



19. februar 2018

**Sagsnummer:**  
709390

**eDoc:**  
2018-0039294

**Matrikelnummer:**  
404 VV, Kbh.

**Ejendomsadresse:**  
Kalvebod Brygge 9

**Ejendomsnummer:**  
59570

## 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. 305 ”Kalvebod Brygge nord II”, med tillæg 1 ”Kalvebod Bølge”, og vi vil gerne høre, hvordan du mener, at byggeriet vil påvirke området.

Det drejer sig om en ansøgning om etablering af en ponton / flydebro med et areal på 300 m<sup>2</sup>. Pontonen skal anvendes til cafe / restauration og rummer foruden udendørs serveringsarealer et overdækket bar- og køkkenområde, et depot- og garderoberum samt toiletter. Det samlede bebyggede areal har en størrelse på 38 m<sup>2</sup>. og placeres på ejendommen Kalvebod Brygge 9.

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 5. marts 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  
Byggetilladelser Indre**

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 6

**Sagsnummer:**  
709390

**Matrikelnummer:**  
404 VV, Kbh.

**Ejendomsadresse:**  
Kalvebod Brygge 9

**Ejendomsnummer:**  
59570

## 2. Byggeprojektet og lokalplanen

Side 3 af 6

### Lokalplanens bestemmelser

Vandarealet, hvor pontonen placeres, er omfattet af lokalplan nr. 305 "Kalvebod Brygge nord II", bekendtgjort den 23. marts 1999 med tillæg 1 "Kalvebod Bølge", bekendtgjort den 2. juni 2010.

**Sagsnummer:**  
709390

**Matrikelnummer:**  
404 VV, Kbh.

### Afvigelser fra lokalplanens bestemmelser

Etablering af ponton/flydebro med cafe/restauration kræver dispensation fra lokalplan 305, § 4, stk. 1, som fastlægger:

*Området fastlægges til serviceerhverv. Der må opføres eller indrettes bebyggelse til administration, liberale erhverv, butikker, hoteller og erhvervs- og fritidsundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området. Hotel- og kongresfunktioner med tilhørende administration m.v., der kun må placeres i byggefelt A og B, skal udgøre mindst halvdelen af det i § 6, stk. 2 og 3, muliggjorte samlede maksimale etageareal, svarende til mindst 20.000 m<sup>2</sup>. Endvidere kan Bygge- og Teknikudvalget tillade, at der indrettes kollektive anlæg og institutioner samt andre sociale og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med områdets anvendelse til serviceerhverv. Der må ikke udøves virksomhed, som i mere end ubetydelig grad kan medføre forurening.*

**Ejendomsadresse:**  
Kalvebod Brygge 9

**Ejendomsnummer:**  
59570

Opførelse af bebyggelse med et areal på 38 m<sup>2</sup> til bar, køkken depot og toiletter kræver desuden dispensation fra lokalplan 305, § 6, stk. 1, som fastlægger:

*Ny bebyggelse skal opføres inden for de på tegning nr. 27.258 viste byggefelter A-D.*

Etablering af ponton/flydebro med et areal på 300 m<sup>2</sup> i vandarealet ud for Kalvebod Brygge 9 kræver dispensation fra lokalplan 305, tillæg 1, § 3, som fastlægger:

*Vandarealer opretholdes som sådanne, idet der dog inden for det på tegning nr. 1 med fladesignatur viste areal kan etableres en brygge - pælefunderet og/eller flydende - med et areal på maksimalt 6.000 m<sup>2</sup>. Den ansøgte ponton/flydebro er placeret ca. 50 m syd for det på tegning nr. 1 viste areal.*

### 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 der etableres restauranter, cafeer, kiosker og øvrige publikumsrettede servicefunktioner inden for det areal, der i tillægget er fastlagt til etablering af en brygge (Bølgen).

Muligheden for at etablere restaurant og cafe på bryggen er ikke udnyttet, og vi har vurderet, at de kan gives en tidsbegrænset dispensation til at etablere en restaurant/cafe på vandarealet omkring 50 m fra Bølgen.

Vi har desuden lagt vægt på, at det er en lille del af vandarealet, som optages af pontonen, og at pontonen er placeret med så stor afstand til kajkanten, at udsigten til vandet fra promenaden ikke forstyrres væsentligt.

Dispensationen vil blive givet på betingelse af at ponton/flydebro er fjernet i sin helhed senest den 31. december 2020.

Side 4 af 6

**Sagsnummer:**  
709390

**Matrikelnummer:**  
404 VV, Kbh.

**Ejendomsadresse:**  
Kalvebod Brygge 9

**Ejendomsnummer:**  
59570

### 3. Lovhensyn ved dispensationer fra lokalplaner

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.

**Sagsnummer:**  
709390

**Matrikelnummer:**  
404 VV, Kbh.

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.

**Ejendomsadresse:**  
Kalvebod Brygge 9

**Ejendomsnummer:**  
59570

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.

#### **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:**  
709390

**Matrikelnummer:**  
404 VV, Kbh.

**Ejendomsadresse:**  
Kalvebod Brygge 9

**Ejendomsnummer:**  
59570