



Naboorientering - DJMX, Danmarks Medie- og Journalisthøjskole, matrikel 278f Dispensation fra afstandskrav til nabobygning samt til at flytte nedkørsel til parkeringskælder

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 dispensation fra krav om 10 m afstand mellem bygningerne og minimum 5 meter til skel, samt dispensation fra lokalplanens placering af tilkørsel og nedkørsel til parkeringshus, ved DJMX, Journalisthøjskolens kommende bygning på matr.nr 278f, Eksercerpladsen.

Ansøgningen forudsætter dispensation fra lokalplan 501, August Schade Kvarteret, 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 24 43 57 81 eller 23 99 06 16.

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 den 29.04 2022.

7. april 2022

Sagsnummer
2022-0097331

Dokumentnummer
2022-0097331-1

Plan, Analyse, Ressourcer og
CO2-reduktion
Byplan Syd
Njalsgade 13
Postboks 348
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. 2326 8563.

Med venlig hilsen

Sandra Gonon
Arkitekt

1. Projektet og lokalplanen

Hvad drejer projektet sig om?

Danmarks Medie- og Journalisthøjskole, DMJX, opfører et nyt uddannelsesbyggeri i August Schade Kvarteret i Ørestad Nord, matrikel 278f.

matrikel 278f (BF 2 på tegning i bilag 1) kan ifølge lokalplanen bygges sammen med matrikel 278b (BF 1 på tegning i bilag 1) eller bebygges individuelt. DJMX planlægger at bebygge byggefeltet uden sammenbygning til matrikel 278b. Sivegaden mellem de to bygninger er trapezformet, og det sydlige hjørne af den planlagte bygning, beliggende ud mod Grønjordsvej, er placeret således, at de sydligste ti meter er mindre end ti meter fra nabobygningen og mindre end fem meter fra skel. Bygningen ligger 4.15 m fra skel og 9.68 m fra nabobygningen i det sydligste hjørne. Bestemmelserne for afstand til nabobygning overholdes efter 3,73 m facadelængde, og bestemmelsen for afstand til skel overholdes efter 9,12 m facadelængde.

Lokalplanen anviser nedkørsel til parkeringskælder i det vestlige hjørne af matrikel 278f, overfor matrikel 278g (BF3 på tegning i bilag 1). Grundet byggefeltets udformning, er det problematisk at etablere de 29 parkeringspladser, som projektet skal indeholde, i kælderen, hvis nedkørslen placeres, hvor lokalplanen angiver.

Lokalplanen anviser bygningens sydlige facade, langs Grønjordsvej, som tilgang for forsyninger og service. Der planlægges nu en offentlig park mod syd, til glæde for hele bydelen, hvorfor service i stedet placeres mod vest, i sivegaden mod Nordeas bygning på matrikel 278b. Serviceadgangene kan ikke kombineres med den nuværende overkørsels placering, som forudsætter, at rampen strækker sig langs den vestlige facade.

I høringsperioden kan illustrationer af projektet ses her:

https://blivhoert.kk.dk/files/disp_lp_501.pdf

Hvad søges der dispensation til?

Der ansøges om at flytte nedkørslen fra den nugældende placering (se grå dobbelpil på BF 2 i bilag 1) indenfor BF 2 til ny placering med overkørsel og nedkørsel imellem BF 1 og 2. Overkørslen vil så både kunne anvendes til forsyning og service samt nedkørsel til parkeringskælderen. (Bilag 2)

Der ansøges samtidigt om dispensation til at bygningens sydlige hjørne overskrider kravet om minimum 10 m til nabobygning med 32 cm

således at der 9,68 m til nabobygningen i det sydligste hjørne, ligesom bygningens sydlige hjørne overskrider kravet om minimum 5 m til skel med 85 cm, så der er 4,15 m til skel. (Bilag 3)

Hvad står der i lokalplanen?

Det fremgår af lokalplan 501, August Schade Kvarteret, § 4 stk. 7, at vejadgang til parkeringskældre og/eller varegårde kan kun etableres i princippet, hvor de er vist på tegning nr. 3. (se bilag 1)

Lokalplanens § 5, stk. 3, regulerer at byggefelt 1 og 2 kan sammenbygges som vist på tegning nr. 2. Hvis byggefelterne ikke sammenbygges, skal der fra hvert byggefelt holdes en afstand på mindst 5 m til et evt. matrikelskel og mindst 10 m mellem byggefelterne.

Lokalplanen kan ses her:
[20_2585619_1387363386521.pdf \(plandata.dk\)](https://plandata.dk/20_2585619_1387363386521.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 at dispensere fra lokalplanens placering af adgang til parkeringskælder, da flytningen af adgangen til parkeringskælderen giver bedre oversigt og manøvreplads ved ud og indkørsel, hvilket også er til fordel for trafikken på vejen, herunder fodgængerne på fortovet.

I forhold til dispensation fra bestemmelsen om afstand til skel og nabobygninger anbefaler forvaltningen en dispensation, da der er tale om en mindre overskridelse, hvor mindre end fire længdemeter af facaden ikke overholder afstanden til nabobygningen. På det tætteste sted kommer bygningen til at ligge 9.68 m fra nabobygningen, og der er altså tale om en overskridelse af minimumsafstanden på 32 cm. Byggefeltet overskrides ikke, da dette ligger tættere end 10 meter fra nabobygningen, og under 5 meter fra skel. Denne uoverensstemmelse mellem byggefeltet og krav om afstand til nabobygning skyldes at der tidligere er reguleret i størrelsen på byggefelt 1, uden at byggefelt 2 i samme omgang er blevet revideret.

Det er indgået i forvaltningens vurdering, at den konkrete placering og indretning af adgangen mellem Byggefelt 1 og Byggefelt 2 ses i en større sammenhæng, hvor indretningen af gade og byrum disponeres således, at der opnås en trafiksikker og kvalitetsmæssigt god løsning både for byggefeltet og byrummene. I bearbejdning af byrummet skal der indarbejdes en stiforbindelse, og denne skal udformes, så den er tilgængelig og anvendelig. Det skal i projektet sikres, at flytningen af adgangen ikke forringer stiforbindelsen.

I forhold til overskridelsen af minimumsafstand til nabobygningen lægges der i forvaltningens vurdering vægt på, at det udelukkende er i stueplan, at afstanden ikke overholdes. Fra 1. sal og op efter, er byrummet bredere end lokalplankravet, og der er således ikke tale om en større forringelse af lysforholdene i arbejdsområderne og i byrummet. I den bygningsdel, som overskrider minimumsafstanden er der en stor andel glas, som skaber indsyn og tryghed. Nabobygningen har ikke nogen vinduer i stueplan mod byggefelt 2, så en dispensation vil ikke medføre indbliksgener.

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.