

Naboorientering – Dispensation fra lokalplan 567 til etablering af midlertidige studieboliger.

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 at etablere 291 midlertidige studieboliger i den bebyggelse, der var tiltænkt hotel, liberale erhverv eller administration på Engvej 155.

Ansøgningen forudsætter dispensation fra lokalplan nr. 567 'Femøren Station', og du har mulighed for at indsende dine bemærkninger til den ansøgte dispensation.

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 4. januar 2021.

Du kan også sende din bemærkning til:

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

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

9. december 2020

Sagsnummer
2020-0804132

Dokumentnummer
2020-0804132-2

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

EAN-nummer
5798009809452

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. 30329653

Med venlig hilsen

Peter Juul
Byplanlægger

1. Projektet og lokalplanen

Hvad drejer projektet sig om?

Bebyggelsen er en del af det igangværende byggeri der befinder sig på en grund omkranset af Engvej, Hedegaardsvej og Jorisvej indeholder et sammensat program, består af almene ungdomsboliger, private ungdomsboliger, en dagligvarebutik, en café, et hotel, et fitnesscenter og en integreret børneinstitution.

De ansøgte studieboliger er affødt af et ønske om at kunne anvende hotelværelserne/hoteldelen som studieboliger med tilhørende faciliteter. Der forventes etableret 291 studieboliger, hvorved andelen af boliger i området ændres fra ca. 50 til 80 procent.

Illustrationer kan ses nedenfor.

Hvad søges der dispensation til?

Der søges om dispensation til i en tidsbegrænset periode på 10 år at opføre studieboliger på Engvej 155.

Hvad står der i lokalplanen?

Byggeriet er omfattet af lokalplan 567 'Femøren Station' og forudsætter følgende dispensation fra lokalplanen:

- § 3, stk. 4: Boligandelen skal udgøre mindst 35 % og må højst udgøre 50 % af det samlede etageareal i lokalplanområdet.
- § 3, stk. 5: "Byggefelt V skal anvendes til serviceerhverv, såsom hotel, liberale erhverv eller administration med tilknyttede funktioner, som vist på tegning nr. 2b med blå skravering.

Lokalplanen kan ses her:

[20_9431978_1545389655673.pdf \(plandata.dk\)](#)

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 der er tale om en midlertidig anvendelse, der vil afhjælpe mangel på studieboliger. Det er indgået i forvaltningens vurdering, at projektet er tidsbegrænset og at der ikke ændres på bebyggelsens ydre fremtræden i forhold til det er fastlagt i lokalplanen.

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.

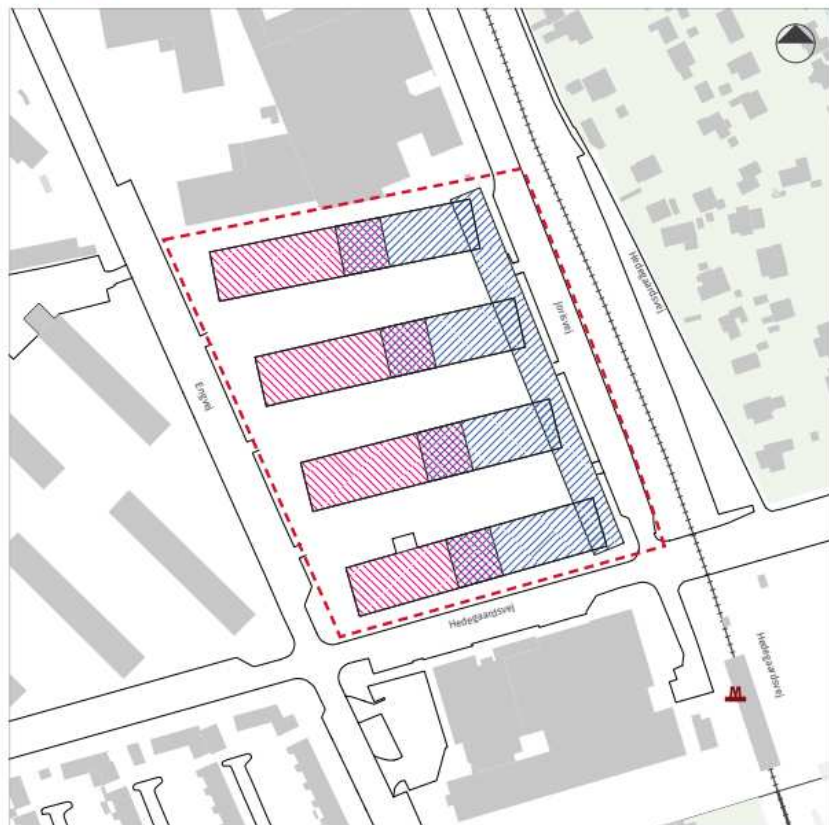
Behandling af oplysninger

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 undertegnede.

Illustrationer



Tegning nr. 2b - Anvendelse 1.-3. sal



- - - Lokalplanens afgrænsning
- Serviceerhverv
- Ungdomsboliger
- Serviceerhverv eller ungdomsboliger

0 20 40 60 80 100 m