



KØBENHAVNS KOMMUNE

Teknik- og Miljøforvaltningen

Byens Udvikling

27-02-2015

Sagsnr.

2015-0051885

Dokumentnr.

2015-0051885-3

Naboorientering Gammel Køge Landevej 71-73

Dispensation fra lokalplan nr. 448-1 "Ny Ellebjerg-området" § 5, stk. 1, pkt. b, og stk. 4 om principiel bebyggelsesplan, husdybde og nedrivning af en kulturhistorisk bevaringsværdig bygning og anden bebyggelse, der indgår i bebyggelsesplanen, samt § 7, stk. 1, 4 og 11 om placering og udformning af friarealer/byrum og træbeplantning

Arkitema Architects har på vegne af Pantheon A/S ansøgt om dispensationer fra lokalplan nr. 448-1 i forbindelse med ønske om opførelse af en erhvervsbebyggelse med et etageareal på 14.300 m² på ejendommene matr.nr. 258 og 439 samt del af 9a Valby, København, Gammel Køge Landevej 71-73, Følager 5.

Det ønskede skitseprojekt er illustreret på bilag 1.1 – 1.4, jf. **afsnittet nedenfor om yderligere information**. Af bilag 1.1 fremgår også afvigelserne i forhold til lokalplanen.

Skitseprojektet omfatter bebyggelse, der i lokalplanen er fastlagt som principiel bebyggelsesplan og er beliggende mod Gammel Køge Landevej mellem jernbanen og Følager. Lokalplanens bebyggelsesplan omfatter på dette sted en eksisterende bygning i 3 etager, der er fastlagt som kulturhistorisk bevaringsværdig, en tilstødende bebyggelse i 1-2 etager, en plint i 1-2 etager med et gårdrum, der åbner sig mod Følager samt to sammenbyggede blokke i 5-7 og 5-6 etager, der bygges hen over den bevarede bebyggelse og Følager.

Bygherren ønsker en anden udformning end fastlagt i lokalplanen. Det er begrundet i, at den bygning, der i lokalplanen er fastlagt som bevaringsværdig, er vanskelig at genbruge til de ønskede formål, at den vil komplicere det overliggende nybyggeri, og at den vil være uforholdsmæssig dyr at oprette og energiforbedre til nutidig standard. Det samme gælder den eksisterende tilgrænsende bebyggelse, der i lokalplanen er angivet som anden bebyggelse, der indgår i lokalplanens bebyggelsesplan.

Center for Byplanlægning

Njalsgade 13
Postboks 348
2300 København S

Direkte telefon
3366 3366

E-mail
byensudvikling@tmf.kk.dk

EAN nummer
5798009493149

Endvidere har det vist sig, at ejeren af ejendommen syd for Følager ikke for nærværende er interesseret i at tillade, at overbygningen af Følager lander på hans ejendom. Det er derfor nødvendigt at etapedele bebyggelsen og udelade denne overbygning. Den sydlige blok afsluttes derfor på egen grund med høj port og udføres, så den er forberedt på en fremtidig overbygning over vejen. Desuden ønskes der en sammenhængende butiksfacade mod Følager i stedet for den i lokalplanen viste åbning af et bagved liggende byrum. Dette skal også ses i sammenhæng med, at der tidligere er dispenseret til flytning af den fælles indkørsel til parkeringen i den del af plinten, der ligger nærmest jernbanen, fra dette byrum til en indkørsel i det tilladte nye almene boligbyggeri øst for det ønskede nybyggeri. Den ændrede udformning af plinten betyder, at de tilstødende byrum med beplantning ændres samtidig.

Endelig ønskes der dispensation til at øge husdybden i erhvervsblokkene fra 15 til 16 m for at optimere indretningen til kontorformål og dispensation til at øge den gennemsnitlige husdybde til butikformål fra 20 til 30 m ud fra et ønske om, at de største detailhandelsbutikker placeres nærmest Gammel Køge Landevej. I samarbejde med Freja Ejendomme som grundejer af ejendommen tættest på Ny Ellebjerg Station har bygherren påvist, at lokalplanens krav om udadvendte funktioner i stueetagen vil blive tilgodeset på hele strækningen langs Følager.

Afvielser fra lokalplanen

Den ønskede bebyggelse afviger fra den principielle bebyggelsesplan, forudsætter nedrivning af en kulturhistorisk bevaringsværdig bygning og anden bebyggelse, der indgår i bebyggelsesplanen, samt afvielser fra placering og udformning af byrum og principper for ny træbeplantning og er dermed ikke i overensstemmelse med følgende bestemmelser i lokalplanen:

Lokalplan nr. 448-1 "Ny Ellebjerg-området" fastsætter i § 5, stk. 1, pkt. b, bl.a.:

"Ny bebyggelse skal opføres i overensstemmelse med den på tegning nr. 4a viste principielle bebyggelsesplan med de viste etageantal. I bebyggelsesplanen indgår den i stk. 4 fastlagte bevaringsværdige bebyggelse samt anden eksisterende bebyggelse som markeret på tegning nr. 4a..... Husdybden i nybyggeri må som hovedregel ikke overstige 15 m..... For butikker i bebyggelsen i 1-2 etager i område IA må den gennemsnitlige dybde ikke overstige 20 m....."

Bilag 1.1 viser skitseprojektet i sammenhæng med det nybyggeri, der er under opførelse med 2 blokke nærmest Følager og kommende blokke nærmest jernbanen. Desuden er med rød streg vist byggeri i overensstemmelse med lokalplanens bebyggelsesplan.

I § 5, stk.4:

"Bebyggelse, der på tegning nr. 4a er angivet som bevaringsværdig begrundet i arkitektonisk og kulturhistorisk værdi henholdsvis kultuhistorisk værdi, må ikke nedrives uden Teknik- og Miljøudvalgets særlige tilladelse."

I § 7, stk. 1, bl.a.:

"..... På tegning nr. 5a er med lysebrun farve vist de arealer, der skal anlægges som offentligt tilgængelige friarealer, og med grøn farve de arealer, der skal anlægges som fælles terrasser og taghaver mv...."

I § 7, stk. 4, bl.a.:

"For byrum A, B og C i område IA gælder særligt:

a) Byrum A, der er vist på tegning A, er det sammenhængende forløb fra Gammel Køge Landevej til adgangen til stationen fra vest og inkluderer arealer, der er fastlagt som offentlig vej, jf. § 4, stk. 6.

.....

b) Byrum B, der er vist på tegning B, er en pladsdannelse, der skal indrettes således, at den både indbyder til ophold og opleves som et grønt indslag, når man passerer i bil eller på cykel.

.....

c) Byrum C, der er vist på tegning C, er terrasserne i 1. og 2. sals niveau mellem husblokkene og skal rumme opholds- og adgangsarealer for beboere og brugere. Udformningen skal afspejle disse funktioner og desuden, at arealerne er en del af et byområde, hvor det grønne er et hovedmotiv.

....."

I § 7, stk. 11, bl.a.:

"De på tegning nr. 7a markerede bevaringsværdige træer må ikke fældes eller beskæres uden Teknik- og Miljøforvaltningens særlige tilladelse. Ny træbeplantning skal følge principperne vist på tegningen."

Bilag 1.1. - 1.4 illustrerer de byrum, der fremkommer med det ønskede nybyggeri

Yderligere information

Der er udarbejdet ovennævnte bilag, der illustrerer skitseprojektet og dispensationerne. Frem til afslutning af høringsperioden kan du hente bilagene via dette link: <http://www.kk.dk/files/Bilag-1-Dispensation-448-1.pdf>. Lokalplanen kan du hente via dette link: <http://www.kk.dk/files/Lokalplan-448-1.pdf>.

Hvis du er fritaget for digital post, kan du få bilagene tilsendt ved at kontakte os, Du er også velkommen til at kontakte os med spørgsmål, jf. kontaktoplysninger i slutningen af brevet.

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.

Forvaltningen vurderer, at projektet falder i god tråd med intentionerne i lokalplanen. Lokalplanen er ikke til hinder for en etapedeling således, at overbygningen af Følager først sker på et senere tidspunkt. Afvigelserne fra bebyggelsesplanen er begrænsede, og det vurderes, at der vil kunne opnås gode begrønnede byrum med planen. Med hensyn til den kulturhistorisk bevaringsværdige bebyggelse kan forvaltningen acceptere den anførte begrundelse om, at den vil være kompliceret at indpasse i den ønskede nybyggeri.

Forvaltningen anbefaler på den baggrund, at der gives de ansøgte dispensationer.

Naboorientering

Inden kommunen dispenserer fra bestemmelser i en lokalplan, skal berørte ejere, lejere og brugere m.fl. orienteres således, at de får mulighed for at fremsende kommentarer til afvigelserne fra lokalplanen. Det fremgår af planlovens § 20.

Eventuelle bemærkninger skal sendes til:

Byens Udvikling, Njalsgade 13, Postboks 447, 1505 København V
eller til byensudvikling@tmf.kk.dk

Kommentarer/bemærkninger skal være modtaget i Byens Udvikling **senest fredag den 20. marts 2015.**

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

Med venlig hilsen

Peter Høiriis Nielsen
Chefkonsulent
Tlf. 33 66 13 60
E-mail petnie@tmf.kk.dk