



Naboorientering om dispensation fra lokalplan 541, Fremtidens Sølund

Teknik- og Miljøforvaltningen skriver til dig, fordi du er beboer, ejer, lejer eller repræsentant for en virksomhed, der kan blive berørt af et byggeprojekt i dit område.

Forvaltningen har modtaget en ansøgning om tilladelse til

- at beskære og fælde bevaringsværdige træer
- at reducere arealet på tagterrasse
- at etablere færre parkeringspladser til biler og cykler.

Ansøgningen forudsætter dispensation fra lokalplan 541, Fremtidens Sølund, og du har mulighed for at indsende dine bemærkninger til den ansøgte dispensation.

Du kan se lokalplanen her:
[20_2087170_1485163028032.pdf \(plandata.dk\)](#)

Du kan se illustrationer af det ansøgte i linket på side 2. Hvis du er fritaget for Digital Post, kan du få illustrationer tilsendt ved at kontakte os på mail TMFKPPARCBypkantorerne@tmf.kk.dk eller telefon 2443 5781 eller 2399 0616.

På de følgende sider kan du læse uddybende om naboorienteringen:

1. Det ansøgte og lokalplanen
2. Reglerne i planloven
3. Kommunens holdning til dispensationen
4. Det videre forløb

Frist for dit svar

Du skal sende dine bemærkninger til TMFKPPARCBypkantorerne@tmf.kk senest den 1. juni 2021.

Du kan også sende din bemærkning til:
Teknik- og Miljøforvaltningen
Plan, Analyse, Ressourcer og CO₂-reduktion
Området Plan og Almene boliger
Postboks 348
1505 København V

11. maj 2021

Sagsnummer
2021-0061234

Dokumentnummer
2021-0061234-3

Plan, Analyse, Ressourcer og
CO₂-reduktion

Njalsgade 13
Postboks 348
2300 København S

EAN-nummer
5798009809452

Hvis du har navne- og adressebeskyttelse, beder vi dig om at skrive det til os, når du sender os dine bemærkninger. Såfremt byggeprojektet skal forelægges for Teknik- og Miljøudvalget, vil dit høringssvar blive offentliggjort sammen med sagens øvrige materiale. I tilfælde af, at du har navne- og adressebeskyttelse, vil vi foretage en anonymisering af disse oplysninger, inden sagens materiale bliver offentliggjort.

Kontakt

Hvis du har spørgsmål, er du velkommen til at kontakte mig på tlf. 23285902.

Med venlig hilsen

Venlig hilsen
Randi Dürr Harpøth
Byplanarkitekt

1. Det ansøgte og lokalplanen

Ansøgning om dispensation til at beskære og fælde træer

- A. Bygherre anmoder om dispensation til at beskære to bevaringsværdige træer – se træerne på vedlagte bilag
- B. Bygherre anmoder om dispensation til at fælde 10 bevaringsværdige træer – se vedlagte bilag
- C. Bygherre anmoder desuden om dispensation til at fælde 14 bevaringsværdige træer med særlig bestemmelse – se vedlagte bilag

Som erstatning for de 24 eksisterende træer plantes 48 nye træer med en stammeomkreds på mindst 30 cm og et tilsvarende størrelsespotentiale som de træer, der beskæres og fældes.

Træerne plantes som vist på dette bilag:

https://www.kk.dk/files/disp_traeer_soelund.pdf

Begrundelser

- A. På det ene træ, som står sydvest for bebyggelsen mod Læssøesgade fjernes en knækket gren. Det andet træ, som står øst for bebyggelsen ud mod Sortedam Dossering beskæres, så det ikke beskadiges i byggeperioden. Beskæringen af træerne foretages nænsomt med henblik på, at træerne bevares som harmoniske træer.
- B. Det har i forbindelse med detailprojektering vist sig, at det ikke er muligt at bevare træerne, da der skal etableres adgang for byggepladskørsel i forbindelse med nedrivning af eksisterende bygninger og opførelse af nybyggeri herunder spunsning og etablering af ny nedkørsel til parkeringskælder.
- C. Den i lokalplanen fastlagte bebyggelsesplan forudsætter, at træerne fældes. Det ikke er muligt at bevare træerne og samtidig opføre nybyggeriet.

Dispensation

Det ansøgte kræver dispensation fra bestemmelserne i lokalplan 541, Fremtidens Sølund, § 7 Ubebyggede arealer, stk. 12. og stk. 13 om Bevaringsværdige træer og beplantning.

Træer, omfattet af § 7, stk. 12. og stk. 13, kan ses på lokalplanens tegning 4, se link på side 2.

Ad. A og B

§ 7, stk. 12 bestemmer, at de på tegning 4 markerede bevaringsværdige træer ikke må beskæres eller fjernes uden særlig tilladelse fra Teknik- og Miljøudvalget.

12 af de ansøgte bevaringsværdige træer er omfattet af § 7, stk. 12. Af disse beskæres 2 og 10 fældes. Disse træer er forudsat bevaret, og det kræver dispensation fra lokalplanen at beskære og fælde dem.

Ad. C

§ 7, stk. 13 bestemmer, at de på tegning 4 med rødt kryds markerede træer kun må flyttes eller fældes efter Teknik- og Miljøudvalgets særlige tilladelse, hvis det er påkrævet i forbindelse med nybyggeri og på betingelse af, at der plantes nye træer efter Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse. Ved fældning af de på tegning 4 med rødt kryds markerede bevaringsværdige træer, skal der genplantes store træer, dvs. træer med en stammeomkreds på mindst 30 cm og et tilsvarende størrelsespotentialer.

14 træer er omfattet af § 7, stk. 13. Alle træer fældes. Der kan meddeles dispensation til at træerne må fældes, hvis det er nødvendigt for nybyggeriet, mod at der skal plantes store erstatningstræer.

Teknik- og Miljøforvaltningen anbefaler, at der meddeles dispensation til det ansøgte.

Begrundelsen for dispensation til beskæring er, at det ikke skader træerne og er nødvendigt for deres bevarelse.

At fældning har vist sig nødvendig for at kunne opføre nybyggeriet. Det er nødvendigt at etablere adgang for byggepladskørsel på grunden rundt om de eksisterende bygninger for at kunne nedrive denne. Der skal etableres ny kælder og nedkørsel til denne. Samtidig skal eksisterende kælder og nedkørsel fjernes. Det betyder at i alt 24 træer fældes.

Det er vilkår for dispensationen, at der plantes mindst 48 erstatningstræer med en stammeomkreds på mindst 30 cm og et tilsvarende størrelsespotentialer, at der plantes varierede sorter, og at de plantes som vist på tegning i link på side 2.

Ud over de 48 erstatningstræer plantes der ca. 50 nye træer i området, primært i de tre gårdrum, hvor særligt det sydligste giver mulighed for, at store træer kan vokse, da der ikke er kælder under gården.

Ansøgning om dispensation for etablering af mindre tagterrasse

Der ansøges om dispensation til at kun 30 % af tagfladen på bebyggelsen indrettes til tagterrasser.

Ansøgningen begrundes med, at det er nødvendigt at etablere et solcelleanlæg på 2.000 m² for at opfylde gældende energikrav.

Tagfladen vil blive udformet sådan, at den kan tages i brug til tagterrasse, hvis der opsættes mere energieffektive anlæg til vedvarende energi.

Dispensation

Det ansøgte kræver dispensation fra bestemmelserne i lokalplan 541, Fremtidens Sølund § 6, stk. 5, punkt b), som bestemmer at mindst 50 % af tagfladerne skal anvendes til opholdsareal og tagterrasser/taghaver.

Teknik- og Miljøforvaltningen anbefaler, at der meddeles dispensation til, at der kun indrettes tagterrasse på 30 % af tagfladen, under forudsætning af, at yderligere mindst 20 % af tagfladen udføres, så den på sigt kan tages i anvendelse til opholdsareal.

Begrundelse

Tagterrasserne er ikke nødvendige for at opfylde lokalplanens krav til anlæggelse af friarealer, men er tænkt som et supplement til friarealerne på terræn. På taget tænkes indrettet en stort fælles opholdsstue og tagterrasse, så beboere og brugere bl.a. kan nyde udsigten oversøerne. Der indrettes i alt ca. 2.500 m² til ophold på taget og yderligere ca. 1.600 m² af taget bliver udformet, så det på et senere tidspunkt kan anvendes til ophold.

Ansøgning om dispensation til at etablere færre parkeringspladser

Bilparkering

Bygherre søger om dispensation til, at der etableres bilparkering i henhold til normerne i Kommuneplan 2019 for senior-, ungdoms- og plejeboliger.

Begrundelse

Begrundelsen er, at normerne i kommuneplan 2019 opfylder bebyggelsens behov for parkering.

Dispensation

Det ansøgte kræver dispensation fra bestemmelserne i lokalplan 541, Fremtidens Sølund, § 4, stk. 5.

§ 4, stk. 5 bestemmer, at parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige:

- 1 parkeringsplads pr. 200 m² etageareal til seniorboliger (familieboliger)
- 1 parkeringsplads pr. 300 m² etageareal til kollegie og ungdomsboliger og plejeboliger

Normerne for bilparkering er i Kommuneplan 2019 fastsat til

- 1 parkeringsplads pr. 214 m² til familieboliger
- 1 parkeringsplads pr. 857 m² til ungdomsboliger og plejeboliger

Teknik- og Miljøforvaltningen anbefaler, at der meddeles dispensation til det ansøgte.

Begrundelse

Begrundelsen er, at normerne for bilparkering i Kommuneplan 2019 opfylder behovet for parkering til ungdoms-, pleje- og familieboliger. Der er god adgang til kollektiv transport og cykeltrafikken ønskes øget, hvilket medvirker til at fremme udvikling af en grønnere by.

Cykelparkering

Bygherre søger om dispensation til at parkeringsnorm for cykler til plejeboliger og tryghedsboliger fastsættes på baggrund af en konkret vurdering jf. Kommuneplan 2019.

Begrundelse

Begrundelsen er, at beboere i plejeboliger er fysisk og psykisk svækkede, og derfor ikke er tilstrækkeligt mobile til at kunne cykle. Cykelparkering skal derfor næsten udelukkende tilgodese ansatte og besøgende til plejecenteret. I stedet for cykelparkering ønsker bygherre at indrette grønne områder, beplantning og opholdsmuligheder for beboerne.

Dispensation

Det ansøgte kræver dispensation fra bestemmelserne i lokalplan 541, Fremtidens Sølund, § 4, stk. 6.

§ 4, stk. 6 bestemmer, at der skal være 1,5 cykelparkeringsplads pr. 100 m² til plejeboliger, og 4 pladser pr. 100 m² til senior- og ungdomsboliger, hvilket svarer til ca. 450 cykelparkeringspladser.

Kommuneplan 2019 muliggør, at krav til antal cykelparkering fastsættes efter en konkret vurdering. En konkret vurdering betyder, at der tages udgangspunkt i det antal ansatte, der er på arbejde samtidigt og, at et antal besøgende kan ankomme på cykel.

Teknik- og Miljøforvaltningen vurderer, at parkeringsnormen for cykler, på baggrund af en konkret vurdering fastsættes til 0,65 plads pr. 100 m² for plejeboliger og tryghedsboliger, hvilket svarer til ca. 208 cykelparkeringspladser.

Begrundelse

Parkeringsnormen for cykelparkering er i lokalplanen fastsat på baggrund af normerne i Kommuneplan 2015, som er baseret på en forudsætning om, at de ældre har en bedre mobilitet, end tilfældet vil være ved det planlagte plejecenter. Der var planlagt indretning af ca. 20 seniorboliger i det oprindelige projekt. Disse er nu ændret til tryghedsboliger, og de kommende beboere er derfor ikke raske, mobile ældre, men ældre der har mindre mobilitet.

Med den fastsatte norm i lokalplanen er der derfor et overskud af cykelparkeringspladser. Med den reducerede norm frigøres samtidig plads til mere grønt og flere opholdsmuligheder for beboerne.

2. Reglerne i planloven

Hvornår kan der dispenseres fra en lokalplan?

Det fremgår af planlovens § 19, stk. 1, at 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.

Lokalplaner er et udtryk for den tid, hvor de blev vedtaget og bekendtgjort. Det kan være svært at få nutidens byggeønsker realiseret, hvis ældre lokalplaner skal overholdes til punkt og prikke.

Planloven giver derfor mulighed for, at kommunen kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med

principperne i planen. Planens principper er formålsbestemmelser og anvendelsesbestemmelser, som er fastsat ud fra formålet med planen, men også den fastlagte struktur, fx fordelingen mellem friarealer og bebyggede arealer.

Hvis en ansøgning er i strid med principperne i planen, kan der kun dispenseres midlertidigt i op til 3 år, dog 10 år for studieboliger.

Kommunen kan først dispensere fra bestemmelser i en lokalplan, når berørte naboer mv. er orienteret og har haft mulighed for at komme med deres bemærkninger hertil, medmindre kommunen vurderer, at naboorientering er af underordnet betydning for berørte naboer mv. Det fremgår af planlovens § 20.

Hvilke hensyn kan lovligt inddrages efter planloven?

Teknik- og Miljøforvaltningen skal ved sin behandling af dispensationsansøgninger varetage saglige og planmæssigt relevante hensyn, og eventuelle planmæssige bemærkninger vil indgå i vurderingen af sagen.

3. Teknik- og Miljøforvaltningens vurdering af projektet

Teknik- og Miljøforvaltningen kan anbefale det ansøgte, da det ud fra en samlet vurdering af indretning af byrum, eksisterende og ny beplantning vil blive et grønt område, der tilfører kvarteret nye kvaliteter.

Antallet af parkeringspladser fastsættes i henhold til retningslinjerne kommuneplan 2019 og kommer dermed til at leve op til målsætningen om at reducere biltrafik og understøtte cykler og kollektiv trafik.

4. Det videre forløb

Når fristen er udløbet, behandler vi sagen og træffer afgørelse ud fra sagens samlede oplysninger, herunder dine eventuelle bemærkninger til sagen.

Hvis du er kommet med bemærkninger til sagen, vil vi orientere dig om afgørelsen, og du vil samtidig få vejledning om din mulighed for at klage over afgørelsen, hvis kommunen ikke har imødekommet dine bemærkninger.

Vær opmærksom på, at du kun vil kunne klage over retlige forhold.

Retlige forhold drejer sig om, hvorvidt afgørelsen er lovlig og de rigtige regler er fulgt, herunder om kommunen har overholdt de forvaltningsretlige regler.

Behandling af oplysninger

I forbindelse med sagsbehandlingen kan der ske behandling af oplysninger, som kan henføres til enkeltpersoner. Der kan f.eks. være tale om, at vi indhenter og opbevarer oplysninger om en ejendoms

fysiske forhold. Ifølge persondataloven har personer, som sådanne oplysninger vedrører, ret til at få indsigt i oplysningerne, og ret til at få berigtiget forkerte oplysninger. Hvis du vil vide, hvilke oplysninger kommunen behandler om dig, eller du mener, at kommunen behandler forkerte oplysninger, skal du kontakte sagsbehandleren.

Klagevejledning

Den trufne afgørelse kan – for så vidt angår retlige spørgsmål – påklages til Planklagenævnet, jf. planloven § 58, stk. 1, nr. 3. Øvrige spørgsmål kan ikke påklages til anden administrativ myndighed.

Klageberettigede er enhver, der har en retlig interesse i afgørelsen samt landsdækkende foreninger, der har til formål at beskytte natur og miljø eller har væsentlige brugerinteresser i arealanvendelse, jf. planlovens § 59, stk. 1 og 2.

Eventuel klage skal være indgivet inden 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt, jf. bekendtgørelse om frist for indgivelse af klage mv.¹ § 2, stk. 1, nr. 1. Klagefristen udløber 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen dog altid fra bekendtgørelsen. Hvis klagefristen udløber på en lørdag eller helligdag, forlænges klagefristen til den følgende hverdag. Klagefristen regnes i hele døgn. Det vil sige, at klagefristen udløber ved midnat på dagen for klagefristens udløb.

Du klager via Klageportalen, som du finder et link til på forsiden af www.naevneneshus.dk. Klageportalen ligger på www.borger.dk og www.virk.dk. Du logger på www.borger.dk eller www.virk.dk, ligesom du plejer, typisk med NEM-ID. Klagen sendes gennem Klageportalen til Københavns Kommune. I Klageportalen beder vi dig om at anføre mailadressen TMFKPPARCBypunkontorerne@tmf.kk.dk byensudvikling@tmf.kk.dk under Københavns Kommune. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for Københavns Kommune i Klageportalen. Når du klager, skal du betale et gebyr på 900 kr. for privatpersoner og 1.800 kr. for virksomheder og organisationer (2016-niveau). Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen. Gebyret tilbagebetales, hvis du får helt eller delvist medhold i klagen. Vejledning om gebyrordningen kan findes på Planklagenævnets hjemmeside www.naevneneshus.dk

¹ BEK nr. 130 af 28/01/2017 "Bekendtgørelse om udnyttelse af tilladelser, frist for indgivelse af klage, indsendelse af klage til Planklagenævnet og opsættende virkning af klage for visse afgørelser truffet efter lov om planlægning og visse andre love"

Planklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Teknik- og Miljøforvaltningen, PARC - TMFKPPARCByplankontorerne@tmf.kk.dk eller postbox 348, 1503 København V. Teknik- og Miljøforvaltningen videresender anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Søgsmål til domstolsprøvelse af afgørelser, der er truffet af kommunen i henhold til lov om planlægning, skal være anlagt inden 6 måneder efter, at afgørelsen er meddelt, jf. planlovens § 62, stk. 1.
Læs mere om hvordan du gør på www.naevneneshus.dk