



**Naboorientering Dispensation fra lokalplan 423 "Ragnhildgade Vest"
til reduktion af bilparkeringskravet samt til opførelse af fælleshus i en
etage ved etablering af ungdomsboliger, Rovsingsgade 63, Nørrebro.**

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 etablering af 127 ungdomsboliger, Rovsingsgade 63, Nørrebro.

Ansøgningen forudsætter dispensation fra lokalplan 423 "Ragnhildgade Vest", bekendtgjort den 23. juli 2008, 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 23990616 eller 24435781.

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 28. oktober 2021.

Du kan også sende din bemærkning til:

Teknik- og Miljøforvaltningen
PARC
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

7. oktober 2021

Sagsnummer
2019-0342285

Dokumentnummer
2019-0342285-51

Plan, Analyse,
Ressourcer og CO2-
reduktion
Byplan Syd
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. 3366 3528.

Med venlig hilsen

Laila Echammari
Arkitekt

1. Projektet og lokalplanen

Hvad drejer projektet sig om?

Den almene bygge- og boligadministration Domea ønsker at opføre 127 ungdomsboliger med et etageareal på 6.135 m². Den gennemsnitlige boligstørrelse er 48 kvadratmeter. 7 af boligerne indrettes som handicapboliger. Bygningen opføres som randbebyggelse i 4 etager langs Rovsingsgade. Fælleslokaler etableres i en selvstændig bygning i en etage på den nordøstlige del af grunden. Overdækket bilparkering og affaldshåndtering etableres i en etage i selvstændige bygninger på grunden. Der etableres parkeringspladser og cykelparkering med adgang fra Emblasgade og nabogrunden, matr.nr. 5457e Udenbys Klædebo Kvarter, København.

I høringsperioden kan illustrationer af projektet ses her:
https://www.kk.dk/files/disp_ragnhildsgade_vest_bilag.pdf

Hvad søges der dispensation til?

Der søges om dispensation til at opføre fælleshuset i én etage på et areal der i lokalplanen er fastlagt til bebyggelse i 2-3 etager. Ansøger ønsker, at sikre tilgængelighed til alle fælleshusets arealer. Samtidig ønsker ansøger at udnytte husets kvadratmeter bedst muligt og peger på, at ved opførelse af fælleshuset i én etage undgås at skulle afsætte areal til trapper/elevator og at huset kvadratmeter derved vil kunne udnyttes bedre. Endvidere søges der om dispensation til at den vestligst beliggende opgang etableres med adgang alene til gadesiden hvilket afviger fra lokalplanens krav om at opgange langs veje skal forsynes med adgang til begge facader. Ansøger ønsker derved at øge antallet af boliger fra 2 til 3 i stueetagen i den vestlige ende-/gavlopgangen og på den måde udnytte så mange af bebyggelsens etagekvadratmeter til de enkelte lejligheder frem for til adgangsareal. Endelig søges, i overensstemmelse med parkeringsnormerne i Kommuneplan 2019, om dispensation til at etablere 8 parkeringspladser i stedet for de i lokalplanen krævede 62 parkeringspladser.

Hvad står der i lokalplanen?

Byggeriet er omfattet af lokalplan 423 "Ragnhildgade Vest" og forudsætter følgende dispensationer fra lokalplanen:

1. § 5, stk. 2, pkt. a: "Ny bebyggelse skal opføres indenfor de på lokalplantegningen viste principielle byggefelter."
Af lokalplantegningen fremgår, at bebyggelse, på det areal hvor fælleshuset ønskes opført, skal opføres i 2-3 etager.
2. § 6, stk. 4, pkt. h: "Opgange i boligbebyggelse langs veje skal forsynes med adgang til begge facader."
3. § 7, stk. 2: "Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen 1 parkeringsplads pr. 100 m² etageareal."

Lokalplanen kan ses her:
https://dokument.plandata.dk/20_1059005_APPROVED_1216801449508.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

1. For så vidt angår opførelse af fælleshus i én etage er det indgået i Teknik- og Miljøforvaltningens vurdering, at der er tale om en reduktion af bygningshøjden sammenlignet med lokalplanens byggemuligheder og at bygningen med den reducerede bygningshøjde samtidig vurderes ikke at forringe lysforholdene i omkringliggende bygninger.
2. For så vidt angår etablering af en opgang uden adgang til både gård- og gadeside er det indgået i forvaltningens vurdering, at der er tale om en opgang nærmest bygningsgavlen og at krav om en afstand på maksimalt 50 m fra opgangsdør til affaldsskur fortsat vil være overholdt.
3. For så vidt angår reduktion i antallet af parkeringspladser er det indgået i forvaltningens vurdering, at behovet for bilparkering til ungdomsboliger generelt er væsentligt lavere end behovet for bilparkering til familieboliger samt at det reducerede antal bilparkeringspladser er i overensstemmelse med Kommuneplan 2019.

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.