



4. juni 2021

Sagsnummer:

951507

eDoc:

2020-0081647

Matrikelnummer:

4229 SØ, Kbh.

Ejendomsadresse:

Spaniensgade 7

Ejendomsnummer:

521044

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. 196 "Lyongade", og vi vil gerne høre, hvordan du mener, at byggeriet vil påvirke området.

Det drejer sig om en ansøgning om opførelse af ny etagebebyggelse med 36 ungdomsboliger på adressen Spaniensgade 7-9. Samtidig nedrives del af de eksisterende 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
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 **25. juni 2021**.

Kontakt

Har du spørgsmål til naboorienteringen, er du velkommen til at kontakte arkitekt Marcella Satalino Andersen på mail: y79e@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

www.kk.dk

1. Hvordan svarer du på naboorienteringen?

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

Hvis du har navne- og adressebeskyttelse, beder vi dig om at skrive det til os når du sender os dine bemærkninger. Hvis byggeprojektet skal forelægges for Teknik- og Miljøudvalget vil dit hørings svar blive offentliggjort sammen med sagens øvrige materiale. I tilfælde af, at du har navne- og adressebeskyttelse, vil vi foretage en anonymisering af disse oplysninger inden sagens materiale bliver offentliggjort.

Side 2 af 6

Sagsnummer:
951507

Matrikelnummer:
4229 SØ, Kbh.

Ejendomsadresse:
Spaniensgade 7

Ejendomsnummer:
521044

2. Byggeprojektet og lokalplanen

Side 3 af 6

Hvordan ser projektet ud?

Ansøgningen drejer sig om tilladelse til opførelse af en beboelsesbygning i tre etager plus en tagetage, som indrettes med i alt 36 ungdomsboliger. Samtidig nedrives del af den eksisterende bebyggelse på grunden (der bibeholdes ca. 113 m² bebyggelse i skel mod nord).

Bygningen opføres med sadeltag og har en højde på i alt 15,13 m til tagryg.

Boligerne på 1. og 2. sal forsynes med opholdsaltaner, mens boligerne i stueetage og i tagetagen forsynes med franske altaner. Ejendommens bruttoetageareal bliver 1.196 m². Grundstørrelse udgør 1.150 m², og bebyggelsesprocenten bliver 104.

Ydervægge opføres i betonpudset træbetonsforskallingsblokke i lys farve, med altaner i stål, malet i antracit farve.

Bygningen har en dybde på 12,6 m, inkl. altaner både mod gården og gaden.

Gårdrummet bliver indrettet med opholdsarealer, samt i alt 50 stk. cykelparkeringer, og 2 bilparkeringer.

Lokalplanens bestemmelser

Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 196 "Lyongade", bekendtgjort den 12. december 1991, og beliggende i lokalplanens delområde I.

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. Husdybde:
Den ansøgte husdybde på 12,6 m inkl. altaner kræver dispensation fra lokalplanens §5, stk. 1, litra f), som fastlægger: "(...) Husdybden i øvrigt må ikke overstige 10 m og skal efter Magistratens nærmere godkendelse tilpasses husdybden på eksisterende bebyggelse på naboejendomme."
6. Altaner mod gade:
Opholdsaltanerne mod gade (i alt 10 altaner, fordelt med 5 stk. altaner på 1. sal og 5 stk. på 2. sal), som har en fremspring fra facaden på 1,3 m, som svarer til deres dybde, kræver dispensation fra lokalplanens § 6, stk. 4, som fastlægger: "Eventuelle altaner mod gaden skal udføres med altanbrystning i flugt med facaden".
7. P-pladser:
Etablering af 2 p-pladser kræver dispensation fra lokalplanens § 10, stk. 2, som fastlægger: "Parkeringsdækning skal være i størrelsesorden 1 parkeringsplads pr. 100 m² etageareal", dvs. at der jf. bestemmelsen burde i alt være ca. 11 p-pladser.

Sagsnummer:

951507

Matrikelnummer:

4229 SØ, Kbh.

Ejendomsadresse:

Spaniensgade 7

Ejendomsnummer:

521044

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 generelt set tilpasser bygningen sig gadebilledet og tilgodeser fortsat lokalplanens intentioner. Forholdene der skal dispenseres til, vurderes samtidig ikke at have en stor betydning for de omkringliggende ejendomme.

Bygningen bliver opført i forlængelse af og harmonerer arkitektonisk med nabobygningen på Spaniensgade 15, som har en tilsvarende husdybde inkl. altaner, og hvor altanerne heller ikke flugter med facaden. Samtidig vurderes behovet for bilparkering i tilknytning til ungdomsboliger at være af begrænset omfang, og det er indgået i vores vurdering, at der opføres 2 p-pladser, i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser.

Da projektet ses at være i overensstemmelse med intentionerne i planen og da afvigelserne er af mindre omfang samt idet bygningens arkitektoniske udtryk tilpasser sig gadebilledet, kan Område for Bygninger principielt gå ind for projektet.

Sagsnummer:

951507

Matrikelnummer:

4229 SØ, Kbh.

Ejendomsadresse:

Spaniensgade 7

Ejendomsnummer:

521044

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 lokalplanners 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:

951507

Matrikelnummer:

4229 SØ, Kbh.

Ejendomsadresse:

Spaniensgade 7

Ejendomsnummer:

521044

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 lovlig, 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 - Behandling af personoplysninger i forbindelse med sagsbehandling af byggesager

Side 6 af 6

Sagsnummer:

951507

Matrikelnummer:

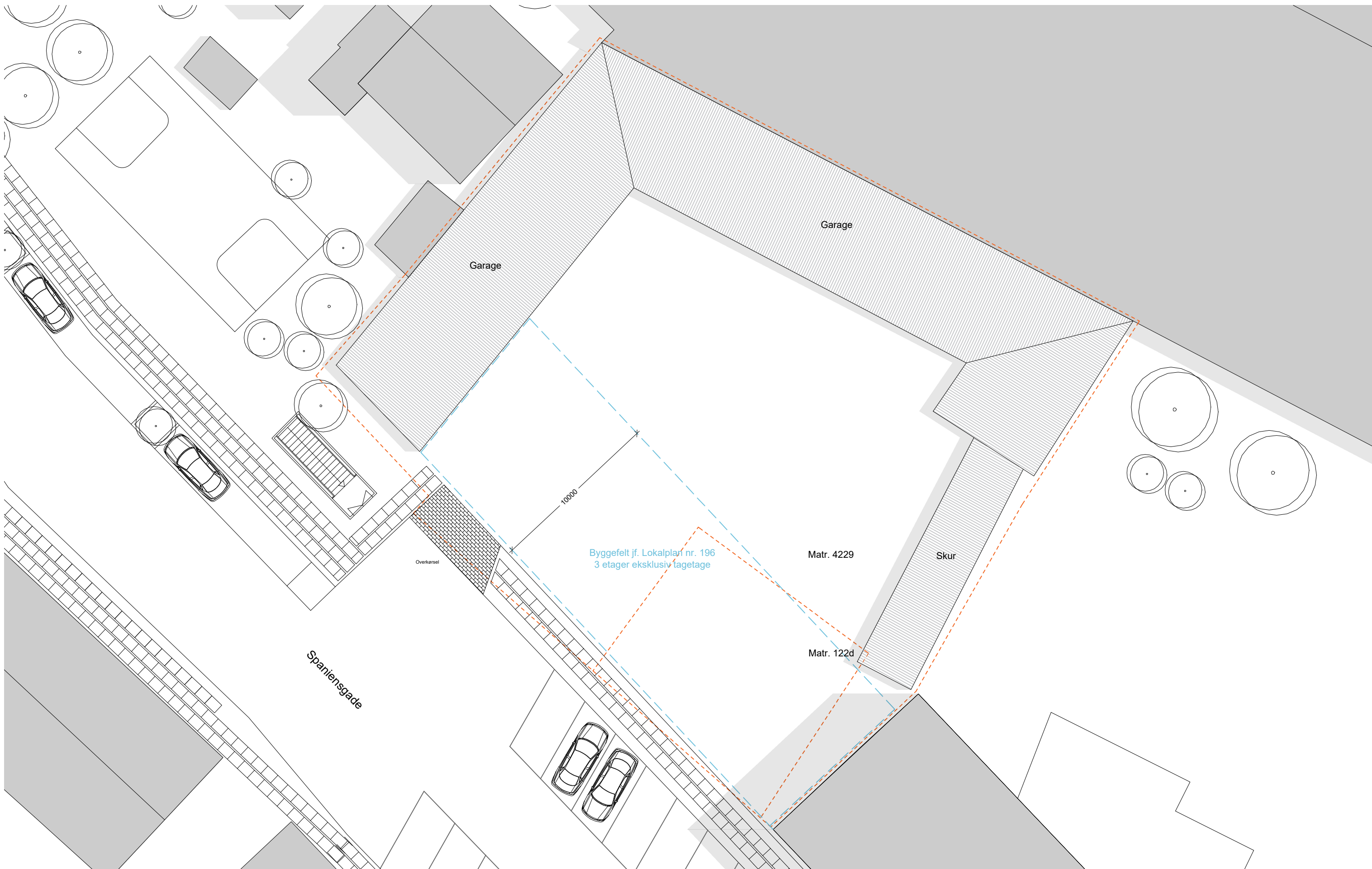
4229 SØ, Kbh.

Ejendomsadresse:

Spaniensgade 7

Ejendomsnummer:

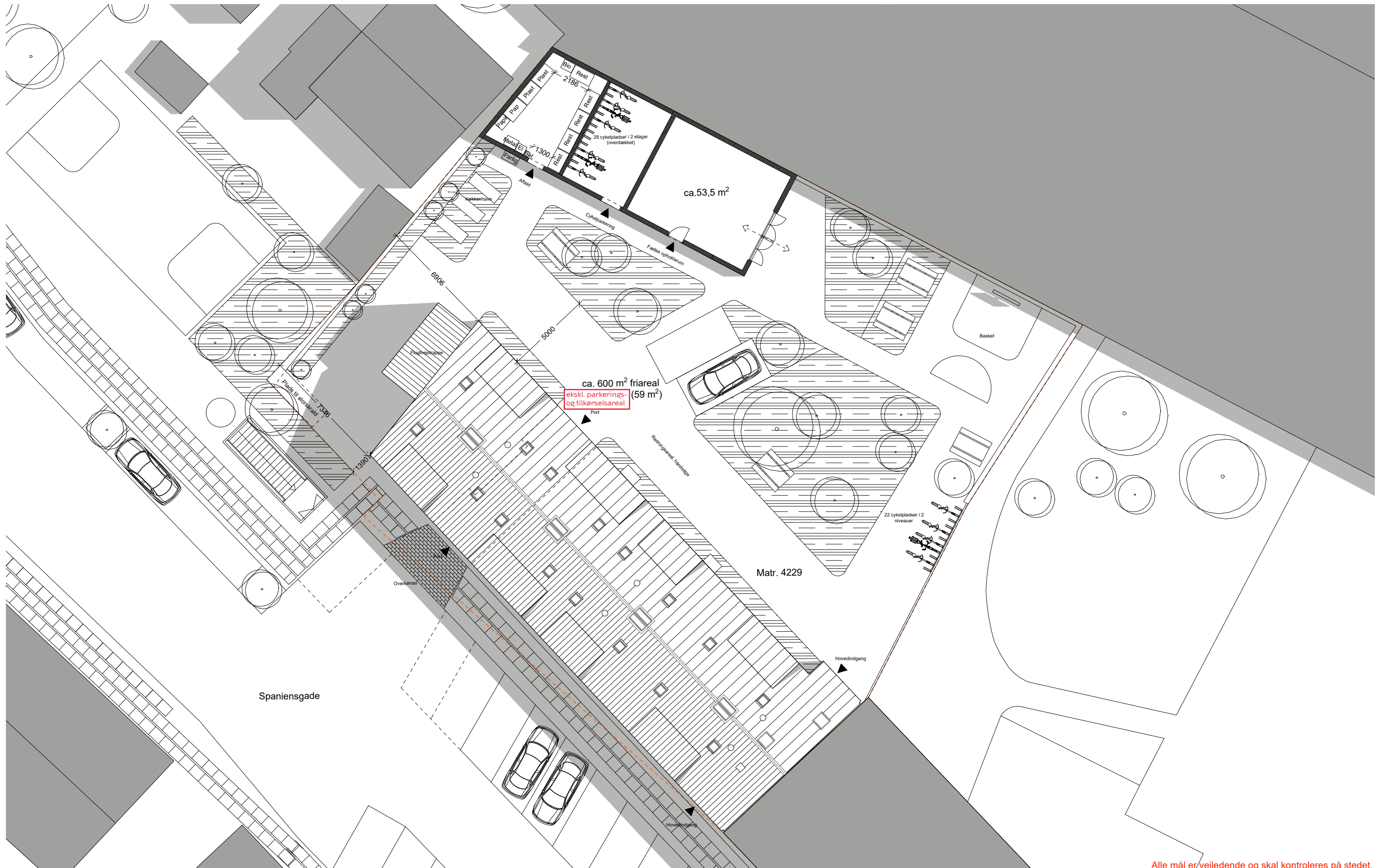
521044



SAG: Spaniengade 7-9	MATR. NR.: 4229, 122d Sundbyøster	TEGN. NR.: 100_F_K01_H4_400	MAL: 1:500
EMNE: Myndighedsprojekt Situationsplan - Eksisterende forhold			
DATO: 13.11.2019	REV. DATO:	SIGN.: MM KS.: VF	GODK.: ET SAG. NR.: 557-00-19
Over Byen Arkitekter ApS	Uplandsgade 56, 2.sal, 2300 København S	Tlf.: +45 33 93 07 30	info@overbyen.dk



NB: Der tages forbehold for, at landinspektør ikke har været på og bekræftet arealer



Alle mål er vejledende og skal kontrolleres på stedet.

Rev. A

SAG: Spaniengade 7-9 MATR. NR.: 4229, 122d Sundbyøster TEGN. NR.: 100_F_K01_H4_401_RevA MAL: 1:200

EMNE: Overdækket renovation, cykelparkering og fælleslokale Fremtidige forhold

DATO: 30.11.2020 REV. DATO: 24.02.2021 SIGN.: MM KS.: VF GODK.: ET SAG. NR.: 557-00-19

Over Byen Arkitekter ApS Uplandsgade 56, 2.sal, 2300 København S Tlf.: +45 33 93 07 30 info@overbyen.dk

NB: Der tages forbehold for, at landsinspektør ikke har været på og bekræftet arealer





Rev. A

SAG: Spaniensgade 7-9 MATR. NR.: 4229, 122d Sundbyøster TEGN. NR.: 100_F_K01_H4_402_RevA MÅL: 1:200

EMNE: Overdækket renovation, cykelparkering og fælleslokale
Fremtidige forhold

DATO: 30.11.2020 REV. DATO: 24.02.2021 SIGN.: MM KS.: VF GODK.: ET SAG. NR.: 557-00-19

Over Byen Arkitekter ApS Uplandsgade 56, 2.sal, 2300 København S Tlf.: +45 33 93 07 30 info@overbyen.dk

NB: Der tages forbehold for, at landinspektør ikke har været på og bekræftet arealer





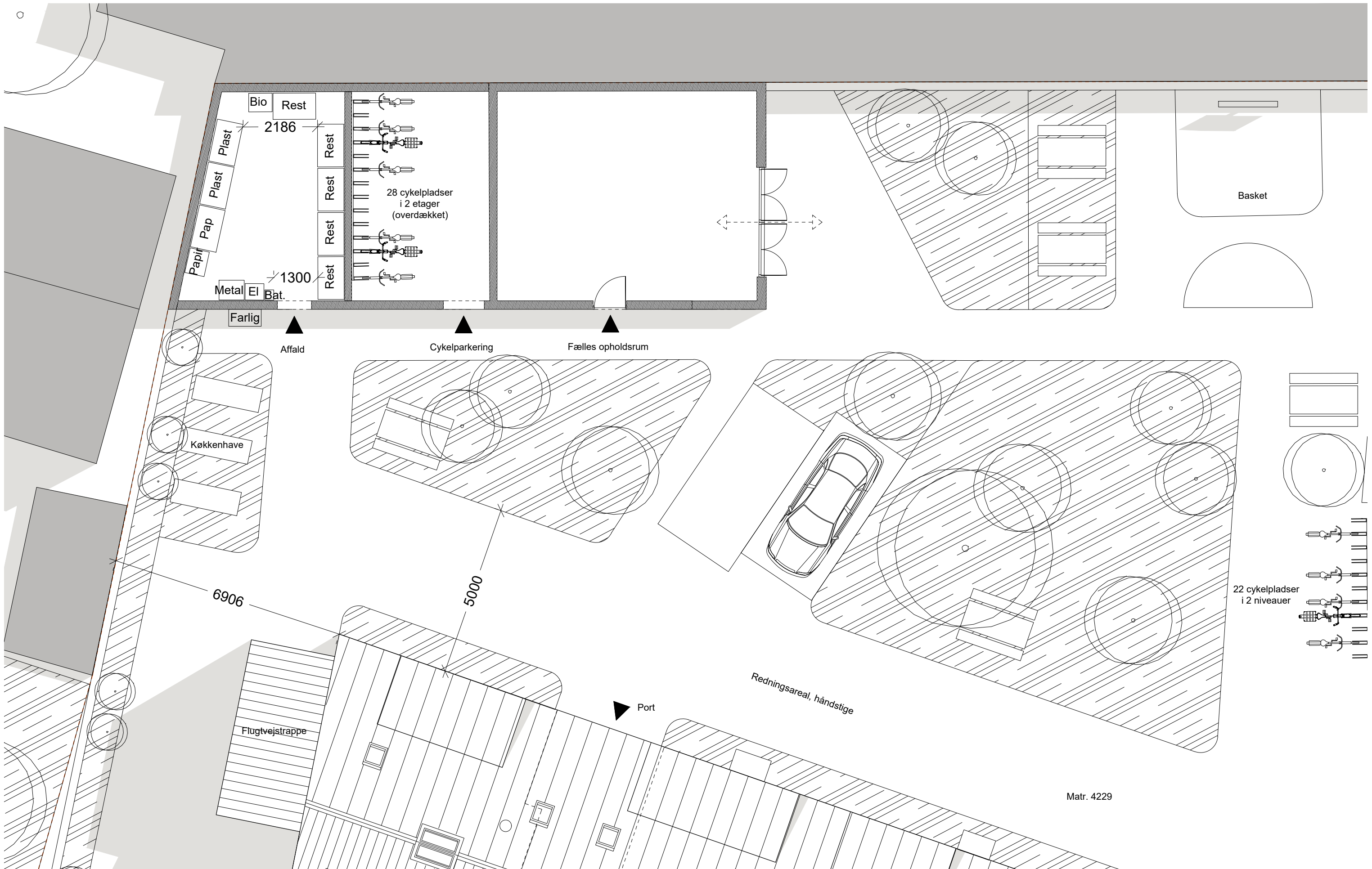
- Vejudlæg
- Friareal
- Ikke medregnet matrikulært areal

Rev. A

SAG: Spaniengade 7-9	MATR. NR.: 4229, 122d Sundbyøster	TEGN. NR.: 100_F_K01_H4_403_RevA	MAL: 1:200
EMNE: Overdækket renovation, cykelparkering og fælleslokale Fremtidige forhold			
DATO: 30.11.2020	REV. DATO: 24.02.2021	SIGN.: MM KS.: VF	GODK.: ET SAG. NR.: 557-00-19
Over Byen Arkitekter ApS	Uplandsgade 56, 2.sal, 2300 København S	Tlf.: +45 33 93 07 30	info@overbyen.dk

NB: Der tages forbehold for, at landinspektør ikke har været på og bekræftet arealer





Bio Rest
2186
Plast
Papir
Metal El Bat.
1300
Farlig

Rest
Rest
Rest
Rest
Rest
Rest
28 cykelpladser
i 2 etager
(overdækket)

Køkkenhave

6906

Flugtvejstrappe

Affald
Cykelparkering

Fælles opholdsrum

5000

Port

Redningsareal, håndstige

Basket

22 cykelpladser
i 2 niveauer

Matr. 4229

Rev. A

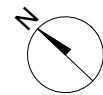
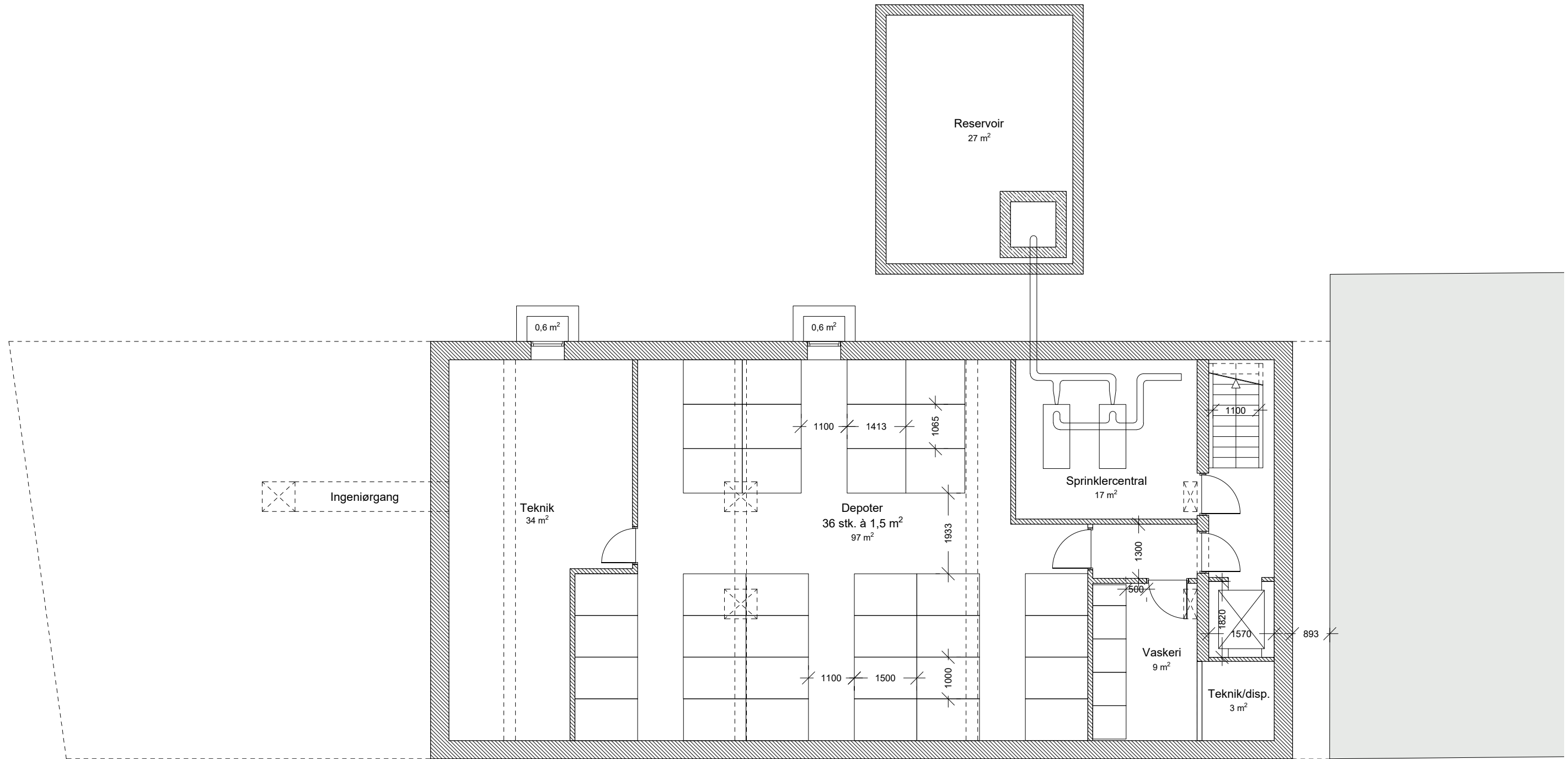
SAG: Spaniensgade 7-9 MATR. NR.: 4229, 122d Sundbyøster TEGN. NR.: 100_F_K01_H4_100_RevA MAL: 1:100

EMNE: Myndighedsprojekt
Sekundær bebyggelse, stue - Fremtidige forhold

DATO: 13.11.2019 REV. DATO: 24.02.2021 SIGN.: MM KS.: MAK GODK.: ET SAG. NR.: 557-00-19

Over Byen Arkitekter ApS Uplandsgade 56, 2.sal, 2300 København S Tlf.: +45 33 93 07 30 info@overbyen.dk

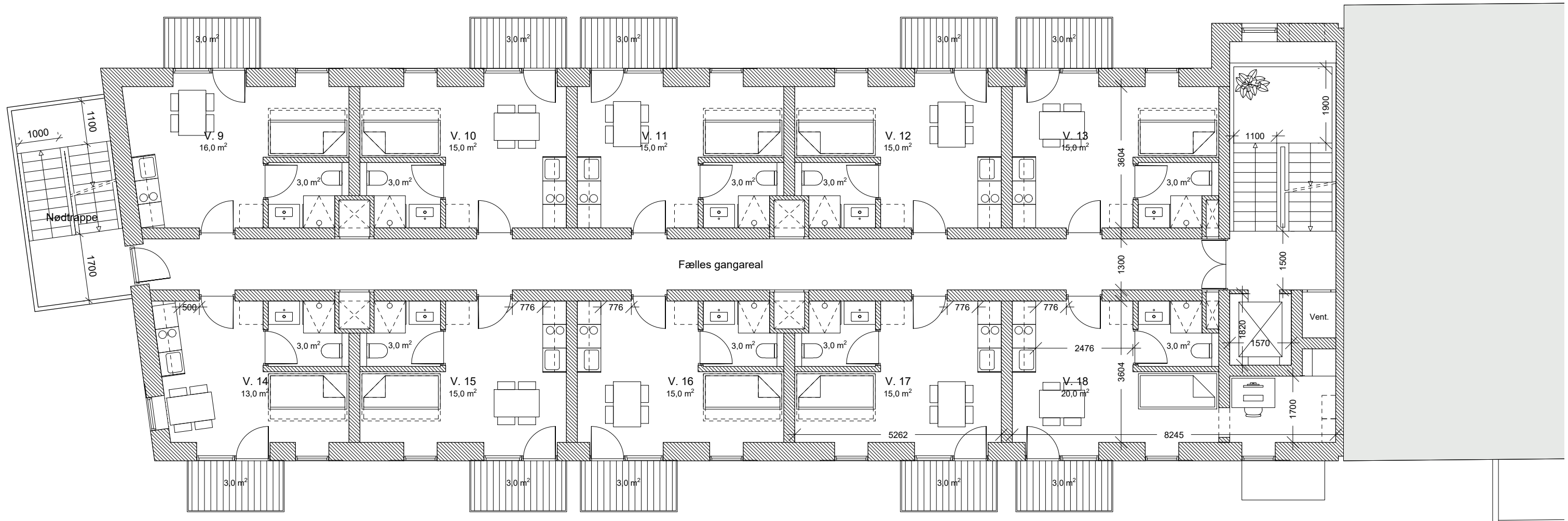




Rev. A

SAG: Spaniensgade 7-9	MATR. NR.: 4229, 122d Sundbyøster	TEGN. NR.: 100_F_K01_H1_10K_RevA	MAL: 1:100
EMNE: Myndighedsprojekt Kælder - Fremtidige forhold			
DATO: 13.11.2019	REV. DATO: 24.02.2021	SIGN.: MM KS.: MAK GODK.: ET	SAG. NR.: 557-00-19
Over Byen Arkitekter ApS	Uplandsgade 56, 2.sal, 2300 København S	Tlf.: +45 33 93 07 30	info@overbyen.dk





Rev. A

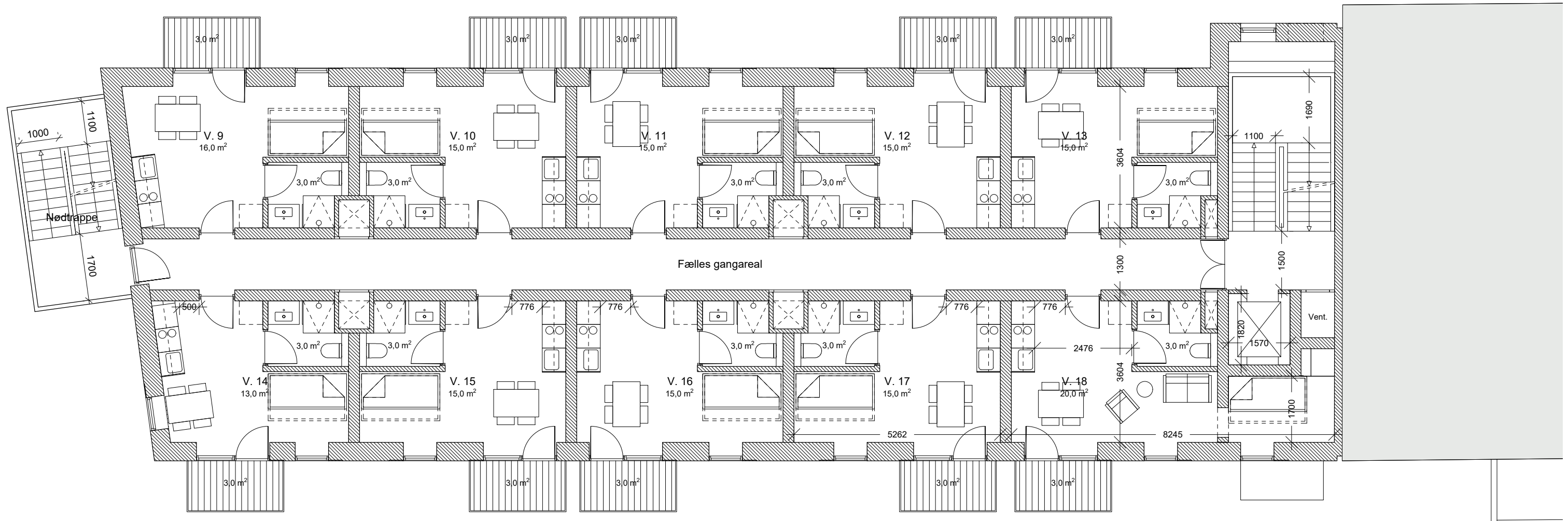
SAG: Spaniensgade 7-9 MATR. NR.: 4229, 122d Sundbyøster TEGN. NR.: 100_F_K01_H1_101_RevA MAL: 1:100

EMNE: Myndighedsprojekt
1. sal - Fremtidige forhold

DATO: 13.11.2019 REV. DATO: 24.02.2021 SIGN.: MM KS.: MAK GODK.: ET SAG. NR.: 557-00-19

Over Byen Arkitekter ApS Uplandsgade 56, 2.sal, 2300 København S Tlf.: +45 33 93 07 30 info@overbyen.dk





Rev. A

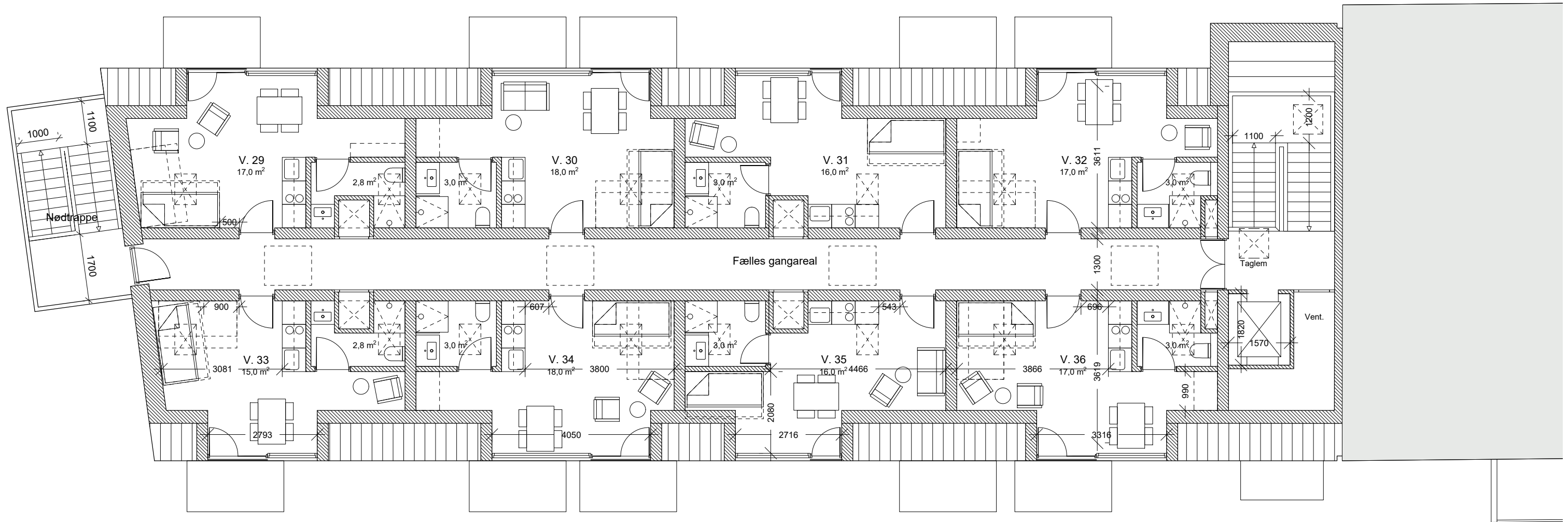
SAG: Spaniensgade 7-9 MATR. NR.: 4229, 122d Sundbyøster TEGN. NR.: 100_F_K01_H1_102_RevA MAL: 1:100

EMNE: Myndighedsprojekt
2. sal - Fremtidige forhold

DATO: 13.11.2019 REV. DATO: 24.02.2021 SIGN.: MM KS.: MAK GODK.: ET SAG. NR.: 557-00-19

Over Byen Arkitekter ApS Uplandsgade 56, 2.sal, 2300 København S Tlf.: +45 33 93 07 30 info@overbyen.dk





Rev. A

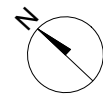
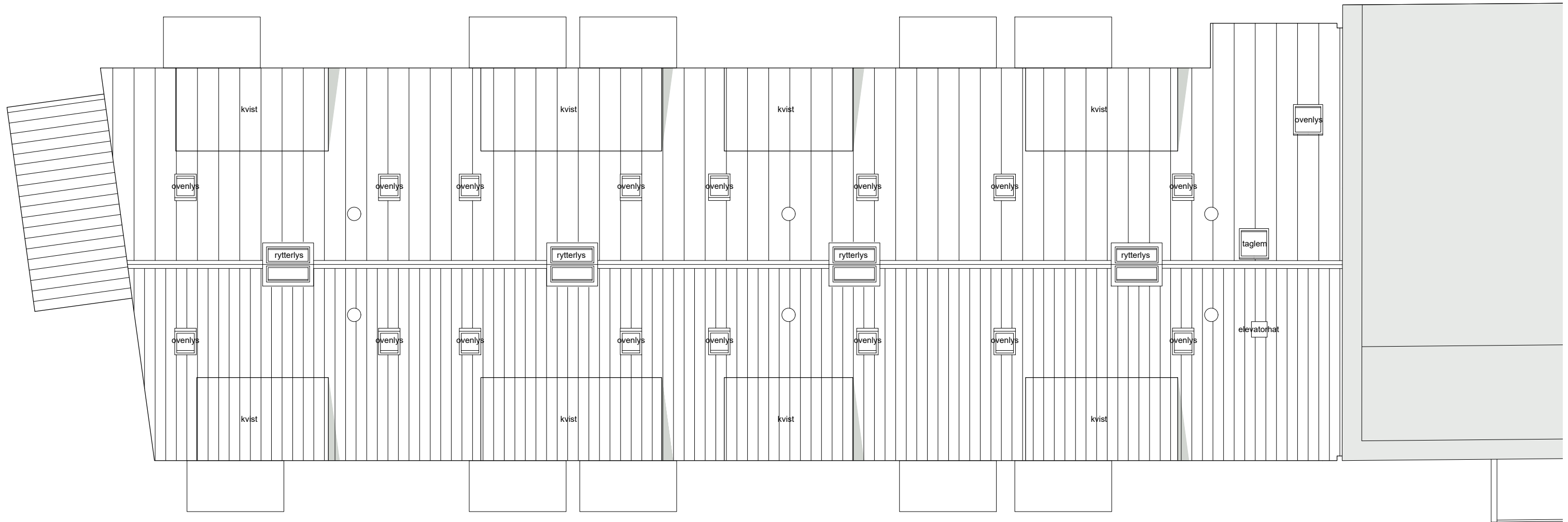
SAG: Spaniensgade 7-9 MATR. NR.: 4229, 122d Sundbyøster TEGN. NR.: 100_F_K01_H1_103_RevA MAL: 1:100

EMNE: Myndighedsprojekt
Tagetage - Fremtidige forhold

DATO: 13.11.2019 REV. DATO: 24.02.2021 SIGN.: MM KS.: MAK GODK.: ET SAG. NR.: 557-00-19

Over Byen Arkitekter ApS Uplandsgade 56, 2.sal, 2300 København S Tlf.: +45 33 93 07 30 info@overbyen.dk





Rev. A

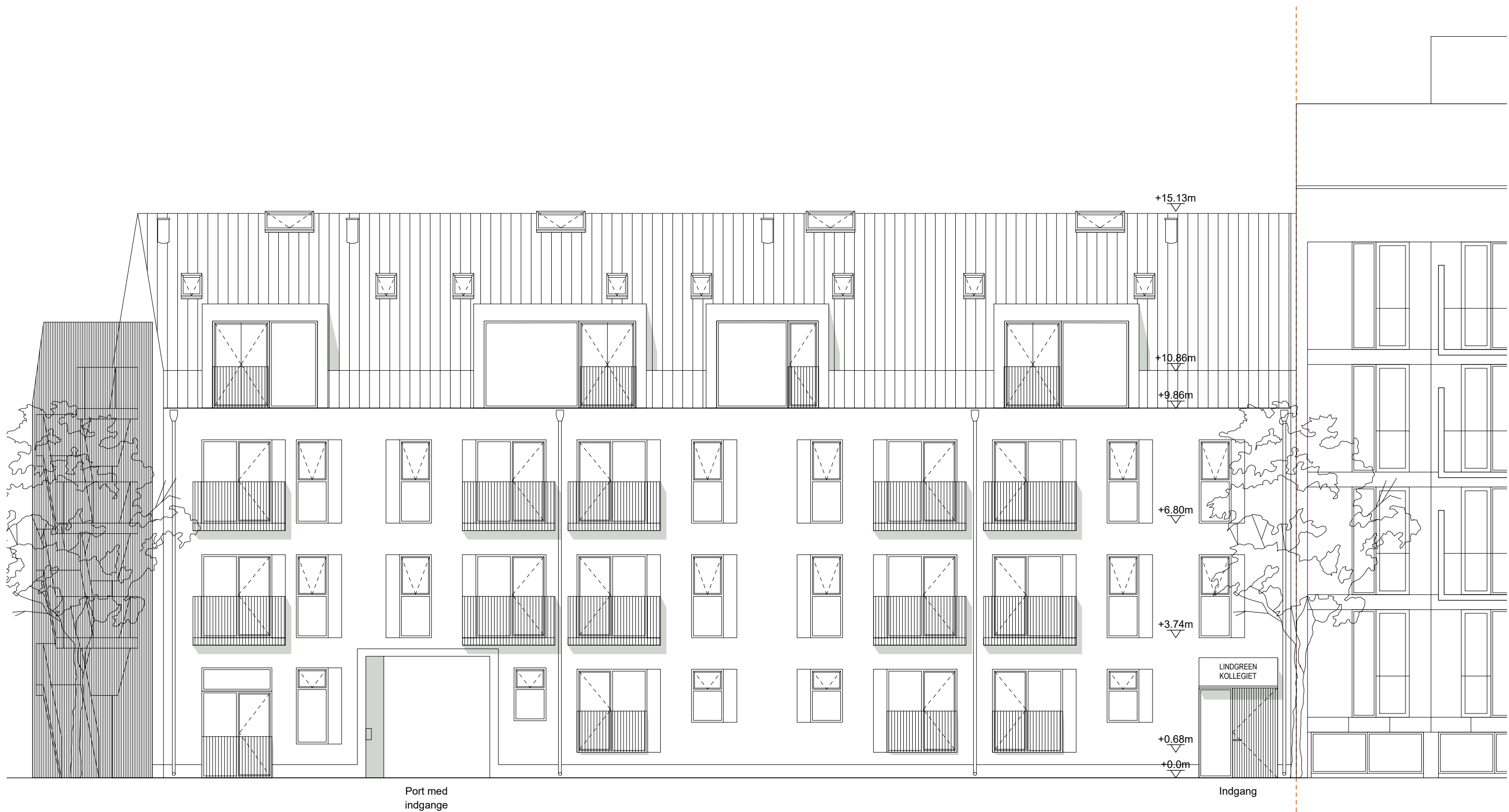
SAG: Spaniensgade 7-9 MATR. NR.: 4229, 122d Sundbyøster TEGN. NR.: 100_F_K01_H1_10T_RevA MAL: 1:100

EMNE: Myndighedsprojekt
Tagplan - Fremtidige forhold

DATO: 13.11.2019 REV. DATO: 24.02.2021 SIGN.: MM KS.: MAK GODK.: ET SAG. NR.: 557-00-19

Over Byen Arkitekter ApS Uplandsgade 56, 2.sal, 2300 København S Tlf.: +45 33 93 07 30 info@overbyen.dk





Spaniengade 7-9

Rev. A

SAG: Spaniengade 7-9 MATR. NR.: 4229, 122d Sundbyøster TEGN. NR.: 100_F_K01_H2_200_RevA MAL: 1:100

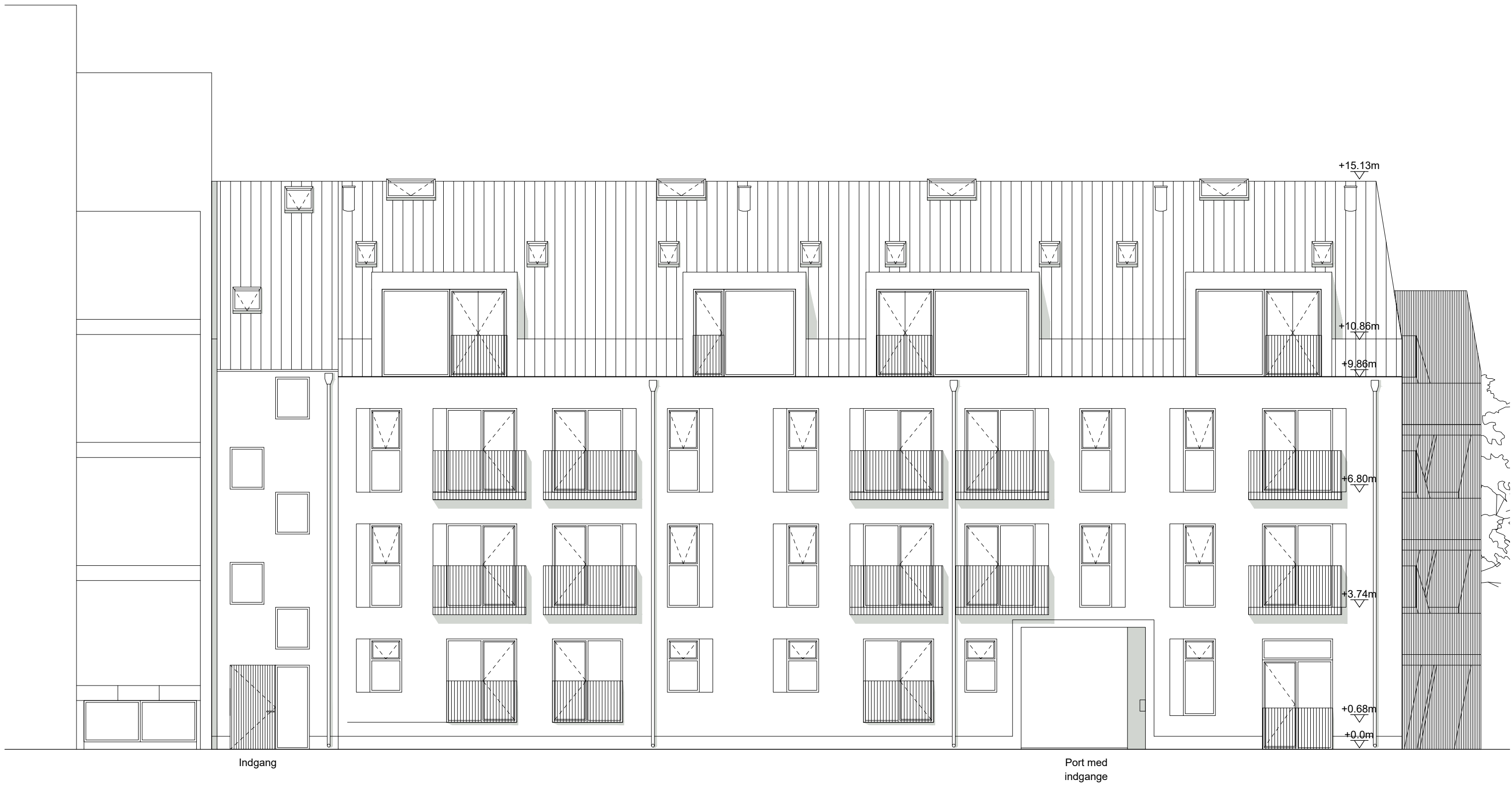
EMNE: Myndighedsprojekt
 Facade, gade - Fremtidige forhold

DATO: 13.11.2019 REV. DATO: 24.02.2021 SIGN.: MM KS.: MAK GODK.: ET SAG. NR.: 557-00-19

Over Byen Arkitekter ApS Uplandsgade 56, 2.sal, 2300 København S Tlf.: +45 33 93 07 30 info@overbyen.dk

NB: Koter er relative





Indgang

Port med
indgange

Gård

Rev. A

SAG: Spaniensgade 7-9 MATR. NR.: 4229, 122d Sundbyøster TEGN. NR.: 100_F_K01_H2_201_RevA MAL: 1:100

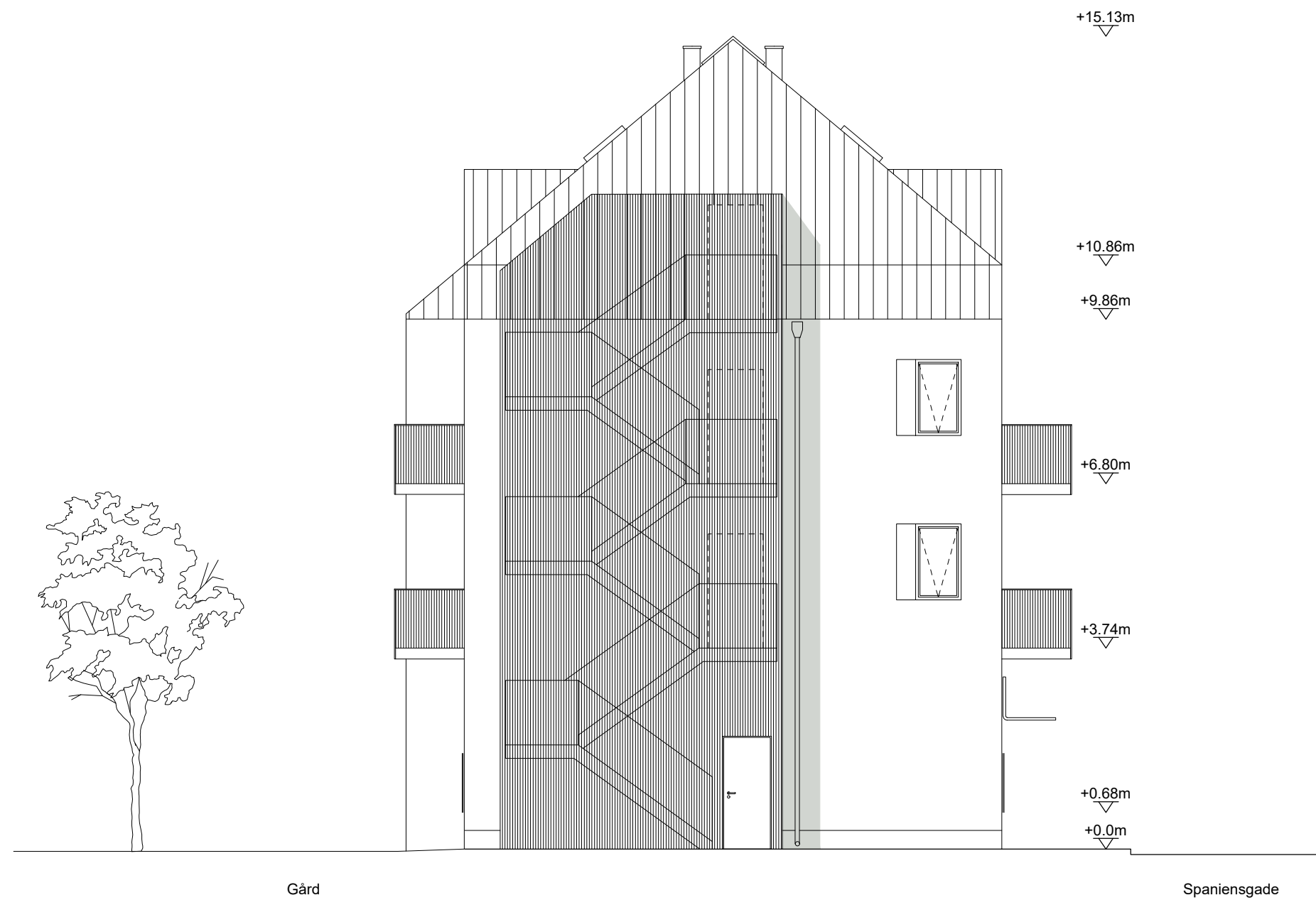
EMNE: Myndighedsprojekt
Facade, gård - Fremtidige forhold

DATO: 13.11.2019 REV. DATO: 24.02.2021 SIGN.: MM KS.: MAK GODK.: ET SAG. NR.: 557-00-19



NB: Koter er relative

Over Byen Arkitekter ApS Uplandsgade 56, 2.sal, 2300 København S Tlf.: +45 33 93 07 30 info@overbyen.dk



Rev. A

SAG: Spaniengade 7-9 MATR. NR.: 4229, 122d Sundbyøster TEGN. NR.: 100_F_K01_H2_202_RevA MAL: 1:100

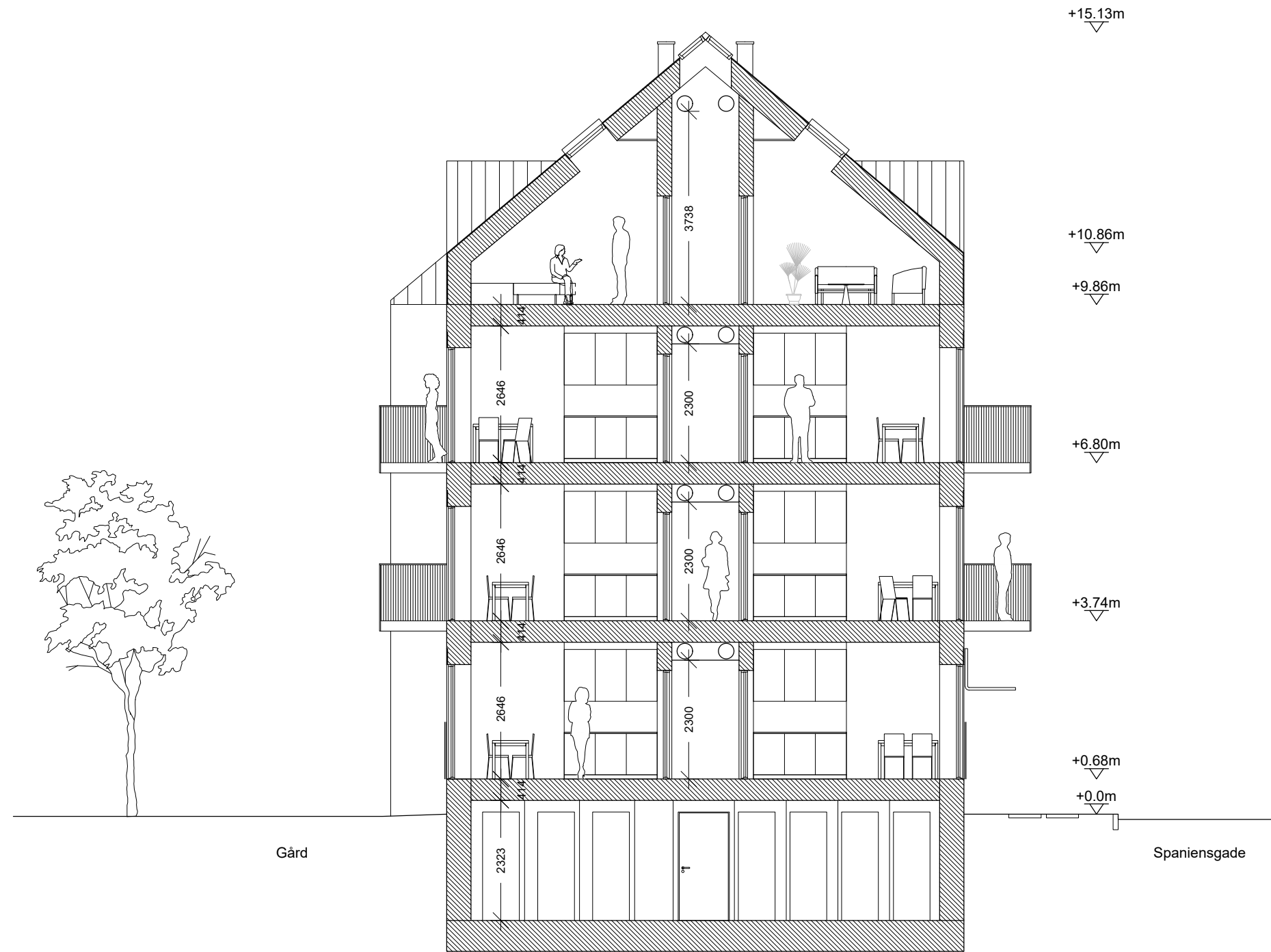
EMNE: Myndighedsprojekt
 Facade, gavl - Fremtidige forhold

DATO: 13.11.2019 REV. DATO: 24.02.2021 SIGN.: MM KS.: MAK GODK.: ET SAG. NR.: 557-00-19



NB: Koter er relative

Over Byen Arkitekter ApS Uplandsgade 56, 2.sal, 2300 København S Tlf.: +45 33 93 07 30 info@overbyen.dk



Rev. A

SAG: Spaniensgade 7-9 MATR. NR.: 4229, 122d Sundbyøster TEGN. NR.: 100_F_K01_H3_300_RevA MAL: 1:100

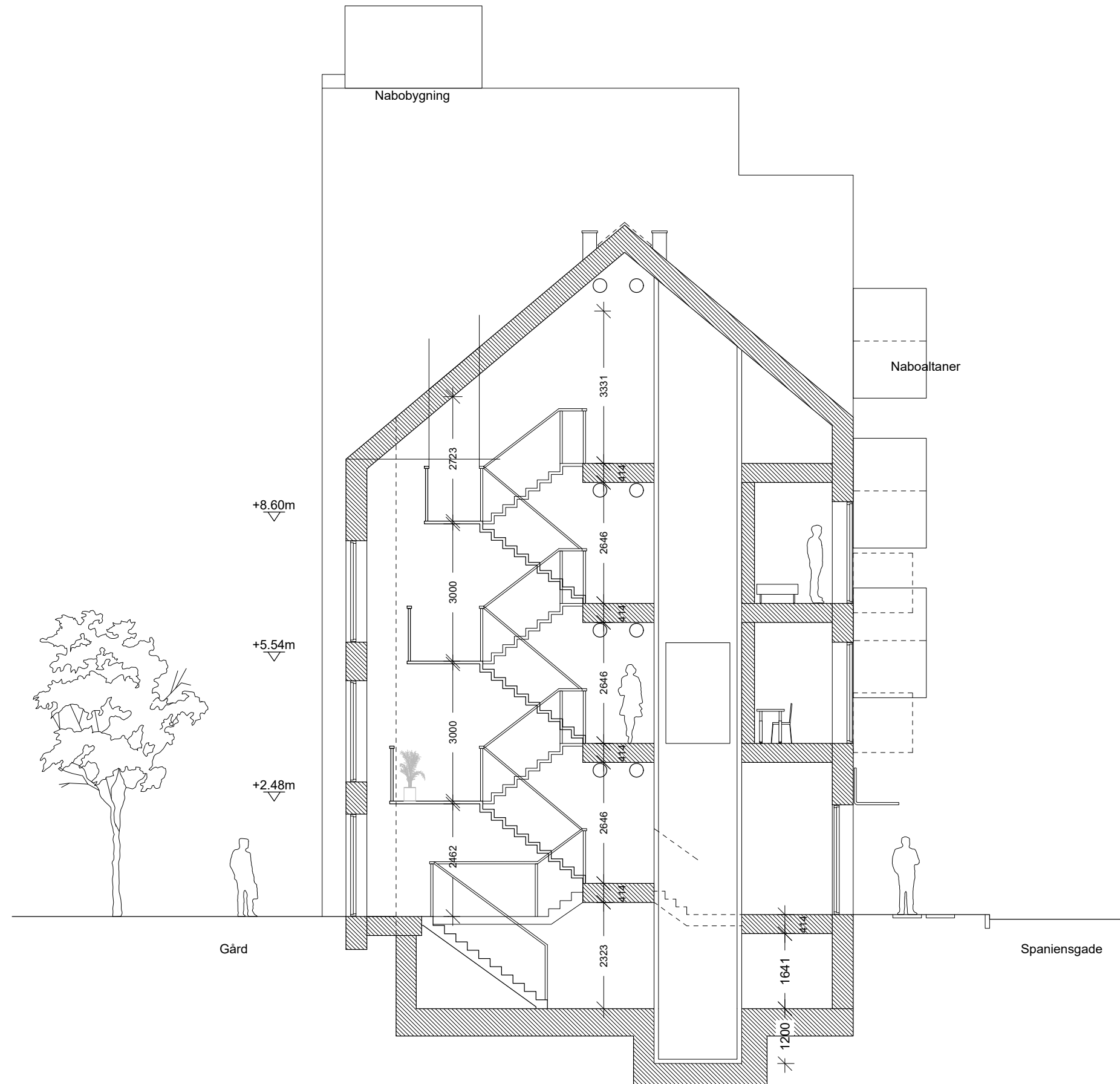
EMNE: Myndighedsprojekt
Snit AA - Fremtidige forhold

DATO: 13.11.2019 REV. DATO: 24.02.2021 SIGN.: MM KS.: MAK GODK.: ET SAG. NR.: 557-00-19



NB: Koter er relative

Over Byen Arkitekter ApS Uplandsgade 56, 2.sal, 2300 København S Tlf.: +45 33 93 07 30 info@overbyen.dk



Rev. A

SAG: Spaniensgade 7-9 MATR. NR.: 4229, 122d Sundbyøster TEGN. NR.: 100_F_K01_H3_301_RevA MAL: 1:100

EMNE: Myndighedsprojekt
Snit BB - Fremtidige forhold

DATO: 13.11.2019 REV. DATO: 24.02.2021 SIGN.: MM KS.: MAK GODK.: ET SAG. NR.: 557-00-19



NB: Koter er relative

Over Byen Arkitekter ApS Uplandsgade 56, 2.sal, 2300 København S Tlf.: +45 33 93 07 30 info@overbyen.dk



Rev. A

SAG: Spaniensgade 7-9 MATR. NR.: 4229, 122d Sundbyøster TEGN. NR.: 100_F_K01_H3_302_RevA MAL: 1:100

EMNE: Myndighedsprojekt
Snit CC - Fremtidige forhold

DATO: 13.11.2019 REV. DATO: 24.02.2021 SIGN.: MM KS.: MAK GODK.: ET SAG. NR.: 557-00-19

Over Byen Arkitekter ApS Uplandsgade 56, 2.sal, 2300 København S Tlf.: +45 33 93 07 30 info@overbyen.dk

