



7. juni 2018

Sagsnr.
2018-0150034

Dokumentnr.
2018-0150034-18

Naboorientering - afvigelse af principiel bebyggelsesplan, herunder nedrivning af kulturhistorisk bevaringsværdig bygning, i forbindelse med opførelse af hotel, restaurant og dagligvarebutik mv. Gammel Køge Landevej 71-73, Følager 5, Valby

Zeso Architects har på vegne af Artha Følager A/S søgt om dispensation i forbindelse med ønske om at opføre en erhvervsbebyggelse med et etageareal på 14.145 m² på ejendommene matr.nr. 258 og 439 samt del af 9a Valby, Gammel Køge Landevej 71-73 og Følager 5. Bygherren ønsker at opføre en bygning i 6 og 7 etager på en plint med mindre afvigelser fra lokalplanens byggefelter, herunder nedrivning af en kulturhistorisk bevaringsværdig bygning og en anden bebyggelse, der indgår i den fastlagte bebyggelsesplan. Skitseprojektet er således ikke i overensstemmelse med lokalplan nr. 448-1&2 'Ny Ellebjerg-området'.

Skitseprojektet med byrum er illustreret på vedlagte bilag 1-4. Afvigelserne fra lokalplanen er vist i bilag 1.

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 med en butiksfacade mod Gammel Køge Landevej, 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, at den forventes at være forurennet på grund af en tidligere anvendelse til lakfabrik, 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. I stedet opføres der på dette sted en dagligvarebutik integreret i hotelbygningen med facade mod Gammel Køge Landevej og det bagved liggende gårdrum.

**Center for
Byplanlægning**

Njalsgade 13
2300 København S

Telefon
3366 3366

E-mail
byensudvikling@tnf.kk.dk

EAN nummer
5798009809452

Ejeren af ejendommen syd for Følager er ikke for nærværende 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.

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

Den ønskede bebyggelse afviger fra den principielle bebyggelsesplan og forudsætter herunder nedrivning af en kulturhistorisk bevaringsværdig bygning og anden bebyggelse, der indgår i bebyggelsesplanen.

Lokalplan nr. 448-1&2 "Ny Ellebjerg-området" fastsætter i § 5, stk. 1, pkt. b, bl.a.:

"Ny bebyggelse skal opføres i overensstemmelse med den på tegning nr. 4b 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. 4b"

I § 5, stk.4:

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

Bilag 1 viser skitseprojektet i sammenhæng med det nybyggeri, der er opført med 2 blokke nærmest Følager, og de blokke, der er under opførelse nærmest jernbanen. Desuden er med rød stiplede linje vist byggeri i overensstemmelse med lokalplanens bebyggelsesplan.

Anbefaling af dispensation

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. 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 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 kan på den baggrund anbefale dispensation fra lokalplanens § 5, stk. 1 pkt. b og stk. 4.

Yderligere information

Lokalplan nr. 448 med tillæg nr. 1 og 2 samt kommuneplantillæg nr. 45 kan ses her:

<http://soap.plansystem.dk/jsp/getdoklink.jsp?plantype=20&status=V&planid=2980061>

Indtil høringsperiodens afslutning kan du se bilagene her:

https://www.kk.dk/sites/default/files/displp_448-1_og_2_ny_ellebjerg-omraadet.pdf

Hvis du er fritaget for Digital Post, kan du få bilagene tilsendt ved at kontakte os på mail byensudvikling@tmf.kk.dk eller telefon 3366 1296 eller 3366 1368.

Hvis du har bemærkninger

Du skal sende dine bemærkninger til: 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 29. juni 2018.

Du er velkommen til at kontakte mig, 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

Dette brev er sendt til ejere, lejere og brugere af ejendommene
Gammel Køge Landevej 71-77 og 78-84, Torveporten 9 og 2-4 samt
Følager 1-19 og 2 samt interessegrupper og ansøger.