



Teknik- og Miljøforvaltningen

14. maj 2019

Sagsnummer:
802856

eDoc:
2018-0304245

Matrikelnummer:
123b UT, Kbh.

Ejendomsadresse:
Rabarbervej 2

Ejendomsnummer:
9720

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. 424 "Grøndalsvænge", og vi vil gerne høre, hvordan du mener, at byggeriet vil påvirke området.

Det drejer sig om en ansøgning vedrørende ombygning af vandværksbygningen. I forbindelse med ombygningen konverteres 262 m² lagerareal til kontorer, mødelokaler og forsamlingslokaler på adressen Rabarbervej 2.

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/byplaner
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 4. juni 2019.

Kontakt

Har du spørgsmål til naboorienteringen, er du velkommen til at kontakte bygningskonstruktør Søren Pedersen på tlf. 33 66 52 97 eller administrativ sagsbehandler på tlf. 33 66 52 10.

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@tmf.kk.dk

www.kk.dk

1. Hvordan svarer du på naboorienteringen?

Du kan sende dit svar til bygninger@tmf.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:

Bygningskonstruktør Søren Pedersen på tlf. 33 66 52 97
Administrativ sagsbehandler på tlf. 33 66 52 10.

Som undtaget for digital post kan du sende dit svar til bygninger@tmf.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 9

Sagsnummer:
802856

Matrikelnummer:
123b UT, Kbh.

Ejendomsadresse:
Rabarbervej 2

Ejendomsnummer:
9720

2. Byggeprojektet og lokalplanen

Side 3 af 9

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 tilladelse til at ombygge vandværksbygningen. I forbindelse med ombygningen konverteres 262 m² lagerareal til kontorer, mødelokaler og forsamlingslokaler.

Lokalplanens bestemmelser

Ejendommen ligger i et område, der er omfattet af bestemmelserne i lokalplan nr. 424 "Grøndalsvænge", bekendtgjort den 10. juli 2008.

Ifølge lokalplanens § 6, stk. 1, er det fastlagt, at *"eksisterende bebyggelse i nævnte henseende ikke må ændres uden Teknik- og Miljøforvaltningens tilladelse"*.

Ifølge lokalplanens § 7, stk. 1, er det fastlagt, at *"friarealer skal anlægges med opholdsarealer for beboere og brugere efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere godkendelse"*.

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:

1. Bebyggelsens ydre fremtræden, da der etableres nye døre- og vinduesåbninger samt opsættes facadeplader på tilbygning til eksisterende bevaringsværdig vandværksbygning.
2. Ændring af indretning af friarealer, da de bliver udført med græsarealer og beplantning i form af træer. Inden for græsarealer udføres der desuden befæstede områder.

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 facadeændringerne er tilpasset vandværksbygningens arkitektur, og bygningens arkitektoniske karakter dermed bevares, og da friarealer for vandværksbygningen udføres med arealer til ophold for brugere af bygningens café- og mødelokaler. Det væsentligste er, at friarealerne indgår i ejendommens samlede friarealer som en del af en helhed og er disponeret, så der opstår sammenhæng i området, der bidrager til mulighed for oplevelse af fællesskab i lokalplanområdet.

Sagsnummer:
802856

Matrikelnummer:
123b UT, Kbh.

Ejendomsadresse:
Rabarbervej 2

Ejendomsnummer:
9720

3. Lovhensyn ved dispensationer fra lokalplaner

Side 4 af 9

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 f.eks. ikke lægges vægt på økonomiske hensyn og andre privatretlige forhold, hvorfor eventuelle bemærkninger herom ikke vil blive inddraget i sagsbehandlingen.

Sagsnummer:
802856

Matrikelnummer:
123b UT, Kbh.

Ejendomsadresse:
Rabarbervej 2

Ejendomsnummer:
9720

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 lovlige, 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.

Side 5 af 9

Sagsnummer:
802856

Matrikelnummer:
123b UT, Kbh.

Ejendomsadresse:
Rabarbervej 2

Ejendomsnummer:
9720

1. Hvordan svarer du på høringen?

Enten hvis høringen sendes digitalt eller som masseforsendelse via Doc2mail

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

eller ved brug af høringsportal (indsæt link i @@'er)

Du kan skrive dit svar på <http://blivhoert.kk.dk/hoering/@@>. Det er også her, du kan se bilag, som eksempelvis illustrationer af projektet.

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:

@@, tlf. @@
eller

@@, tlf. @@

Som undtaget for digital post kan du sende dit svar til bygninger@tmf.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 6 af 9

Sagsnummer:
802856

Matrikelnummer:
123b UT, Kbh.

Ejendomsadresse:
Rabarbervej 2

Ejendomsnummer:
9720

2. Byggeprojektet

Side 7 af 9

Hvordan ser projektet ud?

Enten hvis høringen sendes digitalt

På de følgende sider vil du kunne se tegningsmateriale, der viser projektet, som der søges om.

Indsæt evt. læsevejledning til tegningsmateriale, hvis det er nødvendigt for at forstå tegninger, diagrammer mv.

Ansøgningen drejer sig om tilladelse til at @@.

eller hvis der udsendes en masseforsendelse via Doc2mail

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

Indsæt evt. læsevejledning til tegningsmateriale, hvis det er nødvendigt for at forstå tegninger, diagrammer mv.

Ansøgningen drejer sig om tilladelse til at @@.

eller ved brug af høringsportal (indsæt link i @@'er)

På <http://blivhoert.kk.dk/hoering/@@>, kan du se bilag med illustrationer af projektet.

Indsæt evt. læsevejledning til tegningsmateriale, hvis det er nødvendigt for at forstå tegninger, diagrammer mv.

Ansøgningen drejer sig om tilladelse til at @@.

Hvorfor er kommunen indstillet på at tillade projektet?

Her skrives begrundelsen for, hvorfor det ansøgte vil kunne tillades. Begrundelsen skal både beskrive de overordnede hensyn, der ønskes varetaget, men skal også forholde sig konkret til det ansøgte byggeprojekt og dets indvirkning på området/omgivelserne. F.eks.:

I henhold til Bygningsreglement 2015 (BR15), kap. 2, skal bebyggelses omfang samt dens indvirkning på omgivelserne fastlægges.

I den konkrete sag skal kriterierne i BR15, kap. @@, om @@, indgå i afgørelsen, da de er relevante for det ansøgte forhold.

Vi har konkret vurderet, at @@.

Sagsnummer:
802856

Matrikelnummer:
123b UT, Kbh.

Ejendomsadresse:
Rabarbervej 2

Ejendomsnummer:
9720

3. Lovhensyn ved partshøringer i byggesager

Side 8 af 9

Hvad er en partshøring?

Vi har ud fra projektets størrelse og omfang vurderet, at du vil blive væsentligt og individuelt berørt af det ansøgte byggeri/byggearbejde, hvorfor vi partshører dig efter forvaltningslovens § 19, stk. 1.

Høring efter forvaltningsloven er en partshøring, som giver dig mulighed for at oplyse os bedre om sagen, inden vi træffer en afgørelse.

Det er nu, at du har muligheden for at fortælle os, hvad du mener om projektet. Når høringen er afsluttet, vil vi træffe afgørelse i sagen.

Du kan læse mere om dine rettigheder som part i forvaltningsloven, herunder særligt kapitel 3 - 5.

Hvilke hensyn kan lovligt inddrages efter byggeloven?

Kommunen skal i sin sagsbehandling af byggeansøgningen varetage saglige, byggelovsmæssigt 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 byggeloven 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:
802856

Matrikelnummer:
123b UT, Kbh.

Ejendomsadresse:
Rabarbervej 2

Ejendomsnummer:
9720

4. Det videre forløb

Når høringsfristen er udløbet, behandler vi oplysningerne i sagen og træffer afgørelse ud fra sagens samlede oplysninger, herunder dit eventuelle høringssvar.

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 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.

Side 9 af 9

Sagsnummer:
802856

Matrikelnummer:
123b UT, Kbh.

Ejendomsadresse:
Rabarbervej 2

Ejendomsnummer:
9720