



3. november 2017

**Sagsnummer:**  
610192

**eDoc:**  
2016-0415532

**Matrikelnummer:**  
650aa og 650ag og 650h og  
650ac og 650ae og 650x og  
650æ og 650bg og 650ba  
og 650ø CH, Kbh.

**Ejendomsadresse:**  
Luftmarinegade 40

**Ejendomsnummer:**  
9853

Bilag 2 Høringsbrev

## **Naboorientering efter planloven og partshøring efter forvaltningsloven**

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, fordi byggeprojektet kræver en dispensation fra lokalplan nr. 331 "Holmen II" og lokalplan nr. 331-2 "Holmen II tillæg 2", bekendtgjort henholdsvis den 14. december 2000 og den 26. juni 2007.

Vi vurderer også, at du er part i byggesagen. Det betyder, at vi har vurderet, at byggeriet kan have en konkret og væsentlig betydning for dig.

Vi vil derfor gerne høre, hvordan du mener, at byggeriet / byggearbejderne vil påvirke området og din ejendom.

Det drejer sig om en ansøgning til et byggeprojekt om 10 tagterrasser på adresserne Luftmarinegade 34, 38, 40, 86, 94, 104, 108, 130, 162 og 168, 1432 København K.

På de følgende sider kan du læse uddybende om:

1. Hvordan svarer du på høringen.
2. Byggeprojektet og lokalplanen.
3. Lovhensyn ved dispensationer fra lokalplaner og partshøringer 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 24. november 2017.

### **Kontakt**

Har du spørgsmål til høringen, er du velkommen til at kontakte arkitekt Lars Kristian Madsen, tlf. 33 66 19 87.

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/høringen?

Du kan sende dit svar til [bygninger@tmf.kk.dk](mailto: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 7

**Sagsnummer:**  
610192

**Matrikelnummer:**  
650aa og 650ag og 650h og  
650ac og 650ae og 650x og  
650æ og 650bg og 650ba  
og 650ø CH, Kbh.

**Ejendomsadresse:**  
Luftmarinegade 40

**Ejendomsnummer:**  
9853

## 2. Byggeprojektet

Side 3 af 7

### 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 etablere 10 tagterrasser fordelt på følgende adresser Luftmarinegade 34, 38, 40, 86, 94, 104, 108, 130, 162 og 168, 1432 København K.

### Lokalplanens bestemmelser

Ejendommen ligger i et område, der er omfattet af bestemmelserne i lokalplan nr. 331 "Holmen II" og lokalplan nr. 331-2 "Holmen II tillæg 2", bekendtgjort henholdsvis den 14. december 2000 og den 26. juni 2007.

Ejendommen er beliggende i lokalplan nr. 331-2's område IIA.

### Afvigelser 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 nedenstående i lokalplanen:

- Etablering af 10 tagterrasser ovenpå rækkehusbebyggelsen på Margretheholm kaldet "kasbah-bebyggelsen" kræver dispensation fra lokalplan nr. 331-2, § 6, stk. 1, litra c, som bl.a. fastlægger, at: *For nybyggeri mrk. A1-A5 gælder, at den skal opføres i 2-3 etager, at bygningshøjden ikke må overstige 11 m ...*, idet tagterrasserne udgør en fjerde etage, og værnene mod nabo når op på en højde på ca. 11,4 m.
- Etablering af tagterrasserne kræver desuden dispensation fra lokalplan nr. 331-2, § 7, stk. 1, litra a, som fastlægger, at: *Bebyggelsen skal efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn udformes i et nutidigt formsprog og fremtræde med en høj arkitektonisk standard. Der tilstræbes et homogent udtryk, men med stor variation i de enkelte bygningsvolumener, hvor indskæringer og små variationer i vinduessætningen skal sikre en levende og dynamisk motivverden inden for et relativt stramt afsæt.*
- Endelig kræver etablering af tagterrasserne dispensation fra lokalplan nr. 331-2, § 7, stk. 1, litra d, som bl.a. fastlægger, at: *Boliger skal forsynes med opholdsaltaner og/eller terrasser, der skal holdes inden for bygningskroppen*, idet tagterrasserne ikke holder sig inden for bygningskroppene.

### Sagsnummer:

610192

### Matrikelnummer:

650aa og 650ag og 650h og 650ac og 650ae og 650x og 650æ og 650bg og 650ba og 650ø CH, Kbh.

### Ejendomsadresse:

Luftmarinegade 40

### Ejendomsnummer:

9853

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

### **Bygningsreglement 2015**

I henhold til Bygningsreglement 2015 (BR15), kap. 2, skal bebyggelsens omfang samt dens indvirkning på omgivelserne fastlægges.

I den konkrete sag skal kriterierne i BR15, kap. 2.1, stk. 1, indgå i afgørelsen, da de er relevante for det ansøgte forhold.

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

Kommunen kan principielt gå ind for projektet, da tagterrasserne placeres minimum 0,8 m fra facader, har en højde på 1 m og op til 1,8 m mod nabo, med dybder på ca. 6,8 m, bredder på 4 m og størrelser på ca. 20 m<sup>2</sup> eksklusiv tagadgang, hvilket gør, at de holder sig diskret tilbage på taget og kan opleves som en integreret del af bygningskroppene.

**Sagsnummer:**  
610192

**Matrikelnummer:**  
650aa og 650ag og 650h og  
650ac og 650ae og 650x og  
650æ og 650bg og 650ba  
og 650ø CH, Kbh.

**Ejendomsadresse:**  
Luftmarinegade 40

**Ejendomsnummer:**  
9853

### 3. Lovhensyn ved dispensationer fra lokalplaner og partshøringer i byggesager

Side 5 af 7

#### 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.

#### 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 / byggearbejde, 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.

**Sagsnummer:**

610192

**Matrikelnummer:**

650aa og 650ag og 650h og 650ac og 650ae og 650x og 650æ og 650bg og 650ba og 650ø CH, Kbh.

**Ejendomsadresse:**

Luftmarinegade 40

**Ejendomsnummer:**

9853

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, hvorfor eventuelle bemærkninger herom ikke vil blive inddraget i sagsbehandlingen.

Side 6 af 7

**Sagsnummer:**  
610192

**Matrikelnummer:**  
650aa og 650ag og 650h og  
650ac og 650ae og 650x og  
650æ og 650bg og 650ba  
og 650ø CH, Kbh.

**Ejendomsadresse:**  
Luftmarinegade 40

**Ejendomsnummer:**  
9853

#### **4. Det videre forløb**

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

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 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 7 af 7

**Sagsnummer:**  
610192

**Matrikelnummer:**  
650aa og 650ag og 650h og  
650ac og 650ae og 650x og  
650æ og 650bg og 650ba  
og 650ø CH, Kbh.

**Ejendomsadresse:**  
Luftmarinegade 40

**Ejendomsnummer:**  
9853