



27. maj 2020

**Sagsnummer:**  
903817

**eDoc:**  
2019-0150806

**Matrikelnummer:**  
1695m UV, Kbh.

**Ejendomsadresse:**  
Otto Busses Vej 49

**Ejendomsnummer:**  
15230

## 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. 433 "Otto Busses Vej", og vi vil gerne høre, hvordan du mener, at byggeriet vil påvirke området.

Det drejer sig om en ansøgning om tilladelse til at indrette de 9 gamle trælader på Otto Busses Vej 49 til kursusvirksomhed, forsamlingslokale, marked, mindre fødevarerproduktion samt cafe og restaurant. I forbindelse med den nye anvendelse istandsættes laderne og tilføjes nye vinduer og døre.

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 17. juni 2020**.

### Kontakt

Har du spørgsmål til naboorienteringen, er du velkommen til at kontakte arkitekt Tina Olsen på mail: [tinols@kk.dk](mailto:tinols@kk.dk).

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](mailto:bygninger@kk.dk)

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

## 1. Hvordan svarer du på naboorienteringen?

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

Side 2 af 6

**Sagsnummer:**  
903817

**Matrikelnummer:**  
1695m UV, Kbh.

**Ejendomsadresse:**  
Otto Busses Vej 49

**Ejendomsnummer:**  
15230

## 2. Byggeprojektet og lokalplanen

Side 3 af 6

### 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 indrette de gamle trælader på Otto Busses Vej 49 til kursusvirksomhed, forsamlingslokale, marked, mindre fødevarerproduktion samt cafe og restaurant. I forbindelse med den nye anvendelse istandsættes laderne og tilføjes nye vinduer og døre.

**Sagsnummer:**

903817

**Matrikelnummer:**

1695m UV, Kbh.

**Ejendomsadresse:**

Otto Busses Vej 49

**Ejendomsnummer:**

15230

### Lokalplanens bestemmelser

Ejendommen ligger i et område, der er omfattet af bestemmelserne i lokalplan nr. 433 "Otto Busses Vej" bekendtgjort den 22. april 2009 med tillæg 1, bekendtgjort den 18. april 2012 og beliggende i lokalplanens område II.

Ifølge lokalplanetillæggets formål i § 1, kan områdets tomme bygninger og ubebyggede arealer tillades anvendt til andre formål end teknisk anlæg, som området ellers er fastlagt til.

### 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:

Indretning af dagligvarebutikker, kursusvirksomhed, forsamlingslokale, restaurant, cafe og produktionsvirksomhed kræver dispensation fra lokalplan 433, § 3, stk. 1, som blandt andet fastlægger:

*Området fastlægges til tekniske anlæg af offentlig/almen karakter, såsom kollektive trafik anlæg, herunder spor anlæg, tog og busstationer, godsterminaler, værksteds- og klargørings anlæg med dertil hørende administration og lignende samt til oplagspladser.*

Lokalplan 433, tillæg 1, § 3, stk. 2, som gælder for område II, giver mulighed for at dispensere til en række andre anvendelser. Bestemmelsen fastlægger:

*Teknik- og Miljøforvaltningen kan tillade, at eksisterende tomme bygninger og omgivende ubebyggede arealer anvendes til mindre fremstillingsvirksomheder, fx kreative erhverv, samt kollektive anlæg, sports- og fritidsanlæg, museer, gallerier, koncertsale, kulturhuse med mulighed for at afholde messer, udstillinger, konferencer og lignede, restauranter og miljømæssige servicefunktioner. Der vil ikke kunne opføres ny bebyggelse til ovennævnte formål, bortset fra mindre servicebygninger til brug for anvendelsen, fx til renovation, toilet- og bade forhold mv. De angivne funktioner er til enhver tid underlagt de miljøbestemmelser, de gælder for tekniske anlæg, og vil kun kunne tillades, hvor det er miljømæssigt forsvarligt.*

De ansøgte anvendelser er, bortset fra butikker (detailhandel), omfattet af de anvendelser, der kan dispenseres til efter tillæggets § 3, stk. 2.

Udvendig ombygning af laderne kræver dispensation fra lokalplanens § 6, stk. 2, som for delområde II fastlægger:

*Den på lokalplantegning nr. 3 viste bevaringsværdige bebyggelse må ikke ændres uden Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse, medmindre ændringerne udføres svarende til og i overensstemmelse med bygningens oprindelige udformning, materialer mv.*

Indretning af nye toiletter uden anvendelse af tagvand til toiletskyl kræver dispensation fra lokalplanens tillæg 1, § 10, som fastlægger:  
*Installation af anlæg til opsamling af regnvand fra tage til brug for toiletskyl er en betingelse for ibrugtagning.*

Side 4 af 6

**Sagsnummer:**  
903817

## **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.

**Matrikelnummer:**  
1695m UV, Kbh.

**Ejendomsadresse:**  
Otto Busses Vej 49

Kommunen kan principielt gå ind for projektet, fordi:

**Ejendomsnummer:**  
15230

De nye anvendelser af laderne kan understøtte en udvikling i området og give aktiviteter i de bevaringsværdige lader, som istandsættes i forbindelse med de nye anvendelser. Den ændrede anvendelse af laderne er i overensstemmelse med formålet i lokalplantillægget, hvor der blandt andet står: *Desuden muliggør tillægget, at tomme bygninger og omgivende ubebyggede arealer kan udnyttes til andre formål end tekniske anlæg, fx kulturelle formål.*

Kommunen vurderer, at der kan gives en tidsbegrænset dispensation til at etablere detailhandel, da detailhandelen er en integreret del af de samlede nye aktiviteter, og da detailhandelen er en mindre del af de nye anvendelser.

De udvendige ændringer af laderne respekterer ladernes karakter og fastholder de arkitektoniske kvaliteter. De nye vindues- og dørpartier i laderne udføres i størrelser, der er tilpasset ladernes eksisterende trækonstruktioner og dermed er tilpasset ladernes proportioner. De maledede, enkle rammer på døre og vinduer virker ikke dominerende i forhold til ladernes mørkebrune træfacader. Træbeklædningen er fortsat det dominerende materiale på facaderne, og de sorte pandeplader på tagene ændrer ikke væsentligt ved ladernes eksisterende tagpaptage. Desuden er pandeplader et tagmateriale, som traditionelt har været anvendt i lagerbygninger og lader.

Det er ikke tilladt at genanvende regnvand i offentligt tilgængelige toiletter.

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

Side 5 af 6

#### 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:**

903817

**Matrikelnummer:**

1695m UV, Kbh.

**Ejendomsadresse:**

Otto Busses Vej 49

**Ejendomsnummer:**

15230

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.*

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

Side 6 af 6

**Sagsnummer:**

903817

**Matrikelnummer:**

1695m UV, Kbh.

**Ejendomsadresse:**

Otto Busses Vej 49

**Ejendomsnummer:**

15230