



15. november 2021

Sagsnummer:

960338

eDoc:

2021-0124797

Matrikelnummer:

463 AM, Kbh.

Ejendomsadresse:

Store Mølle Vej 13

Ejendomsnummer:

530884

Naboorientering efter planloven

Vi har den 24. april 2021 modtaget en ansøgning om opførelse af en integreret daginstitution til 126 børn på adressen Store Mølle Vej 13.

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. 385 "Vermlandsgade" bekendtgjort den 8. marts 2005.

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

På de følgende sider kan du læse uddybende om:

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

Frist for dit svar

Hvis du ønsker at komme med bemærkninger, skal vi have dem senest den **6. december 2021**.

Hvis du har spørgsmål

Hvis du har spørgsmål til høringen, er du velkommen til at kontakte byggesagsbehandler Tine Maaløv Andreasen på e-mail tinmaa@kk.dk.

Venlig hilsen

Område for Bygninger

Område 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@kk.dk

www.kk.dk

1. Byggeprojektet og lokalplanen

Side 2 af 5

Hvordan ser projektet ud?

Ansøgningen drejer sig om tilladelse til at opføre en integreret daginstitution til 126 børn, fordelt på 3 børnehavegrupper (med hver 22 børn) og 5 vuggestuegrupper (med hver 12 børn)

Daginstitutionen opføres i 2 etager med tagterrasse og taghus med trappeadgang til tagterrassen samt teknik rum, skur, elevator og puslerum med toilet. Der udføres desuden udvendig flugtvejstrappe.

Bygningen udføres med facader i blødstrøgne mursten med mørkegrå fuger. Vinduer og døre udføres med lakerede aluminiumsoverflader.

Taghus er placeret midt på tagterrassen og udføres med facader af aluminiumsplader, der begrønnes med klatreplanter, og tagpap tag. På taget opstilles solceller.

Tagterrassens værn udføres med rammer og balustre af galvaniseret og lakeret stål. Mod Store Mølle Vej og i enkelte felter mod legeplads udføres værn med klart sikkerhedsglas. Udvendig trappe på nordfacade udføres i galvaniseret lakeret, stål.

Skure i terræn udføres med træbeklædning og tagpaptag. Renovationsområdet udføres med træbeklædning på træskelet uden overdækning.

De ubebyggede arealer og tagterrassen indrettes til leg og ophold samt med bilparkering for 4 biler og 36 cykler.

Bygningen udføres med et areal der fordeler sig på :

Institution:
702 m² stuetage, 702 m² 1. sal og 95 m² taghus.

Småbygninger:

Barnevognsskur: 26 m²
Drifts- og legeredskabsskur: 28m²
Cykeloverdækning 13 m²
Skur på tagterrasse: 6 m²

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

Sagsnummer:

960338

Matrikelnummer:

463 AM, Kbh.

Ejendomsadresse:

Store Mølle Vej 13

Ejendomsnummer:

530884

2. Lovmæssige rammer

PLANLOVSFORHOLD

Lokalplanens bestemmelser

Ejendommen ligger i et område, der er omfattet af bestemmelserne i lokalplan nr. 385 "Vermlandsgade", bekendtgjort den 8. marts 2005, og ligger i lokalplanens område I.

Det fremgår af lokalplanens § 1 at formålet blandt andet .er at muliggøre en institutionsbebyggelse i 1-2 etager. Det fremgår af endvidere af lokalplanens § 5, stk. 2, litra d at der kan opføres daginstitution i 2 etager med tagterrasse.

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:

Bygningens placering overskrider lokalplanens ene byggefeltmen udnytter til gengæld ikke det andet byggefelt på grunden, desuden placeres bygningen ikke med facade i vejlinjen og der etableres et mindre antal parkeringspladser end lokalplanen kræver. Derfor forudsætter det ønskede byggeri dispensationer til følgende forhold:

- Placering i forhold til bebyggelsesplan
Opførelse af bebyggelse med den viste placering kræver dispensation fra lokalplanens § 5, stk. 2, litra a), som fastlægger at: "ny bebyggelse skal opføres i overensstemmelse med den på tegning 2 viste bebyggelsesplan"
- Placering i forhold til vejlinje
Opførelse af bebyggelse med den viste placering kræver desuden dispensation fra lokalplanens § 5, stk. 2, litra d som fastlægger at: "inden for det på tegning 2 viste byggefelt mod Store Mølle Vej kan der med facade i vejlinjen opføres en børneinstitution i 1 - 2 etager samt indrettes tagterrasse til leg og ophold."
- P-pladser
Det ansøgte kræver også dispensation fra lokalplanens § 7, stk. 2, hvoraf det fremgår at: "Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen 1 parkeringsplads pr. 100 m2 bolig- og erhvervsetageareal, 1 plads pr. 200 m2 institutionsetageareal.

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?

Jf. Planlovens § 19, stk. 1 kan kommunen dispensere fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med planens principper.

Kommunen kan principielt gå ind for projektet, da byggeriet overordnet er i overensstemmelse med planens intentioner. Bygningens placering på grunden hvor den er lidt tilbagetrukket fra vejlinjen gør det muligt at cykelparkering foregår på en hensigtsmæssig måde foran bygningen, når børnene afleveres eller hentes i institutionen. Lokalplanen har fastlagt 2

Sagsnummer:

960338

Matrikelnummer:

463 AM, Kbh.

Ejendomsadresse:

Store Mølle Vej 13

Ejendomsnummer:

530884

byggefelter på ejendommen. Det ene til en institution i 2 etager med tagterrace på taget. Det andet med mulighed for etageboligbygning i 5 etager og udnyttet tagetage. Byggefelt til etageboligbebyggelse udnyttes ikke, men til gengæld dispenserer kommunen til en mindre overskridelse af lokalplanens byggefelt for institution. Kommunen vurderer, at dispensation til en overskridelse af et byggefelt frem for udnyttelse af begge de planlagte byggefelter, giver en samlet bebyggelse på ejendommen, der er bedre tilpasset omgivelserne end en evt. realisering af bebyggelse i overensstemmelse med lokalplanen.

Kommunen har vurderet, at behovet for bilparkering i tilknytning til daginstitutionen, er tilgodeset med etablering af 4 parkeringspladser. Det indgår i vores vurdering, at der langs Store Møllevej er indrettet offentlig parkering, og at det primært vil være i et lille tidsrum ved aflevering og afhentning af børn i institutionen, at der er behov for parkering.

Side 4 af 5

Sagsnummer:

960338

Matrikelnummer:

463 AM, Kbh.

Ejendomsadresse:

Store Mølle Vej 13

Ejendomsnummer:

530884

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.

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 5 af 5

Sagsnummer:
960338

Matrikelnummer:
463 AM, Kbh.

Ejendomsadresse:
Store Mølle Vej 13

Ejendomsnummer:
530884

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 lovlig, 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: [Behandling af personoplysninger i forbindelse med sagsbehandling af byggesager 2020 \(itera.dk\)](#)