



Naboorientering - Dispensationsansøgning til kote i gårdrum, udformning af øverste etage og taghældning

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 hæve koten i gårdrum, til lodret facade på 3. sal i to bygningsudsnit, og til at ændre taghældningen på sadeltage på to bygninger, på matr.nr. 4123, Sundbyøster, København S, og adressen Prags Boulevard 94.

Projektet kræver dispensation fra lokalplan 617 Ved Amagerbanen Nord, og du har mulighed for at indsende dine bemærkninger til den ansøgte dispensation.

I det følgende kan du læse om projektet, og hvad der søges dispensation til.

Du skal ikke gøre noget, hvis du ikke har bemærkninger til det, der søges dispensation til.

Hvis du har bemærkninger til den ansøgte dispensation, skal du sende dem til os. Det kan du læse mere om i afsnittet om frist for dit svar.

Hvad står der i lokalplanen?

Projektet er omfattet af lokalplan 617 Ved Amagerbanen Nord og forudsætter følgende dispensationer fra lokalplanen:

- § 8, stk. 5: "Terrænet skal reguleres til omtrent kote 2.0-2.5, omtrent kote 2.5-3.0 eller omtrent kote min. 3.0 i områderne vist på tegning 7d." Af tegning 7d fremgår, at terrænet i det pågældende gårdrum

12. september 2024

Sagsnr.
2024-0256359

Dokumentnr.
2024-0256359-2

Klima og Byudvikling
Område for Byplanlægning

Njalsgade 13
Postboks 348
2300 København S

EAN nummer
5798009809452

skal reguleres til omtrent kote 2.0-2.5 DVR. Det kræver dispensation at regulere terrænet til kote 2.5-3.5 DVR.

- § 7, stk. 2, litra i: "[...] For facader markeret som facade b på tegning 6a skal den øverste etage tilbagerykkes mindst 1,3 m fra facade og gavl eller udformes med skrå tagflader med en maksimal hældning på 80 grader." Det kræver dispensation at udføre to bygningsudsnit med lodret facade på øverste etage uden hældning.
- § 7, stk. 4, litra e: "[...] Tage med sadeltag skal have en taghældning på minimum 35 grader." Det kræver dispensation at have en lavere taghældning end 35 grader.

Lokalplanen kan ses her:

https://dokument.plandata.dk/20_10900472_1655384830612.pdf

Hvad søges der dispensation til?

Der søges om dispensation til at hæve terrænkoten i gårdrummet til 2.5-3.5 DVR for b.la. at skabe bedre sammenhæng mellem gårdrum og byplads, bedre tilgængelighed fra boliger og udearealer i gårdrummet, bedre solmæssige forhold i gårdrummet og minimering af længden på nedkørselsrampen til parkeringskælderen. Derudover søges der om dispensation til at udforme to bygningsudsnit med lodret facade på øverste etage uden taghældning i tråd med illustrationerne af projektet i lokalplanens redegørelse. Det bidrager med variation i bebyggelsen. Der søges om dispensation til, at to bygninger har en lavere taghældning end de 35 grader, der er fastlagt i lokalplanen. Den ene bygning er i 4 etager og får en taghældning på ca. 33,4 grader og den anden bygning er i 3 etager og får en taghældning på ca. 24,4 grader. Baggrunden er, at det er nødvendigt med en lavere taghældning for at kunne overholde den maksimale bygningshøjde og stueetagens højde på 4 m.

I høringsperioden kan illustrationer af projektet ses her:

<https://blivhoert.kk.dk/node/65487>

Teknik- og Miljøforvaltningens vurdering af projektet

Forvaltningen anbefaler dispensation til at hæve terrænkoten i gårdrummet til 2.5-3.5 DVR med afsæt i ansøgers argumenter ovenfor, samt at en hævet terrænkote i gårdrummet vil sikre, at vand ved en skybrudshændelse ikke løber direkte ind i gårdrummet (og parkeringskælderen) gennem portåbningerne, men i stedet løber ud mod Amager Strandvej. Forvaltningen medgiver, at de to bygningsudsnit anbefales at være med lodret facade på øverste etage og uden taghældning, da det vil bidrage med variation i facaden og være i tråd med den visualisering af projektet, som fremgår af lokalplanens redegørelse. Forvaltningen anbefaler dispensation til en lavere taghældning på de to bygninger, da det er nødvendigt for at kunne overholde de øvrige bestemmelser om bygningshøjder og stueetages højder, som fremgår af lokalplanen.

Derudover er det forvaltningens vurdering, at princippet om, at bygningerne i det indre Ved Amagerbanen Nord fortsat er karakteriseret ved taghældninger, og at det takkede udtryk i den ene bygning fortsat er overholdt, selvom taghældningen er lavere.

Hvornår kan der dispenseres fra en lokalplan?

En dispensation er en tilladelse til at fravige en konkret lokalplanbestemmelse eventuelt med betingelse om at opfylde særlige vilkår. Efter planlovens § 19 kan kommunen dispensere fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen (eller hvis dispensationen tidsbegrænses til maksimalt tre år, dog 10 år for studieboliger). Principperne i en lokalplan er bl.a. fastsat ud fra formålsbestemmelsen og de anvendelsesbestemmelser, der er fastsat ud fra formålet med lokalplanen. Principperne omfatter også den planlagte struktur, herunder forholdet mellem friareal og bebygget areal. Formålet med dispensationsmuligheden er at give en vis fleksibilitet i administrationen af lokalplaner.

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.

Frist for dit svar

Du skal sende dine bemærkninger senest den 3. oktober 2024.

I høringsperioden kan du sende dine bemærkninger til:

<https://blivhoert.kk.dk/node/65487>

Du kan også sende dine bemærkninger til:

klimaogbyudvikling@kk.dk eller

Teknik- og Miljøforvaltningen
Klima og Byudvikling
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. Hvis 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 forvaltningen foretage en anonymisering af disse oplysninger, inden sagens materiale bliver offentliggjort.

Behandling af oplysninger

I forbindelse med sagsbehandlingen kan der ske behandling af oplysninger, som kan henføres til enkeltpersoner. Der kan fx 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.

Det videre forløb

Når fristen er udløbet den 3. oktober 2024, behandler forvaltningen sagen og træffer afgørelse ud fra sagens samlede oplysninger, her indgår også dine eventuelle bemærkninger til sagen.

Hvis du har sendt bemærkninger til sagen, vil forvaltningen orientere dig om afgørelsen, og du vil samtidig få vejledning om din mulighed for at klage over afgørelsen.

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.

Kontakt

Hvis du har spørgsmål, er du velkommen til at kontakte mig på mail M16E@kk.dk.

Venlig hilsen

Lea Tang Jensen
Projektleder, byplanlægger