



Naboorientering - dispensation vedrørende det skrå højdegrænseplan og udformning af kantzone

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

Forvaltningen har den 16. december 2019 modtaget en ansøgning om dispensation vedrørende det skrå højdegrænseplan i forbindelse med opførelse af en ny bygning med ungdomsboliger på Poul Bundgaards Vej 5. Herudover ansøges der i byggeandragende af 9. juli 2019 om dispensation til at undlade at opsamle regnvand til brug for toiletsky. Endelig fremgår det af situationsplan senest dateret 3. oktober 2019, at kantzonen på bygningens vestside ikke er i fuld overensstemmelse med bestemmelserne i lokalplanen.

Ansøgningen forudsætter dispensation fra lokalplan nr. 391-2 F.L. Smidth II, 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 10. februar 2020.

20. januar 2020

Sagsnummer
2019-0189429

Dokumentnummer
2019-0189429-33

Center for Byplanlægning

Njalsgade 13
2300 København S

Telefon
3366 3366

E-mail
byensudvikling@tmf.kk.dk

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. 33 66 13 60.

Med venlig hilsen

Peter Høiriis Nielsen
Chefkonsulent

1. Projektet og lokalplanen

Hvad drejer projektet sig om?

De Forenede Ejendomsselskaber ønsker at opføre en bygning i 5 etager plus penthouseetage på parcel af ejendommen matr.nr. 472t Valby, København, Poul Bundgaards Vej 5. Bygningen har et etageareal på 4.036 m² og indeholder 125 ungdomsboliger. Bygningen, der udgør en etape af den i nedennævnte lokalplan fastlagte bebyggelsesplan, opføres med gavl mod Poul Bundgaards Vej og et fremtidigt skel mod syd.

I høringsperioden kan illustrationer af projektet ses her:

<https://www.kk.dk/sites/default/files/dispensation-hoejdegraense-plan.pdf>

Hvad søges der dispensation til?

Der søges om dispensation til at opføre nybyggeriet i en afstand af ned til 5 m fra en eksisterende bygning benævnt Modelværkstedet på matr.nr. 472g Valby, København, Poul Bundgaards Vej 1. Der søges derudover dispensation til at undlade at opsamle regnvand til brug for toilet skyl. Endelig etableres der et forsænket areal på ca. 5 x 8 m med trapper på 3 sider ud for et fælleslokale i kælderen, hvilket ikke er i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser om en bred grøn kantzone på dette sted.

Hvad står der i lokalplanen?

Byggeriet er omfattet af lokalplan 391-2 'F.L. Smidth II' og forudsætter følgende dispensationer fra lokalplanens tillæg 2:

- § 5, stk. 2, pkt. e: "*Skrå højdegrænseplaner.*
Bebyggelsens højde må ikke overstige 1,0 x afstanden til anden boligbebyggelse og ikke 4/3 x afstanden til anden erhvervsbebyggelse inden for hele området omfattet af lokalplan nr. 391-1. I forhold til boligbebyggelse i lokalplanens underområde I gælder dog 0,8 x afstanden. Såfremt den ene eller begge de berørte bygningsdele er gavle, gælder 4/3 x afstanden både for boliger og erhverv.
Teknik- og Miljøforvaltningen kan fravige dette under forudsætning af, at beboelses-, opholds- og arbejdsrum opnår tilfredsstillende lysforhold.
I forhold til parkeringshuse/etager ses der bort fra højdegrænsebestemmelserne."
- § 7, stk. 8: "*Kantzoner*
Der skal etableres kantzoner, som angivet på tegning nr. 5 og 6. Kantzoner skal ligge uden for vejareal og skal udformes i samspil med anvendelser og arkitektonisk udformning af stueetagerne i de tilgrænsende bebyggelser.

c) For brede grønne kantzoner gælder, at de, jf. figur 3, skal etableres i en minimumsdybde på 3 m ud fra facaden. Ved boliger skal de mod naboskel indrettes med faste, begrønnede hegn i maksimalt 1,3 m højde. Mod det omgivende byrum skal afgrænsning etableres som vildt hegn med en plantediversitet og frodighed, der giver kantzonen forhøvekarakter..."

- § 9: "Regnvand
Bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret anlæg til opsamling af regnvand fra tage til brug for wc-skyl og tøjvask i maskine."

Lokalplanen kan ses her:

https://dokument.plandata.dk/20_2957210_1448608344884.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?

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

3. Kommunens holdning til projektet

Teknik- og Miljøforvaltningen går ind for projektet, da byggeriet er en etape med henblik på færdiggørelse af den i lokalplanen fastlagte bebyggelsesplan. Den sidste etape af nybyggeri på dette sted omfatter en bygning mellem sydgavlen af det ansøgte ungdomsboligprojekt samt nordgavlen af bygningen Lily Brobergs Vej 51-55 og forudsætter nedrivning af sidefløjen på modelværkstedet. Med hensyn til skyggevirking på Modelværkstedet bemærkes, at der ikke er vinduer i den del af modelværkstedet, der direkte berøres af overskridelsen af det skrå højdegrænseplan 4/3 gange afstanden. Desuden vurderer forvaltningen, at opholds- og arbejdsrum i modelværkstedet, der ligger tæt på gavlen af nybyggeriet fortsat vil have tilfredsstillende lysforhold, jf. i øvrigt bilag til den fremsendte dispensationsansøgning, der kan ses via ovenstående link.

Dispensation til ændret udformning af kantzonen på en strækning af bygningens vestside ud for fælles opholdsrum i kælderen kan anbefales, da det er en kvalitet, at der skabes lysindfald, og da der etableres grønne elementer i trappeanlægget. Det vil i byggetilladelsen blive betinget, at den øvrige del af kantzonen indrettes i overensstemmelse med bestemmelserne i § 7, stk. 8, pkt. c.

I henhold til § 6, stk. 2, skal flade tage så vidt mulig begrønnes, og i overensstemmelse hermed udføres nybyggeriet med begrønnet tag. Da regnvand fra grønne tage ikke må anvendes til toiletskyl, kan forvaltningen anbefale dispensation fra bestemmelsen om opsamling af regnvand til brug herfor.

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.