



6. september 2023

**Sagsnummer:**

976552

**eDoc:**

2023-0000245

**Matrikelnummer:**

4821 UK, Kbh.

**Ejendomsadresse:**

Rådmandsgade 53A

**Ejendomsnummer:**

480968

## Naboorientering efter planloven

Vi har den 22. december 2022 modtaget en ansøgning om nedrivning, ombygning og indrette 159 ungdomsboliger samt udvide kælder på adressen Rådmandsgade 55.

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. 76, "Titangade".

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

På de følgende sider kan du læse uddybende om:

Hvis du har spørgsmål.....	1
1. Byggeprojektet og lokalplanen .....	2
2. Lovmæssige rammer .....	2
3. Lovhensyn ved dispensationer fra lokalplaner .....	5
4. Sådan sender du eventuelle bemærkninger.....	6
5. Det videre forløb.....	6

### Frist for dit svar

Hvis du ønsker at komme med bemærkninger, skal vi have dem **senest den 27. september 2023**.

### Hvis du har spørgsmål

Hvis du har spørgsmål til høringen, så er du velkommen til at kontakte byggesagsbehandler Hans Ahle Olsen på e-mail [DH1T@kk.dk](mailto:DH1T@kk.dk).

Venlig hilsen

Jonas B. Elkjær  
Administrativ byggesagsbehandler  
Område for Bygninger

### Område for Bygninger

Njalsgade 13  
Postboks 416  
1504 København V

Kundecenter  
Njalsgade 13  
2300 København S

TMF Kontaktcenter  
33 66 56 00

E-mail  
[bygninger@kk.dk](mailto:bygninger@kk.dk)

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

# 1. Byggeprojektet og lokalplanen

Side 2 af 6

## Hvordan ser projektet ud?

Ansøgningen drejer sig om tilladelse til delvis nedrivning, til- og ombygge, indrette 159 ungdomsboliger samt udvidelse af kælder på ejendommen i eksisterende erhvervsbebyggelse. Eksisterende etagebolig på ejendommen, Rådmandsgade 53A-H, ændres ikke.

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

**Sagsnummer:**

976552

**Matrikelnummer:**

4821 UK, Kbh.

**Ejendomsadresse:**

Rådmandsgade 53A

**Ejendomsnummer:**

480968

## 2. Lovmæssige rammer

### PLANLOVSFORHOLD

#### Lokalplanens bestemmelser

Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 76, "Titangade", der er bekendtgjort den 13. marts 1985. Ejendommen er beliggende i lokalplanens under-område BIII. Ejendommen er ikke omfattet af tillæg til lokalplan nr. 76.

Ifølge lokalplanens bestemmelser opfylder det ansøgte byggeprojekt en friarealprocent på 60 og er i overensstemmelse med

- § 9, stk. 3 pkt. a), der bl.a. fastlægger følgende:  
*"Friarealet [...] skal være af størrelsesordenen 60 pct. af boligetagearealet plus 15 pct. af erhvervsetagearealet [...]."*

Ifølge lokalplanens bestemmelser opfylder det ansøgte byggeprojekt ikke bestemmelserne, når bebyggelsens udvides i et omfang over 110 eller bygges i en højde over 5. etager. Ligeledes opfyldes bestemmelserne ikke når der ændres på bygningernes ydre fremtræden eller at parkeringsdækningen ønskes nedsat på ejendommen.

#### Udvidelse af bebyggelsen omfang:

- bebyggelsens omfang øges med 10% fra en bebyggelsesprocent på 117 til 127,

#### Byggeri i 6. etageniveau:

- der mod Rådmandsgade opføres to udsigtsplatforme i 6. etage oven på trappe- og elevatortårne i 5. etage på bygning A,

#### Bygningernes ydre ændres på:

##### Bygning A:

- der i eksisterende bygning og tidligere tilbygninger udskiftes vinduer og døre med 3-lagsglas med gennemgående t-sprosser i lys naturelokseret aluminium, der i farve og udformning svarer til de oprindelige vinduer med sprosser på opførelsestidspunktet,
- der udføres i eksisterende bygning og tidligere tilbygninger nye altandøre med lukkede paneler i brystnings højde,
- bygningen efterisoleres over sokkel og pudses svarende til eksisterende farve og udtryk, lys grå nuance,

- etablere tagterrasser samt hæve murkroner så de danner brystninger for terrasser. Brystningshøjde 1 m over færdig gulvkote for tagterrasse.
- ny tilbygning på tag, udføres i moderne materialer med metal profiler og perforerede metalplader. Vinduer og døre udføres her med almindeligt 3-lags-glas uden sprosser.

Side 3 af 6

**Sagsnummer:**

976552

**Matrikelnummer:**

4821 UK, Kbh.

**Bygning B:**

- etablere nye dør- og vindueshuller i eksisterende facade på bygningen,
- vinduer og døre udføres med almindeligt 3-lags-glas uden sprosser,
- synlige betonsøjler efterisoleres udvendigt og pudses. Eksisterende porte og huller der ikke anvendes mere, lukkes og pudses op med lys grå puds,
- nye altaner i metal til 1. sals boligerne med tagafskærmning udført af solcellepaneler,
- renovere eksisterende ovenlys og efterisolering af eksisterende tagpaptag. Ovenlys er beskrevet afskærmes med lameller.
- etablere nyt solcelleanlæg på tag. Overflade på solcellepaneler udføres plant med tagfladen,

**Ejendomsadresse:**

Rådmandsgade 53A

**Ejendomsnummer:**

480968

**Bygning C:**

- vinduer og døre i gammel mur mod "Strædet" udføres med 3-lagsglas med gennemgående t-sprosser i lys naturelokseret aluminium som i farve og udformning er oplyst svarere til de originale opsprosnings vinduer,
- øvrige vinduer og døre mod gården udføres med almindeligt 3-lags-glas uden opsprosnings,
- eksisterende pudset mur fra tidligere bygning i "Strædet". Murværket genopbygges ved tidligere port, øvrige detaljer renoveres og bevares i videst muligt omfang samt efterisoleres og pudses udvendigt,
- øvrige nye væge mod gårdrum udføres delvis nye i moderne materialer med perforerede metalplader og profiler, som øvrige tilbygning,
- tagterrasse på hele bygningens tag udføres med metalespalier. Espalieret er genbrug af eksisterende tagkonstruktion,

**Bygning D:**

- etablere ny tagterrasse og trappe til terræn på bygningen. Væg mod nabo mod nord bibeholdes og renoveres,

### **Parkeringsdækningen reduceres:**

- de nødvendige i alt 28 stk. p-pladser, reduceres til de ansøgte 14 stk. p-pladser for den samlede ejendom,
- 11 af de 14 stk. p-pladser etableres uden for ejendommen på matr.nr. 5581, Udenbys Klædebo Kvarter, København, på adressen Hermodsgade 24.

**Sagsnummer:**  
976552

**Matrikelnummer:**  
4821 UK, Kbh.

**Ejendomsadresse:**  
Rådmandsgade 53A

**Ejendomsnummer:**  
480968

### **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:

- § 5, stk. 4, litra a, der fastlægger følgende:  
*"Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 110",*
- § 5, stk. 4, litra b, der fastlægger:  
*"Der skal mod Rådmandsgade opføres bebyggelse i højst 4 etager med tagetage",*
- § 6, stk. 1, der bl.a. fastlægger følgende:  
*"Bygningernes materialer, udformning, farve og øvrige ydre fremtræden skal efter magistratens skøn være samstemmende med omgivelserne og områdets karakter og eksisterende bebyggelse må ikke ændres uden magistratens tilladelse",*
- § 9, stk. 3, litra b der bl.a. fastlægger følgende:  
*"Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen 1 parkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal [...]".*

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

### **Dispensation og bemærkninger**

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

Umiddelbart er Kommunen principielt positivt indstillet overfor projektet og indstillet på at give de nødvendige dispensationer, da projektet ses at være i overensstemmelse med intentionerne i planen og da afvigelserne er af mindre omfang.

Hvis du har bemærkninger til dispensationerne fra de nævnte bestemmelser i lokalplanen, som vi påtænker at give, er du velkommen til at komme med dine bemærkninger.

### 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.

**Sagsnummer:**

976552

**Matrikelnummer:**

4821 UK, Kbh.

**Ejendomsadresse:**

Rådmandsgade 53A

**Ejendomsnummer:**

480968

## 4. Sådan sender du eventuelle bemærkninger

Side 6 af 6

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

**Sagsnummer:**

976552

**Matrikelnummer:**

4821 UK, Kbh.

**Ejendomsadresse:**

Rådmandsgade 53A

**Ejendomsnummer:**

480968

## 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 lovlige, 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 \(itera.dk\)](#).

Videregivelse af personoplysninger kan også ske i forbindelse med en politisk behandling af en sag, hvor høringsvar offentliggøres på kommunens hjemmeside [www.kk.dk/politik](http://www.kk.dk/politik).