



22. marts 2018

Sagsnummer:
703525

eDoc:
2017-0215197

Matrikelnummer:
4821 UK, Kbh.

Ejendomsadresse:
Rådmandsgade 53A

Ejendomsnummer:
480968

Naboorientering efter planloven og partshøring efter forvaltningsloven

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, fordi byggeprojektet kræver en dispensation fra lokalplan nr. 76 "Tintangade".

Vi vurderer også, at du er part i byggesagen. Det betyder, at vi har vurderet, at byggeriet kan have en konkret og væsentlig betydning for dig.

Vi vil derfor gerne høre, hvordan du mener, at byggeriet vil påvirke området og din ejendom.

Det drejer sig om en ansøgning til et byggeprojekt om delvis nedrivning af lagerhal samt indretning af i alt 21 boliger i eksisterende pakhus samt lagerhal, på ejendommen Rådmandsgade 53A.

På de følgende sider kan du læse uddybende om:

1. Hvordan svarer du på høringen?
2. Byggeprojektet og lokalplanen.
3. Lovhensyn ved dispensationer fra lokalplaner og partshøringer i byggesager.
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 12. april 2018.

Kontakt

Har du spørgsmål til høringen, er du velkommen til at kontakte arkitekt Judith Furu-Grage på tlf. 33 66 16 14.

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/høringen?

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:

Judith Furu-Grage på tlf. 33 66 16 14.

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 7

Sagsnummer:
703525

Matrikelnummer:
4821 UK, Kbh.

Ejendomsadresse:
Rådmandsgade 53A

Ejendomsnummer:
480968

2. Byggeprojektet

Side 3 af 7

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 delvis nedrivning af lagerhal samt indretning af i alt 21 boliger i eksisterende pakhushal samt lagerhal.

Lokalplanens bestemmelser

Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 76 "Titangade", bekendtgjort den 13. marts 1985, og beliggende i lokalplanens område BIII.

Afvigelser fra lokalplanens bestemmelser

Ombygning, ændret anvendelse og forhøjelse af eksisterende bebyggelse kræver dispensation fra lokalplanens § 5, stk. 4, punkt c), første afsnit, om bebyggelsens omfang og placering, som fastlægger at bebyggelsen efter Magistratens nærmere godkendelse skal udformes under hensyntagen til den eksisterende bebyggelse, den i punkt b) fastlagte bebyggelse, og omgivelserne i øvrigt, således at der opnås en tilfredsstillende arkitektonisk fremtræden i bybilledet.

Forhøjelse af det eksisterende pakhushal til i alt 5 etager kræver dispensation fra lokalplanens § 5, stk. 4, punkt c), andet afsnit, om bebyggelsens omfang og placering som fastlægger at bebyggelsen højst må opføres i 4 etager med udnyttet tagetage.

Ombygningen af den eksisterende bebyggelse kræver desuden dispensation fra lokalplanens § 6, stk. 1, første afsnit, om bebyggelsens ydre fremtræden, som fastlægger at bygningernes materialer, udformning, farve og øvrige fremtræden efter Magistratens skøn skal være samstemmende med omgivelserne og områdets karakter, og at eksisterende bebyggelse i nævnte henseender ikke må ændres uden Magistratens tilladelse.

Udformning af flade tage på pakhushal samt lagerhal, herunder taghusene herpå kræver dispensation fra lokalplanens § 6, stk. 1, andet afsnit, om bebyggelsens ydre fremtræden, som fastlægger at tage i boligområderne skal udformes som sadeltage eller med en anden tagform med skrå tagflader og at udformningen skal godkendes af Magistraten.

Da dele af friarealet etableres som hævet opholdsareal kræver dette dispensation fra lokalplanens § 9, stk. 3, punkt a), om ubebyggede arealer, som fastlægger at friarealet skal være af størrelsesorden 60 pct. af boligarealet plus 15 pct. af erhvervsetagearealet.

Sagsnummer:
703525

Matrikelnummer:
4821 UK, Kbh.

Ejendomsadresse:
Rådmandsgade 53A

Ejendomsnummer:
480968

Da parkeringsdækningen for de nyindrettede boliger bliver 1 pr. 134 m² kræver dette dispensation fra lokalplanens § 9, stk. 3, punkt b), om ubebyggede arealer, som fastlægger at parkeringsdækningen skal være af størrelsesorden 1 parkeringsplads pr. 100 m² etageareal.

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

Bygningsreglement 2015

I henhold til Bygningsreglement 2015 (BR15), kap. 2, skal bebyggelsens omfang samt dens indvirkning på omgivelserne fastlægges.

Bebyggelsens samlede omfang og indvirkning på omgivelserne skal fastlægges, jf. BR15, kap. 2.1, stk. 1, ved en helhedsvurdering efter de bebyggelsesregulerende bestemmelser i kap. 2.3.2-2.3.5, under hensyn til de generelle kriterier i kap. 2.3.1, stk. 1, nr. 1-6, hvor disse forhold ikke reguleret af lokalplanen.

Hvorfor er kommunen indstillet på at tillade projektet?

Vi kan godkende det ansøgte, da der i vurderingen er lagt vægt på, at bebyggelsen er hensigtsmæssig i forhold til dens anvendelse, svarer til områdets karakter, har tilfredsstillende lysforhold, at der er sikret mod indbliksgener, at der er tilfredsstillende opholdsarealer og at der er tilfredsstillende adgangs- og tilkørselsforhold.

Side 4 af 7

Sagsnummer:
703525

Matrikelnummer:
4821 UK, Kbh.

Ejendomsadresse:
Rådmandsgade 53A

Ejendomsnummer:
480968

3. Lovhensyn ved dispensationer fra lokalplaner og partshøringer i byggesager

Side 5 af 7

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.

Hvad er en partshøring?

Vi har ud fra projektets størrelse og omfang vurderet, at du vil blive væsentligt og individuelt berørt af det ansøgte byggeri, hvorfor vi partshører dig efter forvaltningslovens § 19, stk. 1.

Høring efter forvaltningsloven er en partshøring, som giver dig mulighed for at oplyse os bedre om sagen, inden vi træffer en afgørelse.

Det er nu, at du har muligheden for at fortælle os, hvad du mener om projektet. Når høringen er afsluttet, vil vi træffe afgørelse i sagen.

Du kan læse mere om dine rettigheder som part i forvaltningsloven, herunder særligt kapitel 3 - 5.

Hvilke hensyn kan lovligt inddrages efter planloven og byggeloven?

Kommunen skal i sin sagsbehandling af byggeansøgningen varetage saglige, plan- og byggelovsmæssigt relevante hensyn, og eventuelle bemærkninger vil lovligt kunne inddrages i sagsbehandlingen.

Sagsnummer:
703525

Matrikelnummer:
4821 UK, Kbh.

Ejendomsadresse:
Rådmandsgade 53A

Ejendomsnummer:
480968

Det er ikke sikkert, at alle dine bemærkninger til sagen kan inddrages i sagsbehandlingen.

Efter planloven og byggeloven og de hensyn, der ligger bag lovene, kan der f.eks. ikke lægges vægt på økonomiske hensyn og andre privatretlige forhold, hvorfor eventuelle bemærkninger herom ikke vil blive inddraget i sagsbehandlingen.

Side 6 af 7

Sagsnummer:
703525

Matrikelnummer:
4821 UK, Kbh.

Ejendomsadresse:
Rådmandsgade 53A

Ejendomsnummer:
480968

4. Det videre forløb

Når høringsfristen er udløbet, behandler vi oplysningerne i sagen og træffer afgørelse ud fra sagens samlede oplysninger, herunder dit eventuelle høringssvar.

Du vil som part i sagen få meddelt afgørelsen og 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 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 7 af 7

Sagsnummer:
703525

Matrikelnummer:
4821 UK, Kbh.

Ejendomsadresse:
Rådmandsgade 53A

Ejendomsnummer:
480968