



## Bilag 3

11. januar 2024

**Sagsnummer:**

973692

**eDoc:**

2022-0232745

**Matrikelnummer:**

497 EM, Kbh.

**Ejendomsadresse:**

Frederiksborgvej 181

**Ejendomsnummer:**

154483

## Naboorientering efter planloven

Vi har den 14. juli 2022 modtaget ansøgning om opførelse af 14 ungdomsboliger, et depotskur, et affaldsskur og en cykeloverdækning på adressen Frederiksborgvej 181.

Vi skriver til dig, fordi du er beboer, ejer, lejer eller repræsentant for en virksomhed, der kan blive berørt af byggeprojektet, idet det ansøgte kræver en dispensation fra lokalplan nr. 243, "Højmossevej II".

Du har derfor mulighed for at komme med bemærkninger, inden vi træffer afgørelse.

På de følgende sider kan du læse uddybende om:

Hvis du har spørgsmål.....	1
1. Byggeprojektet og lokalplanen .....	2
2. Lovmæssige rammer .....	2
3. Lovhensyn ved dispensationer fra lokalplaner .....	3
4. Sådan sender du eventuelle bemærkninger .....	5
5. Det videre forløb.....	5

### Frist for dit svar

Hvis du ønsker at komme med bemærkninger, skal vi have dem **senest den 1. februar 2024**.

### Hvis du har spørgsmål

Hvis du har spørgsmål til høringen, så er du velkommen til at kontakte byggesagsbehandler Birgitte Jørgensen på e-mail [DK7X@kk.dk](mailto:DK7X@kk.dk).

Venlig hilsen

Jonas B. Elkjær  
Administrativ byggesagsbehandler  
Område for Bygninger

### Område for Bygninger

Njalsgade 13  
Postboks 416  
1504 København V

Kundecenter  
Njalsgade 13  
2300 København S

TMF Kontaktcenter  
33 66 56 00

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

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

# 1. Byggeprojektet og lokalplanen

Side 2 af 5

## Hvordan ser projektet ud?

Der er søgt om at opføre en bygning i 2 ½ -etage indrettet med 14 ungdomsboliger med tilhørende sekundær bebyggelse.

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

## 2. Lovmæssige rammer

**Sagsnummer:**

973692

**Matrikelnummer:**

497 EM, Kbh.

**Ejendomsadresse:**

Frederiksborgvej 181

**Ejendomsnummer:**

154483

### PLANLOVSFORHOLD

#### Lokalplanens bestemmelser

Ejendommen ligger i et område, der er omfattet af bestemmelserne i lokalplan nr. 243, "Højmosvej II", bekendtgjort den 3. januar 1995.

#### Afvigelser fra lokalplanens bestemmelser

Det ansøgte byggeprojekt overholder ikke alle lokalplanens bestemmelser, og kommunen skal derfor træffe afgørelse om eventuel dispensation.

Det ansøgte afviger fra lokalplanens bestemmelser om nedenstående:

Den ansøgte placering af depotskuret, affaldsskuret og cykeloverdækningen væk fra vejlinjen mod Frederiksborgvej kræver dispensation fra lokalplanens § 5, stk. 2, der fastlægger:

*"Bebyggelse skal opføres i princippet i vejlinierne mod Frederiksborgvej [...]."*

Placeringen af depotskuret, affaldsskuret og cykeloverdækningen i naboskel kræver dispensation fra lokalplanens § 5, stk. 3, der fastlægger:

*"Bebyggelse skal opføres som fritliggende bebyggelse. Til én side må en bygning sammenbygges med bygningen på naboejendommen under forudsætning af, at husene opføres samtidig."*

Depotskuret, affaldsskuret og cykeloverdækningen opføres i én etage uden en udnyttet tagetage - og kræver dispensation fra lokalplanens § 5, stk. 4, der fastlægger:

*"Bebyggelsen skal opføres i mindst én etage med udnyttet tage."*

Højden og afstanden af depotskuret, affaldsskuret, cykeloverdækningen og kvistene på bygningen med de 14 ungdomsboliger - set i forhold til naboskel - kræver dispensation fra lokalplanens § 5, stk. 6, der fastlægger:

*"Bebyggelsens højde må ikke overstige 1,4 x afstanden til naboskel [...]."*

Højde- og afstandsforholdet for bygningen med 14 ungdomsboliger - set i forhold til naboskel mod det bagvedliggende villaområde - kræver dispensation fra lokalplanens § 5, stk. 6, der fastlægger:

*"[...] Endvidere må højden ikke overstige 3 m + 0,5 m x afstanden til skel mod det bagved liggende villaområde."*

De valgte facadematerialer til opførelse af depotskuret, affaldsskuret og cykeloverdækningen kræver dispensation fra lokalplanens § 6, stk. 1, der fastlægger:

*"Bebyggelse skal overvejende opføres i blank mur i røde eller gule sten og efter Magistratens skan være samstemmende med omgivelserne og områdets karakter, og eksisterende bebyggelse må i nævnte henseende ikke ændres uden Magistratens tilladelse."*

Side 3 af 5

**Sagsnummer:**

973692

**Matrikelnummer:**

497 EM, Kbh.

**Ejendomsadresse:**

Frederiksborgvej 181

**Ejendomsnummer:**

154483

Udformningen af tagene - og valget af tagmaterialerne - på depotskuret, affaldsskuret og cykeloverdækningen kræver dispensation fra lokalplanens § 6, stk. 4, der fastlægger:

*"Tage skal udformes med skrå eller krumme tagflader. Tage med skrå tagflader skal udføres i tegltagsten og skal afvalmes ved fritstående gavle. Udformning skal godkendes af Magistraten (Nu Teknik- og Miljøforvaltningen)."*

Antallet af parkeringspladser, der etableres i forbindelse med det ansøgte byggeri, kræver dispensation fra lokalplanens § 9, stk. 2, der fastlægger:

*"Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen 1 parkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal."*

Kommunen kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Det fremgår af planlovens § 19, stk. 1.

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

Da projektet ses at være i overensstemmelse med intentionerne i planen, da afvigelserne er af mindre omfang, og idet byggeriet overordnet ses at være tilpasset området, kan Københavns Kommune principielt gå ind for projektet.

### **3. Lovhensyn ved dispensationer fra lokalplaner**

#### **Hvad er en dispensation?**

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

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

Planloven giver mulighed for, at kommunen kan dispensere fra lokalplanens/byplanens 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 lokalplan, 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 fx ikke lægges vægt på økonomiske hensyn og andre privatretlige forhold. Eventuelle bemærkninger herom vil derfor ikke blive inddraget i sagsbehandlingen.

**Sagsnummer:**  
973692

**Matrikelnummer:**  
497 EM, Kbh.

**Ejendomsadresse:**  
Frederiksborgvej 181

**Ejendomsnummer:**  
154483

## 4. Sådan sender du eventuelle bemærkninger

Side 5 af 5

Du kan sende dit svar til [bygninger@kk.dk](mailto:bygninger@kk.dk). Du skal skrive vores sagsnummer i titlen på e-mailen. Du finder sagsnummeret øverst til højre i dette brev.

**Sagsnummer:**

973692

**Matrikelnummer:**

497 EM, Kbh.

**Ejendomsadresse:**

Frederiksborgvej 181

**Ejendomsnummer:**

154483

## 5. 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 har forstået eller anvendt reglerne korrekt. Du kan derimod ikke klage over skønsmæssige spørgsmål, hvis du fx mener, at afgørelsen er uhensigtsmæssig.

### Behandling af oplysninger

I forbindelse med sagsbehandlingen kan der ske behandling af oplysninger, som kan henføres til enkeltpersoner. Der kan fx være tale om, at vi indhenter og opbevarer oplysninger om en ejendoms fysiske forhold.

Ifølge databeskyttelsesforordningen 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 vi behandler om dig, eller du mener, at kommunen behandler forkerte oplysninger, kan du læse mere om, hvad du skal gøre på vores hjemmeside: [Behandling af personoplysninger i forbindelse med sagsbehandling af byggesager 2020 \(itera.dk\)](#).

Videregivelse af personoplysninger kan også ske i forbindelse med en politisk behandling af en sag, hvor hørings svar offentliggøres på kommunens hjemmeside [www.kk.dk/politik](http://www.kk.dk/politik).