



Naboorientering - ombygning og udvidelse af eksisterende bygning på Værkstedsvej 3-5 til plejecenter

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 ombygge og udvide eksisterende bygning på Værkstedsvej 3-5 til plejecenter.

Ansøgningen forudsætter dispensation fra lokalplan 462 'Grønttorvsområdet', 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 21. august 2020.

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.

6. juli 2020

Sagsnummer
2020-0134948

Dokumentnummer
2020-0134948-1

Byens Udvikling
Byplan Vest
Njalsgade 13
2300 København S

EAN-nummer
5798009809452

www.kk.dk

Kontakt

Hvis du har spørgsmål, er du velkommen til at kontakte mig på tlf. 4049 1278.

Med venlig hilsen

Hanne Holmberg Stolz
Projektleder

1. Projektet og lokalplanen

Hvad drejer projektet sig om?

SPD Værkstedsvej ønsker at ombygge eksisterende bygning på Værkstedsvej 5, nedrive Værkstedsvej 3 og udvide den tilbageværende bygning til et plejecenter med et samlet etageareal på ca. 5.300 m². Der etableres 10 parkeringspladser øst for bebyggelsen og 4 parkeringspladser mod vest. Alle parkeringspladser placeres på terræn. Der etableres et store sammenhænge friareal nordvest for bebyggelsen samt tagterrasser i forbindelse med fælleslokaler.

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

Hvad søges der dispensation til?

Der søges om dispensation til:

- At fastholde eksisterende bebyggelsesprocent på 145, fordi den ene af to bygninger bevares, ombygges og udvides, hvilket bidrager til en bæredygtig udvikling af området
- At bevare eksisterende bygning 2-5 etager og udvide den i 2 etager langs Værkstedsvej.
- At reducere friarealkravet 50 % til 47%, fordi det er et plejecenter og ikke boliger.
- At reducere parkeringskravet, så det følger kravet i Kommuneplan 2019 på 1 parkeringsplads pr. 714 m² plejecenter.
- At udelade kantzoner, fordi eksisterende bebyggelse bevares, og derfor ikke følger udlagte kantzoner langs byggefeltet.

Hvad står der i lokalplanen?

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

- § 5, stk. 2a): "*Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 130. Bebyggelsesprocenten beregnes for hvert område under ét.*"
- § 5, stk. 2b): "*For område I A gælder, at bebyggelsens højde skal variere fra 2 til 4 etager med terrasser, overdækninger og udsparinger.*"
- § 7, stk. 1: "*Friarealet (eksklusive parkerings- og tilkørselsareal) skal i område I A, I B, I C og I D være af størrelsesordenen 50 pct. af boligetagearealet samt 10 pct. af erhvervsetagearealet.*"

- § 7, stk. 7: "Parkeringsdækningen for biler skal i område I A, I B, I C og I D være mindst 1 parkeringsplads pr. 200 m² etageareal og højst 1 plads pr. 100 m²."
- Tegning 4 IA - markering af byggefelter i 2-4 etager
- Tegning 6 IA - markering af kantzone i hhv. 1,5 - 3 m bredde og 60 cm bredde

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?

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, forbi det bevarer og omdanner en eksisterende bygning til en anden anvendelse end den var bygget til og bidrager til at understøtte Københavns Kommunes vision om at sikre bæredygtig byudvikling ved en helhedsbetragtning, der omfatter en langsigtet miljømæssig, social og økonomisk samfundsudvikling, jf. Kommuneplan 2019.

På den baggrund er forvaltningen positive overfor at fravige lokalplannens krav til bebyggelsesprocent, byggefelt, etageantal og kantzone, fordi bygningen transformeres fra industribygning til et plejecenter ved at åbne de nuværende facader ved fællesrummene, så der skabes mere lys, og bygningen bliver mere transparent set udefra.

Det har indgået i forvaltningens vurdering, at der i den gældende lokalplan fra 2012 i forhold til friarealer og parkering ikke er taget højde for en anvendelse som fx et plejecenter.

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.