



Teknik- og Miljøforvaltningen

6. februar 2019

Sagsnummer:
707497

eDoc:
2017-0357941

Matrikelnummer:
6g UT, Kbh.

Ejendomsadresse:
Blytækkervej 5

Ejendomsnummer:
55272

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. 397 "Blytækkervej", og vi vil gerne høre, hvordan du mener, at byggeriet vil påvirke området.

Det drejer sig om en ansøgning om opførelse af ny etagebygning til beboelse i form af 19 nye lejligheder på ejendommen Blytækkervej 5 og Brofogedvej 8-12B.

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/byplaner
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 27. februar 2019.

Kontakt

Har du spørgsmål til naboorienteringen, er du velkommen til at kontakte arkitekt Torben Kjærgaard Høj på tlf. 33 66 52 71.

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:

Torben Kjærgaard Høj på tlf. 33 66 52 71.

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 6

Sagsnummer:
707497

Matrikelnummer:
6g UT, Kbh.

Ejendomsadresse:
Blytækkervej 5

Ejendomsnummer:
55272

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 boligbebyggelse på i alt 1700 etagemeter, der indeholder 19 boliger, på en eksisterende erhvervsjendom, hvor en væsentlig del af den eksisterende bebyggelse er udpeget som bevaringsværdig, og fortsat vil blive anvendt til erhverv. I forbindelse med etablering af projektet nedrives hovedparten af den lave bebyggelse i én etage langs ejendommens nordside.

Bygningen opføres langs Brofogedvej og vil med sin placering medvirke til, at der kan etableres et attraktivt opholdsareal på bygningens gårdside for bygningens beboere og ejendommens øvrige brugere.

På terræn anlægges 9 parkeringspladser i et samlet parkeringsanlæg i tilknytning til overkørsel og adgangsvej.

Bygningen fremstår som en arkitektonisk helhed i gule tegl – mere lukket mod Brofogedvej og de umiddelbare naboer, hvilket gør, at bygningen vil fremstå skulpturelt set udefra og helt åben fra ejendommens fælles friarealer.

Det ansøgte forudsætter dispensation fra lokalplanen til at overskride et angivet byggefelt i lokalplanen. Der sker en udvidelse af byggefeltet langs Brofogedvej. Til gengæld er bygningen smallere end byggefeltet giver mulighed for på den modsatte led.

Desuden skal der dispenseres til at opføre 5 boliger, der er mindre end forudsat i lokalplanen, selve bygningens udformning, de ansøgte friarealers udformning og placering samt antallet af parkeringspladser.

Lokalplanens bestemmelser

Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 397 ”Blytækkervej”, bekendtgjort den 10. januar 2006.

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 vi overordnet finder, at det er et godt eksempel på en tidssvarende boligbebyggelse,

Sagsnummer:

707497

Matrikelnummer:

6g UT, Kbh.

Ejendomsadresse:

Blytækkervej 5

Ejendomsnummer:

55272

med varierende boligstørrelser i et byområde, der henvender sig til et bredt udsnit af byens beboere, og er et område, der de seneste år har udviklet sig til at være en mere populær og attraktiv bydel at bosætte sig i.

De fornødne dispensationer til bebyggelsens placering på grunden, bygningens højde, at hævede fælles opholdsarealer kan medregnes som friarealer og antallet af parkeringspladser, vurderer vi er dispensationer, der samlet sikrer en arkitektonisk tilpasset bebyggelse, der også i forhold til anvendelsen er i overensstemmelse med planens intentioner.

De øvrige dispensationer til bygningens visuelle fremtræden og anlæg af ubebyggede arealer, er dispensationer, der kommer af, at alle forslag skal godkendes, og dermed, at byggetilladelse altid forudsætter dispensation fra de nævnte bestemmelser i lokalplanen.

Da projektet ses at være i overensstemmelse med intentionerne i planen og da afvigelserne er af mindre omfang samt da vi vurderer, at projektets arkitektoniske kvaliteter opfylder lokalplanens intentioner, om en bygning, der tilfører området bygningsmæssig fornyelse, der medvirker til at skabe ro i gadebilledet, kan Center for Bygninger principielt gå ind for projektet.

Side 4 af 6

Sagsnummer:
707497

Matrikelnummer:
6g UT, Kbh.

Ejendomsadresse:
Blytækkervej 5

Ejendomsnummer:
55272

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:
707497

Matrikelnummer:
6g UT, Kbh.

Ejendomsadresse:
Blytækkervej 5

Ejendomsnummer:
55272

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.

Side 6 af 6

Sagsnummer:
707497

Matrikelnummer:
6g UT, Kbh.

Ejendomsadresse:
Blytækkervej 5

Ejendomsnummer:
55272