



Teknik- og Miljøforvaltningen

PARTSHØRING EFTER FORVALTNINGSLOVEN

Vi skriver til dig, fordi vi gerne vil høre din mening om et kommende byggeri, hvor vi vurderer, at du er part i byggesagen.

Det betyder, at vi har vurderet, at byggeriet kan have en konkret og væsentlig betydning for dig. Vi vil derfor gerne høre, hvordan du mener, at byggeriet/byggearbejderne vil påvirke din ejendom.

Det drejer sig om en ansøgning til et byggeprojekt om opførelse af en ny etagebolig på adressen Bjelkes Allé 48.

På de følgende sider kan du læse uddybende om:

1. Hvordan svarer du på høringen?
2. Byggeprojektet
3. Lovhensyn ved partshøringer i byggesager
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. november 2019.

Kontakt

Har du spørgsmål til høringen, er du velkommen til at kontakte arkitekt Jakob Munck Weidlich på tlf. 33 66 52 65.

Med venlig hilsen

Center for Bygninger

15. oktober 2019

Sagsnummer:

709802

eDoc:

2018-0056343

Matrikelnummer:

1352 UK, Kbh.

Ejendomsadresse:

Bjelkes Allé 48

Ejendomsnummer:

51390

**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@tmf.kk.dk

www.kk.dk

1. Hvordan svarer du på høringen?

Du kan sende dit svar til bygninger@tmf.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:

Jakob Munck Weidlich på tlf. 33 66 52 65.

Som undtaget for digital post kan du sende dit svar til bygninger@tmf.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:
709802

Matrikelnummer:
1352 UK, Kbh.

Ejendomsadresse:
Bjelkes Allé 48

Ejendomsnummer:
51390

2. Byggeprojektet

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.

Bygningen

Der ansøges om tilladelse til etablering af ny etagebolig på adressen Bjelkes Allé 48. Bygningen består af kælder og 7 etager.

I kælderen indrettes parkering til 2 biler, ca. 14 cykler, depotrum og teknik rum.

I stueetagen indrettes et fælles indgangsparti, cykelparkering til ca. 10 cykler samt rum til renovation. Herudover er der i stueetagen en port der skaber forbindelse mellem gaden og gårdrum. På 1. – 6. sal indrettes beboelseslejligheder.

Lejlighederne er som følger:

Enheder	Indretning	Stør-
relse		
Lejlighed 1. sal	køkken, wc og bad, 3 værelser	96 m ²
Lejlighed 2. sal	køkken, wc og bad, 3 værelser	96 m ²
Lejlighed 3. sal	køkken, wc og bad, 3 værelser	96 m ²
Lejlighed 4. sal	køkken, wc og bad, 3 værelser	96 m ²
Lejlighed 5. og 6. sal	køkken, wc og bad, 4 værelser	126 m ²

Alle lejligheder har altan mod gaden på ca. 7 m². Lejligheden på 5. og 6. sal har derudover adgang til en tagterrasse på ca. 21 m².

Bygningen får en højde på 22 m.

Der er adgang til lejlighederne via elevator og trappeopgang.

Bygningens facade mod Bjelke allé opføres med ydervægge i rød/brun tegl. Teglfacaden får en base med recess-murværk samt mindre indslag af recesser i murværket. Omkring ejendommens indgangsparti beklædes med zink. Mod gaden etableres altaner som er delvist indlæggende i forhold til facadelinjen. Altanerne udkrager ca. 80 cm ud over facadelinjen. Altanerne udføres med xxx og værn xx.

Facaden mod gården udføres med ydervægge i rød/brun tegl. Der etableres 2 vinduer mod gården på hver etage fra 1. til 4. sal og 3 vinduer mod gården på 5. sal.

Husets fritstående gavl etableres med ydervæg i rød/brun tegl. Gavlen får en base med recess-murværk samt et opløst recessmønster på 1.-5. sals gavlfacade. I relation til gadealtanerne etableres der mindre espalier i gavlfacaden på 1.-5. sal.

Sagsnummer:
709802

Matrikelnummer:
1352 UK, Kbh.

Ejendomsadresse:
Bjelkes Allé 48

Ejendomsnummer:
51390

Taget udføres i skifer og sort tagpap.

Arealer

Grunden har et areal på 213 m², hvoraf 17 m² er udlagt til vej.

Den nye beboelsesbygning får et etageareal på 510 m² (jf. BR15 bilag 1 om beregningsregler), hvilket svarer til en bebyggelsesprocent 239.

Den nye beboelsesbygning medfører et bebygget areal på 101 m² og en friarealprocent på 16.

Hvorfor er kommunen indstillet på at tillade projektet?

I henhold til Bygningsreglement 2015 (BR15), kap. 2, skal bebyggelses omfang samt dens indvirkning på omgivelserne fastlægges.

I den konkrete sag skal kriterierne i BR15, kap. 2.3, indgå i afgørelsen, da de er relevante for det ansøgte forhold.

Vi har konkret vurderet, at bebyggelse er i overensstemmelse med det sædvanlige og tilstræbte i området. Det vurderes også at bygningen sikrer tilfredsstillende lysforhold for egen samt naboejendomme og at bygningen ikke medfører væsentlige indbliksgener til og fra naboejendomme.

Side 4 af 6

Sagsnummer:
709802

Matrikelnummer:
1352 UK, Kbh.

Ejendomsadresse:
Bjelkes Allé 48

Ejendomsnummer:
51390

3. Lovhensyn ved partshøringer i byggesager

Side 5 af 6

Hvad er en partshøring?

Vi har ud fra projektets størrelse og omfang vurderet, at du vil blive væsentligt og individuelt berørt af det ansøgte byggeri/byggearbejde, hvorfor vi partshører dig efter forvaltningslovens § 19, stk. 1.

Høring efter forvaltningsloven er en partshøring, som giver dig mulighed for at oplyse os bedre om sagen, inden vi træffer en afgørelse.

Det er nu, at du har muligheden for at fortælle os, hvad du mener om projektet. Når høringen er afsluttet, vil vi træffe afgørelse i sagen.

Du kan læse mere om dine rettigheder som part i forvaltningsloven, herunder særligt kapitel 3 - 5.

Hvilke hensyn kan lovligt inddrages efter byggeloven?

Kommunen skal i sin sagsbehandling af byggeansøgningen varetage saglige, byggelovsmæssigt 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 byggeloven 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.

Sagsnummer:
709802

Matrikelnummer:
1352 UK, Kbh.

Ejendomsadresse:
Bjelkes Allé 48

Ejendomsnummer:
51390

4. Det videre forløb

Når høringsfristen er udløbet, behandler vi oplysningerne i sagen og træffer afgørelse ud fra sagens samlede oplysninger, herunder dit eventuelle høringssvar.

Du vil som part i sagen få meddelt afgørelsen og 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 lovlige, 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.

Side 6 af 6

Sagsnummer:
709802

Matrikelnummer:
1352 UK, Kbh.

Ejendomsadresse:
Bjelkes Allé 48

Ejendomsnummer:
51390



Teknik- og Miljøforvaltningen

HØRING OM BYGGEPROJEKT

Vi skriver til dig, fordi vi har modtaget en ansøgning om et byggeprojekt på adressen Bjelkes Allé 48.

Vi har i dag sendt projektet i høring hos de berørte parter. Partshøringen med tegningsmateriale er vedlagt dette brev.

Da du er andelshaver eller lejer, betragtes du ikke som part i sagen.

Vi vil dog gerne sikre, at sagen er fuldt oplyst, inden vi træffer en afgørelse. Du har derfor mulighed for at sende dine eventuelle bemærkninger til byggeprojektet.

Du kan sende dine bemærkninger **senest den 5. november 2019** til bygninger@tmf.kk.dk.

Videre proces

Dette er en praksishøring og ikke en lovpligtig høring. Derfor er du ikke at betragte som part i sagen, og du har derfor heller ikke mulighed for at klage over den endelige afgørelse. Dine eventuelle bemærkninger vil dog indgå i sagsbehandlingen.

Når høringen er afsluttet, vil der blive truffet en afgørelse på baggrund af sagens oplysninger. Afgørelsen vil blive sendt til ejeren af din ejendom.

Hvis du har spørgsmål til høringen, er du velkommen til at kontakte arkitekt Jakob Munck Weidlich på tlf. 33 66 52 65.

Med venlig hilsen

Center for Bygninger

15. oktober 2019

Sagsnummer:
709802

eDoc:
2018-0056343

Matrikelnummer:
1352 UK, Kbh.

Ejendomsadresse:
Bjelkes Allé 48

Ejendomsnummer:
51390

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@tmf.kk.dk

www.kk.dk

Materialitet



Indpasning i den eksisterende bygningsmasse

Opstalt af Bjelkes Alle

Det nye infill tilpasser sig den eksisterende typologi og materialitet, som tænkes i rød-brunlig tegl der kan glide stille ind i gadeforløbet.



Tagterrassen trækkes 1 meter tilbage fra facadelinien, og der bliver etableret plantekasser, som fra gaden giver huset en grøn afslutning.



Dele af facaden får et spil i murværket. Dette giver facaden mere liv gennem skygevirknings og dybdespil.



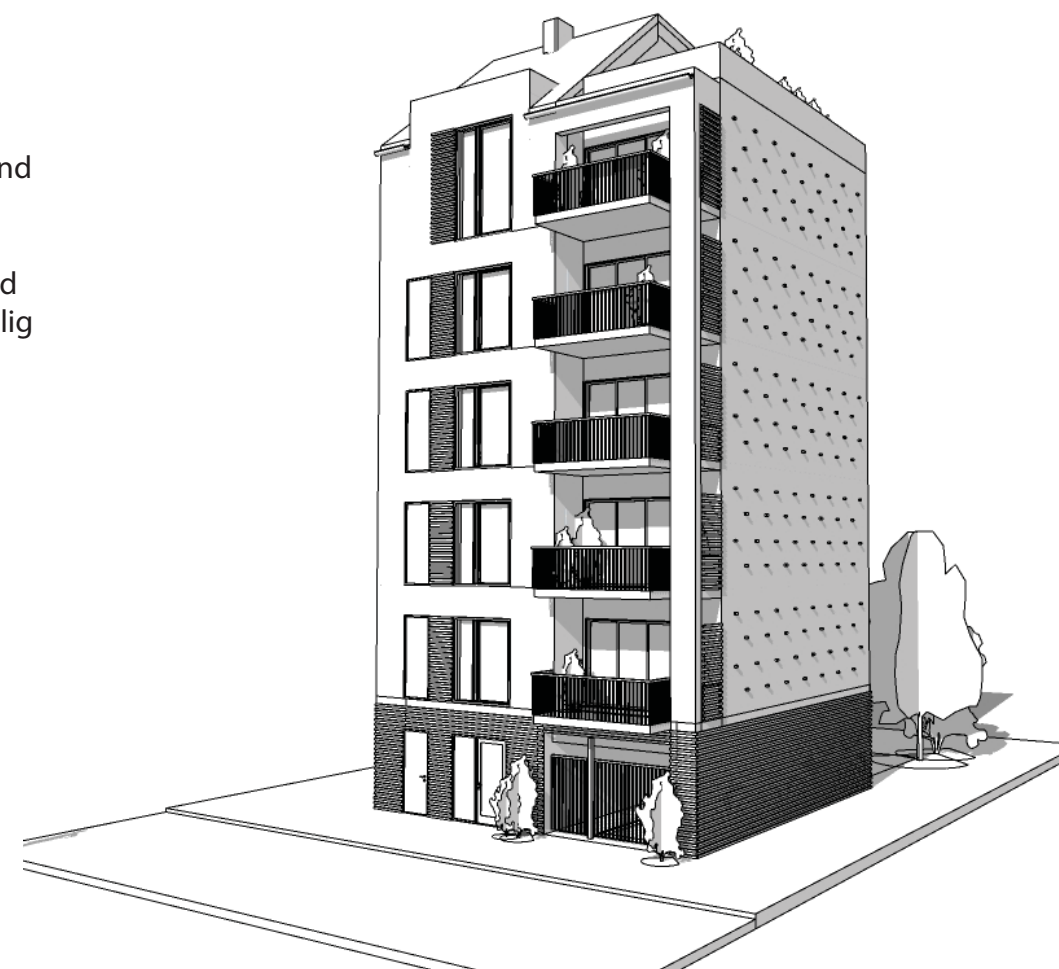
I stueetagen mod gaden etableres indgangsparti, cykelparkering og gitterport som vil give den korte facade en praktisk funktion.

Reference fra Bjelkes alle 20

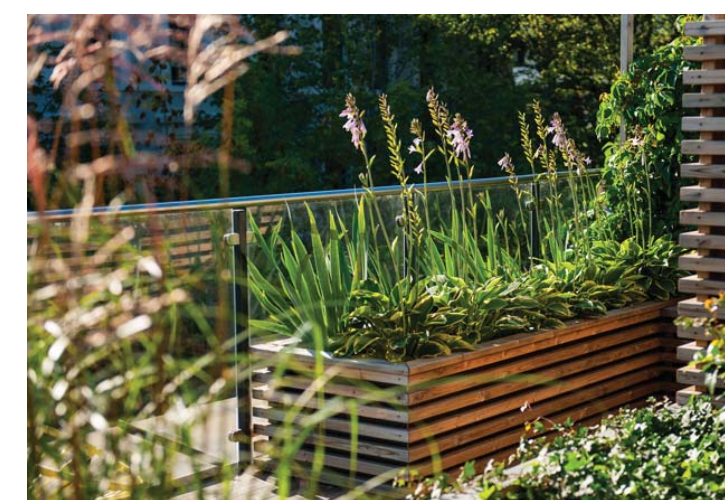


Mellemstykket - kroppen

På mellemstykket 1-5 etage, vil et opløst recessmønster tegne sig, som er lettere end basens fulde recess-murværk. Recesserne er opdelt i 5 klynger, som diskret markerer etagerne bag, og dermed også nedskallerer facaden i en menneskelig skala.



Reesser
Eksempler på nye projekter med recesser i murværket
Eksempler fra København og Frederiksberg.



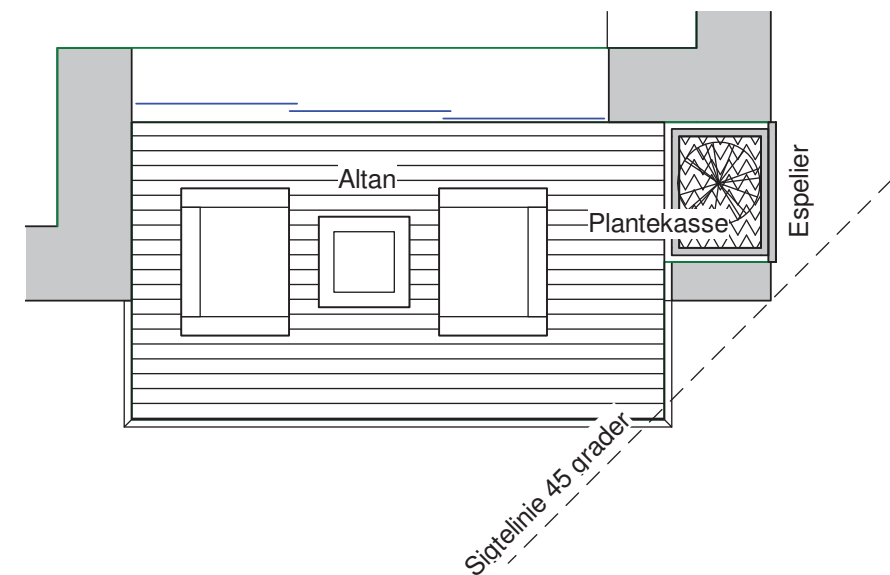
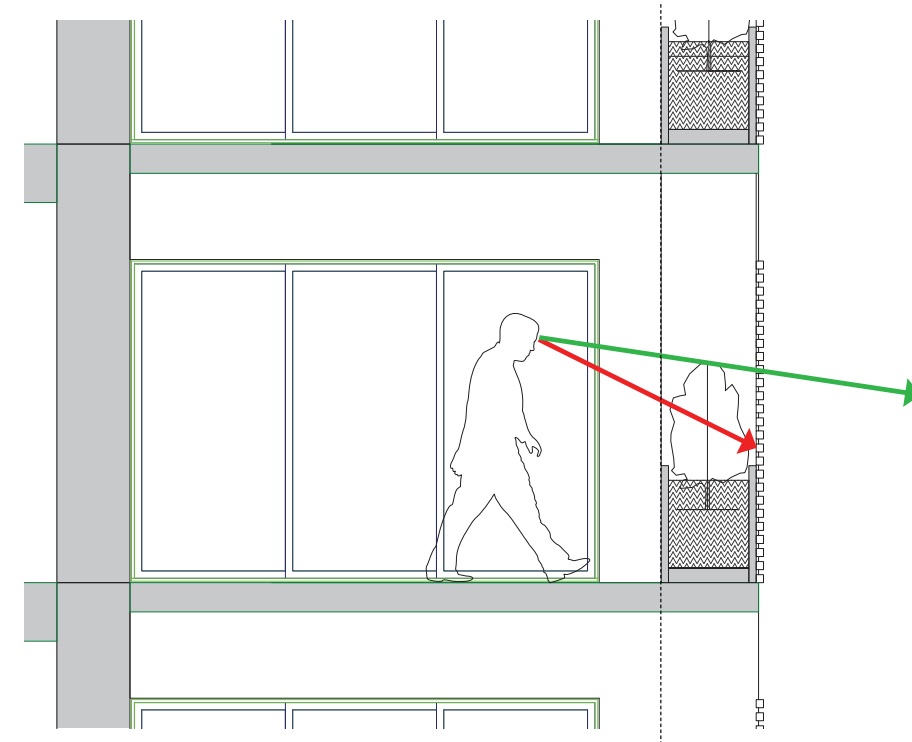
Grønt
Det grønne element vil afslutte gavle, ligesom der vil være indslag af grønt på hjørnet i form af espellier.

Altaner



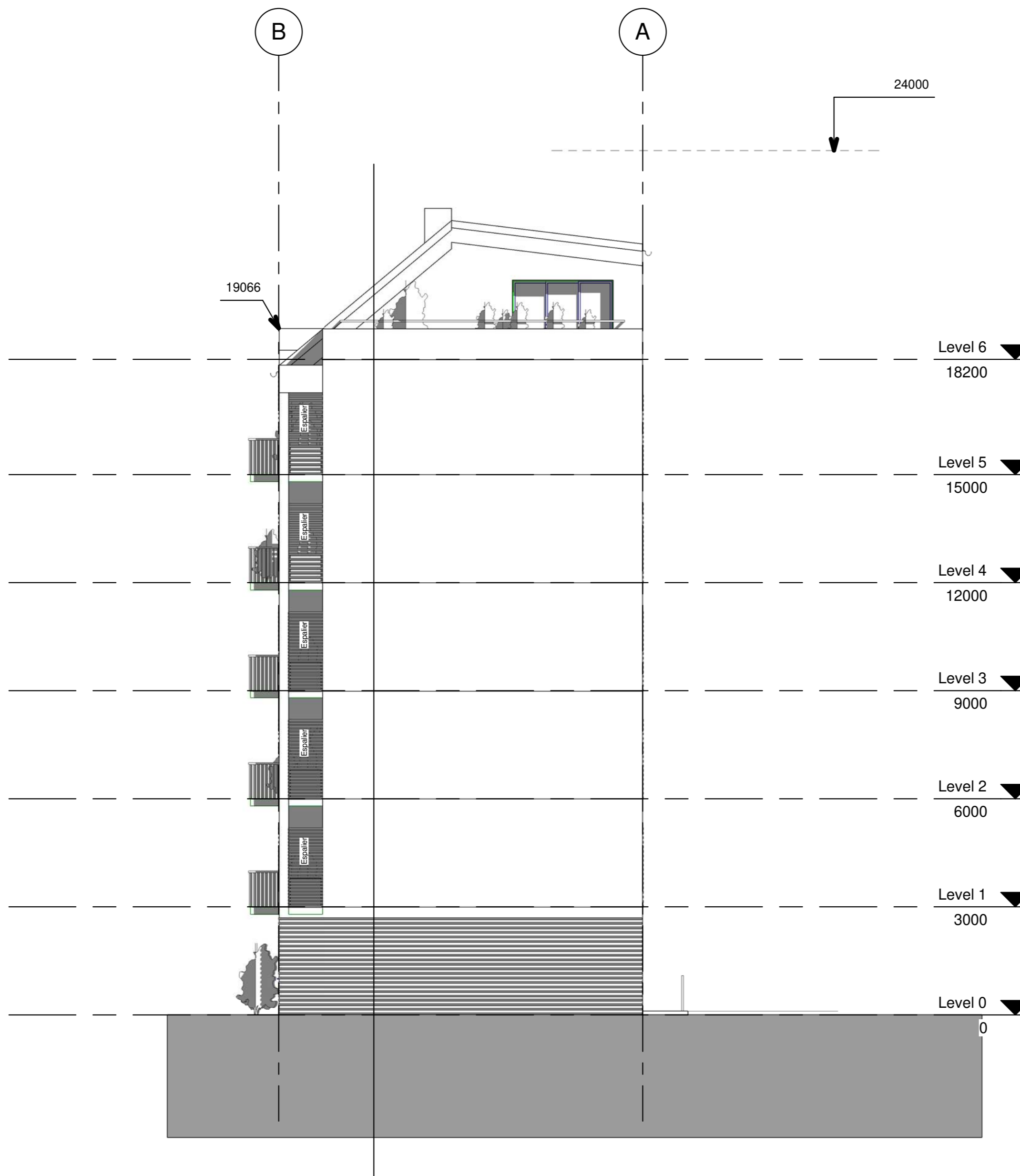
Plantekasser

Som en del af arkitekturen der samtidig lukker for indbliksgener indpasses på alle altaner plantekasser med en bagvæg af espalier.



Plan og snit gennem altan.

En væg med espalier vil lukke lyset ind, men forhindre direkte nedsyn til nabo.



REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR

PROJEKT :	PROJEKT NR :	REV :
Bjelkes Allé 48		
TEGN. NAVN :	REV. DATO :	
Facader Syd-øst		
TEGN. NR :	GARDSNR :	BRUKSNR :
A-40-101	-	-
LOKALISERINGSFIGUR :		

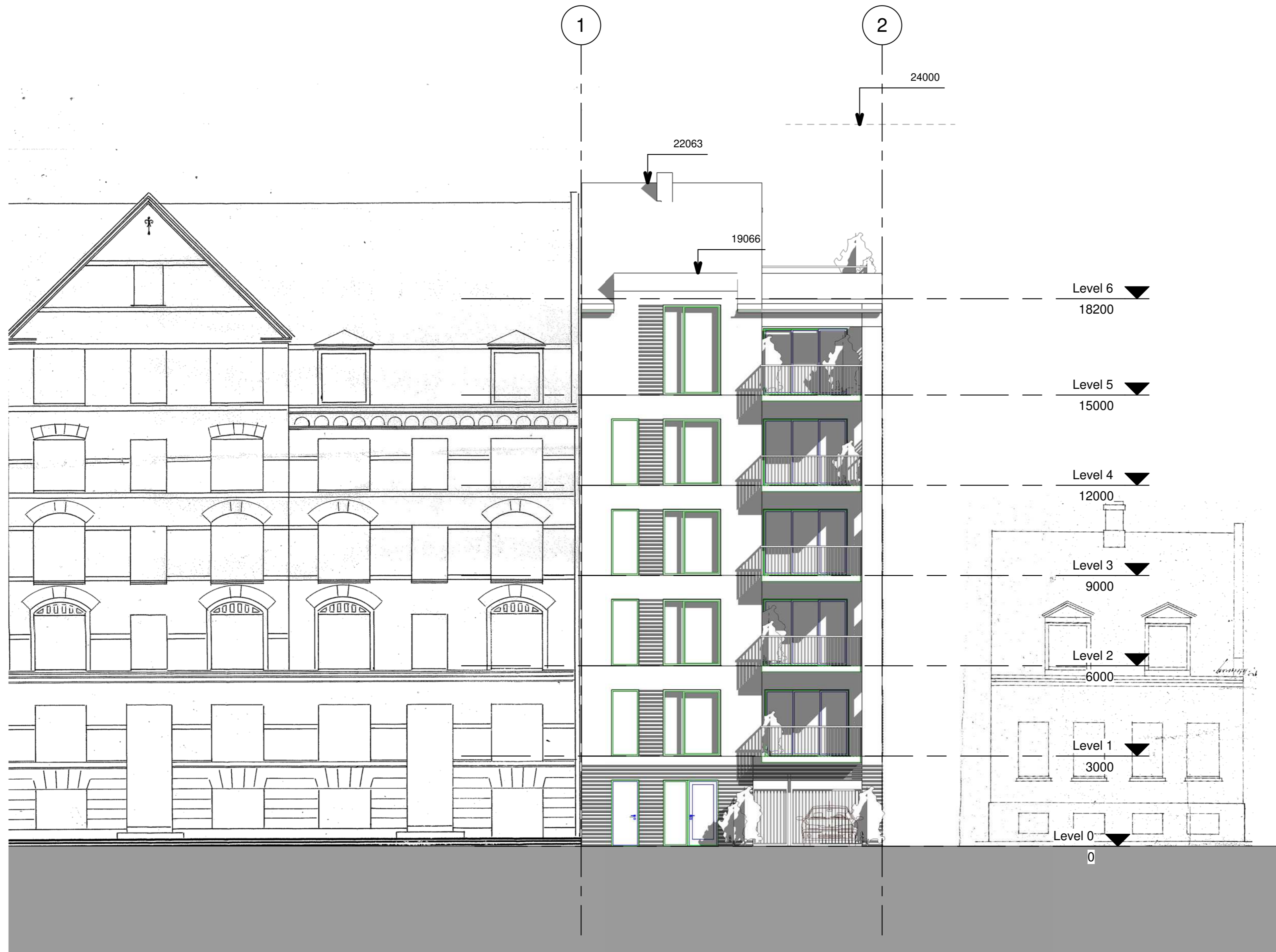
BYGHERRE :
Ejendomsselskabet Bjelkes Allé 48 ApS

ANSVARLIG ENTREPRENØR :

ARKITEKTRÅDGIVER :
HD Arkitektur AS
Rentemestervej 39
2400 København NV



MÅLESTOK :	TEGN :	KONTR :	OPR. DATO :	REV :
1 : 100	PN	MB	20.11.2018	



REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR	

PROJEKT :	PROJEKT NR :	REV :
Bjelkes Allé 48		
TEGN. NAVN :	REV. DATO :	
Facade Syd-vest		
TEGN. NR :	GARDSNR :	BRUKSNR :
A-40-100		
LOKALISERINGSFIGUR :		

BYGHERRE :
Ejendomsselskabet Bjelkes Allé 48 ApS

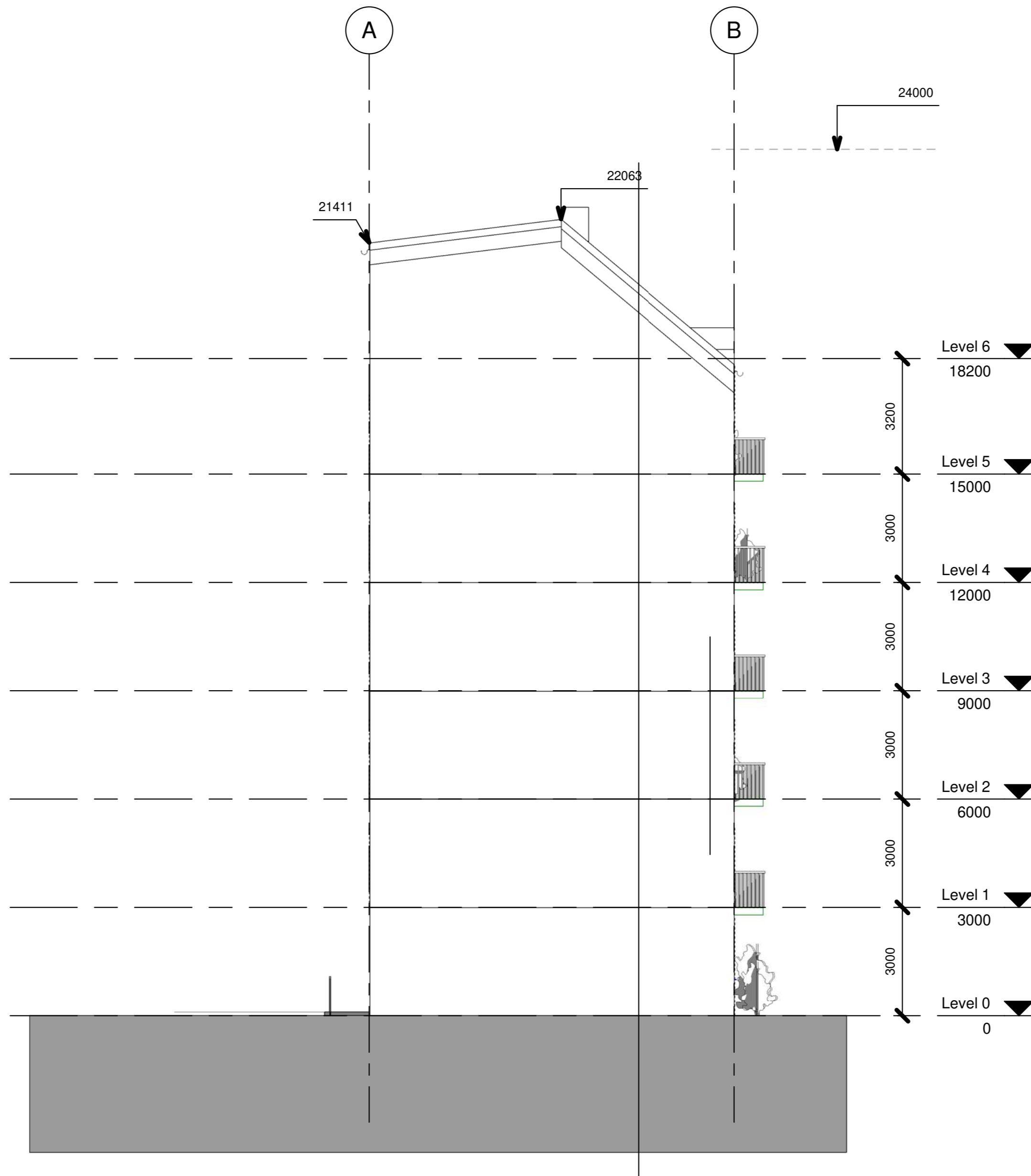
ANSVARLIG ENTREPRENØR :

ARKITEKTRÅDGIVER :
HD Arkitekter AS
 Rentemestervej 39
 2400 København NV



MÅLESTOK : TEGN : KONTR : OPR. DATO : REV :

1 : 100 PN MB 20.11.2018



REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR

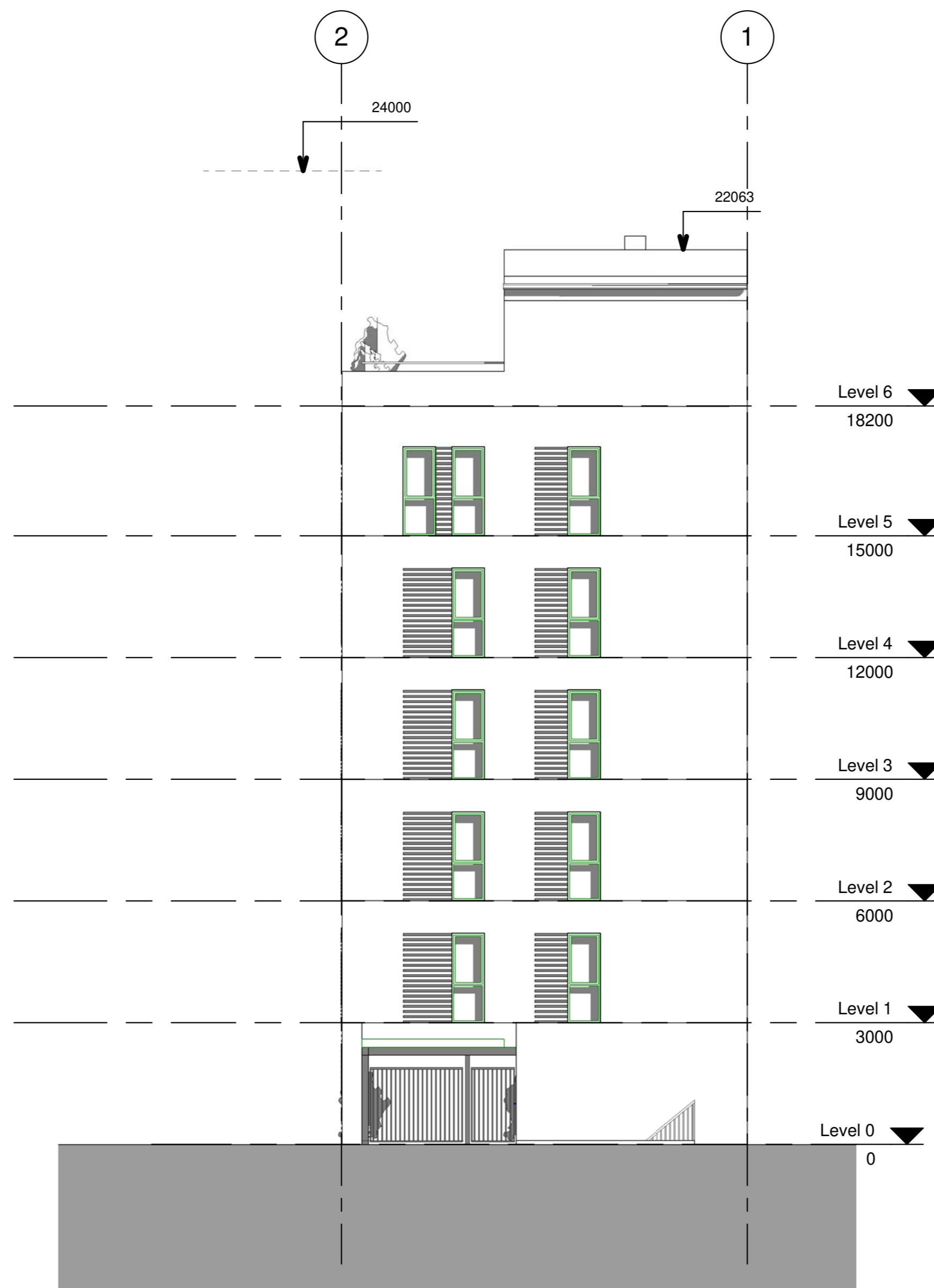
PROJEKT : PROJEKT NR : REV :
Bjelkes Allé 48
 TEGN. NAVN : REV. DATO :
Facade Nord-vest
 TEGN. NR. : GARDSNR. : BRUKSNR. :
A-40-103 - -
 LOKALISERINGSFIGUR :

BYGHERRE :
Ejendomsselskabet Bjelkes Allé 48 ApS
 ANSVARLIG ENTREPRENØR :

ARKITEKTRÅDGIVER :
HD Arkitekter AS
 Rentemestervej 39
 2400 København NV



MÅLESTOK : TEGN : KONTR : OPR. DATO : REV :
1 : 100 PN MB 20.11.2018



REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR

PROJEKT :	PROJEKT NR :	REV :
Bjelkes Allé 48		
TEGN. NAVN :	REV. DATO :	
Facade Nord-øst		
TEGN. NR :	GARDSNR :	BRUKSNR :
A-40-102	-	-
LOKALISERINGSFIGUR :		

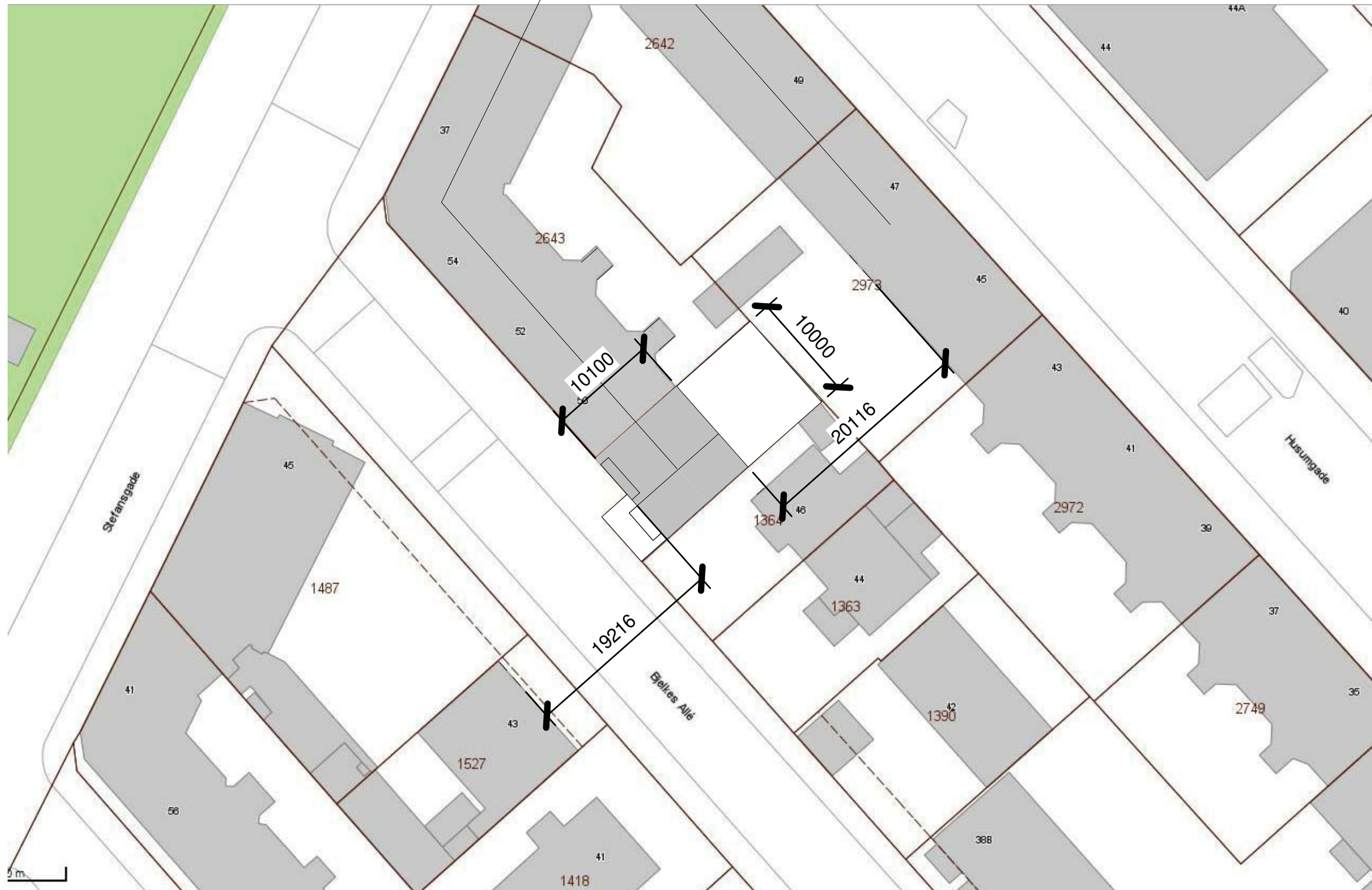
BYGHERRE :
Ejendomsselskabet Bjelkes Allé 48 ApS

ANSVARLIG ENTREPRENØR :

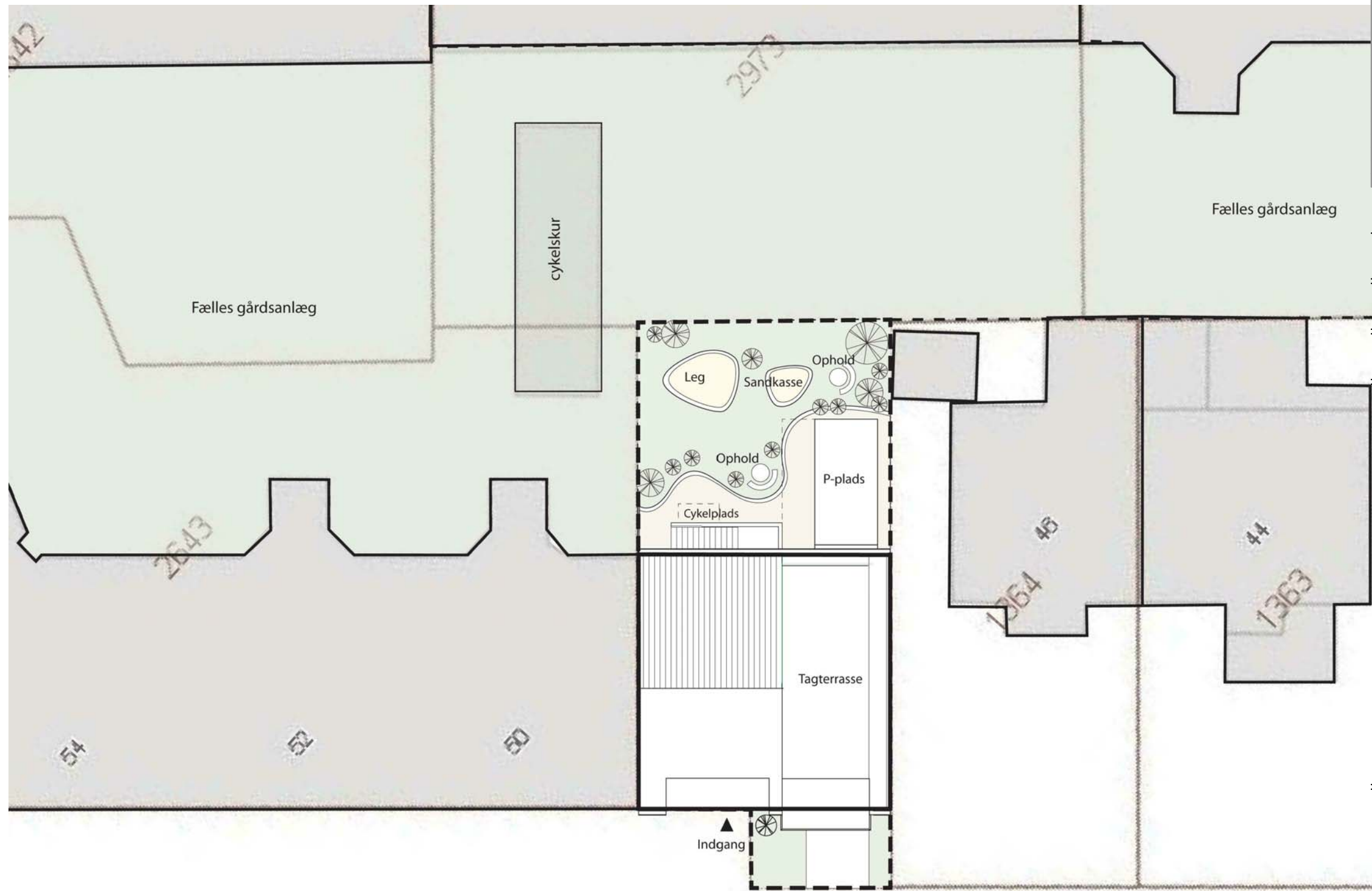
ARKITEKTRÅDGIVER :
HD Arkitekter AS
 Rentemestervej 39
 2400 København NV

HD ARKITEKTER AS

MÅLESTOK :	TEGN :	KONTR :	OPR. DATO :	REV :
1 : 100	PN	MB	20.11.2018	



Situationsplan



REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR

PROJEKT : PROJEKT NR : REV :

Bjelkes Allé 48

TEGN. NAVN : REV. DATO :

Illustrationsplan

TEGN. NR : GARDSNR : BRUKSNR :

A-10-200

LOKALISERINGSFIGUR :

BYGHERRE :

Ejendomsselskabet Bjelkes Allé 48 ApS

ANSVARLIG ENTREPRENØR :

Bjelkes Allé

ARKITEKT/RÅDGIVER :

HD Arkitekter AS
Rentemestervej 39
2400 København NV

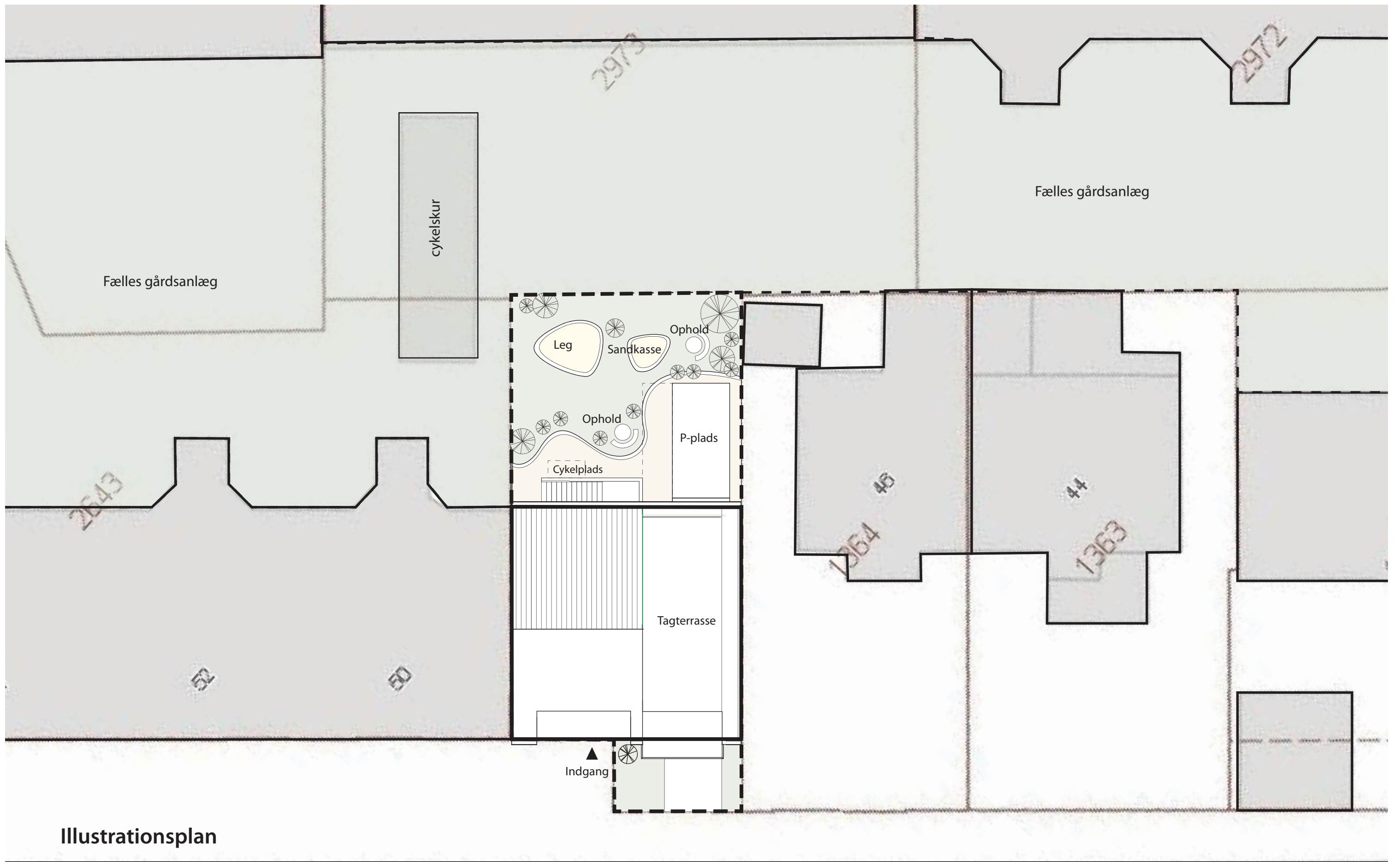


MÅLESTOK : TEGN : KONTR : OPR. DATO : REV :

PN

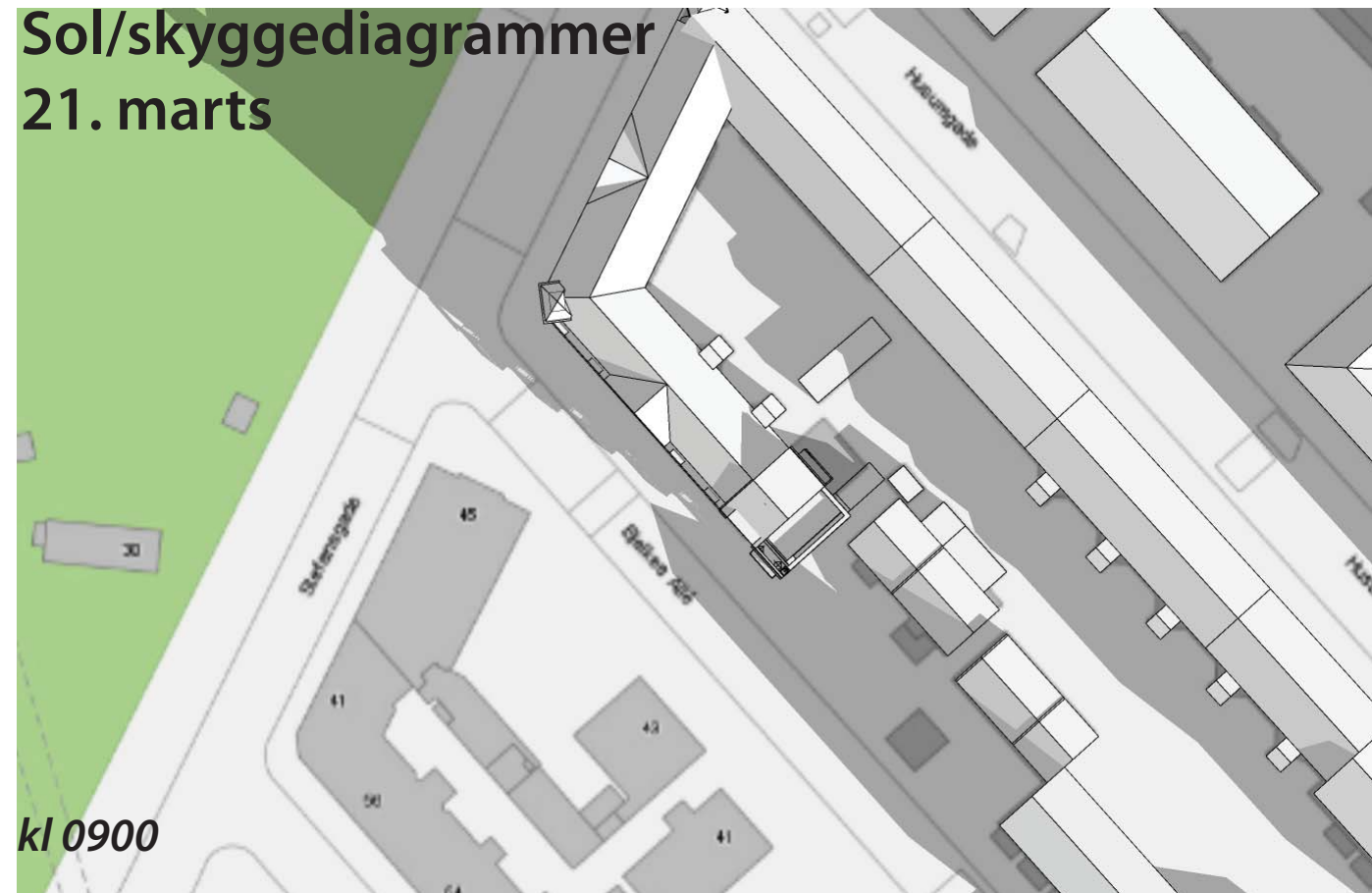
MB

20.11.2018



Illustrationsplan

Sol/skyggediagrammer
21. marts



kl 0900



kl 1200

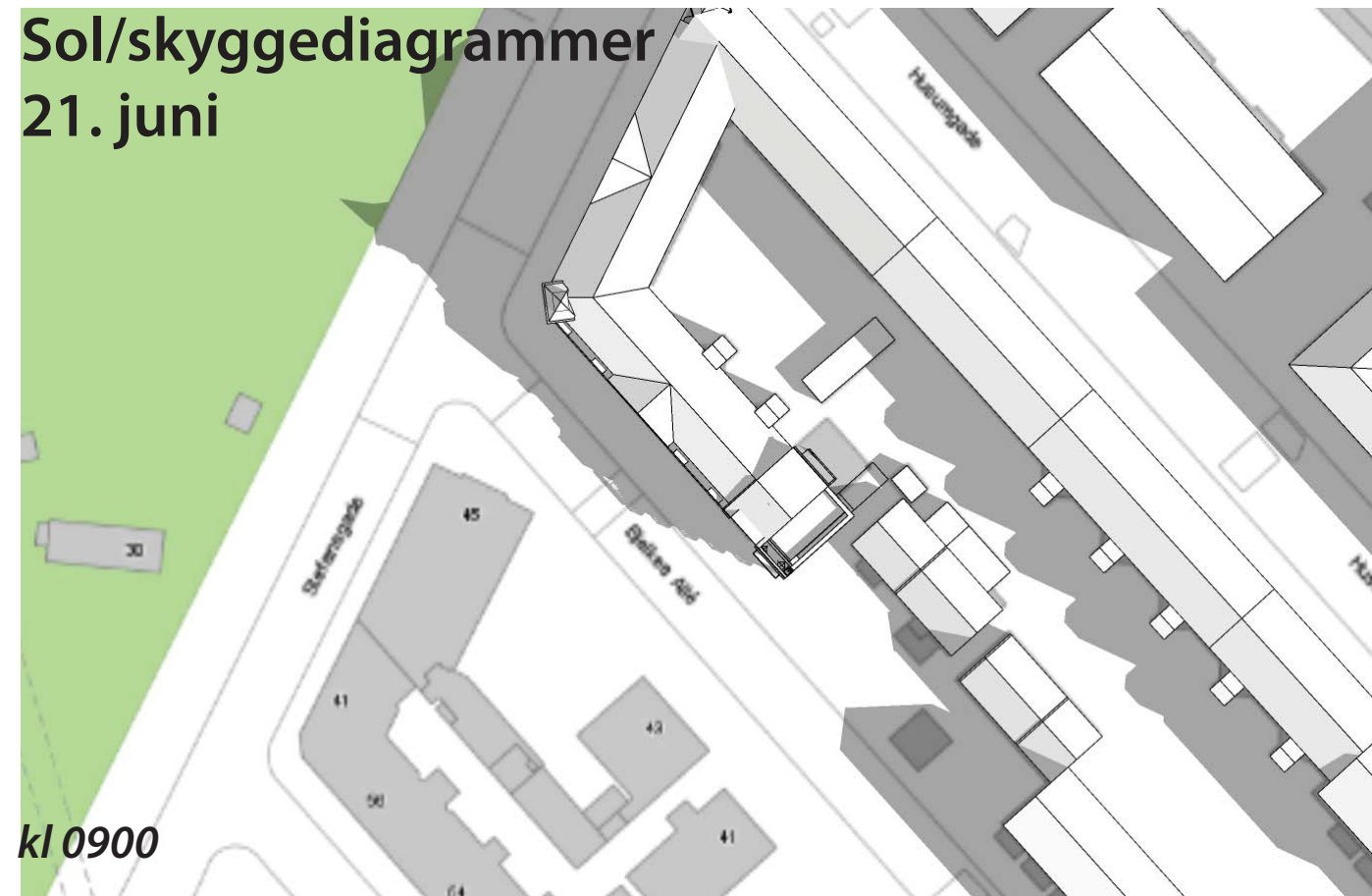


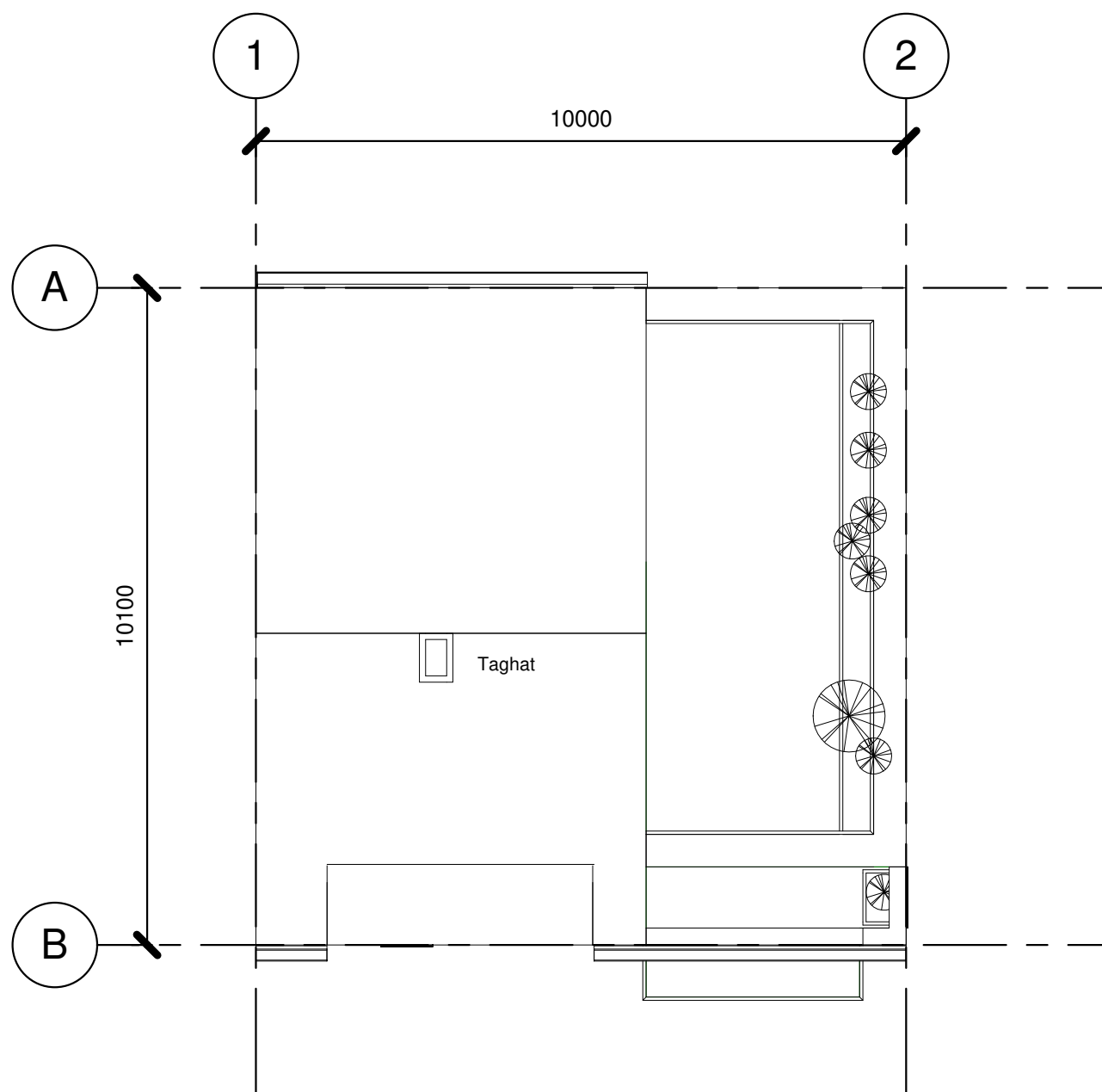
kl 1500



kl 1800

Sol/skyggediagrammer
21. juni





REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR

PROJEKT : _____ PROJEKT NR : _____ REV : _____

Bjelkes Allé 48

TEGN. NAVN : _____ REV. DATO : _____

Tagplan

TEGN. NR : _____ GARDSNR : _____ BRUKSNR : _____

A-10-107

LOKALISERINGSFIGUR :

BYGHERRE :

Ejendomsselskabet Bjelkes Allé 48 ApS

ANSVARLIG ENTREPRENØR :

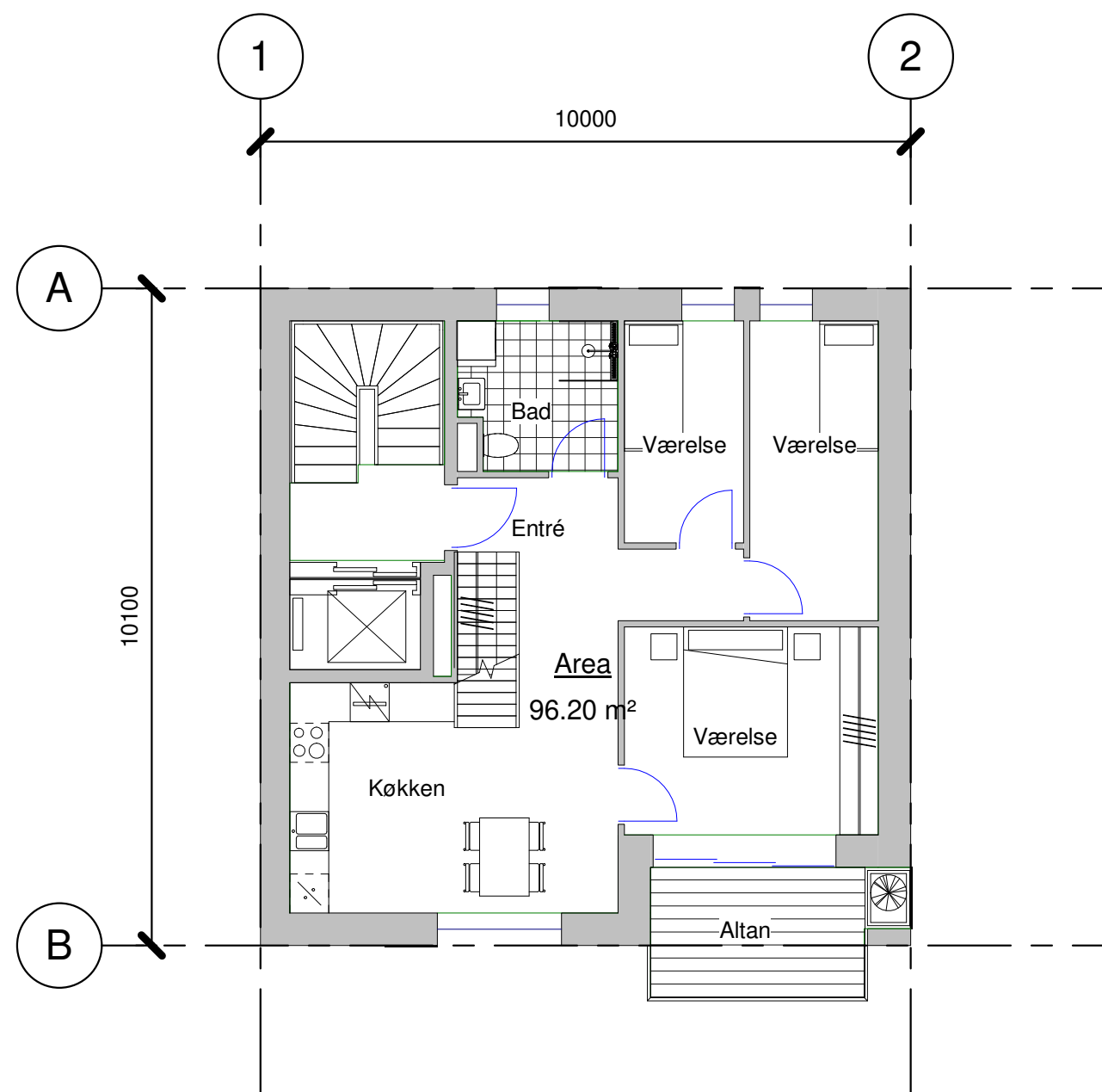
ARKITEKT/RÅDGIVER :

HD Arkitekter AS
Rentemestervej 39
2400 København NV



MÅLSTOK : _____ TEGN : _____ KONTR : _____ OPR. DATO : _____ REV : _____

1 : 100 PN MB 20.11.2018



REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR

PROJEKT : PROJEKT NR : REV :

Bjelkes Allé 48

TEGN. NAVN : REV. DATO :

Plan 5

TEGN. NR : GARDSNR : BRUKSNR :

A-10-105

LOKALISERINGSFIGUR :

BYGHERRE :

Ejendomsselskabet Bjelkes Allé 48 ApS

ANSVARLIG ENTREPRENØR :

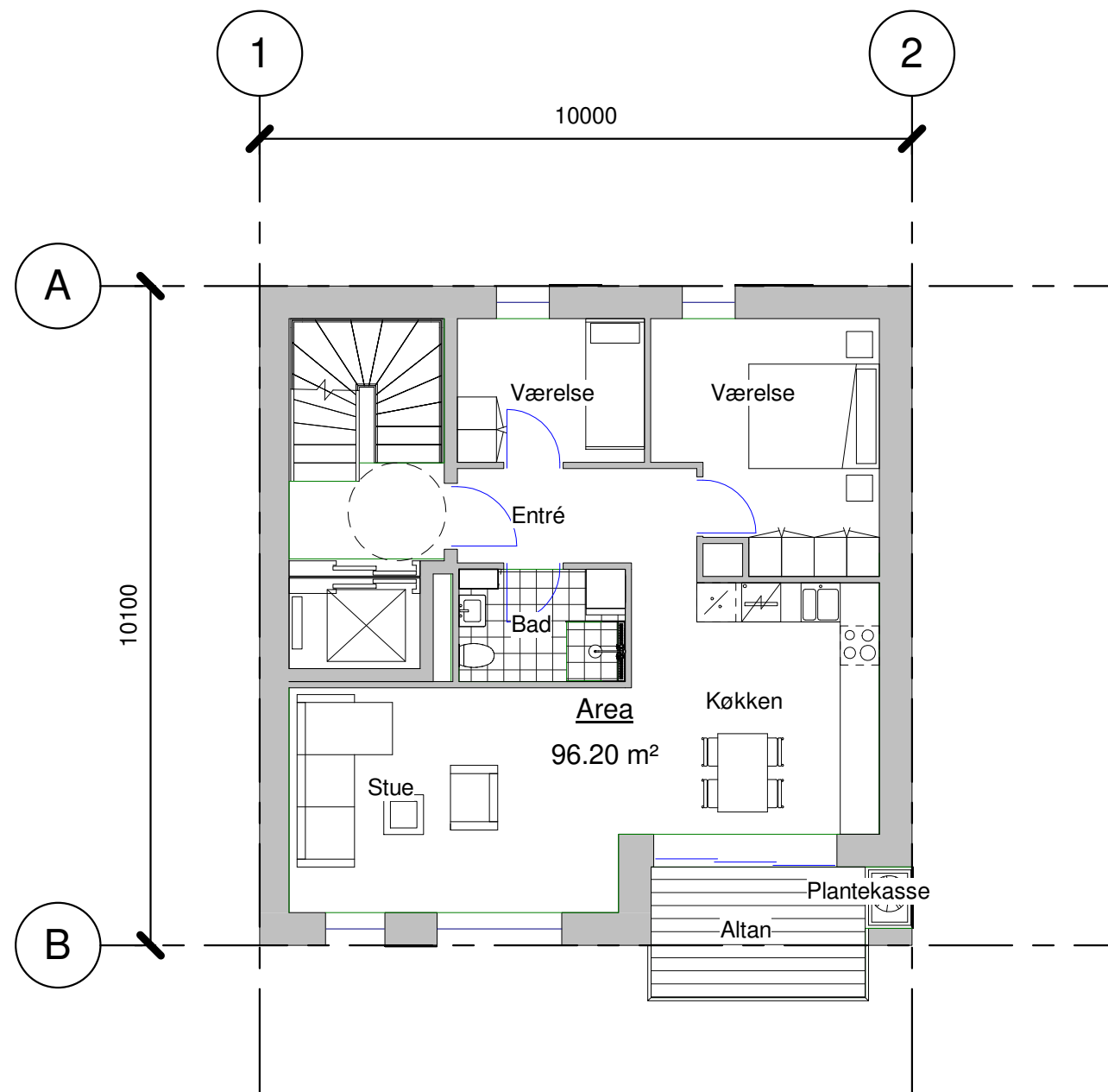
ARKITEKT/RÅDGIVER :

HD Arkitekter AS
 Rentemestervej 39
 2400 København NV



MÅLESTOK : TEGN : KONTR : OPR. DATO : REV :

1 : 100 PN MB 20.11.2018



REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR

PROJEKT : **Bjelkes Allé 48** PROJEKT NR : REV :

TEGN. NAVN : **Plan 4** REV. DATO :

TEGN. NR : **A-10-104** GARDSNR : - BRUKSNR : -

LOKALISERINGSFIGUR :

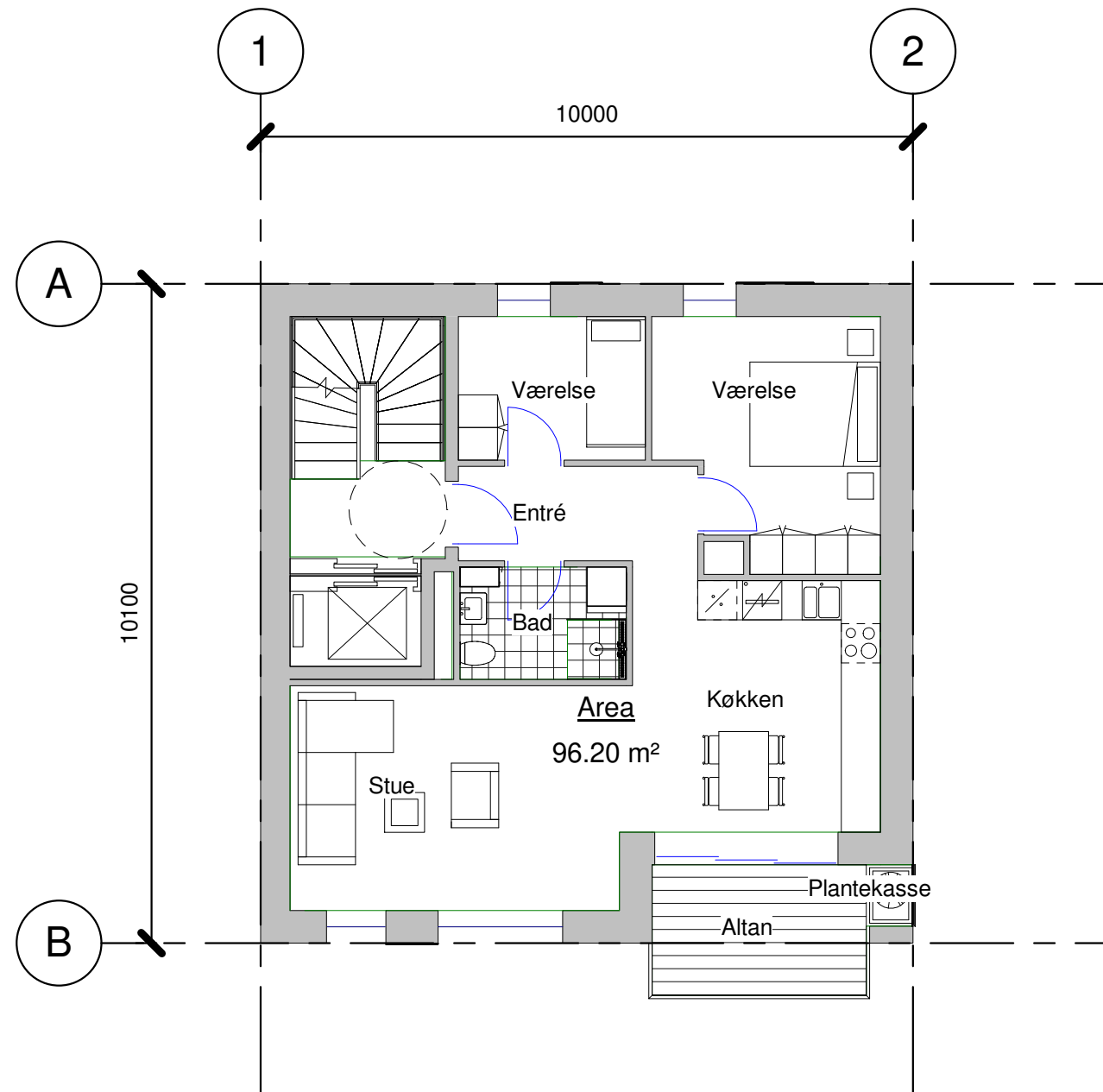
BYGHERRE : **Ejendomsselskabet Bjelkes Allé 48 ApS**

ANSVARLIG ENTREPRENØR :

ARKITEKT/RÅDGIVER : **HD Arkitekter AS**
 Rentemestervej 39
 2400 København NV



MÅLESTOK : **1 : 100** TEGN : **PN** KONTR : **MB** OPR. DATO : **20.11.2018** REV :



REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR

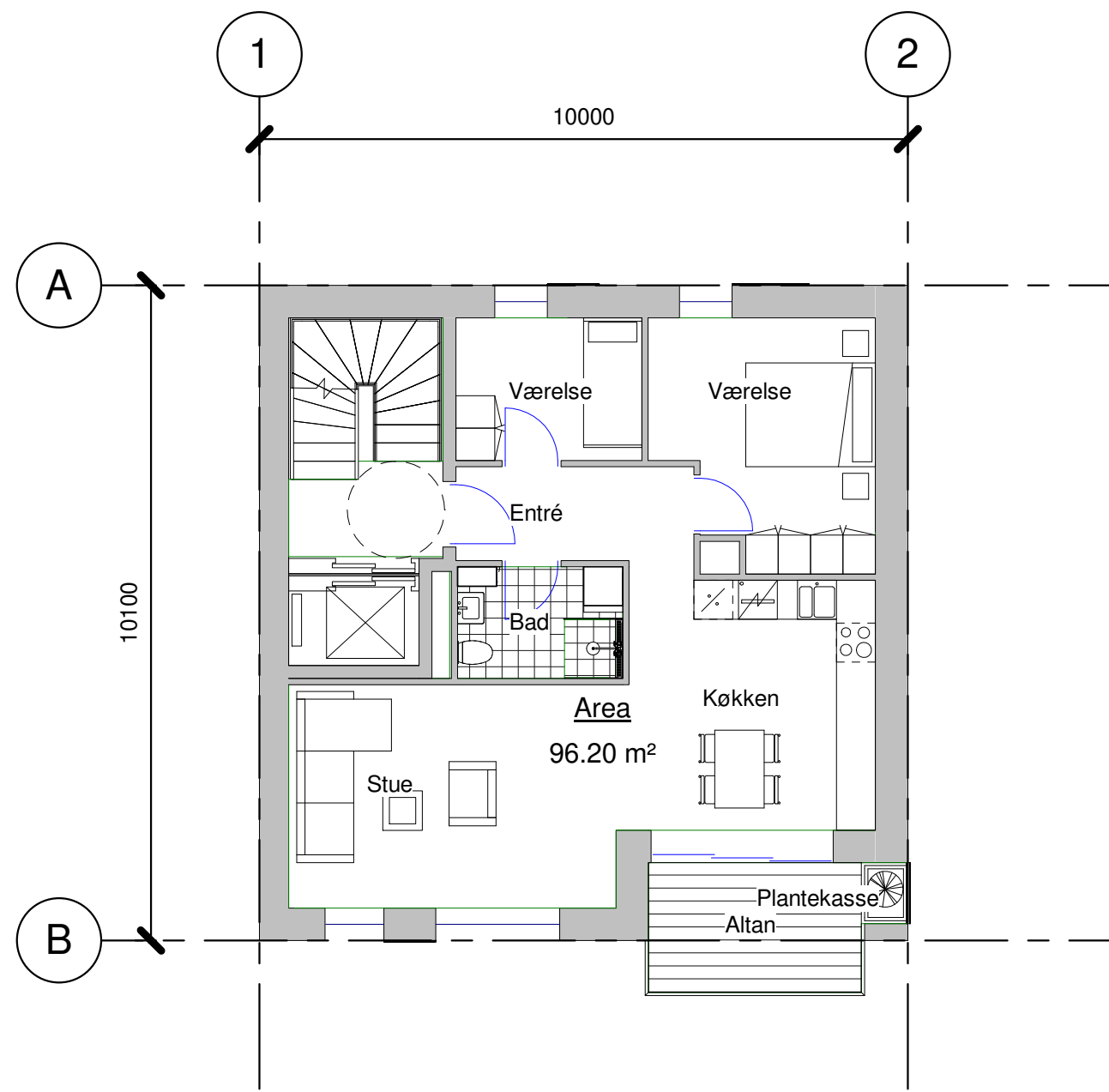
PROJEKT :	PROJEKT NR :	REV :
Bjelkes Allé 48		
TEGN. NAVN :	REV. DATO :	
Plan 3		
TEGN. NR :	GARDSNR :	BRUGSNR :
A-10-103		
LOKALISERINGSFIGUR :		

BYGHERRE :
Ejendomsselskabet Bjelkes Allé 48 ApS
ANSVARLIG ENTREPRENØR :

ARKITEKT/RÅDGIVER :
HD Arkitekter AS Rentemestervej 39 2400 København NV



MÅLESTOK :	TEGN :	KONTR :	OPR. DATO :	REV :
1 : 100	PN	MB	20.11.2018	



REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR

PROJEKT : PROJEKT NR : REV :

Bjelkes Allé 48

TEGN. NAVN : REV. DATO :

Plan 2

TEGN. NR : GARDSNR : BRUGSNR :

A-10-102

LOKALISERINGSFIGUR :

BYGHERRE :

Ejendomsselskabet Bjelkes Allé 48 ApS

ANSVARLIG ENTREPRENØR :

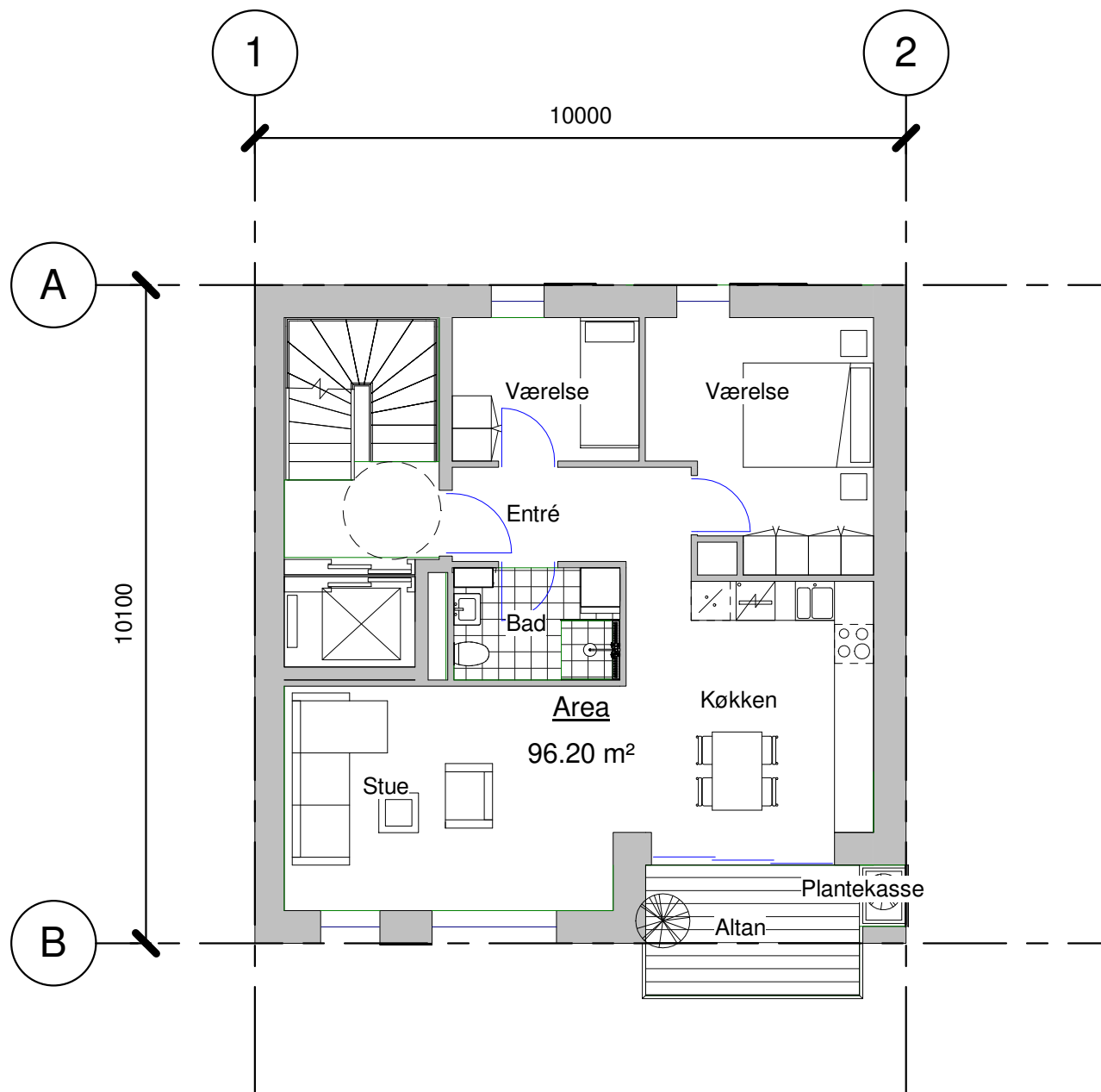
ARKITEKT/RÅDGIVER :

HD Arkitekter AS
 Rentemestervej 39
 2400 København NV



MÅLESTOK : TEGN : KONTR : OPR. DATO : REV :

1 : 100 PN MB 20.11.2018



REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR

PROJEKT :	PROJEKT NR :	REV :
Bjelkes Allé 48		
TEGN. NAVN :	REV. DATO :	
Plan 1		
TEGN. NR :	GARDSNR :	BRUGSNR :
A-10-101	-	-
LOKALISERINGSFIGUR :		

BYGHERRE :
Ejendomselskabet Bjelkes Allé 48 ApS
-
ANSVARLIG ENTREPRENØR :

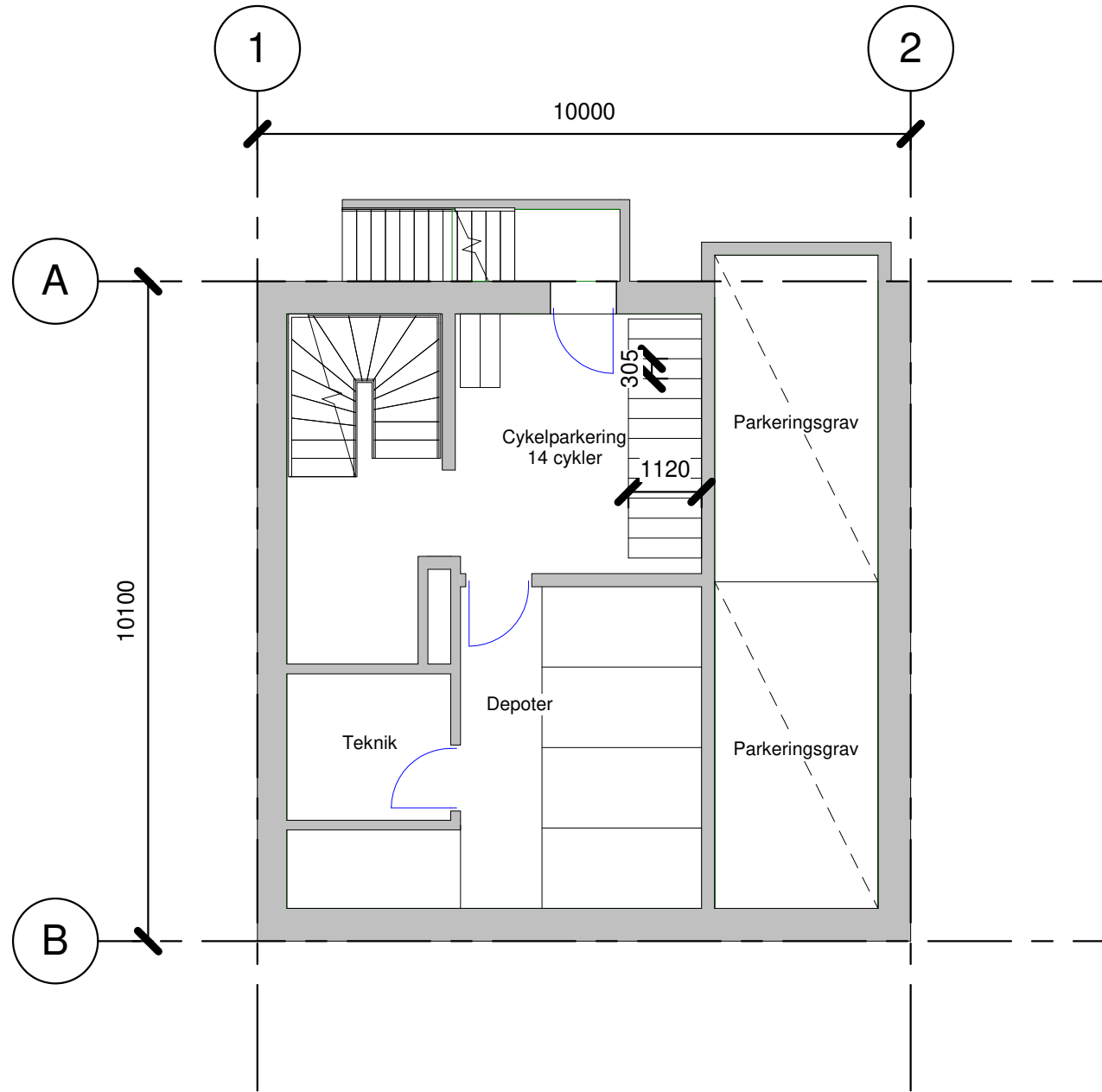
ARKITEKT/RÅDGIVER :

HD Arkitekter AS
Rentemestervej 39
2400 København NV



MÅLESTOK :	TEGN :	KONTR :	OPR. DATO :	REV :
1 : 100	PN	MB	20.11.2018	

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR



PROJEKT : PROJEKT NR : REV :

Bjelkes Allé 48

TEGN. NAVN : REV. DATO :

Plan -1

TEGN. NR : GARDSNR : BRUKSNR :

A-10-001

LOKALISERINGSFIGUR :

BYGHERRE :

Ejendomsselskabet Bjelkes Allé 48 ApS

ANSVARLIG ENTREPRENØR :

ARKITEKT/RÅDGIVER :

HD Arkitekter AS
Rentemestervej 39
2400 København NV



MÅLESTOK : TEGN : KONTR : OPR. DATO : REV :

1 : 100 PN MB 20.11.2018