



11. december 2018

Sagsnr.  
2018-0321832

Dokumentnr.  
2018-0321832-3

### **Naboorientering om dispensation fra lokalplan Mjølnerparken**

KHS Arkitekter har på vegne af Boligselskabet Bo-Vita ansøgt om tilladelse til at opføre 94 nye tagboliger på den eksisterende boligbebyggelse samt 4 infill-huse, som huludfyldning i den eksisterende bebyggelse, på samlet ca. 11.230 m<sup>2</sup> på ejendommene matr.nr. 5911, 6024 og 6025 Udenbys Klædebo Kvarter, København, Mjølnerparken 2-110 og Hothers Plads 2-16.

For at løfte bebyggelsen og skabe et indbydende byområde, renoveres facaderne med etablering af vertikale skift, der opbryder de lange facadestrækninger i mindre enheder som byhuse. Samtidig nedrives den eksisterende tagetage, og der opføres tidssvarende tagboliger. Desuden opføres som en del af helhedsplanens overordnede idé et infill-byggeri, der lukker de fire karréer.

Den ønskede udformning af tagetagen vil delvist ikke være tilbagetrukket fra facaden, pga. fremskudte trapperum og udgange til altaner. Endvidere ønskes, at øverste etage af de tre infill-byggerier beliggende i karré I, II og IV, benævnt karré A, C og D i lokalplanen, udformes uden tilbagetrækning fra facaden af tagetagen.

Begge disse byggeønsker er ikke i overensstemmelse med lokalplan nr. 506 "Mjølnerparken", og en realisering af det ansøgte forudsætter dermed en dispensation fra lokalplanen.

Projektet med bl.a. de nævnte byggeønsker er illustreret i vedlagte bilag. Afvigelserne fra lokalplanen er vist i bilaget.

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.

#### **Center for Byplanlægning**

Njalsgade 13  
2300 København S

Telefon  
3366 3366

E-mail  
byensudvikling@tmf.kk.dk

EAN nummer  
5798009809452

### **Afvigelser fra lokalplanen**

Projektet forudsætter dispensation fra § 6, stk. 5, litra a, 1. pkt. i lokalplan nr. 506 "Mjølnerparken".

I § 6, stk. 5, litra a, 1. pkt., fastsættes, at penthouselejligheder skal trækkes mindst 1 m tilbage fra facaden. Den ønskede udformning af tagetagen er således ikke i overensstemmelse med lokalplanens § 6, stk. 5, litra a, 1. pkt., da tagetagen ønskes opført uden tilbagetrækning for så vidt angår fremskudte trapperum og udgange til altaner.

Projektet forudsætter også dispensation fra § 5, stk. 5, litra a, og lokalplantegning nr. 4 i lokalplan nr. 506 "Mjølnerparken".

Det fremgår af § 5, stk. 5, litra a, at ny bebyggelse skal opføres i overensstemmelse med bebyggelsesplanen på tegning 4. På tegningen er det bl.a. angivet, at infillbebyggelse kan opføres i max. 4 etager med mulighed for 1 tagetage/penthouseetage.

Den ønskede infillbebyggelse i karré A, C og D opfylder således ikke lokalplanens § 5, stk. 5, litra a, og lokalplantegning 4, da bebyggelsen er på 5 etager uden tilbagetrækning af tagetagen fra facaden.

### **Anbefaling af dispensation**

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. Dette fremgår af planlovens § 19, stk. 1.

Forvaltningen anbefaler, at der gives dispensation til opførelse af tagboliger på den eksisterende bebyggelse med fremskudte trapperum og udgange til altaner, samt til opførelse af infill etagebebyggelse i karré A, C og D uden tilbagerykning fra facaden på den øverste 5. etage. Forvaltningen vurderer, at det ønskede byggeri vil understrege facaderytmen og forbinde taglandskabet med basen. Tagboligernes udformning underbygger hermed den vertikale opdeling af facaderne på de underliggende etager, hvorved de enkelte opganges identitet som byhuse forstærkes. For at fastholde en samlet fortælling på tværs af Mjølnerparken, findes det også velbegrunder at undlade tilbagetrækning fra facaden af infill-byggeriernes øverste etage, da denne nye bebyggelse i øvrigt adskiller sig tydeligt fra den eksisterende bebyggelse både ved facadetakt, materialer og gesimshøjde.

Forvaltningen kan på den baggrund anbefale dispensation fra lokalplanens § 5, stk. 5, litra a, § 6, stk. 5, litra a, 1. pkt., og tegning nr. 4.

#### **Yderligere information**

Lokalplan nr. 506 "Mjølnerparken" kan ses her:

[https://dokument.plandata.dk/20\\_2841838\\_1412142447257.pdf](https://dokument.plandata.dk/20_2841838_1412142447257.pdf)

Indtil høringsperiodens afslutning kan du se bilaget her:

<https://www.kk.dk/files/bilag-disp-lp506pdf>

Hvis du er fritaget for Digital Post, kan du få bilagene tilsendt ved at kontakte os på mail [byensudvikling@tmf.kk.dk](mailto: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](mailto: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 1. januar 2019**

Du er velkommen til at kontakte mig, hvis du har spørgsmål eller ønsker supplerende oplysninger på telefon: 2011 8861 eller mail: [GS4X@tmf.kk.dk](mailto:GS4X@tmf.kk.dk).

Med venlig hilsen

Simon Kjølby Larsen  
Specialkonsulent





Skråfoto af Mjølnerparken og Hothers Plads, eksisterende forhold. Foto: Kortforsyningen, 2017.

# MJØLNER- PARKEN

## NABOORIENTERING

Orientering om dispensation fra bestemmelser i lokalplan nr. 506 Mjølnerparken, i forbindelse med nye tagboliger og infill-byggeri.

Høringsperiode fra den 11. december 2018 til den 1. januar 2019





# Tegning nr. 4 - Bebyggelsesplan



- - - - - Grænse for lokalplanområde
- · - · - Grænse mellem underområder
- ↔ Princippet for placering af porte mv. til gårdrum
- Bebyggelse i max 1 etage
- Bebyggelse i max. 2 etager
- Bebyggelse i max. 4 etager med mulighed for tagetage/penthouseetage
- Bebyggelse i max. 5 etager
- + mulighed for penthouse i 2 etager
- + mulighed for penthouse i 1 etage

Bebyggelsesplan i den gældende lokalplan. Infill-boliger, der afviger fra lokalplanens bestemmelser er markeret med cirkel. Med mørk, stiplede linje er markeret, hvor der kan være afvigelser i forhold til lokalplanens bestemmelser om tilbagetrækning af tagboliger.

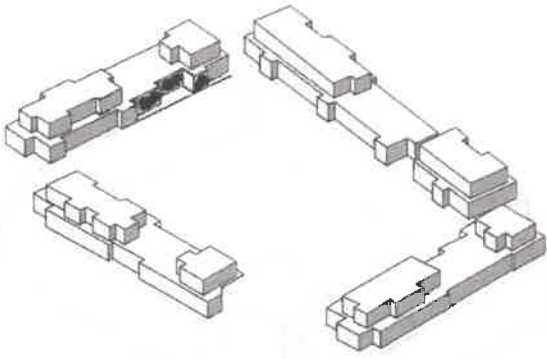


 Afvigelser fra bestemmelser i § 6 i lokalplan nr. 506 vedr. tilbagetrækning af tagboliger

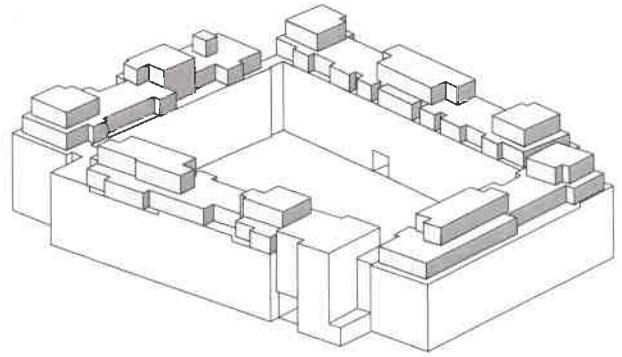
 Afvigelser fra bestemmelser i § 5 i lokalplan nr. 506 vedr. etageantal og tilbagetrækning af Infill-boliger

Eksempel på 4. sals plan med afvigelser i forhold til den gældende lokalplan. Illustration: KHS Arkitekter (revideret).





Diagram, der viser princip for udformning af tagboligerne i lokalplanen. Illustration: KHS Arkitekter.



Diagram, der viser den ønskede udformning af tagboligerne. Illustration: KHS Arkitekter.



Eksempel på tilbagetrækning af 4. og 5. etage i den gældende lokalplan. Illustration: KHS Arkitekter.



Eksempel på ønsket udformning af 4. og 5. etage. Illustration: KHS Arkitekter.