



20. april 2018

Sagsnummer:
709910

eDoc:
2018-0060745

Matrikelnummer:
254 CH, Kbh.

Ejendomsadresse:
Dronningensgade 4

Ejendomsnummer:
103951

NABOORIENTERING EFTER PLANLOVEN

Vi skriver til dig, fordi du er beboer, lejer eller repræsentant for en virksomhed, der kan blive berørt af et byggeprojekt i dit område.

Byggeriet kræver en dispensation fra lokalplan nr. 211 "Nørre Hospital", og vi vil gerne høre, hvordan du mener, at byggeriet vil påvirke området.

Det drejer sig om en ansøgning til et byggeprojekt om opførelse af etageboligbebyggelse samt ombygning og konvertering af henholdsvis etagebebyggelse mod Blegdamsvej og baghusbebyggelse til boliger på ejendommen Blegdamsvej 28 m.fl.

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.

Høring om byggeprojekt

Vi har endvidere sendt projektet i høring hos de berørte parter. Partshøringen er vedlagt dette brev.

Da du er andelshaver eller lejer, betragtes du ikke som part i sagen.

Vi vil dog gerne sikre, at sagen er fuldt oplyst, inden vi træffer en afgørelse. Du har derfor også mulighed for at sende dine eventuelle bemærkninger vedrørende forhold, der relaterer sig til partshøringen.

Frist for dit svar

Du skal svare senest den 11. maj 2018.

Kontakt

Har du spørgsmål til naboorienteringen, er du velkommen til at kontakte arkitekt Naja Poulsen, tlf. 33 66 32 54.

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:

Naja Poulsen, tlf. 33 66 32 54.

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 8

Sagsnummer:
709910

Matrikelnummer:
254 CH, Kbh.

Ejendomsadresse:
Dronningensgade 4

Ejendomsnummer:
103951

2. Byggeprojektet og lokalplanen/byplanen

Side 3 af 8

Hvordan ser projektet ud?

På de følgende sider vil du kunne se tegningsmateriale, der viser projektet, som der søges om.

Ansøgningen drejer sig om et byggeprojekt vedrørende opførelse af etageboligbebyggelse mod Blegdamsvej samt ombygning og konvertering af henholdsvis etagebebyggelse mod Blegdamsvej og baghusbebyggelse til boliger.

I tegningsmaterialet er bebyggelsen benævnt som følger:

Bygning A:

Ny etageboligbebyggelse mod Blegdamsvej.

Bebyggelsen udgør et etageareal på i alt ca. 2012 m².

Bebyggelsen slutter randbebyggelsen mod Blegdamsvej og opføres med 6 etager foruden parkerings- og pulterrumskælder.

Bebyggelsen opføres i en tidssvarende byggestil tilpasset nabobygningernes facadelinjer og med opdeling af facaden som klassisk københavnsk karrébebyggelsen i en under- og en overfacade.

Dog opføres bebyggelsen med vinduesåbninger fra gulv til loft fra 1. sal til 4. sal, hvor der på gadesiden udføres franske altaner, og kviste i tagetagen/5. sal.

Mod gård rejses taget, og der vil fra lejlighederne i tagetagen / 5. sal være adgang til terrasser, som etableres ovenpå bebyggelsens frem-spring i de nedenfor liggende etager.

Mod gård etableres altaner i stueetagen og på 1. sal til 4. sal.

Facaden opføres i røde tegl med sorte nuancer og med tagbeklædning af tagpap eller skifer.

Bygning B:

Eksisterende etagebebyggelse mod Blegdamsvej.

Bebyggelsen udgør et etageareal på i alt ca. 1065 m².

Mod Blegdamsvej ombygges butiksvinduer til vinduer med brystning, og der udføres døre i port.

På de øvrige etager bevares bebyggelsen som oprindeligt.

Sagsnummer:

709910

Matrikelnummer:

254 CH, Kbh.

Ejendomsadresse:

Dronningensgade 4

Ejendomsnummer:

103951

Mod gård rejses taget til facade og på 5. sal/tagetagen etableres en privat, nedfældet tagterrasse i flugt med facaden nedenfor.

På 1. sal til 4. sal etableres altaner.

I stueetagen og på 1. sal etableres vinduer og døre med samme udformning og placering som de øvrige etager.

Bygning C:

Eksisterende baghusbebyggelse langs skel mod ejendommen matr.nr. 182 Udenbys Klædebo, København.

Bebyggelsen udgør et etageareal på i alt ca. 628 m².

Bebyggelsen fastholder i nogen grad det eksisterende industrielle udtryk.

På facade mod naboejendommen etableres i stueetagen døre til udearealer og på 1. sal etableres franske altaner.

På facade mod gård etableres foruden nye vinduer døre til gårdarealer.

På taget indrettes fælles tagterrasse med et areal på ca. 315 m².

Facaderne pudses gule tilsvarende Nyboder.

Bygning D:

Eksisterende baghusbebyggelse langs skel mod henholdsvis matr.nr. 240 og 606 Udenbys Klædebo, København.

Bebyggelsen udgør et etageareal på i alt ca. 2116 m².

På facade mod naboejendommene matr.nr. 240 og 606 Udenbys Klædebo, København, etableres i stueetagen døre til udearealer og på 1. sal og 2. sal etableres altaner.

På facade mod gård etableres døre til gårdarealer og på 1. sal til 3. sal / tagetagen etableres altaner.

Taget rejses på begge facader og der etableres på taget fælles tagterrasse med et areal på ca. 412 m².

På tagterrassen etableres 3 trappehuse på hver ca. 4 m² og 1 elevatorhus på ca. 6 m².

Facaderne pudses gule tilsvarende Nyboder.

Sagsnummer:
709910

Matrikelnummer:
254 CH, Kbh.

Ejendomsadresse:
Dronningensgade 4

Ejendomsnummer:
103951

Fritstående bebyggelse i gård på ca. 350 m², garagebebyggelse på ca. 287 m² samt forhus på ca. 290 m² nedrives / er nedrevet.

I forbindelse med ombygningen nedrives også ca. 341 m² af baghusbebyggelsen, der bevares, dvs. Bygning C og Bygning D.

Bebyggelse der nedrives udgør i alt ca. 1268 m².

Gården indrettes med opholdsarealer og faciliteter til brug for ejendommens beboere.

Opholdsarealer udføres hævet fra terræn i forskellige niveauer.

Lokalplanens bestemmelser

Ejendommen ligger i et område, der er omfattet af bestemmelserne i lokalplan nr. 211 "Nørre Hospital", bekendtgjort den 8. oktober 1992.

Ifølge lokalplanens § 1 er formålet med lokalplanen blandt andet at fastlægge området til boligformål og muliggøre randbebyggelse.

Afvielser fra lokalplanens bestemmelser

Det ansøgte byggeprojekt afviger fra lokalplanens bestemmelser, og kommunen skal derfor træffe afgørelse om eventuelle dispensationer:

- Det ansøgte medfører en samlet bebyggelsesprocent på i alt 190, hvilket kræver dispensation fra lokalplanens § 5, stk. 1, som fastlægger, at bebyggelsesprocenten ikke må overstige 150.
- Opførelse af etagebebyggelse samt ombygning af eksisterende bebyggelse, kræver dispensation fra lokalplanens § 6, stk. 1, som fastlægger følgende: *Bygningernes materialer, udformning, farve og øvrige ydre fremtræden skal efter Magistratens [nu: Teknik- og Miljøforvaltningen] skøn være samstemmende med omgivelserne og områdets karakter, og eksisterende bebyggelse må i nævnte henseende ikke ændres uden Magistratens tilladelse.*
- Udformning af bebyggelsens tage kræver dispensation fra lokalplanens § 6, stk. 3, som fastlægger følgende: *Tage skal udformes som sadeltage eller med anden form for tagopbygning, der efter Magistratens skøn harmonerer med tagformerne på den nærmeste, omgivende bebyggelse.*
- At lade ca. 776 m² hævede opholdsarealer, fordelt på 3 tagterrasser med henholdsvis 315, 412 og 49 m², indgå i beregningen af i alt ca. 2336 m² friarealer, samt indretningen af friarealerne, kræver dispensation fra lokalplanens § 9, stk. 1, som fastlægger følgende: *Friarealet (eksklusive parkerings- og tilkørselsarealer samt friareal til eventuelle børneinstitutioner) skal være af størrelsesordenen 40 pct. af boligetagearealet*

Side 5 af 8

Sagsnummer:
709910

Matrikelnummer:
254 CH, Kbh.

Ejendomsadresse:
Dronningensgade 4

Ejendomsnummer:
103951

plus 10 pct. af erhvervsetagearealet og skal efter Magistratens nærmere godkendelse indrettes med opholdsarealer for beboere og brugere.

- Etablering af 1 parkeringsplads pr. 188 m² etageareal kræver dispensation fra lokalplanens § 9, stk. 3, som bl.a. fastlægger, at *parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen 1 parkeringsplads pr. 100 m² etageareal.*
- Fremtidigt at lade ejendommen indgå i fællesgård og undlade at lade parkeringskælderens indgå i fællesanlæg med andre ejendomme kræver dispensation fra lokalplanens § 9, stk. 4, som fastlægger følgende: *Ubebyggede arealer og parkeringsanlæg skal efter Magistratens nærmere bestemmelse indgå i fællesanlæg.*

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 det er i overensstemmelse med formålet med lokalplanen om boliger og randbebyggelse.

Der er tale om afvigelser fra lokalplanen, som i overvejende grad skyldes bevaring og konvertering af eksisterende bebyggelse, som vurderes at rumme kvaliteter, der gør den attraktiv at konvertere til boligformål samtidig med, at en bevaring af del af det eksisterende miljø vil vidne om ejendommens historie.

Derudover er der tale om afvigelser, som skyldes skønsprægede bestemmelser, der skal dispenseres fra til et hvilket som helst projekt.

Vedrørende etablering og ombygning af eksisterende baghusbebyggelse (Bygning C og Bygning D), herunder etablering af tagterrasser og altaner, er det vores konkrete vurdering, at de med deres omfang og placering ikke vil medføre hverken væsentlige indbliksgener eller forringe lysforholdene.

I vurderingen indgår afstanden til bebyggelse indrettet til personophold på matr.nr. 182, 240, 606 og 667 Udenbys Klædebo, København, samt skyggediagrammer, der belyser nuværende og fremtidige forhold.

Side 6 af 8

Sagsnummer:
709910

Matrikelnummer:
254 CH, Kbh.

Ejendomsadresse:
Dronningensgade 4

Ejendomsnummer:
103951

3. Lovhensyn ved dispensationer fra lokalplaner

Side 7 af 8

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:
709910

Matrikelnummer:
254 CH, Kbh.

Ejendomsadresse:
Dronningensgade 4

Ejendomsnummer:
103951

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 8 af 8

Sagsnummer:
709910

Matrikelnummer:
254 CH, Kbh.

Ejendomsadresse:
Dronningensgade 4

Ejendomsnummer:
103951