



## Naboorientering, dispensation fra lokalplan 544 til midlertidig at etablere ungdomsboliger på Amagerbanen 29-31

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 etablere 44 midlertidige studieboliger i den del af bebyggelsen, som var tiltænkt hotel på Ved Amagerbanen 29-31.

Ansøgningen forudsætter dispensation fra lokalplan 544 Ved Amagerbanen Syd, 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](mailto:PARC@kk.dk) eller telefon 2443 5781 eller 2399 0616.

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](mailto:PARC@kk.dk) senest den 23. december 2021.

Du kan også sende din bemærkning til:

Teknik- og Miljøforvaltningen  
Plan, Analyse, Ressourcer og CO<sub>2</sub>-reduktion  
Plan og Almene Boliger  
Postboks 348  
1505 København V

3. december 2021

Sagsnummer  
2021-0317492

Dokumentnummer  
2021-0317492-3

Plan, Analyse, Ressourcer og  
CO<sub>2</sub>-reduktion  
Byplan Øst  
Njalsgade 13  
Postboks 348  
2300 København S

EAN-nummer  
5798009809452

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. 20 57 78 68.

Med venlig hilsen

Emre Üsüdü  
Arkitekt

## 1. Projektet og lokalplanen

### Hvad drejer projektet sig om?

Bebyggelsen er en del af det igangværende byggeri der befinder sig på en grund omkranset af Amager Strandvej og Ved Amagerbanen som indeholder et sammensat program bestående af boliger, almene boliger, ungdomsboliger og et hotel.

De ansøgte studieboliger er affødt af et ønske om at kunne anvende hotelværelserne/hoteldelen som studieboliger med tilhørende faciliteter. Der forventes etableret 44 studieboliger, hvorved andelen af boliger i bebyggelsen vil udgøre 100 procent.

I høringsperioden kan illustrationer af projektet ses her:

<https://blivhoert.kk.dk/files/bilag-midlertidige-ungdomsboliger.pdf>

### Hvad søges der dispensation til?

Der søges om dispensation til i en tidsbegrænset periode på 10 år at opføre studieboliger på Ved Amagerbanen 29-31.

### Hvad står der i lokalplanen?

Byggeriet er omfattet af lokalplan 544 'Ved Amagerbanen Syd' og forudsætter følgende dispensationer fra lokalplanen:

- § 3, stk. 1: Boligandelen skal udgøre 70-80 % af etagearealet. Placering af anvendelsen fremgår af tegning nr. 2. Teknik- og Miljøforvaltningen kan godkende, at fordelingen af boliger og erhverv kan beregnes for flere matrikler under ét forudsat at det sikres ved deklARATION.
- § 3, stk. 2: Der skal opføres almene boliger i henhold til lov om almene boliger. Andelen af almene boliger skal udgøre 25 % af det samlede boligetagereale på den enkelte matrikel. Den enkelte almene boligafdeling må ikke være større end 120 boligenheder. Heri indgår ikke ungdomsboliger. Teknik- og Miljøudvalget kan tillade en anden placering under forudsætning af, at andelen af almene boliger fastholdes.
- § 3, stk. 3: Kollegie- og ungdomsboliger skal have et bruttoetageareal på mellem 25 og 50 m<sup>2</sup>

Lokalplanen kan ses her:

[https://dokument.plandata.dk/20\\_3021933\\_1615542251611.pdf](https://dokument.plandata.dk/20_3021933_1615542251611.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 en midlertidig anvendelse, der vil afhjælpe manglen på studieboliger. Efter dispensationens udløb, vil anvendelsen blive ført tilbage til det i lokalplanen fastlagte. Det er indgået i forvaltningens vurdering, at projektet er tidsbegrænset og at der ikke ændres på bebyggelsens ydre fremtræden i forhold til der er fastlagt i lokalplanen.

#### **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.*

Venlig hilsen  
Emre Üsüdü  
Arkitekt