



3. maj 2024

Naboorientering efter planloven og partshøring efter forvaltningsloven

Vi har modtaget en ansøgning om etablering af en miljøstation med tagterrace og en mandskabsbygning samt en nærmiljøstation på adressen Holmbladsgade 118 og Nyrnberggade 1. Nærmiljøstationen er placeret i skel til matr.nr. 4321 Sundbyøster, København på ejendommen Holmbladsgade 128.

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. 479 "Jenagade", bekendtgjort den 30. november 2012, og ligger i lokalplanens område 1.

Vi vurderer også, at du er part i byggesagen.

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

På de følgende sider kan du læse mere uddybende om:

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

Frist for svar

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

Hvis du har spørgsmål

Hvis du har spørgsmål til høringen, så er du velkommen til at kontakte byggesagsbehandler Tina O. Olsen på e-mail tinols@kk.dk.

Venlig hilsen
Laila Snæbum Saabye
Administrativ byggesagsbehandler
Område for Bygninger

Sagsnummer:

975194

eDoc:

2022-0327779

Matrikelnummer:

16af og 16al SØ, Kbh.

Ejendomsadresse:

Nyrnberggade 1

Ejendomsnummer:

403130

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

Side 2 af 5

Hvordan ser projektet ud?

Ansøgningen drejer sig om tilladelse til at opføre en miljøstation med mandskabsbygning i tilknytning til Kofoeds Skole. Miljøstationen har et areal på 202 m² og mandskabsbygningen har et areal på 58 m². Der etableres en tagterrace med et areal på 255 m² på taget af miljøstationen.

Der søges desuden om at opføre en nærgenbrugsstation med et areal på 180 m². Der etableres tre holdepladser på terræn for køretøjer til brug for nærgenbrugsstationens drift.

I forbindelse med byggeriet nedlægges eksisterende parkering på de ubebyggede arealer i tilknytning til Kofoeds Skole

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

Sagsnummer:

975194

Matrikelnummer:

16af og 16al SØ, Kbh.

Ejendomsadresse:

Nyrnberggade 1

Ejendomsnummer:

403130

2. Lovmæssige rammer

PLANLOVSFORHOLD

Lokalplanens bestemmelser

Lokalplanens bestemmelser

Ejendommen ligger i et område, der er omfattet af bestemmelserne i lokalplan nr. 479 "Jenagade", bekendtgjort den 30. november 2012, og ligger i lokalplanens område 1.

Ifølge lokalplanens § 3, stk. 1 kan der blandt andet indrettes sociale og miljømæssige servicefunktioner.

Miljøstationen opføres i tilknytning til Kofoeds Skole og indgår som en del af skolens værksteder og beskæftigelsestilbud. Miljøstationen er således en mindre udvidelse af Kofoeds Skoles aktiviteter. Vi betragter Kofoeds Skole som en social servicefunktion.

Nærgenbrugsstationen opføres i tilknytning til Kofoeds Skoles miljøstation med mulighed for samarbejde. Vi betragter nærgenbrugsstationen som en miljømæssig servicefunktion.

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 bebyggelsesprocent og bilparkering:

- Opførelse af miljøstation og nærgenbrugsstation betyder, at bebyggelsesprocenten på matr.nr. 16 al stiger fra 177 til 187.
Det kræver dispensation fra § 5, stk. 1, som blandt andet fastlægger:
"For område I gælder, at bebyggelsesprocenten ikke må overstige 150"
- Reduktion af ejendommens bilparkeringspladser til 1 plads pr. 275 m² etageareal, svarende til i alt 30 pladser kræver dispensation fra § 7, stk. 3, som blandt andet fastlægger:
"Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen - men må ikke overstige - 1 parkeringsplads pr. 150 m² etageareal. Parkering må ikke

indrettes på terræn, men skal etableres i konstruktion, fortrinsvis i underjordiske anlæg."

Side 3 af 5

Kommunen kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Det fremgår af planlovens § 19, stk. 1.

Sagsnummer:

975194

Matrikelnummer:

16af og 16al SØ, Kbh.

BYGGELOVSFORHOLD

Bygningsreglement 2018 (BR18)

Vi skal også behandle sagen efter Bygningsreglement 2018 (BR18). BR18 indeholder bl.a. regler om bebyggelsens omfang og placering og regler om vurdering af bebyggelsens indvirkning på omgivelserne.

Ejendomsadresse:

Nyrnberggade 1

Ejendomsnummer:

403130

Vi partshører dig på grund af ændringerne i de nuværende forhold på ejendommen, jf. forvaltningslovens § 19.

Miljøstation/tilbygning til Kofoeds Skole

Den uopvarmede miljøstation udføres i en etage med en højde på 4,9 m (inclusive værn på tagterrasse på 1,20 m) og et etageareal på 202 m².

Der etableres en offentlig tilgængelig tagterrasse på taget med et areal på 255 m² og med adgang fra trappe, der kan anvendes til ophold.

Mandskabsbygning

Der opføres en mindre opvarmet mandsskabsbygning på 58 m², der etableres som en tilbygning til Kofoeds Skole. Mandskabsbygningen indeholder et offentligt tilgængeligt toilet.

Nærmiljøstation

Den uopvarmede nærmiljøstation udføres i en etage med en højde på 3,9 m og et etageareal på 180 m². Bygningen har en længde på ca. 40 m i skel til matr. 4321 Sundbyøster, København.

Kommunalbestyrelsen skal foretage en helhedsvurdering, hvis der er forhold ved et byggeri, der hverken helt eller delvist er reguleret af, eller overholder bestemmelserne om byggeretten i BR18, kap. 8, §§ 168-186.

Byggeprojektet overholder ikke reglerne om byggeret. Bebyggelsen bebyggelsesprocent er 187 og i byggeretten er den maksimalt 60.

Vi skal derfor foretage en konkret helhedsvurdering efter kriterier, der blandt andet handler om bebyggelsens samlede omfang og indvirkning på omgivelserne, jf. BR18, §§ 187-195. Det er vores foreløbige vurdering, at det ansøgte projekt er foreneligt med de hensyn, som vi skal varetage efter kriterierne om helhedsvurdering.

Det er vores umiddelbare vurdering at bebyggelsens højde på ca. 3,9 m i skel ikke er usædvanligt for området og der ikke forekommer væsentlige indblik- eller lysgener.

Hvorfor er kommunen indstillet på at tillade projektet?

Kommunen kan principielt gå ind for projektet, da ejendommen hvor byggeriet opføres netop har fået overført et areal fra naboejendommen. Herved faldt bebyggelsesprocenten fra 231 til 177. Den fremtidige bebyggelsesprocent på 187 vil fremover være væsentligt lavere end den tidligere bebyggelsesprocent på 231.

Kommunen kan gå ind for at parkeringskravet reduceres til 1 bilparkeringsplads pr. 275 m² etageareal da vi vurderer at 30 pladser er tilstrækkeligt til ejendommens behov. Det er indgået i vurderingen, at der er god kollektiv trafikbetjening med busstoppested på Holmbladsgade ca. 120 m fra skolen og ca. 600 m til nærmeste metrostation. Belægningsprocenten på parkeringspladserne i Nürnberggade er under 80 på alle tidspunkter af dagen. Det er også indgået i vurderingen, at ejendommens ubebyggede arealer friholdes for parkering.

Side 4 af 5

Sagsnummer:

975194

Matrikelnummer:

16af og 16al SØ, Kbh.

Ejendomsadresse:

Nyrnberggade 1

Ejendomsnummer:

403130

3. Lovhensyn ved dispensationer fra lokalplaner og partshøringer i byggesager

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.

Hvad er en partshøring?

Høring efter forvaltningslovens § 19 er en partshøring, som giver dig mulighed for at oplyse os bedre om sagen, inden vi træffer en afgørelse. Partshøringen handler om de faktiske forhold i sagen.

Hvilke hensyn kan lovligt inddrages i partshøring og naboorientering?

Kommunen skal i sin sagsbehandling af byggeansøgningen varetage saglige, plan- og byggelovsmæssigt relevante hensyn, og eventuelle bemærkninger vil lovligt kunne inddrages i sagsbehandlingen.

Det er ikke sikkert, at alle dine bemærkninger til sagen kan lovligt inddrages i sagsbehandlingen.

Efter planloven og byggeloven og de hensyn, der ligger bag lovene, kan der fx ikke lægges vægt på økonomiske hensyn og andre privatretlige forhold. Det betyder, at vi fx ikke kan inddrage synspunkter om eventuel værdiforringelse af naboejendomme. Eventuelle bemærkninger herom vil derfor ikke blive inddraget i sagsbehandlingen.

4. Sådan sender du eventuelle bemærkninger

Side 5 af 5

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.

Sagsnummer:

975194

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 hørings svar blive offentliggjort sammen med sagens øvrige materiale.

Matrikelnummer:

16af og 16al SØ, Kbh.

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

Ejendomsadresse:

Nyrnberggade 1

Ejendomsnummer:

403130

5. Det videre forløb

Når svarfristen er udløbet, vurderer vi, om der er behov for yderligere sagsoplysning, fx partshøring af ansøger.

Vi behandler derefter oplysningerne i sagen og træffer afgørelse ud fra sagens samlede oplysninger, herunder dit eventuelle hørings svar.

Du vil som part i sagen få meddelt afgørelsen og 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 har forstået eller anvendt reglerne korrekt.

Du kan derimod ikke klage over skøns mæssige spørgsmål, hvis du fx mener, at afgørelsen er uhensigts mæssig.

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.