



Naboorientering om dispensation fra det skrå højdegrænseplan og husdybden i stueplan på erhvervsbyggefeltet "D"

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, i stueetagen, at overskride den maksimale husdybde på 18 m, ifm. opføres af et flerbruger kontorhus på syv etager på i alt 6.720 m².

Ansøgning indeholder ligeledes ønske om dispensation til at overskride det såkaldte "skrå højdegrænseplan", idet bebyggelsens højde stedvist overskride 1,0 x afstanden til anden bebyggelse.

Ansøgningen forudsætter dispensation fra lokalplan 494 Enghave Brygge, 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 2. september 2021.**

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

12. august 2021

Sagsnummer
2021-0173764

Dokumentnummer
2021-0173764-1

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

EAN-nummer
5798009809452

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 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. 20 40 02 75

Venlig hilsen
Andreas Alexander Blau
Byplanlægger

1. Projektet og lokalplanen

Hvad drejer projektet sig om?

NPV ønsker at opføre et flerbruger kontorhus på op til syv etager med i alt 6.720 m². NPV ønsker at skabe en robust, fleksibel bygningsstruktur, der egner sig til indretning af kontor til både en eller flere brugere, samtidig med stueetagen frit kan indrettes til reception, kantine med produktionskøkken og mødecenter.

Bygningens volumen og arkitektur formidler skalaspringet mellem H.C. Ørsted Værket og de nye boligbebyggelser mod øst og roklubben mod nord med en nedtrappende serie af terrasser.

I høringsperioden kan illustrationer af projektet ses her:
<https://www.kk.dk/files/dispensation-byggefelt-d.pdf>

Hvad søges der dispensation til?

Man ønsker med kontorhuset at udnytte stueetagen fuldt ud og hermed overskride den i lokalplanplanen tilladte husdybde på 18 m for erhverv, men de øvrige etager hæver sig rundt om en terrasse på 1. sal og er fra 1. sal og op alle steder mellem 15,3 og 16,3 m (se bilag 1 med illustrationer).

Stueetagen indrettes med lobby, reception, produktionskøkken, kantine og mødecenter placeret.

Fra 1. sal og op former bygningen sig som en hestesko mod øst, syd og vest, og danner dermed et åbent gårdrum fra 1. sal mod nord og Roklubben overfor. Huset er højest med den kommende Nelson Mandelas Allé, hvor det er 7 etager som tilladt i lokalplanen og som det kommende kontorhus på byggefelt H syd for. Dette skaber en samhørighed langs den nye allé og spiller sammen med HC Ørsteds Værkets industrielle skala. For at formidle og imødekomme skalaskiftet til roklub og boliger øst for byggefeltet, trapper kontorhuset ned mod øst og nord.

På grund af det åbne gårdrum og terrasseringen er overskridelsen af det skrå højdegrænseplan på 1:1 er ikke i hele byggefeltets udstrækning, som det fremgår af visualiseringen i bilag 1. Terrasserne indrettes således, at de primære opholdsarealer ligger væk fra den nordlige kant og eventuelle støj- og indbliksgener mod roklub reduceres.

Hvad står der i lokalplanen?

Byggeriet er omfattet af lokalplan 494 'Enghave brygge' og forudsætter følgende dispensationer fra lokalplanen:

- § 6, stk. 2 d: "[...] For erhvervsbebyggelse må husdybden ikke overstige 18 m. Ved atriumbebyggelse, glaskarnapper og lignende, ved parkeringshuse, ved idrætsanlæg, ved institutioner og ved stueetager med publikumsorienterede serviceerhverv mv. kan Teknik- og Miljøforvaltningen tillade, at husdybden øges." Det betyder, at det i dette konkrete tilfælde, at det kræver dispensation at bygge stueetagen med en større dybde end 18 m.

- § 6, stk. 2 e: " Bebyggelsens højde må ikke overstige 1,0 x afstanden til anden bebyggelse. Kravet kan lempes under forudsætning af, at beboelses-, opholds- og arbejdsrum opnår tilfredsstillende lysforhold. [...] Bestemmelsen gælder ikke hvis den ene eller begge de berørte bygningsdele i andre byggerier er gavle." Det betyder i dette konkrete tilfælde, at det kræver dispensation at opføre dele af de øvre etager, som overstiger en højde svarende til afstanden til nærmeste bebyggelse. I dette tilfælde roklubben nord for byggeriet.

Lokalplanen kan ses her:

https://dokument.plandata.dk/20_2087070_1617869245501.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, fordi der ved disponering af den dybere stueetage er taget hensyn til, at alle faste arbejdspladser i køkken og reception er placeret i nærhed til facaden, og at dagslyskrav er overholdt. Desuden er samtlige områder med kontorarbejdspladser indrettet på etager over stuetagen.

Hvad angår projektets stedvise overskridelse af det skrå højdegrænseplan, kan Teknik- og Miljøforvaltningen anbefale projektets udformning, idet projektet spiller sammen med HC Ørsteds Værkets industrielle skala og skaber en gradvis optrapning imod skalaskiftet fra boliger øst for byggefeltet og H. C. Ørsted Værket vest for byggefeltet.

På grund af det åbne gårdrum og terrasseringen er overskridelsen af det skrå højdegrænseplan på 1:1 ikke i hele byggefeltets udstrækning. Som det fremgår af skyggediagrammerne bilag 1, vil der særligt i sommermånederne trænge mere direkte sol ned i gaderummet mellem kontorhuset og roklubben. Den vestvendte kajkant foran boligerne øst for byggefelt D vil også få mere sol og lys i kraft af terrasseringsene.

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.