



## **Bilag 2**

29. januar 2018

Sagsnr.  
2018-0008703

Dokumentnr.  
2018-0008703-1

## **NABOORIENTERING**

### **Udvidelse af byggefelt for ”Pladehallen”**

Ejeren af Pladehals Allé 24-28 har ansøgt om byggetilladelse til genopførelse af Pladehallen og indrette den til boliger, kultur- og fritidsformål.

Der er samtidig søgt om en dispensation til udvidelse af det byggefelt, som omfatter Pladehallen, så stueetagen udvides. Det vil forbedre stueetagens anvendelse til kultur- og fritidsformål og det vil give bedre friarealer til de boliger, der skal ligge over stueetagen. De øverste to etager ønskes i overensstemmelse med lokalplanen anvendt til 36 boliger heraf 10 støttede boliger.

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.

### **Afvigelser fra lokalplanen**

Ændringerne er vist på tegninger i det bilag, der er link til nederst i brevet.

Pladehallens stueetage skal i ifølge lokalplanens § 4, stk. 1. anvendes til kultur- og fritidsformål, kollektive anlæg og/eller restauranter. Mindst 50 % af Pladehallens stueetage skal anvendes til én eller flere af følgende kulturelle funktioner: idræt, bibliotek, museum, koncertsal, teater, biograf, galleri og/eller foreningslokaler. Endvidere må der indrettes enkelte dagligvare- eller udvalgsvarebutikker, der betjener nærområdet.

Ejeren ønsker dispensation til, at byggefeltet i stueetagen udvides, både for erhvervsdelen og den del, der skal anvendes til kultur- og fritidsformål.

### **Center for Byplanlægning**

Njalsgade 13  
2300 København S

Telefon  
3366 3366

E-mail  
byensudvikling@tmf.kk.dk

EAN nummer  
5798009809452

Arealet til kulturformål samt kollektive anlæg og/eller restauranter udvides fra i alt 1426 m<sup>2</sup> til 2292 m<sup>2</sup>, samlet med ca. 60 %.

Når arealet udvides, vil der ikke blive bygget i den hesteskoform, der er bestemt i lokalplanens § 6, stk. 2 og på tegning 5 i lokalplanen, og der er derfor behov for en dispensation til at ændre byggefeltet.

På tegning 5 i lokalplanen er endvidere vist, at der skal være en passage gennem Pladehallen. Den indsnævres ved ændringen af byggefeltet fra 20 m til 10 m mod syd og fra 13 m til 10 m mod nord.

### **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.

I dette område er der i dag ingen kulturelle funktioner.

En udvidelse af arealet til disse formål vil således være kunne bidrage til et levende miljø i området og give mulighed for en bedre udnyttelse af stueetagen. Ændringen betyder, at den indre del af bygningen hæves til 1. sals højde og det vil betyde, at det friareal, der hører til boligerne i bygningerne vil få bedre lysforhold.

Passagen gennem bygningerne vil være bred nok til at sikre fodgængerforbindelsen mellem Pladehals Allé og Flydedokken.

Forvaltningen kan på den baggrund anbefale en dispensation fra lokalplanens § 6, stk. 2 og tegning 5.

### **Yderligere information**

Lokalplan 310, tillæg 4 og 7 kan ses her:

<http://soap.plansystem.dk/jsp/getdoklink.jsp?planttype=20&status=V&planid=3015269>

Indtil høringsperiodens afslutning den 19. februar 2018 kan du se bilag 1 her:

<https://www.kk.dk/files/pladehallen-naboorienteringpdf>

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), 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 19. februar 2018.**

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

Med venlig hilsen

Ole Horst  
Arkitekt

Annelise Sørensen  
Jurist

Tlf. 3366 1374  
Mail: [ohorst@tmf.kk.dk](mailto:ohorst@tmf.kk.dk)

Tlf. 3060 3666  
Mail: [ansor@tmf.kk.dk](mailto:ansor@tmf.kk.dk)

Dette brev er sendt til ejere, lejere og bruger af ejendommene i lokalplanens område XI samt interessegrupper og ansøger.

# PLADEHALLEN

## Naboorientering

Dispensation fra tillæg 4 og 7 til lokalplan nr. 310 i forbindelse med udvidelse af byggefelt for Pladehallen.

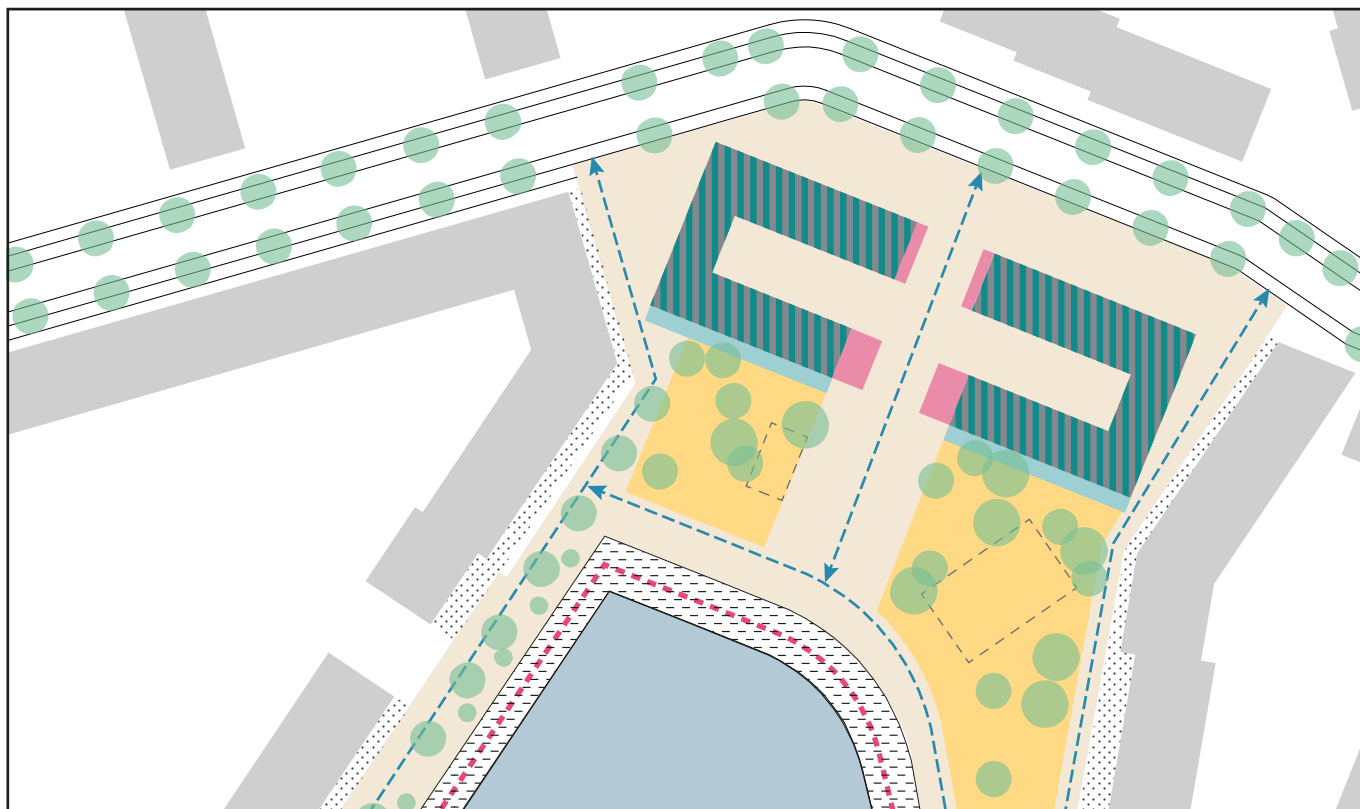







*Forslag til udformning af bebyggelsen Pladehallen - indre gårdrum. Illustration: Kim Bjørn Arkitekter A/S*

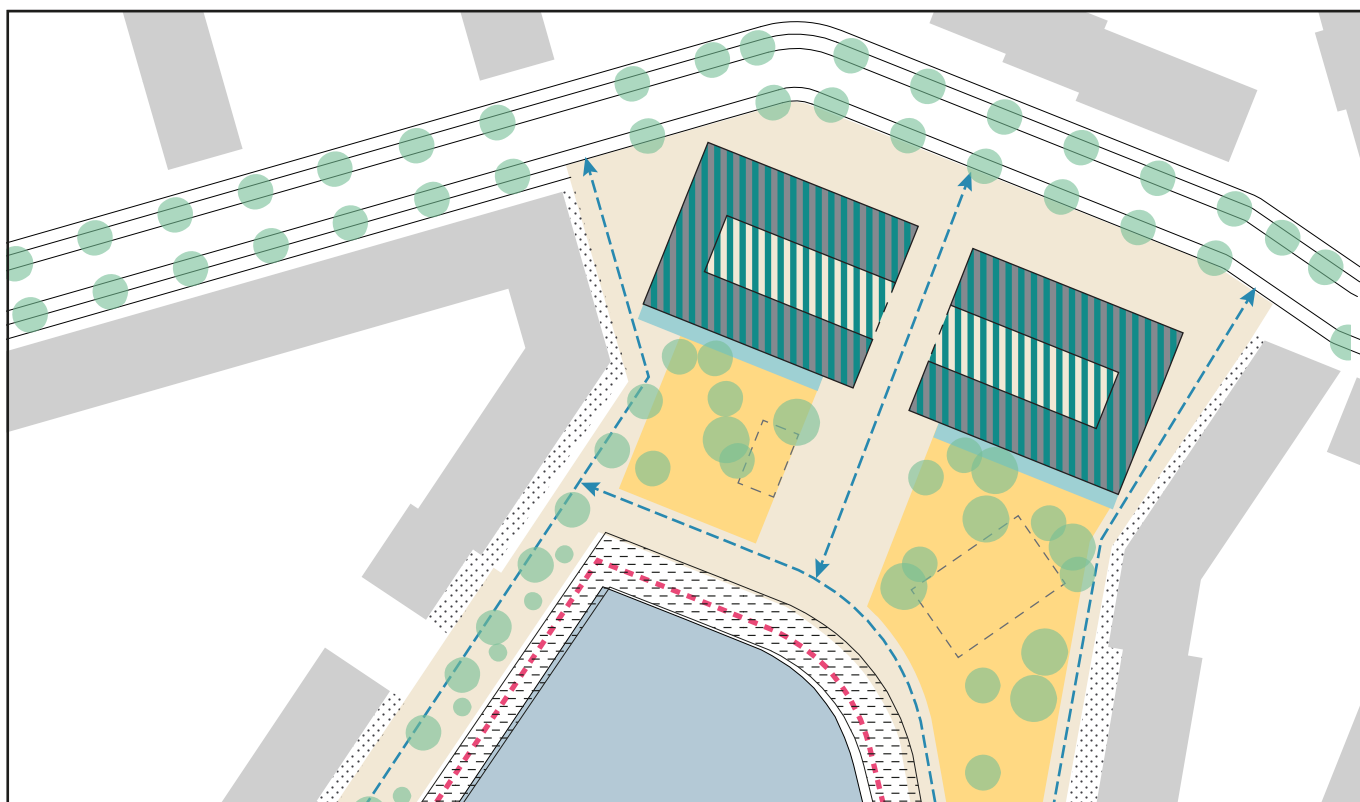


*Forslag til udformning af bebyggelsen Pladehallen - set fra molen. Illustration: Kim Bjørn Arkitekter A/S*






*Illustration A viser den ændrede bebyggelsesplan med den ønskede forlængelse af "bygningsslængerne" vist med rødt*

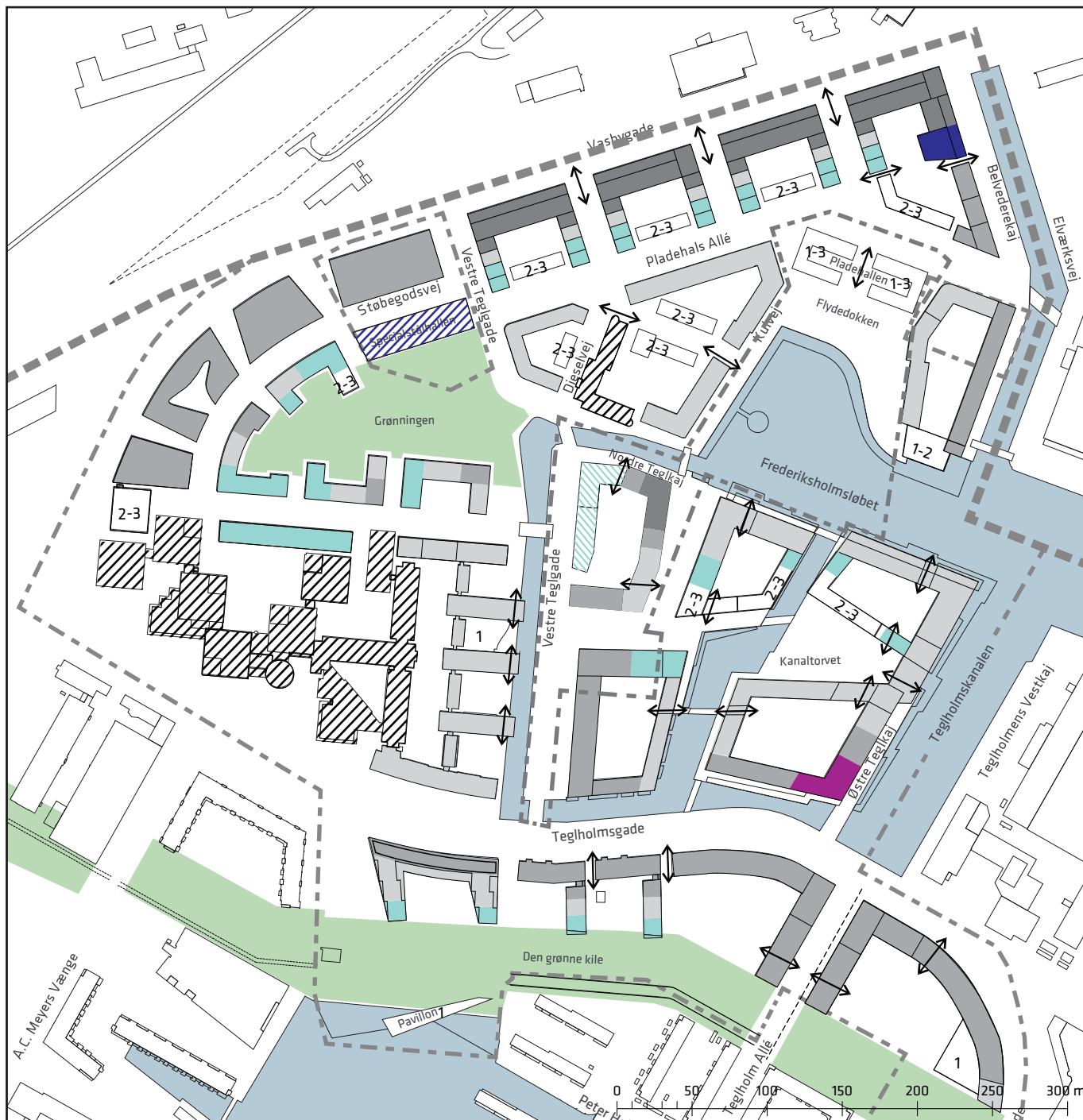
-  Byggefelt angivet i lokalplan
-  Ændring af passage
-  Udvidelse af kultur- og erhvervsareal



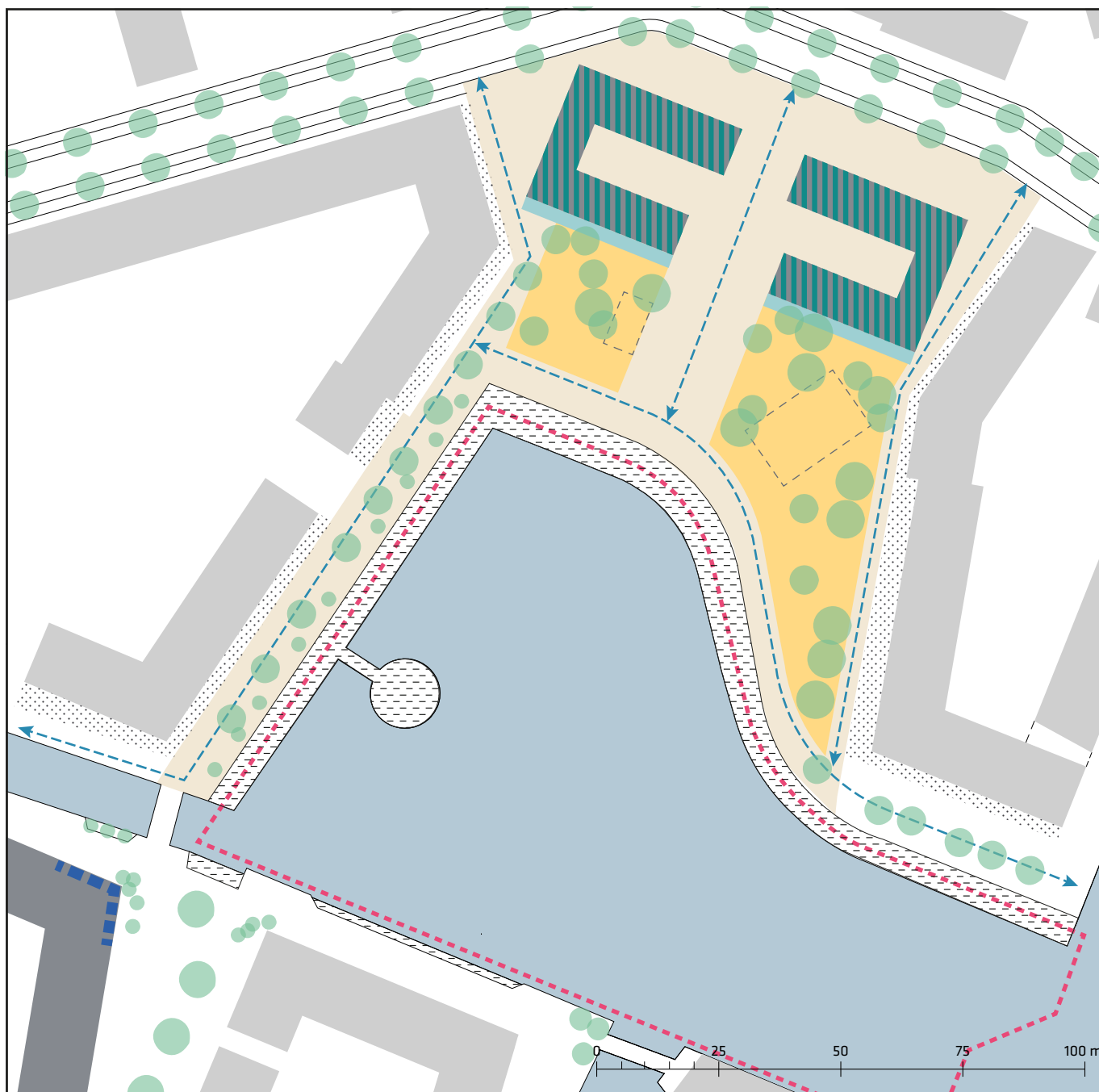
*Illustration B viser den ændrede bebyggelsesplan med den ønskede udvidelse af stueetagen vist med lys skravering.*














-  Byggefelt angivet i lokalplan
-  Ændring af passage
-  Udvidelse af kultur- og erhvervsareal

## Orientering om ønske om dispensation til udvidelse af byggefelt for Pladehallen



- |   |   |   |  |
|---|---|---|--|
|  | Eksisterende bebyggelse, der fastlægges som bebyggelsesplan |  | Ny bebyggelse i 6-7 etager                             |
|  | Kulturhistorisk bevaringsværdig bebyggelse                  |  | Ny bebyggelse i 7-8 etager                             |
|  | Ny bebyggelse i 1-3 etager med etageantal                   |  | Ny bebyggelse i 8-9 etager                             |
|  | Ny bebyggelse i 3-6 etager                                  |  | Ny bebyggelse i 9-10 etager                            |
|  | Ny bebyggelse i 4-5 etager                                  |  | + mulighed for penthouse                               |
|  | Ny bebyggelse i 5-6 etager                                  |  | Principiel placering af porte/passager til gårdrum mv. |



- |   |   |   |  |
|---|---|---|--|
|  | Byrummets udstrækning                           |  | Zone for vandrelaterede funktioner/anlæbssted    |
|  | Ny bebyggelse omfattet af lokalplantillægget    |  | Mulighed for publikumsorienterede serviceerhverv |
|  | Bebyggelse udenfor lokalplantillæggets område   |  | Kantzzone  |
|  | Kultur- og fritidsformål mv. i stueetagen       |  | Primære bevægelseslinjer                         |
|  | Forareal til butikker, udeservering, udstilling |  | Træbrygge  |
|  | Principper for træbeplantning                   |   |  |
|  | Zone for ophold                                 |   |  |
|  | Leg/boldspil                                    |   |  |