



Att.: Ari Højgaard Jensen
Mail: ahj@aarstiderne.dk
ÅRSTIDERNE ARKITEKTER GROUP A/S
Papirfabrikken 24, 2.
8600 Silkeborg

2. maj 2018

Sagsnr.
2017-0384047

Dokumentnr.
2017-0384047-22

Tilrettet. Dispensation fra lokalplan nr. 449 med tillæg nr. 1 'Strandlodsvej' til fældning af bevaringsværdige træer og ændring af Diagonalstiens afslutning.

Årstiderne Arkitekter har på vegne af Arkitektgruppen søgt om tilladelse til at opføre et byggeri på ejendommen matr. nr. 4072, Sundbyøster, Strandlodsvej 11b. I forbindelse med ansøgningen er der søgt om tilladelse til at fælde bevaringsværdige træer og ændre Diagonalstiens afslutning.

Det ansøgte projekt kræver dispensation fra lokalplan nr. 449, Strandlodsvej, med tillæg nr. 1, til at fælde seks popler i skel mellem lokalplanområdet Strandlodsvej og Lindgreens Allé, fælde tre træer mod Strandlodsvej og ændre Diagonalstiens afslutning mod Strandlodsvej.

Naboorientering

Teknik- og Miljøforvaltningen orienterede den 1. december 2017 berørte ejere, lejere og brugere m.fl. om projektet, afvigelserne fra lokalplan nr. 449 med tillæg nr. 1 'Strandlodsvej' og om, at forvaltningen anbefaler, at der gives dispensation. Forvaltningen anmodede om, at eventuelle bemærkninger til ansøgningen indsendes senest den 22. december 2017.

Forvaltningen har modtaget 10 henvendelser. Henvendelserne og forvaltningens bemærkninger hertil fremgår af vedlagte orienteringsnotat, og af nedenstående sammenfatning.

Forvaltningen har modtaget ti henvendelser fra naboer, som bor umiddelbart op til det påtænkte byggeri.

Alle hørings svar er kritiske over for kommunens anbefaling om at tillade fældning af de bevaringsværdige træer. Indsigerne udtrykker utilfredshed med, at de træer, der påtænkes fældet, stort set er de eneste store træer tilbage i området, og at nye træer har svært ved at "få fat". Dertil kommer, at udsigten til, at der kommer store træer igen er meget lang, og den grønne profil svækkes yderligere.

Byplan Syd

Njalsgade 13
Postboks 348
2300 København S

EAN nummer
5798009809452

Enkelte indsigere nævner, at det er bemærkelsesværdigt, at grundejer ikke har gennemtænkt konflikten mellem store træer, bygninger og gravearbejde i rodzonen.

I flere høringssvar oplyser indsigere, at flere af de bevaringsværdige træer er fældet allerede inden høringen, eller i løbet af høringen, dvs. inden grundejer har modtaget svar fra kommunen.

Dispensation

Teknik- og Miljøudvalget har bemyndiget Teknik- og Miljøforvaltningen til at dispensere fra lokalplaner, hvis dispensationen ikke er af principiel karakter, eller naboorienteringen ikke har medført mange eller vægtige indsigelser.

Forvaltningen vurderer, at der ikke er behov for at forelægge afgørelsen for Teknik- og Miljøudvalget og vil derfor lovliggøre forholdet ved dispensation. Dispensationen gives blandt andet, fordi lokalplanen er udarbejdet med henblik på en bevidst differentiering af bevaringsværdige træer. Der er bevaringsværdige træer, der kan fældes i udviklingen af området (efter en naboorientering) og andre bevaringsværdige træer, der skal blive for stedse.

Forvaltningen meddeler hermed dispensation fra bestemmelserne i § 7, stk. 11 og § 7, stk. 15, e) i lokalplan nr. 449, Strandlodsvej, med tillæg nr. 1. i overensstemmelse med ansøgning af den 2. november 2017 og 9. november 2017.

Dispensationen gives på betingelse af,

- at der etableres en ny træerække, på minimum 24 træer, hvor poppelrækken fældes, som angivet på bilag 1 og 4 i Årstiderne Arkitekters ansøgning af 9. november 2017.
- at der plantes mindst tre træer i området syd for bygning seks, som erstatning for de tre fældede træer.
- at der etableres et minimum 5 m bredt sammenhængende bed i hele træerækkens længde, kun afbrudt af Diagonalstien. Området under træerne skal være et minimum 2 m bredt åbent bed, og de tilstødende befæstede arealer skal opbygges med rodvenligt bærelag til en samlet bredde på minimum 5 m.
- at træerne, i ”poppelrækken” og omkring denne samt træerne syd for bygning 6, plantes med en størrelse på minimum 25-30 cm i stammeomkreds.
- at Diagonalstien placeres som angivet på bilag 1 i Årstiderne Arkitekters ansøgning af 9. november 2017.
- at der, inden der meddeles endelig ibrugtagningstilladelse til byggeriet, etableres beplantning, stiforbindelse og brandvej mellem Diagonalstiens nordlige afslutning og Strandlodsvej.

I forlængelse af ovenstående 'at' punkter anbefales det, at bed opbygges med egnet vækstmedie og drænforhold, der sikrer god vækst og at bygherre sørger for den rette etableringspleje, så træer og anden beplantning sikres bedst mulige vilkår.

Forvaltningen har ved dispensationen lagt vægt på, at fældningen af de bevaringsværdige træer er nødvendig for den generelle ændring af terrænet i området, samt at den planlagte placering af byggefelter, rør, ledninger og veje ikke kan lade sig gøre, idet placeringen ikke er forenelige med de bevaringsværdige træer. Beskæring vil ikke kunne løse dette.

Ved ændringen af vejforløbet har forvaltningen lagt vægt på, at det samlet set vil være en funktionelt og planmæssigt bedre løsning, idet der kun etableres én sti i stedet for to stier, der løber parallelt. Diagonalstien langs skel sammenlægges med Poppelstien i lokalplanområdet Lindgrens Allé.

Ansøgning om byggetilladelse til Strandlodsvej 11b – etape 3 er fortsat under behandling.

Forvaltningen er opmærksom på, at der er fældet tre bevaringsværdige træer, inden dispensationen er givet. Det skal understreges, som forvaltningen orienterede om på mødet tirsdag den 30. januar 2018, at fældning af træer, der er beskyttet i lokalplanen, eller andre ændringer, som ikke er i overensstemmelse med lokalplanen, kræver dispensation og eventuelt andre tilladelser, og at sådanne tiltag derfor ikke må ske uden de nødvendige tilladelser.

Bortfald

Den meddelte dispensation bortfalder, hvis den ikke er udnyttet inden 3 år, efter at den er meddelt, eller ikke har været udnyttet i tre på hinanden følgende år.

Klagevejledning

Den trufne afgørelse kan – for så vidt angår retlige spørgsmål – påklages til Planklagenævnet, jf. planloven § 58, stk. 1, nr. 3. Øvrige spørgsmål kan ikke påklages til anden administrativ myndighed.

Klageberettigede er enhver, der har en retlig interesse i afgørelsen samt landsdækkende foreninger, der har til formål at beskytte natur og miljø eller har væsentlige brugerinteresser i arealanvendelse, jf. planlovens § 59, stk. 1 og 2.

Eventuel klage skal være indgivet inden 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt, jf. planlovens § 60, stk. 1 og 2. Klagefristen udløber 4 uger

efter, at afgørelsen er meddelt. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen dog altid fra bekendtgørelsen. Hvis klagefristen udløber på en lørdag eller helligdag, forlænges klagefristen til den følgende hverdag. Klagefristen regnes i hele døgn. Det vil sige, at klagefristen udløber ved midnat på dagen for klagefristens udløb.

Du klager via Klageportalen, som du finder et link til på forsiden af www.nmkn.dk. Klageportalen ligger på www.borger.dk og www.virk.dk. Du logger på www.borger.dk eller www.virk.dk, ligesom du plejer, typisk med NEM-ID. Klagen sendes gennem Klageportalen til Københavns Kommune. I Klageportalen beder vi dig om at anføre mailadressen byensudvikling@tmf.kk.dk under Københavns Kommune. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for Københavns Kommune i Klageportalen. Når du klager, skal du betale et gebyr på 900 kr. for privatpersoner og 1.800 kr. for virksomheder og organisationer (2016-niveau). Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen. Gebyret tilbagebetales, hvis du får helt eller delvist medhold i klagen. Vejledning om gebyrordningen kan findes på Planklagenævnets hjemmeside www.nmkn.dk

Planklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Teknik- og Miljøforvaltningen, Byens Udvikling - byensudvikling@tmf.kk.dk eller postbox 348, 1503 København V. Teknik- og Miljøforvaltningen videresender anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Søgsmål til domstolsprøvelse af afgørelser, der er truffet af kommunen i henhold til lov om planlægning, skal være anlagt inden 6 måneder efter, at afgørelsen er meddelt, jf. planlovens § 62, stk. 1.

Læs mere om hvordan du gør på www.nmkn.dk/klage

Bilag: Orienteringsnotat.

Med venlig hilsen

Viggo Peter Meng Folkmann
Byplanlægger
Tlf.: 20119523
E-mail: gs5b@tmf.kk.dk