



Punkt 12.

Godkendelse af dispensation fra lokalplan 4-2-113 vedr. bygningshøjden og byggefelt

2019-053566

By- og Landskabsforvaltningen indstiller, at By- og Landskabsudvalget godkender, at der meddeles dispensation fra lokalplan 4-2-113 vedrørende byggefelt og bygningshøjde.

Beslutning:

Godkendt.

Helle Frederiksen var fraværende.



Sagsbeskrivelse

By- og Landskabsforvaltningen har modtaget ansøgning om byggetilladelse til opførelse af et etagehusbyggeri i 5-8 etager set fra Kridtsløjfen og ombygning af den eksisterende magasinbygning til boliger i 5 etager samt yderligere 2 påbyggede etager. Se bilag "Byggeriets højde i forhold til lokalplanen".

Det ansøgte forudsætter dispensation fra følgende bestemmelser i lokalplan 4-2-113 "Boliger, erhverv, mm, Eternitten, Grønlandskvarteret", byggefelt B3 og B4 (*Afvigelsen fra lokalplanen og bemærkninger til projektet er skrevet med kursiv*):

Pkt. 5.1. Bebyggelsens omfang og placering generelt

Ny bebyggelse skal placeres inden for byggefeltet.

Der kan fra 1. sal og op etableres gangbroforbindelser mellem byggefelter. Gangbroforbindelsen kan dog kun etableres, hvis disse ikke begrænser kvaliteten af udearealer på terræn og udsigten fra bagvedliggende bebyggelser.

Bebyggelsen ønskes sammenbygget på tværs af byggefelt B3 og B4.

Pkt. 5.5. Bebyggelsens omfang

Bebyggelsen skal fremstå med en skalamæssig variation fra 4-10 etager. Etageantallet skal fastlægges under hensyntagen til:

- Visuel understregning af terrænstigning langs Sohngårdsholmsvej.
- Nyfortolkning af industriens skalamæssigt sammensatte karakter – herunder sammenfletning af vertikale og horisontale linjer.
- Byrum og opholdsarealer i menneskelig skala.
- Komplekse terrænforhold.
- Harmonisk virkning inden for byggefeltet og i fht. Naboområder.

Bebyggelsen kan inden for de enkelte byggefelter maksimalt udføres med følgende etageareal og højde:

B3: Etageareal maks. 2.100 m², højde maks. 25 m.

B4: Etageareal maks. 3.500 m², højde maks. 35 m

Højden i byggefelt B3 måles fra en fastlagt terrænkote i niveau med Kridtsløjfen. Højden i byggefelt B4 måles fra en fastlagt terrænkote i niveau med Alexander Foss Gade.

B3: Den maksimale bygningshøjde bliver på 26,78 meter målt fra terrænkote 14,44 (terrænkoten på byggefeltet).

Dette er en overskridelse på 1,78 meter i forhold til lokalplanens bestemmelse.

B4: Den maksimale bygningshøjde bliver på 24,03 meter målt fra terrænkote 7,12.

Bygningshøjden er inden for lokalplanens bestemmelser.

Mellem B3 og B4.

Bygningshøjden mellem byggefelterne er stigende fra 16,67 til 23,33 meter målt fra terrænkote 14,44. Lokalplanen giver mulighed for, at der fra 1. sals højde kan etableres gangbroforbindelser mellem byggefelterne.

Begrundelse

Der bygges på tværs af byggefelterne, hvilket By- og Landskabsforvaltningen finder acceptabelt, da den smalle passage mellem byggefelterne ikke vil være gavnlige for naboernes udsigt, da et kig mellem bygningerne kun kan lade sig hvis man er placeret lige foran bygningen. Yderligere er der i lokalplanen allerede lagt op til, at bygningerne kan sammenbindes med en gangbro.

Den nye bebyggelse fremstår i 8 etager på facaden, der vender mod Sohngårdsholmsvej. Dette er samme antal etager, som den laveste bygning, der er ved at blive opført ved adgangen til Kridtsløjfen, men idet



bebyggelsen, som denne dispensation omhandler, ligger lavere, er det med til at understrege terrænstigningen visuelt langs Sohngårdsholmsvej.

Desuden opnås der en bedre disponering af byggeriet på grunden ved at mindske bygningshøjden nærmest boligområdet på Ditlev Bergs Vej og Alexander Foss Gade.

Det tilladte etageareal i lokalplanen fastholdes. Skulle etagearealet 5600 m² i stedet have været placeret på hver sit byggefelt ville den maksimale højde på 25 og 35 meter være udnyttet.

I lokalplanen var den højeste bygning placeret mod syd og den lavere bygning mod nord. Der er valgt at bytte rundt på dette for at sikre optimal solorientering på tagterrasserne og ikke mindst dagslys i boligerne.

Indsigelser og bemærkninger

Projektet har været sendt i naboorientering, og der er modtaget følgende henvendelser:

1. Mølleriet Afd. 64, Ditlev Bergs Vej 10-38 og Ejerforeningen Eternitten, Susanne Jellesen.
2. L. Larsen, Ditlev Bergs Vej 16
3. Mogens Martin Derosche, Ditlev Bergs Vej 20

Henvendelserne er beskrevet og behandlet i rækkefølge nedenfor

- 1.a. Bemærkninger fra Mølleriet Afd. 64 og Susanne Jellesen der ikke ønsker, at der skal dispenseres fra højden i både byggefelt B3 og B4.

Svar: Bygningshøjden overskrider kun den tilladte højde i lokalplanen i B3. Højden i B4 bliver ca. 11-18 meter mindre end den tilladelige højde i lokalplanen.

- 1.b. Bemærkninger fra Mølleriet Afd. 64 og Susanne Jellesen at der allerede er ind til flere høje byggerier på Eternitten der har taget udsigten til skov, luft og ind over byen.

Svar: Den høje del af byggeriet flyttes til det byggefelt der er længst væk fra deres boliger, og udsigten for dem vil derfor blive tilgodeset.

2. Bemærkning L. Larsen om, at der ikke skal bygges mere i området, og at der er vigtigt med grønne sluser i området.

Svar: Lokalplan giver mulighed for byggeriet, og der kan derfor ikke nægtes tilladelse til dette.

3. Bemærkning fra Mogens Martin Derosche om, at området allerede er fortættet.

Svar: Lokalplan giver mulighed for byggeriet, og der kan derfor ikke nægtes tilladelse til dette.

Konklusion

På baggrund af ovenstående vurderer By- og Landskabsforvaltningen, at projektet vil bidrage til udviklingen af Eternitten, da det er en af de sidste byggemuligheder inden for lokalplanområdet, der bliver udnyttet.

Der er en bedre disponering af den samlede byggemulighed på byggefeltene, som er tilpasset Eternittens i varieret skala, arkitektur og bygningsvolumener.

Byggeriet bidrager til Eternittens skyline og lukker "hullet" over Nettos bygning, der opleves, når man færdes på Alexander Foss Gade.

Yderligere opfylder projektet intentionen på Eternitten om at skabe et varieret udbud af boliger, idet der fortrinsvis er store lejligheder og enkelte mindre.

Teglbyggeriet bidrager positivt til det ellers betonprægede område, og der skabes gode udendørs opholdsarealer i forbindelse med byggeriet.



Bilag:

Bilag til BLU - Byggeriets højde i forhold til lokalplanen

Bilag til BLU - Projekt med skyggediagram

Bilag til BLU - Naboorientering med bilag

Bilag til BLU - Høringsområde ved naboorienteringen

Bilag til BLU - Indsigelser til dispensation