



15. april 2019

Sagsnr.
2019-0085837

Dokumentnr.
2019-0085837-2

Naboorientering - dispensation fra bestemmelser om aktive og åbne facader, gesimshøjde, skrå højdegrænseplan og opsamling af regnvand i forbindelse med ansøgning om opførelse af nybyggeri Trekronergade 124

Vilhelm Lauritzen Arkitekter har på vegne af C.W. Obel Ejendomme og Trekronergade 124 APS søgt om tilladelse til opførelse af en boligbebyggelse med 56 lejligheder og erhvervslokaler i dele af stueetagen på ovenstående ejendom. Bebyggelsen, der har et etageareal på 5.628 m², opføres som én sammenhængende bebyggelse i 4-6 etager med tilhørende parkeringskælder.

Der søges om forskellige dispensationer fra den for området gældende lokalplan nr. 448-1&2 ”Ny Ellebjerg-området”.

Det drejer sig om mindre afvigelser i forhold til omfanget af aktive og åbne facader mod henholdsvis gade- og gårdside og om maksimale gesimshøjder. Desuden ønskes dispensation fra bestemmelser om højde og afstand mellem en eksisterende gavl og nybyggeriets gavl ved randbebyggelse mod Carl Jacobsens Vej. Endelig ønskes der dispensation fra krav om, at regnvand fra tage og facader skal opsamles og bruges til WC-skyl og tøjvask i maskine.

Afviselserne fra lokalplanens bestemmelser er illustreret i bilag 1.

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 afviselserne fra lokalplanen.

Sidst i brevet kan du se, hvordan du indsender dine eventuelle bemærkninger.

Afviselser fra lokalplanen

Projektet forudsætter dispensation fra følgende bestemmelser i lokalplan nr. 448-1&2 ”Ny Ellebjerg-området”:

I henhold til § 3, stk. 1, pkt. h, skal mindst 75 % af stueetagen langs de på tegning nr. 2b med fuld optrukket grøn linje markerede byrumsforløb (aktive facader) anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter, cafeer og lignende, til

**Center for
Byplanlægning**

Njalsgade 13
2300 København S

Telefon
3366 3366

E-mail
byensudvikling@tmf.kk.dk

EAN nummer
5798009809452

liberale erhverv, såsom pengeinstitutter, advokat- og ejendomsmæglervirksomhed, forsikringskontorer, klinikker og lignende samt til udadvendte fritidsprægede og/eller kulturelle funktioner. Der søges om dispensation til at omfanget af aktive facader mod Carl Jacobsens Vej og Trekronergade udgør 70,3 %, idet resten af facaderne er optaget af trappeopgange, en port og nedkørsel til parkeringskælder.

I henhold til § 3, stk. 1, pkt. h, skal mindst 50 % af stueetagen langs de på tegning nr. 2b med grøn prikket linje markerede byrumsforløb (åbne facader) anvendes til de samme funktioner – bortset fra butikker – samt til udadvendte virksomhedsfunktioner, såsom foyer, reception, udstillingslokaler, showroom, værksteder, kantine og lignende, som efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn medvirker til at skabe byliv. Der søges om dispensation til at omfanget af åbne facader mod gårdrummet udgør 48,6 % af facaderne, idet også her etableres port og adgange til opgange mv.

I henhold til § 5, stk. 1, pkt. b, må gesimshøjde for bebyggelse mod Carl Jacobsens Vej ikke overstige 19 m og for bebyggelse markeret 1-4 etager må gesimshøjden ikke overstige 13 m. Der søges om dispensation til overskridelse af gesimshøjde mod Carl Jacobsens Vej med 28 cm begrundet i et ønske om en indvendig højde i boligerne på 2,5 m. I forhold til gårdniveauet overholder bygningsdelen i 4 etager gesimshøjden på 13 m, men på sydsiden overskrides højden med 1,67 m på grund af det skrånende terræn.

I henhold til § 5, stk. 1, pkt. d må bebyggelsens højde mellem to gavle ikke overstige 1,5 x afstanden. Dette højdegrænseplan kan ikke overholdes mellem den eksisterende gavle på naboejendommen Carl Jacobsens Vej 17B og nybyggeriets gavle for randbebyggelsen langs Carl Jacobsens Vej. De to gavle er i 6 etager og afstanden mellem dem er 6,4-6,9 m. Der søges dispensation med henvisning til, at bestemmelsen i lokalplanen giver mulighed for lempelse under forudsætning af, at beboelses-, opholds- og arbejdsrum efter forvaltningens skøn opnår tilfredsstillende lysforhold. Der henvises til, at beboelsesrummene i lejlighederne mod de to gavle har vinduer til anden side, der sikrer, at dagslysforholdet/glasarealet til de enkelte rum udgør minimum 15 % af gulvarealet. Det skal tilføjes, at vinduer i gavlen på nybyggeriet ligger så tæt på naboskel, at der skal tinglyses en deklaration på naboejendommen om et byggeretligt skel.

I henhold til § 9, stk. 2, må bebyggelsen ikke tages i brug, før der er etableret anlæg til opsamling af regnvand fra tage og facader til brug for wc-skyl og tøjvask i maskine. Der søges om dispensation fra denne bestemmelse, da der etableres delvis grønt tag, og da regnvand herfra ikke kan opfylde kravene til genbrug.

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 anbefaler, at der gives dispensation til omfanget af aktive og åbne facader, da det drejer sig om marginale afvigelser, og da det er begrundet i etablering af opgange og port mv. Også højdeoverskridelsen af gesimshøjde mod Carl Jacobsens Vej er marginal, og for så vidt angår sydsiden af bygningen i 4 etager begrundet i terrænforskellen. På den baggrund, og da boliger med en indvendig højde på 2,5 m er en kvalitet, kan forvaltningen anbefale dispensation.

Lokalplanen fastlægger en bebyggelsesplan med en randbebyggelse i 5-6 etager langs Carl Jacobsens Vej med en lille afstand mellem de to gavle på dette sted. Det er derfor i en kommentar til § 5 stk. 1 pkt. d om de skrå højdegrænseplaner anført, at der vil blive behov for dispensationer de steder, hvor der som her fastlægges snævre byrumsforløb. Ved behandlingen vil der blive lagt vægt på sikring af tilfredsstillende lysforhold. Da det er dokumenteret, at disse forhold er tilfredsstillende, kan forvaltningen anbefale dispensation. Det skal tilføjes, at der i § 6, stk. 1 er bestemmelse om, at permanent fritstående gavle skal gives en facademæssig karakter med vinduesåbninger samt eventuelt altaner og/eller karnapper og med overflader i sammenhæng med bygningens arkitektoniske værdi.

I henhold til § 6, stk. 2 skal flade tage så vidt muligt begrønnes. På taget af bygningsdelen i 4 etager etableres der en fælles tagterrasse og på taget af bygningsdelen i 6 etager etableres der solceller og grønt tag. Da regnvand fra grønne tage ikke må anvendes til wc-skyl, kan der anbefales dispensation fra bestemmelse om opsamling af regnvand til brug herfor.

Forvaltningen kan på den baggrund anbefale dispensation fra lokalplanens § 3, stk. 1, pkt. h, § 5, stk.1, pkt. b og d samt § 9, stk. 2.

Yderligere information

Lokalplanen nr. 448-1&2 ”Ny Ellebjerg-området” kan ses her: https://dokument.plandata.dk/20_2980061_1435511737750.pdf

Indtil høringsperiodens afslutning kan du se bilagene her:

<https://www.kk.dk/files/bilag-trekronergade.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 9. maj 2019.

Hvis du har navnebeskyttelse eller beskyttet adresse, vil vi bede dig om at gøre opmærksom på beskyttelsen.

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

Med venlig hilsen

Peter Høiriis Nielsen

Chefkonsulent

Tlf. 3366 1360

E-mail petnie@tmf.kk.dk

Dette brev er sendt til ejere, lejere og brugere af ejendommene matr.nr. 1312 og 535 Valby, København, Carl Jacobsens Vej 17A-S og Trekronergade 126 - 126A-L samt interessegrupper og ansøger.