



Teknik- og Miljøforvaltningen

18. oktober 2019

**Sagsnummer:**  
900453

**eDoc:**  
2019-0013603

**Matrikelnummer:**  
116 NØ, Kbh.

**Ejendomsadresse:**  
Skt. Peders Stræde 27B

**Ejendomsnummer:**  
488160

## 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. 312 ”Studiestræde”, og vi vil gerne høre, hvordan du mener, at byggeriet vil påvirke området.

Det drejer sig om en ansøgning om indretning af 1 hotellejlighed i tidligere erhvervslejemål på ejendommen Sankt Peders Stræde 27B, st.

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 **8. november 2019**.

### **Kontakt**

Har du spørgsmål til naboorienteringen, er du velkommen til at kontakte arkitekt Anders Grimm på mail [andri@kk.dk](mailto:andri@kk.dk) eller administrativ sagsbehandler Jonas Elkjær på tlf. 33 66 52 48.

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](mailto:bygninger@tmf.kk.dk)

[www.kk.dk](http://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 Anders Grimm på mail [andri@kk.dk](mailto:andri@kk.dk)

eller

administrativ sagsbehandler Jonas Elkjær, tlf. 33 66 52 48

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 5

**Sagsnummer:**  
900453

**Matrikelnummer:**  
116 NØ, Kbh.

**Ejendomsadresse:**  
Skt. Peders Stræde 27B

**Ejendomsnummer:**  
488160

## 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 at dispensere til erhvervsanvendelse (1 hotellejlighed) i baghuset beliggende Sankt Peders Stræde 27B, st.

### Lokalplanens bestemmelser

Ejendommen ligger i et område, der er omfattet af bestemmelserne i lokalplan nr. 312 "Studiestræde", bekendtgjort den 13. januar 2000.

Etablering af 1 hotellejlighed i baghusets stueetage kræver dispensation fra lokalplanens § 3, stk. 1, litra a, der fastlægger at, *"området anvendes til boligformål"* samt dispensation fra § 3, stk. 1, litra c, der fastlægger at, *"I side- og baghusbebyggelsen kan Bygge- og Teknikudvalget - såfremt bebyggelsen findes mindre egnet til beboelse - tillade de to nederste etager indrettet til erhverv, såsom liberale erhverv, mindre værksteder samt gallerier og lignende, der ikke er til gene for de omboende"*

### Afvigelser fra lokalplanens bestemmelser

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

### 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, idet der dels er tale om etablering af kun 1 hotellejlighed og idet lokalplanen åbner op for, at der kan tillades at etableres erhverv i lokaler, der ikke er egnet til beboelse.

Den ansøgte anvendelse som hotellejlighed, vurderes på baggrund af et begrænset omfang at sikre lokalplanens formål om et alsidigt og levende byområde og derfor kan Center for Bygninger principielt gå ind for projektet.

**Sagsnummer:**

900453

**Matrikelnummer:**

116 NØ, Kbh.

**Ejendomsadresse:**

Skt. Peders Stræde 27B

**Ejendomsnummer:**

488160

### 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:**  
900453

**Matrikelnummer:**  
116 NØ, Kbh.

**Ejendomsadresse:**  
Skt. Peders Stræde 27B

**Ejendomsnummer:**  
488160

## 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:**  
900453

**Matrikelnummer:**  
116 NØ, Kbh.

**Ejendomsadresse:**  
Skt. Peders Stræde 27B

**Ejendomsnummer:**  
488160