



11. januar 2022

Sagsnummer:

959386

eDoc:

2021-0082308

Matrikelnummer:

52 FM, Kbh.

Ejendomsadresse:

Købmagergade 39

Ejendomsnummer:

363058

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 316 "Løvstræde", bekendtgjort den 13. januar 2000, og beliggende i lokalplanens område C og vi vil gerne høre, hvordan du mener, at byggeriet vil påvirke området.

Det drejer sig om en ansøgning om etablering af i alt 176,7 m² tilbygning fra stueetagen til 4. sal, indretning af 6 nye beboelseslejligheder i de øverste etager (fra 2. til 4. sal) og ombygning af butik i stueetage og på 1. sal.

Ombygning af butiksfacader, herunder franske altaner mod Løvstræde og etablering af altan mod gård til lejligheder samt etablering af fælles tagterrasse mod gård på 4. sal.

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 og læse mere om høringen på de følgende sider.

Frist for dit svar

Du skal svare **senest den 1. februar 2022**

Kontakt

Har du spørgsmål til naboorienteringen, er du velkommen til at kontakte arkitekt Eva Møllnitz via mail im5h@kk.dk

**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?

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.

Du kan også sende dit svar som brevpost til:

Teknik- og Miljøforvaltningen
Område for Bygninger
Njalsgade 13
Postboks 416
1504 København V

Side 2 af 5

Sagsnummer:
959386

Matrikelnummer:
52 FM, Kbh.

Ejendomsadresse:
Købmagergade 39

Ejendomsnummer:
363058

2. Byggeprojektet og lokalplanen

Side 3 af 5

Hvordan ser projektet ud?

Ansøgningen drejer sig om tilladelse til etablering af i alt 176,7 m² tilbygning fra stueetagen til 4. sal, indretning af 6 nye beboelseslejligheder i de øverste etager (fra 2. til 4. sal) og ombygning af butik i stueetage og på 1. sal.

Ombygning af butiksfacader, herunder franske altaner mod Løvstræde og etablering af altan mod gård til to lejligheder samt etablering af fælles tagterrace mod gård på 4. sal.

Sagsnummer:

959386

Matrikelnummer:

52 FM, Kbh.

Ejendomsadresse:

Købmagergade 39

Ejendomsnummer:

363058

Lovmæssige rammer

Planlovsforhold

Lokalplanens bestemmelser

Ejendommen ligger i et område, der er omfattet af bestemmelserne i lokalplan/byplan nr. 316 "Løvstræde", bekendtgjort den 13. januar 2000.

Ifølge lokalplanens § 1 er hensigten med lokalplanen blandt andet at sikre områdets bevaringsværdige bebyggelse, dels de bevaringsværdige enkeltbygninger, dels de bevaringsværdige sammenhængende facaderækker.

Lokalplanen tilstræber også, at ældre byområder i muligt omfang respekterer miljørigtige principper, herunder gennem en forbedret balance mellem boliger og arbejdspladser.

Afvielser 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 lokalplanens bestemmelser om:

- § 5, stk. 4, om bebyggelsens omfang og placering
- § 6, stk. 1, litra e), om bebyggelsens ydre fremtræden mod gade
- § 6, stk. 2, om bebyggelsens ydre fremtræden mod gård
- § 6, stk. 4, om tagterrasser og altaner
- § 9, stk. 1, om ubebyggede arealer

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

Hvorfor er kommunen indstillet på at tillade projektet?

Kommunen kan principielt anbefale projektet, da der både tilvejebringes boliger med en hensigtsmæssig størrelse og en butiksindretning, som er orienteret mod strøggaden. Ændringerne af facaderne bidrager til sammenhængen med de bevaringsværdige facaderækker.

Da projektet ses at være i overensstemmelse med intentionerne i planen og da afvigelserne er af mindre omfang, kan Københavns Kommune principielt anbefale projektet.

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 lokalplanelens 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:

959386

Matrikelnummer:

52 FM, Kbh.

Ejendomsadresse:

Købmagergade 39

Ejendomsnummer:

363058

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 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

Med venlig hilsen

Område for Bygninger

Side 5 af 5

Sagsnummer:

959386

Matrikelnummer:

52 FM, Kbh.

Ejendomsadresse:

Købmagergade 39

Ejendomsnummer:

363058