

5. Dispensation fra lokalplan nr. 341 til opførelse af etageboligbebyggelse (2009-19505)

Teknik- og Miljøudvalget skal beslutte, om der skal meddeles dispensation fra bestemmelser i lokalplan nr. 341-1 "Det Centrale Valby" med henblik på opførelse af en etagebebyggelse.

INDSTILLING OG Beslutning

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

1. at der med henblik på opførelse af en etagebebyggelse på ejendommen matr. nr. 67 Valby, København, meddeles dispensation fra lokalplan nr. 341-1, § 3, stk. 2 b) om at bebyggelser/byggefelter fastlægges til boliger, og
2. at der ligeledes meddeles dispensation fra samme lokalplans § 5, stk. 4 c) om bebyggelsens højde og afstand til anden bebyggelse, og
3. at der endvidere meddeles dispensation fra samme lokalplans § 5, stk. 4 d) om at husdybden ikke må overstige 11 m for boligbebyggelse og 15 m for erhvervsbebyggelse
4. at der endelig meddeles dispensation fra samme lokalplans § 10, stk. 4, om at arealerne foran den fastlagte boligbebyggelse på nordsiden af Annexstræde skal anlægges som forhaver med et lavt hegn.

Problemstilling

AK 83 Arkitekter har på vegne af ejendommens ejer søgt om tilladelse til at opføre en 4-etages bygning med et samlet etageareal på 946 m².

Forvaltningen har foretaget naboorientering i henhold til planlovens bestemmelser. Med brev af 7. november 2008 er ejere, lejere og brugere af nabo- og genboejendomme blevet hørt. Høringsperioden udløb den 28. november 2008. Der er inden for høringsfristen modtaget 5 henvendelser, heraf en underskriftsindsamling med 97 underskrifter.

Løsning

Lokalplanens bebyggelsesplan forudsætter, at bebyggelsen på Annexstræde 8 fortsætter lidt ind over skellet til naboejendommen Valby Langgade 75 B/Annexstræde 6.

Da der ikke har kunnet opnås enighed om det fornødne magelæg mellem de to ejendomme, har det været nødvendigt at trække nybebyggelsen tilbage fra skellet mellem ejendommene for at overholde fornøden afstand til skel. Derved afkortes facadelængden og i stedet forøges husdybden. Bebyggelsens omfang respekterer fortsat den i lokalplanen fastsatte maksimale bebyggelsesprocent på 130.

Ud over forøgelsen af selve huskroppens dybde tilføjes et trappe- og elevatortårn. Herved undgås at inddrage areal af de i øvrigt pænt store lejligheder til dette formål. Forvaltningen kan gå ind for de fornødne dispensationer, idet det foreliggende projekt tilgodeser

intentionerne i lokalplanen, og fravigelserne ikke er særligt omfattende og efter forvaltningens skøn ikke er til gene for naboerne.

De indkomne henvendelser kritiserer den kommende bebyggelses højde og dispensationen til forøgelse heraf. Endvidere gøres gældende, at bebyggelsen vil medføre skygge- og indbliksgener i forhold til den eksisterende bebyggelse langs Valby Langgade, og at udsynet fra disse ejendomme vil blive reduceret.

Det skal hertil bemærkes, at bebyggelsen ikke overskrider den i lokalplanen fastsatte bygningshøjde, men alene det skrå højdegrænseplan (altså bygningens højde i forhold til afstanden til anden bebyggelse) i forhold til erhvervsbebyggelserne på ejendommene Annexstræde 4 og 10. Det skrå højdegrænseplan overskrides ikke i forhold til bebyggelse langs Valby Langgade, jf. den som *bilag 2* vedlagte kortskitse. Med hensyn til eventuelle skygge- og indbliksgener vurderer forvaltningen, at afstanden mellem den projekterede bebyggelse og bebyggelsen langs Valby Langgade, der er på ca. 31 m betyder, at skygge- og indbliksgener ikke vil overskride, hvad der må forventes i en by som København. Endvidere bemærkes, at den kommende bebyggelses facadelængde er reduceret i forhold til det i lokalplanen fastlagte byggefelt.

I vedlagte bilag 1 gives et kort referat af indholdet i henvendelserne og forvaltningens bemærkninger til de enkelte punkter. Indsigelserne er fremlagt til gennemsyn på Rådhuset, 1. sal, værelse 36.

Økonomi

Indstillingen har ingen økonomiske konsekvenser for kommunen.

Videre proces

Hvis Teknik- og Miljøudvalget tiltræder indstillingen, vil forvaltningen meddele dispensationerne.

Bilag vedlagt til gennemsyn på rådhuset, 1. sal, værelse 36

Et sæt kopier af indsigelserne

Hjalte Aaberg

/Ulrik Winge

bilag

[Bilag 1 - gennemgang af modtagne henvendelser i forbindelse med naboorienteringen og forvaltningens bemærkninger](#)

[Bilag 2 - kortskitse med angivelse af byggefelt og højdegrænseplaner](#)

