



Bilag 10 til

Fællesindstilling ”Billige boliger” – pilotprojektet – Karens Minde

09-02-2007

Journalnr.

511/011-0494-06

Til: Til Teknik- og Miljøudvalget

TIA

Fra: Plan & Arkitektur

Vedr.: Dispensation fra lokalplan nr. 395 ”Karens Minde” til opførelse af 12 boliger på 85 m².

Baggrund

Fonden for Billige Boliger planlægger at opføre andelsboliger på en del af Karens Minde-grunden. ONV arkitekter har i samarbejde med Tegnestuen Mejeriet tegnet en bebyggelse med 38 andelsboliger. Bebyggelsen indeholder 12 familieboliger på 85 m², 26 familieboliger med boligstørrelser varierende fra 121 og 131 m². Bebyggelsen indeholder i øvrigt udhuse, miljøstationer og fælles værkstedsbygning svarende til 1 pct. af bruttoetagearealet, jfr. lokalplanens § 3 stk. 2 pkt. c). Dispositionsforslag af 11.12.06 er vedlagt som bilag 1.

Den endelige bebyggelsesplan samt boligstørrelserne vil blive tilpasset arealmæssigt således, at bestemmelserne i § 5 stk. 3 med hensyn til bebyggelsesprocent 40 m.v. vil blive iagttaget.

Variationen i familieboligstørrelserne er begrundet i ønsket om en alsidig beboersammensætning. Formålet er at imødekomme Københavns Kommunes behov for at tiltrække og fastholde de kernemedarbejdere, der er en afgørende forudsætning for, at en moderne storby kan fungere og udvikle sig harmonisk og mangfoldigt.

Med variationen i boligstørrelser fra 85 m² til 130 m² bliver boligernes gennemsnitsstørrelse ca. 112 m², hvilket er større end lokalplanens krav på 100 m². I forhold til lokalplanens mindsteboligstørrelse på 90 m² er fravigelsen til 85 m² marginal og respekterer kommunens sædvanlige krav til familieboligstørrelser. Dette skal endvidere ses i lyset af, at der ingen forskel er mellem den her omhandlede bebyggelses brutto/nettoarealer, hvor forskellen i etageboligbyggeri ofte er 10–15 m² som følge af opgange mv.

Afviigelser fra lokalplanen

Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 395 ”Karens Minde” og ligger i lokalplanens område II, der fastlægges til helårsboliger i form af énfamiliehuse, se vedlagte bilag 2.

Der ønskes dispensation fra lokalplanen til opførelse af de 12 boliger på 85 m², idet boligstørrelserne ifølge § 3 stk. 2 pkt. b) i gennemsnit

Byplan Syd

Njalsgade 13, 2. sal
2300 København S

Telefon
33 66 12 90

Direkte
33 66 13 65

Telefax
33 66 70 20

E-mail
TIA@tmf.kk.dk

skal have et bruttoetageareal på mindst 100 m², og ingen bolig må være mindre end 90 m².

Side 2 af 4

Dispensation

Kommunen kan dispensere fra bestemmelserne i en lokalplan, hvis dispensationerne ikke er i strid med principperne i lokalplanen. Dette fremgår af planlovens § 19, stk. 1 jf. lokalplanens kommentarer af generel karakter.

Anbefaling af dispensation

Forvaltningen kan anbefale, at der gives dispensation til ovenstående 12 boliger på 85 m², da der er tale om en mindre afvigelse fra lokalplanen.

Boligerne bliver i gennemsnit ca. 112 m², hvilket er højere end lokalplanens gennemsnit på 100 m². Det er samtidigt i kommunens interesse, at der sikres et varieret udbud af boligstørrelser, og med de foreslåede boligstørrelser vurderes det, at være muligt at tiltrække forskellige befolkningsgrupper. Fravigelsen fra 90 m² til de 85 m² anses for marginal, idet kommunens sædvanlige krav til familieboligstørrelse fortsat respekteres samtidig med, at bebyggelsen har et gunstigt brutto/nettoarealforhold. Forvaltningen kan på den baggrund anbefale dispensationen.

Naboorientering

Den ansøgte ændring i boligstørrelse berører ikke omboende i væsentligt omfang, og naboorientering om dispensationen skønnes derfor at være af underordnet betydning, hvorfor der ikke er foretaget forudgående naboorientering, jf. § 20, stk. 2, i lov om planlægning.

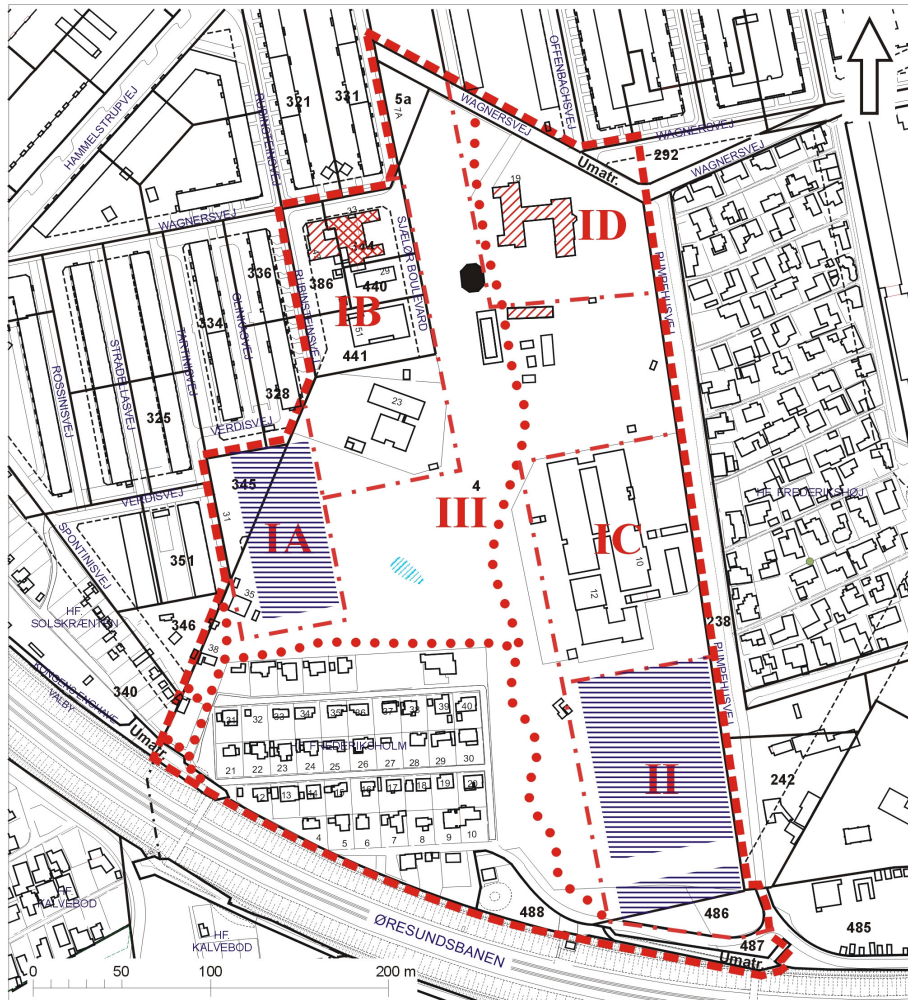
BILAG





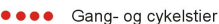

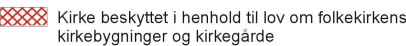
Bilag 1: Dispositionsforslag af 11.12.06

Bilag 2: Lokalplan nr. 395 - Lokalplantegning nr. 2

Ulrik Winge





- | | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Lokalplangrænse |  Byggefelt |
|  Grænse mellem underområder |  Fredet bygning |
|  Gang- og cykelstier |  Bevaringsværdig bebyggelse |
| |  Kirke beskyttet i henhold til lov om folkekirkens kirkebygninger og kirkegårde |