



Naboorientering - vedr. dispensation fra lokalplan Store Torv

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 fra bygherre om dispensation fra lokalplan 570 for Store Torv for placering af en tagterrasse mod haverummet i bygning på Langhusvej, ønske om overskridelse af maksimal antal etager på byggeri mod Ruten, mulighed for at hjørne tilbage-trækkes mere end 2 meter og en mindre del af byggeriet kan have ensidet hældning som tagform.

Ansøgningen forudsætter dispensation fra lokalplan 570 Store Torv, 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 parc@kk.dk eller telefon 24 43 57 81 eller 23 99 06 16.

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 parc@kk.dk **senest den 29.04 2022.**

8. april 2022

Sagsnummer
2022-0104412

Dokumentnummer
2022-0104412-6

Plan, Analyse, Ressourcer og
CO2-reduktion
Byplan Nord
Njalsgade 13
2300 København S

EAN-nummer
5798009809452

Du kan også sende din bemærkning til:

Teknik- og Miljøforvaltningen
Plan, Analyse, Ressourcer og CO₂-reduktion
Plan og Almene Boliger
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 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. 21 17 43 90.

Med venlig hilsen

Line Pyrmont Kirkegaard
Byplanlægger

1. Projektet og lokalplanen

Hvad drejer projektet sig om?

Bygherre ønsker at opføre etageboliger i 4 etager mod Ruten og et seniorbofællesskab i 3 etager mod Langhusvej med et samlet etageareal på ca. 4.750 m². Byggeriet placeres så det indpasses i det eksisterende bebyggelsesmønster og danner vinkelform langs gaderne Langhusvej og Ruten.

I høringsperioden kan illustrationer af projektet ses her:

https://blivhoert.kk.dk/files/disp_lp_570.pdf

Hvad søges der dispensation til?

Der søges om dispensation til en overskridelse af det tilladte etageantal for byggefelt C1, med en etage. Den del af bygningen, som overskridelsen vedrører, er markeret med rødt på illustration 01. Det er alene etageantallet der overskrides og altså ikke den maksimale bygningshøjde i meter. Herudover søges dispensation til, at bygningen på hjørnet af Langhusvej og Ruten trækkes mere end de tilladte 2 meter tilbage i forbindelse med indgang til seniorbofællesskabet fra Ruten (se illustration 02). Der søges dispensation til, at bygningens tag på hjørnet til Langhusvej kan have ensidet hældning (se illustration 03). Der søges dispensation til at seniorbofællesskabet på Langhusvej kan opføre en tagterrasse mod gården, så beboerne kan have et fælles uderum (se illustration 04). Yderligere søges dispensation til, at kantzonen (bearbejdning af mødet mellem bygning og byrum) følger det åbne hjørne bygningen opføres med på Ruten/Langhusvej, og er derved ikke så regulær som det fremgår af lokalplanen.

Hvad står der i lokalplanen?

Byggeriet er omfattet af lokalplan 570 Store Torv og forudsætter følgende dispensationer fra lokalplanen:

- § 5 stk.2: *"Bebyggelse skal opføres i overensstemmelse med den på tegning nr. 4 viste bebyggelsesplan med de viste bygningshøjder og etageantal"*. (overskridelse af maksimalt tilladte antal etager i en mindre del af byggefelt C1)

- § 6 stk. 2 b: *"Facaderne skal opdeles i facadeenheder. Ubrudte facadeenheder må maksimalt være 50 meter lange. Opdelingen kan opnås med recesser mellem facadeenheder eller ved tilbagetrækning. Recesser kan placeres rundt om indgangsdørene og føres hele vejen op i facaden. Opdelingen kan ligeledes ske ved en tilbagetrækning af facaden. Tilbagetrækningen skal mindst være 50 cm. Ved forskydning skal*

der mindst være én forskydning pr. to opgange. **Forskydningen kan maksimalt være på 2 meter målt ift. facadelinjen ud mod vejen**".

(bygningen trækker sig mere end de tilladte 2m tilbage)

- § 6 stk. 6 a Overordnet princip: "**Alle tage skal være saddeltage**, og taghældningen skal mindst være 10 grader og må maksimalt være 20 grader. **Taghældningen skal være ens for alle nye bebyggelser i hvert af underområderne**. Såfremt plejecentret opføres med en tilbagetrukket 5.sal må der opføres fladt tag på denne del af bygningen. Eventuelle legehuse, lysthuse eller lign. må opføres med større hældning". (en mindre del af bygning C1 vil fremstå med ensidet hældning som tagform)

- § 6 stk. 6 a Særligt for A1/A3 og C2/C4/C5: "**Tage på bebyggelse hvor der opføres plejecenter og daginstitution, i byggefelt A1/A3 og C2/C4/C5, kan bruges til ophold**. Opholdsarealet skal fremstå som en integreret del af tagkonstruktionen". (ønske om tagterrasse med ophold på bygning C1)

- § 7 stk. 13: "**Kantzonerne skal indrettes som vist på tegning nr. 5 og snit på tegning nr. 5A og som anført nedenfor**. Kantzone A og B skal have en dybde på 1,10 meter målt fra facaden, dog kan kantzone A1 i underområde I ud mod Ruten have en større udstrækning på op til 4,5 meter, jf. diagram A1 på tegning 5A". (da bygningen mod hjørnet hakker ind og ikke følger den form, der er vist på tegning 5 i lokalplanen)

Lokalplanen kan ses her:

https://dokument.plandata.dk/20_3826298_1547452852074.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 der er tale om mindre bygningsændringer, der giver et byggeri, der spiller sammen med det eksisterende byggeris arkitektoniske udtryk.

Det er indgået i forvaltningens vurdering, at der ikke er tale om en overskridelse af den maksimale bygningshøjde på 17 meter, men alene overskridelse af antal etager for en del af bygningen mod Ruten. Derved er sol- og skyggeforhold samt bygningens højdemæssige sammenhæng i tråd med lokalplanens hensigter. Tagterrassen til seniorbofællesskabet vil ikke give indbliksgener til de eksisterende boliger, da nærmeste bolig er mere end 60 m væk. Tagterrassen vil blive integreret i tagkonstruktionen og fremstå diskret.

Arkitektonisk er der et ønske om at byggeriet udtrykker, at det er to bygningsstænger, der overlapper gavlene. Det betyder, at tagformen på et mindre stykke får en ensidet hældning. Ved at trække bygningen mere end de tilladte 2 meter tilbage på hjørnet af Ruten og Langhusvej, er det forvaltningens vurdering, at der opnås et åbent og inviterende gavlhjørne, der arkitektonisk spiller sammen med det eksisterende byggeri på Ruten.

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 fx 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.