



22. september 2021

Sagsnummer
2020-0082593

Dokumentnummer
2020-0082593-28

Naboorientering vedr. tilbagetrækning af bebyggelse fra den fastlagte linje om sluttet randbebyggelse på Olivia Hansens Gade 2

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 fra Carlsberg Byen P/S om tilbagetrækning af facade fra den fastlagte linje til sluttet randbebyggelse i forbindelse med opførelse af ny bebyggelse på matr.nr. 20ab, Valby København.

Ansøgningen forudsætter dispensation fra lokalplan nr. 432 'Carlsberg II' med tillæg 6 og du har mulighed for at indsende dine bemærkninger til den ansøgte dispensation.

Du kan se illustrationer af projektet i linket på side 3. Hvis du er fritaget for Digital Post, kan du få illustrationer tilsendt ved at kontakte os på mail PARC@kk.dk eller telefon 2443 5781 eller 2399 0616.

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 PARC@kk.dk senest d. 13. oktober 2021.

Plan, Analyse, Ressourcer og
CO2-reduktion
Byplan Vest
Njalsgade 13
2300 København S

EAN-nummer
5798009809452

Du kan også sende din bemærkning til:
Teknik- og Miljøforvaltningen
Plan, Analyse, Ressourcer og CO2-reduktion
Plan og Almene Boliger
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. Såfremt 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 vi 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. 2921 9832.

Med venlig hilsen

Berit H. Jørgensen
Byplanlægger

1. Projektet og lokalplanen

Hvad drejer projektet sig om?

Carlsberg Byen P/S ønsker at opføre en ny bebyggelse med blandet bolig, erhverv, detailhandel og parkeringskælder på ejendommen Olivia Hansens Gade 2. Bebyggelsens nordlige del består af en karrebebyggelse i 5-6 etager og et 80 meter højt højhus med 93 boliger. På byggeafsnittets sydlige del er en længebygning på 4 etager med 40 boliger kaldet "Olivia Hus" placeret langs I.C. Jacobsens Have i forlængelse af det nyopførte "Rothe Hus". Olivia Hus vil fremstå i teglsten med en tilbagetrasket penthouse i træbeklædning.

Carlsberg Byen P/S har søgt om dispensation til at trække bebyggelsen ca. 7,5m længere væk fra nabobebyggelsen mod syd, på matr.nr. 215c, Valby, København, så facaden ikke følger den i lokalplanen fastlagte facadelinje mod Malttorvet.

Ansøgningen om dispensation begrundes med risiko for at skade en fredet kælder under vejen Bryggerhesten, som ligger umiddelbart syd for det aktuelle byggefelt.

I høringsperioden kan illustrationer af projektet ses her:

www.kk.dk/sites/default/files/nabo_lp_432_olivia_hus.pdf

Hvad søges der dispensation til?

Der søges om dispensation til at tilbagetrække facaden fra den fastlagte linje til sluttet randbebyggelse på en strækning på cirka 7,5meter langs Malttorvet på matr.nr. 20 ab Valby, København.

Hvad står der i lokalplanen?

Byggeriet er omfattet af lokalplan 432 'Carlsberg II' med tillæg 2, 3, 4, 5 og 6 og forudsætter følgende dispensation fra lokalplanens:

§5, stk. 1d): "*Langs de på tegning nr. 5B med rød streg markerede facadelinjer, skal bebyggelsen i princippet opføres som sluttet randbebyggelse. Bebyggelsens stueetage og eventuelt 1. sal må trækkes indtil 3 m tilbage fra facadelinjen således, at der kan etableres arkader, nicher og hjørneafskæringer*"

Den sydvestlige del af bebyggelsen, der ønskes opført, er på lokalplanens tegning 5B markeret som sluttet randbebyggelse mod Malttorvet. Projektet kræver derfor dispensation.

Lokalplanen kan ses her:

https://dokument.plandata.dk/20_2980059_1482482093974.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?

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 ændringen i byggeriet. Det er forvaltningens vurdering, at en respektafstand til kælderen giver de fornødne muligheder for at bevare den historiske kælderkonstruktion til Gl. Carlsberg i nabobebyggelsen syd for på matr.nr. 215c Valby, København. Forvaltningen bemærker desuden, at det i lokalplanen tegnede bygningsfremspring mod syd er ikke udpeget som et hjørne der skal markeres særligt på tegning 5b. Det vurderes ydermere, at det nye byrum som dannes i Bryggerhesten forbedres, og der opnås en bedre sammenhæng mellem byrummet ved gavlen på Olivia Hus med 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.

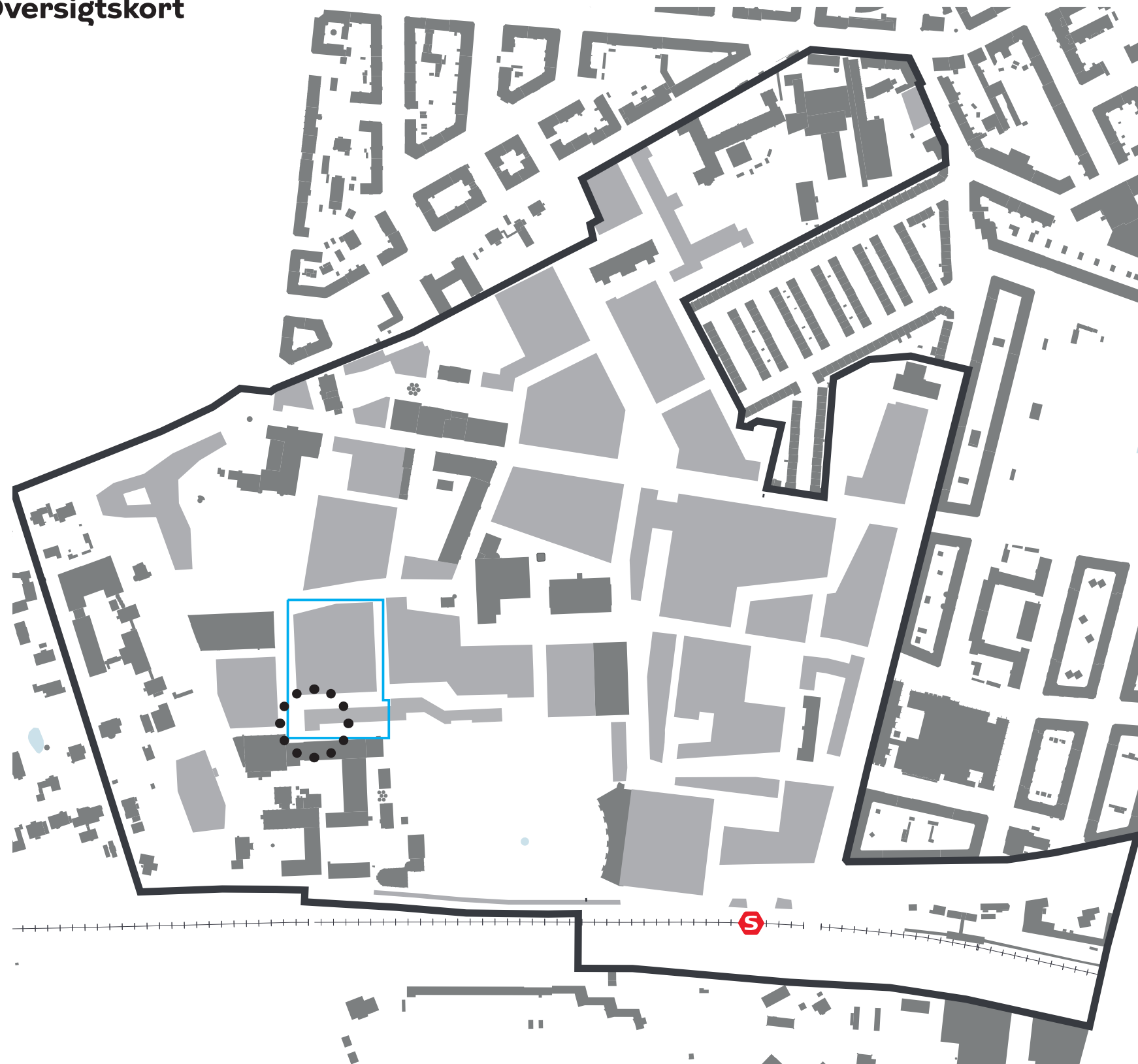
Bilag til nabo-orientering

Olivia Hus

Lokalplan 432 med tillæg 2-6 'Carlsberg II'

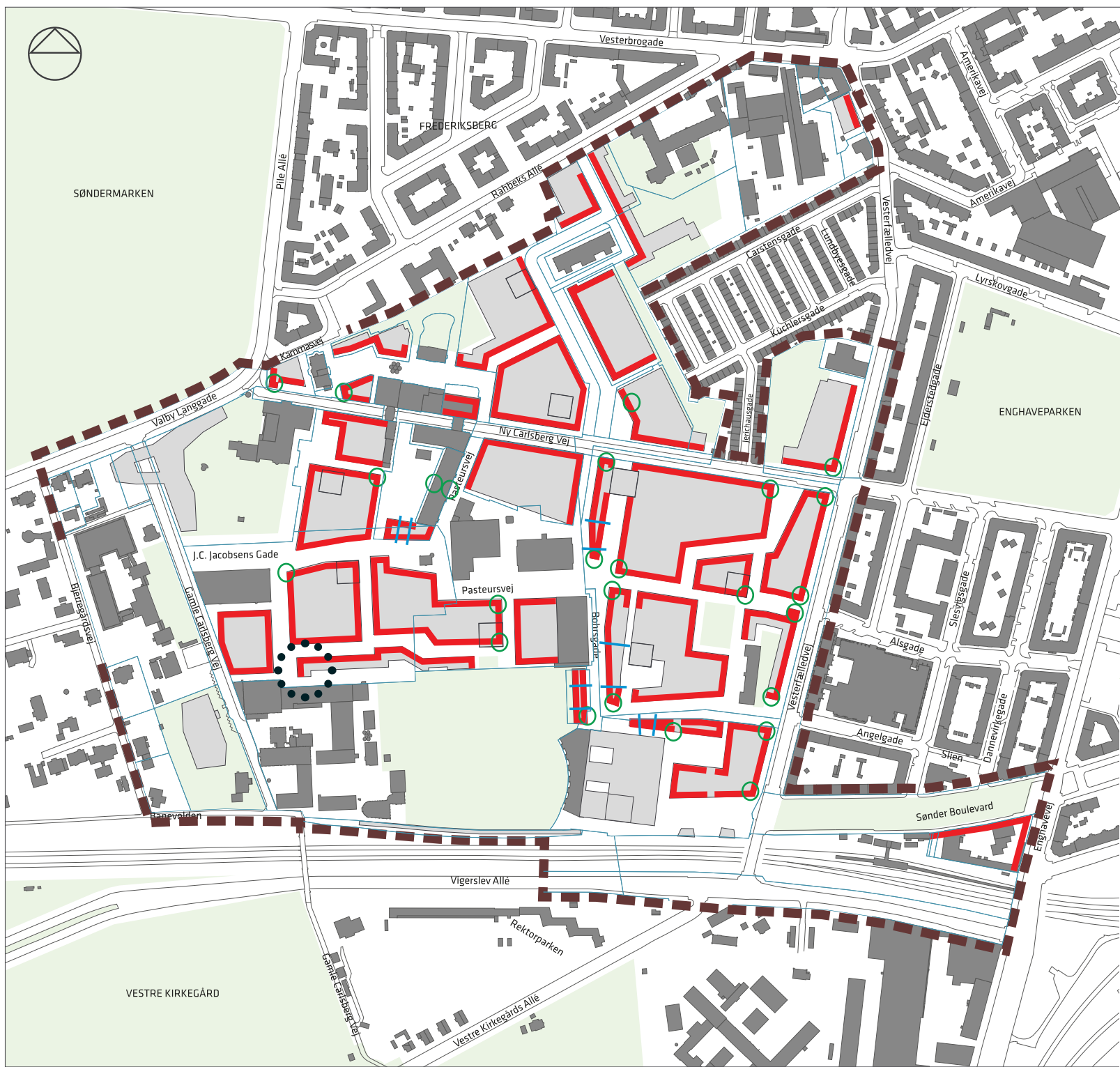


Oversigtskort



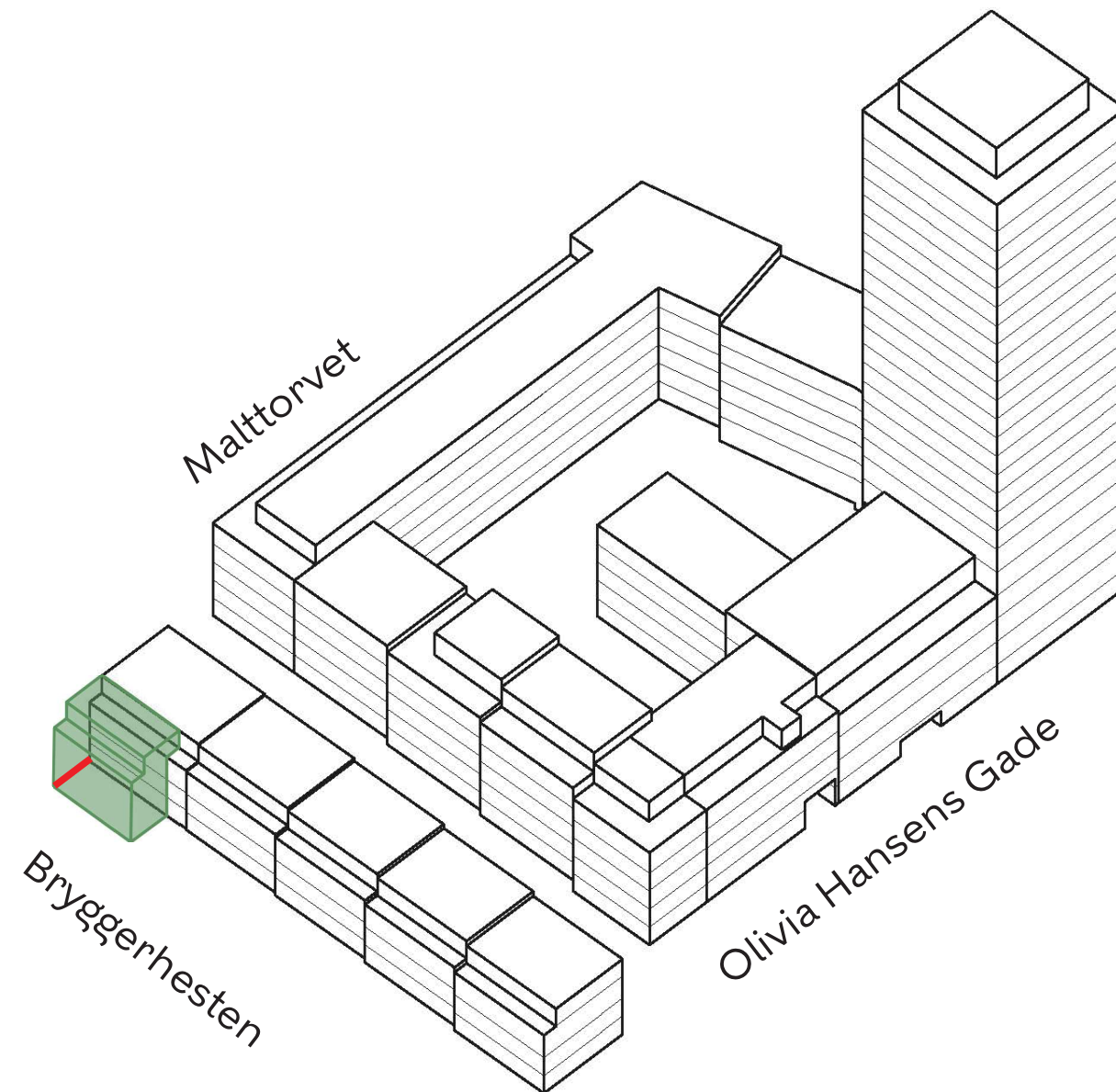
- Lokalplanområde
- Aktuelt byggeprojekt
- Aktuelt område hvor der dispenseres

Tegning nr. 5B
Fra lokalplan 432 'Carlsberg II' med tillæg 2-6



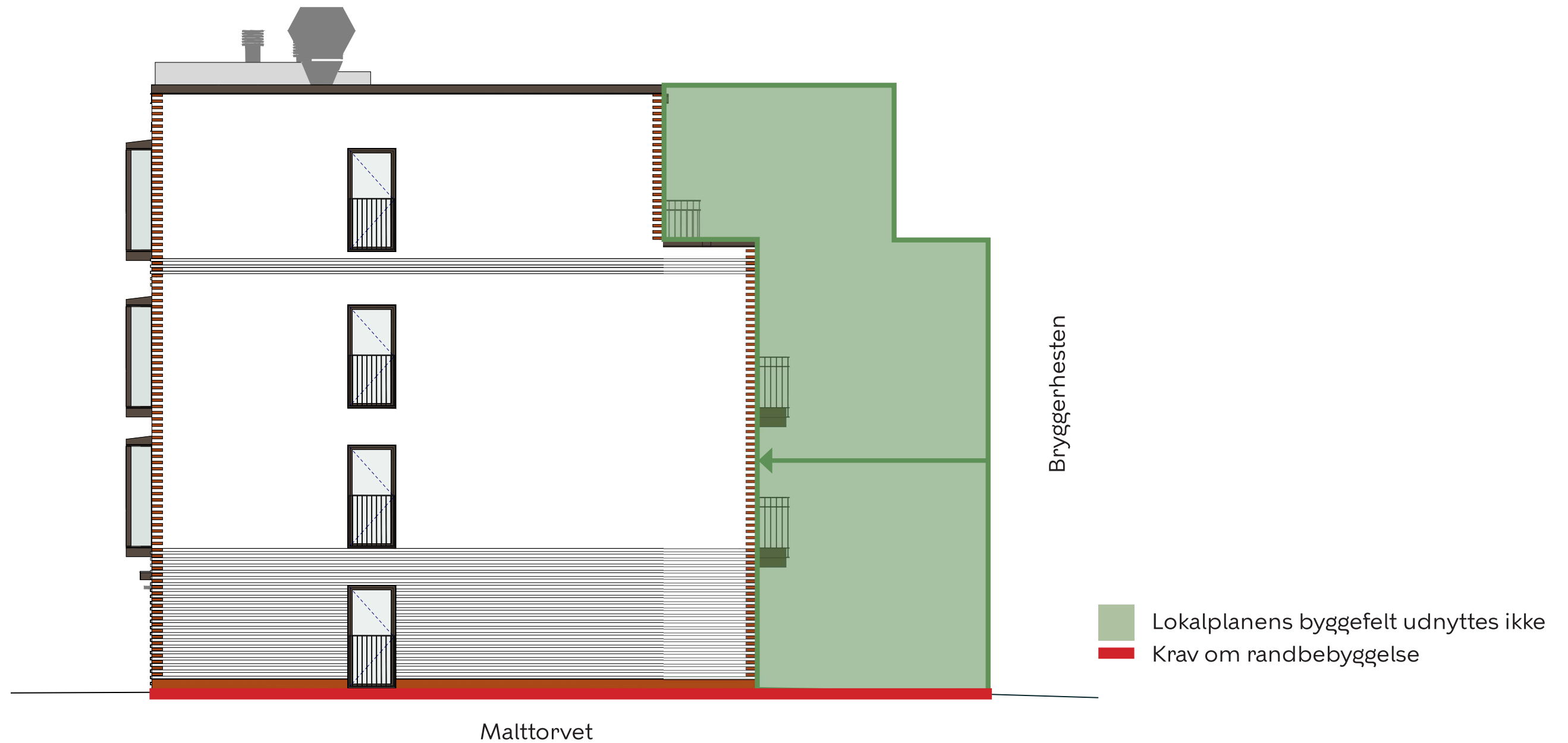
- Aktuelt område hvor der dispenseres
- Lokalplanområde
- Krav om tilsluttet randbebyggelse
- Forbindelse/kig gennem stueetagen/transparente facader i stueetagen
- Facadeudsnit og hjørner, der skal markeres særligt
- Eksisterende bygninger
- Principelle byggefeltet
- Have
- Matrikelskel

Tilbagetrækning af facade mod Malttorvet og Bryggerhesten



-  Lokalplanens byggefelt udnyttes ikke
-  Krav om randbebyggelse

Opstalt af Olivia Hus' vestfacade



Visualisering af Olivia Hus med dispensation til at trække facaden tilbage



Vilhelm Lauritzen Arkitekter | CBY | BA6V | Nebelong & Olivia Hus 17.05.2021