



29. november 2017

## 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 dispensation fra lokalplan nr. 424 ”Grøndalsvænge Allé”, og vi vil gerne have dine eventuelle bemærkninger til de ansøgte dispensationer om bebyggelsens visuelle fremtræden og indretningen af ejendommens ubebyggede arealer.

Det drejer sig om en ansøgning om opførelse af en ny etageboligbebyggelse, der udgøres af to bygninger, på ejendommen matr.nr. 123b Utterslev, København, beliggende på Rabarbervej 10-12.

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 læse mere om høringen på de følgende sider og se illustrationer af projektet på <https://blivhoert.kk.dk/hoering/rabarbervej-10-12-0>.

### **Frist for dit svar**

Du skal svare senest den **20. december 2017**.

### **Kontakt**

Har du spørgsmål til naboorienteringen, er du velkommen til at kontakte arkitekt Søren Hedegaard Pedersen på tlf. 33 66 52 97 eller administrativ sagsbehandler Eva Hübner på tlf. 33 66 57 06.

Med venlig hilsen  
Eva Hübner

**Sagsnummer:**  
706634

**eDoc:**  
2017-0322729

**Matrikelnummer:**  
123b UT, Kbh.

**Ejendomsadresse:**  
Rabarbervej 2

**Ejendomsnummer:**  
9720

**Byens Anvendelse  
Center for Bygninger  
Byggetilladelser Nord**

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](mailto:bygninger@tmf.kk.dk)

[www.kk.dk](http://www.kk.dk)

## 1. Hvordan svarer du på naboorienteringen?

Du kan skrive dit svar på <https://blivhoert.kk.dk/hoering/rabarbervej-10-12-0>. 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:

Søren Hedegaard Pedersen, tlf. 33 66 52 97

eller

Eva Hübner, tlf. 33 66 57 06

Som undtaget for digital post kan du sende dit svar til [bygninger@tmf.kk.dk](mailto: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 8

**Sagsnummer:**  
706634

**Matrikelnummer:**  
123b UT, Kbh.

**Ejendomsadresse:**  
Rabarbervej 2

**Ejendomsnummer:**  
9720

## 2. Byggeprojektet og lokalplanen

Side 3 af 8

### Hvordan ser projektet ud?

På <https://blivhoert.kk.dk/hoering/rabarbervej-10-12-0> kan du se bilag med illustrationer af projektet.

**Sagsnummer:**  
706634

**Matrikelnummer:**  
123b UT, Kbh.

**Ejendomsadresse:**  
Rabarbervej 2

**Ejendomsnummer:**  
9720

Ansøgningen drejer sig om tilladelse til at opføre en ny etageboligbebyggelse, der udgøres af to bygninger på samlet 4.393 m<sup>2</sup>, svarende til en bebyggelsesprocent på 82 inklusiv eksisterende vandværksbygning. I bygningerne etableres 18 familieboliger og 71 ungdomsboliger, hvoraf 4 indrettes til handicapboliger. Hertil kommer opførelse af en kælderetage på 1.639 m<sup>2</sup>, der bl.a. skal anvendes til bil- og cykelparkering.

Friarealet på terræn udgør ca. 2.200 m<sup>2</sup>, hvilket medfører en friarealprocent i overensstemmelse med lokalplanens krav om en friarealprocent for boliger på minimum 50.

I forbindelse med byggeriet etableres 44 parkeringspladser, heraf placeres der 43 pladser i kælderen og 1 handicapplads på terræn. Endvidere indrettes kælderetagen med 144 cykelparkeringspladser, hvoraf 8 er til pladskrævende cykler.

### *Nyt projekt*

Fra den 14. februar til den 6. marts 2017 blev der gennemført naboorientering om en ny bebyggelse på grunden og indretning af ungdomsboliger i den eksisterende tidligere vandværksbygning på ejendommen.

Dette projekt, der nu sendes i orientering, er et nyt projekt, der ikke forudsætter andre dispensationer fra lokalplanen end dem, der - uanset hvilket byggeprojekt der etableres på ejendommen - skal meddeles som godkendelse af bygningens visuelle fremtræden og indretningen af ejendommens friarealer.

Byggeriets bebyggelsesmæssige omfang er reduceret med ca. 1000 m<sup>2</sup>, og der etableres flere parkeringspladser på ejendommen.

### *Bebyggelsen*

Bebyggelsen opføres i 3 etager samt tagetage med fladt tag og en højde på 12 m. Der indrettes 71 ungdomsboliger på 36-49 m<sup>2</sup> samt 18 familieboliger på 103-110 m<sup>2</sup>. Familieboligerne indrettes i de to øverste etager med adgang fra svalegang, der ligger ind mod gården. Boligerne har adgang til tagterrasse på 3. sal.

Bygningerne opføres som to parallelle længebygninger, der placeres midt på grunden, parallelt med skelgrænsen mod øst og vest. Byggeriet placeres med en afstand på 9,2 m mellem hinanden og med en afstand på 7,6 m til skel mod øst og 6 m til skel mod vest.

Bygningerne ligger spejlvendt i forhold til hinanden. Et landskabeligt formet stiforløb mellem de to bygninger fungerer som adgangsvej for beboerne og forbinder det omkringliggende område med stien, der løber langs med Grøndalsparken.

Bebyggelsen er disponeret således, at de to bygninger forbindes via en kælderetage, der indrettes med fælles faciliteter for begge bygninger. Der etableres blandt andet parkering, teknikrum og depotrum. Der vil være adgang til parkeringskælderen via en rampe på nordvestgavlen. Adgangsvejen vil blive etableret med et fortov langs rækkehusene på Jordbærvej, der forbinder den eksisterende sti med Rabarbervej.

De to længebygninger opføres med lyse facader, udført med facadeplader. Facaderne varierer, idet nogle boliger har karnapper, der åbner op mod syd. De udvendige svalegange på 2. sal og tagterrassen på 3. sal bevirker, at bygningen trapper ind og åbner gårdrummet mod himmelen. Svalegangene er placeret mod hinanden for at skabe en samhørighed mellem bygningerne. I sin helhed er brugen af facadeplader i samspil med forskydningerne med til at nedskalere bygningskroppen og samtidig skabe en bebyggelse, der fremstår som en arkitektonisk samlet komposition med et enkelt og nutidigt udtryk.

Friarealerne indrettes til leg og ophold. Der anlægges gangstier med fliser og grus samt græsarealer og plantebede med lave buske og enkelte træer. Bebyggelsens ankomstsider mod nord etableres overvejende som befæstet areal. Arealerne mod syd, vest og øst anlægges med grønne flader i græs. Fra ungdomsboliger og fælleskøkkener i stueetagen er der direkte adgang til terrasser ved facaden.

### **Lokalplanens bestemmelser**

Grunden ligger i et område, der er omfattet af bestemmelserne i lokalplan nr. 424 "Grøndalsvænge Allé", bekendtgjort den 10. juli 2008. De nye bygninger kommer til at ligge i lokalplanens byggefelt A2.

Lokalplanen muliggør boligbebyggelse, og for byggefelt A2 gælder, at der kan opføres ny bebyggelse i indtil tre etager med udnyttet tagetage og tagterrasse.

Det ansøgte overholder lokalplanens bestemmelser, men det ansøgte forudsætter alligevel en dispensationsprocedure som følge af såkaldte kompetencenormer i lokalplanen. I lokalplanen er der tre kompetencenormer, som du skal forholde dig til. De tre kompetencenormer giver kommunen mulighed for at præcisere og supplere indholdet i lokalplanen og fungerer som et styringsredskab på grund af de indbyggede krav om kommunens godkendelse og nærmere skøn. Udnyttelse af kompetencenormer skal behandles efter dispensationsproceduren, jf. planlovens § 19 og § 20.

De nedenfor nævnte lokalplanbestemmelser er kompetencenormer. Det fremgår af nævnte lokalplanbestemmelser, at der skal ske god-

Side 4 af 8

**Sagsnummer:**  
706634

**Matrikelnummer:**  
123b UT, Kbh.

**Ejendomsadresse:**  
Rabarbervej 2

**Ejendomsnummer:**  
9720

kendelse af forvaltningen, hvorfor der altid skal dispenseres fra nævnte kompetencenormer.

Det ansøgte byggeprojekt forudsætter dispensation fra følgende tre bestemmelser i lokalplanen:

*1) Nybygningens ydre fremtræden kræver dispensation fra lokalplanens § 6, stk. 1, litra a, b og c, om at ny bebyggelse skal fremstå med et enkelt og nutidigt arkitektonisk udtryk, der indgår i en arkitektonisk acceptabel helhed med omgivelserne. Den endelige udformning af bebyggelsen skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen.*

*2) Det ansøgte forudsætter også dispensation fra lokalplanens § 7, stk. 1, om at friarealet skal anlægges med opholdsarealer for beboere og brugere efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere godkendelse.*

*3) Det ansøgte kræver endvidere dispensation fra lokalplanens § 7, stk. 3, om at friarealer skal indrettes således, at der tilføres landskabsarkitektoniske kvaliteter, og således, at de efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn kan rumme varierende funktioner, der kan tilfredsstille beboernes forskelligartede behov, herunder anvendelige fælles haverum, legepladser og lignende.*

### **Hvorfor er kommunen indstillet på at tillade?**

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

Bebyggelsen opføres med mindre forskydninger og variationer samt lyse facadeplader, i lighed med de omkringliggende bygninger. Den tilbagetrukne tagetage er med til, at bebyggelsen i skala møder de lavere rækkehuse mod nord og indgår naturligt i den arkitektoniske helhed.

Langs facaderne etableres der mindre terrasser til beboerne i bebyggelsens stueetage. Imellem terrasserne og langs stien mellem bygningerne etableres flere forskellige grønne opholdsarealer med bl.a. bænke til både brugere af området og beboere på ejendommen.

Friarealerne er disponeret, så der opstår sammenhæng i området og bidrager dermed til, at der er mulighed for fællesskab i lokalplanområdet. Arealerne indrettes til leg og ophold med stier, græsarealer, plantebede og træer. Mellem de to bygninger anlægges en stiforbindelse, der skaber sammenhæng mellem Grøndalsvænge Allé og Grøndalsparken.

Stien er udformet med et landskabeligt forløb, der bryder med bygningernes parallelle placering overfor hinanden.

Side 5 af 8

**Sagsnummer:**  
706634

**Matrikelnummer:**  
123b UT, Kbh.

**Ejendomsadresse:**  
Rabarbervej 2

**Ejendomsnummer:**  
9720

Center for Bygninger kan principielt gå ind for projektet, idet vi vurderer, at det ansøgte er inden for rammen af, hvad der kan opnå dispensation fra bestemmelserne. Bebyggelsens udformning, materialer og farve er samstemmende med omgivelserne. Der er vores vurdering, at bygningerne fremstår som en arkitektonisk samlet komposition med et enkelt og nutidigt udtryk, og der er lagt vægt på, at facaderne vil stå i et fint samspil med de omkringliggende bygninger.

Center for Bygninger vurderer endvidere, at den ansøgte indretning af friarealerne er inden for rammen af, hvad der kan opnå dispensation. Der indrettes arealer, der er velegnede til leg og ophold og tilgængelige for både brugere af og beboere i området.

Endvidere er friarealerne med den viste udformning indrettet med landskabelige kvaliteter, der rummer varierende funktioner og opholdsarealer. Stien skaber desuden sammenhæng indenfor området og med omgivelserne.

Side 6 af 8

**Sagsnummer:**  
706634

**Matrikelnummer:**  
123b UT, Kbh.

**Ejendomsadresse:**  
Rabarbervej 2

**Ejendomsnummer:**  
9720

### **3. Lovhensyn ved dispensationer fra lokalplaner/byplaner**

Side 7 af 8

#### **Hvad er en dispensation?**

Dispensation fra lokalplaner/byplaner er et planredskab, der kan være med til at gøre lokalplaner/byplaner mere levende og nutidige. Dispensationsmuligheden fremgår af planlovens § 19, stk. 1.

**Sagsnummer:**  
706634

**Matrikelnummer:**  
123b UT, Kbh.

**Ejendomsadresse:**  
Rabarbervej 2

**Ejendomsnummer:**  
9720

Lokalplaner/Byplaner er et udtryk for den tid, hvor de blev vedtaget og bekendtgjort. Nogle lokalplaner/byplaner 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/byplanens 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/byplan, 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.

#### **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.*

Side 8 af 8

**Sagsnummer:**  
706634

**Matrikelnummer:**  
123b UT, Kbh.

**Ejendomsadresse:**  
Rabarbervej 2

**Ejendomsnummer:**  
9720