



Naboorientering - dispensation fra lokalplan 563 - 'Bomhusvej 18'.

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 dispensation til at fjerne 3 træer, der er udpeget som bevaringsværdige i lokalplanen og erstatte dem med nyplantninger, ændre placeringen af færdselsarealet og ændre udformningen af altanerne på byggeriet.

Ansøgningen forudsætter dispensation fra lokalplan nr. 563 - Bomhusvej 18 - og du har mulighed for at indsende dine bemærkninger til den ansøgte dispensation.

Du kan se illustrationer af projektet i linket på side 4. Hvis du er fritaget for Digital Post, kan du få illustrationer tilsendt ved at kontakte os på mail byensudvikling@tmf.kk.dk eller telefon 3366 1296 eller 3366 1368.

På de følgende sider kan du læse uddybende om høringen:

1. Projektet og lokalplanen
2. Reglerne i planloven
3. Kommunens holdning til dispensationen
4. Det videre forløb

Frist for dit svar

Du skal sende dine bemærkninger til byensudvikling@tmf.kk.dk senest den 19. august.

15. juli 2019

Sagsnr.
2019-0167009

Dokumentnr.
2019-0167009-1

Sagsbehandler
Mikkel Vinther Jensen

Byens Udvikling
Byplan Nord

Njalsgade 13
Postboks 348
2300 København S

Mobil
20574777

E-mail
G40F@kk.dk

EAN nummer
5798009809452

Du kan også sende din bemærkning til:

Teknik- og Miljøforvaltningen
Byens Udvikling
Center for Byplanlægning
Postboks 348
1505 København V

Hvis ansøgningen om dispensation skal forelægges Teknik- og Miljøudvalget, vil dit høringssvar blive offentliggjort sammen med sagens øvrige materiale. Du bedes derfor gøre opmærksom på, hvis du har navnebeskyttelse eller beskyttet adresse.

Kontakt:

Hvis du har spørgsmål, er du velkommen til at kontakte mig efter den 28. juli 2019 på tlf. 2057 4777

Venlig hilsen
Mikkel Vinther Jensen
Byplanlægger

1. Projektet og lokalplanen

Hvad drejer projektet sig om?

Lokalplan 563 – Bomhusvej 18, giver mulighed for at opføre ca. 13.000 m² boliger indenfor lokalplanens vestlige område, hvor Carolineskolen tidligere var beliggende. Lokalplanen udpeger en række ældre træer i området som bevaringsværdige, afgrænser det område hvor der må indrettes færdselsareal til parkering og fastsætter en maksimal dybde og bredde på altaner ved byggeriet.

Bygherre ønsker at fjerne tre træer (bilag 1 og 2) og plante erstatningstræer.

Træ nr. 17 – Lind, ønskes fjernet da det vurderes, at det står så tæt på det fremtidige byggeri, at det er i stor risiko for at blive beskadiget under byggeriet og en beskæring for at skabe afstand til byggeriet ligeledes vil beskadige det kraftigt.

Træ nr. 21 – Ahorn ønskes fjernet da en stor hovedgren rækker ind over byggefeltet og skal fjernes. Ved beskæringen af den store gren, er der stor risiko for at der vil opstå skader, der gør at træet vil have dårlig fortsat vækst.

Træ nr. 22 – Ahorn ønskes fjernet da hovedstammen hælder kraftigt mod syd og ind mod byggefeltet. En kronereduktion af træet vil efter træet med et uharmonisk udseende og med stor risiko for at der vil opstå skader, der gør at træet vil have dårlig fremtidig vækst.

Erstatningstræet for træ 17 – Lind, ønskes genplantet det samme sted, mens de to øvrige træer ønskes genplantet andre steder langs Bomhusvej, sådan at de to eksisterende træer og de fremtidige træer vil være ligelig fordelt langs Bomhusvej, og fremtidigt vil udgøre en træække langs med vejen.

Der stilles krav om at træerne erstattes, af nyplantning af træer med en stammeomkreds på 30-35 cm. Træer med denne stammeomkreds vil typisk have en højde på ca. 6 m. ved plantetidspunktet. Der stilles krav om at træ nr. 17 – Lind erstattes med plantning af en lind (*Tilia cordata* 'Rancho'), træ nr. 21 og 22 – Ahorn erstattes med navr (*Acer campestre* 'Elsrijk').

På grund af konstruktionsmæssige forhold, ønskes det at ændre udformningen på altanerne på byggeriet, så siderne af disse er længere fra vinduerne. I lokalplanen er det fastsat at altaner maksimalt må være 3,5 m. lange og 1,7 m. dybe, altså et maksimalt areal på 5,95 m². Bygherre ønsker at altanerne i stedet kan være 4 m. lange og 1,5 m. dybe, altså med et maksimalt areal på 6 m² (bilag 3).

Bygherre har sammen med skolerne øst for byggeriet, ønsket at fjerne de parkeringspladser der var planlagt med indkørsel fra øst, ved adgangsvejen gennem området, for at sikre bedre tryghed for børn der bruger denne som skolevej. For at muliggøre dette skal færdselsarealet omdisponeres ift. det i lokalplanen fastlagte. Samlet set vil der, ved realisering af det ansøgte, arealmæssigt være mindre færdselsareal end muliggjort i lokalplanen.

I høringsperioden kan illustrationer af projektet ses her:

<https://www.kk.dk/sites/default/files/nabo-bomhusvej-18.pdf>

Hvad søges der dispensation til?

Der søges om dispensation til at fjerne 3 træer, der i lokalplanen er udpeget som bevaringsværdige og erstatte disse med nyplantninger, at etablere altaner med en maksimal bredde på 4 m. og en maksimal dybde på 1,5 m. og omdisponere placeringen af færdselsarealet.

Hvad står der i lokalplanen?

Det ansøgte er omfattet af lokalplan 563 – Bomhusvej 18 og forudsætter følgende dispensationer fra lokalplanen:

- § 4, stk. 8): "Parkering på terræn skal placeres som vist på tegning nr. 3."
- § 6, stk. 6 a): "Altaner og karnapper må højst have et fremspring på 1,7 m målt fra facaden, dog under hensyn til lysforhold i underliggende etager."
- § 6, stk. 6 i): "Altaner må maksimalt være 3,5 m brede."
- § 7, stk. 10: "De på tegning nr. 4B markerede bevaringsværdige træer må ikke beskæres eller fjernes uden særlig tilladelse fra Teknik- og Miljøudvalget."

Lokalplanen kan ses her:

https://dokument.plandata.dk/20_9400437_1530244751196.pdf

2. Reglerne i planloven

Hvornår kan der dispenseres fra en lokalplan?

Det fremgår af planlovens § 19, stk. 1, at kommunen kan meddele dispensation fra en lokalplans bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen, eller tidsbegrænses til maksimalt 3 år, dog 10 år for studieboliger.

Lokalplaner er et udtryk for den tid, hvor de blev vedtaget og bekendtgjort. Det kan være svært at få nutidens byggeønsker realiseret, hvis ældre lokalplaner skal overholdes til punkt og prikke.

Planloven giver derfor mulighed for, at kommunen kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med

principperne i planen. Planens principper er formålsbestemmelser og anvendelsesbestemmelser, som er fastsat ud fra formålet med planen, men også den fastlagte struktur, fx fordelingen mellem friarealer og bebyggede arealer.

Hvis en ansøgning er i strid med principperne i planen, kan der kun dispenseres midlertidigt i op til 3 år, dog 10 år for studieboliger.

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.

Hvilke hensyn kan lovligt inddrages efter planloven?

Kommunen skal ved sin behandling af dispensationsansøgninger varetage saglige og planmæssigt relevante hensyn, og eventuelle planmæssige bemærkninger vil indgå i vurderingen af sagen.

3. Kommunens holdning til projektet

Kommunen går ind for at meddele dispensation til det ønskede.

Der er i lokalplanen udpeget en række bevaringsværdige træer ud fra kriterier om alder og restlevetid, men det har ved det konkrete byggeprojekt vist sig at tre træer vil skulle beskæres på en måde der gør, at deres restlevetid vil blive markant forringet og en erstatning med nyplantninger vurderes derfor som den mest hensigtsmæssige løsning.

Teknik- og Miljøforvaltningen anbefaler, at nyplantningen bør foregå med placering som ønsket, da der i skel mod naboejendom bør genetableres et træ som en del af plantebæltet mellem de to bebyggelser, mens der mod Bomhusvej vil være et grønnere udtryk ved etablering af en træække, i modsætning til nuværende placering hvor trækroneerne står tæt og kroneerne er sammenvoksede.

Det vurderes, at den ændrede udformning af altanerne vil have lille indvirkning på omgivelserne og samtidig er arkitektonisk tilfredsstillende. Den mindre dybde vil også kunne bidrage til bedre lysforhold i de nye boliger.

Teknik- og Miljøforvaltningen anbefaler, at færdselsarealernes disponering skal ændres, sådan at området umiddelbart nord for de eksisterende skoler friholdes for bakkende biler og der kan skabes øget tryghed for elever på skolerne. Da færdselsarealet samtidigt vil have en arealmæssigt mindre udstrækning end muliggjort i lokalplanen, vurderes det at være en forbedring ift. gældende muligheder.

4. Det videre forløb

Når fristen er udløbet, behandler vi sagen og træffer afgørelse ud fra sagens samlede oplysninger, herunder dine eventuelle bemærkninger til sagen.

Hvis du er kommet med bemærkninger til sagen, vil vi orientere dig om afgørelsen, og du vil samtidig få vejledning om din mulighed for at klage over afgørelsen, hvis kommunen ikke har imødekommet dine bemærkninger.

Vær opmærksom på, at du kun vil kunne klage over retlige forhold.

Retlige forhold drejer sig om, hvorvidt afgørelsen er lovlige og de rigtige regler er fulgt, herunder om kommunen har overholdt de forvaltningsretlige regler.

Behandling af oplysninger

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