



Naboorientering - Ansøgning om dispensation fra lokalplan 544 'Ved Amagerbanen Syd' - altaner, facadematerialer og ændring af bevaringsværdig bygning

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 supplerende dispensation fra lokalplan 544 til altaner, facadematerialer og ændring af den bevaringsværdige bygning på adressen Amager Strandvej 50 – 54. Tidligere er der blevet givet dispensation og byggetilladelse til ombygning og påbygning af den bevaringsværdige bygning den 22. februar 2019.

Ansøgningen forudsætter supplerende dispensation fra lokalplan nr. 544 'Ved Amagerbanen Syd', og du har mulighed for at indsende dine bemærkninger til den ansøgte dispensation.

Du kan se illustrationer af det ansøgte projekt 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 3366 1296 eller 3366 1368.

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 24. september 2020.

3. september 2020

Sagsnummer
2018-0180090

Dokumentnummer
2018-0180090-80

Plan, Analyse, Ressourcer og
CO2-reduktion
Byplan Øst
Njalsgade 13
Postboks 348
2300 København S

EAN-nummer
5798009809452

Du kan også sende din bemærkning til:

Teknik- og Miljøforvaltningen
Byens Udvikling
Center for Byplanlægning
Postboks 348
1505 København V

Hvis ansøgningen om dispensation skal forelægges Teknik- og Miljøudvalget, vil dit høringssvar blive offentliggjort sammen med sagens øvrige materiale. Du bedes derfor gøre opmærksom på, hvis du har navnebeskyttelse eller beskyttet adresse.

Kontakt

Hvis du har spørgsmål, er du velkommen til at kontakte mig på tlf. 2491 3459.

Med venlig hilsen

Anders Klintgaard
Byplanlægger

1. Projektet og lokalplanen

Hvad drejer projektet sig om?

Den gældende lokalplan nr. 544 'Ved Amagerbanen Syd' giver mulighed for en ombygning og påbygning af den bevaringsværdige bygning på ejendommen Amager Strandvej 50 - 54.

En bygherre er i gang med at etablere boliger og erhverv på ejendommen via en ombygning og påbygning af den bevaringsværdige bygning. I første omgang blev der givet dispensation og byggetilladelse til projektet den 22. februar 2019. Som opfølgning på dispensationen og byggetilladelsen har bygherren ansøgt om supplerende dispensation til byggeriets udformning og udseende.

I høringsperioden kan illustrationer af det ønskede projekt ses her:
https://www.kk.dk/files/bilag_nabo_amager_strandvej_50-54.pdf.

Hvad søges der dispensation til?

For det første er der søgt om supplerende dispensation til, at en del af facaden på påbygningen bliver etableret med en lodret træbeklædning i thermowood, der patineres sølvgråt, samt plane felter i kobberfarvet aluminiumsbeklædning. I ansøgningen er der argumenteret for, at materialerne er i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser om jordfarver, og der argumenteres for, at materialerne vil være med til at skabe en flot kontrast til den bevaringsværdige del af bebyggelsen.

For det andet er der søgt om supplerende dispensation til at der på påbygningen etableres altaner med en længde, der er længere end 2,5 m., og at flere altaner etableres uden en vinduesfag imellem. De enkelte altaner ønskes desuden etableret med varierende dybde, således at dele af altanerne har en dybde på 1,3 m, mens den øvrige del af altanerne etableres som en spansk altan. Ansøgningen om altanerne sker med et argument om, at lange altaner på påbygningen vil give et horisontalt udtryk som modspil til det vertikale udtryk på den bevaringsværdige del af bebyggelsen.

For det tredje er der søgt om supplerende dispensation til at etablere egentlige altaner mod Amager Strandvej på påbygningen, der har en dybde på op til 1,3 m. Ansøgningen sker med henvisning til, at den bevaringsværdige bygning ligger længere fra Amager Strandvej end lokalplanens byggefelt til nybyggeri langs vejen. Videre er det bemærket i ansøgningen, at egentlige altaner vil gøre det muligt at etablere udadgående døre til altanerne, som kan have smallere profiler,

der passer bedre til de smalle vinduesprofiler på den bevaringsværdige del af bebyggelsen.

For det fjerde er der søgt om supplerende dispensation til at ændre det ydre på den bevaringsværdige bebyggelse. Konkret søges der om følgende ændringer af det ydre:

- Der ønskes dispensation til, at der mod nord kan nedtages en udvendig trappe og isættes tre vinduer, der svarer til et allerede eksisterende vindue på facaden. Ligeledes ønskes der dispensation til at isætte et nyt indgangsparti i facaden mod nord, som vil være med til at sikre adgang til bygningen fra to sider.
- Der ønskes dispensation til, at der mod syd isættes et nyt skydedørsparti i strækmetal eller lignende, som kan sikre optimal adgang til renovation samt ventilation via dørpartiet. Ligeledes ønskes der dispensation til at lukke tre vindueshuller i sydfacaden, da disse ikke fungerer med bygningens nye udformning.
- Der ønskes dispensation til, at der mod øst isættes et nyt skydedørsparti i strækmetal eller lignende, som kan sikre optimal adgang til renovation samt ventilation via dørpartiet. Ligeledes ønskes der dispensation til at isætte 2 sæt nye dobbeltdøre, der svarer til de eksisterende i østfacaden, som kan give adgang til erhvervslokalerne da disse ikke kan fungere med bygningens nye udformning.
- Der ønskes dispensation til, at der mod vest isættes fire sæt nye dobbeltdøre samt et tofagsvindue svarende til de eksisterende vinduer. Dørene og vinduet har til hensigt at skabe adgang til og lys i bebyggelsen.
- Der ønskes dispensation til, at der ikke etableres terrasser, indeliggende terrasser eller altaner til de boliger, der etableres i den bevaringsværdige del af bebyggelsen.
- Der ønskes dispensation til, at det ikke er alle boliger, der bliver etableret med en primær adgang fra Amager Strandvej.

Hvad står der i lokalplanen?

Byggeriet er omfattet af lokalplan 544 'Ved Amagerbanen syd' og forudsætter følgende dispensationer fra lokalplanen

- § 6, stk. 2 Ny bebyggelse - Facader, vinduer, døre, opgange, porte og mure - a: "Det gennemgående facademateriale skal være tegl, teglskaller, skifer, sten, zink, cortenstål eller træ, som kan variere i størrelse, overfladestruktur og farve. Facadematerialerne kan suppleres med andre materialer i form af glas, puds på tegl, beton, stål- el. fibercementplader eller andre 'naturlige' materialer. Fuger, samlinger mv. skal have en

arkitektonisk bearbejdning, så de indgår naturligt i et samlet facadeudtryk. I de grønne kiler skal orangerier og havehuse udformes overvejende i glas, metal og træ.

Bygningsoverflader skal fremstå karakterfuld og have stor stoflighed, særligt med fokus på reliefvirkning, recesser og forbandt.

Inddelingen af facaden i base, torso og en øverste del skal ligeledes markeres fx med gesimsbånd, reliefvirkning, recesser og forbandt. Bygningsenheder skal fremstå som selvstændige bygninger fx ved et mindre facadefremryk eller en lodret recesse i skellet mellem bygningsenheder.

- § 6, stk. 2 Ny bebyggelse - Facader, vinduer, døre, opgange, porte og mure - b: "Karnapper og altaner kan etableres i maks. 2,5 m længde og må udkrage 1,3 m fra facaden, såfremt krav om dagslysforhold er opfyldt. Der skal være min. et vinduesfag mellem altanerne. Indeliggende altaner må maks. have en dybde på 1,3 m."
- § 6, stk. 2 Ny bebyggelse - Facader, vinduer, døre, opgange, porte og mure - n: Ved bebyggelser ud mod Amager Strandvej og Ved Amagerbanen samt de grønne kiler skal den primære adgang placeres herfra.
- § 6, stk. 2 Karnapper, altaner, altangange - n: "Boliger skal forsynes med terrasser, indeliggende terrasser eller altaner, som skal formgives og behandles i sammenhæng med bygningens arkitektoniske idé. Tilsvarende gælder altangange, jf. pkt. d). Ved boliger i stueetagen, hvor husdybden er 13 m og stueetagens højde er under 3,5 m, kan der alene placeres franske altaner på etagen over, medmindre det dokumenteres, at dagslysforholdene er tilfredsstillende i stueetagen. Mod Amager Strandvej må der kun etableres terrasser og franske og/eller spanske altaner (25 cm gulv).
- § 6, stk. 4 Bevaringsværdige bygninger - a: For den på tegning nr. 1 viste bevaringsværdige bebyggelse gælder: Enhver ombygning eller ændring af bebyggelsens ydre skal udføres i overensstemmelse med den enkelte bygnings individuelle arkitektoniske udtryk, detaljering og stk. 3 og må kun ske efter forudgående godkendelse fra Teknik- og Miljøudvalget.

Lokalplanen kan ses her:

https://dokument.plandata.dk/20_3021933_1490342234162.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

Teknik- og Miljøforvaltningen kan anbefale projektet, da den bevaringsværdige toetagers bygning bevarer sin industrielle karakter og udtryk ved konverteringen til boliger og erhverv. Med ændringerne af den bevaringsværdige del af bygningen fastholdes dens nuværende form og farve. Der anvendes jernvinduer og -døre med smalle profiler. Dette er også baggrunden for, at Teknik- og miljøforvaltningen vurderer det positivt, at der ikke etableres altaner på den bevaringsværdige del af bebyggelsen og at der ikke etableres primær adgang til Amager Strandvej alle steder i projektet.

Teknik- og Miljøforvaltningen vurderer det positivt, at den bevaringsværdige bebyggelse tilføres en udvidelse i to etager i et moderne formsprog, som tager udgangspunkt i facaderytme og

proportioner i den eksisterende bygning. Påbygningen er designet over samme grid som den eksisterende bygning, og den nye bygnings modulerings i forhold til altaner, dør- og vinduessætning spiller dermed sammen med den eksisterende bygnings facadeudformning. Dette gælder også længden på de ønskede altaner samt den ønskede placering af altanerne.

Teknik- og Miljøforvaltningen vurderer, at der i projektet er skabt en god sammenhæng mellem nyt og gammelt i forhold til bygningens rytme og proportioner. Kombinationen af de forskellige farver og materialer i påbygningen giver desuden et nutidigt udtryk med en høj grad af stoflighed og spiller fint op mod den bevaringsværdige bebyggelse.

Teknik- og Miljøforvaltningen vurderer det positivt, at egentlige altaner på påbygningen mod Amager Strandvej gør det muligt at etablere udadgående døre til altanerne, som kan have smallere profiler, der passer bedre til de smalle vinduesprofiler på den eksisterende del af bygningen. I vurderingen har forvaltningen desuden lagt vægt på, at den bevaringsværdige bygning ligger længere fra Amager Strandvej end lokalplanens byggefelt til nybyggeri langs vejen. Særligt fordi de egentlige altaner på påbygningen ikke vil komme til at være tættere på Amager Strandvej end de mulige franske og/eller spanske altaner på det mulige nybyggeri langs vejen.

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.