



Naboorientering vedr. dispensation til opførelse af to kontorbygninger på matr.nr. 1519a og 1610a 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 revideret ansøgning om opførelse af to kontorbygninger på, matr.nr. 1519a og 1610a Udenbys Vester Kvarter, København, langs Nelson Mandelas Allé.

Der søges om ny dispensation til i stueetagen at overskride den maksimale husdybde på 18 m samt overskridelse det såkaldte "skrå højdegrænseplan", idet bebyggelsens højde stedvist overskrider 1,0 x afstanden til bebyggelse. Der er før givet dispensation til projektet efter endt naboorientering i august 2021.

Baggrunden for ændringerne er, at opfylde nutidige krav til et moderne kontorhus i forhold til funktion, fleksibilitet og ikke mindst at reducere bygningernes CO₂-aftryk. Konkret betyder det at bygningskroppene tilpasses, så kontoretagerne får bedre indretningsmuligheder og udnyttelse af arealerne, samtidig med at facadearealet, og dermed ressourceforbruget, reduceres, hvilket har betydning for den samlede CO₂-udledning. Bygningernes etageareal vil ikke blive ændret væsentligt og vil fortsat holde sig indenfor lokalplanens bestemmelser.

Rækkefølgen på opførelsen af bygningerne ønskes også ændret, så bygningen på byggefelt D opføres først, hvorefter bygningerne på henholdsvis byggefelt H og I følger.

30. april 2024

Sagsnr.
2024-0143923

Dokumentnr.
2024-0143923-1

Klima og Byudvikling
Område for Byplanlægning

Njalsgade 13
Postboks 348
2300 København S

EAN nummer
5798009809452

Ansøgningen forudsætter dispensation fra lokalplan 494 Enghave Brygge, og du har mulighed for at indsende dine bemærkninger til den ansøgte dispensation.

I det følgende kan du læse om projektet, og hvad der søges dispensation til.

Du skal ikke gøre noget, hvis du ikke har bemærkninger til det, der søges dispensation til.

Hvis du har bemærkninger, skal du sende dem til os. Det kan du læse mere om i afsnittet om frist for svar.

Hvad søges der dispensation til?

Husdybde

Der søges om dispensation til en dybere stueetage end muliggjort i lokalplanens bestemmelse herom for byggefelt D og H. Stueetagerne fylder hele byggefeltet som angivet på lokalplantegning nr. 5. Det er derfor alene bestemmelsen om, at erhvervsbygninger må være max 18 m, som overskrides.

Grunden til overskridelsen er, at der i stueetagen placeres pladskrævende funktioner som kantine, produktionskøkken, lobby samt mulighed for mødecenter eller arbejdspladser langs facaden mod Nelson Mandels Allé. Faste arbejdspladser placeres langs facaden, så dagslyskrav kan overholdes.

Etager over stueetagen indrettes alle med kontorfunktioner og er udformet som længer rundt om en åben hævet terrasse mod nord. Disse etager er alle under 18 m dybe og overholder den maksimale bygningsdybde.

Skrå højdegrænseplan

Der søges om dispensation til at overskride det skrå højdegrænseplan. Bygning D overskrider det skrå højdegrænseplan mod byggefelt H marginalt og mod nord. Bygningen tillader i kraft af sin udformning stadig sollys i Fiskerihavnsvej mellem byggefelt D og Roklubben.

Imellem de to bygninger på byggefelt D og H er overskridelsen meget begrænset. Mod byggefelt I overskrider bygningen på byggefelt H også højdegrænseplanet. Indretningen af etageplanerne i bygningerne på byggefelt H og I tager udgangspunkt i den begrænsning af dagslys dette resulterer i.

I høringsperioden kan illustrationer af projektet ses her:

<https://blivhoert.kk.dk/node/64227>

Hvis du er fritaget for Digital Post, kan du få illustrationer tilsendt. Kontakt os på mail klimaogbyudvikling@kk.dk eller telefon 24 43 57 81 eller 23 99 06 16.

Hvad står der i lokalplanen?

Byggeriet er omfattet af lokalplan 494 Enghave Brygge og forudsætter følgende dispensationer fra lokalplanen:

§ 6, stk. 2, d)

"(...) For erhvervsbebyggelse må husdybden ikke overstige 18 m. Ved atriumbebyggelse, glaskarnapper og lignende, ved parkeringshuse, ved idrætsanlæg, ved institutioner og ved stueetager med publikumsorienterede serviceerhverv mv. kan Teknik og Miljøforvaltningen tillade, at husdybden øges."

Det betyder, at det kræver dispensation, at stueetagen på byggefelt D får en husdybde på 31,2 m i stedet for 18 m, hvilket svarer til en overskridelse på 13,2 m og at stueetagen på byggefelt H får en husdybde på 36,7 m i stedet for 18 m, hvilket svarer til en overskridelse på 18,7 m. Dog holder begge bygninger sig indenfor deres byggefelter angivet på lokalplantegning nr. 5.

§ 6, stk. 2, e)

"Bebyggelsens højde må ikke overstige 1,0 x afstanden til anden bebyggelse. Kravet kan lempes under forudsætning af, at beboelses-, opholds- og arbejdsrum opnår tilfredsstillende lysforhold. Ved hævede gårdrum regnes højden fra kote +3,6. Bestemmelsen gælder ikke for de fire fritliggende punkthuse beliggende som en del af karré E og F, eller hvis den ene eller begge de berørte bygningsdele i andre byggerier er gavle."

Det betyder, at det kræver dispensation, da bygningshøjden på byggefelt D og H overskrider den tilladte afstand til Roklubben, nord for byggefelt D og til kommende kontorbygning på byggefelt I som vist i bilagsmaterialet.

Lokalplanen kan ses her:

https://dokument.plandata.dk/20_2087070_1617869245501.pdf

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 kan anbefale projektet, da der er taget hensyn til, at alle faste arbejdspladser kan overholde dagslyskravet, samt at de øvrige etager overholder husdybden. Den nye dispensation ligger lig tidligere givne dispensation, men hvor det nye projektforslag tilpasser sig området bedre, hvad angår skala og skyggepåvirkninger.

På grund af byggemuligheden i gældende lokalplan fastlagt indenfor dette område, er vurderingen, at der er stor sandsynlighed for overskridelse af det skrå højdegrænseplan. Det vil både have betydning for kontorbygningen D, H og I indbyrdes, samt at halvdelen af roklubben vil være påvirket af skygger fra bygning D i vinterhalvåret. Skyggerne er dog stort set svarende til de allerede godkendte skyggepåvirkninger i gældende lokalplan. Dertil kommer, at kontorbygningerne er indrettet med forbehold for de gensidige skyggepåvirkninger.

Forvaltningen vurderer, at den mere kompakte udformning af kontorbygningerne spiller arkitektoniske sammen med H. C Ørstedværkets industrielle skala og skaber fin overgang til boligerne øst for byggefeltene med en gradvis nedtrapning. Forvaltningen har ligeledes lagt vægt på, at det ansøgte projekt holder sig inden for det byggefelt, der er fastsat i lokalplanen.

Det videre forløb

Når fristen er udløbet den 21. maj 2024, behandler forvaltningen sagen og træffer afgørelse ud fra sagens samlede oplysninger, her indgår også dine eventuelle bemærkninger til sagen.

Hvis du har sendt bemærkninger til sagen, vil forvaltningen orientere dig om afgørelsen, og du vil samtidig få vejledning om din mulighed for at klage over afgørelsen.

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.

Behandling af oplysninger

I forbindelse med sagsbehandlingen kan der ske behandling af oplysninger, som kan henføres til enkeltpersoner. Der kan fx 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 senest den 21. maj 2024.

I høringsperioden kan du sende dine bemærkninger til:

<https://blivhoert.kk.dk/node/64227>

Du kan også sende dine bemærkninger til:

klimaogbyudvikling@kk.dk eller

Teknik- og Miljøforvaltningen
Klima og Byudvikling
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. Hvis 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 forvaltningen 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. 2035 2296.

Område for Byplanlægning Naboorientering vedr. dispensation til opførelse af to kontorbygninger på
matr.nr. 1519a og 1610a Udenbys Vester Kvarter, København 6/6

Med venlig hilsen

Maria M. L. Nielsen
Specialkonsulent