



21. november 2019

Sagsnummer:
709437

eDoc:
2018-0042056

Matrikelnummer:
6185 UK, Kbh.

Ejendomsadresse:
Nørrebrogade 209A

Ejendomsnummer:
75940

NABOORIENTERING EFTER PLANLOVEN

Vi skriver til dig, fordi du er beboer, ejer, lejer eller repræsentant for en virksomhed, der kan blive berørt af et byggeprojekt i dit område.

Byggeriet kræver en dispensation fra lokalplan nr. 434 "Farumgade", og vi vil gerne høre, hvordan du mener, at byggeriet vil påvirke området.

Det drejer sig om en ansøgning om til- og ombygning af ejendommen på adresserne Nørrebrogade 209, 209A, 209B, 209C og 209D.

På de følgende sider kan du læse uddybende om:

1. Hvordan svarer du på naboorienteringen?
2. Byggeprojektet og lokalplanen
3. Lovhensyn ved dispensationer fra lokalplaner
4. Det videre forløb

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

Frist for dit svar

Du skal svare senest den 12. december 2019.

Kontakt

Har du spørgsmål til naboorienteringen, er du velkommen til at kontakte arkitekt Lyng Nørgård Pallesen på tlf. 33 66 52 56 eller administrativ sagsbehandler Jonas Elkjær på tlf. 33 66 52 48.

Med venlig hilsen

Center for Bygninger

**Byens Anvendelse
Center 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. Hvordan svarer du på naboorienteringen?

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

Hvis du er undtaget for digital post

Hvis du er undtaget for digital post, og har brug for at få tilsendt illustrationer af projektet, kan du kontakte:

Arkitekt Lynge Nørgård Pallesen på tlf. 33 66 52 56
eller
administrativ sagsbehandler Jonas Elkjær på tlf. 33 66 52 48.

Som undtaget for digital post kan du sende dit svar til bygninger@kk.dk. Husk at skrive vores sagsnummer i titlen på mailen. Du finder sagsnummeret øverst til højre i dette brev.

Du kan også sende dit svar som brevpost til:

Teknik- og Miljøforvaltningen
Center for Bygninger
Njalsgade 13
Postboks 416
1504 København V

Side 2 af 5

Sagsnummer:

709437

Matrikelnummer:

6185 UK, Kbh.

Ejendomsadresse:

Nørrebrogade 209A

Ejendomsnummer:

75940

2. Byggeprojektet og lokalplanen

Side 3 af 5

Hvordan ser projektet ud?

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

Ansøgningen drejer sig om til- og ombygning af ejendommen på adresserne Nørrebrogade 209, 209A, 209B, 209C og 209D.

Byggeriet udgør 5 etager samt taghuse, den 5 etagers bygning består af en høj stueetage som også fremadrettet vil benyttes til publikumsorienterede serviceerhverv, 1. salen indrettes til tandlægeklinik, 2. og 3. salen indrettes til institution, 4. salen samt taghusene indrettes til boliger. Alle tagflader indrettes til tagterrasser til brug for bebyggelsens beboere, ansatte og brugere.

Bebyggelsen udføres i lys mursten som eksisterende ejendom på nabomatr.nr 6186 Udenbys Klædebo Kvarter, København på adresserne Farumgade 4-14. Taghusene på tagetagen udføres overvejende i glas og med øvrige beklædning i let konstruktion med pladebeklædning. De to nederste etager i arkaden ud mod Nørrebrogade udføres som butiksfacade i glas.

Arkaden langs Nørrebrogade reduceres i bredden fra 5 m til 3 m fra byggefeltets afgrænsning mod Nørrebrogade, dette forudsætter dispensation fra lokalplanens § 5, stk. 3 om, at facaden i de nederste 2 etager mod Nørrebrogade skal holdes 5 m fra byggefeltets afgrænsning mod vej.

Der etableres parkering på anden ejendom og et reduceret antal parkeringspladser til en parkeringsnorm der siger ca. 1 plads pr. 250 m² og svarende til 23 pladser, dette forudsætter dispensation fra lokalplanens § 7, stk. 7, om at der skal etableres 1 parkeringsplads for hver 100 m² etageareal.

Lokalplanens bestemmelser

Ejendommen ligger i et område, der er omfattet af bestemmelserne i lokalplan nr. 434 "Farumgade", bekendtgjort den 16. december 2009.

Afvielser 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, at facaden i de nederste 2 etager mod Nørrebrogade skal holdes 5 m fra byggefeltets afgrænsning mod vej og at der skal etableres 1 parkeringsplads for hver 100 m² etageareal.

Hvorfor er kommunen indstillet på at tillade projektet?

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

Kommunen kan principielt gå ind for projektet, da projektet ses at være i overensstemmelse med intentionerne i lokalplanen og afvigelserne er af mindre omfang og projektet, ligger inde for anvendelsen. Bebyggelsen tilpasses eksisterende bebyggelse i lokalplansområdet i form og valg af farve og materialer.

Sagsnummer:

709437

Matrikelnummer:

6185 UK, Kbh.

Ejendomsadresse:

Nørrebrogade 209A

Ejendomsnummer:

75940

3. Lovhensyn ved dispensationer fra lokalplaner

Side 4 af 5

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/byplaner 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:

709437

Matrikelnummer:

6185 UK, Kbh.

Ejendomsadresse:

Nørrebrogade 209A

Ejendomsnummer:

75940

4. 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 i øvrigt skal overholde de forvaltningsretlige regler.

Behandling af oplysninger

I forbindelse med sagsbehandlingen kan der ske behandling af oplysninger, som kan henføres til enkeltpersoner. Der kan f.eks. være tale om, at vi indhenter og opbevarer oplysninger om en ejendoms fysiske forhold. Ifølge persondataloven 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 tilsynsmyndigheden behandler om dig, eller du mener, at kommunen behandler forkerte oplysninger, skal du kontakte sagsbehandleren.

Hvis byggeprojektet og ansøgningen om dispensation skal forelægges Teknik- og Miljøudvalget, vil dit høringssvar blive offentliggjort sammen med sagens øvrige materiale. Du bedes derfor gøre opmærksom på, 77hvis du har navnebeskyttelse eller beskyttet adresse.

Side 5 af 5

Sagsnummer:

709437

Matrikelnummer:

6185 UK, Kbh.

Ejendomsadresse:

Nørrebrogade 209A

Ejendomsnummer:

75940