



23. oktober 2018

Sagsnummer:
713205

eDoc:
2018-0173900

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”, med Tillæg 1, og vi vil gerne høre, hvordan du mener, at byggeriet vil påvirke området.

Det drejer sig om en ansøgning om en midlertidig opsætning af et pavillonbyggeri til folkeskole i en periode på 3 år på ejendommen Otto Busses Vej 49.

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 13. november 2018.

Kontakt

Har du spørgsmål til naboorienteringen, er du velkommen til at kontakte arkitekt Tina Olsen på tlf. 33 66 56 03.

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:

Tina Olsen på tlf. 33 66 56 03.

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:
713205

Matrikelnummer:
1695m UV, Kbh.

Ejendomsadresse:
Otto Busses Vej 49

Ejendomsnummer:
15230

2. Byggeprojektet og lokalplanen

Side 3 af 6

Hvordan ser projektet ud?

Ansøgningen drejer sig om tilladelse til i en tidsbegrænset periode på 3 år at opføre et pavillonbyggeri til brug for folkeskole.

Byggeriet skal anvendes som aflastning for Oehlenschlägergades Skole mens den renoveres.

Den midlertidige skole opføres som et pavillonbyggeri i 2 etager med et etageareal på ca. 3253 m².

Pavillonerne opføres i en U-form der åbner sig mod syd.

Skolens legearealer placeres inde mellem bygningerne, mens der etableres et opholdsareal nord for skolebygningen.

Pavillonerne har grå facader med hvide vinduer og døre, mens trapper, altangange og værn udføres i galvaniseret stål.

Opførelse af midlertidig skole forudsætter følgende dispensationer fra lokalplanen.

Opførelse af midlertidig folkeskole i en periode på 3. år kræver dispensation fra lokalplan 433 § 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 klargøringsanlæg med dertil hørende administration og lignende samt til oplagspladser.

Opførelse af midlertidig skole som pavillonbyggeri i to etager kræver dispensation fra lokalplanens § 6, stk. 3, som fastlægger:

Ny bebyggelse, jf. § 5, stk. 2 b), skal udføres således, at der efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn tilvejebringes en god helhedsvirkning for området.

Placering af skolen inden for en del af området "Skydebroen" kræver desuden dispensation fra lokalplan 433 § 7, stk. 1 c), som fastlægger:

Der fastlægges 3 kulturområder i princippet som vist på tegning nr. 4: I. Byrummet i "Den gule by" med den centrale plads og haveanlægene mellem bygningsstokkene - vist med lodret skravering.

II. Området med skydebroen vest for Vognværkstedet - vist med skrå skravering

III. Otto Busses Vejs forløb mellem kontor- og magasinbygningen og godsbanegårdens remise - vist med ternet skravering.

De tre områder må med hensyn til indretning og beplantning ikke ændres uden Teknik- og Miljøforvaltningens tilladelse.

Opførelse af ny bebyggelse, som ikke er lavenergibebyggelse kræver dispensation fra lokalplan 433, tillæg 1, § 9, som fastlægger:

Sagsnummer:

713205

Matrikelnummer:

1695m UV, Kbh.

Ejendomsadresse:

Otto Busses Vej 49

Ejendomsnummer:

15230

Lokalplanområdet er udpeget som lavenergiområde efter laveste energiklasse i henhold til gældende bygningsreglement.

Opførelse af ny bebyggelse, hvor der ikke anvendes regnvand til toiletskyl kræver dispensation fra lokalplan 433, tillæg 1, § 10, som fastlægger:

Installation af anlæg til opsamling af regnvand fra tage til brug for toiletskyl er en betingelse for ibrugtagning.

I henhold til lokalplanens § 9, stk. 1 og 2, skal Teknik- og Miljøforvaltningen godkende følgende forhold:

Bebyggelse og ubebyggede arealer skal efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere godkendelse i overensstemmelse med myndighedernes krav placeres, anvendes, udføres og indrettes således, at beboere og brugere beskyttes mod forurening fra virksomheder i og uden for området.

Bebyggelse og primære opholdsarealer skal efter Teknik. Og Miljøforvaltningens nærmere godkendelse i overensstemmelse med myndighedernes krav placeres, jf. dog § 5, stk. 1, pkt. b), udføres og indrettes således, at beboere og brugere i fornødent omfang beskyttes mod støj og anden forurening fra vej og jernbane. Det indendørs støjniveau i lokaler til administration, liberale erhverv, undervisning og lignende må ikke overstige 35 dB(A).

Bestemmelserne i lokalplanens § 9, stk. 1 og 2, er iagttaget.

Hvorfor er kommunen indstillet på at tillade projektet?

Kommunen kan principielt gå ind for projektet, da der er tale om en midlertidig anvendelse, som etableres i et område, hvor den hidtidige anvendelse er under afvikling, og der endnu ikke er planlagt for den fremtidige anvendelse.

Det har indgået i vores vurdering, at projektet er af begrænset omfang i forhold til hele lokalplanområdet, som er præget af store værkstedsbygninger.

Byggeriet fremtræder enkelt og vurderes ikke at ville ændre ved områdets samlede fremtræden.

Side 4 af 6

Sagsnummer:
713205

Matrikelnummer:
1695m UV, Kbh.

Ejendomsadresse:
Otto Busses Vej 49

Ejendomsnummer:
15230

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:

713205

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:
713205

Matrikelnummer:
1695m UV, Kbh.

Ejendomsadresse:
Otto Busses Vej 49

Ejendomsnummer:
15230