

16. Dispensation fra bestemmelser i lokalplan nr. 82 "Globetrotter" (2009-58384)

Teknik- og Miljøudvalget skal godkende en dispensation fra bestemmelser i lokalplan nr. 82 "Globetrotter" til forhøjelse af Hotel Park Inn, på ejendommen matr.nr. 66 Sundbyøster, København, Engvej 171.

INDSTILLING OG Beslutning

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller, at Teknik- og Miljøudvalget godkender

1. at der meddeles dispensation til den ansøgte bebyggelse med 6 etager og en maksimal bygningshøjde på 19,5 m, der overskrider bestemmelser i lokalplanens § 5:

Stk. 2 om, at bebyggelse må opføres i 4 etager.

Stk. 3 om, at bebyggelsens højde ikke må overstige 16 m.

Stk. 4 om, at bygningens højde ikke må overstige 0,8 x afstanden til en modstående vejlinje. Bebyggelsen mod sidevejen af Hedegaardsvej langs Metroen overskrides med op til ca. 2,7 m og mod Hedegaardsvej med 1,7 m.

Stk. 5 om, at bebyggelsens højde ikke må overstige 3 m + 0,5 gange afstanden til kommunegrænsen. Bebyggelsen overskrider bestemmelsen med ca. 6,3 m.

Problemstilling

Erik Herløws Tegnstue Aps har for ejeren CIH Globetrotter Hotel A/S søgt om tilladelse til udvidelse af Park Inn Hotel ved at tilføje 2 etager på hver af de eksisterende værelsesfløje, samt opførelse af en 1 etagers konferencebygning. Fjernelse af 34 eksisterende parkeringspladser på terræn og indretning af 39 parkeringspladser til det nye etageareal på 3899 m² medfører, at der indrettes en underjordisk parkeringskælder til 73 parkeringspladser. Med fjernelse af terrænparkeringen indrettes der friareal på det tidligere parkeringsområde.

Den ansøgte forhøjelse af bygningen iagttager ikke alle bestemmelser i lokalplanen om antal etager og bygningshøjde. Dispensation til opførelse af den projekterede tilbygning har været i naboorientering (jfr. bilag 1) hos nabo- og genboejendomme. I den forbindelse er der modtaget 5 indsigelser inden for tidsfristen og 1 for sent (jfr. bilag 2).

Efter retningslinierne for dispensationer fra lokalplaner skal sager med væsentlige henvendelser forelægges for Teknik og Miljøudvalget.

Løsning

Ejendommens tæthed med en fremtidig bebyggelsesprocent på 120 overholder bestemmelsen i lokalplanen om en maksimal bebyggelsesprocent under 150. Med bygningshøjden på 19,5 m overholdes den overordnede højdebestemmelse på 24 m for området som muliggjort i Kommuneplan 2005 og i forslaget til Kommuneplan 2009 for et sådant serviceområde (S2-område).

Beliggenheden op til metrostationen Femøren med kort afstand direkte til lufthavnen, - med bygningens placering nord for kommunegrænsen og som genbo til et projekt med nye tagudformninger m.m. for bebyggelsen mellem Engvej, Hedegaardsvej og Jorisvej (jfr. bilag 1) kan forvaltningen anbefale dispensation fra lokalplanen til den ønskede tilbygnings arkitektoniske udformning godkendt ved forhøjelse af bebyggelsen.

Der er modtaget indsigelser i forbindelse med naboorientering som et led i forvaltningens byggesagsbehandling. Henvendelserne omfatter indsigelse mod forøgelse af hotellets omfang og højde med den deraf følgende skyggevirkning, øgede trafik- og parkeringsbehov, forslag om i givet fald at flytte indkørslen til den ny parkeringskælder fra Engvej til Hedegårdsvej, samt mod, at der tillades så høje huse så tæt på Kastrup Fort-området.

Overskridelsen af højdebestemmelserne skønnes af forvaltningen ikke at have væsentlig lys- og skyggemæssig betydning for omgivelserne, jf. det på bilaget viste skyggediagram og det supplerende skyggediagram for aftentimerne og eksisterende forhold. Skyggevirningen fra overskridelserne fra bebyggelsens gavle er forholdsvis kortvarige. Kommentarer til henvendelserne er angivet på vedlagte bilag 2 og skyggevirningen i lyse aftentimer på bilag 3.

Økonomi

Der er ikke for kommunen forbundet økonomi med denne indstilling.

Videre proces

Såfremt Teknik- og Miljøudvalget tiltræder, at der meddeles dispensation til tilbygningen, vil der snarest blive givet byggetilladelse til projektet.

Hjalte Aaberg

Ulrik Winge

bilag

[Bilag 1 - Naboorientering](#)

[Bilag 2 - Henvendelser og svar på naboorientering om dispensation til forhøjelse af Hotel Park Inn](#)

[Bilag 3 - Skyggediagram for "aftentider" og eksisterende forhold](#)

