



Naboorientering vedrørende dispensationer i forbindelse med opførelse af nyt erhvervsbyggeri Gammel Køge Landevej 71-73/Følager

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 i forbindelse med ønske om opførelse af nyt erhvervsbyggeri på ejendommen matr.nr. 439 Valby, København, Gammel Køge Landevej 71-73/Følager.

Ansøgningen forudsætter dispensationer fra lokalplan nr. 448-1&2 Ny Ellebjerg-området, 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 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 10. maj 2021.**

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

19. april 2021

Sagsnummer
2021-0098160

Dokumentnummer
2021-0098160-15

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. 33 66 13 60.

Med venlig hilsen

Peter Høiriis Nielsen
Chefkonsulent

1. Projektet og lokalplanen

Hvad drejer projektet sig om?

Der ønskes opført en erhvervsbebyggelse i 1-7 etager på en plint og med et samlet etageareal på ca. 16.000 m². Bebyggelsen rummer kontorer og ca. 1.860 m² detailhandel og café mv. Der etableres parkering i plinten med adgang via en eksisterende indkørsel på naboejendommen Følager 7. På taget af plinten indrettes der opholds- og adgangsarealer i sammenhæng med den tilsvarende plint på naboejendommene.

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

Hvad søges der dispensation til?

Der søges om dispensation til at udforme bebyggelsen på en anden måde end fastlagt i lokalplanen på det sted, hvor lokalplanens bebyggelsesplan bestemmer, at der skal bygges hen over to bygninger, der forudsættes bevaret.

I stedet ønskes de to bygninger, hvoraf den ene er fastlagt som kulturhistorisk bevaringsværdig, nedrevet. Der etableres dog en høj port nærmest Følager. Endvidere søges der om dispensation til at udforme kontorbebyggelsen med 17 meters husdybde, hvor lokalplanen kun giver mulighed for en maksimal husdybde på 15 m.

Hvad står der i lokalplanen?

Byggeriet er omfattet af lokalplan 448-1&2 'Ny Ellebjerg-området' og forudsætter følgende dispensationer fra lokalplanen:

- Af § 5, stk. 1, pkt. b fremgår det, at ny bebyggelse skal opføres efter en bebyggelsesplan. I denne bebyggelsesplan indgår bevaringsværdig bebyggelse samt anden eksisterende bebyggelse på ejendommen, og nybyggeriet forudsættes bygget hen over de to bygninger. Husdybden i nybyggeri må som hovedregel ikke overstige 15 m. Det kræver derfor dispensation at opføre en bygning mod Gammel Køge Landevej, der fjerner den eksisterede bebyggelse, og som har en husdybde på 17 m.
- Af § 5, stk. 4 fremgår det, at bebyggelse, der er angivet som bevaringsværdig begrundet i arkitektonisk og kulturhistorisk værdi henholdsvis kulturhistorisk værdi ikke må rives ned uden Teknik- og Miljøudvalgets særlige tilladelse.
En sådan tilladelse skal gives i form af en dispensation.

Lokalplanen kan ses her:
[20_2980061_1435511737750.pdf \(plandata.dk\)](https://www.kk.dk/files/20_2980061_1435511737750.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.

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.

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, som vurderes at falde i god tråd med intentionerne i lokalplanen. Den kulturhistorisk bevaringsværdige bebyggelse og den tilgrænsende eksisterende bebyggelse vil være kompliceret at indpasse i det ønskede nybyggeri. Bebyggelsen er i yderst ringe stand, og den findes ikke i sig selv at have særlig arkitektonisk værdi.

Forvaltningen har modtaget en ansøgning om tilvejebringelse af et nyt plangrundlag for ejendommen syd for Følager, hvori der ikke indgår en overbygning. Forvaltningen har igangsat processen med udarbejdelse af det nye plangrundlag. En overbygning af Følager må derfor anses for urealistisk.

Ønsket om forøgelse af husdybden til 17 m begrundes med hensynet til fleksibilitet i indretnings- og anvendelsesmuligheder. Trapper og skakte

kan placeres i bebyggelsens indre, så lukkede partier i facaden undgås. Under hensyn hertil og da en husdybde på 17 m er sædvanlig ved kontorbyggeri, kan forvaltningen anbefale dispensation.

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.