



Bispebjerg
LOKALUDVALG

BIBLIOTEKET
Rentemestervej 76
2400 København NV
www.bispebjerglokaludvalg.kk.dk

side 1 / 4

Til Teknik og Miljøudvalget,
Københavns Kommune,
Købehavns Rådhus

Byggeriet på Provstevej 5, København NV

Bispebjerg Lokaludvalg har fulgt sagen nøje fra start. Vi har også tilkendegivet vores holdning i de to ”naboorienteringer” som har været gennemført i oktober og december 2014. Og vi har været og er i løbende kontakt med beboerne i området, herunder ildsjælene fra NV Autopark. Senest er der holdt møde med disse den 12. november 2015.

17.11.2015

Vi er særdeles bevidste om vores ”dobbelrolle” i denne sag, hvor vi skal tale de lokale borgers sag samtidig med at vi som lokaludvalg er en del af kommunen.

Mulige løsninger – alle løsninger er dyre

Med Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse af 23. september 2015 er der opstået en meget uheldig situation. Der skal nu ske en lovliggørelse.

Det kan ske ved:

1. Fysisk ved at nedrive det allerede opførte byggeri.
2. Byggeriet ændres så det i videst muligt omfang bringes i overensstemmelse med lokalplanen - eventuelt med ikke så vidtgående dispensationer.
3. Tilvejebringelsen af en ny lokalplan (eller tillæg til den gældende), der tager udgangspunkt i de faktiske fysiske forhold og i den meddelte byggetilladelse og med respekt for Kommuneplanen og planlovgivningen.

Vi har erfaret, at Københavns Kommunes forvaltning lægger op til at bruge mulighed 3. De lokale borgere i området ønsker mulighed 1.

Lokaludvalget er opmærksom på, at denne sag meget vel kan vise sig at være særdeles omkostningskrævende uanset hvilken løsning der vælges. En længerevarende standsning af byggeriet i den tid, det tager at gennemføre en lokalplansprocedure- eventuelt også med en klagesagsbehandling, vil være kostbar. Nedrivning og efterfølgende dækning af driftstab vil være særdeles kostbar. Hertil kommer det værditab for samfundet, som en nedrivning betyder. At kommunen først den 9. november 2015 standsede byggeriet har allerede forøget omkostningerne.

Men det her handler om mere end det pågældende konkrete byggeri. Det handler om principper og at være ”sammen om byen”, og derfor vil vi i nedenstående redegøre for, hvorfor det er vigtigt at gå efter løsning 2.





Bispebjerg
LOKALUDVALG

BIBLIOTEKET
Rentemestervej 76
2400 København NV
www.bispebjerglokaludvalg.kk.dk

side 2 / 4

Lokaludvalgets forslag til løsning af den konkrete situation

Lokaludvalget vil gerne pege på følgende helt konkrete løsningsorienterede forslag:

- *Øverste etage af byggeriet fjernes. Herved nedbringes bebyggelsesprocenten, så den nærmer sig lokalplanens bebyggelsesprocent og byggeriet holder sig inden for 2-3 ½ etage.*
- *Omlægning f.eks. 1/3 af de små lejligheder til (mindre) familieboliger.*
- *Etablering et antal parkeringspladser i nærområdet (eventuelt et bidrag til Parkeringsfonden).*
- *Afsætning af et passende beløb til begrønning af fortovene på de vejstykker, som ligger ud til byggeriet.*

Lokaludvalget er opmærksom på, at en løsning som den skitserede også er omkostningskrævende for kommunen i lighed med andre mulige løsninger. Men med denne løsning kan der udvises velvilje over for borgerne i området, samt skabe et byggeri, som formentlig kan godkendes inden for den eksisterende lokalplansramme ved meddelelse af mindre vidtgående dispensationer. Hermed følger ikke en lang proces med ny lokalplan (og inddragelse) hvor byggeriet ligger stille.

Mange bestemmelser i den gældende lokalplan er ikke respekteret

I henhold til Lokalplan 261 af 23. november 1996 §3f skal nyt lejlighedsbyggeri overvejende indrettes som familieboliger.

Kommunens dispensationsafgørelse af 12. marts 2015 indebar bl.a. tilladelse til:
-byggeri i 3 og 4 etager (krav i lokalplan: 2-3½ etage),
-121 boliger med 1 rum på ca. 26 m² (lokalplan: "overvejende familieboliger"),
-10 boliger med 2 rum på ca. 40 m² (lokalplan: "overvejende familieboliger"),
-bebyggelsesprocent 145 (lokalplan: 110),
-friarealprocent 41 (lokalplan: 60 procent),
-parkeringspladser 16 (lokalplan: 48).

Der er altså tale om meget bastante dispensationer fra den gældende lokalplan.

Natur- og Miljøklagenævnets stillingtagen:

Natur- og Miljøklagenævnet har truffet afgørelse om, at ophæve en afgørelse af 12. marts 2015 fra Københavns Kommune om dispensation fra Lokalplan 261 til opførelse af ungdomsboliger på Provstevej 5, København NV. Nævnet finder, at den meddelte dispensation indebærer en generel fravigelse af den fastlagte struktur i lokalplanen. Nævnet har gjort særlige bemærkninger om beregning af friarealer, men har derudover ikke gjort bemærkninger om de andre meddelte dispensationer.

Københavns Kommune har den 5. november 2015 anmodet Natur- og Miljøklagenævnet om at genoptage sagen "med henblik at opnå et andet udfald, alternativt en mere uddybende begrundelse om planens principper...". Kommunen anfører i brevet, at nævnet i afgørelsen af 23. september 2015 alene





Bispebjerg LOKALUDVALG

BIBLIOTEKET
Rentemestervej 76
2400 København NV
www.bispebjerglokaludvalg.kk.dk

side 3 / 4

forholder sig til dispensationen fra kravet om friarealer. Lokaludvalget vil ikke gå nærmere ind på disse beregninger, men finder alene grund til at pege på, at der i nævnets afgørelse er redegjort for, hvordan der på en række punkter ikke er overensstemmelse med kravene i lokalplanen. Herefter anfører nævnet, at den planlagte struktur, **herunder** fordeling mellem friarealer og bebyggede arealer, udgør en del af lokalplanens principper. Nævnet finder herefter, at den meddelte dispensation fra lokalplanen indebærer en **generel** fravigelse af den i lokalplanen fastlagte struktur (fremhævelserne er foretaget af lokaludvalget).

Alene at forholde sig til spørgsmålet om beregninger vil næppe være tilstrækkeligt til at lovliggøre byggeriet i forhold til lokalplanen.

Familieboliger kontra ungdomsboliger

Byggeriet betegnes som **ungdomsboliger**. Bispebjerg Lokaludvalg har i brev af 12. oktober 2015 til Københavns Kommune om forslag til Kommuneplan 2015 peget på, at der reelt ikke er nogen sikkerhed for, at ungdomsboliger bliver beboet af unge studerende eller lignende, og har foreslået at "det...klausuleres, at ungdomsboliger også bliver til, hvad de lover, -boliger for unge". Som det er nu, er virkningen af at et byggeri betegnes som ungdomsboliger, at der derved skabes mulighed for meget små boliger mv. uden det normale antal parkeringspladser. Herudover er det vigtigt at skelne mellem et kommunalt behov for ungdomsboliger og et lokalt behov for flere familieboliger.

Ny praksis for udstedelse af byggetilladelser ønskes

Der har som nævnt i to omgange været gennemført en høringsprocedure om dispensationer fra Lokalplan 261 og i begge tilfælde indkom der mere end 100 indsigelser. Også Bispebjerg Lokaludvalg har fremsendt høringssvar.

Samtidig med meddelelsen om dispensationer fra lokalplanen –den 12.marts 2015- udstedte Københavns Kommune en byggetilladelse. Københavns Kommune fraskrev sig derved muligheden for at forholde sig til, hvad der skulle ske med byggetilladelsen, hvis der blev klaget til Natur-og Miljøklagenævnet (og/eller til Statsforvaltningen i Hovedstaden), - hvis sagen gik kommunen imod. En klage fra en lokal beboer blev indgivet til nævnet den 8.april 2015. Havde kommunen ventet med at give byggetilladelsen til denne klagefrist var overstået, og havde undersøgt om der var indgivet klager havde denne omkostningstunge sag været undgået. Det bør give anledning til ny praksis i forvaltningen.

Ny praksis for lokalplaner ønskes

Lokaludvalget vil gerne understrege, at vi lægger stor vægt på, at de gældende lokalplaner bliver respekteret, således at dispensationer bliver undtagelsen og kun benyttes, hvor der er et særligt behov for det, - f. eks. ved en ældre lokalplan, der ikke tager højde for indtrufne ændringer i lokalplanområdet og tilgrænsende områder. En lokalplan bør være et godt instrument til at sikre en god byudvikling på de lokale præmisser. En plan hvor man både sikrer egenarten som ønskes





Bispebjerg
LOKALUDVALG

BIBLIOTEKET
Rentemestervej 76
2400 København NV
www.bispebjerglokaludvalg.kk.dk

side 4 / 4

bevaret, men også en plan for hvordan man imødekommer strukturelle mangler i kvarteret såsom grønne områder, familieboliger, institutioner mm. I forhold til den konkrete lokalplan, foreslår vi, at det fremtidige Områdeløft Rentemestervej vil kunne bidrage til en eventuel revision.

Bispebjerg Lokaludvalg medvirker gerne til at søge at tage dialogen med de lokale beboere om, at en kompromisløsning som den skitserede alt taget i betragtning er at foretrække frem for de andre løsninger som er nævnt ovenfor.

Vi håber på, at vi i et konstruktivt samarbejde kan få løst denne vanskelige sag.

Med venlig hilsen

Alex Heick
Formand for Bispebjerg Lokaludvalg





23-11-2015

Sagsnr.

2015-0235397

Dokumentnr.

2015-0235397-11

Sagsbehandler

Pernille Klemens Orth

Til Teknik- og Miljøudvalget

Notat vedr. mellemformsmodellen nævnt i brev af 17. november 2015 fra Bispebjerg Lokaludvalg

Bispebjerg Lokaludvalg foreslår, at "Byggeriet ændres så det i videst muligt omfang bringes i overensstemmelse med lokalplanen - eventuelt med ikke så vidtgående dispensationer."

Vedrørende mellemformsmodellen

Dette forslag er beskrevet i indstillingen under afsnittet Løsning:

"Fysisk lovliggørelse

Ved fysisk lovliggørelse bringes byggeriet i overensstemmelse med den gældende lokalplan. Det betyder, at der skal udarbejdes et nyt projekt og udstedes en ny byggetilladelse med hjemmel i gældende lokalplan."

Som det fremgår af indstillingen indebærer dette, at byggeriet standses og byggetilladelsen trækkes tilbage. Der vil herefter kunne meddeles en ny byggetilladelse, som er helt eller delvis i overensstemmelse med den gældende lokalplan 261 "Provstevej".

Øvrige spørgsmål og bemærkninger

Lokaludvalget har, hvis en fysisk lovliggørelse godkendes af Teknik- og Miljøudvalget, peget på følgende forslag til ændring af byggeriet:

1. Øverste etage af byggeriet fjernes. Herved nedbringes bebyggelsesprocenten, så den nærmer sig lokalplanens bebyggelsesprocent og byggeriet holder sig inden for 2-3 ½ etage.
2. Omlægning af fx de små lejligheder til større boliger klassificeret som mindre familieboliger.
3. Etablering af et antal parkeringspladser i nærområdet (eventuelt et bidrag til Parkeringsfonden).
4. Afsætning af et passende beløb til begrønning af fortovene på de vejstykker, som ligger ud til byggeriet.

Forvaltningens umiddelbare vurdering af forslagene er:

- At forslag 1 kan gennemføres, men det bemærkes, at det er muligt i henhold til lokalplanen at udnytte tagetagen, hvilket kan gøre at byggeriet fremstår i samme højde som det byggeri, der er meddelt dispensation til.
- Forslag 2 kan teoretisk gennemføres med bemærkning om, at boligstørrelsen kun kan reguleres ved en ny lokalplan. Kravene til eksempelvis friareal og parkeringspladser vil i såfald blive højere, idet kommuneplanens krav til familieboliger er forskellige fra kravene til ungdomsboliger. Forvaltningen kan oplyse, at familieboliger i planmæssig sammenhæng ikke er et entydigt begreb, hvorfor eventuelle krav til boligstørrelser ikke vil kunne håndhæves på baggrund af bestemmelsen i den

Center for Byplanlægning

Njalsgade 13
Postboks 348
2300 København S

Telefon
3366 1372

E-mail
ZJIS@tmf.kk.dk

EAN nummer
5798009493149

www.kk.dk

gældende lokalplan. Der kan således ikke stilles krav om en boligstørrelse på fx 95 m² med hjemmel i den gældende lokalplan. Om det fysisk er muligt, med det allerede projekterede byggeri, er det ikke muligt at afgøre på det foreliggende grundlag.

- Forslag 3 vedrørende parkeringspladser i nærområdet kan lade sig gøre i henhold til lokalplanen. Der er ikke pt. en parkeringsfond.
- Forslag 4 kan ikke reguleres i den gældende lokalplan. En ny lokalplan vil kunne stille krav herom, men da arealet ikke tilhører bygherre, vil han ikke være forpligtet til at udføre det. Der er ikke taget stilling til de økonomiske konsekvenser for kommunen ved eventuel gennemførelse af de 4 forslag, men det skønnes, at de vil være højere end ved en retlig lovliggørelse.

Lokaludvalget bemærker endvidere, at ”Alene at forholde sig til spørgsmålet om beregninger vil næppe være tilstrækkeligt til at lovliggøre byggeriet i forhold til lokalplanen.” Forvaltningen vurderer, sådan som sagen ligger nu, at ”ulovligheden” alene knyttet til dispensationen vedr. friarealet.

Lokaludvalget oplyser, at en klage fra en lokal beboer blev indgivet til nævnet den 8. april 2015. Havde kommunen ventet med at give byggetilladelsen til denne klagefrist var overstået, og havde undersøgt om der var indgivet klager havde denne omkostningstunge sag været undgået. Det bør give anledning til ny praksis i forvaltningen. Til dette bemærker forvaltningen, at det ikke er muligt for forvaltningen at undlade at behandle en sag, blot fordi der er klaget over afgørelsen. Det er alene klageinstansen, der har mulighed for at give en afgørelse opsættende virkning.

Inddragelse af Bispebjerg Lokaludvalg

Slutteligt foreslår lokaludvalget, i forhold til den nye planlægning, at Områdeløft Rentemestervej og Bispebjerg Lokaludvalg medvirker. Forvaltningen kan oplyse, at der i forbindelse med den offentlige høring af tillæg 3 til den gældende lokalplan vil blive taget kontakt til lokaludvalget. Områdeløft Rentemestervej vil have mulighed for at afgive høringssvar i forbindelse med den offentlige høring.

Økonomiske konsekvenser af delvis fysisk lovliggørelse

Lokaludvalget har foreslået en delvis fysisk lovliggørelse, således at byggeprojektet ændres i overensstemmelse med gældende lokalplan. Der er redegjort for de økonomiske forhold i bilag 3 i indstillingen vedr. retlig lovliggørelse.