



11. september 2024

Naboorientering efter planloven

Vi har modtaget en ansøgning om tilladelse til en bebyggelse, der indrettes til botilbud/institution på ejendommen matr.nr. 172 Kongens Enghave, København, Ellebjergvej 39.

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. 364 "Grønrisvej".

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

På de følgende sider kan du læse uddybende om:

Sagsnummer:

988988

eDoc:

2024-0221201

Matrikelnummer:

172 KE, Kbh.

Ejendomsadresse:

Ellebjergvej 39

Ejendomsnummer:

115143

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 2. oktober 2024**.

Hvis du har spørgsmål

Hvis du har spørgsmål til høringen, så er du velkommen til at kontakte byggesagsbehandler Malin Nielsen på e-mail CX4A@kk.dk. Husk at oplyse sagsnummeret, som du finder øverst til højre i dette brev.

Venlig hilsen

Laila Snæbum Saabye

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

www.kk.dk

1. Byggeprojektet og lokalplanen

Side 2 af 4

Hvordan ser projektet ud?

Ansøgningen drejer sig om tilladelse til at opføre en bebyggelse, der indrettes til botilbud/institution på adressen Ellebjergvej 39.

Bebyggelsen består af 3 sammenbyggede bygningslænger med facader mod hhv. Haydnsvej og Stubmøllevej med op til 3 etager over terræn.

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

Sagsnummer:

988988

Matrikelnummer:

172 KE, Kbh.

Ejendomsadresse:

Ellebjergvej 39

Ejendomsnummer:

115143

2. Lovmæssige rammer

PLANLOVSFORHOLD

Lokalplanens bestemmelser

Ejendommen ligger i et område, der er omfattet af bestemmelserne i lokalplan nr. 364 "Grønrisvej", bekendtgjort den 3. marts 2003.

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 bestemmelser om:

- Bebyggelsen overskrider byggefeltet med ca. 2 meter mod Haydnsvej. Den øvrige del af bebyggelsen (de to øvrige bygningslænger) med facade mod Stubmøllevej opføres uden for byggefeltet.

Bebyggelsen kræver dispensation fra lokalplanens § 6 b, der fastlægger: *"Bebyggelse skal opføres inden for de på tegning nr. 27.622 viste byggefelter i princippet som sluttet randbebyggelse på de særligt markerede strækninger."*

- Bygningslængen mod Haydnsvej opføres med 3 etager over terræn med en gesimshøjde på ca. 10,7 m.

Bebyggelsen kræver dispensation fra lokalplanens § 6 c, der fastlægger: *" (...) Den øvrige bebyggelse må opføres i højst 2 etager samt udnyttet tagetage. Gesimshøjden må ikke overstige 8 m (...)."*

- Bygningslængen mod Haydnsvej, opføres med en bygningshøjde på ca. 11,5 m i en afstand af 4,4 m fra naboskellet og erhvervsbebyggelsen på naboejendommen matr.nr. 544 Kongens Enghave, København.

Bebyggelsen kræver dispensation fra lokalplanens § 6 d, der fastlægger: *"Bebyggelsens højde må ikke overstige 4 m + 1,0 x afstanden til naboskel (...) 1,0 x afstanden til anden erhvervsbebyggelse (...)"*

Den tilladte højde mod naboskel overskrides dermed med 3,1 meter.

- Bebyggelsen placeres i en afstand af ca. 10 meter fra vejudlægslinjen mod Haydnsvej og i en afstand af ca. 4,7 meter fra matrikelskel mod Stubmøllevej.

Bebyggelsen kræver dispensation fra lokalplanens § 11, stk. 1 litra d, som fastlægger at: *"Arealerne, der er markeret på tegning nr. 27.622, må ikke bruges til parkering eller tilkørsel. Herudover skal de ligeledes på tegningen markerede arealer langs Strømmen, Haydnsvej, Ellebjergvej, Grønrisvej, Stubmøllevej og Spontinisvej anlægges med græs og træbeplantning, bortset fra adgangsarealer og eventuelle bebyggede arealer, efter Bygge- og Teknikforvaltningens godkendelse."*

(Målt på kortbilag, skal der friholdes en bræmme på hhv. 12 meter fra vejudlægslinje mod Haydnsvej og 6 meter fra matrikelstel mod Stubmøllevej).

Hvorfor er kommunen indstillet på at tillade projektet?

Kommunen kan principielt gå ind for projektet, da vi vurderer, at bebyggelsen harmonerer med den omgivende bebyggelse i forhold til placering og etageantal.

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 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 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:

988988

Matrikelnummer:

172 KE, Kbh.

Ejendomsadresse:

Ellebjergvej 39

Ejendomsnummer:

115143

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.

Hvis du har navne- og adressebeskyttelse, beder vi dig om at skrive det til os, når du sender os dine bemærkninger. Hvis byggeprojektet skal forelægges for Teknik- og Miljøudvalget vil dit høringssvar blive offentliggjort sammen med sagens øvrige materiale.

I tilfælde af, at du har navne- og adressebeskyttelse, vil vi foretage en anonymisering af disse oplysninger inden sagens materiale bliver offentliggjort.

Side 4 af 4

Sagsnummer:
988988

Matrikelnummer:
172 KE, Kbh.

Ejendomsadresse:
Ellebjergrvej 39

Ejendomsnummer:
115143

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 høringssvar offentliggøres på kommunens hjemmeside www.kk.dk/politik.