



17. april 2020

**Sagsnummer:**  
900034

**eDoc:**  
2019-0003892

**Matrikelnummer:**  
12 SO, Kbh.

**Ejendomsadresse:**  
Kongelundsvej 59A

**Ejendomsnummer:**  
311635

## Naboorientering efter planloven

Det drejer sig om en ansøgning om nedrivning af 319 m<sup>2</sup> eksisterende detail butik, etablering af 1.200 m<sup>2</sup> ny dagligvarebutik samt ny indretning og disponering af friarealer på ejendommen Kongelundsvej 59A.

Center for Bygninger har den 13. februar 2020 foretaget en høring herom til samtlige ejere, lejere og butikker på Kongelundsvej 52C, 54A, 54B, 56A, 56B, 58A, 58 B, 59A, 59B, 60A, 60B, 62A, 62B, 63A, 63B, 63C, 67A, 67B, 69A, 69B og 69C.

Forvaltningen skal herved beklage, at vi allerede har foretaget høringen i denne sag, uden også at høre lokaludvalg, lokalråd og interesseorganisationer.

I får derfor nu mulighed for at komme med jeres kommentarer til projektet, som skal fremsendes til os på adressen [bygninger@kk.dk](mailto:bygninger@kk.dk) senest den 4. maj 2020.

Det kan oplyses, at vi, på baggrund af de allerede indkomne svar på den skete høring, overvejer at forelægge sagen for Teknik-og Miljøudvalget.

Naboorienteringen fra den 13. februar 2020 er vedlagt.

Med venlig hilsen

Center for Bygninger

**Byens Anvendelse**  
**Center for Bygninger**

Njalsgade 13  
Postboks 416  
1504 København V

**Kundecenter**  
Njalsgade 13  
2300 København S

Telefon  
33 66 33 66

Direkte telefon  
33 66 52 00

E-mail  
[bygninger@kk.dk](mailto:bygninger@kk.dk)

[www.kk.dk](http://www.kk.dk)



13. februar 2020

## NABOORIENTERING EFTER PLANLOVEN

***Denne naboorientering skal erstatte den tidligere fremsendte, da der er mere forklaring i dette brev.***

Vi skriver til dig, fordi du er beboer, ejer, lejer eller repræsentant for en virksomhed, der kan blive berørt af et byggeprojekt i dit område.

Byggeriet kræver en dispensation fra retningsplanen, og vi vil gerne høre, hvordan du mener, at byggeriet vil påvirke området.

Det drejer sig om en ansøgning om nedrivning af 319 m<sup>2</sup> eksisterende detail butik, etablering af 1.200 m<sup>2</sup> ny dagligvarebutik samt ny indretning og disponering af friarealer på ejendommen Kongelundsvej 59A.

På de følgende sider kan du læse uddybende om:

1. Hvordan svarer du på naboorienteringen?
2. Byggeprojektet og retningsplanen
3. Lovhensyn ved dispensationer fra retningsplanen
4. Det videre forløb

Du kan se illustrationer af projektet i det vedhæftede bilag og læse mere om høringen på de følgende sider.

### **Frist for dit svar**

Du skal svare senest den 5. marts 2020.

### **Kontakt**

Har du spørgsmål til naboorienteringen, er du velkommen til at kontakte arkitekt Christian Korsgaard på mail [HY4A@kk.dk](mailto:HY4A@kk.dk) eller administrativ sagsbehandler Anni Møller på tlf. 33 66 52 39.

Med venlig hilsen

Center for Bygninger

**Sagsnummer:**  
900034

**eDoc:**  
2019-0003892

**Matrikelnummer:**  
12 SO, Kbh.

**Ejendomsadresse:**  
Kongelundsvej 59A

**Ejendomsnummer:**  
311635

**Byens Anvendelse  
Center for Bygninger**

Njalsgade 13  
Postboks 416  
1504 København V

**Kundecenter**  
Njalsgade 13  
2300 København S

Telefon  
33 66 33 66

Direkte telefon  
33 66 52 00

E-mail  
[bygninger@kk.dk](mailto:bygninger@kk.dk)

[www.kk.dk](http://www.kk.dk)

## 1. Hvordan svarer du på naboorienteringen?

Du kan sende dit svar til bygninger@kk.dk. Husk at skrive vores sagsnummer i titlen på mailen. Du finder sagsnummeret øverst til højre i dette brev.

### **Hvis du er undtaget for digital post**

Hvis du er undtaget for digital post, og har brug for at få tilsendt illustrationer af projektet, kan du kontakte:

Christian Korsgaard på mail [HY4A@kk.dk](mailto:HY4A@kk.dk).

eller

Anni Møller på tlf. 33 66 52 39

Som undtaget for digital post kan du sende dit svar til bygninger@kk.dk. Husk at skrive vores sagsnummer i titlen på mailen. Du finder sagsnummeret øverst til højre i dette brev.

Du kan også sende dit svar som brevpost til:

Teknik- og Miljøforvaltningen  
Center for Bygninger  
Njalsgade 13  
Postboks 416  
1504 København V

Side 2 af 6

**Sagsnummer:**  
900034

**Matrikelnummer:**  
12 SO, Kbh.

**Ejendomsadresse:**  
Kongelundsvej 59A

**Ejendomsnummer:**  
311635

## 2. Byggeprojektet og retningsplanen

Side 3 af 6

### Hvordan ser projektet ud?

Du kan se illustrationer af projektet i det vedhæftede bilag og læse mere om høringen på de følgende sider.

Ansøgningen drejer sig om tilladelse til nedrivning af 319 m<sup>2</sup> eksisterende detail butik samt etablering af 1.200 m<sup>2</sup> ny dagligvarebutik. Dagligvarebutikken er ansøgt opført i teglsten, med tag af sedum/begrønning. I forbindelse med ansøgning om etablering af ny dagligvarebutik er der ansøgt om etablering af 13 nye p-pladser for biler til i alt 106 p-pladser, hvoraf 4 af de nye p-pladser er handicappladser. Der er ansøgt om etablering af 60 nye p-pladser for cykler, hvoraf 4 stk. p-pladser er til pladskrævende cykler placeret ved butikkens indgang. Der etableres nye trapper der giver adgang fra nærliggende boligens opgange, via kælder og direkte til gårdareal bag dagligvarebutik, ny indretning af udearealer med nye træer, højbede, opholdsarealer og lege/fitness område.

### Retningsplanens bestemmelser

Arealet hvor den nye dagligvarebutik er ansøgt placeret, er omfattet af retningsplan, lyst den 1. juli 1967. Arealet er udlagt til offentlig plads.

### Afvielser fra retningsplanens bestemmelser

Det ansøgte byggeprojekt overholder ikke alle retningsplanens bestemmelser, og kommunen skal derfor træffe afgørelse om en eventuel dispensation. Det ansøgte afviger fra bestemmelserne i retningsplanens § 1, om:

- Udlæg af et areal på 500 m<sup>2</sup> til offentlig plads, anlagt som et butikstov beliggende ud for tidligere butikker.

Med det ansøgte projekt flyttes den i retningsplanen fastlagte offentlige plads til den nye butiks indgang syd for butikken.

Da den i retningsplanen beskrevne offentlige plads tidligere har været et ubebygget område med tilliggende mindre og lavere butiksbebyggelse, sker der med opførelsen af den nye butik med den nye placering og størrelse, en ændring på omgivelsernes karakter. Derfor sender vi projektet i naboorientering hos de berørte parter.

### Hvorfor er kommunen indstillet på at tillade projektet?

Kommunen kan principielt gå ind for projektet, da den ny dagligvarebutik er placeret i et område der i kommuneplanen er udlagt til boliger og serviceerhverv, som butikker og i øvrigt i et område der er udlagt til lokalcenter for detail/dagligvarebutikker.

Bebyggelsen har et omfang af 1.200 m<sup>2</sup> og en højde på 5 m og er placeret i lokalcenter hvor det i Kommuneplanen er tilladt at etablere dagligvarebutikker på op til 1.200 m<sup>2</sup>. Bebyggelsen er placeret ud mod Kongelundsvej i en afstand af min. 17 m til nærmeste bebyggelse, hvorfor byggeriet ikke vil skabe hverken skygge eller indbliksgener for naboerne.

Vi har konkret vurderet, at det ansøgte har en størrelse og placering der er sædvanlig for områdets dagligvarebutikker, samt inden for kommuneplanens rammer for dagligvarebutikker.

**Sagsnummer:**

900034

**Matrikelnummer:**

12 SO, Kbh.

**Ejendomsadresse:**

Kongelundsvej 59A

**Ejendomsnummer:**

311635

Der er lagt vægt på at det ansøgte er hensigtsmæssig i anvendelse og placering og hvad der er tilstræbt for området. Ydermere lægges der vægt på at der etableres nyt pladsareal samt parkeringer foran dagligvarebutikken. Der er lagt vægt på at udearealerne i denne forbindelse beplantes og indrettes så der skærmes med beplantning mod p-plads og Kongelundsvej og at adgangen til disse udearealer forbedres ved etablering af trapper direkte fra opgangene fra boligetagebyggeri til terræn bag butikken.

Ifølge retningsplanen kan magistraten (nu Teknik og Miljøforvaltningen) uanset om arealerne er anlagt eller ej, når som helst overtage den før omtalte offentlig plads, som offentlig gade.

Da der etableres nye p-pladser og vejadgang fra Kongelundsvej samt anlægges en ny offentlig tilgængelig plads syd for den ansøgte dagligvarebutik der dækker dennes parkeringsbehov, vurderer vi at dette erstatter den tidligere anlagte offentlige plads, hvorfor Center for Bygninger principielt kan gå ind for projektet.

Side 4 af 6

**Sagsnummer:**

900034

**Matrikelnummer:**

12 SO, Kbh.

**Ejendomsadresse:**

Kongelundsvej 59A

**Ejendomsnummer:**

311635

### 3. Lovhensyn ved dispensationer fra retningsplanen

Side 5 af 6

#### Hvad er en dispensation?

Dispensation fra retningsplanen er et planredskab, der kan være med til at gøre retningsplanen mere levende og nutidige. Dispensationsmuligheden fremgår af planlovens § 19, stk. 1.

**Sagsnummer:**

900034

**Matrikelnummer:**

12 SO, Kbh.

**Ejendomsadresse:**

Kongelundsvej 59A

**Ejendomsnummer:**

311635

Retningsplaner er et udtryk for den tid, hvor de blev vedtaget og bekendtgjort. Nogle retningsplaner er af ældre dato, og det kan være svært at få nutidens byggeønsker realiseret, hvis ældre retningsplaner skal overholdes til punkt og prikke.

Planloven giver mulighed for, at kommunen kan dispensere fra retningsplanens 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 planlagte struktur, herunder fordelingen mellem friarealer og bebyggede arealer.

Kommunen kan som udgangspunkt først dispensere fra bestemmelserne i en retningsplan, når berørte ejere og lejere m.fl. er orienteret og har haft mulighed for at komme med deres bemærkninger hertil. Det fremgår af planlovens § 20, stk. 1.

#### Hvilke hensyn kan lovligt inddrages efter planloven?

Kommunen skal i sin sagsbehandling af dispensationsansøgningen varetage saglige, planmæssigt relevante hensyn, og eventuelle bemærkninger vil lovligt kunne inddrages i sagsbehandlingen.

Det er ikke sikkert, at alle dine bemærkninger til sagen kan inddrages i sagsbehandlingen.

Efter planloven og de hensyn, der ligger bag loven, kan der f.eks. ikke lægges vægt på økonomiske hensyn og andre privatretlige forhold, hvorfor eventuelle bemærkninger herom ikke vil blive inddraget i sagsbehandlingen.

## 4. Det videre forløb

Når orienteringsfristen er udløbet, behandler vi oplysningerne i 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. Vær opmærksom på, at du kun vil kunne klage over retlige forhold. Retlige forhold handler om, at kommunens afgørelse skal være lovlig, og at kommunen i øvrigt skal overholde 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 tilsynsmyndigheden behandler om dig, eller du mener, at kommunen behandler forkerte oplysninger, skal du kontakte sagsbehandleren.*

*Hvis byggeprojektet og ansøgningen om dispensation skal forelægges Teknik- og Miljøudvalget, vil dit høringssvar blive offentliggjort sammen med sagens øvrige materiale. Du bedes derfor gøre opmærksom på, hvis du har navnebeskyttelse eller beskyttet adresse.*

Side 6 af 6

**Sagsnummer:**

900034

**Matrikelnummer:**

12 SO, Kbh.

**Ejendomsadresse:**

Kongelundsvej 59A

**Ejendomsnummer:**

311635

# DAGLIGVAREBUTIK

TUELANDSVÆNGE

NYT GÅRDRUM OG NY BUTIK

11.10.2019

Norconsult  
SKOVHUSARKITEKTER

INNOVATER.



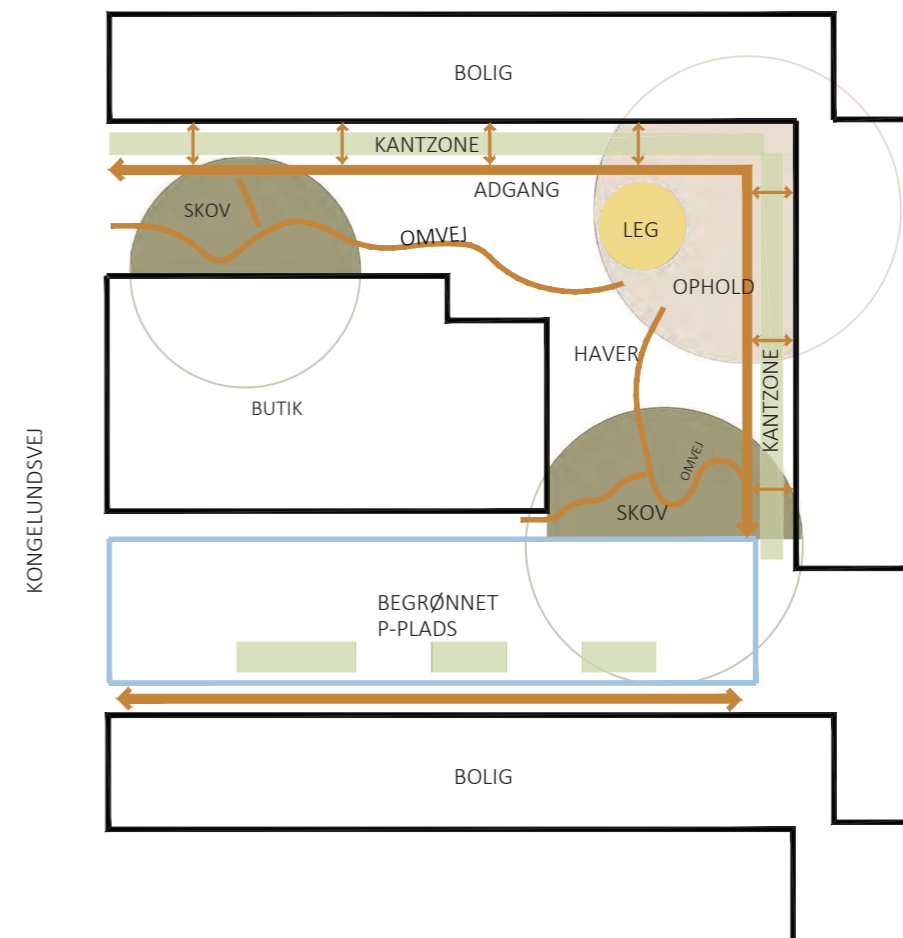


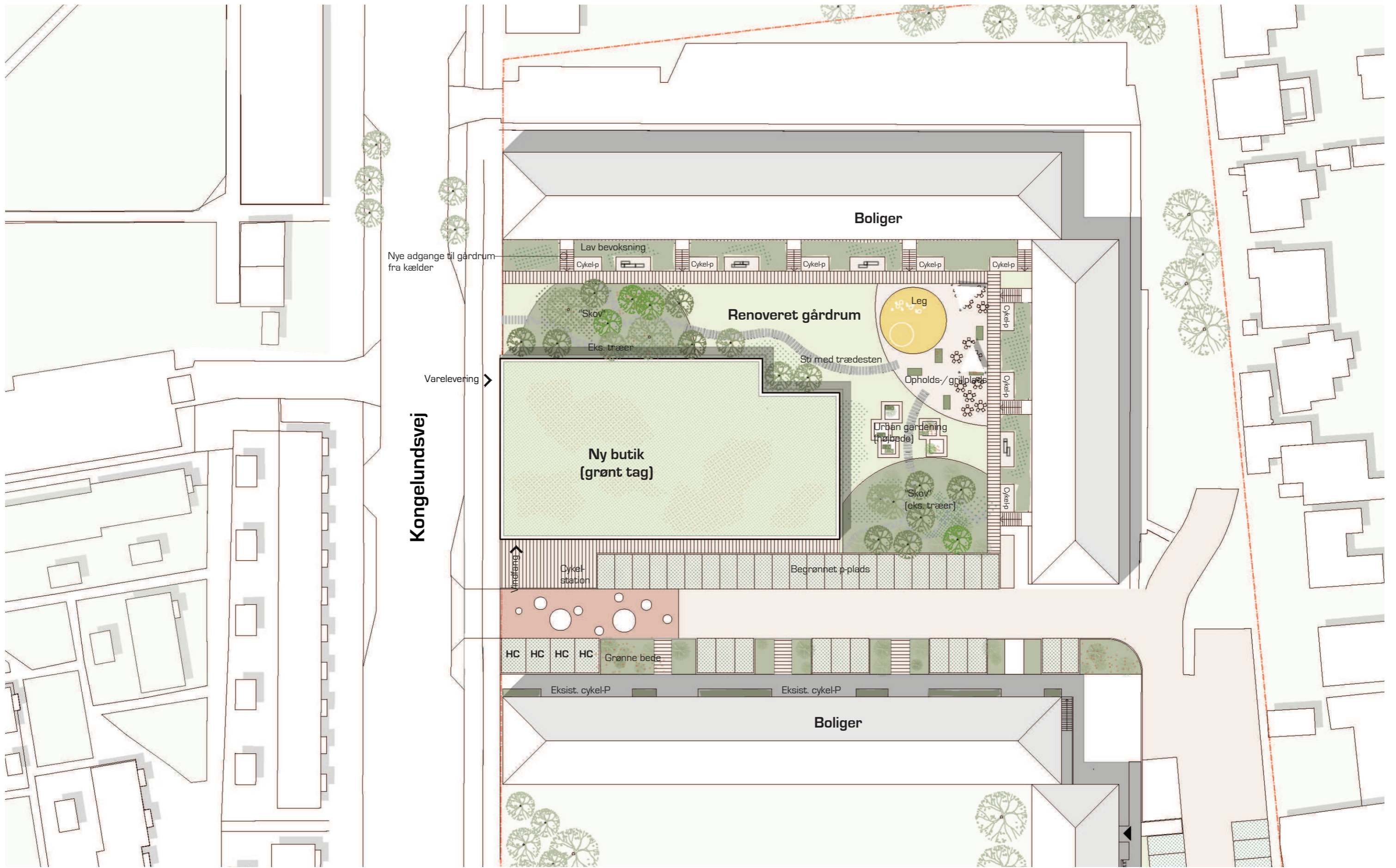
## PROJEKTRESUME

I forbindelse med opførelse af den nye butik i gårdrummet på Kongelundsvej 59a har landskabsprojektet til formål at skabe et aktiveret og grønt miljø der udbygger beboernes rekreative muligheder. Hovedelementerne i projektet er:

- Et fælles opholdsareal, placeret i gårdrummets nordøstlige hjørne med mest mulig soldækning.
- Skovområder" hvor eksisterende træer genbruges/genplaceres og udvikles som et vildt område, der afgrænser opholdsarealet mod omgivelserne.
- Nye kældertrapper der giver beboerne bedre adgang til gårdrummet. Adgang til disse via befæstet sti til opholdsarealet
- Trædestier der giver mulighed for at tage en omvej gennem gårdrummets zoner.
- Aktivering af zoner legemråde og urbane haver.
- en begrønnet kantzone langs eksisterende boligbebyggelse, der formidler overgangen mellem offentlige og privat zone (gårdrum og boliger)
- En begrønnet parkeringsplads der servicerer både boligbebyggelse og butik. Parkeringspladser disponeres langs butiksfacade, så parkering og kørsel langs eksist. boligfacade minimeres.

Desuden nedlægges en stor del af bebyggelsens befæstede arealer (eksisterende p-plads), og erstattes med græs eller armerede græsarealer. I øvrigt henvises der til ArkPlan\_designbeskrivelse for præcisering af inventar, beplantninger, belægninger m.m.





SITUATIONSPLAN 1:500

ALUPARTI  
- LAKERET LYS GRÅ



ZINK-BLINDE FALSE

TEGL, SOM PETERSEN D73  
- MØRK FUGE

TEGL, SOM PETERSEN D73  
- MØRK FUGE  
- TILBAGETRUKKET 2 CM

TEGL, SOM PETERSEN D73  
- MØRK FUGE  
- TILBAGETRUKKET 2 CM  
- LODRETSTÅENDE



BOLIGER

BUTIK

P-PLADS/INDKØRSEL

BOLIGER

FACADE MOD VEST 1:250

EKSIST.  
TRÆER

EKSIST. BUTIK/VAREGÅRD



KONGELUNDSVEJ

BUTIK

GÅRDRUM

BOLIGER

FACADE MOD SYD 1:250



UDSIGT OVER GÅRDRUMMET



VISUALISERING AF GÅRDRUMMET