



DAGSORDEN

for mødet den 26.01.2015, kl. 15:00 i Rådhuset, 1. sal, værelse 51

2. Dispensation til byggeri på Provstevej 5 (2014-0256679)



2. Dispensation til byggeri på Provstevej 5 (2014-0256679)

Teknik- og Miljøudvalget skal tage stilling til dispensation fra lokalplanen til byggeri af ungdomsboliger på Provstevej 5, 2400 København NV.

INDSTILLING OG BESLUTNING

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller, at Teknik- og Miljøudvalget godkender,

1. at der i overensstemmelse med kommuneplantillæg nr. 25 dispenseres fra lokalplan nr. 261 ”Provstevej” med tillæg nr. 1 til en friarealprocent på 30 og til en parkeringsdækning i størrelsesordenen 1 parkeringsplads pr. 300 m² således, at de ansøgte ungdomsboliger kan opføres
2. at der gives dispensation fra lokalplanens bestemmelser til en bebyggelsesprocent på 145, et etageantal på 4 etager på den bagerste halvdel af bygningen mod gården og en husdybde på 13 meter

PROBLEMSTILLING

Teknik- og Miljøudvalget besluttede på mødet den 1. december 2014, at forvaltningen skulle indhente flere oplysninger til beslutningen om dispensation til byggeriet. I det nu reviderede projekt er bebyggelsesprocenten reduceret, friarealprocenten øget og facaden ændret til at fremstå med en tydeligere varieret facaderække og varierende bygningsfremspring (bilag 1 og 3).

Projektet kræver dispensation fra lokalplanens bestemmelser om bebyggelsesprocent, friarealprocent, parkeringsdækning, etageantal og husdybde (bilag 3).

Dispensationerne er sendt til ny naboorientering i.h.t. planloven. I høringsperioden den 12. december 2014 – 9. januar 2015 er der indkommet 70 indsigelsesbreve, heraf et indsigelsesbrev indeholdende 46 underskrifter. Indsigelserne angår primært bebyggelsesprocent, friarealprocent, parkeringsdækning, etageantal, husdybde, facade, grønne områder, stationsnærhed, indbliksgener og borgermøde (bilag 7).

Bilag 9 er et fortroligt notat om Teknik- og Miljøudvalgets handlemuligheder.

LØSNING

Den reviderede ansøgning angår opførelse af 131 ungdomsboliger, heraf 121 boliger med 1 rum på 26 m² og 10 boliger med 2 rum på i alt 40 m², på en ubebygget grund på Provstevej 5 - jf. bilag 1 og 2.

Kommuneplanen

Den 10. april 2014 vedtog Borgerrepræsentationen tillæg nr. 25 til kommuneplanen, der giver bedre muligheder for at opføre ungdomsboliger i hele kommunen bortset fra i villaområder og i kommunens udkantsområder. Kommuneplantillægget lempet bl.a. kravene til parkering og friarealer ved opførelse af ungdomsboliger.

Parkering

Lokalplan nr. 261 ”Provstevej” som bekendtgjort den 23. januar 1996 fastlægger i § 9, stk. 2, parkeringsdækningen til 1 p-plads pr. 100 m² etageareal. Projektet følger ikke lokalplanen, men er i overensstemmelse med kommuneplantillæggets krav om 1 p-plads pr. 300 m² etageareal – svarende til 16 p-pladser, der placeres i ejendommens gård.

Kommuneplantillægget muliggør en yderligere lempelse efter konkret vurdering, men det er der ikke søgt om. Der kan derfor efter forvaltningens vurdering gives dispensation fra lokalplanen.

Det fremgår af kommuneplanen under generelle bestemmelser, at cykelparkering ved ungdomsboliger er 4 pladser pr. 100 m², hvilket er opfyldt med projektet - i alt 192, heraf 115 cykelparkeringspladser i ejendommens kælder.

Friareal

Ifølge lokalplanens § 9, stk. 1 skal friarealet være 60 % af etagearealet, mens kravet i kommuneplantillægget ved ungdomsboliger er reduceret til 30 %. I projektet er friarealprocenten på 41, hvorfor der efter forvaltningens vurdering kan dispenseres fra lokalplanen.

Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten på Provstevej 5 er ifølge lokalplanen 110. I det reviderede projekt er bebyggelsesprocenten reduceret til 145 mod tidligere 158, men kræver fortsat dispensation. Bebyggelsesprocenten på de omkringliggende ejendomme varierer fra 21 til 334 (bilag 4).

Det er derfor forvaltningens vurdering, at projektet kan indpasses i området og ikke vil afvige fra den eksisterende bebyggelsestæthed, hvorfor der kan dispenseres fra lokalplanen.

Byggeriets udformning og højde

Ifølge lokalplanen skal bebyggelse opføres med et etageantal på 2-3½ etage og med en husdybde på ca. 11 meter. Det ansøgte projekt er for størstedelen opført i 3 etager. Den bagerste halvdel af bygningen mod gården på Theklavej opføres i 4 etager og som kræver dispensation fra krav om 3½ etage. Lokalplanen har ingen bestemmelser om bygningshøjde, kun om etageantal.

Projektet har en husdybde på 13 meter. Dvs. 2 meter mere end lokalplanens bestemmelse. Men projektet vurderes at være tilpasset de eksisterende forhold, idet husdybden mod gården nedtrappes i forhold til det eksisterende byggeri på naboejendommen Theklavej 44-46, hvor husdybden er ca. 15 meter. Det er derfor forvaltningens vurdering, at der kan dispenseres m.h.t. etageantal og husdybde, da projektet er indpasset i området.

Skyggepåvirkning fra dette byggeprojekt er i tegningsmaterialet markeret ved skyggediagrammer, hvor det fremgår, at de 3 små nabomatrikler langs Thoravej bliver udsat for de længste skygger fra byggeriet (bilag 5).

Byggeriets ydre fremtræden

I det reviderede projekt er facaderne langs Provstevej og Theklavej bearbejdet, så bebyggelsen fremstår med varierende bygningsfremspring, der fremhæves med forskellige facadefarver og altantyper. Trappetårnet på Provstevej/Thoravej er fjernet, og hjørnegavlen Provstevej/Theklavej etableres med en variation af franske altaner og opholdsaltaner. Byggeriets ydre fremtræden lever efter forvaltningens vurdering op til lokalplanens krav.

Træer og grønne områder

Ifølge lokalplanen skal træer bevares i videst muligt omfang, men der er ikke beskrevet bevaringsværdige træer på grunden i lokalplanens kortbilag. Grunden fremstår som en byggetomt, hvor der ikke er træer, som efter forvaltningens skøn har bevaringsværdi. Projektet indeholder et forslag til beplantning, som forvaltningen finder passende for området. Det fremgår af bilag 8, at der er en del grønne områder i nærheden af Provstevej 5.

Høring

I høringsperioden 12. december 2014-9. januar 2015 er der indkommet 70 indsigelser, heraf nogle med flere underskrifter. Der er fremsendt ca. 700 høringsbreve digitalt. Høringsbreve er sendt til alle over

15 år i husstanden (bilag 6). Høringssvar fremgår af bilag 7 og forvaltningens bemærkninger til dem af bilag 8.

Plangrundlaget

Forvaltningen vurderer, at projektet med etablering af ungdomsboliger på ejendommen kan gennemføres ved dispensationer fra lokalplanen. Alternative muligheder i.h.t. planloven er beskrevet i bilag 9 (fortroligt).

ØKONOMI

Indstillingen har i sig selv ingen økonomiske konsekvenser.

VIDERE PROCES

Hvis der gives dispensation fra lokalplanens bestemmelser vil forvaltningen fortsætte byggesagsbehandlingen med henblik på at give byggetilladelse til det ansøgte. Hvis dispensation nægtes, afsluttes sagen med et afslag og klagevejledning.

Ansøgeren har herefter mulighed for at kontakte Byens Udvikling med henblik på, at der udarbejdes en lokalplan og et kommuneplantillæg, der enten afgrænses til lokalplanområdet eller den enkelte matrikel med henblik på at muliggøre byggeriet med en bebyggelsesprocent på 145.

Pernille Andersen

/ Niels Tørsløv

BILAG

[Bilag 1 Ansøgningsmateriale](#)

[Bilag 2 Brev fra byherre](#)

[Bilag 3 Dispensationer til nyt projekt](#)

[Bilag 4 Bebyggelsesprocenter](#)

[Bilag 5 Skyggediagrammer](#)

[Bilag 6 Høringskreds](#)

[Bilag 7 Høringssvar](#)

[Bilag 8 Bemærkninger til høringssvar](#)