



13. oktober 2017

Sagsnr.
2017-0319936

Dokumentnr.
2017-0319936-4

Naboorientering om dispensationer fra lokalplan nr. 453 "Sundholm Syd"

Boligforeningen 3B har ansøgt om byggetilladelse til at opføre et seniorbofællesskab og ungdomsboliger på i alt 27.295,40 m² på ejendommen matr. 1bk, Sundholmsvej 6. Ungdomsboligerne vil udgøre 22,66 pct. af det samlede bruttoetageareal svarende til 6.186 m², hvilket ikke er overensstemmelse med lokalplanen. Projektet forudsætter endvidere, at der etableres færre parkeringspladser for ungdomsboligerne end fastsat i lokalplanen. Endelig har det vist sig, at det er hensigtsmæssigt at opføre en sti i stedet for kørevej på en del af lokalplanområdet.

Projektet er ikke i overensstemmelse med lokalplan nr. 453 "Sundholm Syd".

Det fremgår af planlovens § 20, at kommunen, inden den dispenserer fra bestemmelser i en lokalplan, skal orientere berørte ejere, lejere og brugere mv. således, at de får mulighed for at fremsende eventuelle bemærkninger til afvigelserne fra lokalplanen.

Sidst i brevet kan du se, hvordan du indsender dine eventuelle bemærkninger.

Afvielser fra lokalplanen

Projektet forudsætter dispensation fra lokalplanens § 3, stk. 1, pkt. a, som bl.a. fastsætter, at indtil 10 pct. af boligetagearealet må indrettes til kollegieboliger og andre boliger under 75 m². Den ønskede bebyggelse opfylder således ikke lokalplanen, idet der ønskes opført ungdomsboliger svarende til 22,66 pct. af boligetagearealet.

Projektet forudsætter endvidere dispensation fra lokalplanens § 7, stk. 7, som fastsætter, at parkeringsdækningen til boliger skal være 1 parkeringsplads pr. 200 m² etageareal. Den ønskede parkeringsdækning for ungdomsboligerne på 1 parkeringsplads pr. 300 m² etageareal opfylder således ikke den gældende lokalplan.

**Center for
Byplanlægning**

Njalsgade 13
2300 København S

EAN nummer
5798009809452

Endelig forudsætter projektet dispensation fra lokalplanens § 4, stk. 1 og 2, samt tegning nr. 3, som fastsætter placering af private fællesveje i området. Den i projektet ønskede stiforbindelse for gående og cyklister forudsætter dispensation, idet placeringen afviger fra den fastsatte i tegningen, og at der etableres en køreadgang fra Amagerfælledvej.

Anbefaling af dispensation

Kommunen kan meddele dispensation fra en lokalplans bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Dette fremgår af planlovens § 19, stk. 1.

Forvaltningen anbefaler, at der gives dispensation til etablering af ungdomsboliger, parkeringspladser og sti-/vejadgang som ansøgt. Dispensationerne er ikke i strid med planens principper.

Vi vurderer, at det er hensigtsmæssigt at øge andelen af ungdomsboliger i bebyggelsen, da der er stor efterspørgsel på ungdomsboliger, og kommunen ønsker at muliggøre nybyggeri af denne type små boliger. Der er lagt vægt på, at andelen af ungdomsboliger i lokalplanen er lav, og at behovet for denne type boliger er steget siden lokalplanens vedtagelse. Vi har også tillagt det betydning, at der i området kun er få eksisterende ungdomsboliger.

Vi vurderer endvidere, at det er hensigtsmæssigt at tilpasse parkeringsnormen for ungdomsboliger til den gældende parkeringsnorm i kommuneplan 2015, da den anførte parkeringsnorm i lokalplan nr. 453 for ungdomsboliger afspejler den omstændighed, at man på daværende tidspunkt havde en anden parkeringsnorm for denne type boliger.

Vi vurderer endelig, at etablering af en stiadgang til parcel 2 fra Sundholmsvej samt en kørende adgang til parcel 2 fra Amagerfælledvej, se illustration i bilaget, trafikalt kan indrettes og sikrer en mere hensigtsmæssig og sikker trafikafvikling til det nye byggeri. Det bemærkes, at en dispensation forudsætter, at der udarbejdes og af kommunen godkendes et konkret vejprojekt både for sti- og vejadgangen til parcel 2, som sikrer trafikafviklingen.

Forvaltningen kan på den baggrund anbefale dispensation fra lokalplanens § 3, stk. 1, pkt. a, § 4, stk. 1 og 2, og § 7, stk. 7.

Yderligere information

Lokalplan nr. 453 ”Sundholm Syd” kan ses her:

<https://blivhoert.kk.dk/node/30180>

Indtil høringsperiodens afslutning kan du se bilaget her:

<https://www.kk.dk/files/naboorientering-sundholm-sydpdf>

Hvis du er fritaget for Digital Post, kan du få bilagene tilsendt ved at kontakte os på mail byensudvikling@tmf.kk.dk eller telefon 3366 1296 eller 3366 1368.

Hvis du har bemærkninger

Du skal sende dine bemærkninger til: byensudvikling@tmf.kk.dk

Du kan også sende din bemærkning til:

Teknik- og Miljøforvaltningen

Byens Udvikling

Center for Byplanlægning

Postboks 348

1505 København V

Bemærkningerne skal være modtaget senest den 3. november 2017.

Du er velkommen til at kontakte mig, hvis du har spørgsmål eller ønsker supplerende oplysninger.

Med venlig hilsen

Simon Kjølby Larsen

Specialkonsulent

2011 8861

Gs4x@tmf.kk.dk