



29. september 2020

**Sagsnummer:**

951709

**eDoc:**

2020-0089515

**Matrikelnummer:**

38 VB, Kbh.

**Ejendomsadresse:**

Smedestræde 2

**Ejendomsnummer:**

510255

## 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. 218 "Nordisk Film II", og vi vil gerne høre, hvordan du mener, at byggeriet vil påvirke området.

Det drejer sig om en ansøgning om forførelse af en bebyggelse med døgninstitution med 24 boliger på adressen Smedestræde 2.

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 20. oktober 2020**.

### Kontakt

Har du spørgsmål til naboorienteringen, er du velkommen til at kontakte arkitekt Mette Haugaard Jeppesen på mail [cx46@kk.dk](mailto:cx46@kk.dk) eller administrativ sagsbehandler Jonas Elkjær på mail [j89y@kk.dk](mailto:j89y@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](mailto:bygninger@kk.dk)

[www.kk.dk](http://www.kk.dk)

## 1. Hvordan svarer du på naboorienteringen?

Du kan sende dit svar til [bygninger@kk.dk](mailto:bygninger@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:

Arkitekt Mette Haugaard Jeppesen på mail [cx46@kk.dk](mailto:cx46@kk.dk)

Eller

administrativ sagsbehandler Jonas Elkjær på mail [j89y@kk.dk](mailto:j89y@kk.dk).

Som undtaget for digital post kan du sende dit svar til [bygninger@kk.dk](mailto:bygninger@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  
Område for Bygninger  
Njalsgade 13  
Postboks 416  
1504 København V

Side 2 af 6

**Sagsnummer:**

951709

**Matrikelnummer:**

38 VB, Kbh.

**Ejendomsadresse:**

Smedestræde 2

**Ejendomsnummer:**

510255

## 2. Byggeprojektet og lokalplanen

Side 3 af 6

### 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 at opføre en ny bebyggelse med institution i form af botilbud til 24 unge med et handicap. Der søges desuden om at ombygge og istandsætte den eksisterende bevaringsværdige bygning på ejendommen og udføre mindre ændringer af bygningsudseende i den forbindelse. Den eksisterende bygning indgår i botilbuddet.

**Sagsnummer:**

951709

**Matrikelnummer:**

38 VB, Kbh.

**Ejendomsadresse:**

Smedestræde 2

**Ejendomsnummer:**

510255

### Lokalplanens bestemmelser

Ejendommen ligger i et område, der er omfattet af bestemmelserne i lokalplan nr. 218 "Nordisk Film II", bekendtgjort den 16. juni 1993.

### 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:

- Opførelse af ny bebyggelse, som er placeret delvist udenfor lokalplanens byggefelt, kræver dispensation fra lokalplanens § 5, stk. 2 b), som fastlægger:

*"Bebyggelse skal opføres inden for de på tegning nr. 26.632 viste byggefelter i henholdsvis én etage eventuelt med udnyttet tagetage og/eller i 2 etager eventuelt med udnyttet tagetage som vist på tegningen. Ved bevaringsværdig bebyggelse, jf. stk. 3, pkt. a), svarer byggefelt og maksimalt etageantal til eksisterende grundplan og eksisterende etageantal. Magistraten kan godkende mindre afvigelser herfra, når den karakter af området, som lokalplanen søger at skabe, ikke derved ændres. Der kan herunder opføres en enkelt bygning eller bygningsdel i 3 etager eventuelt med udnyttet tagetage i byggefeltet langs den i § 4, stk. 5, fastlagte blinde vej. Der kan desuden efter Magistratens (nu Teknik- og Miljøforvaltningen) nærmere godkendelse opføres enkelte mindre erhvervsbygninger, udhuse og lignende i én etage."*

- Opførelse af bebyggelse med en facadelængde på 29,4 m mod Asta Nielsen Strædet kræver dispensation fra lokalplanens § 5, stk. 2 c), som fastlægger:

*"Randbebyggelse skal opføres som selvstændige bygninger med en maksimal facadelængde på ca. 20 m. Mod Valby Langgade må alle bygninger sammenbygges, og mod Smedestræde må bygninger sammenbygges parvis."*

- Opførelse af ny bebyggelse med sadeltage mod de omgivende gader og med sammensatte skrånende tagflader på de øvrige dele af taget kræver dispensation fra lokalplanens § 6, stk. 1, som blandt andet fastlægger:

*"Tage skal udformes som sadeltage eller med anden tagform med skrå tagflader. Udformningen skal godkendes af Magistraten. (nu Teknik- og Miljøforvaltningen)"*

- Etablering af solceller på en del af den nye bebyggelse kræver dispensation fra lokalplanens § 6, stk. 1, b), som blandt andet fastlægger:

*"Tage i randbebyggelse skal udformes som symmetriske sadeltage med en hældning på 40-50° og skal dækkes med tagsten".*

- Udvendig ombygning og renovering af den eksisterende bygning på Smedestræde 2, kræver dispensation fra lokalplanens § 6, stk. 1, som fastlægger:

*"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 henseender ikke ændres uden Magistratens (nu Teknik- og Miljøforvaltningen) tilladelse.*

- Etablering af 2 parkeringspladser, svarende til 1 parkeringsplads pr. 736 m<sup>2</sup> etageareal kræver dispensation fra lokalplanens § 9, stk. 3, som fastlægger:

*"Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen 1 parkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal."*

## **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 den ansøgte bebyggelse tager udgangspunkt i områdets karakter med den højeste bebyggelse langs områdets gader og lavere bebyggelse i form af side- og baghuse i de bagvedliggende gårdtrum. Desuden er lokalplanens byggefelt placeret uhensigtsmæssigt skråt hen over matrikelskellet mellem to ejendomme.

Den lange facade mod Asta Nielsen Strædet opdeles visuelt ved forskellige vinduespartier i bygningens to ender. Desuden vender facaden mod naboejendomme, hvor bebyggelsen har en anden karakter med væsentligt større bygninger.

Solcellerne på taget og de tagflader, der ikke er sadeltage, er placeret inde på grunden, mens bygningerne mod Asta Nielsen Strædet og Smedestræde har symmetriske sadeltage. Dermed fastholdes områdets karakter mod de omgivende veje.

Den eksisterende bevaringsværdige bygning fastholder sit udseende mod Smedestræde, mens der udføres mindre ændringer i gavlen og på gårdsiden. Kommunen vurderer, at istandsættelsen udføres med respekt for bygningens oprindelige udseende de ansøgte ændringer ikke er væsentlige for bygningens karakter.

Kommunen vurderer, at parkeringsbehovet til institutionen er væsentligt lavere end lokalplanens krav. Etablering af to parkeringspladser er i overensstemmelse med parkeringsnormerne i Kommuneplan 19.

Da projektet ses at være i overensstemmelse med intentionerne i planen og da afvigelserne er af mindre omfang samt idet projektet tilfører området et offentligt tilgængeligt opholdsareal mod Valby Langgade, kan Område for Bygninger principielt gå ind for projektet.

Side 4 af 6

**Sagsnummer:**

951709

**Matrikelnummer:**

38 VB, Kbh.

**Ejendomsadresse:**

Smedestræde 2

**Ejendomsnummer:**

510255

### 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 lokalplanelens 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:**

951709

**Matrikelnummer:**

38 VB, Kbh.

**Ejendomsadresse:**

Smedestræde 2

**Ejendomsnummer:**

510255

## 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 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.*

*Hvis byggeprojektet og ansøgningen om dispensation skal forelægges Teknik- og Miljøudvalget, vil dit høringssvar blive offentliggjort sammen med sagens øvrige materiale. Du bedes derfor gøre opmærksom på, hvis du har navnebeskyttelse eller beskyttet adresse.*

Side 6 af 6

**Sagsnummer:**

951709

**Matrikelnummer:**

38 VB, Kbh.

**Ejendomsadresse:**

Smedestræde 2

**Ejendomsnummer:**

510255