

Naboorientering – højde på teknikbygningen på taget af Ørkenfortet ønskes forøget

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 en større højde på teknikbygningen på taget af Ørkenfortet.

Ansøgningen forudsætter dispensation fra tillæg nr. 3 til lokalplan nr. 183 'B&W- området', og du har mulighed for at indsende dine bemærkninger til 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 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 senest den 4. september 2020.

Du kan også sende dine bemærkninger til:
Teknik- og Miljøforvaltningen
Plan, Analyse, Ressourcer og CO2-reduktion
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.

14. august 2020

Sagsnummer
2017-0377849

Dokumentnummer
2017-0377849-354

Plan, Analyse, Ressourcer og
CO2-reduktion

Njalsgade 13
Postboks 348
2300 København S

EAN-nummer
5798009809452

Kontakt

Hvis du har spørgsmål, er du velkommen til at kontakte mig på tlf. 30329653.

Med venlig hilsen

Peter Juul Nielsen
byplanlægger

1. Projektet og lokalplanen

Hvad drejer projektet sig om?

Ombygning af Strandgade 7 fra kontor til hotel består af en gennemgribende renovering af den eksisterende bygningsmasse, samt en tilbygning i to etager mod havnen, etablering af en ekstra etage på eksisterende bygning samt ombygning af stueetagen. I forbindelse med ombygning bevares placeringen af de tidligere teknikhuse på taget.

Teknikafgrænsningerne indeholder primært lovpligtig brandventilation, som er nødvendig for at sikre flugtvejene via de to hoved- trapper i huset. Den lovpligtige brandventilation er udført efter gældende regler og lovkrav, hvilket bl.a. udløser en minimumsafstand mellem indtag og afkast samt afksthøjde over tagflade. Kravene vil derfor påvirke udformningen. Anlægget er komprimeret maksimalt, så teknikafgrænsningens dimensioner overholder lokalplanen anvisninger. Lokalplanen anviser 12,5 x 3,5 meter med tillæg af nødvendige kanaler imellem husene.

For at sikre tilgængelighed til taget, samt opfylde gældende krav til personsikkerhed etableres to trappehuse, samt en brandmandselevator.

I høringsperioden kan illustrationer af projektet ses her:

https://www.kk.dk/files/bilag_nabo_183_teknik_paa_tag.pdf

Hvad søges der dispensation til?

Ifølge lokalplanen er den maksimale højde på taghusene 2,4 m målt fra overkant tagflade. Dette er ikke foreneligt med det gældende bygningsreglementets krav om rumhøjder, dørhøjder og varmeisoleringskrav. Ved at presse rumhøjden ned på 2,3 m i fælles adgangsveje, samt at slanke taghusets konstruktion, opnås en højde på 2,8 m. Dette kan kun opnås ved at udføre konstruktion, varme isolering, tagopbygning / afvanding samt brandkrav til sternopbygning med absolut minimumskrav.

Det tilstødende taghus indeholder trappe, forrum og elevatorhus. Disse funktioner samles i et og samme taghus, så de mange funktioner fremstår som en samlet enhed på taget.

Taget kan anvendes til offentligt areal og skal derfor opfylde gældende tilgængelighedskrav. For at opfylde bygningsreglement krav til niveaufri adgang og evakuering af fælles opholdsarealer skal der føres en brandmandselevator til taget. Til brandmandselevatoren følger en række krav, som skal opfyldes. Grundet disse lovkrav hæver brandmandselevatoren sig 1,8 m over de øvrige taghuse.

Brandmandselevatoren fylder dog begrænset i taglandskabet og udgør

kun 4,3 x 4,7 m inkl. nødvendig konstruktion og beklædning af elevatorhuset. Taget er 91 m x 32 m.

Hvad står der i lokalplanen?

Byggeriet er omfattet af tillæg nr. 3 til lokalplan nr. 183 "B&W-området" og forudsætter følgende dispensationer fra lokalplanen:

- §7, stk. 5 "Tekniske anlæg og installationer skal placeres inden for bygningens volumen i kælder. Anlæg og installationer placeret oven på tag skal udformes således, at de fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur. Elevatortårne og trappehuse til tagterrasser skal udformes skulpturelt og beklædes således, at de fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur. Trappehuse og elevatorhuse må højst være 2,4 m i højden. Ventilationskomponenter, herunder luftafkast, luftindtag, brandventilation, røgventilation, overtryksventilation og tilsvarende højst må være 2 m i højden. Disse komponenter samles i to afgrænsede områder og placeres væk fra bygningens tagkant. Hvert område på 12,5 m x 3,5 m afgrænses med en lodret afskærmning eller beklædning, der materialemæssigt og farvemæssigt, harmonerer med de øvrige metalliske overflader i facaderne."

Lokalplanen kan ses her:

https://dokument.plandata.dk/20_9435294_1560343124840.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.

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?

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

3. Teknik- og Miljøforvaltningens vurdering af projektet

Teknik- og Miljøforvaltningen kan anbefale projektet, da der er tale om en begrænset og nødvendig tilpasning af teknik til gældende lovgivning.

Det er indgået i forvaltningens vurdering, at projektet er blevet reduceret væsentligt i forhold til det ønskede i byggeandraget og at det visuelt er meget begrænset indsyn til anlægget.

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