



Teknik- og Miljøforvaltningen

15. marts 2019

**Sagsnummer:**  
710357

**eDoc:**  
2018-0079667

**Matrikelnummer:**  
2375 VI, Kbh.

**Ejendomsadresse:**  
Roskildevej 166

**Ejendomsnummer:**  
468925

## 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. 504 ”Roskildevej vest”, bekendtgjort den 9. juli 2014 og vi vil gerne høre, hvordan du mener, at byggeriet vil påvirke området.

Det drejer sig om en ansøgning om opførelse af en ejendom på 3 etager på Roskildevej 166, med erhverv i stuetagen og 12 ungdomsboliger på 1. – 2. sal.

Samtidig nedrives samtlige bygninger på grunden.

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 **5. april 2019**.

### **Kontakt**

Har du spørgsmål til naboorienteringen, er du velkommen til at kontakte arkitekt Anne-Mette Kristensen på tlf. 33 66 12 53

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.

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:**  
710357

**Matrikelnummer:**  
2375 VI, Kbh.

**Ejendomsadresse:**  
Roskildevej 166

**Ejendomsnummer:**  
468925

## 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 en etageejendom med et etageareal på 504 m<sup>2</sup> med erhverv i stueetagen og ungdomsboliger på 1. og 2. sal samt en tagterrasse.

### Lokalplanens bestemmelser

Ejendommen ligger i et område, der er omfattet af bestemmelserne i lokalplan nr. 504 ”Roskildevej vest”, bekendtgjort den 9. juli 2014.

### 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:

1. Opførelse af ny beboelsesejendom med ungdomsboliger på 26 – 29 m<sup>2</sup> kræver dispensation fra lokalplanens § 3, stk. 3 a), som fastlægger: *Boliger i gennemsnit skal have et bruttoetageareal på mindst 95 m<sup>2</sup> ved nybyggeri og ved opdeling af eksisterende boliger, og ingen boliger må være mindre end 65 m<sup>2</sup> eksklusiv pulterrum til boligen.*
2. Opførelse af en bygning med 3 etager med en delvist fritlagt kælder som en 4. etage og en tagterrasse som en yderligere etage kræver dispensation fra lokalplanens § 5, stk. 3, som fastlægger: *For bebyggelsen gælder de på tegning 2 viste bygningshøjder. På tegning 2 er bygningen vist med 3 etager.*
3. Opførelse af en bygning uden etablering af vinduer på vestfacaden, kræver dispensation fra lokalplanens § 6, stk. 3, som fastlægger: *Ved opførelse af ny bebyggelse skal alle facader udføres med vinduer.*
4. Etablering af i alt 3 parkeringspladser til 342 m<sup>2</sup> ungdomsboliger og 162 m<sup>2</sup> erhvervsareal kræver dispensation fra lokalplanens §7, stk.4 som fastlægger: *Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige 1 pr. 100 m<sup>2</sup>.*

**Sagsnummer:**  
710357

**Matrikelnummer:**  
2375 VI, Kbh.

**Ejendomsadresse:**  
Roskildevej 166

**Ejendomsnummer:**  
468925

5. Etablering af et forsænket opholdsareal ud for kælderetagen uden etablering af en rampe kræver dispensation fra lokalplanens § 7, stk. 8, som fastlægger: *Veje, stier, adgangs- og opholdsarealer skal udformes, således at de er trygge at færdes i og opholde sig på, og tilgodeser tilgængelighed for alle.*

**Sagsnummer:**  
710357

**Matrikelnummer:**  
2375 VI, Kbh.

**Ejendomsadresse:**  
Roskildevej 166

**Ejendomsnummer:**  
468925

### **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 de 12 ungdomsboliger vurderes at have en hensigtsmæssig størrelse og at størrelserne er i overensstemmelse med kommuneplanen og de krav der her stilles til ungdomsboliger. Derudover er det vægtet, at tagterrassen er placeret med et tilbagetrukket værn fra facaden og fremstår med et let og åbent udtryk. Endvidere er det taget i betragtning, at friarealet vurderes at have en hensigtsmæssig udformning og at parkeringspladserne vurderes at opfylde ejendommens parkeringsbehov.

Da projektet ses at være i overensstemmelse med intentionerne i planen og da afvigelserne er af mindre omfang, kan Center for Bygninger 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 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.

#### 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:**  
710357

**Matrikelnummer:**  
2375 VI, Kbh.

**Ejendomsadresse:**  
Roskildevej 166

**Ejendomsnummer:**  
468925

## 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:**  
710357

**Matrikelnummer:**  
2375 VI, Kbh.

**Ejendomsadresse:**  
Roskildevej 166

**Ejendomsnummer:**  
468925