



KØBENHAVNS KOMMUNE
Teknik- og Miljøforvaltningen

Bilag 1

Til ejere, lejere og brugere af ejendommene
Engvej 180-202 og 167-171
Hedegaardsvej 45 og 88
HF Elmely
Metroselskabet
Tårnby Kommune
HF Sano
samt interessegrupper

03.04.2009
Sagsnr.
2009-58384

Dokumentnr.
2009-274240



Center for Bydesign

Islands Brygge 37, 5. sal
Postboks 447
1505 Kbh. V

Telefon
3366 1331

Telefax
3366 7020

E-mail
morfel@tmf.kk.dk

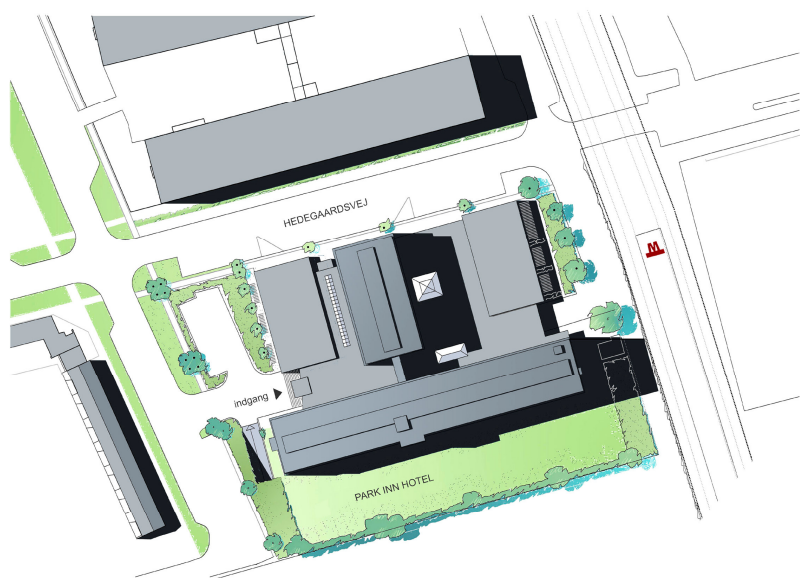
EAN nummer
5798009495044

www.kk.dk

NABOORIENTERING

vedr. dispensation fra lokalplan nr. 82 "Globetrotter" til
tilbygning på ejendommen matr. nr. 66 Sundbyøster, København,
Engvej 171 og Hedegaardsvej

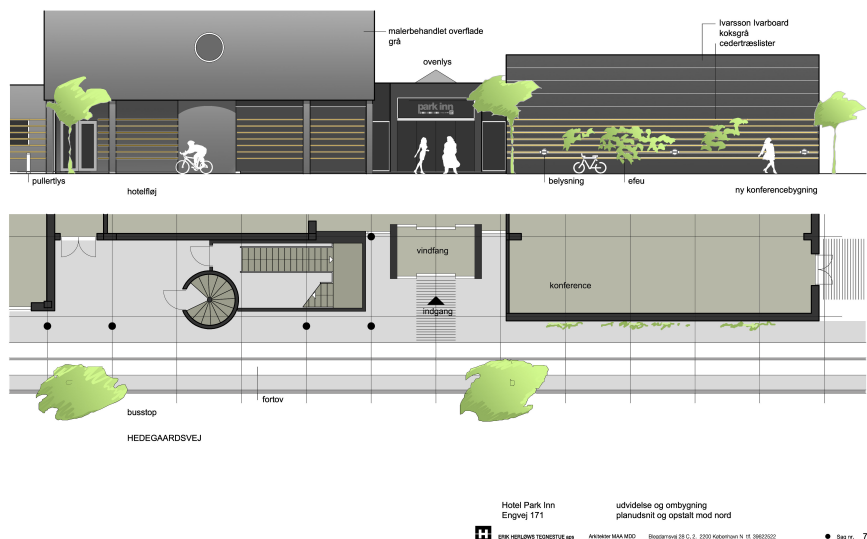
Erik Herløws Tegnstue Aps har for ejeren CIH Globetrotter Hotel A/S søgt om tilladelse til udvidelse af Park Inn Hotel ved at tilføje 2 etager på hver af de eksisterende værelsesfløje, samt opførelse af en 1 etagers konferencebygning. Det ansøgte iagttager ikke alle bestemmelser i lokalplanen om antal etager og bygningshøjde.



SITUATIONSPLAN



SNIT



Facadeudsnit mod Hedegaardsvej

Projektet på ejendommen matr.nr. 66 Sundbyøster, København, Engvej 171.

Erik Herløws Tegnstue Aps har søgt om tilladelse til udvidelse af hotellet ved at tilføje 2 etager på hver af de eksisterende værelsesfløje, samt opførelse af en 1 etagers konferencebygning. Hotellet har i dag 4 etager og vil med tilføjelsen af to etager have 6 etager, hvorved højden øges fra 13,2 m til 19,5 m. Med det ansøgte stiger ejendommens bruttoetageareal med 3899 m² og bebyggelsesprocent med 42 til 120.

Afvielser fra lokalplanen

Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 82, "Globetrotter", lyst 2. juli 1985

Formålet med lokalplanen er at fastlægge området - der er velbeliggende i forhold til Københavns Lufthavn i Kastrup - til hoteldrift og lignende i overensstemmelse med eksisterende benyttelse, og at muliggøre, at virksomheden kan udvide og modernisere.

Det tilstræbes, at ny bebyggelse indpasses i omgivelserne under arkitektonisk hensyntagen til eksisterende bebyggelse og omgivelserne i øvrigt.

Bebyggelsesprocenten for ejendommen må ikke overstige 150.

Det ansøgte bebyggelse med 6 etager og en maksimal bygningshøjde på 19,5 m 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 vejlinie. Bebyggelsen mod sidevejen af Hedegaardvej

langs Metroen overskrides med op til ca. 2,7 m og mod Hedegaardsvej med 1,7 m. Bestemmelsen iagttages mod Engvej. 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.

Lokalplanen kan ses i sin helhed via hjemmesiden www.kk.dk/lokalplaner.

Projekt ved den modstående side af Hedegaardsvej



Forventet ændret arkitektonisk udformning af bebyggelsen i et aktuelt projekt nord for Hedegaardsvej i området mellem Jorisvej og Engvej. Den eksisterende bebyggelse Park Inn er den lyse bebyggelse t.h. i billedet. Den arkitektoniske karakter mellem projekterne er samstemt med et arkitektonisk nutidigt udtryk, se det første billede af hotelprojektet.

Anbefaling af dispensation

Kommunen kan meddele dispensation fra en lokalplans bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Dette fremgår af planlovens § 19, stk. 1.

Med henvisning til ejendommens tæthed med en bebyggelsesprocent på 120 overholder bestemmelsen om en maksimal bebyggelsesprocent under 150.

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 kan forvaltningen godkende den ønskede tilbygnings arkitektoniske udformning ved forhøjelse af bebyggelsen.

Overskridelsen af højdebestemmelserne skønnes ikke at have væsentlig lys- og skyggemæssig betydning for omgivelserne, jf. det på bilaget viste skyggediagram. Skyggevirkningen fra overskridelserne fra bebyggelsens gavle er forholdsvis kortvarige.

Naboorientering

Inden kommunen dispenserer fra bestemmelser i en lokalplan, skal berørte ejere, lejere og brugere m.fl. orienteres således, at de får

mulighed for at fremsende kommentarer til afvigelserne fra lokalplanen. Det fremgår af planlovens § 20.

Eventuelle bemærkninger skal sendes til:

Teknik- og Miljøforvaltningen

Center for Bydesign

Postboks 447

1505 København V

eller via e-mail til: bydesign@tmf.kk.dk

Kommentarer skal være modtaget i Center for Bydesign
senest den 24. april 2009.

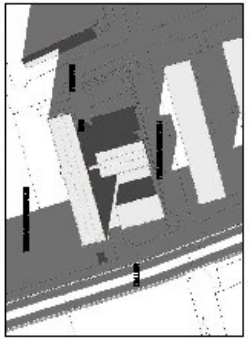
Du er velkommen til at kontakte undertegnede telefonisk, eller via e-mail, såfremt du har spørgsmål eller ønsker supplerende oplysninger. Alternativt kan du kontakte Kim Spiegelberg Steltzer på telefon 33661327.

Med venlig hilsen

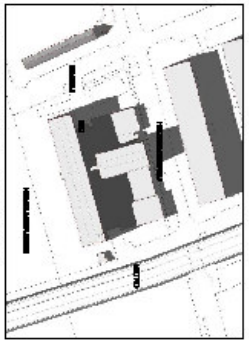
Morten Wigh Felsen

Specialkonsulent

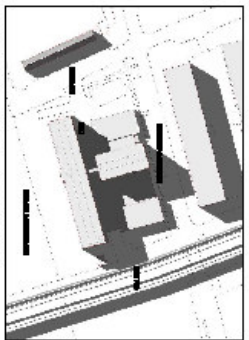
Bilag: Skyggediagrammer, se side 6



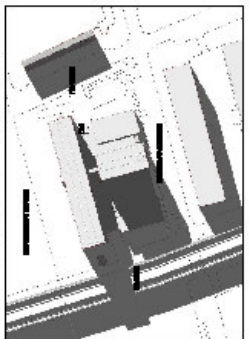
skyggespejling 21. marts kl. 8.00



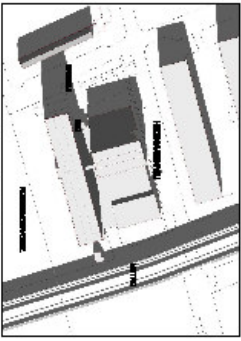
skyggespejling 21. marts kl. 12.00



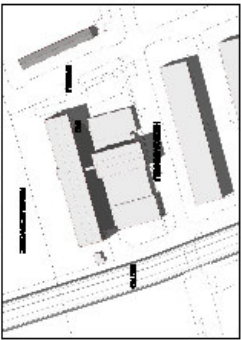
skyggespejling 21. marts kl. 15.00



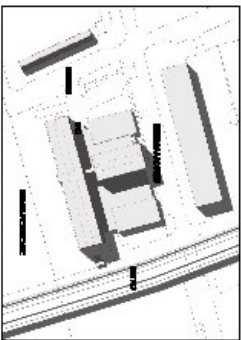
skyggespejling 21. marts kl. 17.00



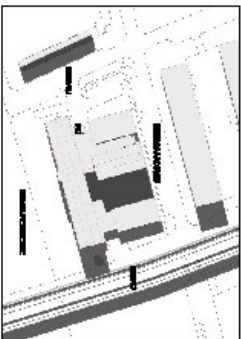
skyggespejling 21. juni kl. 8.00



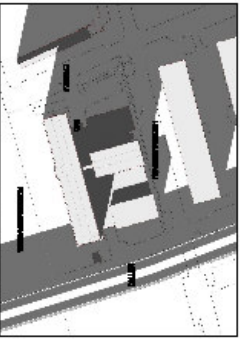
skyggespejling 21. juni kl. 12.00



skyggespejling 21. juni kl. 15.00



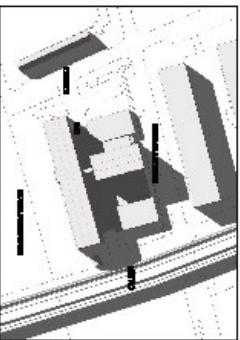
skyggespejling 21. juni kl. 17.00



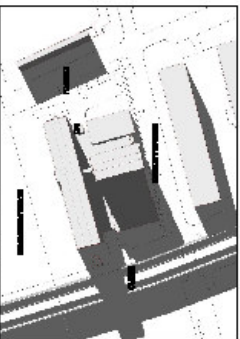
skyggespejling 21. september kl. 8.00



skyggespejling 21. september kl. 12.00



skyggespejling 21. september kl. 15.00



skyggespejling 21. september kl. 17.00


Park Inn Hotel **udvikelse og ombygning**
 Eriksvej 171 **sd** **nr 112500** **dato: 2008.01.28**

ERIKSVEJ 171 **Arkitekt: MAA A/S** **Byggetræk: 28.01.2008** **København N** **tel: 39622522** **www.pih.dk**