



Naboorientering om dispensation til fællesanlæg, byggefelt O – The Residence Copenhagen

Til beboere, ejere, lejere eller repræsentanter for en virksomhed i området omfattet af lokalplan 494 Enghave Brygge.

Teknik- og Miljøudvalget besluttede den 7. oktober 2019, at der på Enghave Brygge skal være mulighed for at dispensere til udskydelse af fællesanlæg for hvert byggefelt eller ø for sig, og til anlæg af Nelson Mandelas Allé og den sydlige del af Enghave Kanal.

Den 28. november 2019 dispensererede vi til byggefelt F (Lyngholm) efter orientering af berørte ejere, lejere og brugere m.fl. i perioden 11. oktober til 4. november 2019.

Vi har nu modtaget en ny ansøgning om dispensation fra Mangor & Nagel Arkitekter til udskydelse af tidspunktet for etablering af en kanal, som er fællesanlæg for byggefelt O.

Du har mulighed for at indsende dine bemærkninger til den ansøgte dispensation.

Du kan se illustration af det ansøgte O i linket på side 3. Hvis du er fritaget for Digital Post, kan du få illustrationen 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. Ansøgningen og lokalplanen
2. Reglerne i planloven
3. Kommunens holdning til ansøgningen
4. Det videre forløb

Frist for dit svar

Du skal sende dine bemærkninger til byensudvikling@tmf.kk.dk senest den **19.03.2020**.

Du kan også sende din bemærkning til:

Teknik- og Miljøforvaltningen
Byens Udvikling
Center for Byplanlægning

27. februar 2020

Sagsnummer
2020-0034657

Dokumentnummer
2020-0034657-1

Byens Udvikling
Byplan Vest

Njalsgade 13
2300 København S

Telefon
3366 3366

EAN-nummer
5798009809452

Postboks 348
1505 København V

Ansøgningen om dispensation vil blive forelagt Teknik- og Miljøudvalget, og her vil dit hørings svar 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 på tlf. 20 40 02 75.

Venlig hilsen
Andreas Alexander Blau
Byplanlægger

Ansøgningen og lokalplanen

Denne nabohøring handler om en ansøgning om dispensation til udskydelse af fællesanlæg i relation til byggefelt O kaldet "The Residence Copenhagen".

Byggefelt O ligger i område IV i lokalplanen. Bestemmelsen om fællesanlæg i lokalplanen betyder, at dette byggeri ikke kan tages i brug, før der er etableret fællesanlæg i område IV, som ikke kan færdiggøres nu.

Den østlige sidekanal kan ikke udgraves før metrobyggeriet umiddelbart øst for byggefelt O er færdiggjort. Metrobyggeriet forventes at foregå frem til 2024.

Byggefelt O forventes taget i brug i 2020, og derfor er der behov for dispensation til udskydelse af disse anlæg.

Bilag 1 - Radiatorland - byggefelt O

Hvad står der i lokalplanen?

I lokalplanens § 12 er det fastlagt, hvilke fællesanlæg, der skal være anlagt for, at et byggeri skal kunne tages i brug

Lokalplanen er opdelt i underområde I-VI, og der er fællesanlæg for alle områder, undtagen område VI, som omfatter H.C. Ørstedværket. Følgende fællesanlæg for underområderne skal være anlagt før byggerierne tages i brug:

Alle i område I-V:

Enghave Kanal

Bydelsgaden bestående af Kortløb, Tømmergravsgade og Landvindingsgade (i dag Nelson Mandelas Allé)

Særligt for område IV. De i området fastlagte:

Sidekanaler

Promenader

Broer

Træbrygger

Af kommentaren til § 12 fremgår det, at det ikke kan forventes, at alle fællesanlæggene bliver etableret straks og i deres helhed ved det første byggeri, og at det derfor vil være en forudsætning, at der dispenseres fra bestemmelserne om fællesanlæg, således, at tidspunktet for etableringen udskydes.

Lokalplanen kan ses her:

https://dokument.plandata.dk/20_2087070_1496149696720.pdf

2. Reglerne i planloven

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.

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. Det er ikke i strid med planens principper at dispensere fra lokalplanens § 12.

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 ansøgningen

Bestemmelsen i lokalplanens § 12 er formuleret sådan, at de fællesanlæg, der knytter sig til de enkelte delområder, og de anlæg, der er fælles for område I-V, skal være anlagt, før det første byggeri tages i brug. Det vil i praksis sige, at uanset hvor stort eller lille det første byggeri er, så vil ejeren være forpligtet ifølge lokalplanen til at have anlagt meget store infrastrukturanlæg. Kun en del af dem vil være knyttet til det enkelte byggeri for eksempel promenader, veje, sidekanaler og broer til en ø eller et byggefelt.

Økonomisk set, vil det være en umulig opgave for et byggeri på et enkelt byggefelt at stå for gennemførelsen af alle fællesanlæggene i underområdet og de anlæg, der er fælles for alle. I Enghave Brygge-området er der også nogle praktiske hindringer for at gennemføre alle fællesanlæggene på en gang, før et byggeri tages i brug. Det skyldes, at der bygges i området som sådan, og at der er behov for at køre med tung trafik og for at kunne manøvrere med kraner mv.

Den plan for gennemførelsen af fællesanlæggene, der nu er lagt, bygger på det princip, at så mange som muligt af de anlæg, der ligger i direkte tilknytning til et byggefelt, er udført, når byggeriet skal tages i brug.

I stedet for at give en dispensation til hele området på én gang, tager vi løbende stilling til dispensationer for hvert enkelt byggeri, sådan som vi senest har gjort med Lyngholm, der efter forelæggelse for Teknik- og Miljøforvaltningen og endt nabohøring fik dispensation d. 28. november 2019. Det giver os mulighed for at indgå i drøftelser med den pågældende grundejer/developer forud for hver enkelt ibrugtagning af et byggeri og her vurdere, om fællesanlæg i tilknytning til byggeriet eventuelt bør kunne være færdige hurtigere.

Det betyder, at der også fremadrettet vil blive udsendt naboorienteringer i området med jævne mellemrum, når et nyt byggeri skal tages i brug.

Generelt vil princippet være, at der gives dispensation til udsættelse for de fællesanlæg, hvor området skal fungere som byggeplads, eller som knytter sig til byggefelter i en anden del af området.

Byggefelt O

Der er ønske om indflytning i 2020. Byggeriet ligger umiddelbart vest for Metroselskabets byggeplads, hvorfor den østlige sidekanal tilknyttet byggefelt O i dag fungerer som byggeplads og adgangsvej til området, som markeret med gul i bilag 1.

På denne baggrund finder kommunen, at der vil kunne gives dispensation til udskydelse af fællesanlæg for byggefelt O, for så vidt angår den østlige sidekanal.

Der er ved dispensationen den 28.11.2019 givet frist til 31.1.2024 til udskydelse af etablering af den sydlige del af Enghave Kanal og Kortløb, Tømmergravsgade og Landvindingsgade (nu delvist Nelson Mandelas Allé).

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 lovlig 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.