



19. september 2018

Sagsnummer:
523019~002

eDoc:
2016-0246795

Matrikelnummer:
1560 VB, Kbh.

Ejendomsadresse:
Skelmosevej 10

Ejendomsnummer:
522253

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. 255 ”Gadekærvej II”, og vi vil gerne høre, hvordan du mener, at byggeriet vil påvirke området.

Det drejer sig om en ansøgning om indretning af boliger i eksisterende erhvervsbygning, samt ændringer af eksisterende erhverv til liberalt erhverv på ejendommen Skelmosevej 10.

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/byplaner
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 10. oktober 2018.

Kontakt

Har du spørgsmål til naboorienteringen, er du velkommen til at kontakte arkitekt Mette Haugaard Jeppesen på tlf. 33 66 52 92.

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@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.

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 Mette Haugaard Jeppesen på tlf. 33 66 52 92.

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:
523019~002

Matrikelnummer:
1560 VB, Kbh.

Ejendomsadresse:
Skelmosevej 10

Ejendomsnummer:
522253

2. Byggeprojektet og lokalplanen

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 indretning af boliger i eksisterende erhvervsbygning, samt ændringer af eksisterende erhverv til liberalt erhverv.

Lokalplanens bestemmelser

Ejendommen ligger i et område, der er omfattet af bestemmelserne i lokalplan nr. 255 "Gadekærvej II", bekendtgjort den 2. august 1995.

Afvigelser fra lokalplanens bestemmelser

Det ansøgte byggeprojekt overholder ikke alle lokalplanens bestemmelser, og kommunen skal derfor træffe afgørelse om en eventuel dispensation. Det ansøgte afviger fra følgende af lokalplanens bestemmelser:

Lokalplanens § 5 stk. 3 b) fastlægger, at bebyggelse må opføres i højst 2 etager med udnyttet tagetage. Der søges om etablering af tagterrasse på taget af den eksisterende bygning. Den ansøgte tagterrasse ligger i 4. sals højde.

Lokalplanens § 5 stk. 3 e) fastlægger, at udformning og placering af ny bebyggelse skal godkendes af Magistraten. Der søges om opførelse af et affaldsrum på 15 m².

Lokalplanens § 6, stk. 3, fastlægger, at bygningernes materialer, udformning, farve og øvrige ydre fremtræden efter Magistratens skøn skal være samstemmende med omgivelserne og områdets karakter, og at eksisterende bebyggelse i nævnte henseender ikke må ændres uden Magistratens tilladelse. Der søges om opsætning af 15 altaner med skjult bæring, udskiftning af eksisterende vinduer til nye, større vindues- og dørpartier med sorte rammer, at udføre tagbeklædning med skiffer, at efterisolere facader som pudses i lys farve samt etablering af tagterrasse på 4. sal.

Lokalplanens § 9 stk. 2 a) fastlægger at friarealet (ekskl. parkerings- og tilkørselsareal) skal være af størrelsesordenen 60 pct. af boligeta-gearealet plus 15 pct. af erhvervsetagearealet og anlægges med opholdsarealer for beboere og brugere efter Magistratens nærmere godkendelse. Der søges om at etablere et friareal på terræn på 342 m². Friarealet indrettes med møblering, og der plantes 4 træer samt buske. Der søges desuden om at etablere 466 m² hævdede opholdsarealer, som kompensation for de manglende friarealer på terræn. De hævdede opholdsarealer etableres som private altaner og tagterrasser og med 279 m² fælles tagterrasse. Den fælles tagterrasse indrettes med siddeplad-

Sagsnummer:

523019~002

Matrikelnummer:

1560 VB, Kbh.

Ejendomsadresse:

Skelmosevej 10

Ejendomsnummer:

522253

ser, og der etableres et plantebælte langs skel mod matr.nr. 1639.

Side 4 af 6

Hvorfor er kommunen indstillet på at tillade projektet?

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

Sagsnummer:

523019~002

Matrikelnummer:

1560 VB, Kbh.

Kommunen kan principielt gå ind for projektet da der er tale om mindre ændringer af bygningens ydre fremtræden, som ikke vil ændre væsentligt ved områdets karakter. Den nye tagterrasse vil ikke øge bygningens volumen og vil ikke give øget skygge. Beplantningen på tagterrassen vil forhindre indbliksgener til naboejendommen. Vi er også indstillede på at godkende, at der kompenseres for det manglende friareal på terræn med hævede opholdsarealer, da der er et velbeliggende og anvendeligt friareal på terræn og da altaner og tagterrasser giver adgang til udendørs ophold i direkte tilknytning til boligerne.

Ejendomsadresse:

Skelmosevej 10

Ejendomsnummer:

522253

Da projektet ses at være i overensstemmelse med intentionerne i planen, da afvigelserne er af mindre omfang og idet vi vurderer, at ejendommen er velbeliggende og hensigtsmæssig til indretning af boliger, kan Center for Bygninger principielt gå ind for projektet

3. Lovhensyn ved dispensationer fra lokalplaner/byplaner

Side 5 af 6

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

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

Kommunen kan som udgangspunkt først dispensere fra bestemmelserne i en lokalplan/byplan, 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:
523019~002

Matrikelnummer:
1560 VB, Kbh.

Ejendomsadresse:
Skelmosevej 10

Ejendomsnummer:
522253

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 6 af 6

Sagsnummer:
523019~002

Matrikelnummer:
1560 VB, Kbh.

Ejendomsadresse:
Skelmosevej 10

Ejendomsnummer:
522253