



KØBENHAVNS KOMMUNE

Teknik- og Miljøforvaltningen

Byens Udvikling

NOTAT

29. oktober 2018

Sagsnr.
2018-0265049

Dokumentnr.
2018-0265049-2

Sagsbehandler
Morten Christiansen

Naboorientering - Dispensation fra lokalplan nr. 558 "Østergade

Ansøger har på vegne af Aage Bangs Fond søgt om tilladelse til at opføre to taglejligheder på ejendommen matr. Nr. 430, Øster Kvarter, København. Projektet ønskes opført, således at den samlede maksimale bygningshøjde for ejendommen bliver 26,25 m. Lokalplanen nr. 558 "Østergade 27" fastlægger den maksimale bygningshøjde til 25,5 m.

Selve tagboligerne er i sig selv ikke højere end forudsat i lokalplanen, men den eksisterende bebyggelse er højere end forudsat under udarbejdelsen af lokalplanen. Fejlen skyldes, at bygherrerådgiver oplyste ukorrekte oplysninger om højden til forvaltningen. Hvis projektet skal realiseres som forudsat i lokalplanen, vil den faktiske højde dermed overstige den i lokalplanen fastsatte højdegrænse. Bygherre har over for forvaltningen oplyst, at det ikke er teknisk muligt at overholde højdegrænsen ved at bygge lavere tagboliger.

På lokalplanens s. 5 fremgår en illustration af projektets forventede udseende. Denne illustration er umiddelbart korrekt, idet den er baseret på bygningens faktiske højde. Skyggediagrammerne vist på s. 9 i lokalplanen er ikke korrekte, da de viser skyggeforholdene ud fra en maksimal højde 25,5 m. Såfremt der gives dispensation til en forøgelse af den samlede højde vil skyggeforholdene derfor ændre sig i forhold til lokalplanens illustrationer. Ændringerne i skyggeforholdene og forskellen mellem den faktiske og forudsatte højde fremgår af de bilag, der vedlagt dette brev.

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.

Center for Byplanlægning

Njalsgade 13

Postboks 348
2300 København S

Telefon
3366 3366

E-mail
Byensudvikling@tmf.kk.dk

Sidst i brevet kan du se, hvordan du indsender dine eventuelle bemærkninger.

Afvielser fra lokalplanen

Projektet forudsætter dispensation fra lokalplanens § 6, stk. 4. Det fremgår af denne bestemmelse, at etablering af de to nye etager må opføres indenfor en samlet bygningshøjde på maksimalt 25,5 m over terræn, inklusive tagopbygning med grønt tag, men eksklusive værn på tagterrasse. Da det ansøgte dispensation forudsætter en maksimal bygningshøjde på 26,25 kræver projektet derfor dispensation.

Videre proces

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 har ikke taget stilling til, hvorvidt den kan anbefale at meddele dispensation. Da sagen er principiel vil den blive forelagt Teknik- og Miljøudvalget. Eventuelle bemærkninger vil indgå i indstillingen til Teknik- og Miljøudvalget.

Yderligere information

Lokalplanen kan ses:

https://dokument.plandata.dk/20_3154219_1525288631852.pdf

Indtil høringsperiodens afslutning kan du se bilagene her:

https://www.kk.dk/files/bilag_1_dispensation_lp_ostergade_27.pdf

Hvis du er fritaget for Digital Post, kan du få bilagene tilsendt ved at kontakte os på mail 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

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 19. november 2018.

Du er velkommen til at kontakte mig, hvis du har spørgsmål eller ønsker supplerende oplysninger.

Med venlig hilsen

Morten Christiansen
Projektleder
Tlf. 20356365
g11x@kk.dk