



6. maj 2024

Sagsnummer:
984430

eDoc:
2023-0490916

Matrikelnummer:
1695m UV, Kbh.

Ejendomsadresse:
Otto Busses Vej 49

Ejendomsnummer:
15230

Naboorientering efter planloven

Vi har den 22. december 2023, med supplerende materiale senest fra den 25. april 2024, modtaget en ansøgning om at etablere en midlertidig skole "Byens Steiner Skole", i en periode på 3 år, på adressen Otto Busses Vej 49.

Vi skriver til dig, fordi du er beboer, ejer, lejer eller repræsentant for en virksomhed, der kan blive berørt af byggeprojektet, idet det ansøgte kræver en dispensation fra lokalplan nr. 433 "Otto Busses Vej".

Du har derfor mulighed for at komme med bemærkninger, inden vi træffer afgørelse.

På de følgende sider kan du læse uddybende om:

Hvis du har spørgsmål	1
1. Byggeprojektet og lokalplanen	2
2. Lovmæssige rammer	3
3. Lovhensyn ved dispensationer fra lokalplaner	5
4. Sådan sender du eventuelle bemærkninger	6
5. Det videre forløb	6

Frist for dit svar

Hvis du ønsker at komme med bemærkninger, skal vi have dem **senest den 27. maj 2024**.

Hvis du har spørgsmål

Har du spørgsmål til naboorienteringen, er du velkommen til at kontakte arkitekt Tina Olsen på mail tinols@kk.dk

Venlig hilsen

Område for Bygninger

Område for Bygninger

Njalsgade 13
Postboks 416
1504 København V

Kundecenter
Njalsgade 13
2300 København S

TMF Kontaktcenter
33 66 56 00

E-mail
bygninger@kk.dk

www.kk.dk

1. Byggeprojektet og lokalplanen

Side 2 af 6

Hvordan ser projektet ud?

Ansøgningen drejer sig om tilladelse til i en yderligere tidsbegrænset periode på 3 år, til et pavillonbyggeri til brug for folkeskole og børnehave.

Byggeriet skal anvendes som midlertidig skole for Rudolf Steiner Skolen på grund af pladsbehov, da der forventes at blive fundet lokaler til en permanent placering af skolen. Den midlertidige skole er et pavillonbyggeri i 2 etager med et etageareal på ca. 1.710 m². Skolens og børnehavens legearealer placeres inde mellem bygningerne. Pavillonernes facader er i en lys nuance med hvide vinduer og døre.

Du kan se illustrationer af projektet i det vedhæftede bilag og læse mere om høringen på de følgende sider.

Sagsnummer:

984430

Matrikelnummer:

1695m UV, Kbh.

Ejendomsadresse:

Otto Busses Vej 49

Ejendomsnummer:

15230

2. Lovmæssige rammer

Side 3 af 6

PLANLOVSFORHOLD

Sagsnummer:

984430

Lokalplanens bestemmelser

Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 433 "Otto Busses Vej", bekendtgjort den 22. april 2009 med tillæg 1, bekendtgjort den 18. april 2012, og beliggende i lokalplanens område II.

Matrikelnummer:

1695m UV, Kbh.

Ejendomsadresse:

Otto Busses Vej 49

Ejendomsnummer:

15230

Afvigelser fra lokalplanens bestemmelser

Det ansøgte byggeprojekt overholder ikke alle lokalplanens bestemmelser, og kommunen skal derfor træffe afgørelse om en eventuel dispensation. Opførelse af bebyggelse og indretning af ubebyggede arealer til friskole og børnehave i en tidsbegrænset periode forudsætter følgende dispensationer fra lokalplanernes bestemmelser om:

- Opførelse af bebyggelse og indretning af ubebyggede arealer til friskole og børnehave i en periode på 3. år kræver dispensation fra lokalplan 433, § 3, stk. 1, som fastlægger:

"Området fastlægges til tekniske anlæg af offentlig/almen karakter, såsom kollektive trafik anlæg, herunder spor anlæg, tog og busstationer, godsterminaler, værksteds- og klargøringsanlæg med dertil hørende administration og lignende samt til oplagspladser".

- Ændring af indretningen af området "Skydebroen", kræver dispensation fra lokalplan nr. 433, § 7, stk. 1 c), som fastlægger:

"Der fastlægges 3 kulturområder i princippet, som vist, på tegning nr. 4:

I. Byrummet i "Den gule by" med den centrale plads og haveanlæggene mellem bygningstokkene - vist med lodret skravering.

II. Området med skydebroen vest for Vognværkstedet - vist med skrå skravering

III. Otto Busses Vejs forløb mellem kontor- og magasinbygningen og godsbanegårdens remise - vist med ternet skravering.

De tre områder må med hensyn til indretning og beplantning ikke ændres uden Teknik- og Miljøforvaltningens tilladelse".

I henhold til lokalplanens § 9, stk. 1 og 2 skal Teknik- og Miljøforvaltningen godkende følgende forhold:

"Bebyggelse og ubebyggede arealer skal efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere godkendelse i overensstemmelse med myndighedernes krav placeres, anvendes, udføres og indrettes således, at beboere og brugere beskyttes mod forurening fra virksomheder i og uden for området".

"Bebyggelse og primære opholdsarealer skal efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere godkendelse i overensstemmelse med myndighedernes krav placeres, jf. dog § 5, stk. 1, pkt. b), udføres og indrettes således, at beboere og brugere i fornødent omfang beskyttes mod støj og anden forurening fra vej og jernbane. Det indendørs støjniveau i lokaler til administration, liberale erhverv, undervisning og lignende må ikke overstige 35 dB(A)".

- Opførelse af ny bebyggelse, som ikke er lavenergibebyggelse, kræver dispensation fra lokalplan 433, tillæg 1, § 9, som fastlægger:

"Lokalplanområdet er udpeget som lavenergiområde efter laveste energiklasse i henhold til gældende bygningsreglement".

Opførelse af ny bebyggelse, uden opsamling af regnvand fra tage til toiletskyl, kræver dispensation fra lokalplantillæg nr. 433-1, § 10, som fastlægger:

"Installation af anlæg til opsamling af regnvand fra tage til brug for toiletskyl er en betingelse for ibrugtagning."

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 der er tale om en midlertidig anvendelse, som etableres i et område, hvor den hidtidige anvendelse er under afvikling, og endnu ikke er planlagt for den fremtidige anvendelse. Der har indgået i vores vurdering, at projektet er af begrænset omfang i forhold til hele lokalplanområdet, som er præget af store værkstedsbygninger. Byggeriet fremtræder enkelt og vurderes ikke at ville ændre ved områdets samlede fremtræden.

Side 4 af 6

Sagsnummer:

984430

Matrikelnummer:

1695m UV, Kbh.

Ejendomsadresse:

Otto Busses Vej 49

Ejendomsnummer:

15230

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:

984430

Matrikelnummer:

1695m UV, Kbh.

Ejendomsadresse:

Otto Busses Vej 49

Ejendomsnummer:

15230

4. Sådan sender du eventuelle bemærkninger

Du kan sende dit svar til bygninger@kk.dk. Du skal skrive vores sagsnummer i titlen på e-mailen. Du finder sagsnummeret øverst til højre i dette brev.

5. 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 har forstået eller anvendt reglerne korrekt. Du kan derimod ikke klage over skønsmæssige spørgsmål, hvis du fx mener, at afgørelsen er uhensigtsmæssig.

Behandling af oplysninger

I forbindelse med sagsbehandlingen kan der ske behandling af oplysninger, som kan henføres til enkeltpersoner. Der kan fx være tale om, at vi indhenter og opbevarer oplysninger om en ejendoms fysiske forhold.

Ifølge databeskyttelsesforordningen 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 vi behandler om dig, eller du mener, at kommunen behandler forkerte oplysninger, kan du læse mere om, hvad du skal gøre på vores hjemmeside om [Behandling af personoplysninger i forbindelse med sagsbehandling af byggesager \(itera.dk\)](#).

Videregivelse af personoplysninger kan også ske i forbindelse med en politisk behandling af en sag, hvor hørings svar offentliggøres på kommunens hjemmeside www.kk.dk/politik.

Side 6 af 6

Sagsnummer:
984430

Matrikelnummer:
1695m UV, Kbh.

Ejendomsadresse:
Otto Busses Vej 49

Ejendomsnummer:
15230