



3. september 2024

**Sagsnummer:**

988045

**eDoc:**

2024-0168864

**Matrikelnummer:**

1328 UK, Kbh.

**Ejendomsadresse:**

Strandboulevarden 76

**Ejendomsnummer:**

533646

## Naboorientering efter planloven

Vi har den 6. maj 2024 modtaget en ansøgning om at etablere et skur, på Charlottenhavens gårdareal, på ejendommen med adressen Strandboulevarden 76.

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. 206 "Kryolitgrunden II".

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 .....	2
3. Lovhensyn ved dispensationer fra lokalplaner .....	3
4. Sådan sender du eventuelle bemærkninger .....	4
5. Det videre forløb.....	4

### Frist for dit svar

Hvis du ønsker at komme med bemærkninger, skal vi have dem **senest den 24. september 2024**.

### Hvis du har spørgsmål

Hvis du har spørgsmål til høringen, så er du velkommen til at kontakte byggesagsbehandler Marlene Nymann de la Vega på e-mail [IM5J@kk.dk](mailto:IM5J@kk.dk).

Venlig hilsen

Jonas B. Elkjær  
Administrativ byggesagsbehandler  
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](mailto:bygninger@kk.dk)

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

# 1. Byggeprojektet og lokalplanen

Side 2 af 4

## Hvordan ser projektet ud?

Ansøgningen drejer sig om tilladelse til at etablere et skur, på Charlottehavens gårdareal.

Skuret har en længde på ca. 6,1 m og en bredde på ca. 2,5 m<sup>2</sup>. Skuret opføres i én etage, med en højde på ca. 2,4 m og udføres med fladt tag.

Skuret er placeret:

- ca. 5 m syd for bygningen på Gammel Kalkbrænderi Vej 45 (bygning 7, jf. BBR)
- ca. 6,3 m nord for bygningen på Gammel Kalkbrænderi Vej 43 (bygning 5, jf. BBR) og ca. 3,3 m nord for dén bygnings terrasser på terræn.
- ca. 10,5 m bag facadeflugt på den østvendte facade på de to bygninger (bygning 5 og bygning 7, jf. BBR).

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

**Sagsnummer:**

988045

**Matrikelnummer:**

1328 UK, Kbh.

**Ejendomsadresse:**

Strandboulevarden 76

**Ejendomsnummer:**

533646

## 2. Lovmæssige rammer

### PLANLOVSFORHOLD

#### Lokalplanens bestemmelser

Ejendommen ligger i et område, der er omfattet af bestemmelserne i lokalplan nr. 206 "Kryolitgrunden II", bekendtgjort den 13. maj 1992, og ligger i lokalplanens underområde "I".

#### 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/byplanens bestemmelser om:

- Ejendommens eksisterende etageareal er 26.673 m<sup>2</sup>, jf. arealopgørelse fremsendt af ansøger. Etablering af skuret medfører et fremtidigt etageareal på 26.688,2 m<sup>2</sup> og en bebyggelsesprocent på ca. 141,1. Den ansøgte bebyggelsesprocent, kræver dispensation fra lokalplanens § 5, stk. 1, litra a), der bl.a. fastlægger:

*"Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 133 [..]"*

- Skuret etableres syd for bygningen på adressen Gammel Kalkbrænderi Vej 45 ("bygning 7", jf. BBR), og dermed uden for lokalplanens byggefelt. Etablering af skuret med den ansøgte placering kræver dispensation fra lokalplanens § 5, stk. 1, litra b), der bl.a. fastlægger:

*"Bebyggelse skal opføres i princippet i overensstemmelse med den på tegning nr. 26.470 viste bebyggelsesplan. [..]"*

- Lokalplanens § 5, stk. 1, litra g), fastlægger at det kræver tilladelse (dispensation) at opføre et skur i gårdrummet:

*"Magistraten (nu Teknik- og Miljøforvaltningen) kan tillade opførelse af mindre bygninger i gårdrummet til fælleshuse, skure m.v."*

- Skuret udføres med fladt tag, og kræver derfor dispensation fra lokalplanens § 6, stk. 2, litra a), der fastlægger:

*"Tage skal udformes som sadeltage eller med anden form for tagopbygning (københavnertage eller mansardtage) efter Magistratens (nu Teknik- og Miljøforvaltningens) nærmere godkendelse."*

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?**

Vi vurderer umiddelbart, at projektet er i overensstemmelse med intentionerne i planen og at afvigelserne er af mindre omfang.

### **3. Lovhensyn ved dispensationer fra lokalplaner**

#### **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/byplanens 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/byplan, 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 fx ikke lægges vægt på økonomiske hensyn og andre privatretlige forhold. Eventuelle bemærkninger herom vil derfor ikke blive inddraget i sagsbehandlingen.

Side 3 af 4

**Sagsnummer:**

988045

**Matrikelnummer:**

1328 UK, Kbh.

**Ejendomsadresse:**

Strandboulevarden 76

**Ejendomsnummer:**

533646

## 4. Sådan sender du eventuelle bemærkninger

Side 4 af 4

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

**Sagsnummer:**

988045

**Matrikelnummer:**

1328 UK, Kbh.

## 5. Det videre forløb

**Ejendomsadresse:**

Strandboulevarden 76

Når orienteringsfristen er udløbet, behandler vi oplysningerne i sagen og træffer afgørelse ud fra sagens samlede oplysninger, herunder dine eventuelle bemærkninger til sagen.

**Ejendomsnummer:**

533646

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.

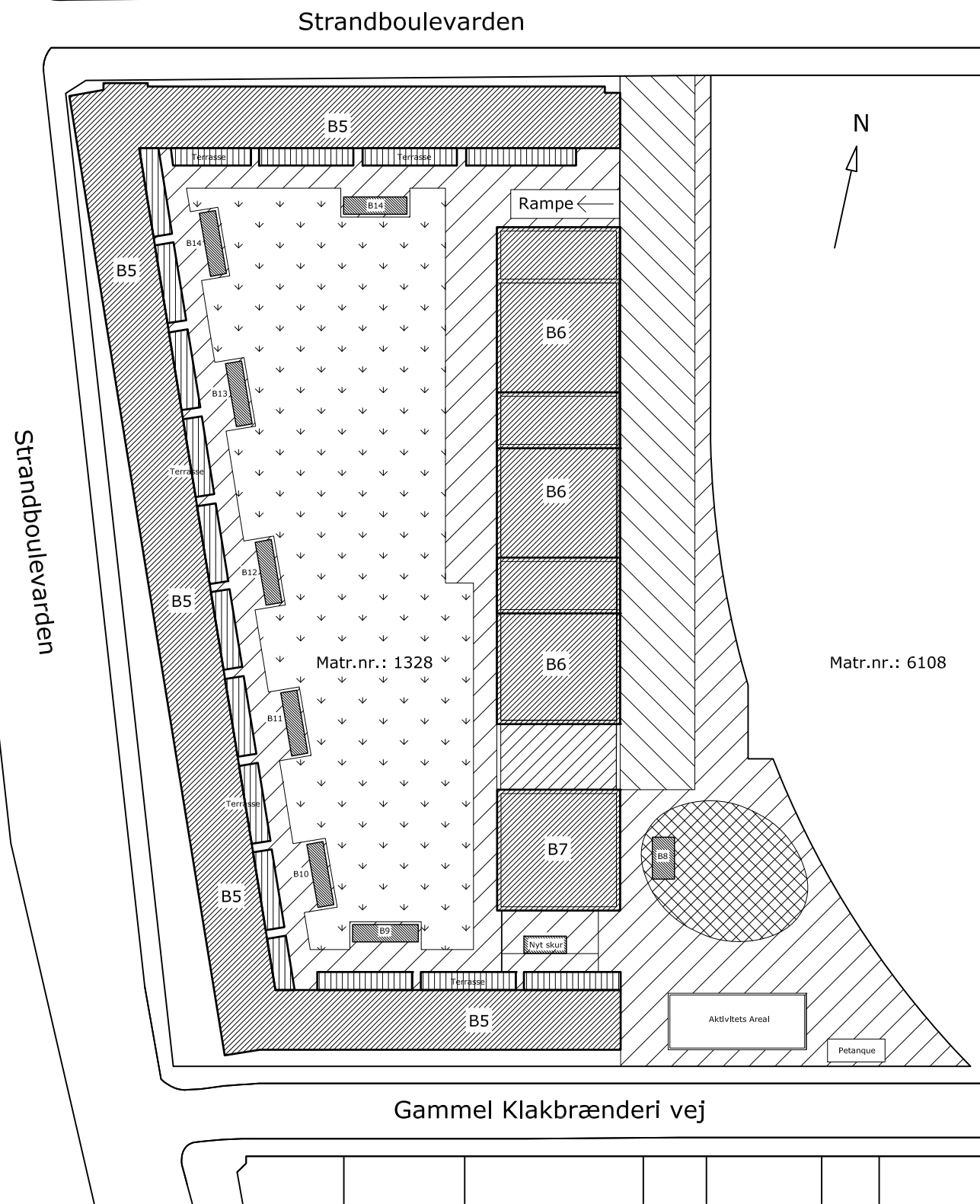
### Behandling af oplysninger

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 \(itera.dk\)](#).

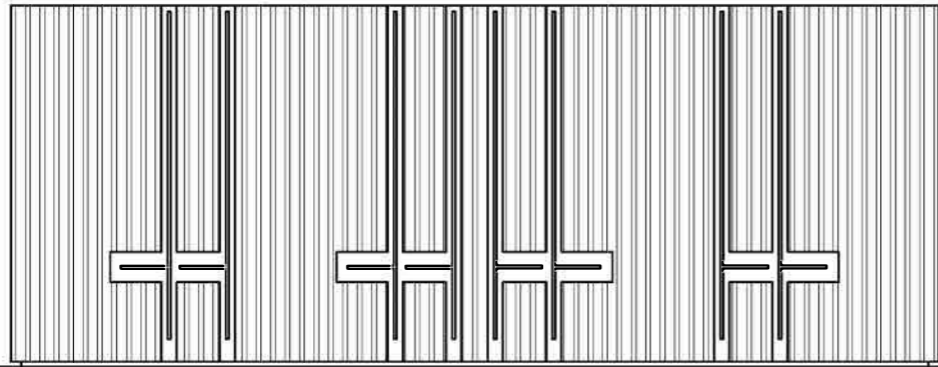
Videregivelse af personoplysninger kan også ske i forbindelse med en politisk behandling af en sag, hvor hørings svar offentliggøres på kommunens hjemmeside [www.kk.dk/politik](http://www.kk.dk/politik).



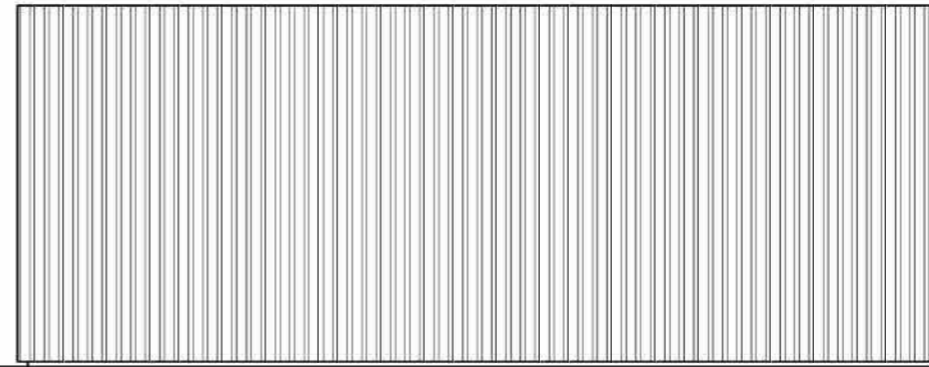
-  Tilkørsels og pakkering Asfalt-belægninger
-  Legeplads - Daginstitution
-  Gårdhave Fliser - Daginstitution
-  Græs og beplantet - areal
-  Skurer
-  Fliser / Asfalt-belægninger
-  Bygninger
-  Terrasser med mur omkring

Udg.	Dato	Emne	Tegn.
Sag	230092	Charlottehaven	
Bygherre	Charlottehaven A/S	Hjørringgade 12C, 2100 Kbh. Ø	
Ejendom	Hjørringgade 2-12D, Strandboulevarden 76-88C & Gammel Kalkbrænderi Vej 37-47, 2100 København Ø	Tegn.nr.	(99)01
Matr. nr.	Matr.nr 1328, Udenbys Klædebo Kvarter, København	Mål	1:1000
Emne	Nyt skur / containere Situationsplan	Tegn. / Dato	MSH / 12-06-2024
Arkitekt	Trio Arkitekter	Sankt Knuds Vej 36, st.	1903 Frederiksberg C
Ingeniør	-	-	-
ACADFILE:	230092_Charlottehaven_2024-06-11.dwg		

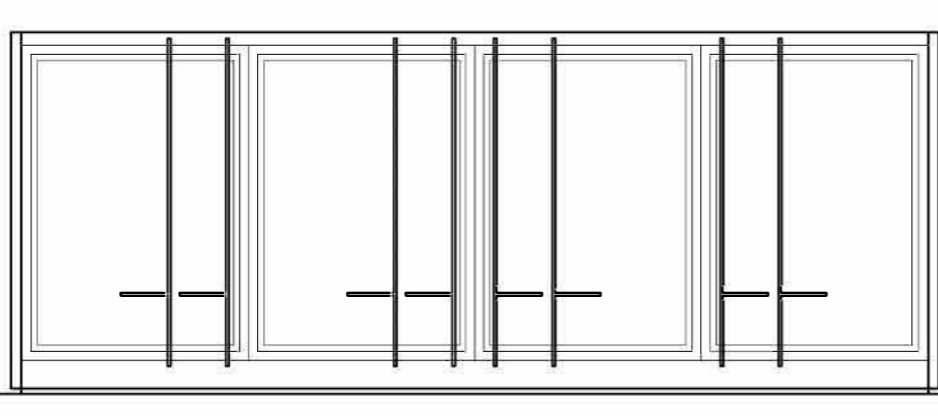




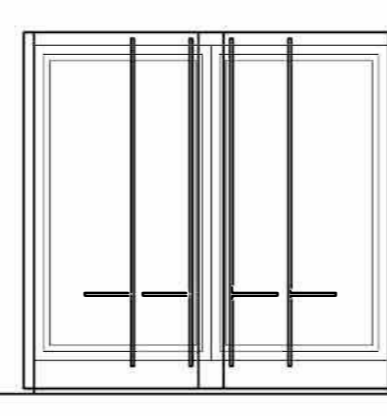
Opstalt - Syd  
Låger med>Listebeklædning



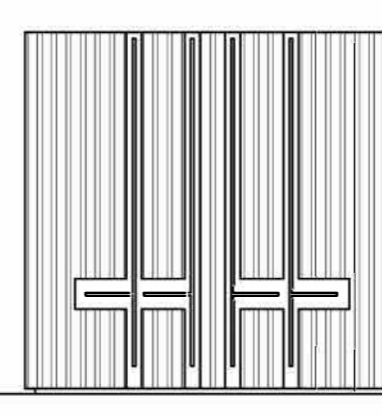
Opstalt - Nord  
Listebeklædning



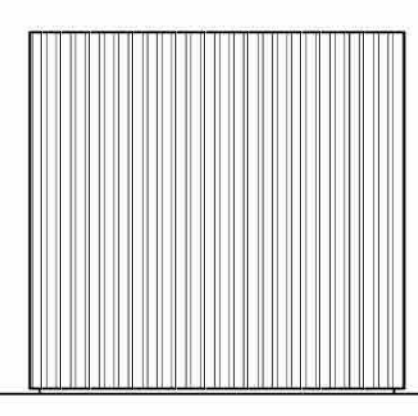
Opstalt - Syd  
Låger uden lister



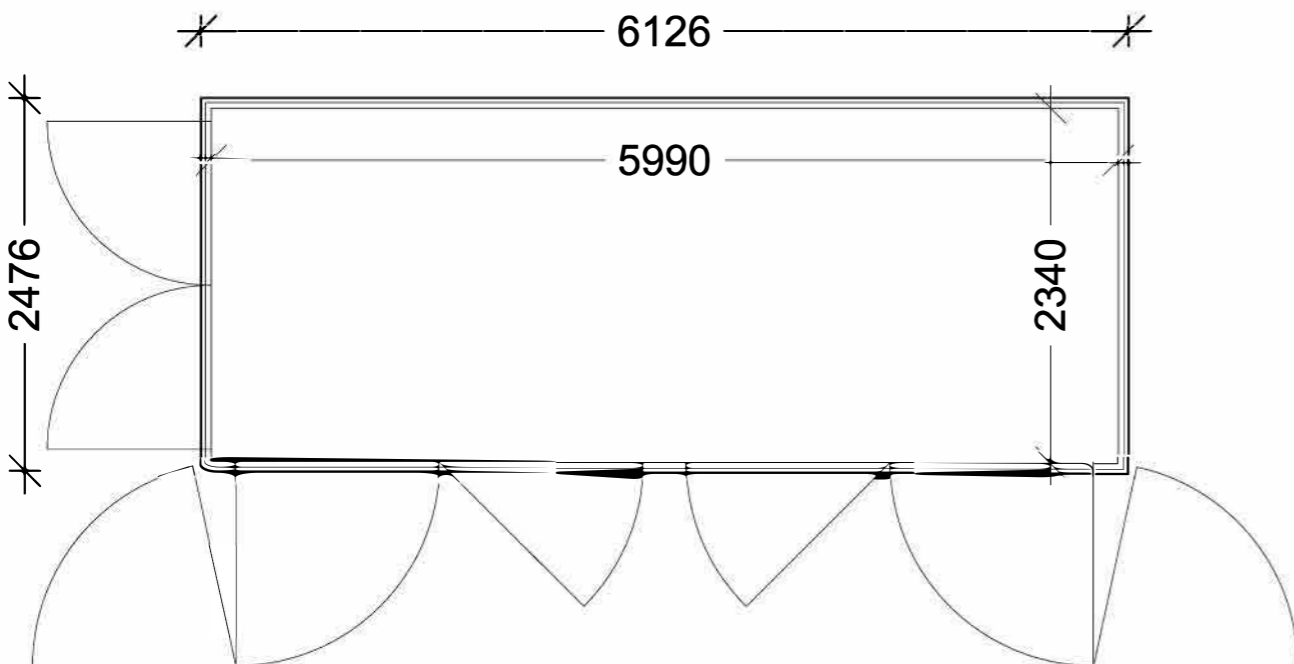
Opstalt - Vest  
Låger uden lister



Opstalt - Vest  
Låger med lister



Opstalt - Øst  
Listebeklædning



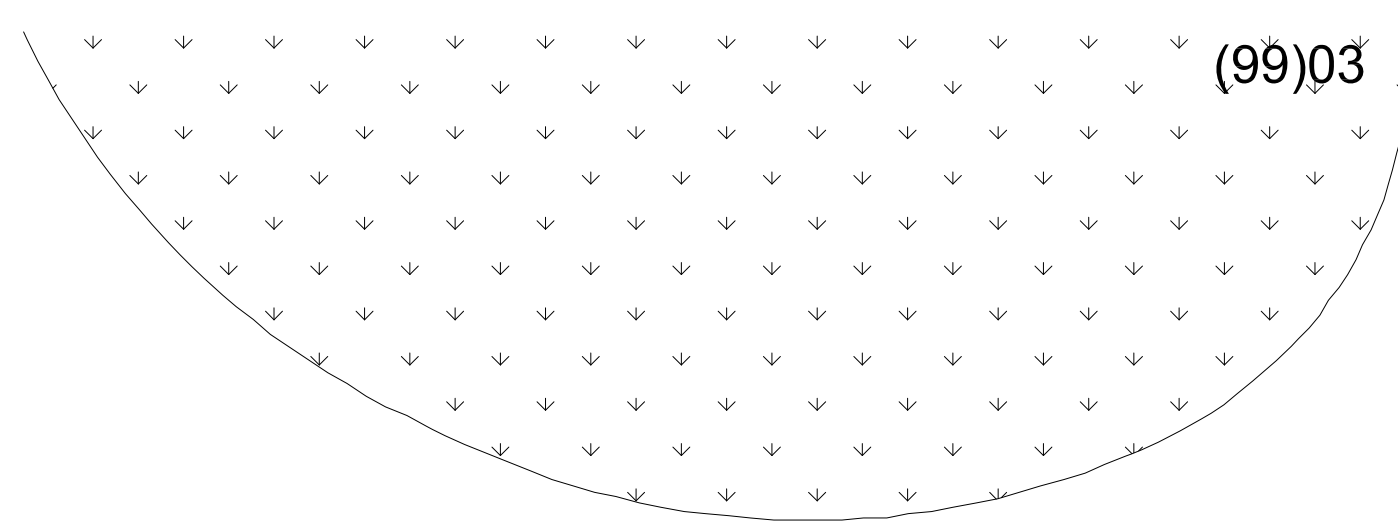
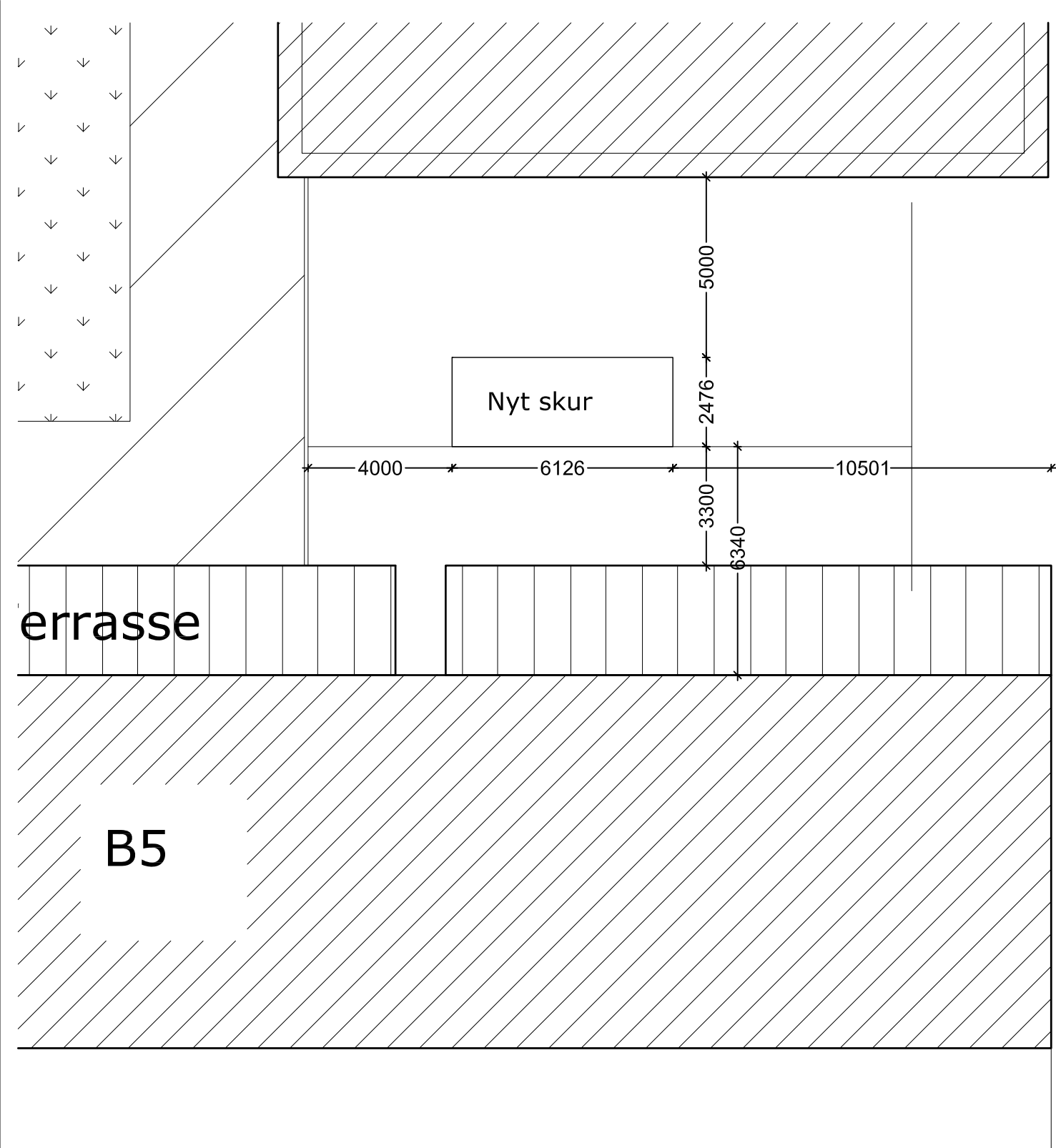
Plan

### Containerskur

Containerskur Beklædes med træ-listebeklædning i 30 x 30 mm  
I ny træ-listebeklædning som eksistrede træbeklædning i på skuer i gården.

Udg.	Dato	Emne	Tegn.
Sag		230092_Charlottehaven	
Bygherre		Charlottehaven A/S Hjørringgade 12C, 2100 Kbh. Ø	<b>trio</b> ARKITEKTER
Ejendom		Hjørringgade 2-12D, Strandboulevarden 76-88C & Gammel Kalkbrænderi Vej 37-47, 2100 København Ø	Tegn.nr. (99)02
Matr. nr.		Matr.nr 1328, Udenbys Klædebo Kvarter, København	Mål 1:50
Emne		Nyt skur, med containere Plan og opstalt	Tegn. / Dato MSH / 16-04-2024 Godk. / Dato XXX / xx-01-2024
Arkitekt		Trio Arkitekter Sankt Knuds Vej 36, st. 1903 Frederiksberg C	Tlf.: 33 15 15 20
Ingeniør		-	Tlf.: -
ACADFILE:	230092_Charlottehaven_2024-04-11.dwg		





# Gammel Klakbrænderi vej

Udg.	Dato	Emne	Tegn.
Sag	230092	Charlottehaven	
Bygherre	Charlottehaven A/S	Hjørringgade 12C, 2100 Kbh. Ø	<b>trio</b> ARKITEKTER
Ejendom	Hjørringgade 2-12D, Strandboulevarden 76-88C & Gammel Kalkbrænderi Vej 37-47, 2100 København Ø	Tegn.nr.	(99)03
Matr. nr.	Matr.nr 1328, Udenbys Klædebo Kvarter, København	Mål	1:150
Emne	Nyt skur / containere Plan	Tegn. / Dato	MSH / 12-06-2024
Arkitekt	Trio Arkitekter	Sankt Knuds Vej 36, st.	1903 Frederiksberg C
Ingeniør	-	-	-
ACADFILE:	230092_Charlottehaven_2024-06-11.dwg		
		Tlf.: 33 15 15 20	
		Tlf.:	

