



Teknik- og Miljøforvaltningen

4. april 2019

**Sagsnummer:**

610625~015

**eDoc:**

2016-0435555

**Matrikelnummer:**

4681 UK, Kbh.

**Ejendomsadresse:**

Svanemøllevej 25

**Ejendomsnummer:**

546675

## NABOORIENTERING EFTER PLANLOVEN

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

Byggeriet kræver en dispensation fra lokalplan nr. "251" "Ryvangs-kvarteret" bekendtgjort den 24. maj 1995, og vi vil gerne høre, hvordan du mener, at byggeriet vil påvirke området.

Det drejer sig om en ansøgning om etablering af flugtvejstrappe fra 1. sal og reetablering af balustrade på tagterrasse der forhøjes med lodrette værn i messing på ejendommen Svanemøllevej 25.

På de følgende sider kan du læse uddybende om:

1. Hvordan svarer du på naboorienteringen
2. Byggeprojektet og lokalplanen
3. Lovhensyn ved dispensationer fra lokalplaner
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 25. april 2019.

### **Kontakt**

Har du spørgsmål til naboorienteringen, er du velkommen til at kontakte arkitekt Tanja Troelsen på tlf. 33 66 52 11 eller undertegnede administrativ sagsbehandler.

Med venlig hilsen

Laila Saabye  
Tlf.: 33 66 53 57

### **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 naboorienteringen?**

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.

Side 2 af 5

**Sagsnummer:**  
610625~015

**Matrikelnummer:**  
4681 UK, Kbh.

**Ejendomsadresse:**  
Svanemøllevej 25

**Ejendomsnummer:**  
546675

## 2. Byggeprojektet og lokalplanen

Side 3 af 5

### 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 etablering af flugtvejstrappe fra 1. sal med sortmalet enkelt værn og reetablering af balustrade på tagterrasse der forhøjes med lodrette værn i messing. Flugtvejstrappen udføres i forbindelse med indretning af kontorer i stueage - 1. sal.

**Sagsnummer:**  
610625~015

**Matrikelnummer:**  
4681 UK, Kbh.

**Ejendomsadresse:**  
Svanemøllevej 25

**Ejendomsnummer:**  
546675

### Lokalplanens bestemmelser

Ejendommen ligger i et område, der er omfattet af bestemmelserne i lokalplan nr. ”251” ”Ryvangskvarteret” bekendtgjort den 24. maj 1995.

### Afvielser fra lokalplanens bestemmelser

Etablering af flugtvejstrappe fra 1. sal og nyt værn på tagterrasse kræver dispensation fra lokalplanens § 6, stk. 1, som fastlægger at bygningernes materialer, udformning, farve og øvrige ydre fremtræden skal være samstemmende med omgivelserne og områdets karakter, og eksisterende bebyggelse må i nævnte henseender ikke ændres uden Magistratens [nu Teknik – og Miljøforvaltningen] tilladelse.

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

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

Kommunen kan principielt gå ind for projektet, da den nye flugtvejstrappe og reetablering af værn med forhøjelse udgør en mindre ændring af bebyggelsens ydre fremtræden mod baghave som udføres tilpasset bygningen. Samlet set fremstår bebyggelsens ydre fortsat samstemmende med områdets karakter.

Da projektet ses at være i overensstemmelse med intentionerne i planen og da afvigelserne er af mindre omfang, kan Center for Bygninger principielt gå ind for projektet.

### 3. Lovhensyn ved dispensationer fra lokalplaner

Side 4 af 5

#### Hvad er en dispensation?

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

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

Planloven giver mulighed for, at kommunen kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Planens principper er formålsbestemmelser og anvendelsesbestemmelser, som er fastsat ud fra formålet med planen, men også den planlagte struktur, herunder fordelingen mellem friarealer og bebyggede arealer.

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

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

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

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

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

**Sagsnummer:**  
610625~015

**Matrikelnummer:**  
4681 UK, Kbh.

**Ejendomsadresse:**  
Svanemøllevej 25

**Ejendomsnummer:**  
546675

#### **4. Det videre forløb**

Når orienteringsfristen er udløbet, behandler vi oplysningerne i sagen og træffer afgørelse ud fra sagens samlede oplysninger, herunder dine eventuelle bemærkninger til sagen.

Hvis du er kommet med bemærkninger til sagen, vil vi orientere dig om afgørelsen, og du vil samtidig få vejledning om din mulighed for at klage over afgørelsen. Vær opmærksom på, at du kun vil kunne klage over retlige forhold. Retlige forhold handler om, at kommunens afgørelse skal være 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 5 af 5

**Sagsnummer:**  
610625~015

**Matrikelnummer:**  
4681 UK, Kbh.

**Ejendomsadresse:**  
Svanemøllevej 25

**Ejendomsnummer:**  
546675



Nyt værn:  
ny opbygget murkrone  
ny støbt balustrade  
værn bruneret messing  
(udført iht. gamle tegninger for  
ejendommen og forhøjet med  
messing værn)

Ny flugtvejs trappe:  
udføres enkelt med  
lodrette sortmalede  
balustre og sort håndliste  
bredde 1000 MM  
trin: H: 180 B: 250 mm

Eksisterende Balustrade

**Bygherre:** Valdal Advokater  
Øster Allé 33  
2100 København Ø  
+45 35385000  
www.valdal.com

**Arkitekt:** HD Arkitekter ApS  
Rentemestervej 39  
2400 København NV  
T: +45 2120 8013  
www.hdarkitekter.com

**HD A**

**Project Name:**  
PRINS HARALDS PALÆ

**Adresse:**  
Svanemøllevej 25, 2100 København Ø

**Matr. nr.:** 4681

**Tegningsfase:**  
MYNDIGHEDSPROJEKT

**Tegningsnavn:**  
Facase Vest  
Fremtidige forhold  
**Tegn. nr.:**

**T-A-01-X-2-V**

<b>Dato:</b> 2019.02.27	<b>Målestok:</b> 1:100	<b>Format:</b> A3	<b>Tegnet af:</b> MB	<b>Kontrol:</b> MB	<b>Rev.:</b> E
----------------------------	---------------------------	----------------------	-------------------------	-----------------------	-------------------



Nyt værn:  
 ny opbygget murkrone  
 ny støbt balustrade  
 værn bruneret messing  
 (udført iht. gamle tegninger for  
 ejendommen og forhøjet med  
 messing værn)

Ny flugtvejs trappe:  
 udføres enkelt med  
 lodrette sortmalede  
 balustre og sort håndliste  
 bredde 1000 MM  
 trin: H: 180 B: 250 mm

**Bygherre:** Valdal Advokater  
 Øster Allé 33  
 2100 København Ø  
 +45 35385000  
 www.valdal.com

**Arkitekt :** HD Arkitekter ApS  
 Rentemestervej 39  
 2400 København NV  
 T: +45 2120 8013  
 www.hdarkitekter.com



**Project Name :**  
 PRINS HARALDS PALÆ

**Adresse:**  
 Svanemøllevej 25, 2100 København Ø

**Matr. nr.:** 4681

**Tegningsfase:**  
 MYNDIGHEDSPROJEKT

**Tegningsnavn:**  
 Facase syd  
 Fremtidige forhold  
 Iegn. nr.:

**T-A-01-X-2-S**

<b>Dato:</b> 2019.02.27	<b>Målestok:</b> 1:100	<b>Format:</b> A3	<b>Tegnet af:</b> MB	<b>Kontrol:</b> MB	<b>Rev.:</b> E
----------------------------	---------------------------	----------------------	-------------------------	-----------------------	-------------------