



Naboorientering almene boliger, Vesterfælledvej 98

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 et boligbyggeri på cirka ca. 11.200 m² ved Vesterfælledvej, Gærtorvet og Kildepladsen.

Ansøgningen forudsætter dispensation fra lokalplan nr. 432 Carlsberg II, og du har mulighed for at indsende dine bemærkninger til den ansøgte dispensation.

Du kan se illustrationer af projektet i linket på side 2. Hvis du er fritaget for Digital Post, kan du få illustrationer tilsendt ved at kontakte os på mail byensudvikling@tmf.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 byensudvikling@tmf.kk.dk senest den 14. maj 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

23. april 2021

Sagsnummer
2021-0099068

Dokumentnummer
2021-0099068-13

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. 29219832.

Venlig hilsen
Berit H. Jørgensen
Byplanlægger, Arkitekt maa.

1. Projektet og lokalplanen

Hvad drejer projektet sig om?

Projektet er en L-formet etagebebyggelse placeret mod Vesterfælledvej, Gærtorvet og Kildepladsen. Sammen med den bevaringsværdige Administrationsbygning omslutter bygningen et smalt gårdrum, som indrettes som friareal, bl.a. med siddetrapper langs den nye bygning.

Bygningen opføres i 5 til 6 etager og to punktvis tagetager. Bygningen har et samlet bruttoetageareal på ca. 11.200 m². Bygningens facade mod Vesterfælledvej, Kildetorvet og Gærtorvet er tegl i lyse og mørke nuancer, mens facaderne mod gårdrummet beklædes med træ.

Bygningen indeholder i alt 226 boliger (195 ungdomsboliger og 31 familieboliger) samt fællesarealer og vaskerilounges. Derudover renovationsrum og erhvervsudlejningslokaler (cafe/restaurant) med tilhørende renovationsrum. Bygningen er 11-12 m dyb og stueetagen er generelt hævet 80-140 cm over gadeniveau. Under hele bygningen er kælder til depoter, teknik og cykelparkering. Fra terræn er der egen indgang direkte til cykelparkeringen. Ungdomsboligerne udføres som altangangsboliger. Bygningens primære adgangsveje går gennem 3 trapperum.

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

Hvad søges der dispensation til?

Mod gårdrummet og langs Vesterfælledvej placeres trappeforløb og rampe uden for lokalplanens byggefelt:

1. Elementer uden for lokalplanens byggefelt i stueplan:
For at imødekomme de givne terrænforhold er det nødvendigt at etablere trin uden for bygningen til de to trapper mod Vesterfælledvej. Disse to eksterne trapper er placeret i privat kantzone og udføres med integrerede opholdsmuligheder.
I gårdrummet mod Administrationsbygningen udføres der trappetrin med integrerede opholdsmuligheder i træ mellem terræn og stueetage.
Ved to af bygningens gavle etableres flugtvejstrapper fra kælder til terræn med integrerede opholdsmulighed og plantekasser til klatreplanter.
2. Elementer uden for lokalplanens byggefelt på etagerne:
Ved to af bygningens gavle og mod gården etableres rednings-trapper, der går fra terræn op til øverste etage. Trapper og værn udføres som åbne stålkonstruktioner i farver som øvrige bygningssdele, og der monteres et espalier mellem terræn og 1. sal.
Bygningens altangange mod gården forbindes med seks sekundære trapper jævnt fordelt på facaderne i 1. - 6. sals højde.

Bemærk

I projektet er pt. vist enkelte opholdsaltaner uden på altangangene. Projektet vil blive tilrettet, så de følger bestemmelsen i lokalplanen om dybde på altaner mod gårdside i forhold til afstand til nabobygning. Der vil således ikke være behov for dispensation til altaner. De viste altaner er 1,6 m dybe og de reduceres til 1,1 m.

ARGUMENTER FOR DISPENSATION

1. De forskellige adgangsgivende trapper og rampe i stueplan indgår alle i den landskabelige bearbejdning af overgangszonen mellem stueetagen mod gårdrummet og Vesterfælledvej. Trapperne mellem terræn og stueetage samt trapperne til kælderen bidrager alle med variation i øjenhøjde og giver mulighed for ophold.
2. Redningstrapper ved gavlene samt de sekundære trappeløb mellem 1. og 6. sals højde bidrager til arkitektonisk variation på især den lange vest-facade i gårdrummet. Ingen af trapperne

overskrider et skrå højdegrænseplan på 1:1 i forhold til boliger på 2. og 3. sal i Administrationsbygningen.

Hvad står der i lokalplanen?

Byggeriet er omfattet af lokalplan 432 'Carlsberg II' og forudsætter følgende dispensationer fra lokalplanen:

- § 5, stk. 1, pkt. c og stk. 2, pkt. d til at lokalplanens byggefelt overskrides punktvist med op til 1,6 m i forbindelse med adgangsgivende trapper og en rampe fra terræn til stueetage samt to flugtvejstrapper fra kælder til terræn.
- § 5, stk. 1, pkt. c og stk. 2, pkt. d til, at lokalplanens byggefelt overskrides punktvist med op til 1,6 m i forbindelse med trappe-løb udenpå altangangene i 1. - 6. sals højde.

Lokalplanen kan ses her:

https://dokument.plandata.dk/20_2980059_1482482093974.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 bebyggede 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

Forvaltningen anbefaler dispensationerne.

De adgangsgivende trapper og rampen i stueplan indgår i den landskabelige bearbejdning af overgangen mod stueetagen og bidrager med variation, ophold og beplantning. Elementerne vil ikke påvirke naboer og andre visuelt eller i forhold til færdsel.

Trappeløb mellem 1. - 6. sals højde bidrager til variation på især den lange vestvendte facade i gårdrummet. De seks af trappeløb fungerer som sekundære forbindelser mellem etagerne. "Søjlen" af trappeløb i gavlene fungerer som flugtvejstrapper. De vil kun påvirke gårdrum i yderst begrænset omfang med skygge.

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.