



25-08-2016

Sagsnr.

2016-0277288

Dokumentnr.

2016-0277288-6

Naboorienteringen omhandler dispensationer fra bestemmelser i lokalplan nr. 448-1 "Ny Ellebjerg-området".

### **Ansøgning**

Cubo Arkitekter ansøger den 15. august 2016 på vegne af det almene boligselskab AKB København om dispensationer i forbindelse med tilladelse til at opføre en plejeboligbebyggelse til blinde og svagsynede med servicearealer i form af fællesfaciliteter og aktivitetscenter på ejendommen matr.nr. 9f Valby, København, Følager 13.

### **Projekt**

Byggeriet omfatter en plint med fællesfaciliteter, aktivitetscenter, depotrum, parkering og varetilkørsel mv. På plinten opføres 3 blokke, bygning A, B og C. Bygning A er i 6 etager, og bygningerne B og C er i 7 etager, inklusive plint. Mellem bygning A og B opføres mellembygning 1 i én etage på plinten og mellem bygning B og C opføres mellembygning 2 i samme højde som blokkene. Bygning A indeholder 26 ældreboliger til blinde og svagsynede, og bygning B og C indeholder 93 plejeboliger til blinde og svagsynede. Det samlede etageareal er ca. 12.100 m<sup>2</sup>, inklusive plint. Arealerne fordeler sig med ca. 8.000 m<sup>2</sup> til boligerne, ca. 4.100 m<sup>2</sup> til servicearealer, aktivitetscenter og andre funktioner.

Opførelse af bebyggelsen forudsætter dispensationer fra den gældende lokalplan. Dispensationerne omhandler bl.a. afvigelse fra den principielle bebyggelsesplan, placering af passagemulighed på plinten, hegning og cykelparkering. Projektet og afvigelserne fra lokalplanen fremgår af vedlagte 5 tegningsbilag. Vedlagt er også lokalplantegning nr. 4b, 5b og 6b

Inden kommunen dispenserer fra bestemmelserne i en lokalplan, skal berørte ejere, lejere og brugere m.fl. orienteres således, at de får mulighed for at fremsende deres eventuelle bemærkninger til afvigelserne fra lokalplanen. Det fremgår af planlovens § 20.

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

### **Center for Byplanlægning**

Njalsgade 13, 5. sal  
Postboks 348  
2300 København S

Telefon  
3366 3366

E-mail  
byensudvikling@tmf.kk.dk

EAN nummer  
5798009493149

### **Afvielser fra lokalplanen**

*1. Delvis afvigelse fra den fastlagte principielle bebyggelsesplan, § 5, stk. 1, pkt. b, jf. lokalplantegning nr. 4b.*

Bygherren ønsker at opføre bebyggelsen med en lidt anden placering end fastlagt bl.a. for at tilpasse bebyggelsen til den nyopførte nabobebyggelse på matr.nr. 9c ibid.

Hele bygningen C ønskes opført i 7 etager, mens bebyggelsesplanen fastlægger den sydlige del i højst 6 etager. Begrundelsen er en mere harmonisk fremtræden af den relativt korte blok, herunder, at trappetårnet i sydgavlen integreres i bygningen.

Desuden ønskes der opført en mellembygning i fuld højde mellem bygning B og C, hvor lokalplanen forskriver mulighed for mellembygninger i én etage på plinten. Mellembygningen, der er nødvendig for at sikre rationel drift og sociale sammenhænge for beboerne, udføres med en stor andel af glas i facaden, som vil give bygningen en let og transparent fremtræden.

I henhold til lokalplanen er der mulighed for en husdybde på op til 15 m ved boligbebyggelse, hvis etagehøjden er mindst 3,5 m og altaner er indeliggende. Da bebyggelsen indeholder ensidige plejeboliger med midtergang ønskes der dispensation til en husdybde på 15,3 m, en etagehøjde på 3,4 m og kun delvis indeliggende altaner. Det er begrundet med, at lysforholdene bliver tilfredsstillende, og at altanudformningen er en del af facadearkitekturen.

Der ønskes en lidt anden udformning af udskæringen i plinten mod Følager, jf. pkt. 3. Af hensyn til sammenhæng i etageplanen ønskes endvidere undladelse af etablering af en åben etage midt i bygning C i plintniveauet, jf. ligeledes pkt. 3.

*2. Fravigelse af kravet om, at alle boliger skal forsynes med opholdsaltaner, § 6, stk. 10, pkt. b.*

Tre boliger ønskes udført med franske altaner i stedet for opholdsaltaner på grund af placeringen i etagen over mellembygning 1.

*3. Delvis afvigelse fra de fastlagte friarealer og forløb af passagemulighed på plint, § 7, stk. 1, stk. 2 samt stk. 4, pkt. a og b, jf. lokalplantegning nr. 5b og 6b.*

Pladsen mod Følager ønskes gjort større for at sikre kort afstand til fra hovedindgang til den centrale fordelingskerne, bedre dagslysforhold i de tilstødende lokaler og plads til udendørs ophold i forbindelse med plejecentrets café. Desuden ønskes den i lokalplanen viste øvrige passagemulighed på plinten midt igennem bygning C ændret til at forløbe henholdsvis nord om bygningen og gennem en åbning i den sydlige del af bygningen.

*4. Fravigelse af krav til cykelparkering, § 7, stk. 8.*

Der ønskes dispensation til at etablere færre cykelparkeringspladser end fastlagt i lokalplanen, da de blinde og svagsynede beboere ikke bruger cykel. Der etableres derfor kun 90 pladser, heraf 3 til særligt pladskrævende cykler. Det svarer til 1,5 plads pr. 100 m<sup>2</sup> serviceareal og 25 pladser til pårørende og andre besøgende.

*5. Fravigelse af kravet om, at de ubebyggede arealer skal henligge uindhegnede, § 7, stk. 12.*

Der er et særligt hensyn til demente borgere i plejeboligbebyggelsen. Derfor ønskes dele af opholdsarealet på plinten forsynet med demenssikrede havelåger ved port i bygning C, ved passagen mellem bygning A og nabobygningen mod syd (Domea) samt ved trappe til Følager.

*6. Overskridelse af det maksimale etageareal med uopvarmede pulterrum, § 5, stk. 1, pkt. a.*

Der ønskes tilladelse til at øge det maksimale etageareal med 357 m<sup>2</sup> uopvarmede pulterrum i plinten, hvor der ikke er dagslys. I henhold til bestemmelserne i lokalplanens § 5, stk. 1, pkt. a, kan etagearealet i forvejen øges med bl.a. bil- og cykelparkering samt teknikrum.

**Anbefaling af dispensation**

Kommunen kan meddele dispensation fra en lokalplans bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Dette fremgår af planlovens § 19, stk. 1.

*Ad 1. Delvis afvigelse fra den fastlagte principielle bebyggelsesplan, § 5, stk. 1, pkt. b, jf. lokalplantegning nr. 4b.*

Hvad angår afvigelse fra bebyggelsesplanen med hensyn til placering bemærkes, at der hermed sker en tilpasning til nabobebyggelsen mod syd. I forhold til forlængelse af bebyggelserne hen til og ud over banearialet mod nord bemærkes, at pkt. c i § 5, stk. 1, fastlægger, at der i en 8 m bred zone langs skellet ikke må opføres bebyggelse, medmindre der forinden er anlagt en perron til Øresundsbanen. Dette er ikke tilfældet, og der er således ikke tale om en dispensation, selv om bestemmelsen også muliggør bebyggelse her, hvis den udformes åben med en frihøjde på mindst 3,7 m således, at der kan etableres arbejds- og adgangsvej i anlægsperioden for perronen.

Opførelse af hele bygningen C i 7 etager vurderes som arkitektonisk velbegrunder, og den ses ikke at være til gene for de omboende, da der kunne forventes et trappetårn ved gavlen i samme højde.

Mellembygning 2 mellem bygning B og C er nødvendig for at sikre et velfungerende plejecenter, og ved vurderingen lægges der vægt på, at den fremtræder let og transparent.

Afvigelserne med hensyn til husdybde og etagehøjde er minimale, og lysforholdene i boligerne vurderes som tilfredsstillende, ligesom de halvt indbyggede altaner anses for arkitektonisk velbegrundede.

På baggrund af det anførte kan Center for Byplanlægning anbefale de ønskede dispensationer.

Med hensyn til undladelse af en åben etage og ændret forløb af passagemulighed på plinten samt til udkæring i plint henvises til pkt. 3.

*Ad 2. Fravigelse af kravet om, at alle boliger skal forsynes med opholdsaltaner, § 6, stk. 10, pkt. b.*

Hvad angår de 3 boliger uden opholdsaltan, er der tale om et meget begrænset antal. Desuden ligger boligerne over mellembygning 1, hvor det vil være byggeteknisk meget kompliceret at etablere altanerne. På den baggrund kan Center for Byplanlægning anbefale dispensationen.

*Ad 3. Delvis afvigelse fra de fastlagte friarealer og forløb af passagemulighed på plint, § 7, stk. 1, stk. 2 samt stk. 4, pkt. a og b, jf. lokalplantegning nr. 5b og 6b.*

Ansøgningen om dispensation til at etablere en større pladsdannelse mod Følager sker for at sikre bedre adgangs- og lysforhold samt et større opholdsareal i forbindelse med plejecentrets café, og Center for Byplanlægning kan derfor anbefale dispensation.

Lokalplanens forløb af passagemulighed gennem porte og åbne etager i blokkene er problematisk at etablere på grund af hensynet til beboerne i plejeboligerne, herunder særlig de demente, og på grund ønsket om en sammenhængende etage i plintniveauet. Derfor kan Center for Byplanlægning anbefale dispensation til en ændret placering af passageforløbet på plinten således, at det forløber langs nordsiden af bebyggelsen. Det bemærkes, at der også vil være passagemulighed over plinten gennem bebyggelsens opholdsarealer, herunder gennem en åbning i den sydlige del af bygning C, men den vil være gennem de demenssikrede havelåger, og den vil derfor ikke være velegnet til almindelig offentlig færdsel.

*Ad 4. Fravigelse af krav til cykelparkering, § 7, stk. 8.*

I forhold til ansøgningen om dispensation fra kravet om cykelparkering til plejeboliger er Center for Byplanlægning enig i, at behovet er begrænset og kan anbefale dispensation.

*Ad 5. Fravigelse af kravet om, at de ubebyggede arealer skal henligge uindhegnede, § 7, stk. 12.*

Det vurderes, at sikring med demenssikrede havelåger er nødvendig, og Center for Byplanlægning kan anbefale dispensation. Det forudsættes, at den nærmere udformning aftales med ejere af eksisterende (Domea) og fremtidige ejendomme, der har andel af plinten, da friarealerne på plinten skal være fælles.

*Ad 6. Overskridelse af det maksimale etageareal med uopvarmede pulterrum, § 5, stk. 1.*

Da pulterrummene er beliggende i det indre af plinten kan forvaltningen godkende, at de vurderes på lige fod med cykelparkering og teknikrum, og Center for Byplanlægning kan derfor anbefale dispensation.

Kommunen kan på baggrund af ovenstående anbefale dispensation fra lokalplanens § 5, stk. 1, pkt. a og b, § 6, stk. 10, pkt. b, samt § 7, stk. 1, stk. 2, stk.4, pkt. a og b, stk. 8 og stk. 12.

#### **Yderligere information**

Lokalplanen kan ses på:

<http://soap.plansystem.dk/jsp/getdoklink.jsp?planid=1795185&plantyp=20&status=V>

#### **Indtil høringsperiodens afslutning kan du se bilagene her:**

<https://www.kk.dk/files/displp448-1nyellebjerg-omraadetfoelagerpdf>

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 dine bemærkninger til:

Teknik- og Miljøforvaltningen

Byens Udvikling

Center for Byplanlægning

Postboks 348

1505 København V

**Bemærkninger skal være modtaget senest den 15. september 2016.**

Med venlig hilsen

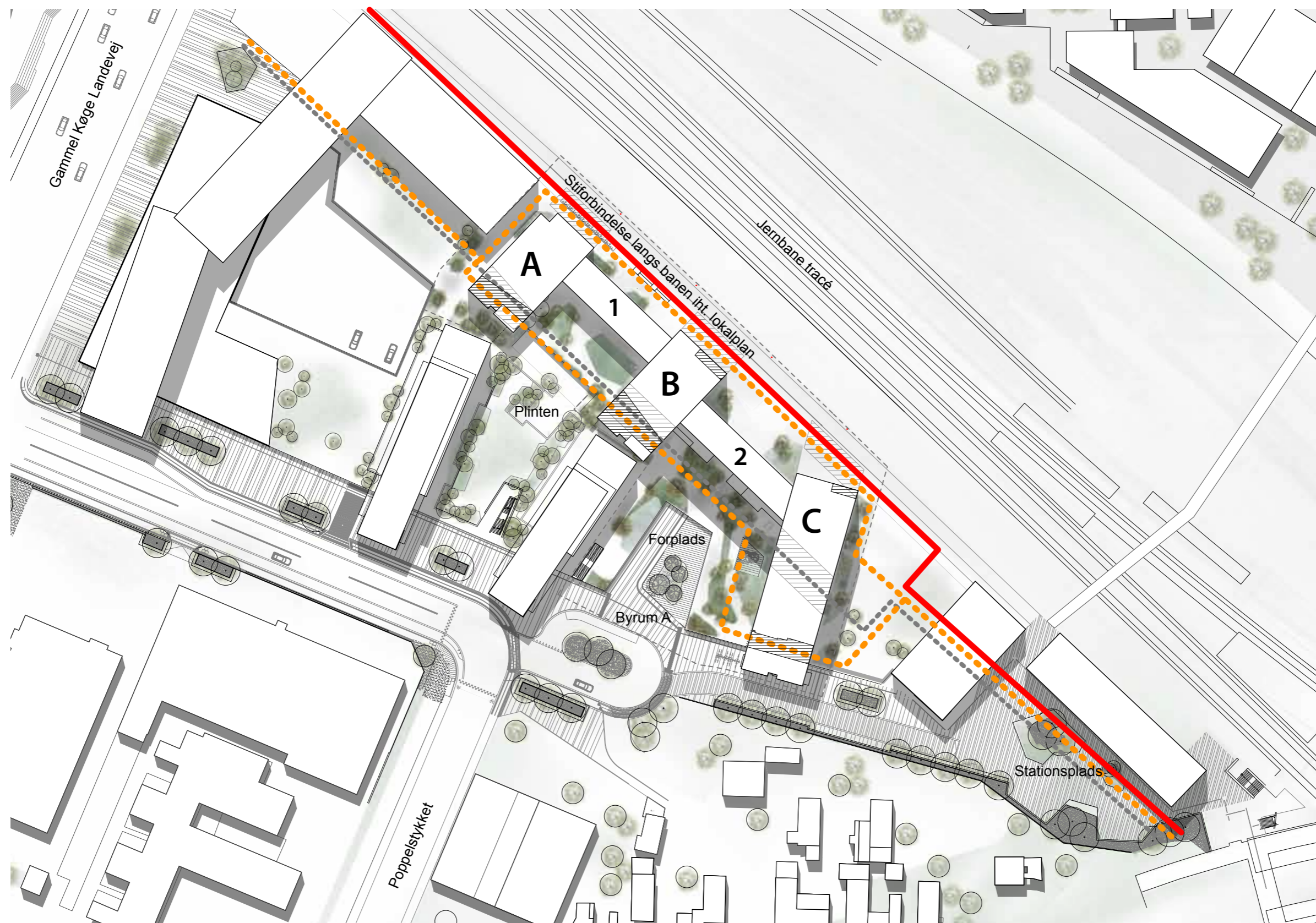
Peter Høiriis Nielsen

Chefkonsulent



# Nyt plejecenter, Følager, Valby

## Situationsplan, passagemuligheder

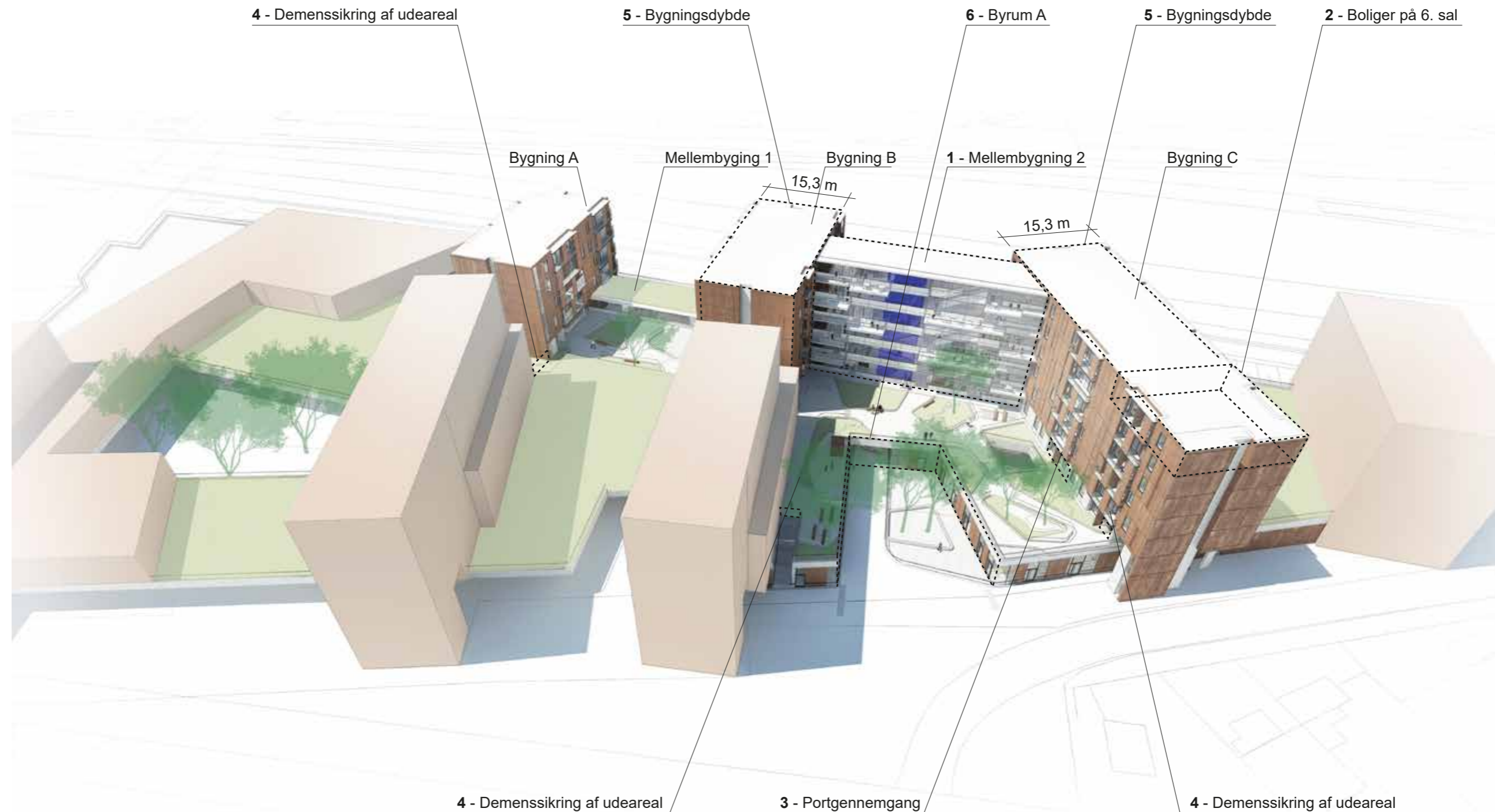


### Signaturforklaring

- Sti langs banen iht. lokalplan / projekt
- Øvrige passagemuligheder iht. projekt
- Øvrige passagemuligheder iht. lokalplan
- Porte og tilbagetrukne underetager mv. iht. projekt
- Porte og tilbagetrukne underetager mv. iht. lokalplan



## Nyt plejecenter, Følager, Valby Diagram



**1 - Transparent forbindelsesbygning - Mellembygning 2**  
Der skal søges dispensation fra lokalplanen til, at etablere en transparent mellembygning der forbinder imellem bygning B og C.

**2 - Boliger mod syd på 6. etage i bygning C**  
Der skal søges dispensation for at bygge en ekstra etage på den sydlige ende af bygning C.

**3 - Udeladelse af portgennemgang midt i bygning C**  
Det foreslås at denne passage udelades og, at der i stedet etableres passage mulighed nord og syd om bygning C.

**4 - Demenssikring af udearealer på Plint**  
Det ønskes at det sydlige udeopholds areal bliver afskærmet, således demente beboere ikke kan blive væk.

**5 - Bygningsdybde**  
Bygningsdybden på bygning B og C er 15,3 meter og overskrider dermed lokalplan kravet til bygningsdybden med ca. 30 cm.

**6 - Udvidelse af byrum A**  
Projektet overholder lokalplanens intentioner om at lave en udposning på byrum A, selve udformningen af byrummet er en smule anderledes end på diagram fra s. 38 i lokalplanen.

**Nyt plejecenter, Følager, Valby**  
Lokalplanens bebyggelsesplan



**Signaturforklaring**

- Afgrænsning af projekt
- - - Bygninger iht. lokalplanens principielle bebyggelsesplan
- Plint iht. lokalplanens principielle bebyggelsesplan
- - - Udskæringer i plint iht. lokalplanens principielle bebyggelsesplan



Nyt plejecenter, Følager, Valby  
Set fra nord



**Nyt plejecenter, Følager, Valby**  
**Set fra syd**

