



16. april 2020

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. 261 "Provstevej", og vi vil gerne høre, hvordan du mener, at byggeriet vil påvirke området.

Det drejer sig om en ansøgning om opførelse af ny etagebebyggelse i 5 etager med 40 ungdomsboliger på adressen Frederikssundsvej 70.

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 7. maj 2020.

Kontakt

Har du spørgsmål til naboorienteringen, er du velkommen til at kontakte arkitekt Tanja Troelsen på mail CD96@kk.dk.

Med venlig hilsen

Center for Bygninger

Sagsnummer:

907904

eDoc:

2020-0000726

Matrikelnummer:

6bd UT, Kbh.

Ejendomsadresse:

Frederikssundsvej 70

Ejendomsnummer:

161048

**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@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 er undtaget for digital post

Som undtaget for digital post kan du 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.

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 6

Sagsnummer:
907904

Matrikelnummer:
6bd UT, Kbh.

Ejendomsadresse:
Frederikssundsvej 70

Ejendomsnummer:
161048

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 ny etagebebyggelse i 5 etager med 40 ungdomsboliger.

Bebyggelsen opføres med facade i flugt med byggelinie og nabobebyggelse. Der etableres fuld kælder under terræn med 6 parkeringspladser.

Facaden opbygges af grå teglsten. Mod gade forsynes facaden med 2 lette karnapper der beklædes med lyse facadeplader samt 18 lette altaner i lodrette ranker med glasværn.

Ejendommens etageareal vil være 1.700 m² og bebyggelsesprocenten 196.

Lokalplanens bestemmelser

Ejendommen ligger i et område, der er omfattet af bestemmelserne i lokalplan nr. 261 "Provstevej", bekendtgjort den 23. januar 1996.

Ifølge lokalplanens § 5, stk. 1, er det fastlagt, at bebyggelsesprocenten ikke må overstige 150.

Ifølge lokalplanens § 6, stk. 2, er det fastlagt, at bebyggelse mod gade skal inddeles i facadeenheder, således at der opnås en varieret facaderække. I område 3 må facadeenheder ikke overstige ca. 40 m.

Ifølge lokalplanens § 9, stk. 2, er det fastlagt, at parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen 1 parkeringsplads pr. 100 m² 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.

Projektet kræver dispensation fra lokalplanens §§ 5 stk. 1, 6 stk. 2 og 9 stk. 2 til at opføre den nye 5 etagers boligbebyggelse med:

- en bebyggelsesprocent på 196
- facadelængde mod Provstevej på 47 m
- en parkeringsdækning på 1 pr. 300 m² etageareal

Lokalplanen fastlægger en stor del af grunden som byggefelt samt krav om sluttet randbebyggelse med facade i de udlagte byggelinier og etageantal på 4-5½, jf. §5, stk. 2-3.

Det konkrete projekt er vist som randbebyggelse i de udlagte byggelinier. Bygningen er mod Provstevej visuelt 1½ etage lavere end nabobebyggelsen, men tilpasser sig nabobygninger med trappetårne der afsluttes lige under naboers tagfod. Bebyggelsen udføres desuden med reduceret husdybde på ca. 6,5 m (8 m inkl. altangang) i forhold til nabobebyggelse som har en dybde på ca. 10 m.

Kommunen kan principielt gå ind for projektet med en bebyggelsesprocent på 196, da de særlige omstændigheder og tiltag for at tilpasse bebyggelsen, udgør et hensigtsmæssigt volumen på den konkrete grund.

Sagsnummer:

907904

Matrikelnummer:

6bd UT, Kbh.

Ejendomsadresse:

Frederikssundsvej 70

Ejendomsnummer:

161048

Bebyggelsens gadefacade mod Provstevej strækker sig over 47 m og udføres med 2 karnapper, der henholdsvis fremhæver hjørnet og opdeler facaden på midten. Herudover suppleres facaden med 18 altaner og større vinduespartier med franske altaner. Vi vurderer at facadeelementerne medvirker til en opfattelse af en varieret facade og at hensynet bag bestemmelsen om maksimal facadelængde på 40 m iagttages.

Bebyggelsen er beliggende ca. 200 m fra nærmeste bus-stoppested på Frederikssundsvej og ca. 800 m fra Nørrebro S-togstation og Metro. Med henvisning til beboergruppe, boligstørrelser samt adgang til offentlig transport vurderer vi, at 6 parkeringspladser (ca. 1 pr. 300 m²) er tilstrækkeligt til indretning af det konkrete byggeri med 1.700 m² ungdomsboliger.

Da projektet ses at være i overensstemmelse med intentionerne i planen og da afvigelserne er af mindre omfang samt at parkeringsdækningen tilpasses beboergruppen, kan Center for Bygninger principielt gå ind for projektet.

Side 4 af 6

Sagsnummer:

907904

Matrikelnummer:

6bd UT, Kbh.

Ejendomsadresse:

Frederikssundsvej 70

Ejendomsnummer:

161048

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 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:

907904

Matrikelnummer:

6bd UT, Kbh.

Ejendomsadresse:

Frederikssundsvej 70

Ejendomsnummer:

161048

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 høringsvar 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:

907904

Matrikelnummer:

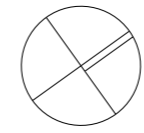
6bd UT, Kbh.

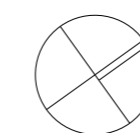
Ejendomsadresse:

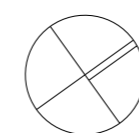
Frederikssundsvej 70

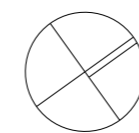
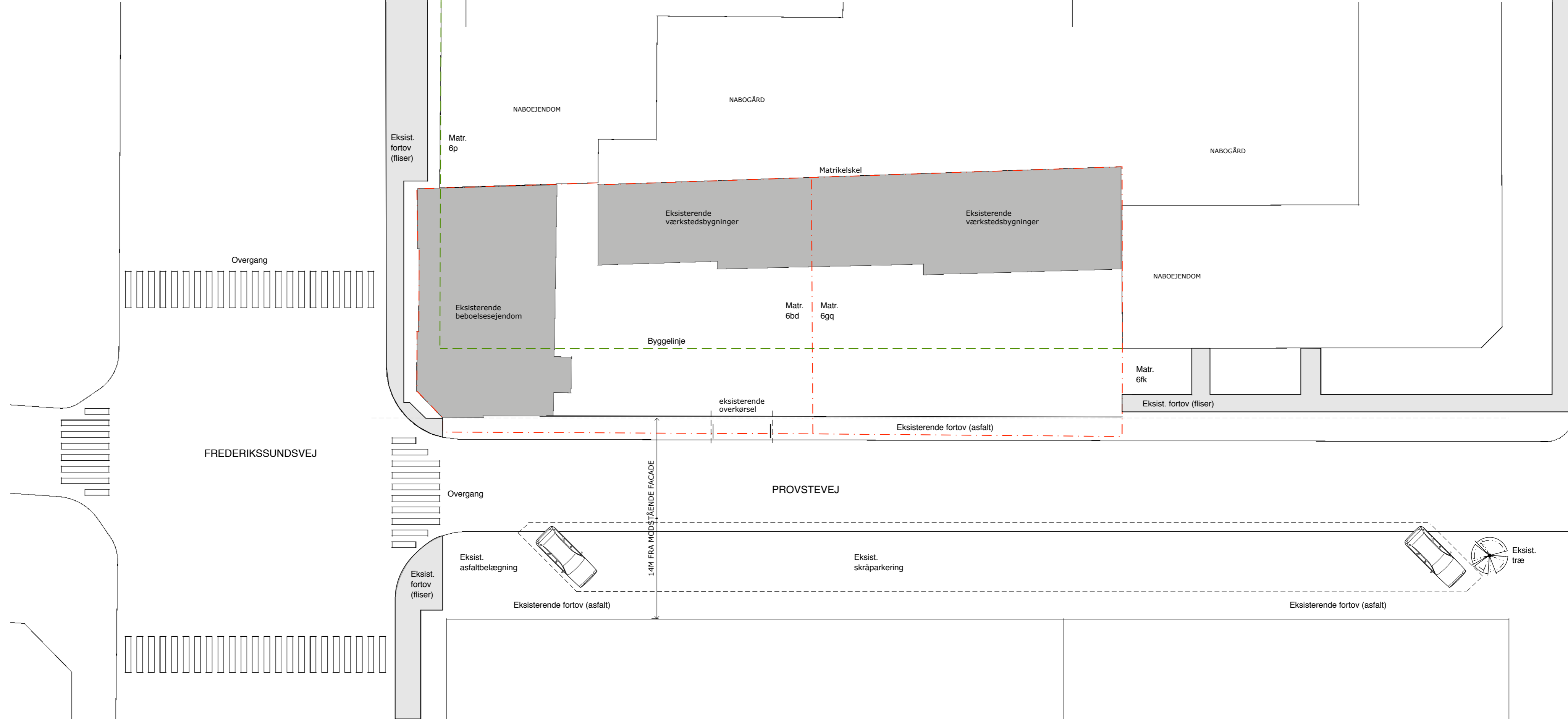
Ejendomsnummer:

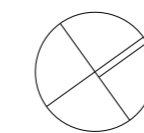
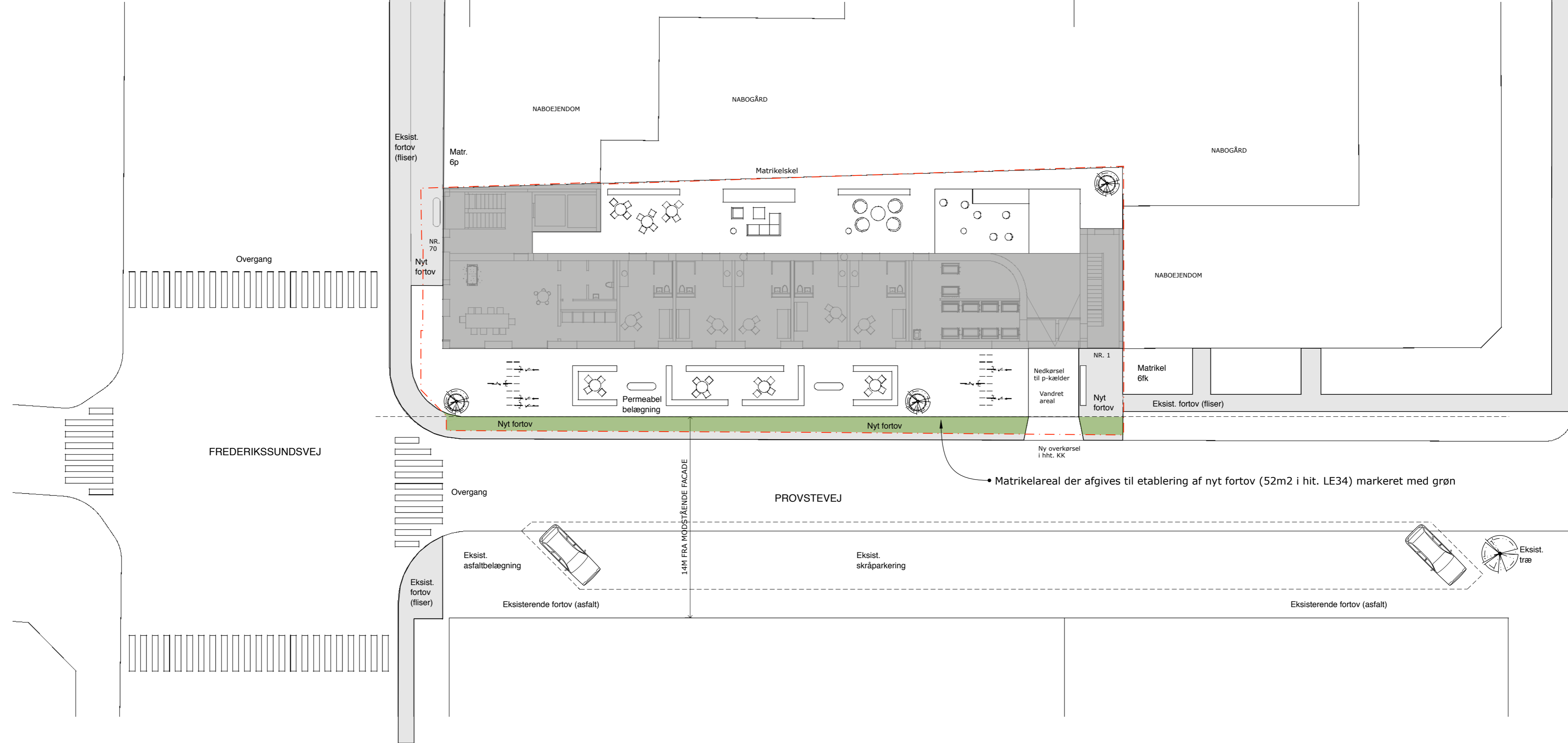
161048

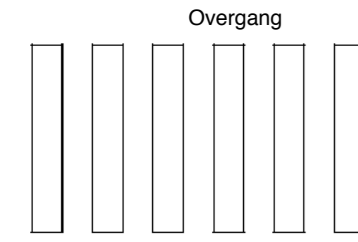
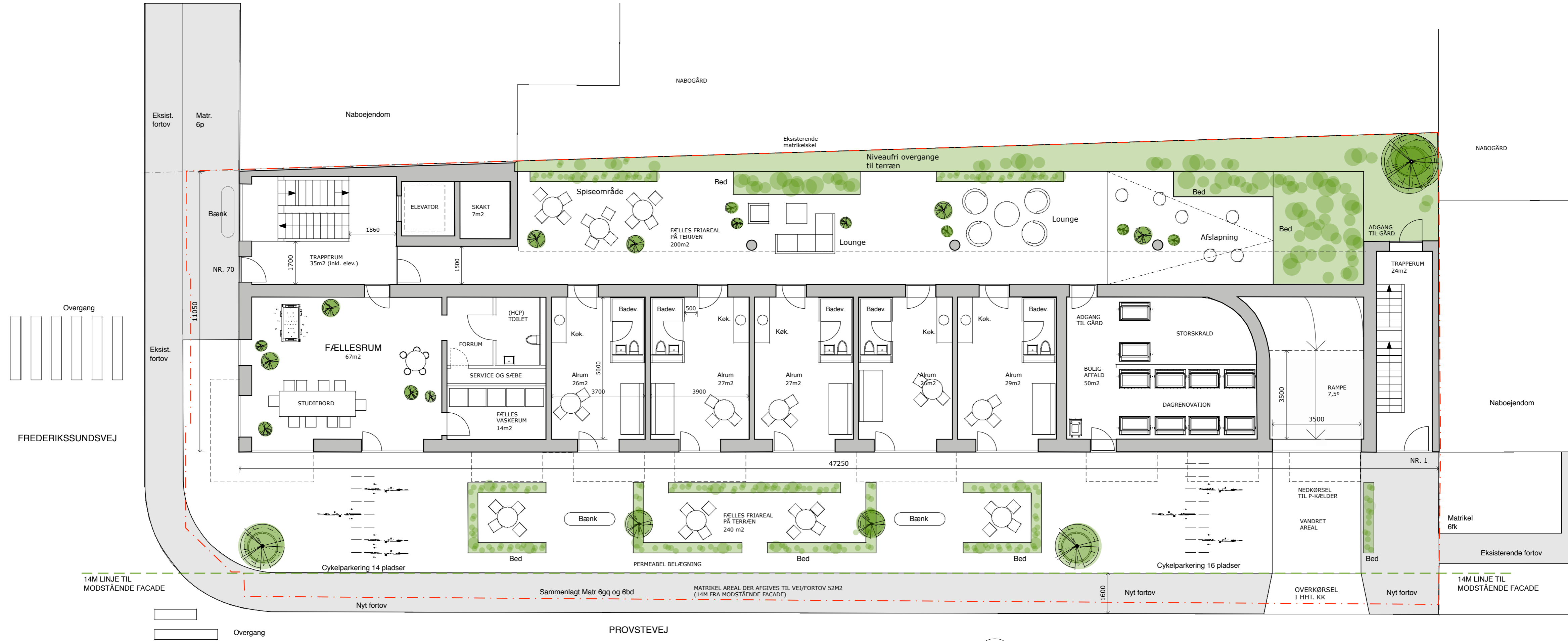










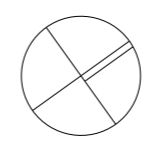
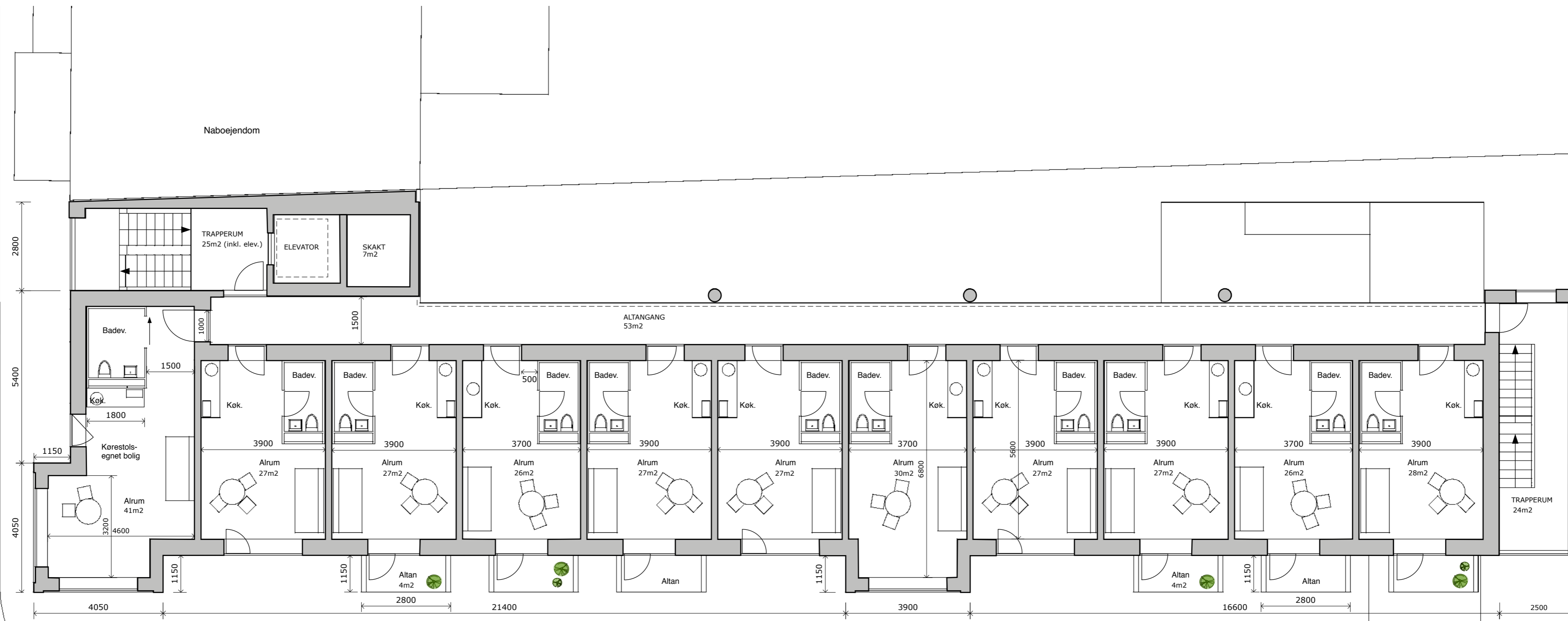


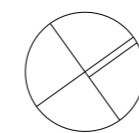
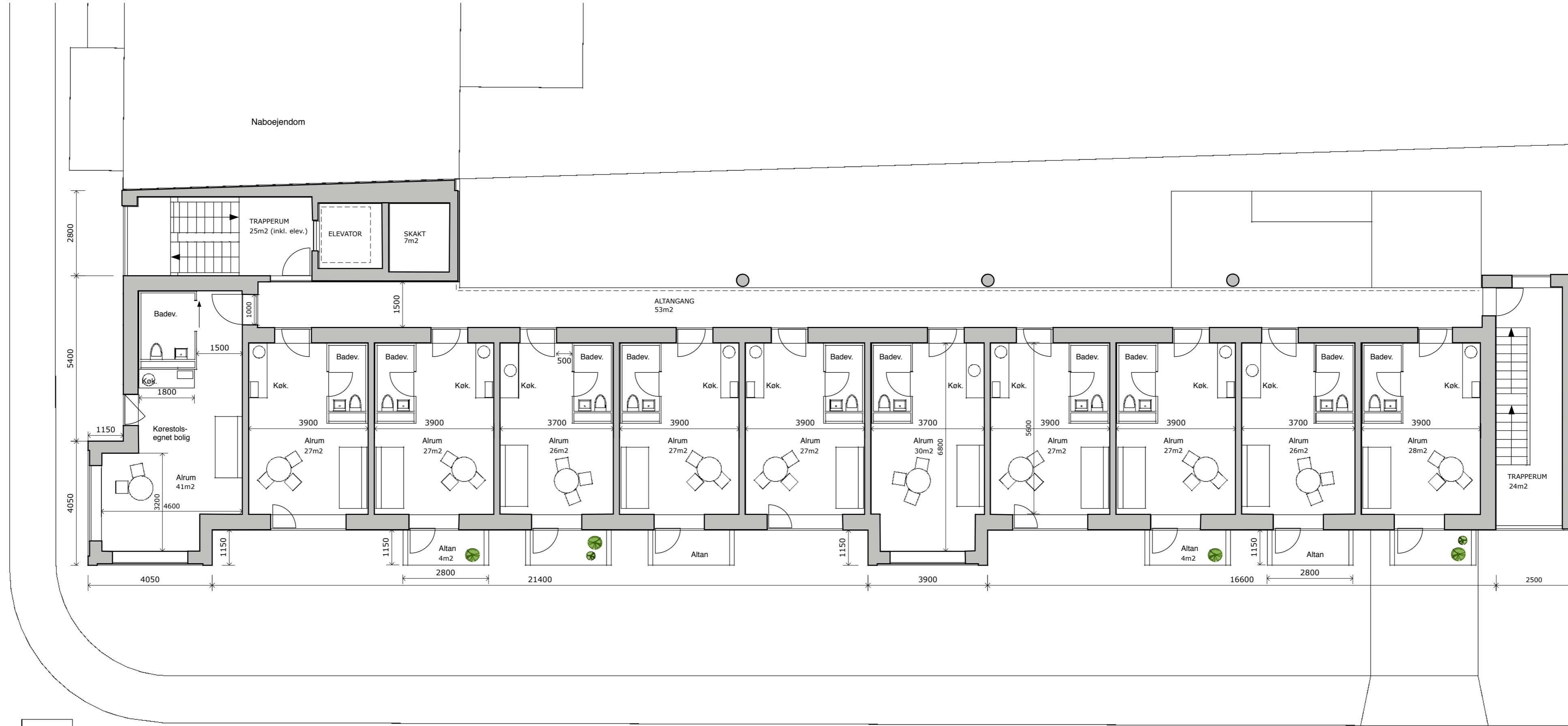
FREDERIKSSUNDSVEJ

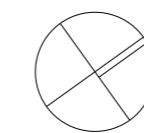
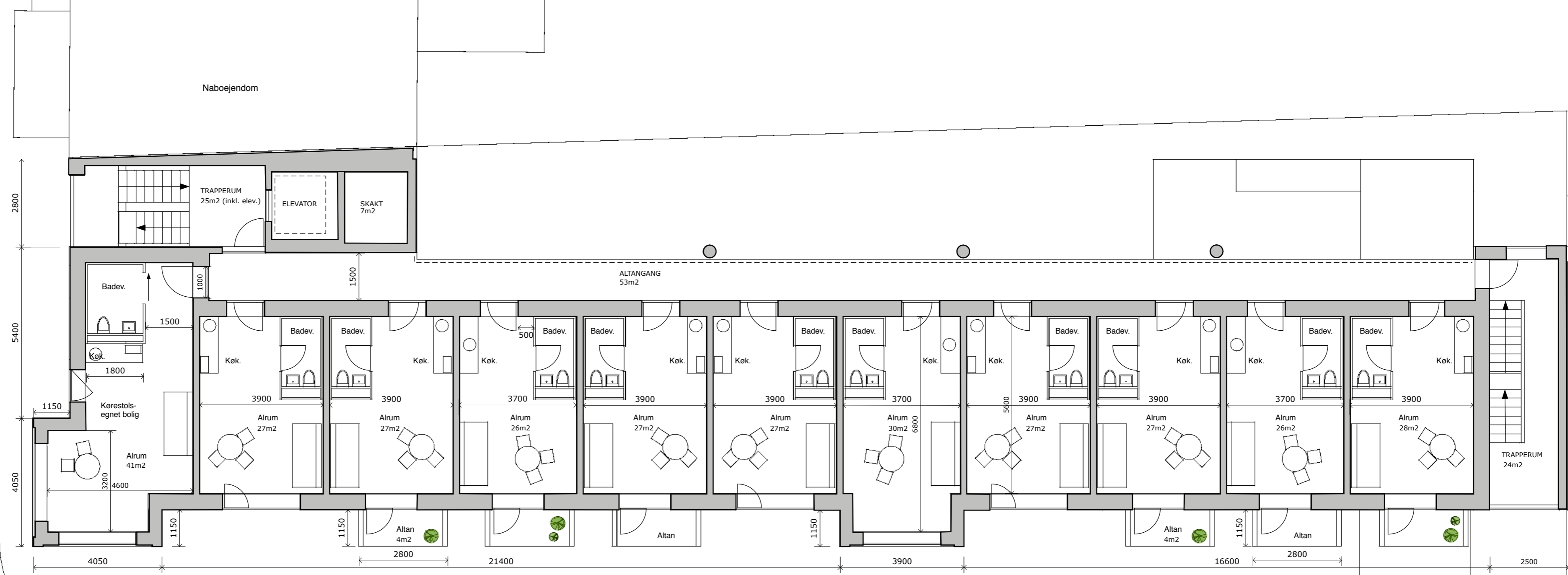


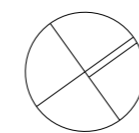
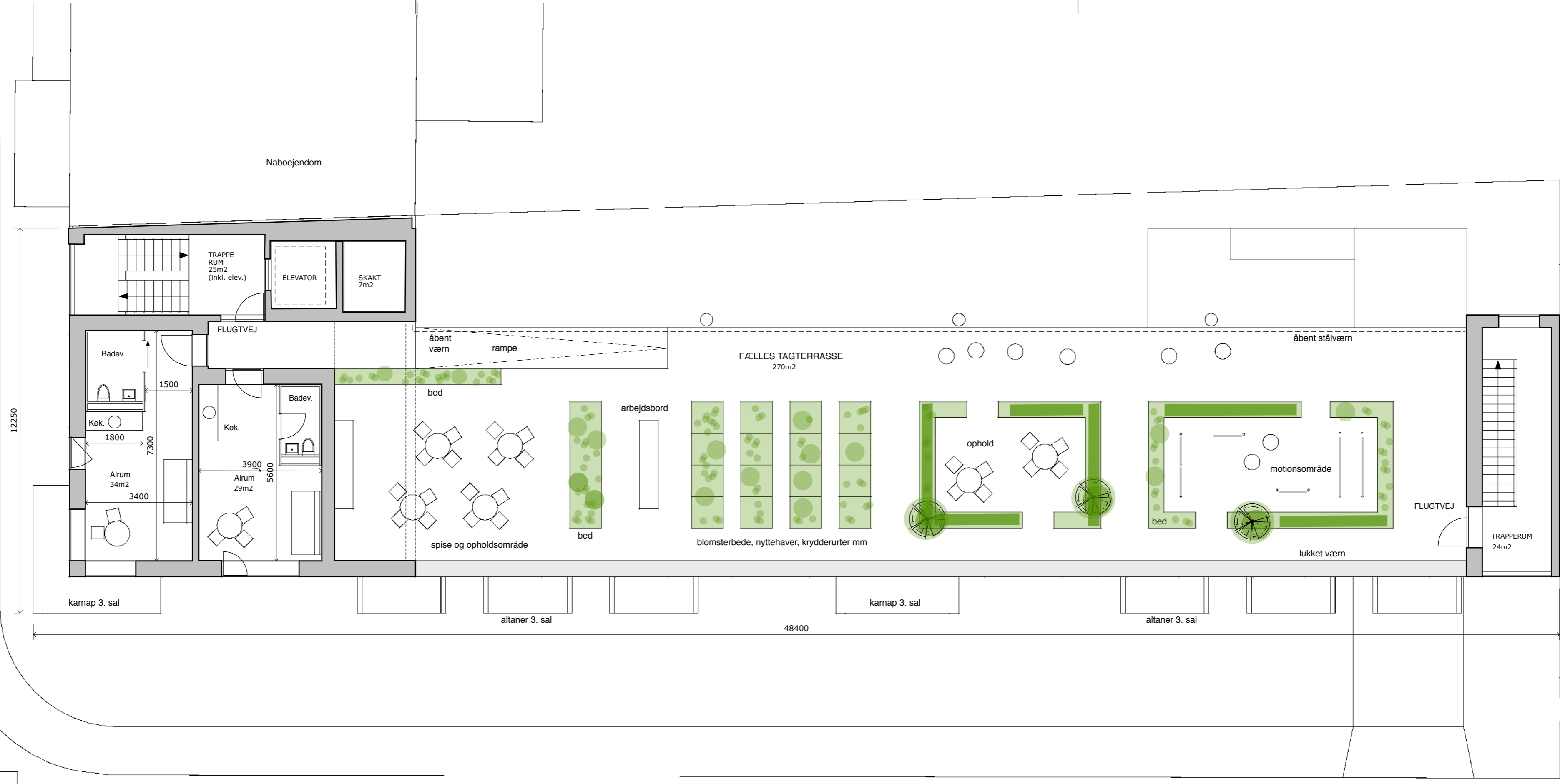
**PLAN, STUEETAGE, 1:100
FREMtidIGE FORHOLD**

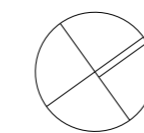
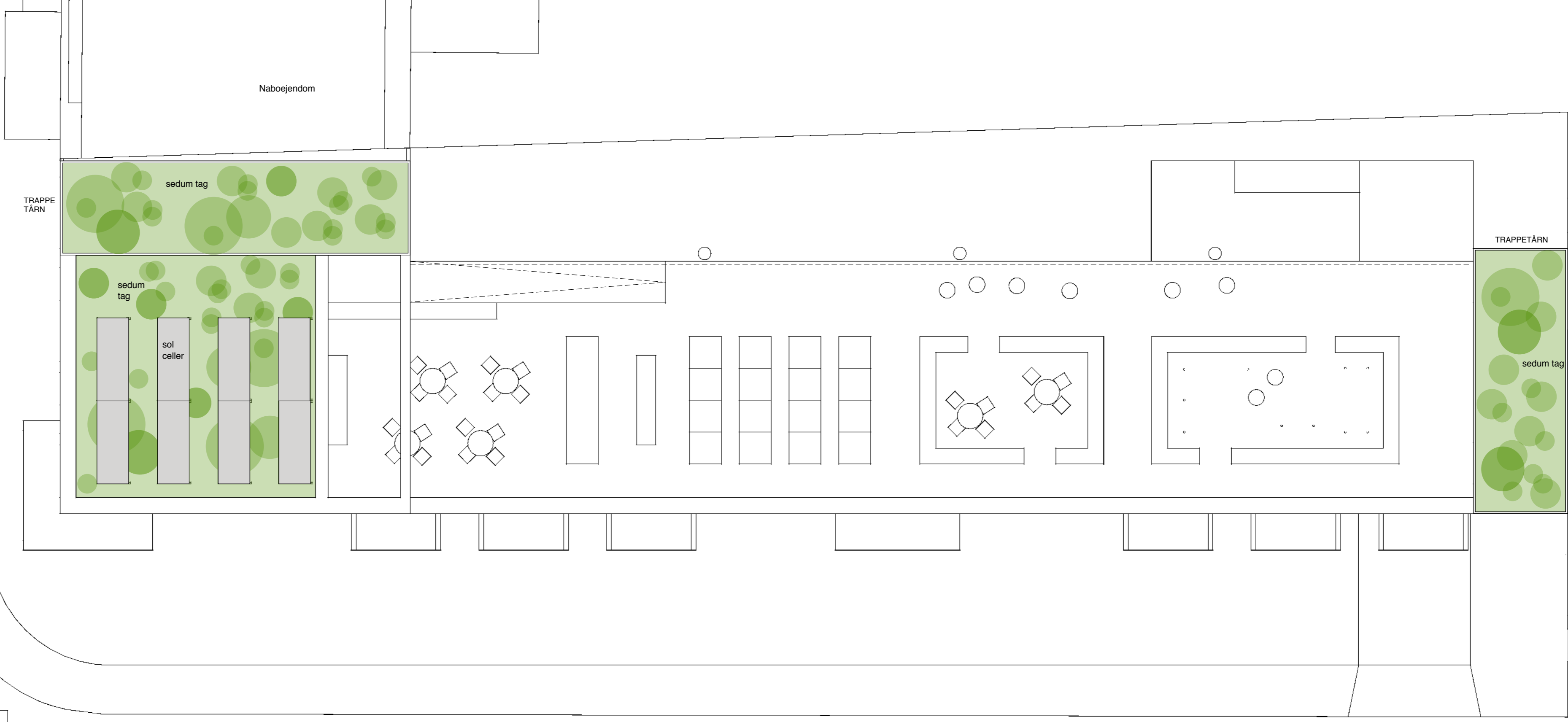
TEGN. NR.: PV05-a-0-1-200_REV.: - / REV. DATO: -
 PROVSTEVEJ 1 / FREDERIKSSUNDSVEJ 70, MATR. 6 bd og 6 gq, Utterslev kv. Kbh. / DATO: 28.10.2019



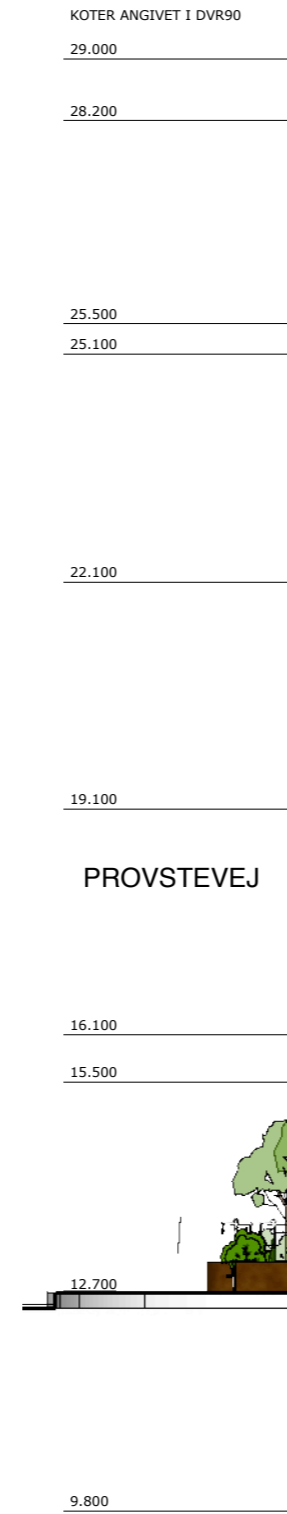












SNIT B, C OG D / PROVSTEVEJ, 1:100
FREMtidigE FORHOLD



TEGN. NR: PV05-a-B-3-402_REV.: - / REV. DATO: -
PROVSTEVEJ 1 / FREDERIKSSUNDSVEJ 70, MATR. 6 bd og 6 gq, Utterslev kv. Kbh. / DATO: 28.10.2019