



Naboorientering vedr. dispensation til justeringer af projektet for Marmorvej 1, matr.nr. 1i, Frihavnskvarteret

25. maj 2022

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 til byggeriet på Marmorvej 1 modtaget ansøgning om dispensation til følgende:

1. Ombygning af fortov og beplantnings placering
2. Ny placering af cykelrampe
3. Placering af transformere
4. Forøgelse af de muliggjorte etagemeter med 285 m²
5. Grønt tag i forbindelse med solcelleanlæg

Ansøgningen forudsætter dispensation fra lokalplan 440-2 Marmor-molen II, og du har mulighed for at indsende dine bemærkninger til senest den 15. juni 2022 den ansøgte dispensation.

Du kan se illustrationer af projektet i linket på side 2. Hvis du er fritaget for Digital Post, kan du få illustrationer tilsendt ved at kontakte os på mail parc@kk.dk eller telefon 24 43 57 81 eller 23 99 06 16.

Hvad søges der dispensation til?

AP Ejendomme opfører et 8 etagers erhvervsbyggeri med co-working kontorfaciliteter og offentligt orienterede arealer i stueplan. Byggeriet får et samlet etageareal på 28.285 m², samt cykel- og parkeringskælder. Byggeriet opbygges af 10 kuber i varierende højder. Højest er kuberne mod Kalkbrænderihavns-gade. Ind mod Marmor-molen aftrappes kuberne i højden.

Der søges fem dispensationer til byggeriet. I det følgende beskrives, hvad der søges om dispensation til, og hvad der står i lokalplanen.

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

EAN-nummer
5798009809452

Illustrationer af hvad der søges dispensation kan ses her i høringsperioden: <https://blivhoert.kk.dk/files/bilag-marmormolen-1.pdf>

Byggeriet er omfattet af lokalplan 440-2 Marmormolen II:
[20_3753618_1515762001749.pdf](https://plandata.dk/20_3753618_1515762001749.pdf) (plandata.dk)

1. Ombytning af fortov og beplantnings placering

Der søges om dispensation til at etablere beplantningen langs byggeriet og fortovet som vist på tegning A og snit E-E, kantzone mod Kalkbrænderihavnsvej.

§ 8 Ubebyggede arealer:

stk. 1. " Ubebyggede arealer skal indrettes efter en samlet plan (...) som det fremgår af tegning nr. 5, suppleret af tegning 5A, som gælder for underområde I.

stk. 17. " (...) Langs Kalkbrænderihavnsvej (mod vest) placeres stien langs facaden inden for byggefeltet. Det afsatte areal til offentligt fortov skal udformes som et landskabeligt bånd af beplantning, som afskærer de gående trafikanter fra cykler og biler. (...)

Det betyder, at det kræver dispensation at bytte rundt på placering af fortov og beplantning, i forhold til det anførte i lokalplanen.

2. Ny placering af cykelrampe

Der søges om dispensation til at placere cykelrampen vest for bygningen ud til Kalkbrænderihavnsvej, som vist på tegning A.

§ 8 Ubebyggede arealer:

stk. 1. " Ubebyggede arealer skal indrettes efter en samlet plan (...) som det fremgår af tegning nr. 5, suppleret af tegning 5A, som gælder for underområde I."

På tegning 5A er cykelrampen placeret på forpladsen syd for bygningen ud til Marmorvej. En anden placering af cykelrampen kræver derfor dispensation fra § 8, stk.1.

3. Placering af transformere

Der søges om dispensation til at placere fire transformere langs Marmorvej, som vist på tegning A. Ansøger har en række funktioner i kælderarealet i form af parkeringspladser, vejbaner, teknikrum og skralderum. Disse funktioner giver en række begrænsninger som medfører, at det ikke er muligt også at placere transformerne i kælderen. Der søges derfor om dispensation til at placere transformerne i terræn, hvor der med respekt for transformerens servicearealer vil blive beplantet rundt om transformerne, så de i fremstår så diskret og integreret i landskabet som muligt.

§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden:

stk. 13. *"Tekniske installationer, herunder bl.a. udluftninger, skal så vidt mulig placeres inden for bygningens volumen, fx i kælder og/eller inden for tagets profil."*

§ 8 Ubebyggede arealer:

stk. 1. *"Ubebyggede arealer skal indrettes efter en samlet plan (...) som det fremgår af tegning nr. 5, suppleret af tegning 5A, som gælder for underområde I."*

Placeringen af transformerne i terræn kræver derfor dispensation fra § 7, stk. 13 og § 8, stk. 1.

4. Forøgelse af de muliggjorte etagemeter med 285 m²

Der søges om dispensation til at bygge et indskudt plateau i byggeriet også kaldet en mezzaninetage for at kunne etablere omklædningsfaciliteter for personalet. Samlet areal for mezzaninetage inkl. trapper mv. udgør 379 m², hvilket medfører at byggeriet overskrider de i lokalplanen fastsatte etagemeter med 285 m².

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering:

stk. 2. a) *"(...) der kan opføres 28.000 m² etageareal."*

stk. 9. b) *"at Teknik- og Miljøudvalget kan tillade mindre afvigelser fra de fastlagte byggeområder og felter, etagearealer og bygningshøjder mv., når den karakter af området lokalplanen søger at skabe, ikke derved ændres. Større ændringer vil forudsætte supplerende lokalplan eller tillæg."*

Det forudsætter således dispensation at opføre mere end 28.000 m².

5. Grønt tag i forbindelse med solceller

Der søges om dispensation til at opføre grønnt tag i form af sedum på dele af tagfladen. Sedum planlægges udlagt i de områder, hvor solcellerne ikke forventes at være effektive.

§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden:

stk. 15. *"En del af tagfladerne skal have solcelleanlæg (svarende til ca. 1.500 m²), mens der på de øvrige tagflader skal etableres henholdsvis sedum tagflader og taghaver med trædæk og grøn beplantning, jf. tegning nr. 10 og nr. 10A."*

Det forudsætter således dispensation at opføre grønnt tag, der hvor der i lokalplanen er planlagt solceller.

Hvornår kan der dispenseres fra en lokalplan?

En dispensation er en tilladelse til at fravige en konkret lokalplanbestemmelse eventuelt med betingelse om at opfylde særlige vilkår. Efter planlovens § 19 kan kommunen dispensere fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen (eller hvis dispensationen tidsbegrænses til maksimalt tre år, dog 10 år for studieboliger). Principperne i en lokalplan er bl.a. fastsat ud fra formålsbestemmelsen og de anvendelsesbestemmelser, der er fastsat ud fra formålet med lokalplanen. Principperne omfatter også den planlagte struktur, herunder forholdet mellem friareal og bebygget areal. Formålet med dispensationsmuligheden er at give en vis fleksibilitet i administrationen af lokalplaner.

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 m.v. Det fremgår af planlovens § 20.

Teknik- og Miljøforvaltningens vurdering af projektet

Teknik- og Miljøforvaltningen ser positivt på dispensationsansøgningen, som begrundet nedenfor:

1. Ombygning af fortov og beplantnings placering

Ved at rykke beplantningen ind langs byggeriet skabes der lidt afstand mellem forbi passerende og byggeriets facade, hvilket kan mindske indbliksgener i stueetagen. Beplantningen omrokeres i forhold til tegning nr. 5, suppleret af tegning 5A i lokalplanen, men dette vil ikke påvirke niveauet af beplantning, hvilket har indgået i forvaltningens vurdering. Ombygningen vurderes derfor at have en mindre, men positiv virkning for projektet.

2. Ny placering af cykelrampe

I lokalplanen er cykelrampen placeret på forpladsen ud mod Marmorvej. At placere cykelrampen der, er ikke længere hensigtsmæssig, fordi cykelkælderen er placeret i den nordlige ende af byggeriet. Løsningen, som der søges dispensation til nu, er en placering vest for byggeriet ud til Kalkbrænderihavnsgade. Denne placering er relativt tæt på krydset mellem Marmorvej og Kalkbrænderihavnsgade, hvilket sikrer, at cyklister nemt kan komme hen til cykelsti gående i begge retninger, samtidig med at der er direkte adgang fra terræn til cykelkælderen. Placeringen af cykelrampen vest for byggeriet ud mod Kalkbrænderihavnsgade vurderes af forvaltningen derfor at skabe de bedst mulige betingelser for brug af cykelkælderen, samt bevægelsesflow på terræn.

3. Placering af transformere

Transformernes mulige placeringer er begrænset af kravene for at kunne servicere transformerne. Transformerne placeres langs et grønt bed, så de fremstår så diskret i landskabet som muligt. Det har indgået i forvaltningens vurdering, at den samlede mængde af beplantning bliver fastholdt, samt at transformere fremtræder så diskret som muligt, ved den valgte placering.

6. Forøgelse af de muliggjorte etagemeter med 285 m²

Det er forvaltningens vurdering, at de ekstra 285 m² er en mindre forøgelse af det fastlagte etageareal i forhold til byggeriets størrelse, som der ifølge § 6, stk. 9, kan dispenseres. Det er også forvaltningens vurdering, at mezzaninetage bygges som indskudt plateau i byggeriet, og derved kun påvirker indretningen inde i bygningen.

4. Grønt tag i forbindelse med solceller

Forvaltningen ser positivt på, at der planlægges for at øge mængden af beplantning på taget. De ekstra grønne arealer forventes at styrke det grønne udtryk på taget.

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.

Frist for dit svar

Du skal sende dine bemærkninger til parc@kk.dk senest den 15. juni 2022.

Du kan også sende din bemærkning til:

Teknik- og Miljøforvaltningen
Plan, Analyse, Ressourcer og CO₂-reduktion
Plan og Almene Boliger
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. 24 59 67 99.

Med venlig hilsen

Anita Pedersen
Byplanlægger