



Naboorientering - dispensation fra lokalplan 555 med tillæg 1 Postgrunden

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 dispensationer fra lokalplan 555 med tillæg 1 'Postgrunden' ift. ønske om nybyggeri på den vestlige del af matr.nr. 1690, Carsten Nieburhs Gade nr. 10-18.

Ansøgningen forudsætter dispensationer fra lokalplan 555 med tillæg 1 'Postgrunden', og du har mulighed for at indsende dine bemærkninger til de ansøgte dispensationer.

I lokalplanen er det maksimale bruttoetageareal 25.000 m² jf. § 5, stk. 1. Lokalplanens byggefelter med tilhørende bygningshøjder og husdybder muliggør dog kun et bruttoetageareal på 23.238 m².

- Derfor ønsker bygherre dispensation til at forøge højden på bebyggelsen.
- Derudover ønskes en anden placering af almene boliger.
- Ydermere ønskes det at den på lokalplanens tegning 3 angivne overkørsel flyttes til anden placering.

Der ønskes også dispensationer som følge af områdets store terrænfald, der skaber en række udfordringer herunder dispensation til:

- Forøget højde på byggefelt I, K og L.
- Nedtrapning af plint.
- Ny højde på facadepartier på byggefelt I og J.

Hvis du er fritaget for Digital Post, kan du få illustrationer tilsendt. Kontakt os på mail parc@kk.dk eller telefon 24 43 57 81 eller 23 99 06 16.

30. juni 2022

Sagsnummer
2022-0194121

Dokumentnummer
2022-0194121-6

Sagsbehandler
Mikkel Meyer

Plan, Analyse, Ressourcer og
CO2-reduktion
Byplan Nord
Njalsgade 13
Postboks 348
2300 København S

EAN-nummer
5798009809452

Hvad søges der dispensation til?

Ny bygningshøjde på byggefelt I, K og L

Bygningshøjderne på byggefelt K og L øges for at opnå det ønskede bruttoetageareal. Højden på byggefelt I ønskes også justeret i mindre grad som følge af terrænforhold. De nye bygningshøjder vil ikke være i overensstemmelse med lokalplanens § 5, stk. 8 (se bilag 1).

For byggefelt I ønskes en højde på maks. 30 m, hvor lokalplanen angiver 20-28 m.

For byggefelt K ønskes en højde på 40 m, hvor lokalplanen angiver 34 m.

For byggefelt L ønskes en højde på 34 m, hvor lokalplanen angiver 28 m.

Placering af almene boliger:

De almene boliger ønskes som én samlet bebyggelse i byggefelt L og en del af byggefelt K i stedet for byggefelt I, som anvist i lokalplanens § 3, stk. 4. Med omdisponeringen kan der placeres erhverv i byggefelt I med en større husdybde, så bruttoetageareal kan forøges uden at forøge bygningsvoluminet (se bilag 2).

Ny placering af overkørsel:

Overkørslen fra Carsten Niebuhrs Gade ønskes flyttet til en anden placering, da den i lokalplanen anviste placering er uhensigtsmæssig ift. byggefeltets anvendelse til boliger (se bilag 3) Den nye placering længere mod øst er ikke i overensstemmelse med lokalplanens § 4, stk. 3.

Facader på stueetager på byggefelt I og J:

Højden på facadepartier på etager i niveau med byrum, ønskes ændret til minimum 3,3 m for at overholde bygningshøjder og undgå bratte terrænændringer. Afvigelsen ønskes på ca. halvdelen af byggefelt I og byggefelt J (se bilag 4)

Plintens koter:

Der ønskes dispensation til at etablere en hensigtsmæssig nedtrapning af plinten med 6,5 meter hen over to retninger på ejendommen, hvilket medfører at projektet vil afvige fra én af lokalplanens koter i forhold til lokalplanens § 5, stk. 2.

I høringsperioden kan du se illustrationer af projektet og sende dine bemærkninger på:

<https://blivhoert.kk.dk/node/58089>

Hvad står der i lokalplanen?

Ny bygningshøjde på byggefelt I, K og L

§5, stk. 8:

"Byggefelt I:

Bygningshøjde 20-28 m.

Byggefelt K:

Bygningshøjde ca. 34 m.

Byggefelt L:

Bygningshøjde ca. 28 m."

Det betyder, at der kræves dispensation ændre de angivne højder på byggefelt I, K og L

Placering af almene boliger:

§ 3, stk. 4: *"Der skal opføres almene boliger i henhold til lov om almene boliger svarende til minimum 25% af det samle boligareal. (...) Almene boliger skal placeres på matr.nr. UV1690. Byggefelt I, som vist på tegning 4, skal anvendes til almene boliger."*

Det betyder, at det kræver dispensation at placere de almene boliger i byggefelt K og L.

Ny placering af overkørsel:

§ 4, stk. 3: *"Adgang til lokalområdet for al biltrafik, inklusive renovation og varelevering sker fra Carsten Nieburhs Gade til arealer under plint eller i kælder. Overkørsler placeres som vist på tegning 3. Ramper til parkeringskældre skal placeres inde i bygningen. Adgang til lokalplanområdet for gående og cyklister sker fra de tilstødende gader."*

Det betyder, at det kræver dispensation at ændre placeringen af overkørslen.

Plintens koter:

§ 5, stk. 2: *"Der skal etableres et sammenhængende hævet friareal på et dæk, 'plinten', med en kote for arealer på plinten på ca. 8,50 m over kote 0 (DVR90), som vist på tegning nr. 4. Terrænet skal falde mod hhv. Bernstorffsgade, Carsten Nieburhs Gade og det sydvestlige skel på matr.nr. UV 1690, som vist på tegningen 4."*

Der ønskes en variation på ca. 70 cm ift. den kote, der i forvejen er fastlagt som omtrentlig i lokalplanen. Det betyder, at det kræver dispensation at justere koterne på plinten med +/- 1 m.

Facader på stueetager:

§ 6, stk. 2: "Facadepartier i stueetager skal udføres i mindst 4,5 m højde. I bebyggelse mod Carsten Niebuhrs Gade kan stueetage, ved anvendelse til boliger, udformes med lavere etagehøjde."

Det betyder, at det kræver dispensation, da projektet ikke kan opfylde lokalplanens krav om facadepartier i etager i niveau med byrum på minimum 4,5 meter på hele projektområdet. Hvor facadepartierne ikke kan opfylde kravet om 4,5 m, skal de være minimum 3,3 m høje.

Lokalplanen kan ses her:

[20_9450501_1543399294677.pdf \(plandata.dk\)](https://plandata.dk/20_9450501_1543399294677.pdf)

Hvornår kan der dispenseres fra en lokalplan?

En dispensation er en tilladelse til at fravige en konkret lokalplanbestemmelse eventuelt med betingelse om at opfylde særlige vilkår. Efter planlovens § 19 kan kommunen dispensere fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen (eller hvis dispensationen tidsbegrænses til maksimalt tre år, dog 10 år for studieboliger). Principperne i en lokalplan er bl.a. fastsat ud fra formålsbestemmelsen og de anvendelsesbestemmelser, der er fastsat ud fra formålet med lokalplanen. Principperne omfatter også den planlagte struktur, herunder forholdet mellem friareal og bebygget areal. Formålet med dispensationsmuligheden er at give en vis fleksibilitet i administrationen af lokalplaner.

Kommunen kan først dispensere fra bestemmelser i en lokalplan, når berørte naboer m.v. 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 m.v. Det fremgår af planlovens § 20.

Teknik- og Miljøforvaltningens vurdering af projektet**Ny bygningshøjde på byggefelt K og L, placering af almene boliger og ny placering af overkørsel**

Den planlægningsmæssige intention var det maksimale bruttoetageareal på 25.000 m², jf. § 5, stk. 1, og ikke det bruttoetageareal, som er muliggjort inden for lokalplantegningens volumen. Forvaltningen finder derfor, at de ansøgte justeringer af højder, samt ændret placering af almene boliger og overkørsel samlet set vil resultere i bedre lysforhold og mere regulære boliger. (Se bilag 1 og 2)

Ved en ny placering af overkørslen ved pladsen vil oversigtsforholdene forbedres, og der vil være godt udsyn til begge sider. Ved at placere

adgangsvejen hen over pladsen, fremfor ved en passage gennem bygning, forventes det at forbedre trafikale forhold ved Carsten Nieburhs Gade. (Se bilag 3) Forvaltningen vurderer, at den nye placering af overkørsel sikrer at overkørslen ikke optager for meget af friarealet til boliger.

Forvaltningen vurderer, at den forøgede højde på byggefelt I kun i mindre grad vil kunne ses fra omgivelserne.

Facader på stueetager og plintens koter:

Byggefelt I bliver afstemt med nabomatriklens rampeanlæg, således at overgangen mellem de to grunde ikke kommer til at fremstå brat. På grund af plintens skiftende kote, opfylder byggefelt I ikke kravet om 4,5 m høje facade-partier i stuetagen på hele bygningen. Bygningen udnytter byggefeltets maksimale bygningshøjde på 29,5 m, og hvis stueetagens højde udføres i overensstemmelse med lokalplanen, vil den maksimale bygningshøjde overskrides. Byggefelt Js stueetage er disponeret med tre forskellige gulvkoter og niveauer, for at opfylde ambitionen om det integrerede landskab, samt ønsket om glidende overgange mellem inde og ude. Bygning J opfylder kravet om 4,5 m høje facade-partier på ca. halvdelen af facaden. Ved den højeste kote, vil facade-partierne være ca. 3,32 m høje. Bygningen udnytter byggefeltets maksimale bygningshøjde på 54 m, og det er derfor ikke muligt at løfte bygningens etager og stueetagen yderligere. Forvaltningen vurderer, at en afvigelse af højden på facade-partier vil give en bedre udnyttelse af plintens terræn, da bratte koteændringer så ikke er nødvendige.

Forvaltningen vurderer, at det er nødvendigt med en mindre afvigelse på +/- 1 m af de i lokalplanen angivne terrænkoter for at kunne imødekomme behovet for tilgængelighed samt sammenhænge mellem lokalplanområdets forskellige niveauer.

Det videre forløb

Når fristen er udløbet den 19. august, behandler forvaltningen sagen og træffer afgørelse ud fra sagens samlede oplysninger, herunder dine eventuelle bemærkninger til sagen.

Hvis du har sendt bemærkninger til sagen, vil forvaltningen orientere dig om afgørelsen, og du vil samtidig få vejledning om din mulighed for at klage over afgørelsen.

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.

Behandling af oplysninger

I forbindelse med sagsbehandlingen kan der ske behandling af oplysninger, som kan henføres til enkeltpersoner. Der kan fx 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.

Frist for dit svar

Du skal sende dine bemærkninger senest den 8. august 2022

I høringsperioden kan du se illustrationer af projektet og sende dine bemærkninger på:

<https://blivhoert.kk.dk/node/58089>

Du kan også sende dine bemærkninger til:

parc@kk.dk eller

Teknik- og Miljøforvaltningen
Plan, Analyse, Ressourcer og CO2-reduktion
Plan og Almene Boliger
Postboks 348
1505 København V

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 forvaltningen 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. 24 87 26 89

Med venlig hilsen

Mikkel Meyer
Byplanlægger
v04m@kk.dk