



9. august 2021

Sagsnummer:

958183

eDoc:

2021-0013885

Matrikelnummer:

292 SØ, Kbh.

Ejendomsadresse:

Obdams Allé 29

Ejendomsnummer:

412350

Naboorientering efter planloven og parts- høring efter forvaltningsloven

Vi skriver til dig, fordi du er beboer, ejer eller lejer i en ejendom, der kan blive berørt af et byggeprojekt i dit område, idet byggeprojektet kræver en dispensation fra lokalplan nr. 363 "Fremad".

Vi vurderer også, at du er part i byggesagen. Du har derfor mulighed for at komme med bemærkninger, inden vi træffer afgørelse. Partshøringen er et led i vores oplysning af de faktiske forhold i sagen.

Det drejer sig om en ansøgning til et byggeprojekt om tilladelse til at opføre en tilbygning i 1 etage med et etageareal på 10,2 m² til eksisterende enfamiliehus på ejendommen Obdams Allé 29.

På de følgende sider kan du læse uddybende om:

1. Hvordan svarer du på orienteringen/høringen?
2. Byggeprojektet og lokalplanen
3. Lovhensyn ved dispensationer fra lokalplaner/byplaner og parts-
høringer i byggesager
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 30. august 2021.

Kontakt

Har du spørgsmål til høringen, er du velkommen til at kontakte arkitekt nge-Lise Leander på mail NM46@kk.dk.

Med venlig hilsen

Område for Bygninger

Bygge-, Parkerings- og Miljø-

myndighed

Område 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

1. Hvordan svarer du på naboorienteringen/høringen?

Du kan sende dit svar til bygninger@kk.dk. Husk at skrive vores sagsnummer i titlen på mailen. Du finder sagsnummeret øverst til højre i dette brev.

Sagsnummer:

958183

Matrikelnummer:

292 SØ, Kbh.

Ejendomsadresse:

Obdams Allé 29

Ejendomsnummer:

412350

2. Byggeprojektet

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 opføre en tilbygning i 1 etage med et etageareal på 10,2 m² til eksisterende enfamiliehus, herunder reovering af eksisterende udhus og nedrivning af en del af eksisterende udhus-bebyggelse.

Boligareålet stiger med 10,2 m², og det bebyggede areal reduceres med 3,5 m² til i alt 85 m².

Ejendommens etageareal (jf. BR18 § 453 - 458, om beregningsregler) stiger herved med 10,2 m² til i alt 117,2 m², og bebyggelsesprocenten stiger med 3,6 til i alt 40,6.

Tilbygningen opføres med ydervægge af glas mod baghaven. Mod gaden opføres tilbygningen i sortmalet træbeklædning og med en muret facade i glatpudset hvid facade, samt portskodder i sortmalet træ.

Tilbygningen er placeret i naboskel mod matr.nr. 291 Sundby Øster, København, på adressen Obdams Allé 27, med en maksimal højde på 3,28 m.

Lokalplanens bestemmelser

Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 363 "Fremad", bekendtgjort den 18. marts 2003.

Opførelse af en tilbygning kræver dispensation fra lokalplanen § 6, stk. 3 og § 5, stk. 4.

"§ 6, stk. 3. Egentlige tilbygninger, jf. § 5, stk. 3, skal fremtræde med facadeoverflader svarende til det eksisterende hus. Eventuel udnyttet tagetage skal udføres som 45 grader sadeltag og fremtræde i samme tagmateriale som det eksisterende hus."

"§ 5, stk. 4. Bygningshøjden for tilbygninger i én etage må ikke overstige dobbelthuset's gesimshøjde og må desuden ikke overstige 3 m + 0,8 x afstanden til naboskel. For tilbygninger i én etage med udnyttet tagetage må gesimshøjden ikke overstige dobbelthuset's gesimshøjde og kiphøjden ikke dobbelthuset's kiphøjde, jf. i øvrigt § 6, stk. 3."

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

Vores foreløbige vurdering

Side 3 af 4

Planlov/Byggelov

Kommunen kan principielt gå ind for projektet, da tilbygningen vurderes at have en anden bygningskarakter end hovedhuset. Med dets volumen og placering vurderes det at tilbygningen opfattes som en selvstændig bygningsenhed, der er sammenkoblet med hovedhuset og bagvedliggende udhus, og dermed kan opføres i andre materialer end hovedhuset. Derudover opføres tilbygningen i forlængelse af eksisterende udhus og eksisterende murs højder.

Da projektet ses at være i overensstemmelse med intentionerne i planen og da den ansøgte tilbygning og renovering af udhusbebyggelse og nedrivning af udhusbebyggelse ikke bryder med bevaringshensynet, kan Område for Bygninger principielt gå ind for projektet.

Sagsnummer:

958183

Matrikelnummer:

292 SØ, Kbh.

Ejendomsadresse:

Obdams Allé 29

Ejendomsnummer:

412350

3. Lovhensyn ved dispensationer fra lokalplaner og partshøringer

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 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 lokalplannens 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.

Hvad er en partshøring?

Vi har ud fra projektets størrelse og omfang vurderet, at du vil blive væsentligt og individuelt berørt af det ansøgte byggeri, hvorfor vi partshører dig efter forvaltningslovens § 19, stk. 1.

Høring efter forvaltningsloven er en partshøring, som giver dig mulighed for at oplyse os bedre om sagen, inden vi træffer en afgørelse.

Det er nu, at du har muligheden for at fortælle os, hvad du mener om projektet. Når høringen er afsluttet, vil vi træffe afgørelse i sagen.

Du kan læse mere om dine rettigheder som part i forvaltningsloven, herunder særligt kapitel 3 - 5.

Hvilke hensyn kan lovligt inddrages efter planloven og byggeloven?

Kommunen skal i sin sagsbehandling af byggeansøgningen varetage saglige, plan- og byggelovsmæssigt 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 byggeloven og de hensyn, der ligger bag lovene, kan der f.eks. ikke lægges vægt på økonomiske hensyn og andre privatretlige forhold. Det betyder, at vi fx ikke kan inddrage synspunkter om eventuel værdiforringelse af naboejendomme. Eventuelle bemærkninger herom vil derfor ikke blive inddraget i sagsbehandlingen.

4. Det videre forløb

Når høringsfristen er udløbet, behandler vi oplysningerne i sagen og træffer afgørelse ud fra sagens samlede oplysninger, herunder dit eventuelle høringssvar.

Du vil som part i sagen få meddelt afgørelsen og 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 lovlig, 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 databeskyttelsesforordningen 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 vi behandler om dig, eller du mener, at kommunen behandler forkerte oplysninger, kan du læse mere om, hvad du skal gøre på KK.dk - Behandling af personoplysninger i forbindelse med sagsbehandling af byggesager.

Sagsnummer:

958183

Matrikelnummer:

292 SØ, Kbh.

Ejendomsadresse:

Obdams Allé 29

Ejendomsnummer:

412350