



Naboorientering – opførelse af boliger på Frugtmarked 11

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 opføre 375 familieboliger på Frugtmarked 11.

Ansøgningen forudsætter dispensation fra lokalplan nr. 462 'Grønttorvsområdet' tillæg 3, 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 13. maj 2020.

Du kan også sende din bemærkning til:
Teknik- og Miljøforvaltningen
Byens Udvikling
Center for Byplanlægning
Postboks 348
1505 København V

22. april 2020

Sagsnummer
2020-0026711

Dokumentnummer
2020-0026711-1

Byens Udvikling
Byplan Vest
Njalsgade 13
2300 København S

EAN-nummer
5798009809452

www.kk.dk

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. 4049 1278.

Venlig hilsen
Hanne Holmberg Stolz
Projektleder

1. Projektet og lokalplanen

Hvad drejer projektet sig om?

Ny Valby Udvikling ønsker at opføre 375 familieboliger i 6-8 etager med ankomst fra Frugtmarked (den kommende Ingrid Marievej) med et samlet etageareal på ca. 29.000 m². Der etableres en parkeringskælder med 154 parkeringspladser under bebyggelsen og friarealet. Der placeres nedkørsel til parkeringskælderen mellem Kongeæblevej og Brøndæblevej. Bygningen opføres som en længebebyggelse langs banen, som fungerer som støjskærm for den bagvedliggende bebyggelse på Grønttorvet. Boligernes friarealer placeres mellem bygning og Ingrid Marievej.

I høringsperioden kan illustrationer af projektet ses her:
<https://www.kk.dk/files/dispensation-byggefelt-23.pdf>

Hvad søges der dispensation til?

Der søges om dispensation til:

- At følge boligstørrelsesbestemmelserne i Kommuneplan 2019, så op til 50% af etagearealet kan fritages fra beregningen af den gennemsnitlige boligstørrelse på mindst 95 m², for at bidrage med flere mindre boliger
- At justere byggefeltet og forlænge det mod vest for at opnå støjafskærmning af Løgæblevej og sikre en større variation i bygningshøjden
- At ændre udlægning af stier og vej nord for bebyggelsen inden for matriklen, så der kun er én primær bevægelseslinje for henholdsvis fodgængere og cyklister, da det vil øge kvaliteten af byrummet og dets funktioner for beboere og brugere af området.

Hvad står der i lokalplanen?

Byggeriet er omfattet af lokalplan 462 'Grønttorvsområdet' tillæg 3 og forudsætter følgende dispensationer fra lokalplanen:

- § 3, stk. 5: *"Boliger skal i gennemsnit have et areal på mindst 95 m² ved nybyggeri og ved opdeling af eksisterende boliger, og ingen bolig må være mindre end 50 m². Dog kan op til 25 % af arealet fritages fra beregningen af gennemsnittet."*
- § 5, stk. 2: *"Ny bebyggelse skal opføres i overensstemmelse med den på tegning nr. 4 viste principielle bebyggelsesplan."*

- Tegning 5F hvor der er angivet to primære bevægelseslinjer til fodgængere og en primære bevægelseslinje for cyklister mellem bebyggelsen og banen.

Lokalplanen kan ses her:

https://dokument.plandata.dk/20_3524130_1552378914712.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, fordi det understøtter Københavns Kommunes mål om at sikre gode muligheder for at opføre mindre boliger, der imødekommer behovet for boliger til byen singler m.fl., jf. Kommuneplan 2019.

Derudover er forvaltningen positiv overfor der foretages mindre justering ift. hvor der er tilbagetrækninger i hele byggefeltets længde, fordi kvaliteten i boliger og byrum øges. Desuden er forvaltningen positiv overfor at forlænge byggefeltet mod vest for at reducere støjbelastningen fra jernbanen til bebyggelsen syd for Ingrid Marievej. Desuden vil det bidrage til en større variation i etagehøjder, som er med til at opbryde en lang facade.

Det har indgået i forvaltningens vurdering at reducere antallet af primære bevægelseslinjer mellem bebyggelse og banen, for at sikre en hensigtsmæssig udnyttelse af et smalt areal, hvor det vurderes at én forbindelse for fodgængere er tilstrækkelig.

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.