



Naboorientering - Ansøgning om dispensation fra lokalplan 425 'Krimsvvej' - taghuse

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 revideret ansøgning vedr. etablering af tagetage for hver af rækkehusene beliggende Krimsvvej 13B-E og G-S (matr.nr. 4206b, c, d, e, g, h, i, k, l, m, n, o og p, Sundbyøster, København).

Det reviderede projekt omfatter synlige ændringer i tagetagens samlede volumen og ydre fremtræden ift. det tidligere godkendte projekt for tagbebyggelsen.

Det reviderede projekt forudsætter dispensation fra lokalplan nr. 425 'Krimsvvej', og du har mulighed for at indsende dine bemærkninger til den ansøgte dispensation.

Du kan se illustrationer af projektet i linket på side 3. Hvis du er fritaget for Digital Post, kan du få illustrationer tilsendt ved at kontakte os på mail byensudvikling@tmf.kk.dk eller telefon 3366 1296 eller 3366 1368.

På de følgende sider kan du læse uddybende om høringen:

1. Projektet 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 byensudvikling@tmf.kk.dk senest den **29. oktober 2020**.

8. oktober 2020

Sagsnummer
2018-0164106

Dokumentnummer
2018-0164106-62

Plan, Analyse, Ressourcer og
CO2-reduktion
Byplan Øst
Njalsgade 13
Postboks 348
2300 København S

EAN-nummer
5798009809452

Du kan også sende din bemærkning til:

Teknik- og Miljøforvaltningen
Byens Udvikling
Center for Byplanlægning
Postboks 348
1505 København V

Hvis ansøgningen om dispensation skal forelægges Teknik- og Miljøudvalget, vil dit høringssvar blive offentliggjort sammen med sagens øvrige materiale. Du bedes derfor gøre opmærksom på, hvis du har navnebeskyttelse eller beskyttet adresse.

Kontakt

Hvis du har spørgsmål, er du velkommen til at kontakte mig på tlf. 23 74 23 55.

Med venlig hilsen

Tina Urup
Arkitekt

1. Projektet og lokalplanen

Hvad drejer projektet sig om?

Projektet omhandler et revideret tagetageprojekt med taghuse, som d. 23. januar 2019 fik udstedt byggetilladelse og dispensation til etablering af tagetage på rækkehusbebyggelsen på adresserne Krimsvej 13B-13H, 13K, 13M, 13N, 13P-13S og 13U. Tagetagen udgør ca. 29-31 m² bruttoetageareal for hver bolig og består af en tilbygning udført med sort træbeklædning med shedtag beklædt med sedum.

Med nuværende ansøgning revideres opførelsen af de enkelte taghuse fra 14 til 13 taghuse, hvormed tilbygningens samlede volumen er synligt ændret.

Følgende taghuse er udgået, efter byggetilladelse udstedt d. 23. januar 2019:

Krimsvej 13F (matr.nr. 4206f)
Krimsvej 13U (matr.nr. 4206r)

Følgende taghuse er indgået, efter byggetilladelse d. 23. januar 2019:
Krimsvej 13L (matr.nr. 4206k)

Dertil ansøges om at gavle på fire taghusenes overskrider matrikelskel med op til 25 cm for hver af de 4 gavle af hensyn til konstruktion og udførelse. Desuden ansøges om tilføjelse af et østvendt vindue i tagetagens ydervæg i naboskel fra matr. 4206p mod matr. 4206q.

Taghusenes højder, udvendige materialer og arkitektonisk udtryk for hvert enkelt taghus ønskes videreført fra det projekt, der tidligere er dispenseret til.

Projektet er udarbejdet som en fælles ansøgning, da rækkehusene efter tilbygningen fortsat skal have et sammenhængende arkitektonisk udtryk. Der er fleksibilitet i projektet til at tilføje eller fravælge opførelse af taghuse på de enkelte ejendomme, men det samlede udtryk, også for eventuelle nye taghuse, skal fortsat godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen.

I høringsperioden kan illustrationer/tegninger af projektet ses her:
https://www.kk.dk/files/bilag_disp_krimsvej_13.pdf

Hvad søges der dispensation til?

Opførelse af taghuse på eksisterende bebyggelse kræver dispensation fra lokalplanens §§ 6, stk. 3, 4 og 12, da bestemmelserne er kompetencenormer, hvor tilladelse skal meddeles som en dispensation.

Hvad står der i lokalplanen?

Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 425 med tillæg nr. 2, "Krimsvvej", bekendtgjort den 7. juli 2017 og forudsætter følgende dispensationer fra lokalplanen:

- § 6, stk. 3: "Ændringer af eksisterende bebyggelse skal med hensyn til udformning, materialer, og øvrige ydre fremtræden efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn respektere bebyggelsens oprindelige arkitektoniske udtryk. Påbygninger skal udformes i høj arkitektonisk kvalitet og i nutidigt udtryk, hvor dette styrker den eksisterende bygnings arkitektoniske udtryk efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere godkendelse. Eksisterende bebyggelse må i nævnte henseender ikke ændres uden Teknik- og Miljøforvaltningens tilladelse."
- § 6, stk. 4: "Tage skal udformes flade eller med taghælding, der er tilpasset eller begrundet i et særligt arkitektonisk udtryk og skal i øvrigt udformes under hensyn til samspillet mellem de forskellige bygningsformer, herunder særligt de høje, fritliggende bygninger. Tagudformningen skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen. Tage kan udformes med tagterrasser, begrønning eller solceller som en integreret del af det arkitektoniske udtryk efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere godkendelse. Tagterrassers belægning, beplantning og belysning skal udformes således, at der opnås en arkitektonisk helhed, jf. § 10, stk. 2."
- § 6, stk. 12: "For rækkehusbebyggelse i området gælder særligt: Rækkehusene skal have karakter af rækkehusbebyggelse med et sammenhængende arkitektonisk udtryk som har sin egen identitet kvartererne imellem, men samtidig spiller op til de omkringliggende bebyggelsestyper. Rækkehusene kan udformes med skrå tagflader eller tagterrasser/- haver som en integreret del af arkitekturen efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere godkendelse. Jf. i øvrigt stk. 1-10."

Lokalplanen kan ses her:

https://dokument.plandata.dk/20_3010500_1499347201867.pdf

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 projektet, da forvaltningen vurderer at tagetagens volumen med de ansøgte ændringer fortsat ligger indenfor det, som er forventeligt af en tagetage på et rækkehus. Der er lavet et samlet projekt for taghusene, så der bliver skabt et sammenhængende udtryk for den samlede bebyggelse, hvor grundidéen er, at taghusene har en mere ensartet karakter end de nuværende rækkehuse. De enkelte taghuse varierer dog i vinduessætning og forholder sig dermed til de individuelle forskelligheder i udtrykket på de eksisterende huse.

Efter forvaltningens vurdering vil indbliksgener for naboerne som følge af den ændrede tagetage være begrænsede, og ikke udover hvad der er forventeligt i et tæt bymæssigt område og sædvanligt andre steder i byen.

Det er forvaltningens vurdering at overskridelsen i skel ved tagetagens gavle er af underordnet betydning for de omkringboende, idet yderligere skyggepåvirkning som følge deraf, vil være af meget begrænset omfang. Ligeledes er det vurderet, at ønsket om at etablere et østvendt vindue i tagetagens ydervæg i naboskel fra matr. 4206p mod matr. 4206q er af underordnet betydning.

Det er indgået i forvaltningens vurdering, at der tidligere er blevet dispenseret til tilsvarende taghuse med de samme volumener og arkitektoniske udtryk for de individuelle taghuse.

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.