



Teknik- og Miljøforvaltningen

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 indretning af 32 ungdomslejligheder i ny tagetage samt etablering af ny tagterrasse ovenpå ny tagetage på ejendommen Bispevej 8.

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 10. april 2019.

Kontakt

Har du spørgsmål til naboorienteringen, er du velkommen til at kontakte bygningskonstruktør, Søren Pedersen, på tlf. 33 66 52 97 eller administrativ sagsbehandler Anni Møller på tlf. 33 66 52 39.

Med venlig hilsen

Center for Bygninger

20. marts 2019

Sagsnummer:

710161

eDoc:

2018-0071668

Matrikelnummer:

1429 UT, Kbh.

Ejendomsadresse:

Bispevej 8

Ejendomsnummer:

973042

**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:

Søren Pedersen, på tlf. 33 66 52 97
eller
Anni Møller på tlf. 33 66 52 39

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:
710161

Matrikelnummer:
1429 UT, Kbh.

Ejendomsadresse:
Bispevej 8

Ejendomsnummer:
973042

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 indrette 32 ungdomslejligheder i ny tagetage samt etablere ny tagterrasse ovenpå ny tagetage.

Eksisterende bygning er 3 etager høj og tagetagen bliver tilbagetrukket fra facaderne med altangange langs den nye tagetage. Den nye tagetage vil blive på 1.203 m², hvilket vil medføre et krav om 4 nye parkeringspladser.

Samtlige eksisterende og nye parkeringspladser bliver flyttet til matr.nr. 347 Utterslev, København.

Opførelse af 1.203 m² nyt boligareal forudsætter etablering af et friareal på 722 m², der etableres nyt friareal på 438 m² på terræn, og et hævet opholdsareal på 373 m².

Lokalplanens bestemmelser

Grunden ligger i et område der er omfattet af bestemmelserne i lokalplan nr. 261 "Provstevej", bekendtgjort den 23. januar 1996, tillæg 4, og er beliggende i lokalplanens område I.

Lokalplanen muliggør boligbebyggelse, og for område I, kan der opføres ny bebyggelse i indtil 3,5 etage.

Det ansøgte byggeprojekt forudsætter dispensation fra følgende bestemmelser i lokalplanen:

§ 5, stk. 1, som fastlægger at "*Indenfor område 1, må bebyggelsesprocenten ikke overstige 110*".

Det ansøgte projekt har en bebyggelsesprocent på 146.

§ 5, stk. 3, som fastlægger at "*Bebyggelse skal opføres med et etageantal i overensstemmelse med det på tegning nr. 27.117 viste.*"

På tegningen er bebyggelsen vist med et maksimalt etageantal på 3½. Bebyggelsen opføres i 3½ etage. Ovenpå den halve etage etableres en tagterrasse i 5. etages højde og to trappe tårne forhøjes til 5 etager, så de giver adgang til tagterrassen.

§ 6, stk. 1, som fastlægger at "*Bygningernes materialer, udformning, farve og øvrige ydre fremtræden skal efter Magistratens skøn være samstemmende med omgivelserne og områdets karakter, og eksisterende bebyggelse må i nævnte henseende ikke ændres uden magistratens tilladelse*".

Sagsnummer:
710161

Matrikelnummer:
1429 UT, Kbh.

Ejendomsadresse:
Bispevej 8

Ejendomsnummer:
973042

Den nye tagetage udføres med facadeplader i Cembrit i samme farve som den eksisterende bygning og værn udføres i galvaniseret stål i en udformning, der svarer til værn om eksisterende altaner.

§ 9, stk. 1, som fastlægger at ” *friarealet skal være af følgende størrelsesorden for område I, 60% af boligetagearealet* ”

Den eksisterende parkering flyttes til en anden ejendom, og der etableres nye friarealer på terræn. Der etableres desuden tagterrasse på taget af den nye tagetage. De nye friarealer og de hævdede opholdsarealer opfylder samlet set lokalplanens friarealkrav.

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 bygningens højde og udformning vurderes at passe fint ind i området, som er præget af bebyggelse med varierede former og materialer, herunder den ny bebyggelse i 5 etagers højde på nordsiden af Dortheavej.

Vi har desuden lagt vægt på, de nye friarealer og de hævdede opholdsarealer opfylder samlet set lokalplanens friarealkrav og at arealerne beplantes og indrettes med mulighed for ophold og aktiviteter.

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

Side 4 af 6

Sagsnummer:
710161

Matrikelnummer:
1429 UT, Kbh.

Ejendomsadresse:
Bispevej 8

Ejendomsnummer:
973042

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:
710161

Matrikelnummer:
1429 UT, Kbh.

Ejendomsadresse:
Bispevej 8

Ejendomsnummer:
973042

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.

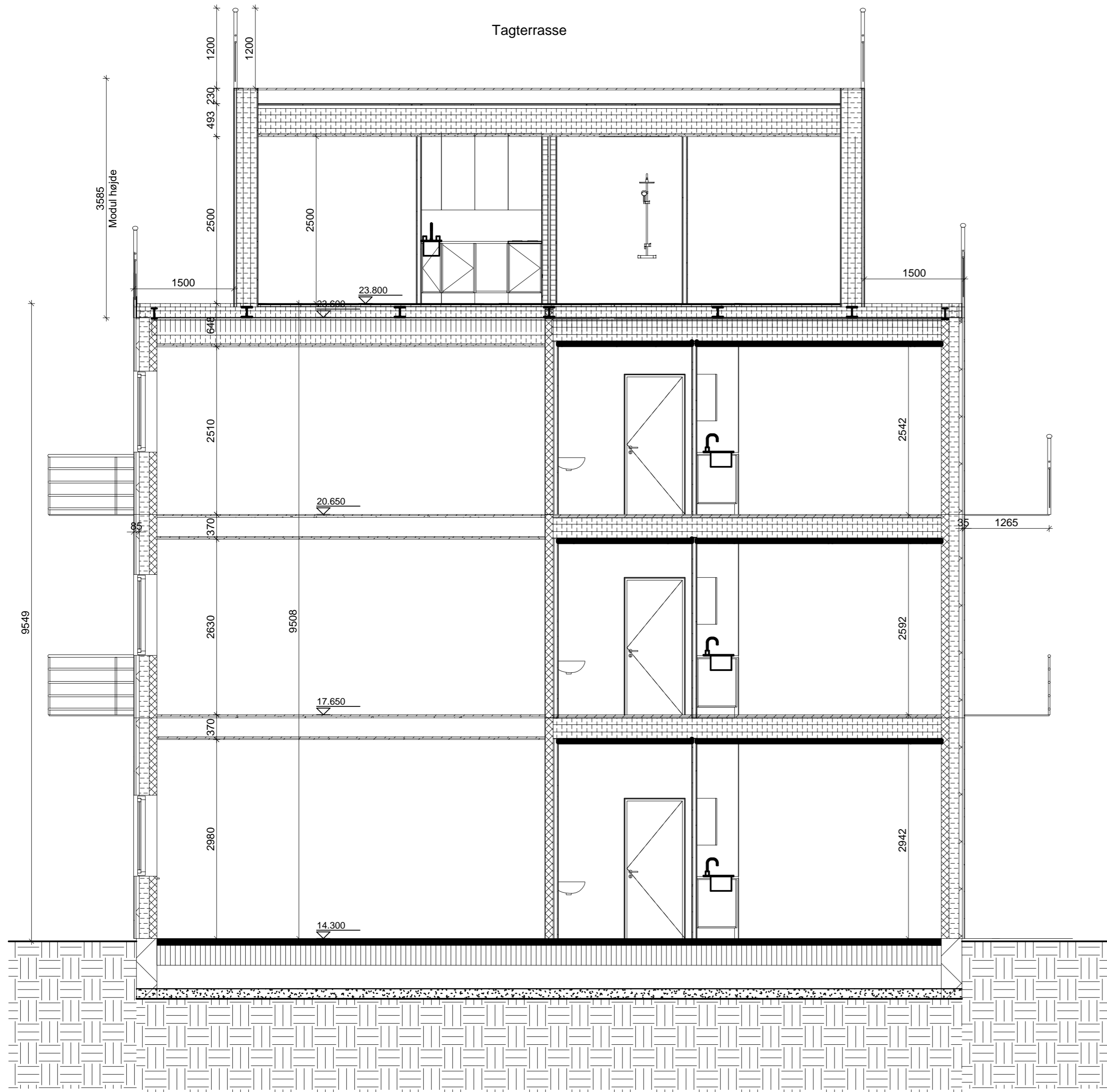
Side 6 af 6

Sagsnummer:
710161

Matrikelnummer:
1429 UT, Kbh.

Ejendomsadresse:
Bispevej 8

Ejendomsnummer:
973042



(99)1.03 A

A 13.11.2018 Revideret tegning - etagekoter påtegnet
 Rev. nr.: Rev. dato: Rev. tekst:

HLJ
 Rev. Tegner/kontrol/godkendt

fbj FBJ Rådg. Ingeniører ApS

FBJ Rådg. Ingeniører ApS
 Centervej 2, 6000 Kolding
 Tlf.: 28 11 37 20
 www.fbj.dk

Sag: LEJLIGHEDER PÅ DORTHEVEJ 17, KBH

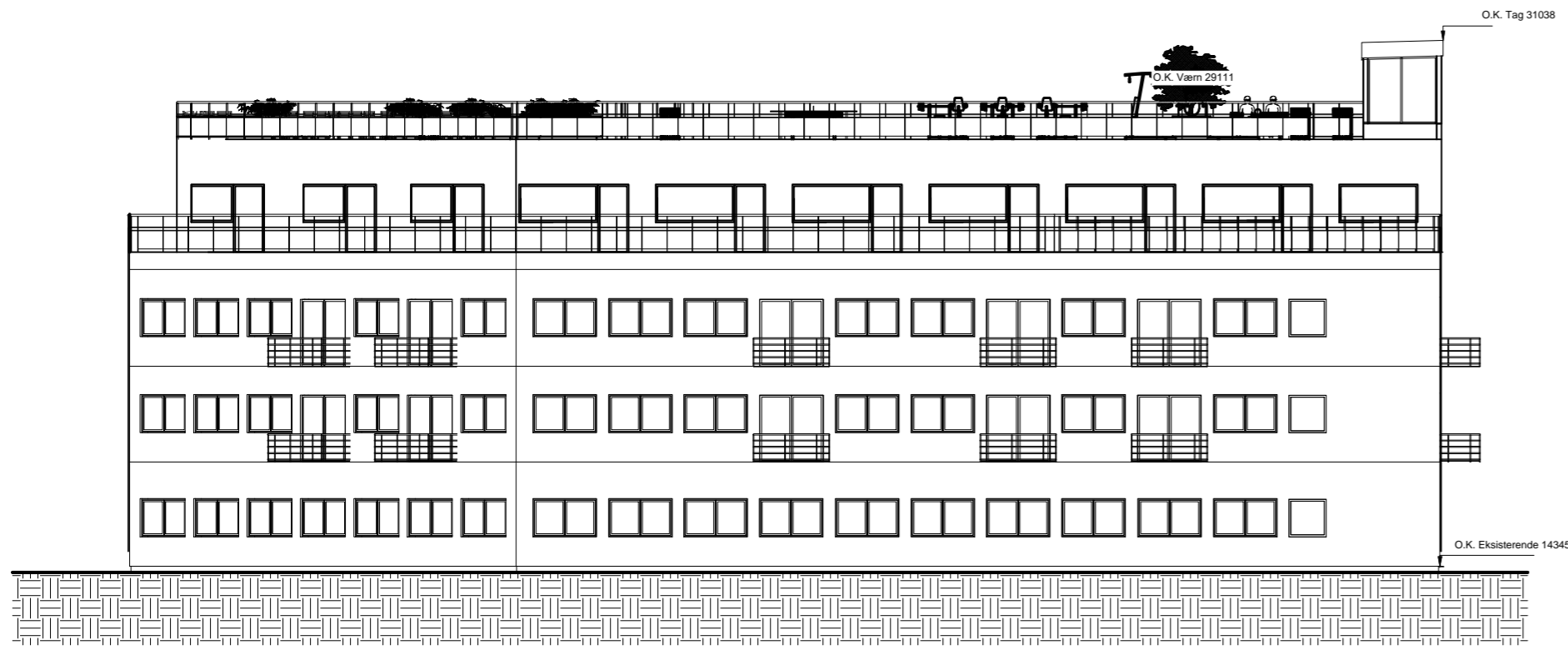
(99)1.03 A

Bygherre: KBI
 Emne:

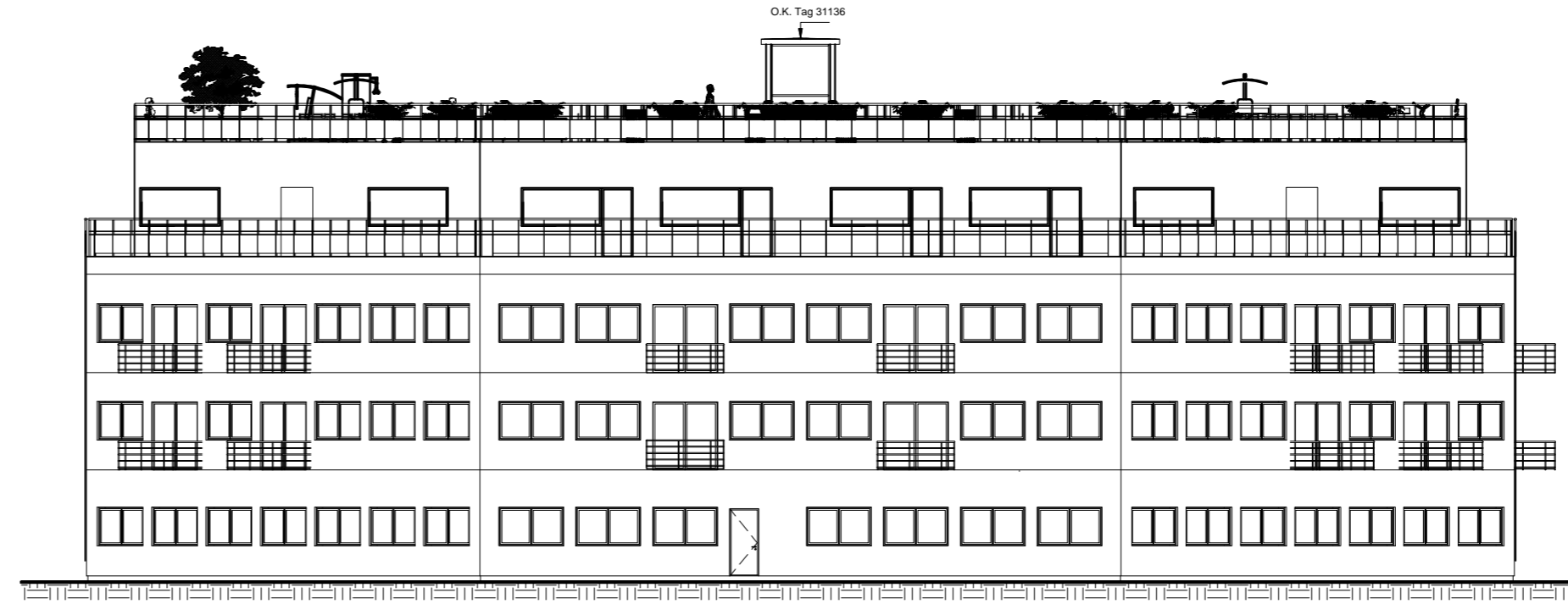
Sags nr.: 16035

SNIT

Dato: 02.07.2018
 Mål: 1:50
 Udarb.: HLJ Kontrol: HLJ Godkendt: FBJ
 Model: Tegnr.: 99-1-03

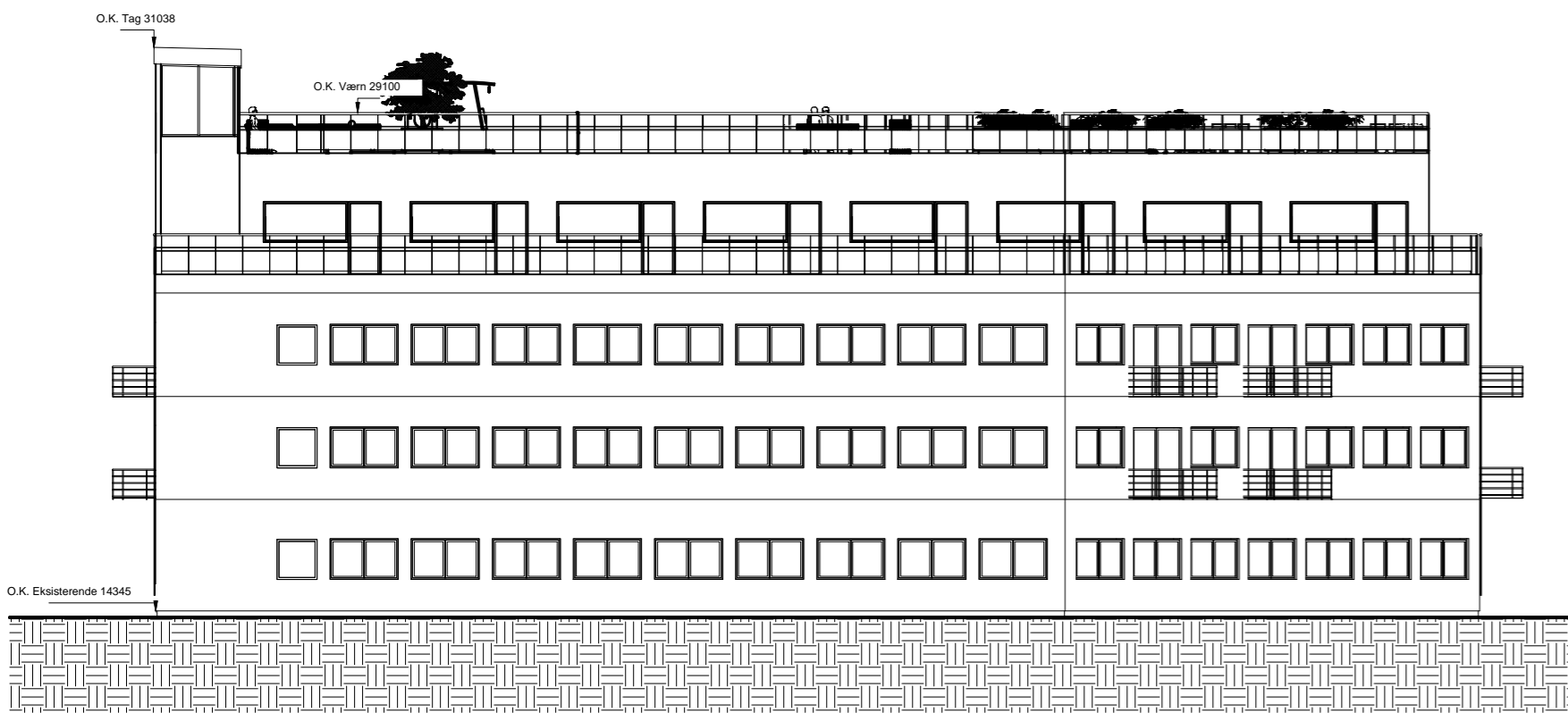


FACADE MOD SYD

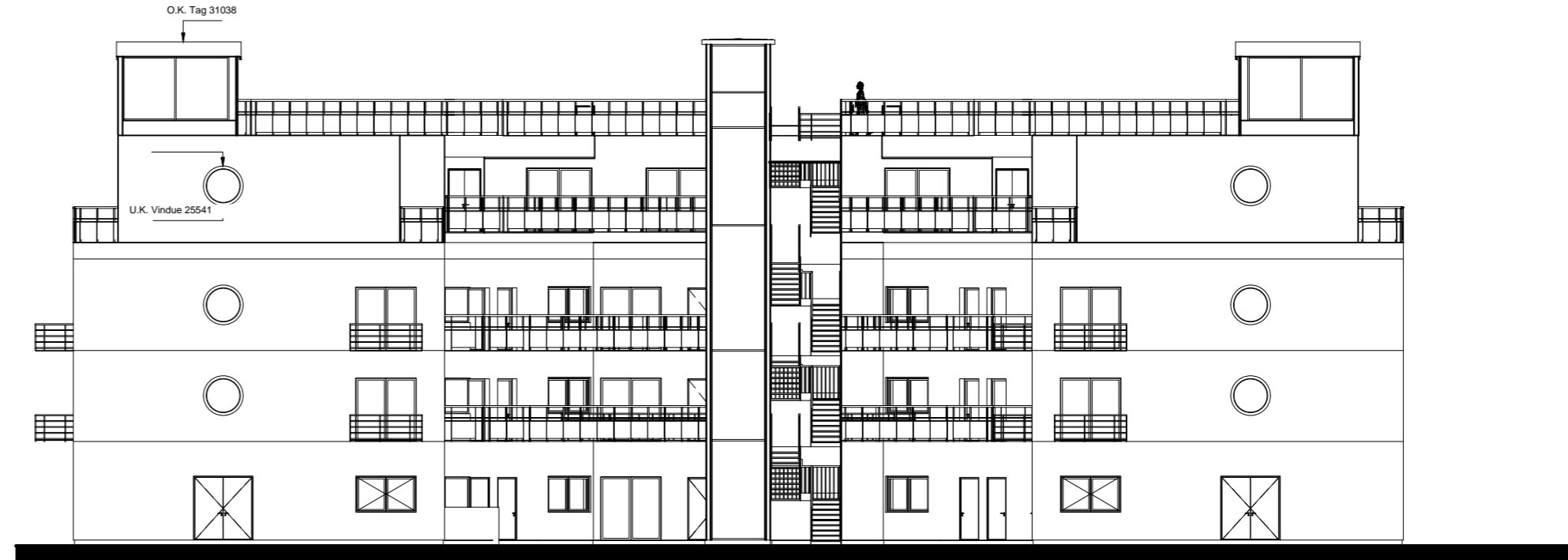


FACADE MOD VEST

(99)1.02 B



FACADE MOD NORD



B 22.01.2019 Revideret facadetegning
 A 20.10.2018 Revideret facadetegning
 Rev. nr.: Rev. dato: Rev. tekst:

HLJ
 HLJ
 Rev. Tegner/kontrol/godkendt

fbj FBJ Rådg. Ingeniører ApS

FBJ Rådg. Ingeniører ApS
 Centervej 2, 6000 Kolding
 Tlf.: 28 11 37 20
 www.fbj.dk

Sag:
LEJLIGHEDER PÅ DORTHEVEJ 17, KBH

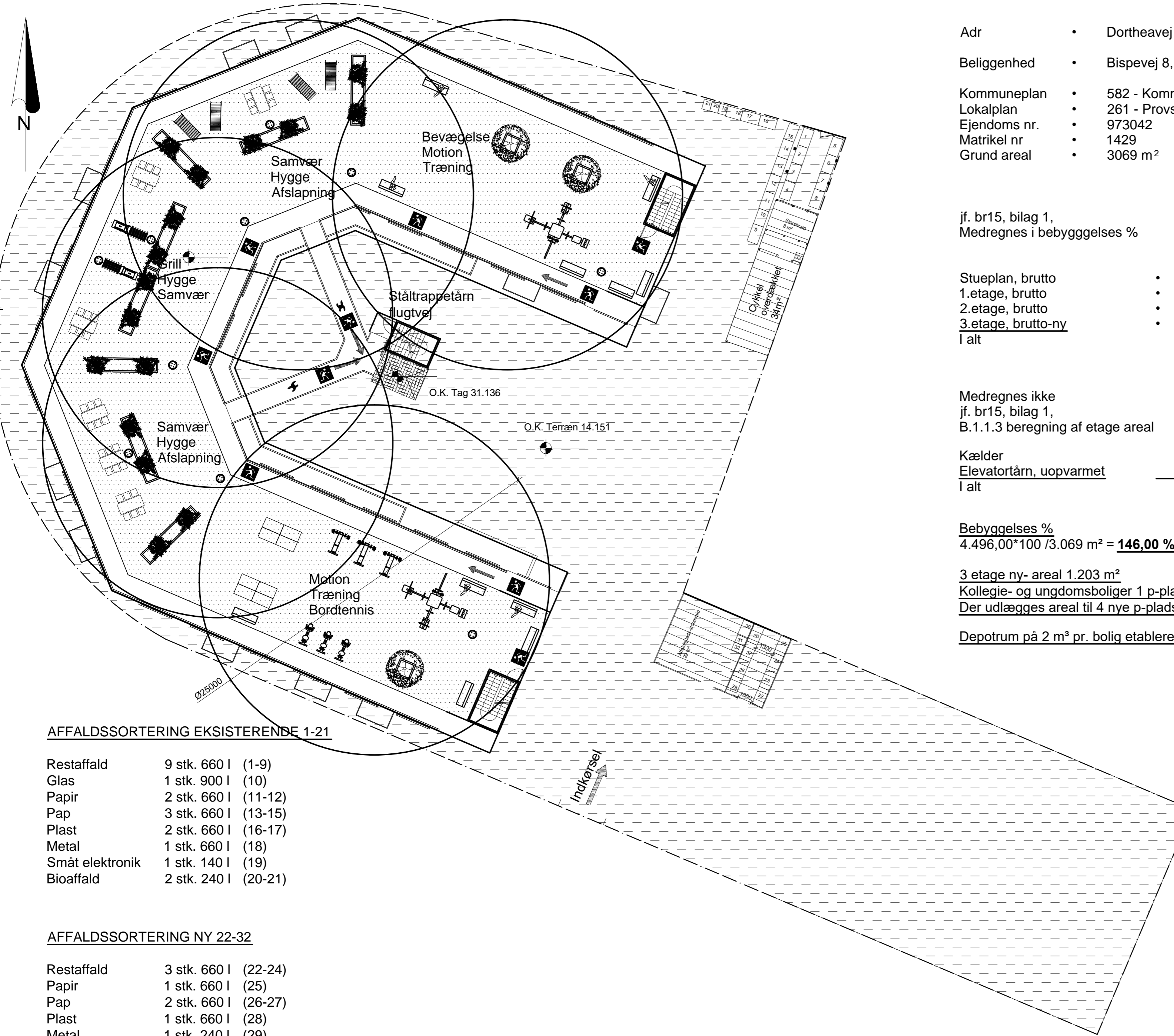
(99)1.02 B

Bygherre:
KBI
 Emne:

Sags nr.: **16035**

FACADER

Dato: 02.07.2018
 Mål: 1:200
 Udarb.: HLJ Kontrol: HLJ Godkendt: FBJ
 Model: Tegnfil: 99-1-02



Adr • Dortheavej 17, 2400 KBH NV
 Beliggenhed • Bispevej 8, Utterslev, København
 Kommuneplan • 582 - Kommuneplan 2015
 Lokalplan • 261 - Provstevej
 Ejendoms nr. • 973042
 Matrikel nr • 1429
 Grund areal • 3069 m²

Friareal jf. Lokalplan.: 261 - Provstevej
 60% af etage areal

Nødvendigt friareal
 4.496,00*60% = **2.698.00 m²**

Beregning af friareal
 Ubebygget grundareal • 1956,00 m²
 Areal til parkering • 00,00 m²
 Areal til cykelparkering • -25,00 m²
 Tag terrasse, brutto • 837,00 m²
 I alt **2.759,00 m²**

jf. br15, bilag 1,
 Medregnes i bebyggelses %

Stueplan, brutto • 1.123,00 m²
 1.etage, brutto • 1.085,00 m²
 2.etage, brutto • 1.085,00 m²
 3.etage, brutto-ny • 1.203,00 m²
 I alt **4.496,00 m²**

Medregnes ikke
 jf. br15, bilag 1,
 B.1.1.3 beregning af etage areal

Kælder 298,00 m²
 Elevatortårn, uopvarmet 40,60 m²
 I alt **338,60 m²**

Bebyggelses %
 4.496,00*100 / 3.069 m² = **146,00 %**

3 etage ny- areal 1.203 m²
 Kollegie- og ungdomsboliger 1 p-plads pr. 300 m² etageareal
 Der udlægges areal til 4 nye p-pladser

Depotrum på 2 m³ pr. bolig etableres i eksist. kælder

AFFALDSSORTERING EKSISTERENDE 1-21

Restaffald	9 stk. 660 l	(1-9)
Glas	1 stk. 900 l	(10)
Papir	2 stk. 660 l	(11-12)
Pap	3 stk. 660 l	(13-15)
Plast	2 stk. 660 l	(16-17)
Metal	1 stk. 660 l	(18)
Småt elektronik	1 stk. 140 l	(19)
Bioaffald	2 stk. 240 l	(20-21)

AFFALDSSORTERING NY 22-32

Restaffald	3 stk. 660 l	(22-24)
Papir	1 stk. 660 l	(25)
Pap	2 stk. 660 l	(26-27)
Plast	1 stk. 660 l	(28)
Metal	1 stk. 240 l	(29)
Glas	1 stk. 900 l	(30)
Småt elektronik	1 stk. 140 l	(31)
Bioaffald	1 stk. 240 l	(32)
Skab til farligaffald	1 stk	(33)

Angiver fri areal

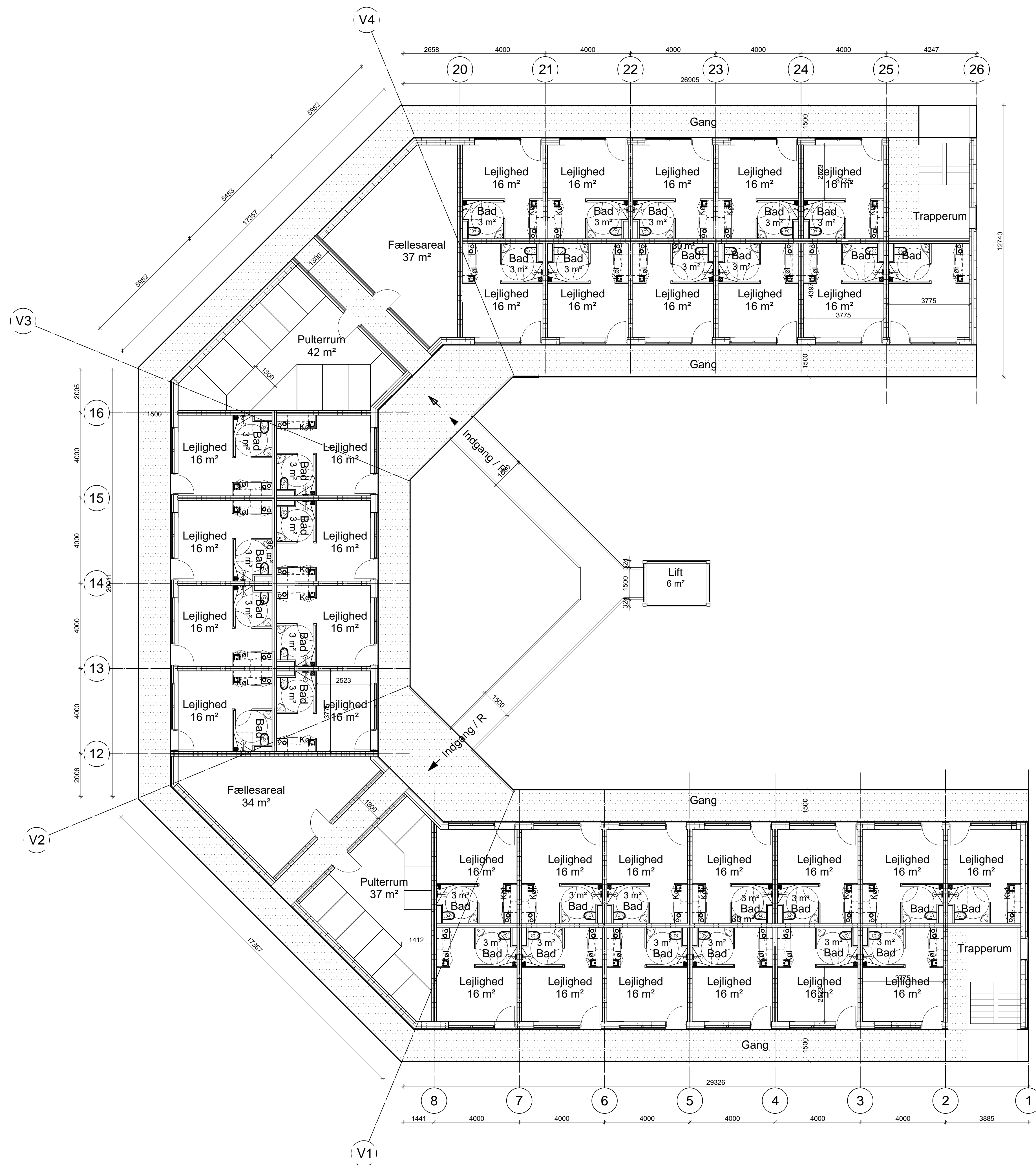
- Alle mål er angivet i millimeter.
- Alle mål kontrolleres på stedet.
- Alle koter er relative, DVR90.

F	06.12.2018	Revideret tegning-friareal beregning revideret	HLJ
E	28.11.2018	Revideret tegning-flugtvej påtegnet	HLJ
D	12.11.2018	Revideret tegning- ståltrappetårn-flugtvej påtegnet	HLJ
C	25.10.2018	Revideret tegning- vedr. etagearealer	HLJ
B	20.09.2018	Revideret tegning	HLJ
A	06.09.2018	Revideret tegning iht.mangelbrev fra 07.08.2018, punkt 1	HLJ
Rev. nr.:	Rev. dato:	Rev. tekst:	Rev. Tegnet/kontrol/godkendt:

fbj FBJ Rådg. Ingeniører ApS
 Centervej 2, 6000 Kolding
 Tlf.: 28 11 37 20
 www.fbj.dk

Sag: **LEJLIGHEDER PÅ DORTHEVEJ 17, KBH**
 Bygherre: **KBI**
 Emne: **FRI AREALER BELIGGENHEDSPLAN**

Sags nr.: 16035
 Dato: 09.07.2018
 Mål: 1:200
 Udarb.: HLJ Kontrol: HLJ Godkendt: FBJ
 Model#: Tegn.#: 99-1-10



09/3.03 B

NOTE VEDRØRENDE PLANTEGNING:

Alle lejligheder forsynes med indblæsning og mekanisk udsugning iht. BR15

Der er 32 boliger og 2 rum til pulterrum på etagen.

Der er indrettet plads til 21 pulterrum á 3 m² på tagetagen og 12 pulterrum á 3 m² i kælderetagen.

B	22.01.2019	Frarealerne optimeret
A	20.09.2018	Pulterrum indrettet
Rev. nr.:	Rev. dato:	Rev. tekst:

HLJ
HLJ
Rev. Tegner/kontrol/godkendt:

fbj FBJ Rådg. Ingeniører ApS

FBJ Rådg. Ingeniører ApS
 Centrone 2, 8600 Hviding
 Tlf: 28 11 37 20
 www.fbj.dk

Sag: **LEJLIGHEDER PÅ DORTHEVEJ 17, KBH**

09/3.03 B

Bygherre: **KBI**
 Emne: **INDRETNINGSFORSLAG**
 3.SAL

Sags nr.:	16035
Dato:	02.07.2018
Mål:	1:100
Udarb.:	HLJ
Kontrol:	HLJ
Godkendt:	FBJ
Model:	Tegn. R. 09.3.03