



Teknik- og Miljøforvaltningen

15. oktober 2019

**Sagsnummer:**

901471

**eDoc:**

2019-0050719

**Matrikelnummer:**

1695m UV, Kbh.

**Ejendomsadresse:**

Otto Busses Vej 49

**Ejendomsnummer:**

15230

## 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. 433 "Otto Busses Vej", og vi vil gerne høre, hvordan du mener, at byggeriet vil påvirke området.

Det drejer sig om en ansøgning om at opføre midlertidige studieboliger på ejendommen matr.nr. 1695m, Udenbys Vester.

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. november 2019.

### 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

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.

### *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 Mette Haugaard Jeppesen på tlf. 33 66 52 92.

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 6

**Sagsnummer:**  
901471

**Matrikelnummer:**  
1695m UV, Kbh.

**Ejendomsadresse:**  
Otto Busses Vej 49

**Ejendomsnummer:**  
15230

## 2. Byggeprojektet og lokalplanen

Side 3 af 6

### 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 92 midlertidige studieboliger med et tilhørende fælleshus.

### Lokalplanens bestemmelser

Ejendommen ligger i et område, der er omfattet af bestemmelserne i lokalplan nr. 433 "Otto Busses Vej", bekendtgjort den 22. april 2009 og af tillæg nr. I til lokalplanen, bekendtgjort den 18. april 2012, og ligger i lokalplanens område II.

Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til tekniske anlæg. Lokalplantillægget giver mulighed for at 9 gamle trælader, som ikke længere er i brug, kan anvendes til forskellige kulturelle aktiviteter.

### 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 områdets anvendelse. Opførelse af 92 midlertidige studieboliger med et tilhørende fælleshus i en periode på 10 år kræver dispensation fra lokalplanens § 3, stk. 1, som fastlægger:

*Området fastlægges til tekniske anlæg af offentlig/almen karakter, såsom kollektive trafik anlæg, herunder spor anlæg, tog og busstationer, godsterminaler, værksteds- og klargørings anlæg med dertil hørende administration og lignende samt til oplagspladser. På stationer og busterminaler må der indrettes publikumsorienterede servicefunktioner, som har en naturlig tilknytning til de enkelte typer stationer og terminaler.*

Opførelse af studieboliger og fælleshus med et samlet etageareal på omkring 4.000 m<sup>2</sup> kræver desuden dispensation fra lokalplanens § 5, stk. 2, b), som fastlægger:

*Opførelse af ny bebyggelse, bortset fra bygninger og anlæg af begrænset omfang, der er fornødne for områdets drift, forudsætter, at der tilvejebringes supplerende lokalplan.*

I forbindelse med opførelse af midlertidige studieboliger, søges om at fælde ét bevaringsværdigt birketræ. Det kræver dispensation fra lokalplanens § 7, stk. 1, som fastlægger:

*Bevaringsværdig beplantning, der skal indgå i områdets fremtidige grønne struktur, fremgår af tegning nr. 4.*

*Bevaringsværdige træer må ikke fældes eller beskæres uden Teknik- og Miljøforvaltningens særlige tilladelse.*

**Sagsnummer:**  
901471

**Matrikelnummer:**  
1695m UV, Kbh.

**Ejendomsadresse:**  
Otto Busses Vej 49

**Ejendomsnummer:**  
15230

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

Kommunen kan dispensere midlertidigt fra lokalplanens bestemmelser, selvom dispensationen er i strid med principperne i planen. Der kan gives en midlertidig dispensation i op til 10 år til studieboliger. Det fremgår af planlovens § 19, stk. 1.

Kommunen kan principielt gå ind for projektet, da der er tale om en tidsbegrænset dispensation for en periode på 10 år. Studieboligerne placeres i et område, hvor den hidtidige anvendelse til teknisk anlæg og værksteder i tilknytning til jernbanedrift er under afvikling. Der er endnu ikke udarbejdet en ny lokalplan for områdets fremtidige anvendelse. Opførelse af studieboliger forhindrer ikke områdets lovlige anvendelse til de tilbageværende tekniske anlæg til jernbanedrift og med en tidsbegrænset dispensation sikres det, at studieboligerne ikke vil være i vejen for en kommende byudvikling, når de tekniske anlæg er afviklet.

I området, hvor der placeres studieboliger er der en del beplantning i form af træer, buske og krat. Der er flere større, sunde træer, som efter forvaltningens vurdering er karaktergivende og derfor skal søges bevaret. Med den ansøgte placering af bebyggelsen, sikres det, at de væsentligste træer i området bevares og samtidig plantes i alt 22 forskellige nye træer i området.

Forvaltningen er indstillet på at give dispensation til at fælde ét bevaringsværdige birketræ, da træet er nødlidende og har synligt reduceret bladmasse.

Da projektet er i overensstemmelse med kommunens ønske om at tilvejebringe flere studieboliger og da dispensationerne ikke vil forhindre fremtidig byudvikling eller forringe områdets landskabelige kvaliteter, kan Center for Bygninger principielt gå ind for projektet.

**Sagsnummer:**  
901471

**Matrikelnummer:**  
1695m UV, Kbh.

**Ejendomsadresse:**  
Otto Busses Vej 49

**Ejendomsnummer:**  
15230

### **3. Lovhensyn ved dispensationer fra lokalplaner/byplaner**

Side 5 af 6

#### **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/Byplaner er et udtryk for den tid, hvor de blev vedtaget og bekendtgjort. Nogle lokalplaner/byplaner er af ældre dato, og det kan være svært at få nutidens byggeønsker realiseret, hvis ældre lokalplaner/byplaner skal overholdes til punkt og prikke.

Planloven giver mulighed for, at kommunen kan dispensere fra lokalplanens/byplanens 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/byplan, 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:**  
901471

**Matrikelnummer:**  
1695m UV, Kbh.

**Ejendomsadresse:**  
Otto Busses Vej 49

**Ejendomsnummer:**  
15230

#### **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:**  
901471

**Matrikelnummer:**  
1695m UV, Kbh.

**Ejendomsadresse:**  
Otto Busses Vej 49

**Ejendomsnummer:**  
15230