



30. juni 2021

**Sagsnummer:**  
958676

**eDoc:**  
2021-0046576

**Matrikelnummer:**  
4178 UK, Kbh.

**Ejendomsadresse:**  
Strandvejen 119

**Ejendomsnummer:**  
532216

## 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. 52 "Norgesminde", og vi vil gerne høre, hvordan du mener, at byggeriet vil påvirke området.

Det drejer sig om en ansøgning om

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/byplaner
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 28. juli 2021**.

### Kontakt

Har du spørgsmål til naboorienteringen, er du velkommen til at kontakte byggesagsbehandler Astrid Blichfeldt på e-mail [DH1U@kk.dk](mailto:DH1U@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](mailto:bygninger@kk.dk)

[www.kk.dk](http://www.kk.dk)

## 1. Hvordan svarer du på naboorienteringen?

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

**Sagsnummer:**  
958676

**Matrikelnummer:**  
4178 UK, Kbh.

**Ejendomsadresse:**  
Strandvejen 119

**Ejendomsnummer:**  
532216

## 2. Byggeprojektet og lokalplanen/byplanen

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 2 midlertidige pavillonbygninger på adressen Strandvejen 119.

Ejendommen anvendes til neurorehabiliteringscenter for 44 borgere, som har døgnophold på ejendommen.

Aktiviteterne på ejendommen ønskes udvidet til også at omfatte ambulantly genoptræning.

Der søges om at opstilles 2 midlertidige pavillonbygninger i 2 etager på ejendommen i en tidsbegrænset periode af 5 år.

Pavillonbygningernes stueetage anvendes til genoptræning og 1. salen til personalefaciliteter.

Pavillonbygningerne udføres i 2 etager, med fladt tag og en højde på ca. 7,2 målt fra terræn til overkant af tag.

Pavillonbygning (Bygning 1) nærmest eksisterende hovedbygning er placeret i en afstand af ca. 6 m dertil.

Afstanden mellem pavillonbygningerne (Bygning 1 og 2) er ca. 5,5 m og hver bygning er placeret i en afstand af 2 m til eksisterende fjernvarmeledning der er beliggende mellem bygningerne.

De to pavillonbygninger udføres hver med udvendige trapper fra terræn til 1. sal og ramper fra terræn til stueetagen. De to bygninger forbindes med overdækkede gangbroer i stueetagen og på 1. sal. Der etableres udvendig elevator fra stueetagen til 1. sal i tilknytning til pavillonbygning (Bygning 2) på nordvendt facade mod Norgesmindevej.

Ejendommens etageareal øges med ca. 790 m<sup>2</sup> og bliver fremadrettet ca. 4.676 m<sup>2</sup>. Bebyggelsesprocenten bliver ca. 72,8.

Det bebyggede areal stiger med 395 m<sup>2</sup> til i alt 1.715 m<sup>2</sup>.

Afstand fra pavillonbygningerne til vejskel mod Norgesmindevej er 3,2-15,8 m, afstand til naboskel på matr.nr. 4721 Udenbys Klædebo Kvarter, København, på adressen Norgesmindevej 11 er ca. 15 m og matr.nr. 4567 Udenbys Klædebo Kvarter, København, på adressen Strandagervej 10 er ca. 11 m.

Det er oplyst at pavillonbygningerne tilsluttes vand, el og fjernvarme fra den eksisterende hovedbygning.

Pavillonbygningerne opføres med ydervægge beklædt med facadeplader af typen rockpanelplader i en mørkegrå farve og vinduer i en hvid farve.

Pavillonbygningerne indeholder 15 værelser, 1 køkken og 6 wc hvoraf 3 er handicapvenlige toiletter. Pavillonbygningernes 15 værelser indeholder følgende funktioner: 1 reception, 3 træningsrum, 2 venterum, 6 kontorer, 1 kantine, 1 cafe og 1 mødelokale.

**Sagsnummer:**

958676

**Matrikelnummer:**

4178 UK, Kbh.

**Ejendomsadresse:**

Strandvejen 119

**Ejendomsnummer:**

532216

Der etableres 1 parkeringsplads.

Side 4 af 6

Der fældes et eksisterende træ i haven, hvor pavillonbygningerne opstilles.

**Sagsnummer:**

958676

### **Lokalplanens bestemmelser**

Ejendommen ligger i et område, der er omfattet af bestemmelserne i lokalplan nr. 52 "Norgesminde", bekendtgjort den 14. juni 1983.

**Matrikelnummer:**

4178 UK, Kbh.

Ifølge lokalplanens § 1, er lokalplanens formål at muliggøre opførelse af en boligbebyggelse, herunder plejeboliger, inden for området. Intentionen med bestemmelser om bebyggelsens placering og udformning er at sikre en god indpasning af ny bebyggelse. Yderligere tilstræbes det at bevare områdets åbne, parkmæssige karakter, herunder i størst mulig udstrækning at sikre de eksisterende træers forbliven.

**Ejendomsadresse:**

Strandvejen 119

**Ejendomsnummer:**

532216

### **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 lokalplanens bestemmelser om:

5. § 3. Anvendelse
6. § 5. Bebyggelsens omfang og placering
7. § 6. Bebyggelsens ydre fremtræden
8. § 8. Ubebyggede arealer

### **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 den ambulante genoptræning sker i tilknytning til neurorehabiliteringscenteret på ejendommen. Den ambulante genoptræning betragtes som en accessorisk funktion i forhold til hovedanvendelsen.

Der lægges vægt på, at bygningsreglementets krav til dagslys er overholdt i pavillonbygningerne og hovedbygningen, med placering af bygningerne med den ansøgte afstand.

Endvidere kan pavillonbygningerne ikke placeres længere væk fra den eksisterende hovedbygning, under hensyn til at de ikke må placeres over fjernvarmeledningerne jf. lokalplanens § 10.

Der lægges vægt på, at bebyggelsen med fladt tag opføres i en tidsbegrænset periode.

Yderligere lægges der vægt på, at nybyggeriet ikke vurderes at medføre et væsentligt øget parkeringsbehov, hvorfor 1 parkeringsplads på ejendommen vurderes at være passende. Det skyldes, at borgere, der modtager ambulante behandling på neurorehabiliteringscentret ikke kommer i egen bil.

Vi har desuden lagt vægt på, at der allerede er 22 parkeringspladser på ejendommen. Etablering af 1 ny parkeringsplads er i overensstemmelse med de generelle rammebestemmelser i Kommuneplan 2019.

Da projektet ses at være i overensstemmelse med intentionerne i planen, kan Københavns Kommune principielt gå ind for projektet.

### 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.

Lokalplaner 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 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/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:**

958676

**Matrikelnummer:**

4178 UK, Kbh.

**Ejendomsadresse:**

Strandvejen 119

**Ejendomsnummer:**

532216

## 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 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](http://KK.dk) - Behandling af personoplysninger i forbindelse med sagsbehandling af byggesager*

Side 6 af 6

**Sagsnummer:**

958676

**Matrikelnummer:**

4178 UK, Kbh.

**Ejendomsadresse:**

Strandvejen 119

**Ejendomsnummer:**

532216