



**KØBENHAVNS KOMMUNE**

Teknik- og Miljøforvaltningen

Byens Udvikling

7. juni 2019

Sagsnr.  
2019-0141817

Dokumentnr.  
2019-0141817-1

**Naboorientering - dispensation fra afstandskrav (det skrå højdegrænseplan) til bebyggelse på Ørestads Boulevard 45-47 og 49 (matr. 346b og 345 Eksercerpladsen, København)**

Teknik- og Miljøforvaltningen skriver til dig, fordi du er beboer, ejer, lejer eller repræsentant for en virksomhed, der kan blive berørt af to byggeprojekter i dit område.

Forvaltningen har modtaget en ansøgning om byggetilladelse til en erhvervsbebyggelse til kontor og hotel på i alt ca. 13.625 m<sup>2</sup> på Ørestads Boulevard 45-47. Endvidere har forvaltningen modtaget en ansøgning om byggetilladelse til boligbebyggelse med en mindre andel erhverv på i alt ca. 18.900 m<sup>2</sup> på Ørestads Boulevard 49.

Begge projekter forudsætter dispensation fra bestemmelser om det skrå højdegrænseplan (afstanden mellem bebyggelse) i lokalplan 309 Ørestad City Nord, og du har mulighed for at indsende dine bemærkninger til de ansøgte dispensationer.

Du kan se en illustration af den ansøgte afstand mellem bygningerne i linket på side 3. Hvis du er fritaget for Digital Post, kan du få illustrationer tilsendt ved at kontakte os på mail [byensudvikling@tmf.kk.dk](mailto:byensudvikling@tmf.kk.dk) eller telefon 3366 1296 eller 3366 1368.

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](mailto:byensudvikling@tmf.kk.dk) senest den 28. juni 2019.

Du kan også sende din bemærkning til:

Teknik- og Miljøforvaltningen

Byens Udvikling

Center for Byplanlægning

Postboks 348

1505 København V

**Center for Byplanlægning**

Njalsgade 13

Postboks 348

2300 København S

Telefon

3366 3366

E-mail

[Byensudvikling@tmf.kk.dk](mailto:Byensudvikling@tmf.kk.dk)

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. 33 66 1320.

Med venlig hilsen

Merete Andersen  
Chefkonsulent

## **1. Projektet og lokalplanen**

### **Hvad drejer projekterne sig om?**

Der søges om byggetilladelse til to projekter på henholdsvis Ørestads Boulevard 45-47 og 49.

På Ørestads Boulevard 45-47 søges der om tilladelse til opførelse af erhvervsbebyggelse til kontor og hotel, i alt ca. 13.625 m<sup>2</sup>. På Ørestads Boulevard 49 søges der om tilladelse til opførelse af en boligbebyggelse med en mindre andel erhverv på i alt ca. 18.900 m<sup>2</sup>. På Ørestads Boulevard 49 vil der endvidere blive opført en daginstitution.

De to projekter opfylder ikke kravene til afstand mellem bygninger i lokalplan 309 Ørestad City Nord.

En illustration af den ansøgte afstand mellem bygningerne kan ses her: [https://www.kk.dk/files/naboorientering\\_oerestads\\_boulevard.pdf](https://www.kk.dk/files/naboorientering_oerestads_boulevard.pdf)

### **Hvad søges der dispensation til?**

Der søges dispensation til, at de ansøgte projekter placeres tættere på hinanden og på eksisterende bebyggelse mod nord (Ørestads Boulevard 41-43) end det er muliggjort i lokalplanen.

Begrundelsen for dispensationen er, at den ansøgte afstand mellem bygningerne svarer til afstanden mellem bebyggelse i Ørestad generelt, og at den ansøgte placering i højere grad vil sikre et attraktivt gårdrum og bedre dagslysforhold i bebyggelsen på Ørestads Boulevard 49.

### **Hvad står der i lokalplanen?**

Efter § 5, stk. 5 i lokalplan 309 Ørestad City Nord må bebyggelsens højde ikke overstige henholdsvis afstanden til anden boligbebyggelse indenfor området og  $\frac{4}{3}$  x afstanden til anden erhvervsbebyggelse indenfor området. Afstanden beregnes ud fra den højeste af bygningerne.

§ 5, stk. 3, a) i tillæg 2 til lokalplanen indeholder en tilsvarende bestemmelse.

Projektet på Ørestad Boulevard 45-47 er omfattet af lokalplanens § 5, stk. 5, og projektet på Ørestads Boulevard 49 er omfattet af § 5, stk. 3, a) i tillæg 2 til lokalplanen.

Det er markeret med rødt på illustrationerne, hvor de ansøgte projekter overskrider bestemmelseernes krav til afstand mellem bygningerne.

Lokalplanen kan ses her:

[https://dokument.plandata.dk/20\\_1072668\\_1549620944420.pdf](https://dokument.plandata.dk/20_1072668_1549620944420.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 går ind for den ansøgte placering, da de ansøgte bebyggelser er i overensstemmelse med den bebyggelse, det har været intentionen at muliggøre, og som er illustreret i redegørelsen til lokalplanens tillæg 2. Den ansøgte placering vil i højere grad sikre et attraktivt gårdrum og bedre dagslysforhold i boligbebyggelsen på Ørestads Boulevard 49.

Det er markeret med rødt på illustrationen, hvor der er tale om en overskridelse af lokalplanens afstandskrav mellem bebyggelse.

Efter lokalplanens afstandskrav skal der være 27 meters afstand mellem de ansøgte bebyggelser på Ørestads Boulevard 45-47 og

Ørestads Boulevard 49 ud mod kanalgaden, hvor der i de ansøgte projekter er 17,5 meter i gadeniveau og 14,5 meter fra 4,25 meters højde mellem bebyggelserne. Den ansøgte afstand mellem bebyggelserne er sædvanlig sammenlignet med afstanden mellem øvrig bebyggelse i området og en sædvanlig bredde for en vej, som alene skal betjene lokal trafik.

Mellem den ansøgte bebyggelse på Ørestads Boulevard 45-47 og den eksisterende bebyggelse mod nord (Ørestads Boulevard 41-43) skal der efter lokalplanen være 24 meter. Der er søgt om en afstand på 22,5 meter. Forvaltningen finder her, at der er tale om en minimal overskridelse af lokalplanens afstandskrav, som forvaltningen kan anbefale, da der også er tale om to erhvervsbebyggelser.

Krav til lysforholdene i bebyggelserne vil være overholdt, ligesom lokalplanens maksimale bebyggelsesprocent og krav til størrelsen af friarealer vil være overholdt. Den ansøgte bebyggelse ligger endvidere indenfor lokalplanens byggefelter.

Forvaltningen kan på den baggrund anbefale det ansøgte.

#### **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.*