



3. december 2018

**Sagsnummer:**  
802200

**eDoc:**  
2018-0274596

**Matrikelnummer:**  
375 VV, Kbh.

**Ejendomsadresse:**  
Under Krystallen 1

**Ejendomsnummer:**  
888029

## 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. 418 ”Hambrosgade”, bekendtgjort den 5. december 2007, og vi vil gerne høre, hvordan du mener, at byggeriet vil påvirke området.

Det drejer sig om en ansøgning om etablering af byggeplads på ejendommen Under Krystallen 1.

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 2. januar 2019.

### **Kontakt**

Har du spørgsmål til naboorienteringen, er du velkommen til at kontakte arkitekt Bente Willadsen tlf. 33 66 52 64.

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:

Bente Willadsen tlf. 33 66 52 64.

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:**  
802200

**Matrikelnummer:**  
375 VV, Kbh.

**Ejendomsadresse:**  
Under Krystallen I

**Ejendomsnummer:**  
888029

## 2. Byggeprojektet og lokalplanen

Side 3 af 6

### Hvordan ser projektet ud?

**Sagsnummer:**  
802200

#### *Lokalplanens bestemmelser*

I forbindelse med byggeriet af hotel på ejendommen matr.nr 414 Vestervold Kvarter, København, opstilles en skurby i 3 etager på den vestlige del af pladsen ”Under Krystallen” og der etableres en tilkørselsvej til byggepladsen, med tilkørsel fra Hambrosgade mellem skurby og skel mod ejendommen matr.nr. 394 Vestervold Kvarter, København.

**Matrikelnummer:**  
375 VV, Kbh.

**Ejendomsadresse:**  
Under Krystallen I

**Ejendomsnummer:**  
888029

Skurbyen afgrænses mod pladsen med et 2,8 m højt byggepladshegn.

Ansøgningen omfatter et samlet areal på ca. 1000 m<sup>2</sup>

Byggepladshegn og skurbyen malerbehandles i en gråblå farve, RAL 5011 ”Steel Blue”, og der udføres kunstnerisk udsmykning af byggepladshegnet.

#### *Afvigelser fra lokalplanens bestemmelser*

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

Etablering af skurby og tilkørselsvej kræver dispensation fra lokalplanens:

§ 7, stk. 2, som fastlægger at arealet i forlængelse af Otto Mønstedts Plads skal anlægges som en bymæssig plads hvor belægning, beplantning, lys, vandelementer og inventar sætter pladsen i scene og skaber en arkitektonisk helhed af høj kvalitet. Belægningen på arealet mellem bebyggelse og vejlinjer.

§ 7, stk. 5, som fastlægger at ubebyggede arealer som hovedregel ikke må hegnes. I særlige tilfælde, eksempelvis ved varegård og lignende må hegning finde sted med Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse.

§ 7, stk. 6, som fastlægger at ubebyggede arealer og parkeringsanlæg efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere bestemmelse skal indgå i fællesanlæg.

§ 6, stk. 2, litra a og b, som fastlægger at overflader skal udføres i materialer såsom glas, ikke reflekterende metal, natursten, pudset murværk eller slebet beton. Detaljering, materiale- og farveholdning skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen samt at facader mod pladsen skal fremtræde lette og transparente.

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

Kommunen kan dispensere fra lokalplanens 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 indretning af skurbyen og tilkørselsvejen er midlertidig, ca. 3 år og etableres i forbindelse med et tilladt byggeri, og at det sikres at den resterende del af pladsen fortsat kan fungere som offentligt rekreativt område i byggeperioden samt at skurbyen bearbejdes så den mod pladsen fremstår som en sammenhængende harmonisk bygning.

**Sagsnummer:**  
802200

**Matrikelnummer:**  
375 VV, Kbh.

**Ejendomsadresse:**  
Under Krystallen I

**Ejendomsnummer:**  
888029

### **3. Lovhensyn ved dispensationer fra lokalplaner/byplaner**

Side 5 af 6

#### **Hvad er en dispensation?**

Dispensation fra lokalplaner/byplaner er et planredskab, der kan være med til at gøre lokalplaner/byplaner 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:**

802200

**Matrikelnummer:**

375 VV, Kbh.

**Ejendomsadresse:**

Under Krystallen I

**Ejendomsnummer:**

888029

#### **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:**  
802200

**Matrikelnummer:**  
375 VV, Kbh.

**Ejendomsadresse:**  
Under Krystallen I

**Ejendomsnummer:**  
888029