

By- og Miljøudvalget 2018-21

Referat	
Mødedato:	3. juni 2019
Mødetidspunkt:	21:05
Mødested:	Udvalgsværelse 1
Deltagere:	
Fraværende:	
Bemærkninger:	Alexandre Dessoy deltog i stedet for Fasaël Rehman.





Indholdsfortegnelse



219. Gammel Kongevej 74A, Dispensation fra lokalplan nr.140

Åbent - 02.34.02-P19-3-19

Overskrift

Gammel Kongevej 74A, Dispensation fra lokalplan nr. 140

Resumé

Sagen omhandler muligheden for i forbindelse med ombygning af eksisterende kontorbygning at tilføje en foyer i 2 etager med tagterrasse i forbindelse med en udvidelse af stueetagen. Projektet kræver dispensation fra lokalplan nr. 140, fordi udvidelsen af foyeren mod Gammel Kongevej er uden for byggefeltet angivet i lokalplanen.

Beslutning

By- og Miljøudvalget vedtog,

1. at der gives afslag på ansøgning om dispensation til den ansøgte udvidelse af foyeren og tilhørende tagterrasse,
2. at der kan gives dispensation fra lokalplan nr. 140 afsnit 5.2 og kortbilag 1 til at bygge uden for byggefeltet, hvis der udarbejdes et nyt forslag til en mindre udvidelse af foyeren i 2 etager med et grønt tag og evt. en mindre tagterrasse centreret på kontorejen-dommen, og at et revideret forslag forelægges udvalget igen,
3. at der dispenseres fra lokalplan 140 afsnit 4.2 for at etablere 3 bilparkeringspladser mod indbetaling til p-fonden, såfremt der ikke kan findes en anden løsning.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

1. at der gives afslag på ansøgning om dispensation til den ansøgte udvidelse af foyeren og tilhørende tagterrasse,
2. hvorvidt der kan gives dispensation fra lokalplan nr. 140 afsnit 5.2 og kortbilag 1 til at bygge uden for byggefeltet, hvis der udarbejdes et nyt forslag til en mindre udvidelse af foyeren i 2 etager med et grønt tag og evt. en mindre tagterrasse centreret på kontorejendommen
3. at der dispenseres fra lokalplan 140 afsnit 4.2 for at etablere 3 bilparkeringspladser imod indbetaling til p-fonden, såfremt der ikke kan findes en anden løsning

Sagsfremstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet har modtaget en ansøgning om at renovere eksisterende kontorbyggeri og indrette bygningen til kontorhotel med udadrettede funktioner i stueetagen.

Ejendommen er en kontorbygning fra 1973. Den blev opført i forlængelse af saneringen af Danmarksgade i 1970 og udgør sammen med de 280 almene boliger i Danmarksgården fra 1976 og bebyggelsen mod Gammel Kongevej fra Codan til Schønbergsgade et markant udtryk i byen. Selve ejendommen har et mere pragmatisk udtryk i tråd med 1970'erne og opleves primært som bestående af vertikale betonbånd. Senest har ejendommen været benyttet af Statens IT, der i 2017 flyttede til Ballerup, da lokalerne blev for små. Siden har ejendommen været ubenyttet.

Projektet går ud på at der indrettes cafe, restaurant og fitnesscenter i bygningens stueetage, så ejendommen åbnes mod byen. Der udføres en ny foyer med dobbelthøjde og ny tilbagetrukket tagetage med kontorer. Herudover etableres tagterrasse til den nye 6. sal (7. etage), samt på taget af den nye foyer bygning i 2. sals højde. Facader energirenoveres med nye vinduer, og nye isolerede brystninger. Vinduerne



udføres i en mørk nuance, brystninger og lukkede facader udføres med hvide overflader, så hele ejendommen får et 'facelift'.

En del af den ønskede foyer ligger uden for det byggefelt, der er angivet lokalplan nr. 140 kortbilag 1, og kræver derfor dispensation fra lokalplan, hvis denne del af projektet skal gennemføres.

Ansøger begrundet ansøgning om dispensation med, at foyeren udføres for at gøre bygningen åben og imødekommende, da den nye cafe i bygningens underetage samt den nye taghave på foyerens tag, vil bidrage positivt til oplevelsen af bygningen og det lille byrum foran bygningen. På sigt er det tanken at cafeen vil kunne gøre både byrummet og bygningen åben for alle Frederiksbergs borgere. Den nye foyer udføres i to etager og vil dermed ikke bidrage negativt med skyggeeffekter på nabobygninger, som er opført i 6 etager.

Ansøger oplyser, at kontorejendommen i dag råder over 155 bilparkeringspladser hvoraf 75 pladser er beliggende på egen grund og 80 er tinglyste pladser beliggende på naboejendom (Danmarksgården). Ca. 18 parkeringspladser - beliggende under bygningen i terrænniveau (stueplan) - nedlægges i forbindelse med ombygningen af stueetagen og etablering af foyer, cafe, restaurant, fitnesscenter mv. Det samlede parkeringsbehov efter lokalplan nr. 140 er 140 parkeringspladser, altså mangler der 3 parkeringspladser. Ansøger ønsker at afsøge muligheden for evt. at indgå aftaler med naboen om en dobbelt udnyttelse af parkeringspladser på naboejendommen.

Regelgrundlag

Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 140, for et område ved Gammel Kongevej 72D-74A. Lokalplanen er en projektlokalplan og gælder kun for denne ene ejendom. Lokalplanens formål er at medvirke til at styrke og videreudvikle et aktivt erhvervsliv, at muliggøre opførelse af yderligere en etage på en eksisterende seksetagers bebyggelse samt en udvidelse af stueetage i sammenhæng med omgivelserne, og muliggøre en styrkelse og videreudvikling af et aktivt byliv.

Efter lokalplanens anvendelsesbestemmelser afsnit 3.1, må området anvendes til erhvervsformål i form af kontor- og serviceerhverv. Der må også etableres café og restauration i stueetagen.

I lokalplanens afsnit 4.2 står der, at der skal anlægges 1 parkeringsplads pr. 50 m² erhvervsetageareal og at der skal anlægges 1 cykelparkeringsplads pr. 50 erhvervsetageareal.

I lokalplanens afsnit 5.2 står der, at ny bebyggelse skal placeres inden for byggefeltet angivet på kortbilag 1.

I lokalplanens afsnit 6.1 står der, at nybyggeri, om- og tilbygninger skal harmonere med omgivelserne ud til Gammel Kongevej, således der skabes en byrumsmæssig sammenhæng mellem lokalplanområdet og bebyggelserne på Gammel Kongevej 72B-C og 74B-C.

Naboorientering og partshøring

Ansøgningen har været sendt i naboorientering, idet Frederiksberg Kommune skal dispensere fra lokalplan nr. 140. Naboorienteringen blev sendt til ejendommene Gammel Kongevej 70, 72B-C, 74A-C og 76, Schønbergsgade 2-4 og Prinsesse Maries Alle 1A. Yderligere har ansøgningen været sendt i partshøring, hos foyerens nærmeste naboer, Gammel Kongevej 74B, lejlighederne til højre og Gammel Kongevej 72C lejlighederne til venstre.

Forvaltningen modtog 5 partshøringsvar og 15 naboorienteringsvar.

De modtagne høringssvar omhandlede hovedsagligt indblik, støj og parkeringsproblematikker for både biler og cykler.

By-, Kultur- og Miljørådets vurdering

By-, Kultur- og Miljørådet vurderer, at projektet overordnet set er i overensstemmelse med lokalplanens formål og hensigt, herunder anvendelse og ydre fremtræden.



Den ansøgte ombygning og udvidelse medfører, at der kommer til at mangle 3 bilparkeringspladser for at leve op til lokalplanens bestemmelser vedr. parkering. By-, Kultur- og Miljøområdet vurderer, at en fuld udnyttelse af stueetagen giver en fornuftig mulighed for udnyttelse og indretning til cafe, restaurant og fitnesscenter. Det er ikke muligt at etablere yderligere parkeringspladser på det resterende friareal på grunden. By-, Kultur- og Miljøområdet er derfor positivt indstillet ift. at dispensere fra lokalplanens bestemmelser om parkering mod, at der indbetales til parkeringsfonden, såfremt ansøger ikke kan dokumentere at de kan tilvejebringe de 3 parkeringspladser på anden vis.

By-, Kultur- og Miljøområdet vurderer, at en udvidelse af foyeren med 3 meter helt frem til matrikel skel mod vej vil komme meget tæt naboejendommene. Det vurderes, at der vil være ca. 1,5 meter fra foyeren/tagterrassen til de nærmest vinduer i ejendommen Gammel Kongevej 74B og ca. 1,5-2 meter til nærmeste vinduer i ejendommen Gammel Kongevej 72C. I stueetagen er der tale om hhv. en port i ejendommen Gammel Kongevej 74B og erhverv i ejendommen 72C. I de øvrige etage i naboejendommen er det vinduer til boliger, som i dag har ca. 3-4,5 meter til eksisterende tagterrasse og ca. 6-7,5 meter til facade og vinduer i kontorejendommen. Foyeren ønskes udført som et dobbelthøjt rum, det vil sige at i første salshøjde vil personer i kontorejendommen ikke kunne komme helt hen til vinduerne, de vil befinde sig ca. 4-4,5 meter inde i rummet svarende til den afstand der er til facaden i dag. By-, Kultur- og Miljøområdet vurderer, at tagterrassen på foyeren vil medføre væsentlige indbliksgener til de tilstødende boliger i naboejendommene. By-, Kultur- og Miljøområdet vurderer, at en mindre udvidelse af foyeren i 2 etager med et grønt tag og evt. en mindre tagterrasse centreret på kontorejendommen er mere realistisk.

Økonomi

Ansøger indbetaler 786.060 kr. for 3 bilparkeringsplads i henhold til regler for Frederiksberg Kommunes P-fond. Midlerne i P-fonden anvendes indenfor 5 år til at etablere nye P-pladser i kommunen. Når kommunen etablerer en ny parkeringsplads, kan 50 % af udgiften finansieres af P-fondens. Hvis det eksempelvis koster 200.000 kr. at etablere en ny P-plads, vil kommunen kunne indtægtsføre 100.000 kr. fra P-fonden. Den resterende del af P-fondsindbetalingen vil blive tilbageført til ansøger. Såfremt der ikke etableres en ny P-plads for indbetalingen indenfor 5 år, tilbageføres den fulde indbetaling på 262.020 kr. per parkeringsplads.

Borgmesterpåtegning

Ingen

Behandling

By- og Miljøudvalget
PBM/SI

Bilag

- [Skema indsigelser - Partshøring - Gammel Kongevej 74A](#)
- [Skema indsigelser - Naboorientering - Gammel Kongevej 74A](#)
- [Kortbilag 1, Lokalplan 140](#)
- [Partshøringssvar nr. 1 Ejd.selskab H.G. Hansen](#)
- [Partshøringssvar nr. 2 - Nini og Chris Leigh](#)
- [Partshøringssvar nr. 3 Helle Jakobsen](#)
- [Partshøringssvar nr. 4 - Gitte Vollertsen](#)
- [Partshøringssvar nr. 5 - Laila og Per Jonsson](#)
- [Naboorienteringssvar nr. 1 - Navne- og adressebeskyttelse - renset](#)
- [Naboorienteringssvar nr. 2 - Eda Epsten](#)
- [Naboorienteringssvar nr. 3 - Anni Lindof](#)
- [Naboorienteringssvar nr 4 - Susanne Jørgensen](#)
- [Naboorienteringssvar nr. 5 - Elsebeth og Palle Kjærsgaard](#)



- [Naboorienteringssvar nr. 6 - Agnete Kragh Dircknick-Holmfeld](#)
- [Naboorienteringssvar nr. 7 - Metty Jacobsen](#)
- [Naboorienteringssvar nr 8 - Ruth Simonsen](#)
- [Naboorienteringssvar nr. 8 - Ruth Simonsen](#)
- [Naboorienteringssvar nr. 9 - Yuko Yasui](#)
- [Naboorienteringssvar nr. 9 - Yuko Yasui](#)
- [Naboorienteringssvar nr 10 - Anne-Mette Floridon](#)
- [Nagboorienteringssvar nr. 10 - Anne-Mette Floridon](#)
- [Naboorienteringssvar nr. 11 - Karin og Søren Aaquist](#)
- [Naboorienteringssvar nr. 12 - Elsebeth Dyrholm Møller og Britta Voss](#)
- [Naboorienteringssvar nr. 13 - Hanne Blum](#)
- [Nabooreinteringssvar nr. 14 - Annette Jonsson](#)
- [Naboorienteringssvar nr. 15 - Johanna Sørensen](#)
- [Illustation af indgangsparti mod Gammel Kongevej](#)
- [Frem. Situationsplan rev A](#)
- [Frem.Plan Tag](#)
- [Frem-facade Nord](#)
- [Frem-facade Syd](#)
- [Frem-facade Øst](#)
- [Frem-facade Vest](#)
- [Frem-snit A-A](#)
- [Eksist. forhold - Facade nord](#)
- [Eksist. forhold- Tværsnit](#)



Bilag

- [Skema indsigelser - Partshøring - Gammel Kongevej 74A](#)
- [Skema indsigelser - Naboorientering - Gammel Kongevej 74A](#)
- [Kortbilag 1, Lokalplan 140](#)
- [Partshøringssvar nr. 1 Ejd.selskab H.G. Hansen](#)
- [Partshøringssvar nr. 2 - Nini og Chris Leigh](#)
- [Partshøringssvar nr. 3 Helle Jakobsen](#)
- [Partshøringssvar nr. 4 - Gitte Vollertsen](#)
- [Partshøringssvar nr. 5 - Laila og Per Jonsson](#)
- [Naboorienteringssvar nr. 1 - Navne- og adressebeskyttelse - renset](#)
- [Naboorienteringssvar nr. 2 - Eda Epsten](#)
- [Naboorienteringssvar nr. 3 - Anni Lindof](#)
- [Naboorienteringssvar nr 4 - Susanne Jørgensen](#)
- [Naboorienteringssvar nr. 5 - Elsebeth og Palle Kjærsgaard](#)
- [Naboorienteringssvar nr. 6 - Agnete Kragh Dircknick-Holmfeld](#)
- [Naboorienteringssvar nr. 7 - Metty Jacobsen](#)
- [Naboorienteringssvar nr 8 - Ruth Simonsen](#)
- [Naboorienteringssvar nr. 8 - Ruth Simonsen](#)
- [Naboorienteringssvar nr. 9 - Yuko Yasui](#)
- [Naboorienteringssvar nr. 9 - Yuko Yasui](#)
- [Naboorienteringssvar nr 10 - Anne-Mette Floridon](#)
- [Naqboorienteringssvar nr. 10 - Anne-Mette Floridon](#)
- [Naboorienteringssvar nr. 11 - Karin og Søren Aaquist](#)
- [Naboorienteringssvar nr. 12 - Elsebeth Dyrholm Møller og Britta Voss](#)
- [Naboorienteringssvar nr. 13 - Hanne Blum](#)
- [Nabooreinteringssvar nr. 14 - Annette Jonsson](#)
- [Naboorienteringssvar nr. 15 - Johanna Sørensen](#)
- [Illustation af indgangsparti mod Gammel Kongevej](#)
- [Frem. Situationsplan rev A](#)
- [Frem.Plan_Tag](#)
- [Frem-facade Nord](#)
- [Frem-facade Syd](#)
- [Frem-facade Øst](#)
- [Frem-facade Vest](#)
- [Frem-snit A-A](#)
- [Eksist. forhold - Facade nord](#)
- [Eksist. forhold- Tværsnit](#)