

ALENE SENDT PR. MAIL: byensudvikling@tmf.kk.dk
Københavns Kommune
Specialkonsulent Peter Aarup Kjær
Njalsgade 13
2300 København S

Accura Advokatpartnerselskab
Tuborg Boulevard 1
DK-2900 Hellerup/Cph.

Phone +45 3945 2800
www.accura.dk

CVR no. 33039018

28. september 2020
Sagsnr.: 1038804/56

Bemærkninger til varsel om påbud i henhold til planlovens § 14 (Theklavej 33, 35 og 37, 2400 København NV, matrikel nummer 6gæ, Utterslev, København) – jeres sagsnummer 2020-0207218

Jeg repræsenterer ejeren af ovennævnte ejendom ("**Ejendommen**"), nemlig Ejendomsselskabet Theklavej 33-37 ApS, tidligere T.E.L. Nordic Ejendomme ApS ("**Ejendomsselskabet**"), inklusive dets ultimative ejere, som har rettet henvendelse til mig på baggrund af kommunens varsel om påbud dateret 11. september 2020 (herefter "**Varslet**").

Det er min og min klients klare og særdeles velbegrundede opfattelse, at Varslet er udstedt på basis af en række uheldige misforståelser og generel fejlbehandling af sagen i forvaltningen og i den politiske behandling.

Min klients ansøgning om nedrivningstilladelse og byggetilladelse vedrørende opførelsen af et boligprojekt på Ejendommen, er ved en fejl blevet koblet og følgelig blevet behandlet sammen med en helt anden sag, nemlig sagen om ejendommen beliggende Frederikssundvej 70 og Provstevej 1, hvilken ejendom intet har med min klient at gøre, ligesom det på denne ejendom planlagte projekt (opførelse af ungdomsboliger) på ingen måde har nogen forbindelse eller er sammenligneligt med min klients planlagte projekt, der vedrører opførelse af mindre familieboliger.

Hovedsynspunkterne for, hvorfor Varslet bør trækkes tilbage for så vidt angår Ejendommen er følgende:

1. De to sager burde have været behandlet separat, men af uransagelige grunde er de altså blevet koblet sammen, og min klients sag er ikke blevet realitetsbehandlet.
2. Der er absolut intet belæg for, at bygningerne beliggende på Ejendommen skulle være bevaringsværdige, de er endda registreret som det modsatte med SAVE værdierne 5, 5 og 7, og er med de ringe bevaringsværdier derfor ikke optaget i kommuneplanen som bevaringsværdige bygninger og er desuden særdeles nedrivningsegne, hvorfor en af grundbetingelserne for at nedlægge et § 14-forbud med henblik på at udarbejde en ny bevarende lokalplan ikke er til

stede for så vidt angående Ejendommen tilhørende min klient. Det bemærkes da at ved en gennemgang af beslutningsmaterialet gennemgået nedenfor er det helt åbenbart, at der i relation til de tre huse på Ejendommen kun er oplyst adresse og SAVE værdi, mens al anden information vedrører for Frederikssundsvej 70/Provstevej 1, herunder for så vidt angår bevaringsværdier, suppleret med 3. partsvurderinger mm.

3. Min klient har gennem en årrække været i dialog med Københavns Kommune og har løbende fået adskillige tilkendegivelser om, at min klient kunne nedrive de eksisterende bygninger og opføre et nyt boligbyggeri placeret som angivet i den gældende lokalplan. Det ansøgte projekt for Ejendommen er et projekt vedrørende opførelse af mindre familieboliger.

Kommunen har således ikke alene forholdt sig passivt overfor min klients gennem mange år klart udtrykte ønske om at udvikle Ejendommen ved nedrivning af de eksisterende bygninger og opførelse af et nyt projekt, men er løbende kommet med positive tilsagn understøttende min klients planer og er senest gået aktivt ind i detaljerne omkring projektet, der i øvrigt er placeret på det byggefelt, der er angivet i lokalplanen, og som overlapper en af de tre eksisterende bygninger på Ejendommen (nærmere bestemt det eneste af de tre, der er placeret mod vejen). Lokalplanen forudsætter således nedrivning af mindst en af de tre bygninger.

Jeg skal nedenfor dokumentere hovedsynspunkterne til støtte for, at Varslet bør trækkes tilbage for så vidt angår Ejendommen.

Ad 1: Der er tale om en tydeligvis fejlagtig sammenblanding af to ikke relaterede sager

At der er tale om en fejl er helt evident, hvis man gør sig den ulejlighed at gennemse det materiale, der var grundlaget for det afslag på nedrivning af bygningerne beliggende på Ejendommen tilhørende min klient, som blev besluttet på Teknik- og Miljøudvalgets møde d. 24. august 2020, og som kan findes via følgende link: <https://www.kk.dk/indhold/teknik-og-miljoudvalgets-modemateriale>.

En simpel gennemgang af det samlede materiale, der udgøres af 9 bilag i alt, viser følgende:

Bilag 1: Bilaget udgør alene en henvisning til, at sagen ikke tidligere har været politisk behandlet, idet det bemærkes, at der tales om "sagen" og ikke "sagerne".

Bilag 2: Ansøgningsmateriale, der alene vedrører Frederikssundsvej 70/Provstevej 1.

Bilag 3: Høringsmateriale, der alene vedrører projektet på Frederikssundsvej 70/Provstevej 1.

Bilag 4: Indsigelser og øvrige høringssvar, der i sagens natur alene vedrører det projekt, der var sendt i høring, jf. bilag 3, nemlig projektet på Frederikssundsvej 70/Provstevej 1.

Bilag 5: Forvaltningens kommentarer til høringssvar, alene vedrørende det projekt, der var sendt i høring, nemlig projektet på Frederikssundsvej 70/Provstevej 1.

Bilag 6: Kort og oversigt over lokalplanområdet – her er Ejendommen (Theklavej 33, 35 og 37) naturligvis med på kortet, men dette har ingen relevans for sagen, og der er intet indeholdt i bilaget vedrørende bygningerne på Ejendommen, endsige ansøgningen om nedrivning heraf eller min klients byggeandragende.

Bilag 7: Dokumentet "Frederikssundsvej beskrevet af Københavns Museum", som i sagens natur alene vedrører ejendommen beliggende på Frederikssundsvej.

Bilag 8: Dokumentet "Provstevej 9, genopført i Den Gamle By, Aarhus", igen uden nogen form for forbindelse til Ejendommen ejet af min klient.

Bilag 9: Sagsforløb, der beskriver de to høringer og partshøringen vedrørende projektet på Frederikssundsvej 70/Provstevej 1.

Man kan således ved en simpel og relativt hurtig gennemgang af det i øvrigt særdeles omfangsrige bilagsmateriale konstatere, at min klients sag de facto ikke er omfattet af de 9 bilag, der var beslutningsgrundlaget for den trufne beslutning, der gik forud for Varslet og som lyder:

"Indstillingen blev ikke godkendt med 11 stemmer mod 0. Ingen undlod at stemme.

Imod stemte: A, B, C, F, O, V, Ø og Å.

Det samlede udvalg afgav følgende protokolbemærkning:

Partierne ønsker, at Teknik- og Miljøforvaltningen vender tilbage til Teknik- og Miljøudvalget med indstilling om, at der nedlægges § 14-forbud med henblik på at udarbejde en ny bevarende lokalplan".

Ad 2: Bygningerne beliggende på Theklavej 33, 35 og 37 er på ingen måde bevaringsværdige

Der er intetsteds i bilagsmaterialet nogen dokumentation for endsige antydning af, at bygningerne beliggende Theklavej 33,35 og 37 på nogen måde skulle være bevaringsværdige. At bygningerne de facto ikke er bevaringsværdige, vil man ved en simpel besigtigelse kunne konstatere, Ligesom det fremgår af de SAVE tal, der er nævnt indledningsvist. Jeg vedlægger jeg som bilag 1 en række billeder af de tre bygninger.

En beslutning om at udstede et § 14-forbud mod redrivning "*med henblik på at udarbejde en ny bevarende lokalplan*" kan i sagens natur alene gyldigt træffes, hvis der på de af § 14 – forbuddet omfattede ejendomme er opført bevaringsværdige ejendomme.

Planlovens § 14 hjemler naturligvis ikke adgang til at nedlægge et forbud "*med henblik på at udarbejde en ny bevarende lokalplan*" for Ejendommen tilhørende min klient, blot fordi man i forvaltningen grundet høringsvar i en anden og urelateret sag har modtaget indsigelser fra offentligheden angående nedrivningen af et åbenbart yndet – og muligvis bevaringsværdigt - værtshus samt protester mod et ungdomsboligprojekt på denne anden ejendom.

Ad 3: Løbende dialog med kommunen

Varslet er ganske uforståeligt i lys af den sagsbehandling angående min klients planer om at nedrive de eksisterende bygninger og opføre ny byggeri på ejendommen. Denne sagsbehandling er foregået over en årrække, og kommunen har gennem processen på intet tidspunkt problematiseret nedrivningen af

de eksisterende bygninger. Kommunen har tværtimod ad flere omgange klart tilkendegivet, at nedrivning af den eksisterende bebyggelse og opførelse af et nyt boligbyggeri på Ejendommen ville kunne gennemføres. Til illustration af sagsforløbet gengives nedenfor i kronologisk rækkefølge diverse relevante hændelser, idet det bemærkes, at beskrivelse på ingen måde er udtømmende:

- a. 12. maj 2016: Der fremsendes planmæssig forespørgsel (se [bilag 2](#)) angående nybyggeri på Ejendommen, idet det anføres:

"Der er tale om en planmæssig forespørgsel angående byggemulighederne på Theklavej 33-37, 2400 København NV. Der rådes for nærværende over Theklavej 35-37, der har een og samme ejer. Theklavej 33 er udstykket i 5 ejerlejligheder, der vil søges indkøbt når svar på denne forespørgsel foreligger. Forespørgslen vedrører således direkte 35-37 men det samlede projekt inddrager også nr. 33."

Det var således allerede fra 2015 kommunen bekendt, at der var planlagt – og at der ville blive ansøgt om – et opførelsen af et boligbyggeri på Ejendommen, som indebar nedrivning af de eksisterende bygninger.

- b. 1. november 2017: Der fremsendes fornyet planmæssig forespørgsel angående opførelse af et etageboligbyggeri på Ejendommen. Kopi af forespørgslen vedlægges som [bilag 3](#).

Det bemærkes, at det af min klient ansøgte projekt efterfølgende er ændret, således at der ikke længere kræves de i forespørgslen nævnte dispensationer, bortset fra dispensation angående parkeringsforhold, der dog lever op til kommuneplanens parkeringsnormer (parkering etableres i øvrigt i parkeringskælder). I den forbindelse er det værd at bemærke, at projektet på Frederikssundvej 70/Provstevej 1 omvendt indebærer krav om meddelelse af et betydeligt antal dispensationer. At det dengang i 2017 fremsendte projekt indebar nedrivning af de eksisterende bygninger på Ejendommen er evident og kan illustreres ved den tegning, der dengang blev fremsendt, og som er gengivet lige nedenfor.



Tegning er vejledende, ej måltæt og kan derfor ikke betragtes som produktions tegning.
Tegningen er GRÅKJÆR'S ejendom og må ikke kopieres, gengives eller overdrages uden vores sædvanlige tilladelse.
T.E.L. Nordic Ejendomme ApS 1004407
Bolig SU-00-1 Forside
Byggeskisse: Theklavej 33, 35, 37, 3402 København NV Dato: 01.11.2017
Kontaktperson: Benny Hansen, Mail: benha@grakjaer.dk, Mobil: 2121 1880 11234567



- c. 25. januar 2018: Kommunen fremsender planmæssig udtalelse angående Ejendommen, hvorved det bemærkes, at der ikke fra kommunens side blev sat spørgsmålstejn ved den planmæssige mulighed for at gennemføre et projekt, men alene om, hvorvidt samtlige dispensationer rent faktisk vil blive imødekommet, se bilag 4.
- d. 13. april 2018: Efter forudgående korrespondance afholdes der forhåndsdialogmøde mellem kommunen og Ejendomsselskabet den 13. april 2018.
- e. 23. april 2018: Der fremsendes efter mødet reviderede tegninger samt revideret følgebrev til kommunen (revideret i forhold til tegninger og følgebrev af 1. april 2018), se bilag 5.
- f. 27 - 29. maj 2018: Kommunen bekræfter at der i lokalplanen "ikke er noget der hindrer jeg [jer] i at opføre ungdomsboliger", se bilag 6.
- g. 5. november 2019: Kommunen bekræfter igen overfor Ejendomsselskabet, at Ejendomsselskabet gerne må opføre ungdomsboliger på Ejendommen, jf. mailkorrespondancen vedlagt som bilag 7.
- h. Efter den 5. november 2019 har der været løbende dialog med kommunen og der er indsendt ansøgninger om hhv. nedrivningstilladelse og byggetilladelse til et modificeret projekt, der som tidligere nævnt er rettet til i overensstemmelse med kommunens anbefalinger.
- i. 20. maj 2020: Grundene blev sammenmatrikuleret af kommunen. Geodatastyrelsen har den 20. maj 2020 udstedt registreringsmeddelelse herom og Ejendommen er nu registreret som én matrikel på 1.115 m². Dette er som givetvis bekendt en øvelse, man gennemfører, hvis man har planer om, at rive eksisterende bygninger på separate matrikler ned for at opføre en ny bebyggelse hen over de gamle matrikelskel, og også i den henseende har kommunen udtrykt sin velvilje overfor gennemførelsen af min klients projekt.
- j. 20. maj 2020: Kommunen fremsender det som bilag 8 vedlagte mangelbrev vedrørende et af min klient indsendt projekt angående opførelse af ungdomsboliger, hvor kommunen behandler en lang række punkter, men på intet tidspunkt nævner problemer i forhold til, at bygningerne skulle være bevaringsværdige endsige at der skulle være problemer med at opnå en nedrivningstilladelse. Det skal nævnes, at der modsat fra kommunens side bl.a. er bedt om erklæring for frivillig fraflytning for boligerne i de 3 bygninger samt redegørelse vedr. erstatningsboliger (i nybyg) – hvilket alene er man fra kommunens side beder om når man nedlægger boliger/nedriver boliger, hvilket igen understøtter min klients argumentation. For den gode ordens skyld, skal det understreges, at der, som nævnt, senere indsendt et ændret projekt (under samme sagsnummer) angående etableringen af mindre familieboliger og at dette projekts gennemførelse ikke kræver dispensationer fra lokalplanen.

Udformningen af dette nye projekt kan se nedenfor (kopieret fra det indsendte myndighedsprojekt).



TV_K01_H2_EX_N210
Myndighedsprojekt

- k. 24. august 2020: Indtil kommunens ovennævnte beslutning af den 24. august 2020 har det været min klients helt klare forventning, at byggesagen ville nyde sædvanlig fremme. Dette har været understøttet af samtlige kommunens tilbagemeldinger angående projektet helt tilbage til 2015.
- l. 26. august 2020: I umiddelbar forlængelse af kommunens beslutning fremsender Over Byen arkitekter på vegne Ejendomsselskabet et brev, hvori der udtrykkes stor overraskelse over kommunens beslutning, og hvori der fremføres en række argumenter for, hvorfor der må være tale om en fejl, at lade Ejendommen være omfattet af beslutningen (kopi af brevet vedlægges som bilag 9).
- m. 11. september 2020: Varslet udstedes. Efterfølgende har der været rettet henvendelse til kommunen ad forskellige kanaler for at få kommunen til at trække Varslet tilbage og realitetsbehandle de indsendte ansøgninger, og min klient er af kommunen blevet anbefalet i første række at fremkomme med detaljerede bemærkninger til Varslet.

Som det med al rimelig tydelighed fremgår af ovenstående gennemgang og de vedlagte bilag, har min klient taget alle fornødne skridt til helt tilbage fra 2015 at indgå i dialog med kommunen angående ønsket om at opføre et nyt boligprojekt på Ejendommen, indebærende nedrivning af de eksisterende bygninger. Som det ligeledes fremgår, har kommunen i hele perioden ageret positivt i forhold til projektet (som det har udviklet sig over tid) og kommunen har i den meget langstrakte proces bedt min klient om at tilrette projektet, der forudsætter forudgående nedrivning af Ejendommens eksisterende 3 bygninger, i overensstemmelse med den gældende lokalplan, ligesom kommunen har opfordret min klient til at engagere arkitekter og andre rådgivere. Kommunen har således i en længerevarende periode har været positiv overfor dialog om at bygge en ny boligejendom i overensstemmelse med byggefelterne i lokalplanen, herunder også under forudsætning af forudgående nedrivning af de 3 faldefærdige og ikke bevaringsværdige ejendomme på Ejendommen forud for den nye bebyggelse.

Ejendomsselskabet har over årene haft meget betydelige interne og eksterne omkostninger forbundet med udviklingen af projektet og de nuværende indehavere af Ejendomsselskabet, har i [måned og år] alene erhvervet Ejendomsselskabet (og dermed Ejendommen) med henblik på opførelse af et nyt

Billeder af eksisterende bygninger på Theklavej 33-37











boligbyggeri, helt på linje med de positive tilkendegivelser, der er blevet givet af kommunen helt frem til beslutningen af 24. august 2020.

Jeg skal på basis af ovenstående hermed formelt anmode om, at Varslet trækkes tilbage i forhold til Ejendommen, matrikel nummer 6gæ, Utterslev, København, og at min klients ansøgning om nedrivning af de eksisterende bygninger og opførelse af et etageboligprojekt nu endelig realitetsbehandles.

Jeg skal på forhånd meddele, at såfremt der bliver nedlagt § 14-forbud omfattende Ejendommen, agter min klient at udtømme samtlige klagemuligheder og endvidere gennem aktindsigt at opnå yderligere dokumentation for, at såvel beslutningen af den 24. august 2020 som Varslet, udspringer af en uheldig og eklatant sagsbehandlingsfejl i kommunen.

Udover, at der er tale om, hvad man må antage er en utilsigtet og særdeles uheldig sammenblanding af sager, vil et § 14-forbud med henblik på at udarbejde en ny bevarende lokalplan for Ejendommen være uhjemlet/ugyldigt af flere grunde, herunder:

- 1) Fordi der intet konkret skøn har været udøvet i forhold til Ejendommens forhold (fordi beslutningen og Varslet er en fejl).
- 2) Fordi bygningerne på Ejendommen ikke alene er undersøgt og ikke er registreret som bevaringsværdige, men decideret er nedrivningsegnede.
- 3) Fordi kommunen ad flere omgange er fremkommet med bekræftelser angående byggemulighederne på Ejendommen, der må sidestilles med bindende forhåndstilsagn.
- 4) Fordi kommunen gennem passivitet har fortabt muligheden for at nedlægge et forbud.

Angående passivitetsbetragtningen under 4), henledes opmærksomheden på den praksis, som kommunen selv i den som [bilag 10](#) vedlagte "Vurdering af mulighed for nedlæggelse af forbud efter planlovens §14 på projekt på Østerbrogade 190" referer som følger:

"Det er muligt at nedlægge et forbud, hvor der ikke er givet gyldig byggetilladelse, og hvor der ikke er givet bindende forhåndstilsagn. Imidlertid kan forvaltningen også fortabe muligheden for at nedlægge forbud ved passivitet, hvis den gennem "en vis tid" har haft mulighed for at reagere. For eksempel hvis den gennem længere tid har behandlet et konkret byggeprojekt med henblik på at meddele byggetilladelse. Det forudsættes, at forvaltningen har haft kendskab til et mere detaljeret projekt. Det tidligere Naturklagenævn har i en konkret sag afgjort, at en kommune havde mistet retten til at nedlægge forbud, da kommunen først nedlagde forbud ca. 10 måneder efter den havde fået detaljeret kendskab til forholdet."

Min klient og jeg imødeser kommunens stillingtagen til ovenstående.

Med venlig hilsen



Lars Bruun
Associeret Partner, Advokat



Ansøgning

Ansvarlig myndighed

Københavns Kommune
Sagsnummer: 100516Søs

Indsendt af

Anders Møller
Gaden, Årsdale 21
3740 Svaneke
E-mail: andmol@kadk.dk
Telefon 60481918

Indsendt: 12-05-2016 18:08
Ansøgningsnr.: byg-2016-77846
Indsendelse nr.: 2
Fase: Ansøgning

Plansager

Projekt: Theklavej 35, 2400 København NV
Klassifikation: KLnr: 02.00.00 P19 B
Aktiviteter Planmæssig forespørgsel

Sted(er)

Adresser Theklavej 35, 2400 København NV
Ejendomme Ejendomsnr.: 566366
Matrikler Utterslev, København - 6li

Ansøgere

Anders Møller
Gaden, Årsdale 21
3740 Svaneke
E-mail: andmol@kadk.dk
Telefon: 60481918

Indholdsfortegnelse

Kontaktoplysninger på ejeren	1
Samlet oversigt over bilag i indsendelsen	1
Oversigt over dokumentation pr. fase	1
◦ Som del af ansøgningen	1
Planlagt arbejde	2
Fuldmagt	2
Situationsplan	2
Plantegninger (etageplaner)	2
Snittegninger	2
Byggearbejde i forhold til lokalplan(er) og byplanvedtægt(er)	3
Tilladelse vedr. jordforurening	3
Vælg matrikel(er)	3
Tidligere indsendelser	3

Kontaktoplysninger på ejeren

Formularfelt	Udfyldt værdi
Navn	Lars Skogstad
Vejnavn	Sønder Strandvej
Husnummer	74A
Etage	
Dørbetegnelse	
Postnummer	3000
By	Helsingør
Telefon	
Email	
Evt. CVR-nr	

Samlet oversigt over bilag i indsendelsen

Bilag med versionskode	Refereret fra
A-D 2.200.01.pdf SHA1:BFC4C69F5C69E81AAE39FADA6AE1FE04BDC0292C	Plantegninger (etageplaner)
A-D 2.200.02.pdf SHA1:8775DAC347CA07BC3A34C2D747C613A09F69C3D7	Plantegninger (etageplaner)
A-D 3.100.01.pdf SHA1:E81C97B7ACA998E1FA222C0DFB451677E00CF15B	Snittegninger
Fuldmagt C, underskrevet - Lars og Anita Skogstad.jpg SHA1:31C369A182DE51A50B7F112FF99C3EC4A7AD426C	Fuldmagt
Situationsplan.pdf SHA1:A7619D303390338E606F229E2F5DAD5D33A02A65	Situationsplan
IMG 0248.JPG SHA1:E9943FB66A5F970A45DA8EA9EDD0AF2256191592	Fuldmagt
IMG 0249.JPG SHA1:A399B995DD6E1610740F9B7824C18972F0DFEEDA	Fuldmagt

Oversigt over dokumentation pr. fase

Som del af ansøgningen

Den dokumentation der skal vedlægges ansøgningen når den indsendes.

Udfyldt	Obligatorisk	Bilag	Dokumentation
x	x		Kontaktoplysninger på ejeren
x	x		Planlagt arbejde
	x		Yderligere dokumentation
x	x	x	Fuldmagt
x	x	x	Situationsplan
x		x	Plantegninger (etageplaner)

x	x	Snittegninger
		Facadetegninger/facadeskitser
x	x	Byggearbejde i forhold til lokalplan(er) og byplanvedtægt(er)
		Tinglyste deklARATIONER
x	x	Tilladelse vedr. jordforurening
x	x	Vælg matrikel(er)

Planlagt arbejde

Redegørelse:

Der er tale om en planmæssig forepørgsel angående byggemulighederne på Theklavej 33-37, 2400 København NV. Der rådes for nærværende over Theklavej 35-37, der har een og samme ejer. Theklavej 33 er udstykket i 5 ejerlejligheder, der vil søges indkøbt når svar på dene forespørgsel foreligger. Forespørgslen vedrører således direkte 35-37 men det samlede projekt inddrager også nr 33.

Projektet overholder bestemmelserne i lokalplan 261, mender søges om dispensation for friareal på terræn, idet det samlede niveau for de 3 matrikler hæves 1,5 m over det omliggende terræn og giver plads til et delvist nedgravet P-anlæg. Desuden søges om dispensation i forhold til opholdsareal på tagterrasse, idet dette areal også ønskes at indgå i det samlede friareal.

Fuldmagt

Underskrift:

Dokumentationen er ikke underskrevet.

Redegørelse:

Hermed de ønskede fuldmagter

Bilag

[IMG_0248.JPG](#)

[Fuldmagt C, underskrevet - Lars og Anita Skogstad.jpg](#)

[IMG_0249.JPG](#)

Situationsplan

Redegørelse:

Bilag

[Situationsplan.pdf](#)

Plantegninger (etageplaner)

Redegørelse:

Bilag

[A-D 2.200.02.pdf](#)

[A-D 2.200.01.pdf](#)

Snittegninger

Redegørelse:

Bilag

[A-D 3.100.01.pdf](#)

Byggearbejde i forhold til lokalplan(er) og byplanvedtægt(er)

Redegørelse:

Projektet overholder bestemmelserne i lokalplan Nr. 261

Tilladelse vedr. jordforurening

Markeret ikke relevant:

Vælg matrikel(er)

Valgte matrikler

- Utterslev, København - 6li

Tidligere indsendelser

Der er ingen tidligere versioner

EJERFULDMAGT

Undertegnede: Lars Skogstad-Jensen & Anita Skogstad-Jensen
Sdr. Strandvej 74A
3000 Helsingør

Der ifølge tingbogen er ejere af ejendommen:


Matr.nr.: 6 li Utterslev, København

Beliggende: Theklavej 35, 2400 København NV

Bemyndiger herved: Vagn Rasmussen
Gerthasvej 2
5000 Odense C

til på ejeres vegne, at ansøge om myndighedsbehandling til at undersøge byggemuligheder på ejendommen.

Med venlig hilsen



Lars Skogstad-Jensen



Anita Skogstad-Jensen

FULD MAGT

Undertegnede ejere :

Anita Skogstad-Jensen
og
Lars Skogstad-Jensen
Søndre Strandvej 74A,
3000 Helsingør

af ejendommen:

matr. nr.: 6 LI af Utterslev, København

beliggende:

Theklavej 35,
2400 København NV.

giver herved:

A M Arkitekter
Gaden 21, Årsdale
3740 Svaneke

Fuldmagt til på ejers vegne at forhøre Københavns Kommune om disposition af ovennævnte ejendom således som beskrevet i medfølgende materiale med tilhørende bilag. Fuldmagten omfatter tillige fornøden kontakt til myndigheder i forbindelse med sagsbehandling af efterfølgende andragende.

11. maj 2016

Anita Skogstad-Jensen

Lars Skogstad-Jensen

FULD MAGT

Undertegnede ejer:

T.E.L. Nordic Ejendomme Aps.
Søndre Strandvej 74A,
3000 Helsingør

af ejendommen:

matr. nr.: 6 GÆ af Utterslev, København

beliggende:

Theklavej 37,
2400 København NV.

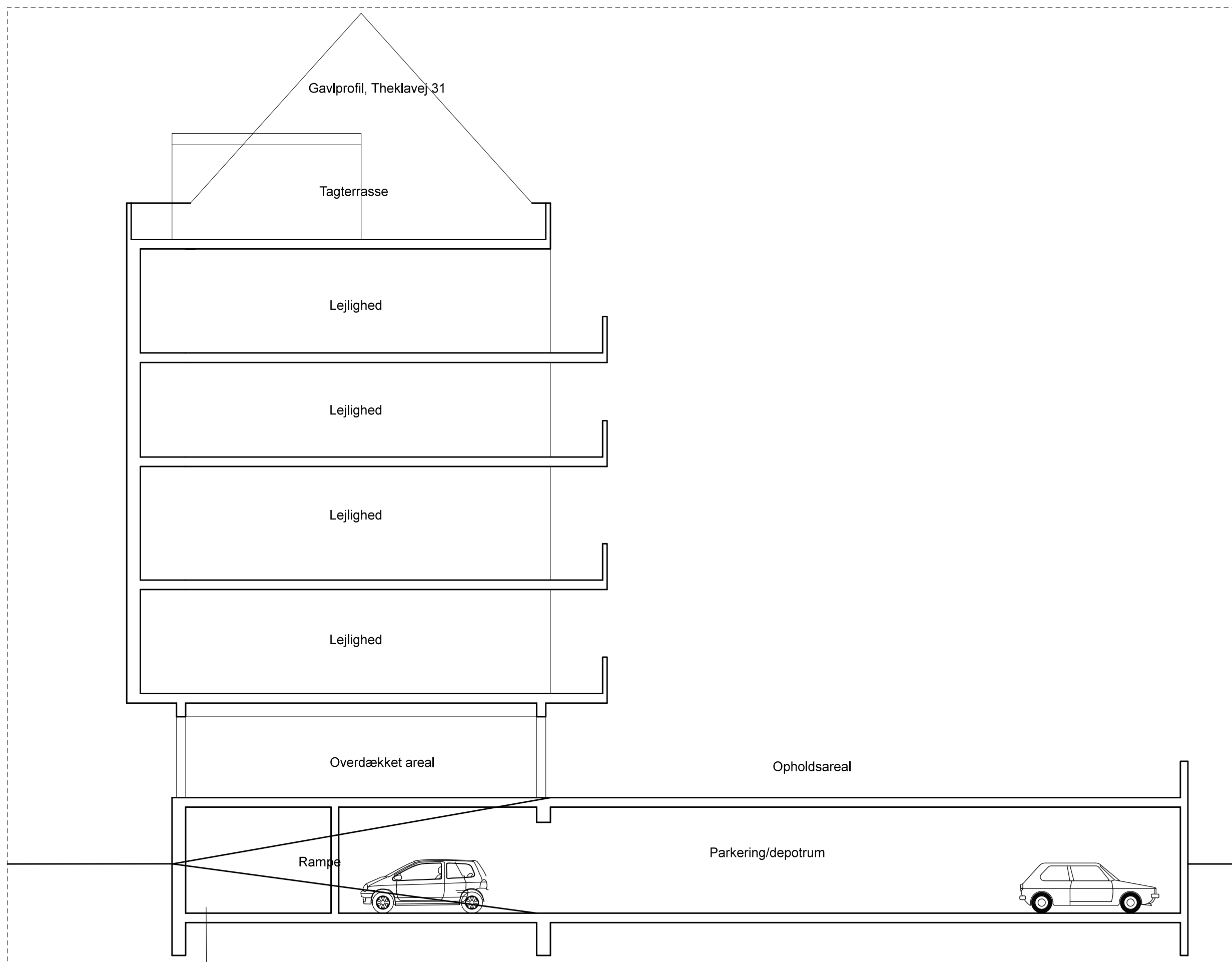
giver herved:

A M Arkitekter
Gaden 21, Årsdale
3740 Svaneke

Fuldmagt til på ejers vegne at forhøre Københavns Kommune om disposition af ovennævnte ejendom således som beskrevet i medfølgende materiale med tilhørende bilag. Fuldmagten omfatter tillige fornøden kontakt til myndigheder i forbindelse med sagsbehandling af efterfølgende andragende.

11. maj 2016

Lars Skogstad-Jensen



SNITTEGNING: PRINCIPSNIT,
mål 1:100

SAG: **Ny bebyggelse, Theklavej 2200 København N**

Bygherre:

EMNE: Hovedtegning: Fremtidige forhold

Snittegning: Principsnit

DATO: 2016.04.20 MÅL: 1:100 TEGNER: AM KONTROL: AM

Gaden 21, Årsdale 3740 Svaneke

Email: andmol@kadm.dk

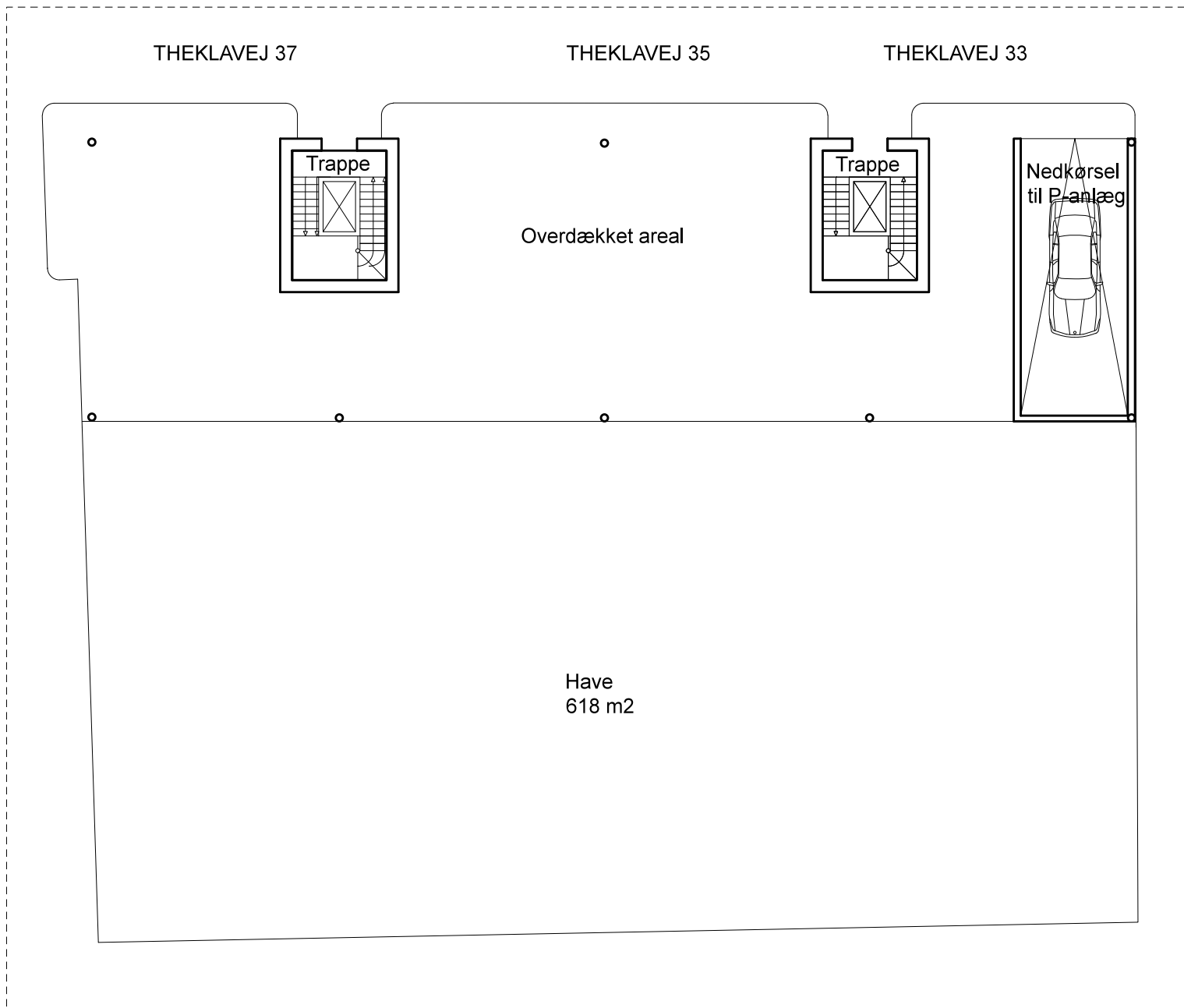
Mobil: +45 60 48 19 18

TEGN. NR.:
A-D 3.100.01

SAGS NR. 15.167

REV.:

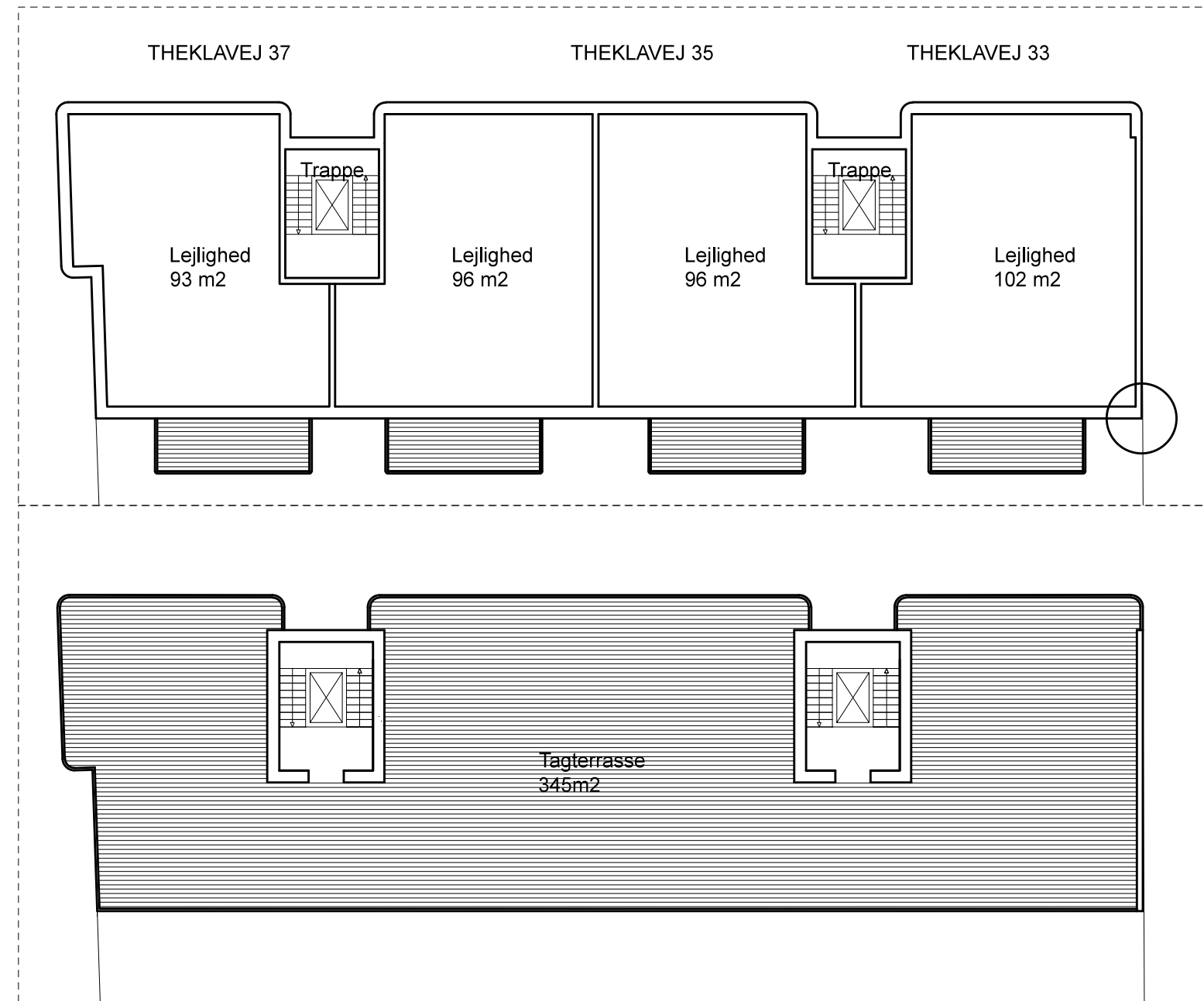
AM
ARKITEKTER



PLANTEGNING: STUEPLAN
mål 1:200

Note: Bebyggelse, Theklavej 33-35-37

- Matrikulært areal: 1117 m2
- Bruttoetageareal: 1632 m2
- Bebyggelsesprocent: $1632/1117 \times 100 = 146\%$
- Friareal på hævet terræn: 618 m2
- Friareal på tagterrasse: 345 m2
- Friarealprocent: $963/1632 \times 100 = 59\%$



PLANTEGNING: 1. - 4. SALSPLAN,
mål 1:200

SAG: **Ny bebyggelse, Theklavej 2200 København N**

Bygherre:

TEGN. NR.:
A-D 2.200.02

EMNE: Dispositionsforslag Theklavej 33-35-37- Hovedtegning: Fremtidige forhold

SAGS NR. 15.167

Plantegning: Etageplaner

REV.:

DATO: 2016.05.05 MÅL: 1:200 TEGNER: AM KONTROL: AM

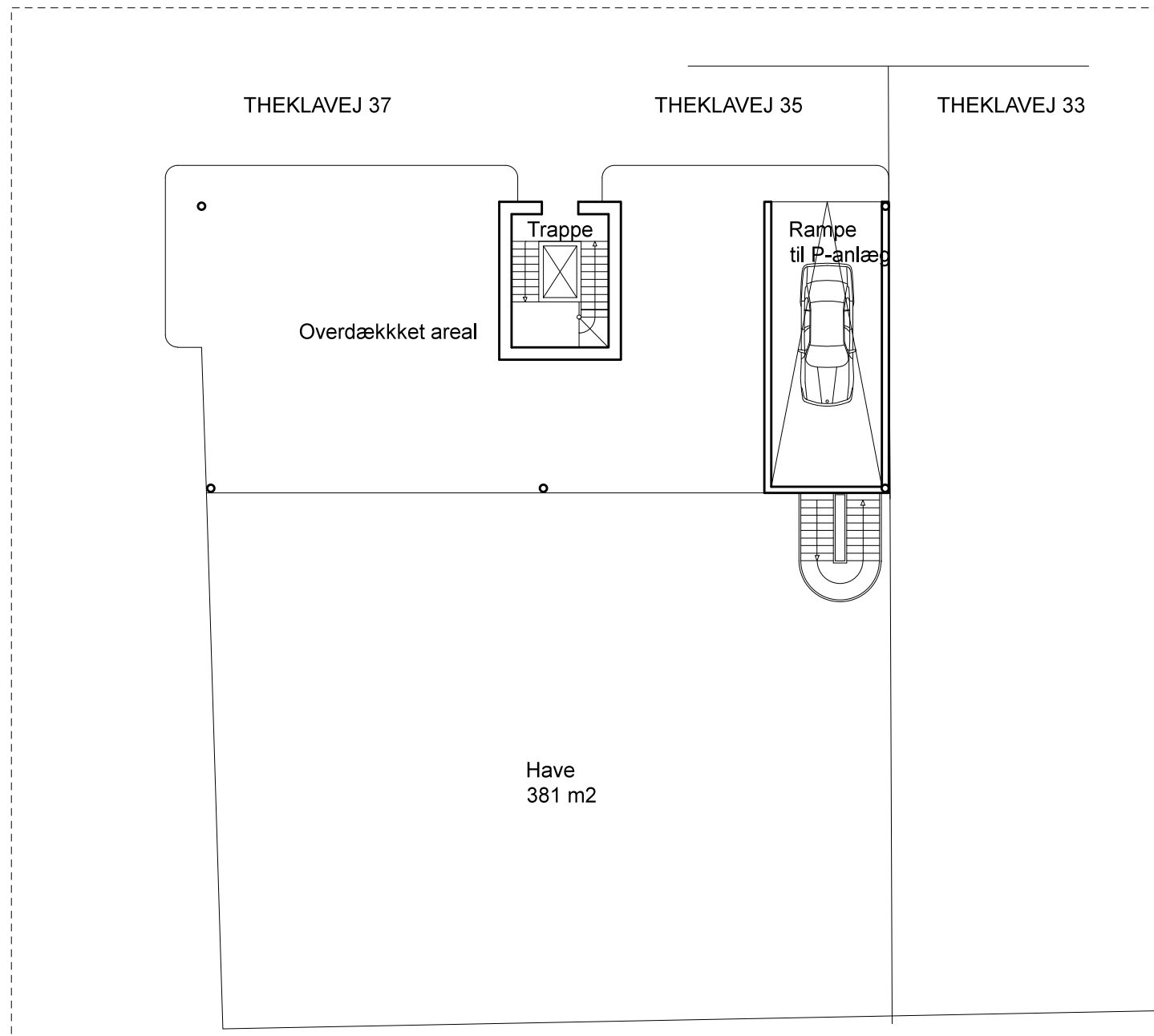
Gaden 21, Årsdale

3740 Svaneke

Email: andmol@kadk.dk

Mobil: +45 60 48 19 18

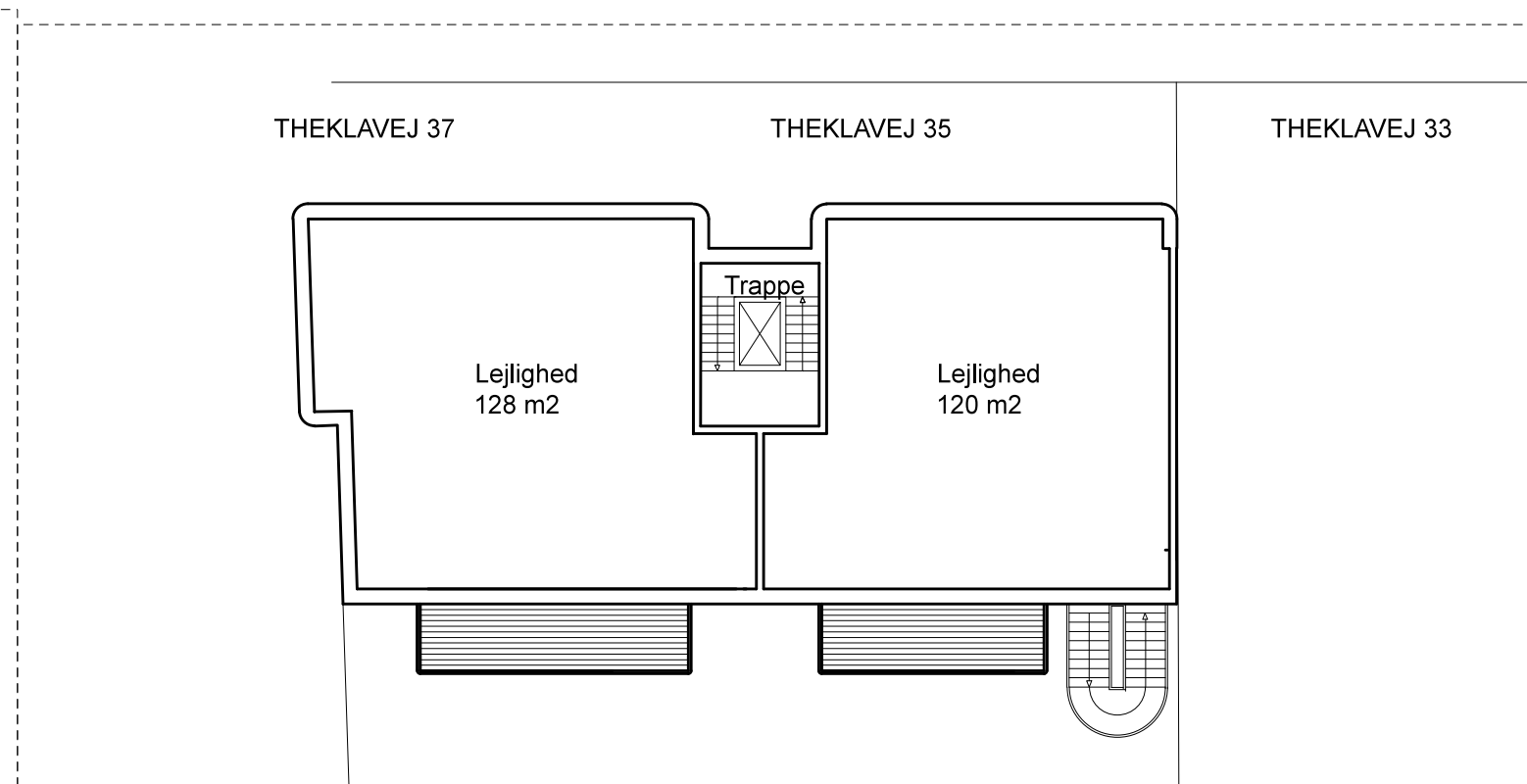
AM
ARKITEKTER



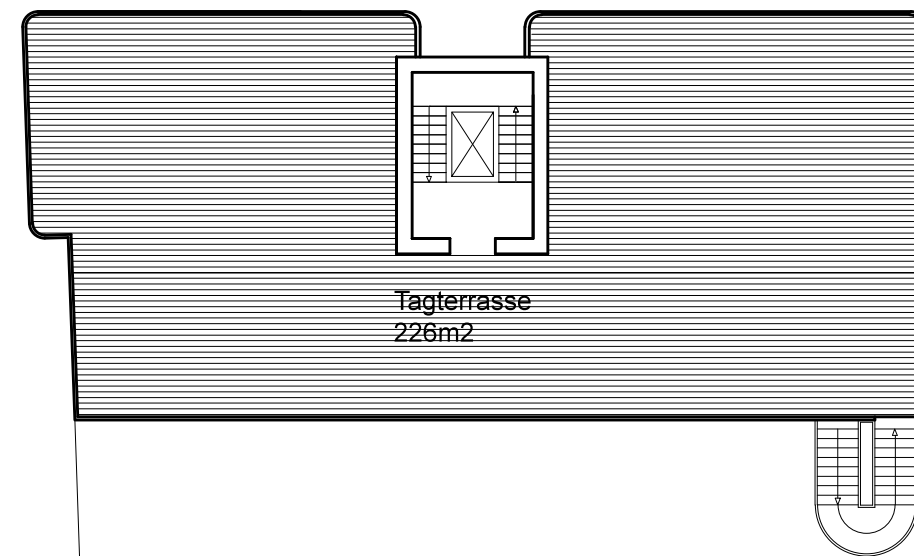
PLANTEGNING: STUEPLAN
mål 1:200

Note: Bebyggelse f Theklavej 35-37

- Matrikulært areal: 701 m2
- Bruttoetageareal: 1.030 m2
- Bebyggelsesprocent: $1030/701 \times 100 = 147\%$
- Friareal på hævet terræn: 381 m2
- Friareal på tagterrasse: 226 m2
- Friarealprocent: $607/1030 \times 100 = 59\%$



PLANTEGNING: NORMALETAGE, 1. - 4. SAL
mål 1:200



PLANTEGNING: TAGTERRASE,
mål 1:200

SAG: Ny bebyggelse, Theklavej 2200 København N

Bygherre:

EMNE: Dispositionsforslag Theklavej 35-37- Hovedtegning: Fremtidige forhold

Plantegning: Etageplaner

DATO: 2016.05.05 MÅL: 1:200 TEGNER: AM KONTROL: AM

Gaden 21, Årsdale 3740 Svaneke

Email: andmol@kadk.dk

Mobil: +45 60 48 19 18

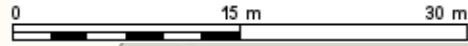
TEGN. NR.:

A-D 2.200.01

SAGS NR. 15.167

REV.:

AM
ARKITEKTER



© GST, © Københavns Kommune, Kort og data er vejledende



Målforhold 1:500
 Dato 02-11-2015

Signaturforklaring
 Matrikel
 Optaget vej



Københavns Kommune
Teknik- og Miljøforvaltning

Gråkjær A/S
Fabersvej 15
DK-7500 Holstebro
Tel. +45 9613 5555

Holstebro d. 1. november 2017

Planmæssig forespørgsel – Theklavej 33, 35 og 37, 2200 Nørrebro

Forespørgslen omhandler opførelse af nyt etageboligbyggeri på ovennævnte adresser. I forbindelse med ændring af dispositionsforslaget, er der opstået en række spørgsmål ift. lokalplan nr. 261. Der henvises til tidligere forespørgsel – Sagsnummer: 522545-001 eDoc: 2016-0229345.

Alle nedenstående punkter henviser direkte til punkter i lokalplanen.

§ 5. Bebyggelsens omfang og placering samt § 6. Bebyggelsens yder fremtræden.

Der ønskes en helhedsvurdering af bebyggelsens fremtræden og materialevalg, ift. bestemmelser i § 5 og § 6 i lokalplan 261.

Bebyggelsens facade mod theklavej placeres i linje med eksisterende facade/ bebyggelse (nabobygning mat. 6fk). På bagsiden føres bygningen ca. 2 m forbi eksist. facade, dette eliminerer evt. indbliksgener mod nabobygning (mat. 6fk). Adgang til opgange kan ske via facade mod Theklavej, hvor adgang sker via trappe/ lift til kælder - hvor kælderen giver adgang til begge trappetårne. Der er ligeledes sti fra Theklavej til opholdsareal/ bagside af bygningen, hvor der er ligeledes er adgang til begge trappetårne. Der henvises til tegningsmaterialet, for bedre forståelse af adgangsveje til opgange.

§ 5. stk. 1 om bebyggelsesprocent.

Vurdering ift. en bebyggelsesprocent på ca. 197%.

Ved en hurtig gennemgang af bebyggelsesprocenter på nærliggende ejendomme, kan det bl.a. nævnes at nedenstående matrikler overstiger den ønsket bebyggelsesprocent.

Matrikel 6fk:	216% (nabobygning)
Matrikel 6fl:	235%
Matrikel 1042:	238%
Matrikel 1043:	298%

§ 5, stk. 3 om antal etager.

Vurdering ift. dispensationsansøgning for antal etager (27.117 - etageantal 4-5½ etager for område III). Som det fremgår af tegningsmaterialet, ønskes man at udfører 2 stk. mindre taglejligheder (penthouse) over 4 sal/ 5 etage.

For at imødekomme et bygningsudtryk som en 5½ bygning, udføres facader på taglejligheder (mod Theklavej), tilbagetrukket samt i andet materiale – f.eks. zink el. lignede.

Gavle samt bagside af taglejligheder udføres i en mørk facadesten, som ved vinduesbånd.

Kontur af eksist. gavle er angivet på tegn.nr. S1-40-1 snit.

§ 9, stk. 1. Friarealer.

Vurdering ift. placering af friarealer. Der udføres ca. 9 m² altaner til størstedelen af lejlighederne, samt mulighed for adgang til fællesarealer på terræn niveau samt tagterrasse. Der udføres niveaufri adgang til alle fællesarealer. Fællesareal i alt inkl. Altaner, tagterrasser mv. = ca. 985 m².

§ 9, stk. 2. Parkeringsdækning samt handicapparkering.

Vurdering ift. dispensationsansøgning omkring parkeringsdækning. På nuværende tidspunkt ønsker man at udføre 19 stk. alm parkeringspladser og 1. stk. handicapparkering (3,5x5m). Hvor lokalplanen anviser 1 stk. p-plads pr. 100m² etageareal, svarende til 24 p-pladser.

Såfremt Magistraten kræver handicapparkering for kassevogn (4,5x8m), skal den placeres i fællesarealet foran bygningen, mod Theklavej. Da det ikke vil være muligt at udføre adgang, for en kassevogn til p-kælderen. Derfor ønskes vurdering om den foreslået placering kan accepteres ift. lokalplanen - såfremt der kræves en p-plads af denne størrelse (4,5x8m).

Krav til Bæredygtighed og regnvand.

Vil/ kan Magistraten stille krav til etableret anlæg, til opsamling af regnvand fra tage og facader til brug for wc-skyl og tøjvask i maskine. Er det muligt at søge dispensation herfor.

Med venlig hilsen
Martin Johansen
Bygningskonstruktør

Gråkjær A/S
Fabersvej 15, 7500 Holstebro
Mobil +45 2222 3856
Mail majoh@graakjaer.dk



25. januar 2018

Sagsnummer:
707850

eDoc:
2017-0371383

Matrikelnummer:
6im og 6gæ og 6li UT, Kbh.

Ejendomsadresse:
Theklavej 35

Ejendomsnummer:
566366

Gråkjær A/S

Fabersvej 15
7500 Holstebro

Att: Martin Johansen

PLANMÆSSIG UDTALELSE VEDR. THEKLAVEJ 33-37

Vi har modtaget dit brev fra den 8. november med supplerende oplysninger fra 23. november 2017. I fremsender tegningsmateriale vedr. beboelsesejendom med i alt 8 beboelseslejligheder og parkeringskælder på ejendommene Theklavej 33-35-37.

Projektet omfatter:

Theklavej 33 (matr. areal: 414 m²)

Theklavej 35 (matr. areal: 355 m²)

Theklavej 37 (matr. areal: 346 m²)

Ejendommenes samlede matrikulære areal er på 1.115 m².

Bebyggelsesprocenten bliver 197 (oplyst af ansøger). Der etableres tagterrasse som kompensation for friareal på terræn.

Vi har i det nedenstående vurderet det fremsendte materiale i forhold til Københavns Kommunes arkitekturpolitik samt lokalplan nr. 261 "Provstevej".

Projektet skal bearbejdes arkitektonisk og vi vil anbefale jer at tage kontakt til et arkitektfirma og evt. en landskabsarkitekt jf. nedenstående forhold i Kommuneplanen og Lokalplanen.

Lokalplanen kan ses på www.kk.dk/lokalplaner

Se evt. kommuneplanen på hjemmesiden: KP15.kk.dk

Københavns Kommunes arkitekturpolitik

Side 2 af 6

I Københavns Kommunens arkitekturpolitik er et af fokus-områderne kantzoner dvs. hvordan bygningen møder omgivelserne.

Sagsnummer:
707850

Matrikelnummer:
6im og 6gæ og 6li UT, Kbh.

Kantzoner

Ejendomsadresse:
Theklavej 35

Center for Bygninger bemærker, at ejendommen får en del ubebygget areal ud mod Theklavej. Med henvisning til kommunens fokus på kantzoner, opfordrer vi til, at det ubebyggede areal ud mod Theklavej bearbejdes, f.eks. ved at etablere udgange fra stueetagerne til det omtalte areal, som f.eks. kan bearbejdes med begrønning.

Ejendomsnummer:
566366

Baggrunden for denne opfordring til en bearbejdning af kantzonen er, at Københavns Kommune bl.a. ønsker at opnå levende og varierede kantzoner, for at få flere til at opholde sig i længere tid i byens rum, at skabe visuel kontakt mellem livet i bygningerne og livet i byen, og herved bidrage til oplevelsen af en tryk by. Derudover kan kantzoner medvirke til et grønnere København og til at gøre klimatilpasning til rekreation og styrke stedets egenart.

Center for Bygninger bemærker, at opgange skal have adgang fra både gård og gade, jf. lokalplanens § 6, stk. 6,

Etablering af opgange på facade mod Theklavej vil være medvirkende til at aktivere en gadefacade – og medvirke til at undgå en afvisende gadefacade.

Lokalplan

Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 261 ”Provstevej” bekendtgjort 23. januar 1996 og er beliggende i delområde III.

Der ikke kan dispenseres for forhold, der vurderes at være i strid med hensigten bag lokalplanen og lokalplanens principper.

Principperne i en lokalplan er planens formålsbestemmelse og de anvendelsesbestemmelser, som er fastsat ud fra formålet med planen. Principperne omfatter også den planlagte struktur, fordeling mellem friarealer og bebyggede arealer.

§3 Anvendelse, delområde III.

Området fastlægges til boligformål. Herudover kan der efter magistratens nærmere godkendelse indrettes kollektive anlæg og institutioner samt andre sociale, kulturelle eller miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med områdets anvendelse til boliger. Nyt lejlighedsbyggeri skal indrettes overvejende med familieboliger.

Det ansøgte er i overensstemmelse med lokalplanens anvendelsesbestemmelser.

Det ansøgte kræver dispensation fra følgende bestemmelser i lokalplanen:

- §5 Bebyggelsens omfang og placering, stk. 1 om, at bebyggelsen ikke må overstige 150 i delområde III, da I ansøger om en bebyggelsesprocent på 197
- §5 Bebyggelsens omfang og placering, stk. 2 om, at bebyggelse skal opføres med facade i fastlagte vejlinjer eller bebyggesregulerende byggelinjer i overensstemmelse med det på tegning nr. 27.117 viste bebyggelsesprincip
- §5 Bebyggelsens omfang og placering, stk. 3 om, at etageantallet ikke må overstige 5½ etage for de pågældende matrikler, da I opfører mere end 5½ etage
- §5 Bebyggelsens omfang og placering, stk. 6 om, at bebyggelsen skal placeres og udformes under hensyntagen til den eksisterende bebyggelse og omgivelserne i øvrigt, så der opnås en tilfredsstillende arkitektonisk fremtræden i bybilledet og tilfredsstillende lysforhold i opholds- og arbejdsrum
- § 6, stk. 6, om at opgange i boligbebyggelser skal forsynes med adgang fra begge facader
- §9 Ubebyggede arealer, stk. 1 om, at friarealer skal udgøre et areal svarende til 40 procent af etagearealet ved boligbebyggelse i delområde III
- § 9, stk. 6, om, at arealet mellem vej- og facadelinie kan forlanges anlagt med beplantning eller mindre opholdsarealer efter Magistratens [nu: Teknik- og Miljøforvaltningens] nærmere godkendelse,

Side 3 af 6

Sagsnummer:
707850

Matrikelnummer:
6im og 6gæ og 6li UT, Kbh.

Ejendomsadresse:
Theklavej 35

Ejendomsnummer:
566366

§5 Bebyggelsens omfang og placering, delområde III.

Side 4 af 6

Stk. 1 om bebyggelsesprocent

Center for Bygninger vil ikke afvise at der kan gives tilladelse til den ansøgte bebyggelse med en bebyggelsesprocent på 197.

Vi tager i denne sammenhæng dog forbehold for evt. forhold, der måtte fremkomme i forbindelse med en nabohøring

Sagsnummer:
707850

Matrikelnummer:
6im og 6gæ og 6li UT, Kbh.

Ejendomsadresse:
Theklavej 35

Ejendomsnummer:
566366

Stk. 2 om sluttet randbebyggelse

Bebyggelse skal opføres med facade i fastlagte vejlinjer eller bebyggelsesregulerende byggelinjer i overensstemmelse med det på tegning nr. 27.117 viste bebyggelsesprincip

Stk. 3 om antal etager

Ny bebyggelsen skal opføres i overensstemmelse med det på tegning nr. 27.117 viste bebyggelsesprincip og skal udføres som sluttet randbebyggelse med et etageantal på 4 – 5½ etager for de pågældende matrikler.

Det fremgår af snittegningen, som I har fremsendt, at den ansøgte bygning ikke er tilpasset naboejendommen Theklavej 31 og at den ansøgte bygnings kontur overskrider nabobygningens gavlprofil.

For at vi kan godkende en bygning med mere end 5½ etager skal den ansøgte bygning være tilpasset naboejendommen. En løsning kunne være at trække tagetagen tilbage fra facadeflugten så den øverste etage fremstår mere let.

stk. 6 om bebyggelsens placering

Det er heri beskrevet at bebyggelsen skal placeres og udformes under hensyntagen til den eksisterende bebyggelse og omgivelserne i øvrigt, så der opnås en tilfredsstillende arkitektonisk fremtræden i bybilledet og tilfredsstillende lysforhold i opholds- og arbejdsrum

Vi er bekymrede for om der ”opnås en tilfredsstillende arkitektonisk fremtræden i bybilledet” da den ansøgte bygning ikke er tilpasset naboejendommene.

Det er ikke vores vurdering at smalle, gennemgående vinduesbånd er almindeligt i området. De smalle vinduesbånd medvirker til at gadefacaden virker afvisende – gårdfacaden fremstår mere åben og indbydende.

Der er tale om et meget sammensat område med en stor variation i forhold til bebyggelsens karakter. De omkringliggende ejendomme er dog kendetegnet ved en lodret sammenhæng i facadeelementerne - vinduer eller altaner - som underopdeler facaden.

Projektet skal bearbejdes arkitektonisk idet der mangler sammenhæng med det eksisterende facadeforløb og naboejendommene. Volumenets indskriver sig ikke naturligt i facaderækken.

Endvidere savnes en underdeling af facaden og en tilpasning af "overbygningen" til resten af facaden. En mulighed ville være at arbejde med en base (stueetagen) og en overbygning samt at introducere en vertikal underdeling af facaden.

Med henvisning til kommunens fokus på kantzoner, opfordrer vi til, at det ubebyggede areal ud mod Theklavej bearbejdes, f.eks. ved at etablere udgange fra stueetagerne til det omtalte areal, som f.eks. kan bearbejdes med begrønning. Se endv. afsnittet om "kantzoner" på side 2.

§9 Ubebyggede arealer, delområde III.

Det samlede matrikulære areal er på 1.115 m² - etageareal er ikke oplyst.

Da du oplyser at du søger om en bygning med en bebyggelsesprocent på 197 antager vi at etagearealet er 2.197 m².

Krav til friarealer

Friarealer skal udgøre et areal svarende til 40 procent af etagearealet – dvs. $2.197 \times 0,4 = 879 \text{ m}^2$.

Faktiske friarealer

Da der etableres 482 m² friareal på terræn vil ejendommens reelle friarealprocent $(482/2197) \times 100 = 22$.

Vi kan vælge at medregne fælles hævdede opholdsarealer til friarealerne efter en konkret vurdering. Private tagterrasser og altaner medregnes ikke.

Opholdsareal på terræn: $(482 \text{ m}^2) + \text{fælles tagterrasse } (162 \text{ m}^2) = \underline{644 \text{ m}^2}$

Der mangler derfor $(879 - 644) = 235 \text{ m}^2$ udendørs opholdsareal (hvis vi vælger at medregne tagterrassens areal til friarealet).

Vi tager i denne sammenhæng dog forbehold for evt. forhold, der måtte fremkomme i forbindelse med en nabohøring

Sagsnummer:
707850

Matrikelnummer:
6im og 6gæ og 6li UT, Kbh.

Ejendomsadresse:
Theklavej 35

Ejendomsnummer:
566366

Øvrige forhold

Der er ikke herved taget stilling til andre spørgsmål, end de foran afgjorte. Når forskriftsmæssig byggeansøgning indsendes, vil vi træffe afgørelse af de øvrige spørgsmål, som sagen måtte rejse.

Kontakt i denne sag:

Har I spørgsmål til ovenstående er I velkommen til at kontakte følgende:

Center for Bygninger, arkitekt Tina Benson, tlf. 33 66 1982

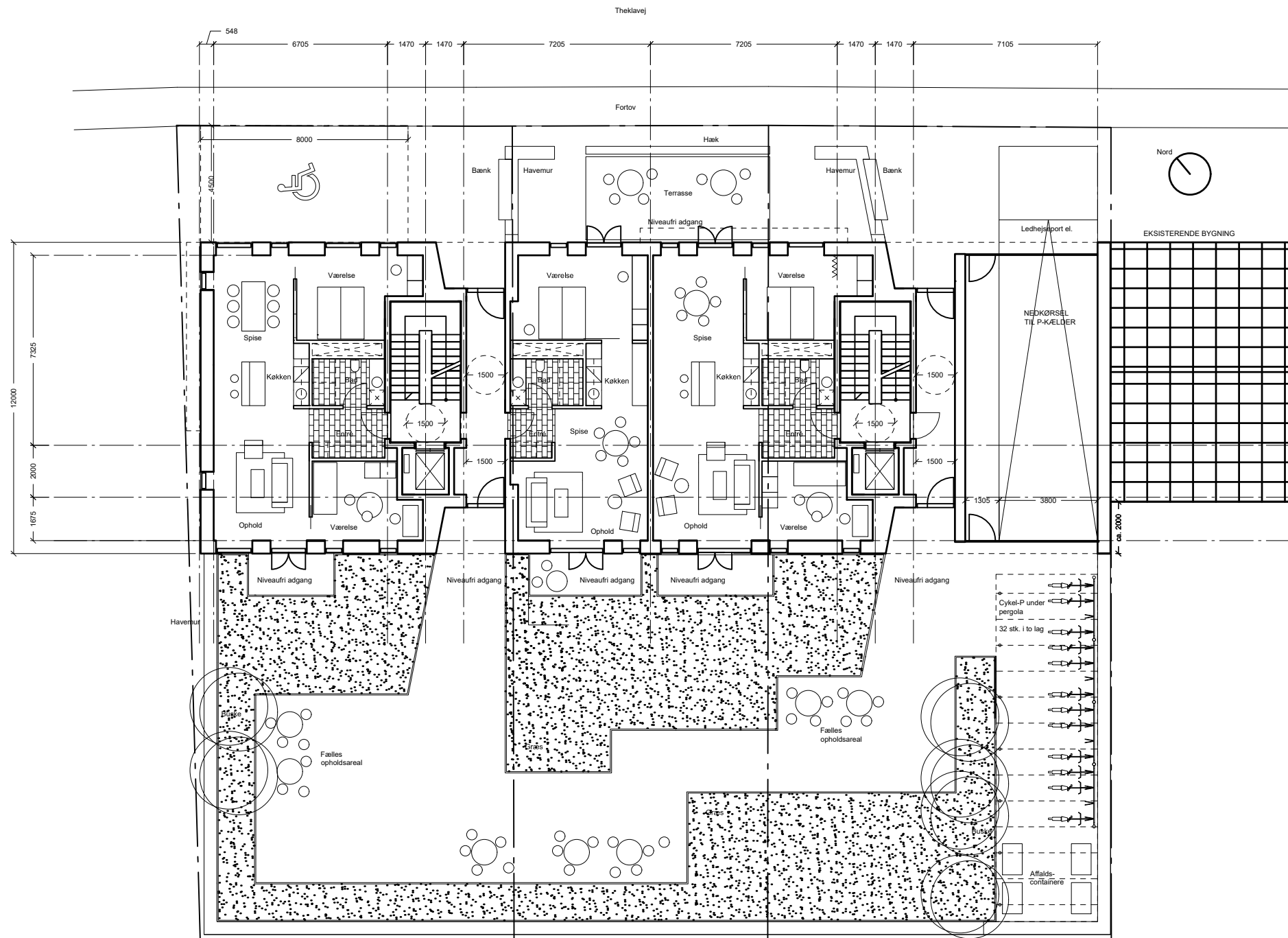
Side 6 af 6

Sagsnummer:
707850

Matrikelnummer:
6im og 6gæ og 6li UT, Kbh.

Ejendomsadresse:
Theklavej 35

Ejendomsnummer:
566366



FORELØBIGT TRYK 23.04.2018

GRÅKJÆR
 Kullegaard

Fabersvej 15
 7500 Holslebros
 T: 96 13 55 55

Trekronergade 149B, 1.tv.
 2500 Valby
 T: 32 84 17 41

REV.: **A**
 REV. DATO: 23.04.2018

Theklavej - Boliger

Skitseforslag

PROJEKTNR. **4408**

EMNE **Stueplan**

KONTROL **JJI**

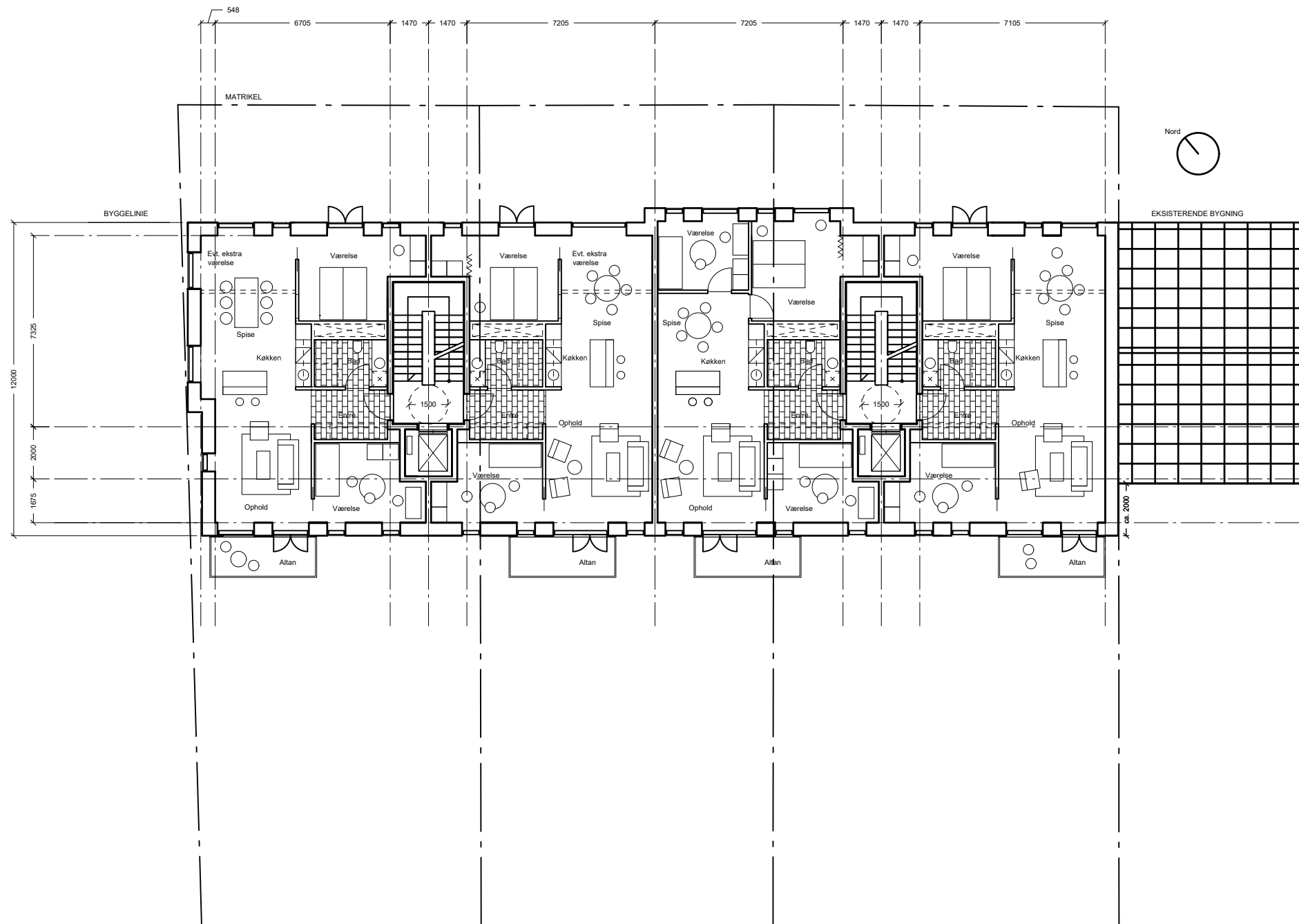
SIGN **CJ**

FORMAT **A3**

DATO **01.03.2018**

MÅL **1:200**

TEGN.NR **SK 001**



FORELØBIGT TRYK 23.04.2018

GRÅKJÆR
Kullegaard

Fabersvej 15
 7500 Holstebro
 T: 96 13 55 55

Trekronergade 149B, 1.tv.
 2500 Valby
 T: 32 84 17 41

REV.: **A**
 REV. DATO: 23.04.2018

Theklavej - Boliger

Skitseforslag

PROJEKTNR. **4408**

EMNE

Etageplan

KONTROL **JJI**

SIGN **CJ**

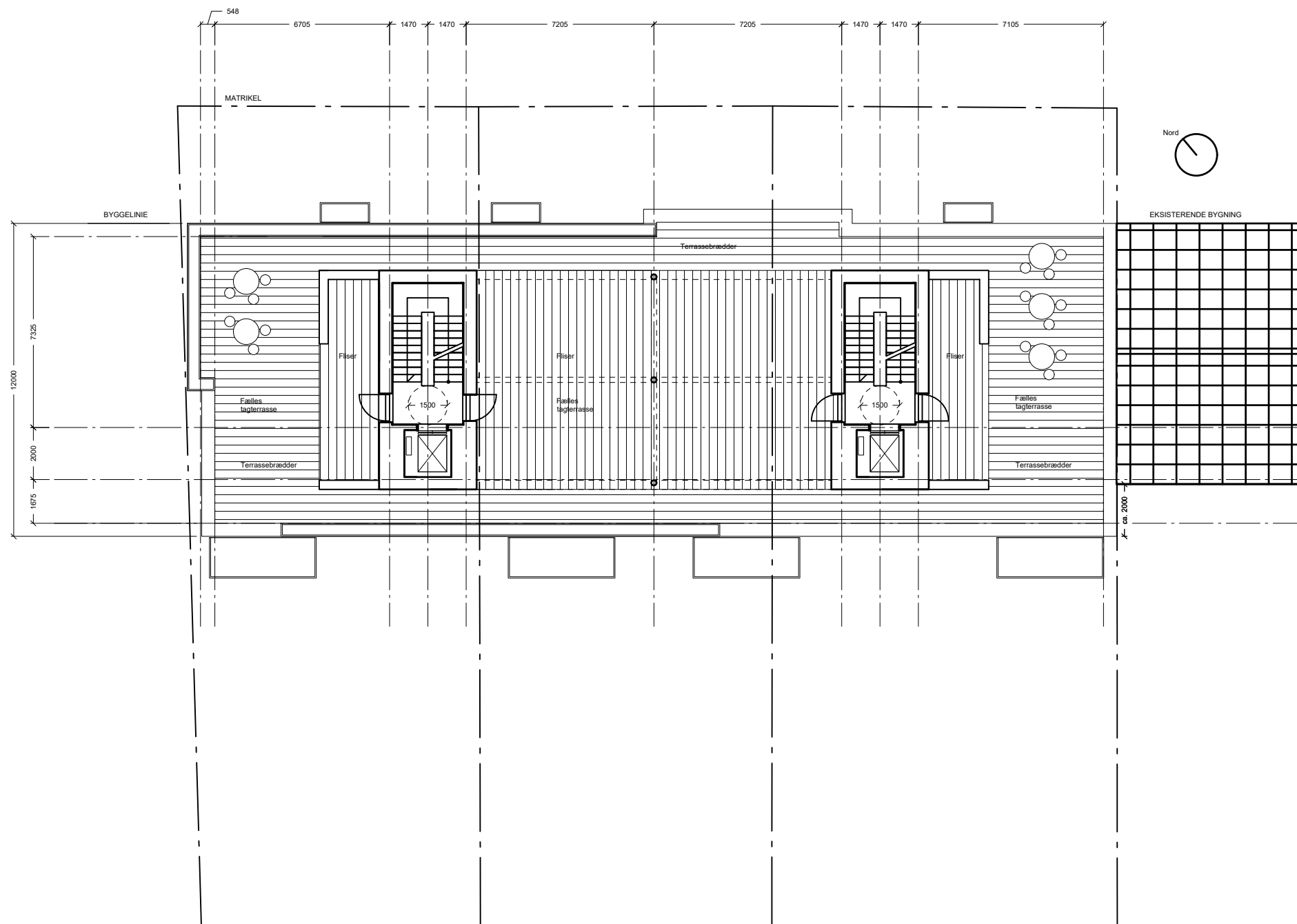
FORMAT **A3**

DATO **01.03.2018**

MÅL

1:200

TEGN.NR **SK 002**



FORELØBIGT TRYK 23.04.2018

GRÅKJÆR
Kullegaard

Fabersvej 15
7500 Holstebro
T: 96 13 55 55

Trekronergade 149B, 1.tv.
2500 Valby
T: 32 84 17 41

REV.: **A**
REV. DATO: 23.04.2018

Theklavej - Boliger

Skitseforslag

PROJEKTNR. **4408**

EMNE

5. Sal / Tagterrasse

KONTROL **JJI**

SIGN **CJ**

FORMAT **A3**

DATO **01.03.2018**

MÅL

1:200

TEGN.NR **SK 003**



Theklavej - Boliger

Skitseforslag

PROJEKTNR. **4408** EMNE **Nordfacade og vestgavl**



FORELØBIGT TRYK 23.04.2018

GRÅKJÆR
Kullegaard

Fabersvej 15
 7500 Holstebro
 T: 96 13 55 55

Trekronergade 149B, 1.tv.
 2500 Valby
 T: 32 84 17 41

REV.: **A**
 REV. DATO: 23.04.2018

Theklavej - Boliger

Skitseforslag

PROJEKTNR. **4408**

EMNE

Sydfacade

KONTROL **JJI**

SIGN **CJ**

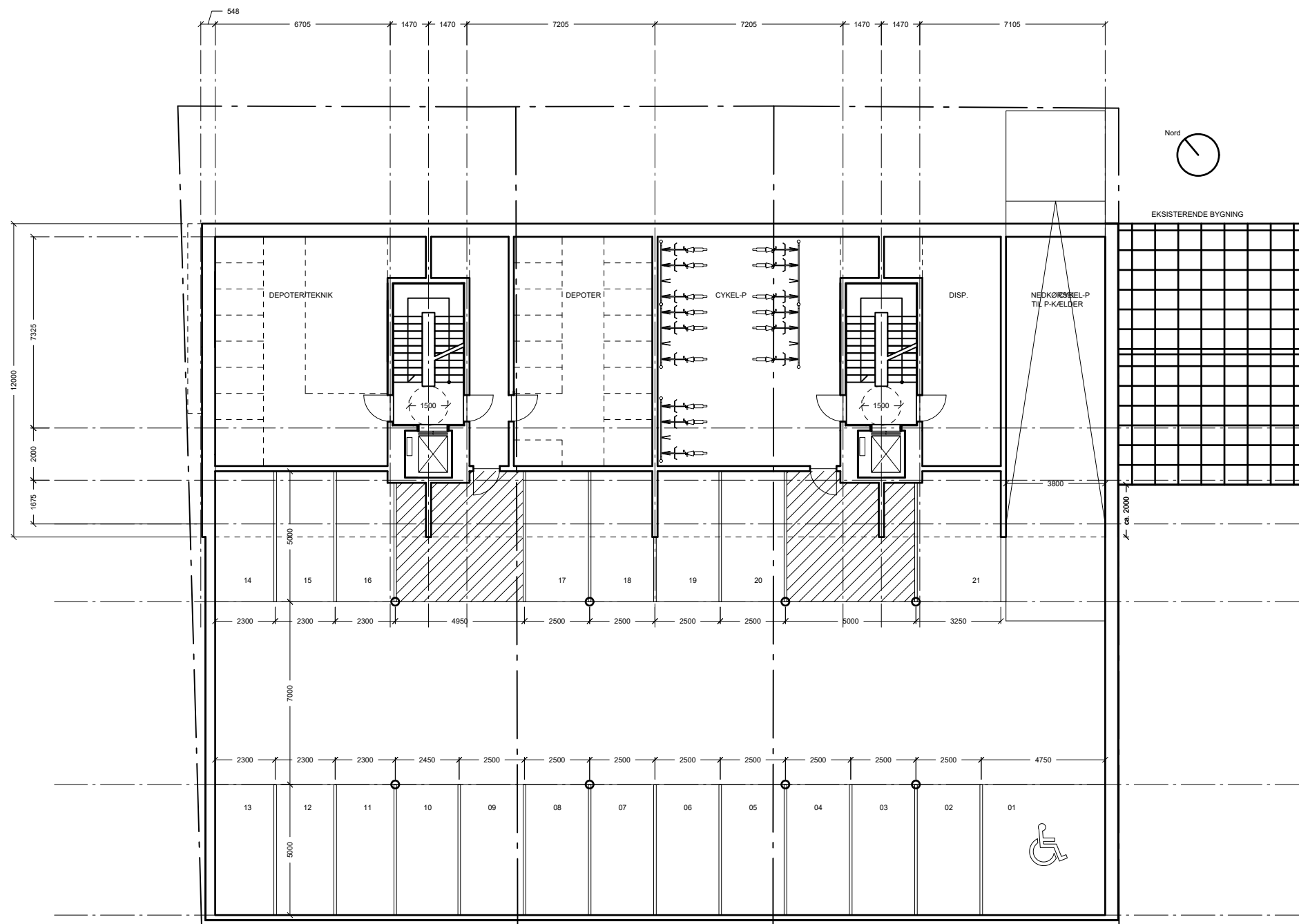
FORMAT **A3**

DATO **01.03.2018**

MÅL

1:200

TEGN.NR **SK 005**



FORELØBIGT TRYK 23.04.2018

GRÅKJÆR
Kullegaard

Fabersvej 15
 7500 Holstebro
 T: 96 13 55 55

Trekronergade 149B, 1.tv.
 2500 Valby
 T: 32 84 17 41

Theklavej - Boliger

Skitseforslag

PROJEKTNR. **4408**

EMNE

Kælderplan

KONTROL **JJI**

SIGN **CJ**

FORMAT **A3**

DATO **23.04.2018**

MÅL

1:200

TEGN.NR **SK 006**

Københavns Kommune
Center for Bygninger
Njalsgade 13
Postboks 416
2300 København S

Att.: Tina Benson, arkitekt / Søren H. Pedersen

KULLEGAARD A/S
AS REG 18 97 07
CVR 06 54 72 17

KANALSTRÆDE 10, 2. SAL
4300 HOLBÆK

T: 69 43 17 41

E: ARKITEKTER@KULLEGAARD.DK
W: WWW.KULLEGAARD.DK

BANK SPAREKASSEN SJÆLLAND
KONTO 0520333416

Valby, den 01.03.2018

Rev. A - 23.04.2018

(Rev. indført med rødt/overstregning viser ting, der er udgået).

Vedr.: Theklavej 33-35-37, Matrikelnummer 6im og 6gæ og 6li UT, Kbh., Sagsnummer: 707850

Som opfølgning på behageligt dialogmøde i kommunen den 13. april fremsendes hermed reviderede tegninger samt nærværende reviderede følgebrev. Revisioner i brevet er skrevet med rød tekst, mens overstregning viser, at teksten udgår.

På vegne af Gråkjær A/S fremsendes hermed nyt skitseforslag omhandlende beboelsesejendom og parkeringskælder på ejendommene Theklavej 33-35-37, matrikelnummer 6im og 6gæ og 6li UT, Kbh., sagsnummer 707850.

I forlængelse af Center for Bygningers planmæssige udtalelse (dateret 25. januar 2018) vedrørende tidligere fremsendte projekt på Theklavej 33-37, har vi i samarbejde med Gråkjær bearbejdet og tilrettet forslaget. I det følgende beskriver vi kort projektet arkitektonisk samt omfanget af projektet og gør derefter rede for, hvordan forslaget er blevet ændret ift. ovenfor nævnte planmæssige udtalelse.

Beskrivelse og materialer:

Beboelsesejendommen vil indskrive sig i en varieret kontekst med nabobebyggelse af forskellig karakter og udtryk. Til venstre for ejendommen findes en muret beboelsesejendom i rødbrune tegl i 5 1/5 etage med altaner mod gade. Overfor bygningen opføres nye boliger med et mere kubistisk formsprog som elementbyggeri med facader i varierende gråtoner og hvidt med altaner og franske altaner mod Theklavej. Til højre for bygningen findes indkørsel/sidevej til parkeringsplads og til højre for denne findes boligstænger i 5 og 4 etager opført i grå betonelementer.



Luftfoto af matriklerne (placeret centralt på billedet)

Den nye bygning vil skulle placeres i overgangen mellem karrébebyggelse og boligstokkene. Vi foreslår derfor en bygning, der placerer sig som en forlængelse af den murede beboelsesejendom, i flugt med dennes facadelinje og med en sternkant, der ligger i samme højde som dennes tagkant. **Mod vest vokser bygningen en etage. Herved markeres hjørnet mellem Theklavej og indkørslen til boligblokkens parkeringsareal og karréen afsluttes. Mod vest vokser sternkanten op i højde med tagterrassens værn. Herved markeres hjørnet mellem Theklavej og indkørslen til boligblokkens parkeringsareal og karréen.**

Se tegning SK004 - Nordfacade og vestgavl.

Facaderne er komponeret og afstemt i forhold til gaderummets rytme. Smalle altaner og udkragninger mod gaden giver en lodret rytme i facaden og dette kombineres med lodrette vinduesformater. Materiale-mæssigt er det tanken, at bygningen fremstår som et ensartet volumen i tegl, hvor man har "trukket og formet i klumpen". Derfor foreslås bygningen i en rødbrun tegl, evt. med en brun fuge, så dette koncept understreges. Stueetagen og indgangspartierne markeres med mønstermurværk/relief. Dette løber omkring

bygningen og markere gavlen, der samtidig bearbejdes med en udkræning. Mod gaden foreslås ligeledes opholdsarealer beskyttet af halvmur og hække med direkte adgang fra stueniveau. Mod gårdsiden har alle boliger store altaner eller adgang til tagterrasse, ligesom der anlægges et fælles haveareal. Vindue som træ/alu med mørke udvendige rammer/sprosser. Altaner foreslås hvidmalet med værn i glas eller stående balustre i fladstål.

Se tegning SK001 – Stueplan, SK002 – Etageplan, SK003 - 5. Sal / Tagterrasse og SK005 – Sydfacade.

Omfang og arealer:

Grund/matrikel:

- Theklavej 33 (matr. areal: 414 m²)
- Theklavej 35 (matr. areal: 355 m²)
- Theklavej 37 (matr. areal: 346 m²)

Ejendommenes samlede matrikulære areal er på 1.115 m².

Bebygget areal:

Kælder:		935m ²
Stueetage inkl. port:	407m²	398m ²
1. - 4. sal: (4x425m ²) =	1.700m² (4x430m ²)	1.720m ²
5. sal:	214m²	63m ²
Samlet eks. kælder:	2.321m²	2.181m ²
Bebyggelsesprocent:	208%	196%

Til sammenligning kan det nævnes, at nærvæd beliggende matrikler har følgende bebyggelsesprocenter:

Matrikel 6fk: 216% (nabobygning)

Matrikel 6fl: 235%

Matrikel 1042: 238%

Matrikel 1043: 298%

Friarealer:

Forareal mod Theklavej:	145m²	102m ²
Gårdareal:	513m²	495m ²
Samlet:	658m²	597m ²
Friarealprocent:	28%	26%

Derudover anlægges

Fælles tagterrasse: ~~165m²~~ 318m²

Private tagterasser og altaner: ~~136m²~~ (regnes ikke med)

Medregnes fælles tagterrasse opnås en friarealprocent på ~~35%~~ $(915m^2/2.181m^2)*100 = 42\%$.

Forklaring/bemærkninger ift. Center for Bygningers planmæssige udtalelse

I det følgende, har vi forsøgt at uddybe, hvordan vi har bearbejdet skitseforslaget ift. Center for Bygningers planmæssige udtalelse udtalelse, dateret 25. januar 2018. I det følgende er tekst med kursiv fra udtalelsen/paragrafer, normal tekst med blå er vores bemærkninger og forklaring.

Københavns Kommunes arkitekturpolitik – kantzoner

I det nye forslag, har vi arbejdet med følgende tiltag for at aktivere facaden mod Theklavej. Der er etableret adgang fra stueniveau til mindre, afskærmede opholdsarealer ud mod Theklavej. Arealerne afskærmes delvist af en kombination af halvmure i tegl og hække. Ligeledes har vi disponeret opgangene, så der nu er adgang fra både gade- og gårdside jf. lokalplanens § 6, stk. 6.

Lokalplan

Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 261 "Provstevej" bekendtgjort 23. januar 1996 og er beliggende i delområde III.

§3 Anvendelse, delområde III.

Den skitserede beboelsesejendom er indrettet med overvejende familieboliger jf. lokalplanens anvendelsesbestemmelser.

§5 Bebyggelsens omfang og placering, stk. 1 om, at bebyggelsen ikke må overstige 150 i delområde III, da I ansøger om en bebyggelsesprocent på 197.

Det er fortsat ansøgers ønske at søge om dispensation ift. bebyggelsesprocent.

§5 Bebyggelsens omfang og placering, stk. 2 om, at bebyggelse skal opføres med facade i fastlagte vejlinjer eller bebyggesregulerende byggelinjer i overensstemmelse med det på tegning nr. 27.117 viste bebyggelsesprincip.

og

§5 Bebyggelsens omfang og placering, stk. 3 om, at etageantallet ikke må overstige 5½ etage for de pågældende matrikler, da I opfører mere end 5½ etage.

Vi foreslår en bygning, der placerer sig som en forlængelse af den murede beboelsesejendom, i flugt med dennes facade-linje og med en sternkant, der ligger i samme højde som dennes tagkant. ~~Mod vest vokser bygningen en etage. Herved markeres hjørnet mellem Theklavej og indkørslen til boligblokkenes parkeringsareal og karréen afsluttes jf tidligere afsnit "Beskrivelse og materialer".~~ **Mod vest vokser sternkanten op i højde med tagterrassens værn. Herved markeres hjørnet mellem Theklavej og indkørslen til boligblokkenes parkeringsareal og karréen afsluttes jf tidligere afsnit "Beskrivelse og materialer".**

§5 Bebyggelsens omfang og placering, stk. 6 om, at bebyggelsen skal placeres og udformes under hensyntagen til den eksisterende bebyggelse og omgivelserne i øvrigt, så der opnås en tilfredsstillende arkitektonisk fremtræden i bybilledet og tilfredsstillende lysforhold i opholds- og arbejdsrum.

Facaderne er komponeret og afstemt i forhold til gaderummets rytme. Smalle altaner og udkragninger mod gaden giver en lodret rytme i facaden og dette kombineres med lodrette vinduesformater. Materiale-mæssigt er det tanken, at bygningen fremstår som et ensartet volumen i tegl, hvor man har "trukket og formet i klumpen". Derfor foreslås bygningen i en rødbrun tegl, evt. med en brun fuge, så dette koncept understreges. Stueetagen og indgangspartierne markeres med mønstermurværk/relief. Dette løber omkring bygningen og op langs gavlen og markerer denne. Gavlen bearbejdes samtidig med en udkrøgning jf tidligere afsnit "Beskrivelse og materialer".

§ 6, stk. 6, om at opgange i boligbebyggelser skal forsynes med adgang fra begge facader.

Opgange er nu disponeret med adgang fra både gade- og gårdside.

§9 Ubebyggede arealer, stk. 1 om, at friarealer skal udgøre et areal svarende til 40 procent af etagearealet ved boligbebyggelse i delområde III.

Medregnes fælles tagterrasse opnås en friarealprocent på 35%. Det er tanken at kompensere for de manglende friarealer med 1-2 altaner eller privat tagterrasse til alle boliger. Medregnes arealer af disse opnås de 40%. **Friarealer inkl. Tagterrasse udgør nu ca. 42%.**

§ 9, stk. 6, om, at arealet mellem vej- og facadelinie kan forlanges anlagt med beplantning eller mindre opholdsarealer efter Magistratens [nu: Teknik- og Miljøforvaltningens] nærmere godkendelse.

Der er etableret adgang fra stueniveau til mindre, afskærmede opholdsarealer ud mod Theklavej. Arealerne afskærmes delvist af en kombination af halvmure i tegl og hække.

Vi håber at ovenstående beskrivelse er dækkende. Skulle der ønskes yderlige oplysninger, står vi naturligvis til deres rådighed. Vi glæder os til det fortsatte arbejde med dette spændende projekt og ser frem til en fortsat positiv dialog i forbindelsen med udviklingen af det.

Med venlig hilsen
Christian Jensen
Arkitekt MAA, DGNB konsulent

Tlf.: 36 13 07 46
E-mail: cj@kullegaard.dk

Bilag:

Skitseforslag dateret 01.03.2018 indeholdende:

- ~~SK001 – Stueplan~~
- ~~SK002 – Etageplan~~
- ~~SK003 – 5. Sal / Tagterrasse~~
- ~~SK004 – Nordfacade og vestgavl (farvelagt)~~
- ~~SK005 – Sydfacade~~

Rev. skitseforslag dateret 23.04.2018 indeholdende:

- SK001 – Stueplan REV A
- SK002 – Etageplan REV A
- SK003 - 5. Sal / Tagterrasse REV A
- SK004 - Nordfacade og vestgavl (farvelagt) REV A
- SK005 – Sydfacade REV A
- SK006 - Kælderplan

Fra: Søren Hedegaard Pedersen <EF8J@tmf.kk.dk>
Sendt: 29. maj 2018 12:46
Til: T.E.L Nordic <skogstad@telnordic.dk>
Cc: Mathias Hartmann Bonde <mathias.bonde@newsec.dk>
Emne: SV: Theklavej 33-37

Hej Lars og Mathias

Jeg har gennemgået lokalplanen, og dens anvendelse for området. Ud fra hvad jeg kan se, er der ikke noget der hindrer jeg i at opføre ungdomsboliger. Vi vil dog stadig fastholde de ting vi snakkede om på mødet, vedr. bebyggelsesprocent, friareal, parkering, taghøjde, osv. Samt hvis der sker ændringer i udseendet vil dette skulle ses på, og ny en arkitektonisk redegørelse vil skulle fremsendes.

Med venlig hilsen

Søren Hedegaard Pedersen
Bygningskonstruktør
Byggetilladelser Nord

KØBENHAVNS KOMMUNE
Teknik- og Miljøforvaltningen
Byens Anvendelse

Njalsgade 13
Postboks 416
2300 København S

Direkte 3366 5297
[E-mail ef8j@tmf.kk.dk](mailto:ef8j@tmf.kk.dk)
EAN 5798009809452

-----Oprindelig meddelelse-----

Fra: T.E.L Nordic [<mailto:skogstad@telnordic.dk>]
Sendt: 27. maj 2018 11:54
Til: Søren Hedegaard Pedersen <EF8J@tmf.kk.dk>
Emne: Theklavej 33-37

Hej Søren

Jeg er Ejer af de 3 grundstykker Theklavej 33-37 , var også med på sidste møde på kommunen med Tina og dig.

Tak for din mail-bekræftelse på vores sidste revideret skitseprojekt, - vi forsøger at nå indleveringsfristen inden den 1 Juli det bliver nok en udfordring...

Jeg har lige et spørgsmål til dig - Såfremt de ydre forhold facade sten , byggeprocent 201-208% og friareal mindst 40% er det samme som angivet i vores projekt vil vi få lov til at opfører ungdomsboliger istedet ? Et spørgsmål der kom internt hos os nu hvor vi ved at der er så stor mangel på ungdomsboliger.

Med venlig hilsen / Best Regards

Lars

T.E.L.Nordic

Fra: **Jesper Jensen** jesper.jensen@newsec.dk 
Emne: VS: byggesag 712795
Dato: 8. november 2019 kl. 12.43
Til: Morten Skakke-Viebke msv@domusdevelopment.dk, Morten Skalbo ms@domusdevelopment.dk



Hej Morten og Morten

Hermed mail fra kommunen omkring ungdomsboliger.

Med venlig hilsen

Jesper Jensen

Partner, Seniorinvesteringsrådgiver
Finansøkonom, HD, ejendomsmægler, MDE
Hovednummer: +45 33 14 50 70
Direkte: +45 30 52 19 45
jesper.jensen@newsec.dk
Silkegade 8 | DK-1113 København K



Newsec - The Full Service Property House in Northern Europe - offers real estate owners, investors and tenants a full range of services, within Advisory and Property Asset Management.

Newsec was founded in 1994 and is today a partner-owned company with some 1800 co-workers spread across the seven Nordic and Baltic markets.

In 2018, Newsec opened a London office to assist international investors interested in the Nordic and Baltic region.

[LinkedIn](#) | [YouTube](#) | [Facebook](#)



----- Videresendt besked -----

Fra: Tanja Troelsen <CD96@kk.dk>
Dato: 5. november 2019 kl. 15.01.42 +01.00
Emne: SV: byggesag 712795
Til: Lars Skogstad <skogstad@telnordic.com>

Kære Lars

Jeg har fået din henvendelse videresendt fra min chef Mette Hesthaven. Som svar henviser jeg til min mail fra den 28. oktober 2019:

Det bekræftes hermed.

Anvendelsesbetegnelsen "ungdomsbolig" er i overensstemmelse med lokalplanen anvendelsesbestemmelse der fastlægger området til boliger jf. lokalplanens §3, stk. 3a. Begrebet familiebolig i lokalplanens §3, stk. 3e indeholder ingen angivelse af maks eller minimum boligareal.

Med venlig hilsen

Tanja Troelsen

Byggesagsbehandler
Byggesager Nord

KØBENHAVNS KOMMUNE
Teknik- og Miljøforvaltningen
Byens Anvendelse

Njalsgade 13, 3. sal
Postboks 416
2300 København S

Telefon 3366 5200
Direkte 3366 5211
E-mail cd96@kk.dk
EAN 5798009809452

Find svar på spørgsmål om byggetilladelser og byggesagsbehandling på kk.dk/byggetilladelse.

Hej Mette

Jeg (ejer af theklavej 33-37) var med på vores byggemøde den 4/9/2019 omhandlende afslag på byggesag 712795 – Theklavej 33-37.

Vi er i fuld gang med at tilrette byggesagen ud fra det vi gennemgik på mødet (problem med bl.a. trappetårne og friareal terræn) - En af investorerne kom med et spørgsmål om hvorvidt det nu var et problem at der blev opført ungdomsboliger. Dette kunne jeg ikke med 100% garanti konkludere men jeg formoder i sagens natur, da vi jo har søgt om dette - og at det ikke er noget problem.

Kan du venligst bekræfte – at vi gerne må opfører ungdomsboliger på adressen.

Lars Skogstad

CEO & Founder

T.E.L. Nordic ApS

Søndre Strandvej 74A | DK – 3000 Helsingør

P +45 4081 6011 | M skogstad@telnordic.dk | W www.telnordic.com | Company Reg. No. 38736205

Meet us at EUROGUSS 2020 in Nürnberg to get an impression of our new mobile DualSpray for Micro and Diecast applications

Nuremberg, Germany
14 – 16.1.2020



EUROGUSS 2020

International Trade Fair for Die Casting:
Technology, Processes, Products



NÜRNBERG MES



Over Byen Arkitekter ApS

Vi mangler oplysninger i din byggesag

Til Over Byen Arkitekter ApS

Vi har modtaget din ansøgning fra den 24. december 2020 om opførelse af ny ungdomsboligbebyggelse på adressen Theklavej 33-37.

Vi har brug for yderligere oplysninger for at kunne fortsætte sagsbehandlingen af din ansøgning. I forlængelse af dette brev finder du en liste over de oplysninger, vi mangler.

Du skal tilføje de manglende oplysninger direkte i din byggesag i Byg & Miljøs selvbetjeningsystem på bygogmiljoe.dk inden den:

20. juli 2020

Hvis vi ikke har modtaget de manglende oplysninger inden fristens udløb, vil vi træffe afgørelse på foreliggende grundlag.

Kontakt

Hvis du har brug for hjælp, har du følgende muligheder:

- Kontakt Tanja Troelsen direkte på e-mail cd96@kk.dk, hvis du har spørgsmål til det materiale der efterspørges.

Husk at oplyse sagsnummeret (se øverst til højre i dette brev).

- Spørgsmål til brug af Byg og Miljøportalen:
Kontakt Københavns Erhvervshus på tlf. 33 66 33 33 hverdage mellem 8-17.

Med venlig hilsen

Center for Bygninger

KØBENHAVNS KOMMUNE
Teknik- og Miljøforvaltningen

20. maj 2020

Sagsnummer:
908077**eDoc:**
2020-0005748**Matrikelnummer:**
6li UT, Kbh.**Ejendomsadresse:**
Theklavej 35**Ejendomsnummer:**
566366**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

www.kk.dk

Liste over manglende materiale

Side 2 af 3

1. Oplysning om der ønskes afgørelse i sagen

Du skal inden fristens udløb fremsende oplysning om hvorvidt I ønsker at udarbejde et nyt projekt eller ønsker afgørelse i sagen på foreliggende grundlag

Ved nyt projekt henviser vi til nedenstående bemærkninger.

Sagsnummer:

908077

Matrikelnummer:

6li UT, Kbh.

Ejendomsadresse:

Theklavej 35

Ejendomsnummer:

566366

Bemærkninger til din ansøgning

Politik

Vi gør dig opmærksomme på at en ansøgning om ungdomsboligbyggeri på Frederikssundsvej 70 skal forelægges Teknik- og Miljøudvalget, "TMU". Projektet er beliggende i samme Karré og omfattet af samme lokalplan som Theklavej 33-37. TMU skal tage stilling til om Forvaltningen kan godkende projektet. Udfaldet kan få betydning for din sag.

Sagen er på nuværende tidspunkt planlagt til TMU's møde den 24. august 2020. Læs mere på www.kk.dk/indhold/teknik-og-miljoeudvalget.

Lokalplan

Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 261 "Provstevej", bekendtgjort den 23. januar 1996, og beliggende i lokalplanens område III. Ejendommen er ikke omfattet af lokalplantillæg 1, 2 og 3.

På foreliggende grundlag kan der ikke forventes dispensation til følgende:

- *Opførelse af ny bebyggelse med en bebyggelsesprocent på 185 kræver dispensation fra lokalplanens § 5, stk. 1, som fastlægger bebyggelsesprocenten ikke må overstige 150.*
Lokalplanens § 5, stk. 7, beskriver de kriterier, som kan inddrages i forvaltningens konkrete vurdering af en ansøgning om dispensation fra lokalplanens bestemmelser om bl.a. maksimal bebyggelsesprocent.
- *Opførelse af ny etagebebyggelse i 6 etager med trempel på over 1 m mod gård kræver dispensation fra lokalplanens § 5, stk. 3, som fastlægger at bebyggelse skal opføres med et etageantal på 4-5½ og en trempelhøjde på maksimalt ca. 1 m.*
- *Opførelse af ny boligbebyggelse uden altaner kræver dispensation fra lokalplanens § 6, stk. 5, som fastlægger at boliger i videst muligt omfang skal forsynes med opholdsaltaner.*
- *Opførelse af ny boligbebyggelse med en friarealprocent på ca. 32 kræver dispensation fra lokalplanens § 9, stk. 1, som fastlægger at friarealet skal være i størrelsesorden 40 pct. af boligarealet.*

Projektet kræver også dispensation fra følgende bestemmelser:

- *Opførelse af ny boligbebyggelse med trappeopgange med adgang kun fra gårdside kræver dispensation fra lokalplanens § 6, stk. 6, som fastlægger at opgange i boligbebyggelse skal forsynes med adgang i begge facader.*
- *Opførelse af ny ungdomsboligbebyggelse på 2095 m² og 6 P-pladser (1 pr. 600 m² ungdomsbolig og 1 pr. 175 m² alm. bolig) kræver dispensation fra lokalplanens § 9, stk. 2, som fastlægger at*

*parkeringsdækningen skal være i størrelsesorden 1
parkeringsplads pr. 100 m² etageareal.*

Side 3 af 3

Ny afgørelse fra Planklagenævnet

Planklagenævnet har truffet ny afgørelse den 20. februar 2020 om udregning af friareal og opholdsarealer. Afgørelsen medfører at cykelparkering og affaldsområder ikke kan medregnes fri- og opholdsarealet. Planklagenævnets sagsnr.: 19/03927 og 19/05716.

Sagsnummer:

908077

Matrikelnummer:

6li UT, Kbh.

Ejendomsadresse:

Theklavej 35

Ejendomsnummer:

566366

Dispensation fra BR18

Hvis ungdomsboligerne udføres uden fællesrum, vurderer vi at det ikke i overensstemmelse med bestemmelserne i BR18 § 196. Vi vurderer at boligerne er så små at der skal suppleres med fællesrum for beboerne. Vi anbefaler at der indrettes fællesrum svarende til mindst 1½ m² pr. bolig.

Hvis boligerne udføres med et opholdsrum på 14 m² inkl. køkken, vurderer vi at det ikke er i overensstemmelse med BR18 §199.

Vi lægger vægt på at den viste indretning reducerer anvendeligheden af køkkenet og at den viste møblering tager udgangspunkt i mindstemål og ikke viser fleksibilitet ved større møbler (fx er sovesofa vist med en længde på 1,8 m og skrivebord med bredde på 50 cm i alle rum). Vi anbefaler at nettoareal af opholdsrum inkl. køkken øges til mindst 17 m².

Du kan ikke forvente en dispensation fra BR18 § 196 og 199.

Erstatningsboliger

Vi gør jer opmærksomme på at erstatningsboliger, ikke nødvendigvis skal indrettes med samme antal og størrelse som dem der nedlægges. Det samlede boligareal må dog ikke reduceres. Der skal i alle tilfælde redegøres for at de nye boliger udgør en hensigtsmæssig erstatning for dem der nedlægges. Boligerne skal udpeges entydigt i ansøgningsmaterialet.

Dokumentation for frivillig fraflytning

Ved nedlægning af boliger skal du indsende dokumentation for, at lejlighederne er ledige ved frivillig fraflytning.

Dokumentationen kan bestå i et af følgende:

- erklæring om frivillig fraflytning underskrevet af lejeren,
- kopi af eventuel overdragelsesaftale vedrørende andel med købers og den fraflyttendes underskrift, eller
- kopi af tidsbegrænset lejekontrakt.

Dokumentation for grundareal

Der foreligger ikke dokumentation for det oplyste grundareal på 1132 m². Arealet fremgår at være 1115 m²

Der mangler også registreringsmeddelelse om at I har indsendt sammenlægningen af matriklerne til geodatastyrelsen.

Tilbud på byggeskadeforsikring

Indretning af nye boligenheder kræver, at der tegnes en byggeskadeforsikring. Du skal derfor indsende et tilbud på byggeskadeforsikring.

Udlejningsejendomme er undtaget for kravet om byggeskadeforsikring. Ønsker du at blive fritaget, skal du indsende en tro- og loveerklæring underskrevet af samtlige ejere. Blanketten kan findes på dette link: www.kk.dk/files/tro-og-love-erklæring-udlejningsejendomme.pdf

København den 26. august 2020

Til administrerende direktør Søren Wille
Teknik- og Miljøforvaltningen, Københavns Kommune

Hej Søren

Vi skriver til dig foranlediget af Teknik- og Miljøudvalgets møde den 24. august 2020 i relation referatets punkt 2.2, der vedrører ejendommen Theklavej 33-37, og som er en helt anden ejendom end Frederikssundsvej 70 med "Fuglereden" (punkt 2.1 i indstillingen).

Vi har i dag haft møde med ejeren af ejendommen Theklavej 33-37, T.E.L. Nordic Ejendomme ApS, og selskabets advokat for at drøfte sagen.

Efter at mødereferatet er offentliggjort må vi konstatere, at der nødvendigvis må være tale om en fejl, at det ikke tydeligt fremgår af den politiske beslutning, at beslutningen ikke vedrører Theklavej 33-37, men alene Frederikssundsvej 70.

Om Theklavej 33-37

På vegne af ejer har Over Byen Arkitekter fremsendt en ansøgning om byggetilladelse til at opføre et nyt boligbyggeri med 31 boliger (ikke "ungdomsboliger" som oplyst i indstillingen) på grunden, der udgør én matrikel; matr.nr. 6gæ Utterslev.

Efter dialog med Teknik- og Miljøforvaltningen i Københavns Kommune er det projekt, der allerede og forud for mødet den 24. august 2020 er fremsendt som ansøgning, tilpasset, så bl.a. bebyggelsesprocent, friarealkrav, placering og højde i alle henseender overholder bestemmelserne i lokalplan nr. 261 "Provstevej".

Sagen er til behandling i Københavns Kommune, og der er pt. ikke givet byggetilladelse.

De to sager på henholdsvis Theklavej og Frederikssundsvej er i forhold til type og status helt forskellige:

- Der er ikke foretaget lokalplanhøring i forhold til Theklavej
- Det ansøgte for Theklavej forudsætter ingen dispensationer fra lokalplan nr. 261 "Provstevej", bortset fra sædvanlig dispensation for parkering, som gives i henhold til sædvanlig dispensationspraksis i overensstemmelse med kommuneplanen.

- Indstillingen begrundes udelukkende fagligt i forhold til Frederikssundsvej 70, og der savnes helt et fagligt grundlag for at kunne træffe en beslutning om nedlæggelse af § 14, som også skulle omfatte Theklavej 33, 35 og 37.
- Indstillingen rummer to punkter til besvarelse (vedrørende hver af de to grunde), men der svares på eet.



Forhuset med adressen Theklavej 33 (bygning 1 i indstillingen) der er placeret i det byggefelt kommunen har angivet i lokalplan nr. 261, for at sikrer sluttet randbebyggelse i forlængelse af den eksisterende naboejendom der set til venstre.

***Ingen** af de eksisterende 3 små villaer er bevaringsværdige, hverken i kommuneplan, SAVE registreringen eller i lokalplan.*



Arkitekter

Vi formoder, at forvaltningen utilsigtet er kommet til at blande de to sager sammen, hvilket desværre nu er yders uhensigtsmæssigt for bygherre, og vi vil derfor med denne henvendelse anmode om en præcisering af beslutningen, som den alene omhandler Frederikssundsvej 70.

Det er vigtigt for processen, for alle, at få de to sager helt adskilt, idet projektet for Theklavej 33-37 intet har at gøre ned den sag der pt. fylder meget i medierne.

Vi står selvsagt til rådighed, hvis I har spørgsmål til ovenstående.

Venlig hilsen

Anders Grimm
Arkitekt MAA

T: +45 40856617
M: ag@overbyen.dk

Over Byen Arkitekter ApS
Uplandsgade 56, 2. sal.
2300 - København S.



Bilag 7

Vurdering af mulighed for nedlæggelse af forbud efter planlovens §14 på projekt på Østerbrogade 190

1. september 2020

Sagsnummer
2020-0197186Dokumentnummer
2020-0197186-1

Konklusion:

Det anbefales ikke at nedlægge forbud efter planlovens § 14, da forvaltningen vurderer, at muligheden er tabt ved passivitet.

Muligheden for at nedlægge §14-forbud:

Efter planlovens § 14 kan kommunalbestyrelsen "nedlægge forbud mod, at der retligt eller faktisk etableres forhold, som kan hindres ved en lokalplan". Det kan for eksempel være med henblik på en bestemt udformning af en kommende bebyggelse eller for at forhindre nedrivning af en bygning. Det er muligt at nedlægge et forbud, hvor der ikke er givet gyldig byggetilladelse, og hvor der ikke er givet bindende forhåndstilsagn. Imidlertid kan forvaltningen også fortabe muligheden for at nedlægge forbud ved passivitet, hvis den gennem "en vis tid" har haft mulighed for at reagere. For eksempel hvis den gennem længere tid har behandlet et konkret byggeprojekt med henblik på at meddele byggetilladelse. Det forudsættes, at forvaltningen har haft kendskab til et mere detaljeret projekt. Det tidligere Naturklagenævn har i en konkret sag afgjort, at en kommune havde mistet retten til at nedlægge forbud, da kommunen først nedlagde forbud ca. 10 måneder efter den havde fået detaljeret kendskab til forholdet. I andre sager fra nævnet er en sagsbehandlingstid i kommunen på 4-6 måneder ikke problematiseret i forhold til spørgsmålet om passivitet.

Konkret vurdering:

I den konkrete sag har forvaltningen været i omfattende og løbende dialog med ansøger siden oktober 2018 med henblik på ansøgers opnåelse af byggetilladelse. Fra den 5. november 2018 har forvaltningen været forelagt et projekt, som stort set er identisk med det nuværende både i forhold til ydre fremtræden, antal etager, antal ønskede m², bebyggelsesprocent og beliggenhed på grunden.

Den største efterfølgende ændring i projektet er fra den 31. juli 2019, hvor forvaltningen på et oplysningsmøde bliver bekendt med ønsket om den lave bygning, som nu er en del af projektet. Denne del er

Plan, Analyse, Ressourcer og
CO2-reduktion
Byplan Vest
Njalsgade 13
2300 København SEAN-nummer
5798009809452

udviklet efter opfordring af kommunen med henblik på, at projektet som helhed "giver noget tilbage til byen".

Da forvaltningen fra den 5. november 2018 har været i dialog om et projekt, der er stort set identisk med det nuværende, vurderer forvaltningen, at muligheden for at nedlægge forbud efter § 14 er fortabt ved passivitet.