



KØBENHAVNS KOMMUNE

Teknik- og Miljøforvaltningen
Center for Byggeri

Til naboer og andre parter,
som har en interesse i denne sag.

17. december 2013

Sagsnummer:
475509~001

eDoc:
2013-0230753

Matrikelnummer:
1242a VB, Kbh.

Ejendomsadresse:
Carl Jacobsens Vej 23

Ejendomsnummer:
86879

Orientering

Center for Byggeri har modtaget en ansøgning om tilladelse til at opføre nybyggeri med 114 boliger og 7 erhvervslejemål samt parkeringskælder med plads til 114 biler på ejendommen Carl Jacobsens Vej 23 i Ny Ellebjerg-området.

Bebyggelsen varierer fra 4 til 7 etager. Randbebyggelsen langs vejen opføres i 5 og 6 etager og tårnmotivet mod forpladsen opføres i 7 etager.

Bebyggelsen er delt op i 2 bygningsvolumener, der lukker sig omkring et indre gårdrum i førstesals niveau. Gårdrummet danner et fælles opholdsrum, en have, i fred for trafik og støj

Vi vedlægger tegningsmateriale, som hører til ansøgningen.

Planlægning

Ejendommen ligger i et område, der er omfattet af bestemmelserne i lokalplan nr. 448 med tillæg 1, bekendtgjort 27. oktober 2010 og 10. juli 2013.

Lokalplanen fastlægger området til helårsboliger og serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, gallerier, butikker, hoteller, restauranter, spillesteder, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværks-, værksteds-, mindre produktions- og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området. Der kan indrettes butikker med et samlet etageareal, der ikke må overstige 3.000 m². Bruttoetagearealet i de enkelte butikker må ikke overstige 1.000 m² for dagligvarebutikker og ikke overstige 500 m² for udvalgswarebutikker.

I henhold til lokalplanens § 3, stk. 1, pkt. g, jf. tegning nr. 2a, skal stueetagen anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv, til udadventede virksomhedsfunktioner samt til udadventede fritidsprægede og/eller kulturelle funktioner for så vidt angår mindst 75 pct. af facadelængden mod adgangsvejen til den nordlige stationsforplads, mod

Center for Byggeri Plan og Koordinering

Njalsgade 13
Postboks 416
1504 København V

Kundecenter
Njalsgade 13
2300 København S

Telefon
33 66 52 00

Direkte telefon
33 66 52 52

E-mail
byggeri@tmf.kk.dk

www.kk.dk

forpladsen og mod Carl Jacobsens Vej og 50 pct. af facelængden mod dele af gårdsiden. Butikker må alene etableres mod adgangsvej og mod forpladsen. Stueetagerne skal udformes som aktive og åbne facader, der lægger op til interaktion og kontakt mellem stueetagen og byrum, jf. § 6, stk. 10, pkt. a. Dette skal ske gennem etablering af åbne facadepartier og indgange.

Afvielser fra bestemmelserne

Husdybde

I henhold til lokalplanens § 5, stk. 1 b) må husdybden ved boligbebyggelse som hovedregel ikke overstige 12 m. Denne bestemmelse iagttages ikke, idet der søges om en husdybde på 12,5 m, og det ansøgte kræver derfor dispensation fra bestemmelsen.

Da tilfredsstillende lysindfald sikres ved lidt større rumhøjde end normalt samt store vinduespartier i de primære opholdsrum, samt da lysindfaldet fra altanerne med en altandybde på 1,8 m forbedres ved udførelse af glasværn og i lys beton, er forvaltningen indstillet på at meddele den nødvendige dispensation.

Indrykning af 4. etage

I henhold til lokalplanens § 5, stk. 1 b) skal en eventuel 4. etage på gavl mod nybebyggelsen på matr.nr. 1242 b Valby, København, rykkes mindst 1,5 m tilbage i forhold til gårdrummet på nordsiden. Denne bestemmelse er ikke iagttaget, idet den øverste etage flugter med facaden og understreger hjørnet, og det ansøgte kræver derfor dispensation fra bestemmelsen.

Ønsket om dispensation er begrundet i et arkitektonisk ønske om at fremhæve hjørnet samt da den fremrykkede etage kun vil medføre begrænset yderligere skyggevirkning.

Under hensyn til den indsendte korrespondance, hvorefter det fremgår, at KAB som nabo ikke har indvendinger mod, at bygningshjørnet ikke rykkes tilbage, er forvaltningen indstillet på at meddele den nødvendige dispensation.

Højdegrænseplaner

I henhold til lokalplanens § 5, stk. 1, pkt. d, må bebyggelsens højde ikke overstige henholdsvis 1,0 x afstanden til anden boligbebyggelse og 1,5 X afstanden til anden erhvervsbebyggelse. Såfremt den ene eller begge de berørte bygningsdele er gavle, gælder 1,5 x afstanden også for boligbebyggelse. Bestemmelsen kan lempes under forudsætning af, at beboelses-, opholds- og arbejdsrum efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn opnår tilfredsstillende lysforhold.

Side 2 af 4

Sagsnummer:
475509~001

Matrikelnummer:
1242a VB, Kbh.

Ejendomsadresse:
Carl Jacobsens Vej 23

Ejendomsnummer:
86879

Denne bestemmelse er ikke iagttaget mellem den vestlige fløj af bebyggelsen og den nærmeste bebyggelse på henholdsvis matr.nr. 1083 ibid. (Københavns Tekniske Skole) og matr.nr. 1242 b ibid. (KAB's boligbebyggelse), og det ansøgte kræver derfor dispensation fra bestemmelsen.

Sagsnummer:
475509~001

Matrikelnummer:
1242a VB, Kbh.

Ejendomsadresse:
Carl Jacobsens Vej 23

Ejendomsnummer:
86879

De berørte rum i teknisk skole får tilfredsstillende lysindfald fra anden side. For så vidt angår de berørte rum i nybyggeriet vurderes det ud fra placeringen i forhold til verdenshjørner og de forholdsvis korte strækninger, hvor der sker en overskridelse, at forholdene bliver acceptable. På den baggrund er forvaltningen indstillet på at meddele den nødvendige dispensation.

Mindre tagbygninger

I henhold til lokalplanens § 5, stk. 1, pkt. e) må der ud over den i pkt. b fastlagte bebyggelse på tagflader opføres mindre tagbygninger med et bebygget areal, der ikke må overstige 175 m². Det samlede etageareal må højst være 7. Tagbygningerne skal være fritliggende, og deres bebyggede areal må ikke overstige 20 pct. af det bebyggede areal af den underliggende sammenhængende bebyggelse. Denne bestemmelse er ikke iagttaget, idet der er vist en tagbygning med et bebygget areal på 225 m² i én og to etager over det maksimale etageantal svarende til samlet 6 etager. Tagbygningen kan endvidere ikke betegnes som fritliggende, da den er ført ud i facadelinjen 3 steder, og det ansøgte kræver derfor dispensation fra bestemmelsen.

Under hensyn til at tagbygningen er begrundet i størrelse af de underliggende boliger samt i, at der ønskes arkitektonisk sammenhæng i forhold til skift i facadematerialer over gesimsen andre steder i bebyggelsen, er forvaltningen indstillet på at meddele den nødvendige dispensation.

Dispensation

Kommunen kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Det fremgår af planlovens § 19, stk. 1.

Forvaltningen kan principielt gå ind for projektet, da projektet ses at være i overensstemmelse med intentionerne i planen, og da afvigelserne er af mindre omfang.

Naboorientering

Kommunen kan først dispensere fra bestemmelserne i en lokalplan, når berørte ejere og lejere m.fl. er orienteret og har haft mulighed for at komme med deres bemærkninger hertil (jf. planlovens § 20, stk. 1).

Bemærkningerne til projektet skal være modtaget senest den 8. januar 2014, hvorefter vi vil træffe en afgørelse i sagen.

Sagsnummer:
475509~001

Evt. kontakt i denne sag

Matrikelnummer:
1242a VB, Kbh.

Såfremt der er evt. spørgsmål kan følgende kontaktes:

- Teknisk byggesagsbehandler Peter Høiriis Nielsen, tlf. 33 66 13 60.
- Administrativ byggesagsbehandler Inger Rosenlund, tlf. 33 66 52 52.

Ejendomsadresse:
Carl Jacobsens Vej 23

Ejendomsnummer:
86879

Med venlig hilsen



Inger Rosenlund

1 bilag