



**KØBENHAVNS KOMMUNE**

Teknik- og Miljøforvaltningen

Byens Udvikling

28. november 2018

Sagsnr.  
2018-0304479

Dokumentnr.  
2018-0304479-1

### **Naboorientering - Dispensation til opførelse af boliger på byggegrunden efter Solvangcenteret**

Med henblik på at igangsætte udviklingen af boliger på byggegrunden efter Solvangcenteret har Boligforeningen 3B søgt om dispensation til opførelse af familieboliger efter AlmenBolig+ konceptet på matr.nr. 2290 og matr.nr. 2283, Sundbyvester, København.

Teknik- og Miljøudvalget har den 12. november 2018 besluttet, at sende sagen i nabohøring og meddele dispensation såfremt, der ikke fremkommer mange eller vægtige indsigelser i forbindelse med nabohøringen.

De foreslåede boliger holder sig inden for lokalplanens byggefelter samt højder og har mange ligheder med lokalplanens planlagte bebyggelse. De foreslåede boliger afviger dog fra en række af lokalplanens præcise bestemmelser.

Boligtypen AlmenBolig+, som Boligforeningen 3B ønsker at opføre, er en boligtype, som især henvender sig til børnefamilier og seniorer, der gerne vil tage ansvar for de praktiske opgaver i fællesskab og have medindflydelse på boligindretningen. 3B ønsker blandt andet at ændre på placeringen af bebyggelsen mod Remiseparken samt placeringen af et træ, da træet og byggefeltets nordvestlige del i lokalplanen er placeret på en spildevandsledning. 3B ønsker også midlertidig dispensation til bilparkering på lokalplanens byggefelt 1, før bilparkering placeres endeligt i konstruktion, som planlagt i lokalplanen.

Ændringerne er ikke i overensstemmelse med lokalplan nr. 536 'Solvangkvarteret' og forudsætter derfor dispensation fra lokalplanen. Ændringerne er nærmere beskrevet i afsnittet 'Afvigelser fra lokalplanen' og vist på bilag 1.

Det fremgår af planlovens § 20, at kommunen, inden den dispenserer fra bestemmelser i en lokalplan, skal orientere berørte ejere, lejere og brugere mv. således, at de får mulighed for at fremsende eventuelle bemærkninger til afvigelse fra lokalplanen.

**Center for Byplanlægning**

Njalsgade 13  
Postboks 348  
2300 København S

Telefon  
3366 3366

EAN nummer  
5798009809452

Sidst i brevet kan du se, hvordan du indsender dine eventuelle bemærkninger.

### Afvielser fra lokalplanen

De ønskede ændringer opfylder ikke lokalplanen og forudsætter dispensation fra §5, stk.6, §6, stk. 2d, §6, stk. 2e, §6, stk.3b, §6, stk. 7, §7, stk. 2, §7, stk. 5, §7, stk. 7, §7, stk. 10b, §7, stk. 11h og §10, stk. 1 i lokalplan nr. 536 'Solvangkvarteret'.

Nedenstående skema beskriver, hvad der fremgår af lokalplanen, og hvad ændringerne betyder:

<b>Hvad siger lokalplan nr. 536 'Solvangkvarteret'?</b>	<b>Ændringer, hvis der meddeles dispensation</b>
§5, stk. 6 fastlægger, at adgang til boliger sker fra de omkringliggende veje.	Adgang til boliger sker både fra de omkringliggende veje og gårdrummet.
§6, stk. 2d fastlægger, at værn ved altaner skal udføres i samme materiale som bygningens overordnede facade.	Altangangenes værn bliver transparente og åbne i stedet for lukket mur.
§6, stk. 2e fastlægger, at kantzonens mure skal udformes med blødt afrundede hjørner.	Kantzonerne udformes af lave grønne hække i stedet lave mure med runde hjørner.
§6, stk. 3b fastlægger, at indgangspartier skal markere sig i facaden som niche eller fremspring.	22 boliger i stueplan vil ikke have indgangspartier som niche eller fremspring.
§6, stk. 7 fastlægger, at tagfladerne skal begrønnes.	Tagfladerne begrønnes ikke, da dette ikke anbefales af Byggeskadefonden.
§7, stk. 2 fastlægger, at træet på kvarterpladsen mod Remiseparken skal anlægges som vist på tegning nr. 4.	Træet på kvarterpladsen ved Remiseparken plantes et andet sted på kvarterpladsen ved Remiseparken.
§7, stk. 5 og lokalplanens tegning nr. 4 fastlægger gårdrummets udformning og	Gårdrummet bliver mere åbent med fire åbninger i stedet for en. Det oplyses i øvrigt, at

dermed, at karréen har en åbning.	bebyggelsen mod Remiseparken indskrænkes på grund af en spildevandsledning.
§7, stk. 7 fastlægger, at altangange skal etableres i minimum 1,7 meter dybde fra facade, og at bred kantzone skal etableres i en dybde på 3-6 meter samt omkranses af en mur mod gade i maksimalt 0,9 meters højde. Derudover fremstår kantzonerne sammenhængende på tegning nr. 4.	Dybden på altangange reduceres til 1,5 meter ud for 18 boliger. Derudover reduceres kantzonen med 0,5 meter ved otte haver, og muren erstattes af grønne hække i maksimalt 0,9 meters højde. Der etableres kun kantzoner ud for kommende bebyggelse.
§7, stk. 10b fastlægger, at parkering for biler skal placeres i konstruktion.	Bilparkering placeres midlertidigt på terræn på byggefelt 1 syd for den kommende bebyggelse og placeres endeligt i konstruktion, som planlagt i lokalplanen.
§7, stk. 11h fastlægger, at 50 % af cykelparkeringen skal placeres i stueetagen eller kælder.	Cykelparkering placeres på terræn i tæt tilknytning til boligerne. Størstedelen af gårdrummet friholdes fortsat til ophold.
§10, stk. 1 fastlægger, at der skal etableres anlæg til opsamling af regnvand fra tage til brug for wc-skyl og tøjvask.	Der stilles ikke krav om etablering af anlæg til opsamling af regnvand. Klimatilpasning indtænkes på anden vis.

Vi henviser i øvrigt til bilag 1, som viser en plan over det foreslåede projekt med ændringerne.

### **Anbefaling af dispensation**

Kommunen kan meddele dispensation fra en lokalplans bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen, eller tidsbegrænses til maksimalt 3 år, dog 10 år for studieboliger. Dette fremgår af planlovens § 19, stk. 1.

Teknik- og Miljøudvalget anbefaler, at der gives dispensation til ændringerne, da udvalget vurderer, at AlmenBolig+ kan bidrage til at gøre området til et attraktivt bykvarter. Udvalget lægger desuden vægt

på, at det ansøgte projekt har samme kvaliteter som bebyggelsen i lokalplanen, herunder kantzoner med mulighed for ophold, varierede højder, som tilpasser sig omgivelserne og en karrélignende struktur.

Udvalget lægger endvidere vægt på, at der er behov for en hurtig igangsættelse af en positiv udvikling af området efter nedrivningen af Solvangcenteret i februar 2016.

Udvalget vurderer endvidere, at det ansøgte projekts grønne kantzoner, transparente værn og mere åbne karréstruktur i højere grad end lokalplanen understøtter bynatur og tryghed i området.

Forvaltningen kan på den baggrund anbefale dispensation fra lokalplanens §5, stk.6, §6, stk. 2d, §6, stk. 2e, §6, stk.3b, §6, stk. 7, §7, stk. 2, §7, stk. 5, §7, stk. 7, §7, stk. 10b, §7, stk. 11h og §10, stk. 1.

#### **Yderligere information**

Lokalplanen kan ses her:

[https://dokument.plandata.dk/20\\_3010501\\_1465541824527.pdf](https://dokument.plandata.dk/20_3010501_1465541824527.pdf)

Indtil høringsperiodens afslutning kan du se bilag 1 her:

[https://www.kk.dk/files/bilag\\_1\\_naboorientering\\_solvangkvarteret.pdf](https://www.kk.dk/files/bilag_1_naboorientering_solvangkvarteret.pdf)

Hvis du er fritaget for Digital Post, kan du få bilagene tilsendt ved at kontakte os på mail [byensudvikling@tmf.kk.dk](mailto:byensudvikling@tmf.kk.dk) eller telefon 3366 1296 eller 3366 1368.

#### **Hvis du har bemærkninger**

Du skal sende dine bemærkninger til: [byensudvikling@tmf.kk.dk](mailto:byensudvikling@tmf.kk.dk)

Du kan også sende din bemærkning til:

Teknik- og Miljøforvaltningen

Byens Udvikling

Center for Byplanlægning

Postboks 348

1505 København V

Bemærkningerne skal være modtaget senest den 19. december 2018.

Du er velkommen til at kontakte mig, hvis du har spørgsmål eller ønsker supplerende oplysninger.

Med venlig hilsen

Helene Schytter  
Projektleder, Byplan Syd  
Telefon 2020 3154  
Mail [gs5f@tmf.kk.dk](mailto:gs5f@tmf.kk.dk)