



Naboorientering om dispensation fra lokalplan 462-4 'Grønttorvsområdet' til skift i bygningshøjde

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 afvige fra kravene om et skift i bygningshøjde ved facader som er længere end 70 m.

Ansøgningen forudsætter dispensation fra lokalplan nr. 462-4 'Grønttorvsområdet', og du har mulighed for at indsende dine bemærkninger til den ansøgte dispensation.

Du kan se illustrationer af projektet i linket på side 3. Hvis du er fritaget for Digital Post, kan du få illustrationer tilsendt ved at kontakte os på mail PARC@kk.dk eller telefon 2443 5781 eller 2399 0616.

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 PARC@kk.dk **senest den 22. november 2021.**

Du kan også sende din bemærkning til:
Teknik- og Miljøforvaltningen
Plan, Analyse, Ressourcer og CO2-reduktion
Plan og Almene Boliger
Postboks 348
1505 København V

1. november 2021

Sagsnummer
2021-0325682

Dokumentnummer
2021-0325682-2

Plan, Analyse, Ressourcer og
CO2-reduktion
Byplan Vest
Njalsgade 13
2300 København S

EAN-nummer
5798009809452

Hvis du har navne- og adressebeskyttelse, beder vi dig om at skrive det til os, når du sender os dine bemærkninger. Såfremt byggeprojektet skal forelægges for Teknik- og Miljøudvalget, vil dit høringssvar blive offentliggjort sammen med sagens øvrige materiale. I tilfælde af, at du har navne- og adressebeskyttelse, vil vi foretage en anonymisering af disse oplysninger, inden sagens materiale bliver offentliggjort.

Kontakt

Hvis du har spørgsmål, er du velkommen til at kontakte mig på tlf. 21 76 03 48.

Med venlig hilsen

Tommy Hagstrøm
Byplanlægger

1. Projektet og lokalplanen

Hvad drejer projektet sig om?

Ejendomsselskabet Gl. Køge Landevej ApS ønsker at opføre et kontorbyggeri på Gl. Køge Landevej 78 og 82, 2500 Valby, matr.nr. 310, Valby København. Der ansøges om at opføres en bebyggelse inden for det i Lokalplan 462-4 fastlagte Byggefelt 3 (BF3). Bebyggelsen er placeret mod baneterrænet i den nordlige del af lokalplanområdet. Byggeriet ønskes opført i 5 etager, eksklusive tagetage. Da der er en forskel i terrænet på omkring 3,5 m hvor bygning ønskes placeret, vil stueplan i den ene ende af bebyggelsen samtidig være kælderplan i den anden. I stueplan mod vest indrettes desuden med lokaler til kultur- og idrætsformål.

I høringsperioden kan illustrationer af projektet ses her:

<https://blivhoert.kk.dk/files/nabo-462-2.pdf>

Hvad søges der dispensation til?

Der søges om dispensation til at afvige fra lokalplanens krav om variation i facaden.

Der søges om at opføre en bebyggelse hvor der på den nordøstlige afvige fra lokalplanens krav, således at der kan etableres en facade hvor der sker en tilbagetrækning af øverste etage samt en reduktion af bygningshøjde på omkring 1,5 m efter en facadestrækning på omkring 77 m. Ansøgningen begrundes med, at afvigelsen kun er gældende for facaden mod banen, at facadestrækningen på 77m er en afvigelse på 7 m eller omkring 10 % fra lokalplanbestemmelsens krav, samt, at tilbagetrækningen og den reducerede bygningshøjde på 1,5 m tilsammen giver et markant facadeskift og facadeudtryk

Hvad står der i lokalplanen?

Byggeriet er omfattet af lokalplan 462-4 'Grønttorvsområdet' og forudsætter følgende dispensationer fra lokalplanen:

- § 6, stk. 1, Facader, der er længere end 70 m skal have et facadeskift, adskilt af en reces i murværket, i bygningshøjder og facadeudtryk. Hvert facadeskifte skal variere i højder, farver, materialer og vinduer og skal være med til at nedbrydefacaden og den lange bebyggelse.

Det betyder, at der bl.a. stilles krav til at bygningshøjden varieres såfremt facadestrækningen er længere end 70 m.

Lokalplanen kan ses her:

https://dokument.plandata.dk/20_9458357_1551946377271.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 byggede 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?

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

3. Teknik- og Miljøforvaltningens vurdering af projektet

Teknik- og Miljøforvaltningen kan anbefale projektet, da det vurderes, at dispensationen vil medføre en bebyggelse med en æstetisk tilfredsstillende variation i facaden, og med den ansøgte tilbagetrækning og reduktion i bygningshøjden skabes der et varieret og harmonisk facadeudtryk for bebyggelsen som helhed.

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.