



9. juli 2020

**Sagsnummer:**  
802221

**eDoc:**  
2018-0275335

**Matrikelnummer:**  
5885 UK, Kbh.

**Ejendomsadresse:**  
Strandøre 8C

**Ejendomsnummer:**  
539644

## 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 3 sammenbyggede enfamiliehuse med lodret skel (rækkehuse) på adressen Strandøre 8C

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 6. august 2020**.

### Kontakt

Har du spørgsmål til høringen, er du velkommen til at kontakte arkitekt Christina Särs Vernersen på mail [hz09@kk.dk](mailto:hz09@kk.dk).

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)

## 1. Hvordan svarer du på høringen?

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:

- Arkitekt Christina Sørs Vernerisen på mail hz09@kk.dk

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:**  
802221

**Matrikelnummer:**  
5885 UK, Kbh.

**Ejendomsadresse:**  
Strandøre 8C

**Ejendomsnummer:**  
539644

## 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.

Ansøgningen drejer sig om tilladelse til at opføre 3 sammenbyggede enfamiliehuse med lodret skel (rækkehuse) på adressen Strandøre 8C.

Rækkehusene opføres med to etager over terræn, uudnyttelig tagetage og kælder i én etage under terræn.

Rækkehusenes samlede etageareal bliver ca. 391 m<sup>2</sup>, og bebyggelsesprocenten bliver ca. 39. Det samlede bebyggede areal bliver 196 m<sup>2</sup>.

Rækkehusene er placeret med en afstand på 6,1 m til naboskel mod matrikel nr. 4833 Udenbys Klædebo Kvarter, København, på adressen Strandøre 8B. Mod de omkringliggende veje er rækkehusene placeret i en afstand af mindst 4,2 m fra skel mod Strandøre, ca. 11 m fra skel mod Vesterled og mindst 4,0 m fra vejudvidelseslinjen mod Kildevænget.

Rækkehusene opføres med tagryg i kote 10.83, svarende til en højde på 8,13 m målt fra kote 2.70.

I tilknytning til rækkehusene anlægges 3 fælles p-pladser.

Center for Bygninger påtænker at fastlægge et niveauplan for byggeriet i kote 2.70, da det ansøgte byggeri opføres på skrånende terræn.

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

I henhold til Bygningsreglement 2018 (BR18), kap. 8, § 187, skal bebyggelsesomfang samt dens indvirkning på omgivelserne fastlægges.

I den konkrete sag skal kriterierne i BR18, § 188, nr. 1-6, indgå i afgørelsen, hvor de er relevante for det ansøgte forhold.

Vi har konkret vurderet, at de ansøgte rækkehuse hvad angår anvendelse og omfang er inden for det sædvanlige i området, og at der, med de ansøgte højde- og afstandsforhold, er sikret mod væsentlige indblik- og skyggegener for anden bebyggelse. Det er desuden vurderet, at der med det ansøgte er sikret tilfredsstillende friarealer, parkeringsarealer og adgangsf forhold i forhold til anvendelsen.

En evt. udstykning af rækkehusene vil medføre tre grunde på henholdsvis 334 m<sup>2</sup>, 332 m<sup>2</sup> og 334 m<sup>2</sup>, inklusiv deres andele i et fælles areal. Disse grundstørrelser er ikke inden for det tilstræbte i området, da Kommuneplan 2019 fastlægger en mindste grundstørrelse for enfamiliehuse i B1-områder på 600 m<sup>2</sup> ved udstykninger. Vi er dog umiddelbart positive over for grundstørrelserne, da de vurderes at være inden for det sædvanlige for rækkehusgrunde i området og da kommuneplanens rammer for bebyggelsesprocent og friarealer i B1-områder fortsat vil være iagttaget for de enkelte grunde.

Ud over BR18, er ejendommen omfattet af en byggeservitut pålagt ved deklaration, lyst den 14. marts 1910, og en byggeservitut pålagt ved skøde, lyst den 9. april 1923.

Begge servitutter fastlægger, at der kun må indrettes én bolig pr. etage. Projektet kræver en fravigelse af disse bestemmelser, idet rækkehusene betragtes som én samlet bygning med tre boliger pr. etage.

**Sagsnummer:**

802221

**Matrikelnummer:**

5885 UK, Kbh.

**Ejendomsadresse:**

Strandøre 8C

**Ejendomsnummer:**

539644

Vi har konkret vurderet, at den ansøgte rækkehusbebyggelse er tilpasset områdets karakter, idet der er flere eksempler på sammenbyggede enfamiliehuse, herunder rækkehuse og dobbelthuse, i området.

Servitutten fra 1923 regulerer desuden et mindste grundareal ved udstykning på 1000 m<sup>2</sup>. Projektet kræver en fravigelse af denne bestemmelse, idet en evt. udstykning vil medføre tre grunde på henholdsvis 334 m<sup>2</sup>, 332 m<sup>2</sup> og 334 m<sup>2</sup>, inklusiv deres andele i et fælles areal.

Det er konkret vurderet at en evt. udstykning fortsat vil tilgodese det åbne, grønne præg servitutten skal sikre for området, idet de ansøgte rækkehuse, også efter en evt. udstykning, iagttager servituttsens bebyggelsesgrad på ¼ af nettogrunden.

**Sagsnummer:**  
802221

**Matrikelnummer:**  
5885 UK, Kbh.

**Ejendomsadresse:**  
Strandøre 8C

**Ejendomsnummer:**  
539644

### 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:**

802221

**Matrikelnummer:**

5885 UK, Kbh.

**Ejendomsadresse:**

Strandøre 8C

**Ejendomsnummer:**

539644

## 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 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.*

Side 6 af 6

**Sagsnummer:**

802221

**Matrikelnummer:**

5885 UK, Kbh.

**Ejendomsadresse:**

Strandøre 8C

**Ejendomsnummer:**

539644



9. juli 2020

**Sagsnummer:**  
802221

**eDoc:**  
2018-0275335

**Matrikelnummer:**  
5885 UK, Kbh.

**Ejendomsadresse:**  
Strandøre 8C

**Ejendomsnummer:**  
539644

## HØRING OM BYGGEPROJEKT

Vi skriver til dig, fordi vi har modtaget en ansøgning om et byggeprojekt på adressen Strandøre 8C.

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 6. august 2020** til bygninger@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 Christina Sørs Verner på mail [hz09@kk.dk](mailto:hz09@kk.dk).

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)