



12. juli 2023

Sagsnummer:
977655

eDoc:
2023-0069135

Matrikelnummer:
2ap VB, Kbh.

Ejendomsadresse:
Valby Langgade 161

Ejendomsnummer:
602281

Naboorientering efter planloven

Vi har modtaget en ansøgning om tilladelse til ændring af facaden i tilbygningen ved lukning af mur hul ved eksisterende dør samt ændring af murhuller for indsættelse af nye vinduer i facaden og gavlen da erhvervsareal ændres til bolig på adressen Valby Langgade 161.

Vi skriver til dig, fordi du er beboer, ejer, lejer eller repræsentant for en virksomhed, der kan blive berørt af byggeprojektet, idet det ansøgte kræver en dispensation fra lokalplan nr. 269 "Trekanten".

Du har derfor mulighed for at komme med bemærkninger, inden vi træffer afgørelse.

På de følgende sider kan du læse uddybende om:

Hvis du har spørgsmål	1
1. Byggeprojektet og lokalplanen/byplanen.....	2
2. Lovmæssige rammer	2
3. Lovhensyn ved dispensationer fra lokalplaner/byplaner	3
4. Sådan sender du eventuelle bemærkninger	4
5. Det videre forløb	4

Frist for dit svar

Hvis du ønsker at komme med bemærkninger, skal vi have dem **senest den 9. august 2023**.

Hvis du har spørgsmål

Hvis du har spørgsmål til høringen, så er du velkommen til at kontakte byggesagsbehandler Frederik Gad på e-mail YS7M@kk.dk. Husk at oplyse sagsnummeret, som du finder øverst til højre i dette brev.

Venlig hilsen
Laila Saabye
Administrativ byggesagsbehandler
Område for Bygninger

Område for Bygninger

Njalsgade 13
Postboks 416
1504 København V

Kundecenter
Njalsgade 13
2300 København S

TMF Kontaktcenter
33 66 56 00

E-mail
bygninger@kk.dk

www.kk.dk

1. Byggeprojektet og lokalplanen

Side 2 af 4

Hvordan ser projektet ud?

Ansøgningen drejer sig om tilladelse til at udføre ændring af facaden i tilbygningen som nedenfor beskrevet, da erhvervsareal ændres til bolig på adressen Valby Langgade 161:

Etablering et nyt vindueshul i den østvendte gavlfacade. Det nye vindue udføres som 2-fags dannebrogsvindue.

Udskiftning to eksisterende butiksvinduer til to 2-fags dannebrogsvinduer i gadefacaden.

Blænding af eksisterende indgangsdør i gadefacaden og fjerne trappetrin. Facaden udføres som eksisterende facade i tilbygningen

Etablering af to nye vindueshuller i den vestvendte gavlfacade. De nye vinduer udføres som 2-fags dannebrogsvinduer.

Nye 2-fags dannebrogsvinduer udføres som beskrevet i §6, stk. 6. i lokalplanen

Udskiftning af to eksisterende vinduer i facaden mod gården, hvoraf vindue tættest på døren udvides nedad. Vinduerne udføres som §6, stk. 6 derudover udskiftes dør til gården, udføres som §6, stk. 7

Udskiftning af indgangsdør i facaden mod gården. Den nye dør udføres som oprindelig hoveddør som vist på tegning 27.036 i lokalplanen.

Du kan se illustrationer af projektet i det vedhæftede bilag og læse mere om høringen på de følgende sider.

2. Lovmæssige rammer

PLANLOVSFORHOLD

Lokalplanen

Ejendommen ligger i et område, der er omfattet af bestemmelserne i lokalplan nr. 269 "Trekanten", bekendtgjort den 15. marts 1996.

Lokalplanens § 6, stk. 1, fastlægger at den eksisterende bebyggelse ikke må ændres, medmindre ændringerne iagttager stk. 2-13:

" Ændringer i bebyggelsen, for så vidt angår materialer, udformning, farve og øvrige ydre fremtræden, skal efter Magistratens (nu Teknik og Miljøforvaltningen) skøn være samstemmende med omgivelserne og områdets karakter. Eksisterende bebyggelse må i nævnte henseende ikke ændres uden Magistratens tilladelse, medmindre ændringerne iagttager bestemmelserne i stk. 2- 13."

Sagsnummer:

977655

Matrikelnummer:

2ap VB, Kbh.

Ejendomsadresse:

Valby Langgade 161

Ejendomsnummer:

602281

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:

- §6, stk. 1. eksisterende bebyggelse må i nævnte henseende ikke ændres uden Magistratens tilladelse

Kommunen kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Det fremgår af planlovens § 19, stk. 1.

Hvorfor er kommunen indstillet på at tillade projektet?

Kommunen kan principielt gå ind for projektet, da den ansøgte ændring omhandler facadeændring i tilbygningen og derfor ikke ændring på det eksisterende byforeningshus.

Da projektet ses at være i overensstemmelse med intentionerne i planen og da afvigelserne er af mindre omfang, kan Københavns Kommune principielt gå ind for projektet.

3. Lovhensyn ved dispensationer fra lokalplaner

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 fx ikke lægges vægt på økonomiske hensyn og andre privatretlige forhold. Eventuelle bemærkninger herom vil derfor ikke blive inddraget i sagsbehandlingen.

Side 3 af 4

Sagsnummer:

977655

Matrikelnummer:

2ap VB, Kbh.

Ejendomsadresse:

Valby Langgade 161

Ejendomsnummer:

602281

4. Sådan sender du eventuelle bemærkninger

Du kan sende dit svar til bygninger@kk.dk. Du skal skrive vores sagsnummer i titlen på e-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 høringssvar 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 4 af 4

Sagsnummer:

977655

Matrikelnummer:

2ap VB, Kbh.

Ejendomsadresse:

Valby Langgade 161

Ejendomsnummer:

602281

5. 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 har forstået eller anvendt reglerne korrekt.

Du kan derimod ikke klage over skønsmæssige spørgsmål, hvis du fx mener, at afgørelsen er uhensigtsmæssig.

Behandling af oplysninger

I forbindelse med sagsbehandlingen kan der ske behandling af oplysninger, som kan henføres til enkeltpersoner. Der kan fx være tale om, at vi indhenter og opbevarer oplysninger om en ejendoms fysiske forhold.

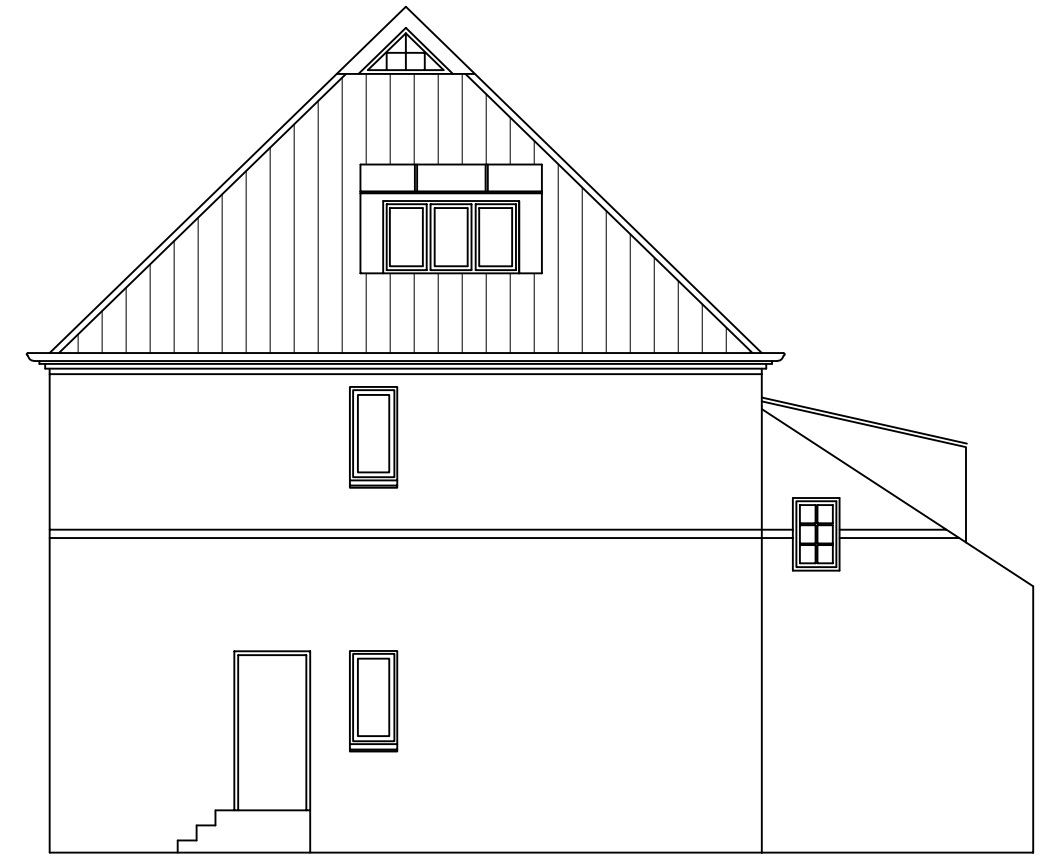
Ifølge databeskyttelsesforordningen har personer, som sådanne oplysninger vedrører, ret til at få indsigt i oplysningerne og ret til at få berigtiget forkerte oplysninger.

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 vores hjemmeside: [Behandling af personoplysninger i forbindelse med sagsbehandling af byggesager 2020 \(itera.dk\)](#).

Videregivelse af personoplysninger kan også ske i forbindelse med en politisk behandling af en sag, hvor høringssvar offentliggøres på kommunens hjemmeside www.kk.dk/politik.



GADEFACADE ; 1:100 nr. 159 Skel nr. 161
Eksisterende forhold



GAVL MOD ØST ; 1:100
Eksisterende forhold



HAVEFACADE ; 1:100
Eksisterende forhold

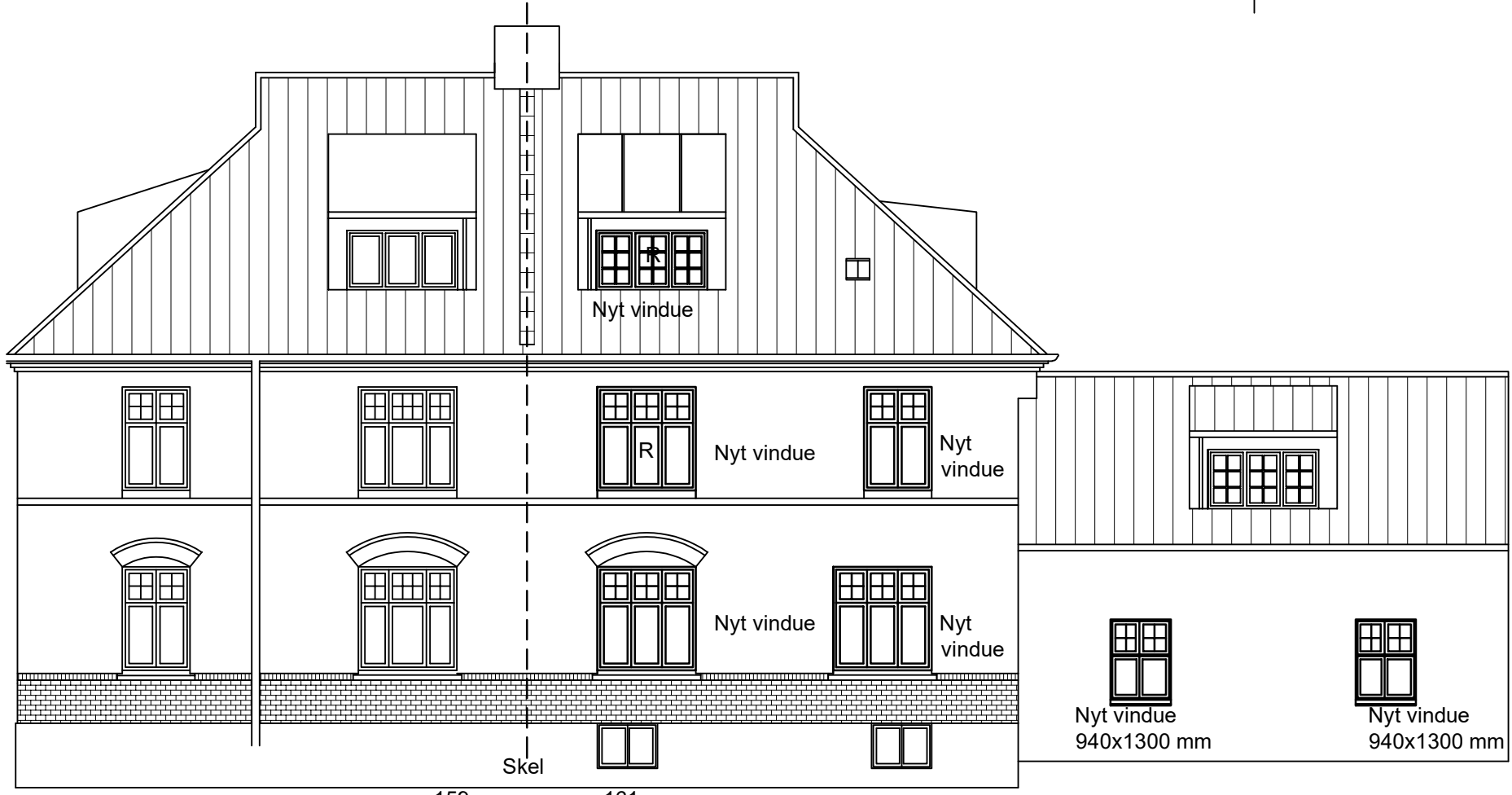
nr. 161 Skel nr. 159



GAVL MOD VEST ; 1:100
Eksisterende forhold

VALBY LANGGADE 161

2500 Valby
Matr. nr. 2ap Valby

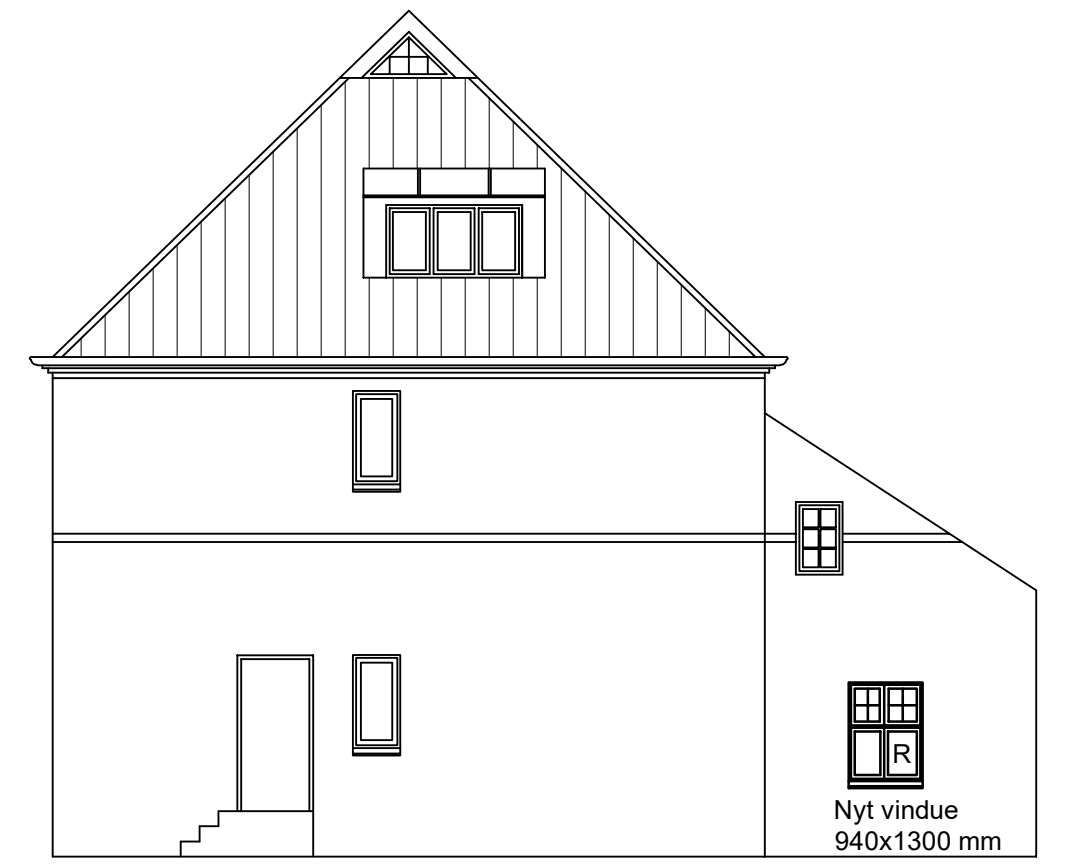


GADEFACADE ; 1:100

nr. 159 nr. 161

Fremtidige forhold - nye vinduer udføres i overensstemmelse med lokalplan nr. 269

R - udføres med redningsåbning



GAVL MOD ØST ; 1:100

Fremtidige forhold



STUEPLAN ; 1:100

Fremtidige forhold

R - udføres med redningsåbning



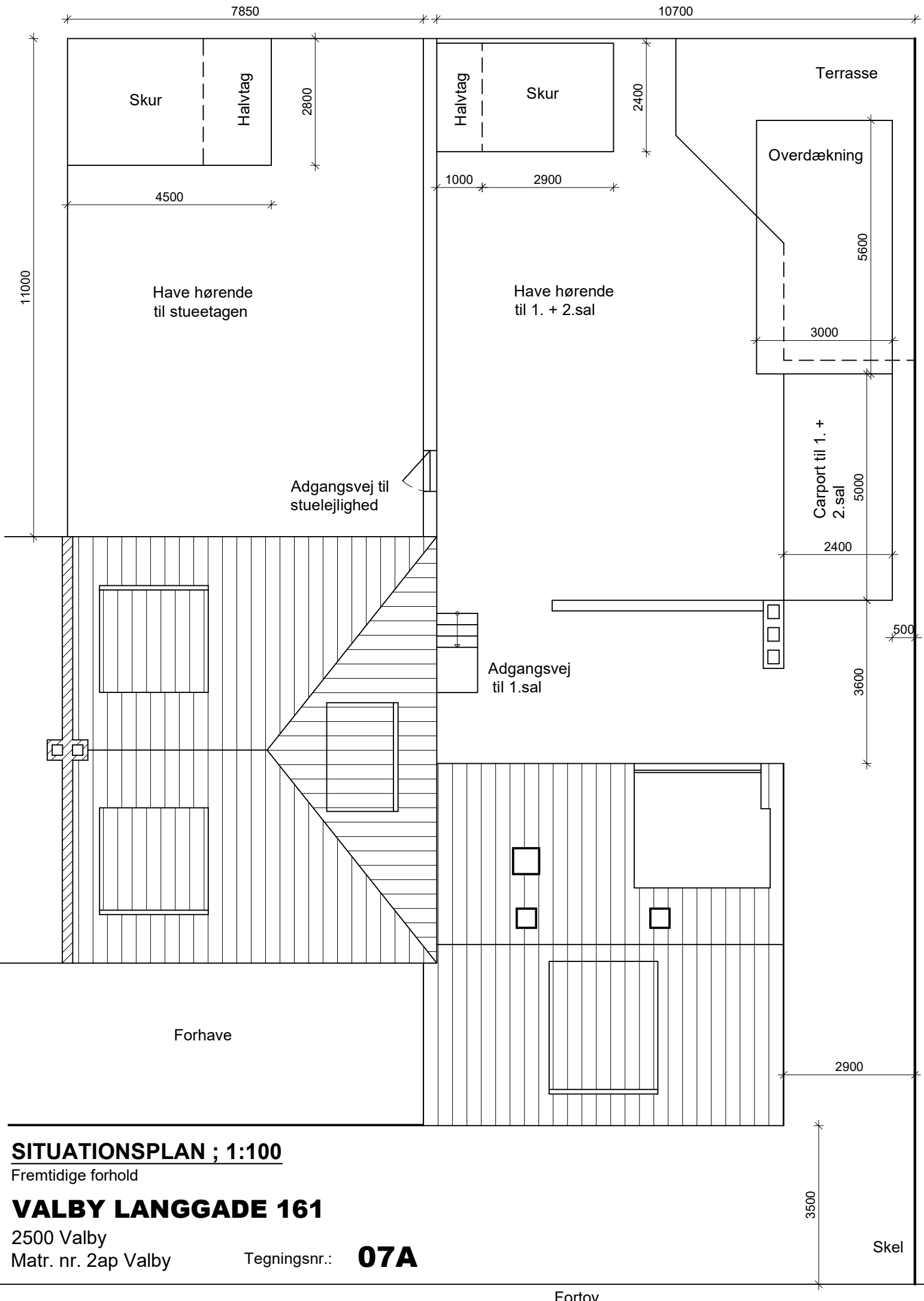
GAVL MOD VEST ; 1:100

Fremtidige forhold

VALBY LANGGADE 161 - FREMTIDIGE FORHOLD

2500 Valby
Matr. nr. 2ap Valby

Tegningsnr.: **02D**



SITUATIONSPLAN ; 1:100

Fremtidige forhold

VALBY LANGGADE 161

2500 Valby

Matr. nr. 2ap Valby

Tegningsnr.:

07A