



Naboorientering om dispensation til etagehøjde og byggefelt for byggefelt N1 i lokalplan nr. 494 med tillæg nr. 1 og 2, matr.nr. 1704 Udenbys Vester Kvarter, København

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 etablering af et hotel på byggefelt N1 i lokalplan nr. 494 med tillæg 1 og 2, Enghave Brygge. Der ansøges om dispensation fra lokalplanens bestemmelser om etagehøjde og byggefelt.

Du har mulighed for at indsende dine bemærkninger til den ansøgte dispensation.

Du kan se illustrationer af projektet i linket på side 2.

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 1. maj 2020.

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. 20 35 22 96.

Med venlig hilsen

Maria M. L. Nielsen
Specialkonsulent

16. april 2020

Sagsnummer
2020-0087073

Dokumentnummer
2020-0087073-1

Byens Udvikling
Byplan Vest

Njalsgade 13
2300 København S

Telefon
3366 3366

E-mail
byensudvikling@tmf.kk.dk

EAN-nummer
5798009809452

1. Projektet og lokalplanen

Hvad drejer projektet sig om?

NPV A/S ønsker at opføre et hotel på et samlet etageareal på ca. 12.200 m² i seks til ni etager. Bygningen opføres som en trekantet bygning med ni etager og ankomst mod Landvindingsgade. Det er et ønske, at hotellet fremstår symmetrisk og enkelt med stærk reference til de omkringliggende industribygninger. Den mest markante industribygning i området er H.C. Ørstedsværket, som hotellet ligger tæt op ad.

Hotellet ønskes opført med en stor tagterrasse på den øverste del af bygningen. Ved at lave en mere forenklet etageaftrapning end den fastsatte i lokalplanen, opnås et større areal til tagterrassen og en mere symmetrisk facade og front mod det mindre havnebassin og havneløb.

I høringsperioden kan illustrationer af projektet ses her:

www.kk.dk/files/naboorientering_enghave_brygge_hotelprojekt.pdf

Hvad søges der dispensation til?

Der søges om dispensation til en anden etageaftrapning end den, som er angivet i lokalplanen samt et bredere byggefelt ind mod det indre gårdrum.

Det trekantede byggefelt giver mulighed for forskellige etagehøjder. Fem til seks etager (19 m - 23 m) mod sydvest og nord. Etageaftrapning mod øst på henholdsvis seks til syv etager (23 m - 26 m), syv til otte (26 m - 30 m) og otte til ni etager (30 m - 33 m) mod sydøst. Det indre gårdrum kan bygges op til tre etager (12 m).

De ydre byggefelter har en husdybde på 13 m. Lokalplanen muliggør generelt 18 m i husdybde for erhverv. Det er denne mulighed bygherre ønsker at gøre brug af for det sydøstlige byggefelt på ni etager. Det medfører en mindre forskydning og reducere af størrelsen på det indre gårdrum samtidig forskydes og udvides byggefeltet med de ni etager.

De ønskede ændringer er illustreret på en tegning, som kan ses her:

www.kk.dk/files/naboorientering_enghave_brygge_byggefelt_n1.pdf

Hvad står der i lokalplanen?

Byggeriet er omfattet af lokalplan nr. 494 med tillæg nr. 1 og 2, Enghave Brygge, og forudsætter følgende dispensationer fra lokalplanen:

Det drejer sig om

- § 6, stk. 2 a) om bebyggelsesplan, idet det afviger fra tegning 5, og
- § 6, stk. 2 b) om det maksimale etageantal, idet etageantallet ikke passer med det, der er angivet på tegning 5.

Lokalplanen kan ses her:

https://dokument.plandata.dk/20_3524129_1573556320565.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?

Kommunen skal ved sin behandling af dispensationsansøgninger varetage saglige og planmæssigt relevante hensyn, og eventuelle planmæssige bemærkninger vil indgå i vurderingen af sagen.

3. Kommunens holdning til projektet

Teknik- og Miljøforvaltningen kan anbefale, at der meddeles dispensation til det ansøgte projekt. Der er tale om en mindre afvigelse i etageantallet og byggefeltet, som ikke skaber skyggegener i naboområdet. Ændringerne giver desuden en mere harmonisk bygning, der er bedre tilpasset til området, herunder særligt fronten mod havneløbet langs Christians Langes Plads.

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.