



Bilag 4 Høringssvar og forvaltningens bemærkninger

I forbindelse med byggeansøgning om opførelse af ny ejendom med 14 ungdomsboliger på Frederiksborgvej 181 er der gennemført partshøring og naboorientering om forhold, der forudsætter dispensation fra lokalplan 243 "Højmosevej II".

Naboorienteringen er sendt til 33 personer og virksomheder samt til forvaltningens faste høringsparter.

I høringsperioden er der indkommet otte høringssvar. Høringssvarene er vedlagt i sin fulde form efterfulgt af forvaltningens bemærkninger.

Høringssvarene og bemærkninger fremgår i følgende rækkefølge:

- Høringssvar fra Metroselskabet.
- Høringssvar fra Bispebjerg Lokaludvalg.
- Øvrige høringssvar fra naboer mv.

25-04-2024

Sagsnummer I F2
2024 - 5563

Dokumentnummer i F2
130442

Sagsnummer eDoc
2024-0093231

Bygge-, Parkerings- og
Miljømyndighed

Njalsgade 13
2300 København S

EAN-nummer
5798009809452



Københavns Kommune - Byens Udvikling
Teknik- og Miljøforvaltningen
Byens Udvikling
Njalsgade 13
1503 København V
Postbox 348

Cityringen. Metroselskabets bemærkninger til ansøgning om opførelse af ungdomsboliger Frederiksborgvej 181

Kommunens sagsnummer: 973692

Metroselskabet har den 25. januar 2024 modtaget naboorientering efter planloven vedr. opførelse af ungdomsboliger ved Frederiksborgvej 181.

Lokalplanen har til formål at muliggøre opførelsen af ca. 14 ungdomsboliger, et depotkur, et affaldsskur og en cykeloverdækning på Frederiksborgvej 181.

Metroselskabet har gransket det fremsendte materiale og har ingen bemærkninger hertil.

Hvis kommunen har eventuelle spørgsmål til ovenstående, kan der rettes henvendelse til Metroselskabet, Arealer, Rettigheder og Eksterne Byprojekter på mailadressen byggeprojekt@m.dk.

Med venlig hilsen

Signe Døj Nielsen
Eksterne Byprojekter

Metroselskabet I/S
Metrovej 5
DK-2300 København S
m.dk

T +45 3311 1700
E m@m.dk

2024-01-11



Til Bygge-, Parkerings- og Miljømyndighed
Teknik- og Miljøforvaltningen (bygninger@kk.dk)

Sagsnummer 973692

Naboorientering 14 private "ungdomsboliger" på Frederiksborgvej 181

28. januar 2024

1) Sagens behandling

Tak for muligheden for at kommentere på denne naboorientering efter planloven. Da det er en naboorientering, har der på grund af den korte høringsfrist ikke været planlagt større borgerinddragelse. Sagen har dog alligevel vakt en del lokal interesse, og lokaludvalget har modtaget skriftlige input både fra Emdrup Grundejerforening og fra en lokal borger. På et møde med naboer har vi endvidere forstået, at naboer til Frederiksborgvej 181 vil komme med egne bemærkninger til det fremsendte projektforslag blandt andet om indbliksgener. Under mødet med naboer har de udtalt støtte til de indsigelser, som fremsættes i denne mail.

Sagen har undervejs være diskuteret både i lokaludvalgets bymiljøudvalg og på mødet i Bispebjerg Lokaludvalg 25. januar.

2. Lokaludvalgets bemærkninger

a. Området er omfattet af lokalplan nr. 243 "Højmosevej II" fra 1995

Som udgangspunkt anser lokaludvalget, at lokalplaner er tilvejebragt for at blive benyttet og respekteret efter deres indhold, og at det bør være undtagelsen, at der sker dispensation bortset fra ubetydelige fravigelser. Det fremsendte projektforslag indeholder ikke mindre end 8 dispensationsønsker uden begrundelse for behovet for dispensation.

b. I lokalplanens § 3, stk.2 er bestemt, at lejlighedsbyggeri overvejende skal være familieboliger

I den fremsendte orientering er intet anført om dispensation fra bestemmelsen om familieboliger. Tidligere skulle familieboliger som udgangspunkt have en størrelse på ca. 90 m². Nu mener man, at familier kan forekomme i alle størrelser. Derfor er det eksakte m² areal på 90 udgået. Det betyder dog ikke, at en boligstørrelse for en familiebolig vilkårligt kan sættes til et meget lavt areal. Boligen skal naturligvis kunne rumme en familie, hvis der skal være mening med bestemmelser i lokalplaner om familieboliger.

Lejlighederne har i **stueplan** en størrelse på 32,5 m², 28,8 m², 33,6 m² og 28,3 m². På **1. sal** er lejlighederne på 32,5 m², 36,7 m², 33,6 m², 31,3 og 28,3 m². På **2. sal** er lejlighederne på 32,9 m², 35,2 m², og 41,7 m². Størrelsen af alle lejligheder ligger langt fra det, som i almindelighed kan betegnes som familieboliger som anført i lokalplanen.

Lokaludvalget ser intet behov for at dispensere fra bestemmelsen i § 3, stk. 2, om anvendelsen til familieboliger, hvilket vil skabe præcedens for også andre steder under dække af betegnelsen ungdomsboliger enten at bygge små (og dyre) private ejerlejligheder eller gammeldags korridorlejligheder.

Lokaludvalget henviser i forbindelse med det anførte også til tidligere sager om tvivlsomme dispensationer fra lokalplaner i forbindelse med ønske om at opføre meget små private ejerlejligheder med betegnelsen ungdomsboliger. Navnlige sagen om Provstevej 5, der kom til at koste dyrt for kommunen. Lokalplan "Højmosevej II" indeholder i § 3, stk.2, præcis samme bestemmelse som i Lokalplan nr. 261 fra 1995 Provstevej § 3, stk. 1 e og stk.3 e, om familieboliger.

I Bispebjerg er der allerede en pæn dækning af ungdomsboliger. Lokaludvalget hilser generelt ungdomsboliger velkommen, men der skal være tale om kollegier eller almennyttige ungdomsboliger til glæde for unge navnlig uddannelsessøgende, og ikke små dyre lejligheder, som unge uddannelsessøgende ikke har en chance for at bo i på grund af meget høj husleje.

c. Efter lokalplanens § 9, stk. 2, er parkeringsdækning 1 parkeringsplads pr. 100 m² etageareal.

På tegningsmaterialet er afsat plads til **een** bilparkering.

I det fremsendte projekt er intet anført om begrundelsen for ønsket om dispensation fra kravet om antallet af parkeringspladser.

Etagemeterarealet (boligernes samt fælleslokalets nettoareal) udgør 482,5 m². Der skal således efter lokalplanen etableres i hvert fald 4 parkeringspladser.

Under den nugældende lokalplan er opført 2 store rækkehusbebyggelser i planområdet på Frederiksborgvej. I begge tilfælde er kravet om etablering af det foreskrevne antal parkeringspladser krævet og opfyldt. Der bør ikke gøres forskel på byggerier i lokalplanområdet om at opfylde kravet i lokalplanen om antallet af parkeringspladser.

d. Andre dispensationer

2 dispensationsønsker vedrører højden af bebyggelsen. Lokalplanen tillader en højde på byggeriet på 8,50 m. I projektet er angivet en højde på 11,98 m dvs. 3,48 m mere end angivet i lokalplanen. Navnlig højden af byggeri i lokalplanområdet var genstand for mange overvejelser i forbindelse med vedtagelsen af lokalplanen i 1995 på grund af indsigt i de bagvedliggende parcelhushaver. Derfor blev der efter pres fra bl. a. Emdrup Grundejerforening "skåret" en etage af i det oprindelige lokalplansudkast. Det er denne yderligere højde, som der nu søges lagt på igen ved en dispensation, hvilket uundgåeligt vil medføre indsigtsproblemer i de tilgrænsende parcelhushaver

e. Høringsfrist versus sagsbehandlingstid

Projektforslaget blev sendt til kommunen 14. juli 2022 dvs. for 1 ½ år siden. Kommunen har sendt projektforslaget til lokaludvalget 11. januar 2024 med en frist til at komme med bemærkninger senest den 1. februar 2024. Vi er opmærksom på reglen om en frist på 14 dage ved naboorienteringer. Også i betragtning af den tid, som sagen har været under behandling i kommunen, i betragtning af de mange dispensationsønsker, og i betragtning af at det fremsendte projekt skal behandles i møde først i lokaludvalgets Bymiljøudvalg og senere i det samlede lokaludvalg, havde det været ønskeligt med en længere frist.

Sammenfatning

Ungdomsboliger er ikke familieboliger!

Den etage som blev "skåret" af ved behandlingen af lokalplanforslaget i 1995, skal ikke "sættes på igen" ved hjælp af en dispensation.

Man kan ikke blot ved i overskrifter at anvende ordet "ungdomsboliger" som mantra flytte hele projektet over i de for bygherren mere gunstige regler om ungdomsboliger. Denne manøvre bør snarere forudsætte et konkret lokalplanstillæg.

Med venlig hilsen



Alex Heick

Formand for Bispebjerg Lokaludvalg



Bispebjerg Lokaludvalg
att.: Tanja Møller Jensen
Rentemestervej 76
2400 København NV

@@

Sagsnummer:
973692-003

eDoc:
2022-0232745

Matrikelnummer:
497 EM, Kbh.

Ejendomsadresse:
Frederiksborgvej 181

Ejendomsnummer:
154483

SVAR PÅ INDSIGELSE

Kære Tanja Møller Jensen

Vi besvarer hermed jeres indsigelse mod opførelsen af opførelse af 14 ungdomsboliger på adressen Frederiksborgvej 181, som I sendte den 30. januar 2024 i forbindelse med partshøring i perioden fra den 11. januar 2024 til den 1. februar 2024.

I gør indsigelse mod anvendelsen af byggeriet med indretningen af 14 ungdomsboliger, parkeringsdækningen, højden af byggeriet samt etageantallet.

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

www.kk.dk

Svar på indsigelse

Side 2 af 9

I skriver følgende:

- ” b. I lokalplanens § 3, stk. 2 er bestemt, at lejlighedsbyggeri overvejende skal være familieboliger
I den fremsendte orientering er intet anført om dispensation fra bestemmelsen om familieboliger. Tidligere skulle familieboliger som udgangspunkt have en størrelse på ca. 90 m². Nu mener man, at familier kan forekomme i alle størrelser. Derfor er det eksakte m² areal på 90 udgået. Det betyder dog ikke, at en boligstørrelse for en familiebolig vilkårligt kan sættes til et meget lavt areal. Boligen skal naturligvis kunne rumme en familie, hvis der skal være mening med bestemmelser i lokalplaner om familieboliger.
Lejlighederne har i stueplan en størrelse på 32,5 m², 28,8 m², 33,6 m² og 28,3 m². På 1. sal er lejlighederne på 32,5 m², 36,7 m², 33,6 m², 31,3 og 28,3 m². På 2. sal er lejlighederne på 32,9 m², 35,2 m², og 41,7 m². Størrelsen af alle lejligheder ligger langt fra det, som i almindelighed kan betegnes som familieboliger som anført i lokalplanen.*

Lokaludvalget ser intet behov for at dispensere fra bestemmelsen i § 3, stk. 2, om anvendelsen til familieboliger, hvilket vil skabe præcedens for også andre steder under dække af betegnelsen ungdomsboliger enten at bygge små (og dyre) private ejerlejligheder eller gammeldags korridorlejligheder. Lokaludvalget henviser i forbindelse med det anførte også til tidligere sager om tvivlsomme dispensationer fra lokalplaner i forbindelse med ønske om at opføre meget små private ejerlejligheder med betegnelsen ungdomsboliger. Navnlig sagen om Provstevej 5, der kom til at koste dyrt for kommunen. Lokalplan ”Højmoesevej II” indeholder i § 3, stk. 2, præcis samme bestemmelse som i Lokalplan nr. 261 fra 1995 Provstevej § 3, stk. 1 e og stk. 3 e, om familieboliger.

I Bispebjerg er der allerede en pæn dækning af ungdomsboliger. Lokaludvalget hilser generelt ungdomsboliger velkommen, men der skal være tale om kollegier eller almennyttige ungdomsboliger til glæde for unge navnlig uddannelsessøgende, og ikke små dyre lejligheder, som unge uddannelsessøgende ikke har en chance for at bo i på grund af meget høj husleje.”

Begrebet ”familieboliger” kan ikke håndhæves således, at en bolig kun må bebos af en familie i traditionel forstand. I lokalplanen er der ikke optaget bestemmelser om mindstestørrelser på boligerne.

Begrebet ”familieboliger” er heller ikke defineret nærmere i lokalplanen. Det er en forudsætning for en lokalbestemmelser bindende virkning, at den er så klar og præcis, at det på forhånd kan afgøres, om en given disposition er i overensstemmelse med planen.

Sagsnummer:

973692~003

Matrikelnummer:

497 EM, Kbh.

Ejendomsadresse:

Frederiksborgvej 181

Ejendomsnummer:

154483

Teknik- og Miljøforvaltningen vurderer derfor, at opførelsen af ungdomsboliger er i overensstemmelse med lokalplanen og kræver derfor ikke dispensation. I denne sammenhæng henviser vi til afgørelsen fra planklagenævnet i 2012 (NMK-33-01086), hvor Københavns Kommune meddelte afslag på indretning af ca. 72 kollegieværelser/lejligheder i et tidligere plejehjem.

Sagsnummer:

973692~003

Matrikelnummer:

497 EM, Kbh.

Ejendomsadresse:

Frederiksborgvej 181

Ejendomsnummer:

154483

2. *"c. Efter lokalplanens § 9, stk. 2, er parkeringsdækning 1 parkeringsplads pr. 100 m² etageareal. På tegningsmaterialet er afsat plads til een bilparkering. I det fremsendte projekt er intet anført om begrundelsen for ønsket om dispensation fra kravet om antallet af parkeringspladser. Etagemeterarealet (boligernes samt fælleslokalets nettoareal) udgør 482,5 m². Der skal således efter lokalplanen etableres i hvert fald 4 parkeringspladser. Under den nugældende lokalplan er opført 2 store rækkehusbebyggelser i planområdet på Frederiksborgvej. I begge tilfælde er kravet om etablering af det foreskrevne antal parkeringspladser krævet og opfyldt. Der bør ikke gøres forskel på byggerier i lokalplanområdet om at opfylde kravet i lokalplanen om antallet af parkeringspladser."*

Vi har dispenseret fra lokalplanens § 9, stk. 2, med den begrundelse, at ejendommen er beliggende over for Emdrup Torv, som er en busterminal. Vores vurdering er, at etableringen af én bilparkeringsplads i stedet for de foreskrevne fem bilparkeringspladser tilknyttet ejendommen er tilstrækkelig, idet der er let adgang til offentlig transport fra ejendommen.

Vi har desuden taget højde for, at Kommuneplanens rammebestemmelse for antallet af bilparkeringer er overholdt ved oprettelsen af én bilparkeringsplads. I følge Kommuneplanens rammebestemmelse kræves der ved opførelse af ungdomsboliger minimum én bilparkeringsplads pr. 857 m². Yderligere oplysninger om Kommuneplanens rammebestemmelse vedrørende bilparkering kan findes her: [Bilparkering | KØBENHAVNS KOMMUNEPLAN 2019 \(kk.dk\)](#)

3. *"d. Andre dispensationer
2 dispensationsønsker vedrører højden af bebyggelsen. Lokalplanen tillader en højde på byggeriet på 8,50 m. I projektet er angivet en højde på 11,98 m dvs. 3,48 m mere end angivet i lokalplanen. Navnlig højden af byggeri i lokalplanområdet var genstand for mange overvejelser i forbindelsen med vedtagelsen af lokalplanen i 1995 på grund af indsigt i de bagvedliggende parcelhushaver. Derfor blev der efter pres fra bl. a. Emdrup Grundejerforening "skåret" en etage af i det oprindelige lokalplansudkast. Det er denne yderligere højde, som der nu søges lagt på igen ved en dispensation, hvilket uundgåeligt vil medføre indsigtsproblemer i de tilgrænsende parcelhushaver"*

Der er i lokalplanen ikke optaget en bestemmelse om en maks. tilladt højde for det ansøgte byggeri. Da højden overskrider byggerettens maks. tilladte højde på 8,5 m jf. Bygningsreglement 2018 § 176, har Københavns Kommune foretaget en helhedsvurdering af byggeriet.

Jf. lokalplanens § 5, stk. 4 må byggeri på ejendommens opføres med i alt 2 etager og en udnyttet tagetage der har en trempel med en højde på højst 1 m. Vi har vurderet, at byggeriet overholder denne bestemmelse.

4. *"e. Høringsfrist versus sagsbehandlingstid*
Projektforslaget blev sendt til kommunen 14. juli 2022 dvs. for 1 ½ år siden. Kommunen har sendt projektforslaget til lokaludvalget 11. januar 2024 med en frist til at komme med bemærkninger senest den 1. februar 2024. Vi er opmærksom på reglen om en frist på 14 dage ved naboorienteringer. Også i betragtning af den tid, som sagen har været under behandling i kommunen, i betragtning af de mange dispensationsønsker, og i betragtning af at det fremsendte projekt skal behandles i møde først i lokaludvalgets Bymiljøudvalg og senere i det samlede lokaludvalg, havde det været ønskeligt med en længere frist."

Side 4 af 9

Sagsnummer:

973692~003

Matrikelnummer:

497 EM, Kbh.

Ejendomsadresse:

Frederiksborgvej 181

Ejendomsnummer:

154483

Høringsperioden i Københavns Kommune er fastsat til 3 uger, og vores vurderer er, at denne tidsramme er passende ift., at parterne kan komme med deres bemærkninger til det ansøgte byggeri.

Baggrund for besvarelse

PLANLOVEN

Lokalplan

Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 243, "Højmosvej II", bekendtgjort den 3. januar 1995.

Det ansøgte byggeri overholder ikke følgende bestemmelser i lokalplanen, som vi har meddelt dispensation fra:

Den ansøgte placering af depotskuret, affaldsskuret og cykeloverdækningen væk fra vejlinjen mod Frederiksborgvej kræver dispensation fra lokalplanens § 5, stk. 2, der fastlægger:

"Bebyggelse skal opføres i princippet i vejlinierne mod Frederiksborgvej [...]."

Den ansøgte placering af depotskuret, affaldsskuret og cykeloverdækningen i naboskel kræver dispensation fra lokalplanens § 5, stk. 3, der fastlægger:

"Bebyggelse skal opføres som fritliggende bebyggelse. Til én side må en bygning sammenbygges med bygningen på naboejendommen under forudsætning af, at husene opføres samtidig."

Depotskuret, affaldsskuret og cykeloverdækningen, som opføres i én etage uden en udnyttet tagetage, kræver dispensation fra lokalplanens § 5, stk. 4, der fastlægger:

"Bebyggelsen skal opføres i mindst én etage med udnyttet tage [...]."

Højden og afstanden af depotskuret, affaldsskuret, cykeloverdækningen og kvistene på hovedbygningen med de 14 ungdomsboliger – set i forhold til naboskel – kræver dispensation fra lokalplanens § 5, stk. 6, der fastlægger:

"Bebyggelsens højde må ikke overstige 1,4 x afstanden til naboskel [...]."

Højde- og afstandsforholdet for hovedbygningen med 14 ungdomsboliger – set i forhold til naboskel mod det bagvedliggende villaområde – kræver dispensation fra lokalplanens § 5, stk. 6, der fastlægger:

"[...] Endvidere må højden ikke overstige 3 m + 0,5 m x afstanden til skel mod det bagvedliggende villaområde."

De valgte facadematerialer – i plader af pudset letbeton og "uden facadebeklædning" - til opførelse af depotskuret, affaldsskuret og cykeloverdækningen kræver dispensation fra lokalplanens § 6, stk. 1, der fastlægger:

"Bebyggelse skal overvejende opføres i blank mur i røde eller gule sten og efter Magistratens skøn være samstemmende med omgivelserne og områdets karakter, og eksisterende bebyggelse må i nævnte henseende ikke ændres uden Magistratens tilladelse."

Udformningen af tagene som fladt tag - og valget af tagmaterialerne som tagpap og profilerede stålplader - på depotskuret, affaldsskuret, cykeloverdækningen og bygningen med de 14 ungdomsboliger kræver dispensation fra lokalplanens § 6, stk. 4, der fastlægger:

"Tage skal udformes med skrå eller krumme tagflader. Tage med skrå tagflader skal udføres i tegltagsten og skal afvalmes ved fritstående gavle. Udformning skal godkendes af Magistraten (Nu Teknik- og Miljøforvaltningen)."

Antallet af parkeringspladser, der etableres i forbindelse med det ansøgte byggeri, kræver dispensation fra lokalplanens § 9, stk. 2, der fastlægger:

"Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen 1 parkeringsplads pr. 100 m² etageareal [...]."

I kan læse vores begrundelse for dispensationen i vedlagte byggetilladelse.

BYGGELOVEN

Bygningsreglement

Når kommunen skal vurdere et byggeprojekt, tager vi udgangspunkt i byggeriets volumen og placering, jf. Bygningsreglement 2018 (BR18), kap. 8.

Ifølge bygningsreglementets bestemmelser kan kommunen ikke nægte at godkende en bebyggelses samlede omfang og indvirkning på omgivelser med hensyn til grundens størrelse, afstandsforhold, etageareal, højdeforhold og bebyggelsesprocent og de ubebyggede arealers indretning, når den såkaldte byggeret er overholdt, jf. BR18, § 168.

Hvis byggeretten derimod ikke er overholdt, skal kommunen gennemføre en helhedsvurdering for at fastlægge bygningernes samlede omfang og indvirkning på omgivelserne, jf. BR18, § 169 og § 187, for de forhold der ikke er reguleret af lokalplanen.

Da projektet ikke overholder byggerettens krav i § 176, da bebyggelsens højde overstiger 8,5 m, har vi gennemført en helhedsvurdering, jf. BR18, § 169.

Ud fra en helhedsvurdering af de konkrete forhold, der gør sig gældende i det ansøgte projekt, mener vi, at det er passende at udstede en byggetilladelse til det ansøgte byggeprojekt. Vores vurdering af bebyggelsens omfang og indvirkning på omgivelserne er detaljeret beskrevet i den vedlagte byggetilladelse, som I venligst opfordres til at læse for yderligere information.

Side 5 af 9

Sagsnummer:

973692~003

Matrikelnummer:

497 EM, Kbh.

Ejendomsadresse:

Frederiksborgvej 181

Ejendomsnummer:

154483

Fra: [Lis Rasmussen](#)
Til: [TMFKP BPM OBY Bygninger](#)
Emne: Indsigelser mod byggesag 973692
Dato: 28. januar 2024 11:21:59
Vedhæftede filer: [Indsigelse - Sagsnummer 973692.pdf](#)

Til Teknik- og Miljøforvaltningen.

På vegne af genboere til bebyggelsen Frederiksborgvej 181 fremsendes her indsigelser mod byggesagen med sagsnummer 973692.
Indsigelsen er underskrevet af boligejere på Grønnemose Allé 3, 5, 7 og 9.

Med venlig hilsen
Lis Rasmussen
Grønnemose Allé 5
2400 Kbh. NV

Sagsnummer 973692

Bemærkninger til byggesag, adressen Frederiksborgvej 181

Vi er betydelig flere boligejere, der vil blive berørt af byggeprojektet, men som genboer ikke er høringsberettigede.

Højde på planlagt byggeri

Vi er i dialog og mødes med høringsberettigede naboer, genboer, samt Bispebjergs lokaludvalg.

Det fremgår af planer for byggeriet, at højden er på 11,97 meter og med tagterrasse (2 ½ etage), som vil påvirke flere grundejere end de naboer, der er udsat i særlig grad.

Byggeriet vil ske mellem 2 matrikler fra hjørnet af Rørmosevej/Frederiksborgvej til hjørnet af Frederiksborgvej/Grønnemose Alle

Lige nu er der, fra Emdrup Torv, udsyn til villakvarteret og havernes træer. Ikke mange meter fra Rørmosevej/Frederiksborgvej går en lille vej, Ved Vigen, ned til Utterslevmose, en oase for området.

Matrikel 497EM, KBH består i dag af en villa med lejer på 1.sal, og forretning i stueetagen. Et velbesøgt Pizzeria for kvarteret og den nærliggende skole. Der er have bagtil med træer, der skaber afstand til de nærmeste og berørte naboer, samt genboer.

Lokalplan

Man behøver kun at læse, § 1 formål, i Lokalplan nr. 243, for at konstatere, at lokalområdet ved Emdrup Torv og omkringliggende bebyggelser lever helt op til formålet, - fritliggende huse, mindre butikker i stueetager og mindre enklaver af sammenhængende etageboliger på den anden side af torvet.

Planen for byggeriet og evt. dispensation og måske kommende byggerier vil lukke den forskellighed i bebyggelserne, som området har.

I 90'erne, overvejede flere boligselskaber at opkøbe villaer langs med Frederiksborgvej for at bygge karréer af etageejendomme. Både politikere og det lokale bydelsudvalg kunne se konsekvensen af evt. byggeri og stoppede planerne.

Det aktuelle byggeprojekt giver anledning til stor bekymring for fremtiden, hvis der dispenseres for ovennævnte byggeri.

Udnyttelse af matrikel 497EM, KBH

Byggeriets højde og omfang samt formål giver anledning til bekymringer for bygherrens egentlige intentioner.

Der er tale om 14 ungdomsboliger, ikke yderligere beskrevet.

Værelserne, eller små lejligheder, varierer fra netto 32m² op til netto 41m², med terrasser på siden og bag byggeriet ind til 4 tilstødende matrikler


I plantegningen er der gjort plads til et cykelskur på 15 kvm, med plads til 24 cykler, flere depotrum, bl.a. til barnevogne på 11 kvm og et affaldsskur på 15kvm.

Er der reelt tale om 14 mindre lejligheder som placeres på en grund, der kun bør rumme 2 familier, - evt. en familie med forretning i stueetagen?

Indsigelse mod plan for byggeriet vedr. matrikel 497EM, KBH

Vi genboer, som ikke er høringsberettigede, men i høj grad vil blive påvirket og få gener af byggeriets omfang, erklærer os fuldstændig enige i indsigelserne fra vores berørte naboer og Bispebjerg Lokaludvalg.

Med venlig hilsen


Claus Frederiksen
Grønnemose Allé 3
2400 København

*L. Andersen
Grønnemose Allé 3*

*dis Rasmussen
Grønnemose Allé 5*

*Danil Nerivssen
Grønnemose Allé 9*

*Anna Skriver og
Jens Chr. Jensen,
Grønnemose Allé 7*



Lis Rasmussen
Grønnemose Allé 5
2400 København NV

@@

Sagsnummer:
973692~001

eDoc:
2022-0232745

Matrikelnummer:
497 EM, Kbh.

Ejendomsadresse:
Frederiksborgvej 181

Ejendomsnummer:
154483

SVAR PÅ INDSIGELSE

Kære Lis Rasmussen

Vi besvarer hermed jeres indsigelse mod opførelsen af opførelse af 14 ungdomsboliger på adressen Frederiksborgvej 181, som I sendte den 28. januar 2024 i forbindelse med partshøring i perioden fra den 11. januar 2024 til den 1. februar 2024.

I gør indsigelse mod anvendelsen af byggeriet med indretningen af 14 ungdomsboliger samt omfanget af byggeriet.

I mener at I som genboer vil blive berørt af byggeriet og, at I bakker op om indsigelserne indsendt fra dem der har været omfattet af partshøringen og naboorienteringen. I oplyser også, at I ikke har været høringsberettigede fordi, at I ikke har været naboer og dermed vedkendt. Det fremgår ikke af jeres indsigelse om I påberåber jer partsstatus i sagen, hvorfor vi ikke har inddraget jeres bemærkninger ifm. afgørelsen.

Jeres sag er med dette brev afsluttet.

På de næste sider kan I læse mere om vores vurdering.

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

www.kk.dk

FORVALTNINGSLOVEN

Side 2 af 5

Vurdering af partsstatus

Inden forvaltningen træffer afgørelse i en byggesag, skal det vurderes, om der skal foretages partshøring jf. forvaltningslovens § 19. For at være part i en byggesag kræver det en væsentlig, individuel og retlig interesse i sagen. Partshøringens formål er at give berørte parter mulighed for at varetage deres interesser og komme med en udtalelse. Derudover kan partshøringen bidrage til kommunens oplysninger om sagen og give os et bedre beslutningsgrundlag.

Sagsnummer:

973692~001

Matrikelnummer:

497 EM, Kbh.

Ejendomsadresse:

Frederiksborgvej 181

Ejendomsnummer:

154483

Når vi ikke har partshørt jer, er det fordi vi har vurderet, at det ikke var nødvendigt, ifølge reglerne om partshøring.

Vi vurderer, at I ikke bliver berørt af byggeprojektet i et omfang, der gør jer til part i byggesagen. Vi har lagt vægt på, at byggeriet ligger i en afstand fra jeres ejendomme og har et omfang som gør, at I ikke vil blive påført gener af væsentlig karakter.

På den baggrund fastholder vi, at forvaltningen kan give byggetilladelse, uden at du blev partshørt.

Information og vejledning

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

Sagsnummer 973692**Bemærkninger til byggesag på adressen Frederiksborgvej 181.**

Vi har modtaget brev fra Teknik- og Miljøforvaltningen vedr. partshøring efter planloven, og vil gerne komme med vores bemærkninger som berørt nabo.

Vi har været i dialog med Bispebjerg Lokaludvalg, og har haft deres bemærkninger til gennemlæsning. **Vi støtter disse bemærkninger.**

Nedenfor er vores bemærkninger om konsekvenserne af det foreslåede byggeprojekt.

Højde på planlagt byggeri

Det fremgår af jeres partshøringsbrev, at byggeprojektet ikke overholder reglerne om byggeret, da bebyggelsens højde overstiger 8,5 m. Af tegningerne fremgår det, at den planlagte byggehøjde er 11,97 meter, noget vi finder fuldstændigt urimeligt. Vi vil derfor på det kraftigste opfordre Teknik- og Miljøforvaltningen til at afvise byggesagen. Vi har svært ved at se, at dette projekt er i tråd med lokalplanens formål. Vi har relativt for nyligt købt vores hus, og som købere læser vi planerne for lokalområdet med den forventning om at disse overholdes. Det planlagde hus fremstår som meget højt, og vi kan se af plantegningerne, at der er plads til en hems i den "udnyttede tagetage". Vi kan også se, at der er plads til et stort panoramavindue og altandør i fuld højde på 2.sal, noget der forstærker indtrykket af, at det planlagte byg indeholder mere en blot en udnyttet tagetage på 2. sal. Baseret på de planer vi er forelagt, er det svært at se, at dette byggeri vil "*opnå en tilfredsstillende arkitektonisk helhedsvirkning ved et harmonisk samspil mellem ny bebyggelse langs Frederiksborgvej og det bagved liggende villaområde*" som vi læser i lokalplanens formål.

Udnyttelse af matrikel 497 EM, KBH

Det nære lokalområde er i dag præget af en blanding af ældre beboere og yngre børnefamilier, der har søgt nærhed til naturen i Utterslev Mose, men også nærhed til skoler, daginstitutioner og legepladser. Det er et roligt og stille område. Frederiksborgvej 181 indeholder i dag et pizzeria i stueetagen, og en familiebolig på 1. sal, i tråd med lokalplanen. Vi mener en ændring af dagens brug fra 1 husstand til de foreslåede 14 husstande udgør en meget stor ændring på matriklen, som vil være dårligt forenelig med den øvrige bebyggelse i nærområdet. Det vil ikke udgøre "*et harmonisk samspil mellem en ny bebyggelse langs Frederiksborgsvej og det bagved liggende villaområde*" eller "*videreføre den bebyggelsesform, der på denne del præger Frederiksborgsvejs gadebillede*" som angivet i lokalplanens formål. For os, som nærmeste nabo, vil det føre til en meget stor ændring i forhold til indblik og støjgener, som uddybet nedenfor. Vi håber derfor kommunen vil afvise forslaget, også taget i betragtning, at bygning af små "ungdomsboliger" ikke er i tråd med lokalplanen, som uddybet i bemærkninger fra lokaludvalget.

Indbliksgener

Af de vedlagte tegninger kan vi se, at der planlægges en udvidelse af den nuværende bygningsmasse, inklusive en inddragelse af areal fra haven. Det betyder, at det planlagte hus kommer langt tættere på vores hus. Der er planlagt store panoramavinduer og terrassedøre i glas, balkon med trappe til haven og to store tagterrasser, der vil vende direkte mod vores hus og tomt. Rørrosevej 4 er indrettet med alle husets soverumsvinduer vendt mod øst, dvs. at det planlagte byggeri vil medføre meget væsentlige indbliksgener. Det finder vi meget urimeligt.

En udvidelse fra 1 husstand til 14 husstande vil nødvendigvis medføre en stor øgning i antal mennesker, der befærdes på matriklen og på trappe/balkon og tagterrasse. Særligt den planlagte tagterrasse vækker stor bekymring. Man må jo forvente ophold på en sådan terrasse, også i aftentimerne, hvor det med stor sandsynlighed vil medføre støjgener. Den foreslåede brug af matriklen passer derfor dårligt sammen med ønsket om nattesøvn for vores børn, og andre børn der bor tæt på. Vores hus ligger i dag skærmet mod Frederiksborgvej 181 ved hjælp af beplantning, et hegn mellem matriklerne og vigtigst, afstanden mellem husene. Det vil ikke være muligt at effektivt skærme indsyn fra en tagterrasse med beplantning, da den foreslåede tagterrasse kommer meget højt og tæt på, og da det ikke vil være hensigtsmæssig med høje træer tæt på huset, i forhold til stormvejr, lysforhold etc. I lokalplanens formal står der: *"udformning og placering af opholds- og parkeringsarealer i videst muligt omfang tager hensyn til de bagved liggende villaer"*.

Det ansøgte byggeri ligger langt over tålegrænsen.

Friarealer

Vi læser med bekymring forslaget om at omlægge store dele af haven til boligformål, og ser at en stor del af arealet er planlagt brugt til opbevaring og parkering af cykler. Ydermere, planlægges fliser i store dele af friarealet. Da planen er, at udvide antallet husstande på matriklen fra 1 til 14, er vi bekymrede for at det tilbageværende friareal bliver meget lille. Det ser ikke ud til, at der vil være meget friareal tilbage til de mange beboere. Der er heller ikke planlagt de nødvendige parkeringspladser, noget der kan medføre øget parkering i veje i de omkringliggende veje, hvor der i dag er rift om pladserne. Ind- og udkørslen til parkeringspladsen til den stærkt trafikerede Frederiksborgvej forekommer meget problematisk. Vi henviser også til Bispebjergs Lokaludvalgs argumentation vedr. manglende parkeringspladser på matriklen.

Rent miljømæssigt giver planene også anledning til bekymring. Haven i Frederiksborgsvej 181 er i dag en fredelig plet, præget af stor biodiversitet, da græsset i store dele af sommeråret får vokse frit. Haven, sammen med de omkringliggende haver, fungerer som en udvidet del af Utterslev Mose, og huser et rigt fugle- og insektsliv. Bl.a. findes der i det helt lokale nærområde rige forekomster af den i Danmark sjældne *blå mynteguldbille*. Vi frygter at det planlagte byggeri vil betyde et skridt i den forkerte retning for den lokale biodiversitet. Det planlagte store areal med fliser giver også bekymring i forhold til nedsivning af regnvand.

Konsekvenser i lokalområdet

Emdrup Torv er et knudepunkt for den lokale bustrafik, men er ret stille i de sene aftentimer, når biltrafikken stilner af. Det lokale pizzeria der holder til i stueetagen i Frederiksborgsvej 181, er i dag det eneste af restaurantdrift ved Emdrup Torv, og holder åbent til kl. 22. I den andre ende af torvet er

der en kiosk der også er åben i aftentimerne, men denne har ingen vinduer ud mod Emdrup Torv. Der er holdeplads for flere busser udenfor Frederiksborgsvej 179, og i de sene aftentimer er det en mørk holdeplads. Den åbne pizzeria bidrager til øget tryghed for de ventende. Vi vil være meget kede af, at brugen af matriklen ændres fra restauration til boliger, som ovenikøbet vil have en meget lukket facade ud mod vejen. Den tryghedsskabende effekt det lokale pizzeria har i dag, vil således gå tabt.

Vi er bekymrede for effekten af en matrikel med meget små boliger og et sølle friareal tæt ved Emdrup Torv. Vi håber grunden heller forsat kan benyttes til videre restaurationsdrift som i dag, samt tilrettelægning af 1.sal til en børnefamilie der kan nyde godt af det gode naboskab med andre børnefamilier, samt nærhed til mosen, legeplads, daginstitution og skole.

Vi mener at lokalplanen for området er vigtig for nærmiljøet, og er med til at tiltrække børnefamilier til området. Da det foreslåede byggeprojekt vil føre til mange, for os ret omfattende brud på lokalplanen, vil vi med dette opfordre Teknik- og Miljøforvaltningen til at afvise byggeprojektet.

Venlig hilsen

Kristin og Niclas Petri

Rørmosevej 4, 2400 København NV



Kristin Cecilie Carlsson Petri
Rørmosevej 4
2400 København N

@@

Sagsnummer:
973692-004

eDoc:
2022-0232745

Matrikelnummer:
497 EM, Kbh.

Ejendomsadresse:
Frederiksborgvej 181

Ejendomsnummer:
154483

SVAR PÅ INDSIGELSE

Kære Axel Niclas Petri og Kristin Cecilie Carlsson Petri

Vi besvarer hermed jeres indsigelse mod opførelsen af opførelse af 14 ungdomsboliger på adressen Frederiksborgvej 181, som I sendte den 30. januar 2024 i forbindelse med partshøring i perioden fra den 11. januar 2024 til den 1. februar 2024.

I gør indsigelse mod byggeriets højde, anvendelse, indbliksgener, friareal samt støjgener.

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

www.kk.dk

Svar på indsigelse

Side 2 af 9

I skriver følgende:

1. *"Højde på planlagt byggeri*

Det fremgår af jeres partshøringsbrev, at byggeprojektet ikke overholder reglerne om byggeret, da bebyggelsens højde overstiger 8,5 m. Af tegningerne fremgår det, at den planlagte byggehøjde er 11,97 meter, noget vi finder fuldstændigt urimeligt. Vi vil derfor på det kraftigste opfordre Teknik- og Miljøforvaltningen til at afvise byggesagen. Vi har svært ved at se, at dette projekt er i tråd med lokalplanens formål. Vi har relativt for nyligt købt vores hus, og som købere læser vi planerne for lokalområdet med den forventning om at disse overholdes. Det planlagte hus fremstår som meget højt, og vi kan se af plantegningerne, at der er plads til en hems i den "udnyttede tagetage". Vi kan også se, at der er plads til et stort panoramavindue og altandør i fuld højde på 2. sal, noget der forstærker indtrykket af, at det planlagte byg indeholder mere end blot en udnyttet tagetage på 2. sal. Baseret på de planer vi er forelagt, er det svært at se, at dette byggeri vil "opnå en tilfredsstillende arkitektonisk helhedsvirkning ved et harmonisk samspil mellem ny bebyggelse langs Frederiksborgvej og det bagved liggende villaområde" som vi læser i lokalplanens formål."

Sagsnummer:

973692~004

Matrikelnummer:

497 EM, Kbh.

Ejendomsadresse:

Frederiksborgvej 181

Ejendomsnummer:

154483

Der er i lokalplanen ikke optaget en bestemmelse om en maksimal tilladt højde for det ansøgte byggeri. Da højden overskrider byggerettens maks. tilladte højde på 8,5 m jf. Bygningsreglement 2018 § 176, har Københavns Kommune foretaget en helhedsvurdering af byggeriet. Vores vurdering af bebyggelsens omfang og indvirkning på omgivelserne er detaljeret beskrevet i den vedlagte byggetilladelse, som I venligst opfordres til at læse for yderligere information.

2. *"Udnyttelse af matrikel 497 EM, KBH*

Det nære lokalområde er i dag præget af en blanding af ældre beboere og yngre børnefamilier, der har søgt nærhed til naturen i Utterslev Mose, men også nærhed til skoler, daginstitutioner og legepladser. Det er et roligt og stille område. Frederiksborgvej 181 indeholder i dag et pizzeria i stueetagen, og en familiebolig på 1. sal, i tråd med lokalplanen. Vi mener en ændring af dagens brug fra 1 husstand til de foreslåede 14 husstande udgør en meget stor ændring på matriklen, som vil være dårligt forenelig med den øvrige bebyggelse i nærområdet. Det vil ikke udgøre "et harmonisk samspil mellem en ny bebyggelse langs Frederiksborgsvej og det bagved liggende villaområde" eller "videreføre den bebyggelsesform, der på denne del præger Frederiksborgsvejs gadebillede" som angivet i lokalplanens formål. For os, som nærmeste nabo, vil det føre til en meget stor ændring i forhold til indblik og støjgener, som uddybet nedenfor. Vi håber derfor kommunen vil afvise forslaget, også taget i betragtning, at bygning af små "ungdomsboliger" ikke er i tråd med lokalplanen, som uddybet i bemærkninger fra lokaludvalget."

Begrebet "familieboliger" kan ikke håndhæves således, at en bolig kun må bebos af en familie i traditionel forstand. I lokalplanen er der ikke optaget

bestemmelser om mindstestørrelser på boligerne. Begrebet "familieboliger" er heller ikke defineret nærmere i lokalplanen. Det er en forudsætning for en lokalbestemmelses bindende virkning, at den er så klar og præcis, at det på forhånd kan afgøres, om en given disposition er i overensstemmelse med planen.

Side 3 af 9

Sagsnummer:

973692~004

Matrikelnummer:

497 EM, Kbh.

Ejendomsadresse:

Frederiksborgvej 181

Ejendomsnummer:

154483

Teknik- og Miljøforvaltningen vurderer derfor, at opførelsen af ungdomsboliger er i overensstemmelse med lokalplanen og kræver derfor ikke dispensation. I denne sammenhæng henviser vi til afgørelsen fra planklagenævnet i 2012 (NMK-33-01086), hvor Københavns Kommune meddelte afslag på indretning af ca. 72 kollegieværelser/lejligheder i tidligere plejehjem.

3. "Indbliksgener

Af de vedlagte tegninger kan vi se, at der planlægges en udvidelse af den nuværende bygningsmasse, inklusive en inddragelse af areal fra haven. Det betyder, at det planlagte hus kommer langt tættere på vores hus. Der er planlagt store panoramavinduer og terrassedøre i glas, balkon med trappe til haven og to store tagterrasser, der vil vende direkte mod vores hus og tomt. Rørmosevej 4 er indrettet med alle husets soverumsvinduer vendt mod øst, dvs. at det planlagte byggeri vil medføre meget væsentlige indbliksgener. Det finder vi meget urimeligt.

En udvidelse fra 1 husstand til 14 husstande vil nødvendigvis medføre en stor øgning i antal mennesker, der befærdes på matriklen og på trappe/balkon og tagterrasse. Særligt den planlagte tagterrasse vækker stor bekymring. Man må jo forvente ophold på en sådan terrasse, også i aftentimerne, hvor det med stor sandsynlighed vil medføre støjgener. Den foreslåede brug af matriklen passer derfor dårligt sammen med ønsket om nattesøvn for vores børn, og andre børn der bor tæt på. Vores hus ligger i dag skærmet mod Frederiksborgvej 181 ved hjælp af beplantning, et hegn mellem matriklerne og vigtigst, afstanden mellem husene. Det vil ikke være mulig at effektivt skærme indsyn fra en tagterrasse med beplantning, da den foreslåede tagterrasse kommer meget højt og tæt på, og da det ikke vil være hensigtsmæssig med høje træer tæt på huset, i forhold til stormvejr, lysforhold etc. I lokalplanens formal står der: "udformning og placering af opholds- og parkeringsarealer i videst muligt omfang tager hensyn til de bagved liggende villaer". Det ansøgte byggeri ligger langt over tålegrænsen."

Området er omfattet af en lokalplan, der regulerer både placering samt højde- og afstandsforhold for byggeriet herunder bl.a. også tagterrasser og altaner.

4. "Friarealer

Vi læser med bekymring forslaget om at omlægge store dele af haven til boligformål, og ser at en stor del af arealet er planlagt brugt til opbevaring og parkering af cykler. Ydermere, planlægges fliser i store dele af friarealet. Da planen er, at udvide antallet husstande på matriklen fra 1 til 14, er vi bekymrede for at det tilbageværende friareal bliver meget lille. Det ser ikke ud til, at der vil være meget friareal tilbage til de mange beboere. Der er heller ikke planlagt de nødvendige parkeringspladser, noget der kan medføre øget parkering i veje i de omkringliggende veje, hvor der i dag er rift om pladserne. Ind- og udkørslen til parkeringspladsen til den stærkt trafikerede Frederiksborgvej forekommer meget problematisk. Vi henviser også til Bispebjergs Lokaludvalgs argumentation vedr. manglende parkeringspladser på matriklen.

Rent miljømæssigt giver planene også anledning til bekymring. Haven i Frederiksborgsvej 181 er i dag en fredelig plet, præget af stor biodiversitet, da græsset i store dele af sommeråret får vokse frit. Haven, sammen med de omkringliggende haver, fungerer som en udvidet del af Utterslev Mose, og huser et rigt fugle- og insektsliv. Bl.a. findes der i det helt lokale nærområde rige forekomster af den i Danmark sjældne blå mynteguldbille. Vi frygter at det planlagte byggeri vil betyde et skridt i den forkerte retning for den lokale biodiversitet. Det planlagte store areal med fliser giver også bekymring i forhold til nedsivning af regnvand.”

Side 4 af 9

Sagsnummer:

973692~004

Matrikelnummer:

497 EM, Kbh.

Ejendomsadresse:

Frederiksborgvej 181

Ejendomsnummer:

154483

Ejendommens fremtidige friareal er oplyst til at have et omfang, der svarer til 60 procent af etagearealet, der anvendes til beboelse. Lokalplanens § 9, stk. 1 forudsætter, at der skal være et friareal (ekskl. Parkerings- og tilkørselsareal) i størrelsesordenen 60 procent af boligarealet. I beregningen er tagterrasser på taget af 1. sal og altaner ikke medtaget.

5. *”Konsekvenser i lokalområdet*

Emdrup Torv er et knudepunkt for den lokale bustrafik, men er ret stille i de sene aftentimer, når biltrafikken stilner af. Det lokale pizzeria der holder til i stueetagen i Frederiksborgsvej 181, er i dag det eneste af restaurantdrift ved Emdrup Torv, og holder åbent til kl. 22. I den andre ende af torvet er der en kiosk der også er åben i aftentimerne, men denne har ingen vinduer ud mod Emdrup Torv. Der er holdeplads for flere busser udenfor Frederiksborgsvej 179, og i de sene aftentimer er det en mørk holdeplads. Den åbne pizzeria bidrager til øget trykthed for de ventende. Vi vil være meget kedede af, at brugen af matriklen ændres fra restauration til boliger, som ovenikøbet vil have en meget lukket facade ud mod vejen. Den trykthedskabende effekt det lokale pizzeria har i dag, vil således gå tabt.

Vi er bekymrede for effekten af en matrikel med meget små boliger og et sølle friareal tæt ved Emdrup Torv. Vi håber grunden heller forsat kan benyttes til videre restaurationsdrift som i dag, samt tilrettelægning af 1.sal til en børnefamilie der kan nyde godt af det gode naboskab med andre børnefamilier, samt nærhed til mosen, legeplads, daginstitution og skole.

Vi mener at lokalplanen for området er vigtig for nærmiljøet, og er med til at tiltrække børnefamilier til området. Da det foreslåede byggeprojekt vil føre til mange, for os ret omfattende brud på lokalplanen, vil vi med dette opfordre Teknik- og Miljøforvaltningen til at afvise byggeprojektet.”

Lokalplanen eller bygningsreglementet regulerer ikke støj kommende fra ejendommens friarealer eller boligerne. Vi har derfor ikke andet at tilføje ift. eventuelle støjgener der måtte komme fra boligerne eller friarealerne. Derudover er den ansøgte anvendelse i overensstemmelse med anvendelsesbestemmelsen i gældende lokalplan

Baggrund for besvarelse

PLANLOVEN

Lokalplan

Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 243, "Højmossevej II", bekendtgjort den 3. januar 1995.

Det ansøgte byggeri overholder ikke følgende bestemmelser i lokalplanen, som vi har meddelt dispensation fra:

Den ansøgte placering af depotskuret, affaldsskuret og cykeloverdækningen væk fra vejlinjen mod Frederiksborgvej kræver dispensation fra lokalplanens § 5, stk. 2, der fastlægger:

"Bebyggelse skal opføres i princippet i vejlinierne mod Frederiksborgvej [...]."

Den ansøgte placering af depotskuret, affaldsskuret og cykeloverdækningen i naboskel kræver dispensation fra lokalplanens § 5, stk. 3, der fastlægger:

"Bebyggelse skal opføres som fritliggende bebyggelse. Til én side må en bygning sammenbygges med bygningen på naboejendommen under forudsætning af, at husene opføres samtidig."

Depotskuret, affaldsskuret og cykeloverdækningen, som opføres i én etage uden en udnyttet tagetage, kræver dispensation fra lokalplanens § 5, stk. 4, der fastlægger:

"Bebyggelsen skal opføres i mindst én etage med udnyttet tage [...]."

Højden og afstanden af depotskuret, affaldsskuret, cykeloverdækningen og kvistene på hovedbygningen med de 14 ungdomsboliger – set i forhold til naboskel – kræver dispensation fra lokalplanens § 5, stk. 6, der fastlægger:

"Bebyggelsens højde må ikke overstige 1,4 x afstanden til naboskel [...]."

Højde- og afstandsforholdet for hovedbygningen med 14 ungdomsboliger – set i forhold til naboskel mod det bagvedliggende villaområde – kræver dispensation fra lokalplanens § 5, stk. 6, der fastlægger:

"[...] Endvidere må højden ikke overstige 3 m + 0,5 m x afstanden til skel mod det bagvedliggende villaområde."

De valgte facadematerialer – i plader af pudset letbeton og "uden facadebeklædning" – til opførelse af depotskuret, affaldsskuret og cykeloverdækningen kræver dispensation fra lokalplanens § 6, stk. 1, der fastlægger:

"Bebyggelse skal overvejende opføres i blank mur i røde eller gule sten og efter Magistratens skøn være samstemmende med omgivelserne og områdets karakter, og eksisterende bebyggelse må i nævnte henseende ikke ændres uden Magistratens tilladelse."

Udformningen af tagene som fladt tag - og valget af tagmaterialerne som tagpap og profilerede stålplader - på depotskuret, affaldsskuret, cykeloverdækningen og bygningen med de 14 ungdomsboliger kræver dispensation fra lokalplanens § 6, stk. 4, der fastlægger:

"Tage skal udformes med skrå eller krumme tagflader. Tage med skrå tagflader skal udføres i tegltagsten og skal afvalmes ved fritstående gavle. Udformning skal godkendes af Magistraten (Nu Teknik- og Miljøforvaltningen)."

Side 5 af 9

Sagsnummer:

973692~004

Matrikelnummer:

497 EM, Kbh.

Ejendomsadresse:

Frederiksborgvej 181

Ejendomsnummer:

154483

Antallet af parkeringspladser, der etableres i forbindelse med det ansøgte byggeri, kræver dispensation fra lokalplanens § 9, stk. 2, der fastlægger:

"Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen 1 parkeringsplads pr. 100 m² etageareal [...]."

I kan læse vores begrundelse for dispensationen i vedlagte byggetilladelse.

BYGGELOVEN

Bygningsreglement

Når kommunen skal vurdere et byggeprojekt, tager vi udgangspunkt i byggeriets volumen og placering, jf. Bygningsreglement 2018 (BR18), kap. 8.

Ifølge bygningsreglementets bestemmelser kan kommunen ikke nægte at godkende en bebyggelses samlede omfang og indvirkning på omgivelser med hensyn til grundens størrelse, afstandsforhold, etageareal, højdeforhold og bebyggelsesprocent og de ubebyggede arealers indretning, når den såkaldte byggeret er overholdt, jf. BR18, § 168.

Hvis byggeretten derimod ikke er overholdt, skal kommunen gennemføre en helhedsvurdering for at fastlægge bygningernes samlede omfang og indvirkning på omgivelserne, jf. BR18, § 169 og § 187, for de forhold der ikke er reguleret af lokalplanen.

Da projektet ikke overholder byggerettens krav i § 176, da bebyggelsens højde overstiger 8,5 m, har vi gennemført en helhedsvurdering, jf. BR18, § 169.

Ud fra en helhedsvurdering af de konkrete forhold, der gør sig gældende i det ansøgte projekt, skønner vi, at vi kan give byggetilladelse til det ansøgte byggeprojekt. I kan læse vores vurdering af bebyggelsens omfang og indvirkning på omgivelserne i vedlagte byggetilladelse.

Information og vejledning

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

Side 6 af 9

Sagsnummer:

973692~004

Matrikelnummer:

497 EM, Kbh.

Ejendomsadresse:

Frederiksborgvej 181

Ejendomsnummer:

154483

Sagsnummer 973692

Bemærkninger til byggesag på adressen Frederiksborgvej 181.

partshøring i henhold til planloven, og vi ønsker at indsende vores bemærkninger i den forbindelse.

Vi naboer har i fællesskab været i dialog med Bispebjerg Lokaludvalg, og læst deres bemærkninger.

Vi støtter disse bemærkninger.

Til det har vi følgende bemærkninger:

I partshøringsbrevet fremgår det at byggeprojektet overskrides den angivende højde på 8,5 meter. Dette byggeri kan medføre store ændringer for lokalsamfundet, herunder betydelige gener. Disse nye strukturer kan potentielt blokere lyset fra mit hjem og medføre indbliksgener hvilket også er en stor bekymring. Jeg har bemærket, at den foreslåede bygning vil være tæt på min ejendom og vil bestå af tre etager med store facadevinduer. Den planlagte højde, der vil gøre det svært for mig at bevare mit privatliv på grund af den direkte udsigt til mit hjem.

Desuden er jeg bekymret for, at det foreslåede byggeri vil medføre en tagterrasse, hvilket kan føre til tab af privatliv for mig og mine naboer. Byggeriet vil bestå af mindre lejligheder, hvilket kan føre til en øget befolkningstæthed, og jeg føler, at dette ikke stemmer overens med områdets nuværende karakter og de eksisterende familieboliger.

Da området i årevis har været et boligkvarter præget af børnefamilier, ønsker vi ikke så stor en kontrast i nabolaget. Som høringsberettiget naboer, anmoder vi om at i genovervejer en byggeplan som stemmer overens med nabolaget.

Vi håber at Teknik- og Miljøforvaltningen vil afvise dette byggeprojekt.

Med venlig hilsen

Gazi Monir Ahmed og Kohinoor Akther

Grønnemose Alle nr. 1 2400 København NV



Gazi Monir Ahmed og Kohinoor Akther
Grønnemose Alle 1
2400 København NV

@@

Sagsnummer:
973692-005

eDoc:
2022-0232745

Matrikelnummer:
497 EM, Kbh.

Ejendomsadresse:
Frederiksborgvej 181

Ejendomsnummer:
154483

SVAR PÅ INDSIGELSE

Kære Gazi Monir Ahmed og Kohinoor Akther

Vi besvarer hermed jeres indsigelse mod opførelsen af opførelse af 14 ungdomsboliger på adressen Frederiksborgvej 181, som I sendte den 28. januar 2024 i forbindelse med partshøring i perioden fra den 11. januar 2024 til den 1. februar 2024.

I gør indsigelse mod byggeriets højde, indbliksgener samt anvendelsen som boligbyggeri for 14 ungdomsboliger.

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

www.kk.dk

Svar på indsigelse

Side 2 af 8

I skriver følgende:

1. *"I partshøringsbrevet fremgår det at byggeprojektet overskrides den angivende højde på 8,5 meter. Dette byggeri kan medføre store ændringer for lokalsamfundet, herunder betydelige gener. Disse nye strukturer kan potentielt blokere lyset fra mit hjem og medføre indbliksgener hvilket også er en stor bekymring. Jeg har bemærket, at den foreslåede bygning vil være tæt på min ejendom og vil bestå af tre etager med store facadevinduer. Den planlagte højde, der vil gøre det svært for mig at bevare mit privatliv på grund af den direkte udsigt til mit hjem.*

Desuden er jeg bekymret for, at det foreslåede byggeri vil medføre en tagterrasse, hvilket kan føre til tab af privatliv for mig og mine naboer. Byggeriet vil bestå af mindre lejligheder, hvilket kan føre til en øget befolkningstæthed, og jeg føler, at dette ikke stemmer overens med områdets nuværende karakter og de eksisterende familieboliger.

Da området i årevis har været et boligkvarter præget af børnefamilier, ønsker vi ikke så stor en kontrast i nabolaget. Som høringsberettiget naboer, anmoder vi om at i genovervejer en byggeplan som stemmer overens med nabolaget."

Der er i lokalplanen ikke optaget en bestemmelse om en maks. tilladt højde for det ansøgte byggeri. Da højden overskrider byggerettens maks. tilladte højde på 8,5 m jf. Bygningsreglement 2018 § 176, har Københavns Kommune foretaget en helhedsvurdering af byggeriet.

Jf. lokalplanens § 5, stk. 4 må byggeri på ejendommens opføres med i alt 2 etager og en udnyttet tagetage der har en trempel med en højde på højst 1 m. Vi har vurderet, at byggeriet overholder denne bestemmelse.

Området er omfattet af en lokalplan, der regulerer både placering samt højde- og afstandsforhold for byggeriet herunder bl.a. også tagterrasser og altaner.

Baggrund for besvarelse

PLANLOVEN

Lokalplan

Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 243, "Højmossevej II", bekendtgjort den 3. januar 1995.

Det ansøgte byggeri overholder ikke følgende bestemmelser i lokalplanen, som vi har meddelt dispensation fra:

Sagsnummer:

973692~005

Matrikelnummer:

497 EM, Kbh.

Ejendomsadresse:

Frederiksborgvej 181

Ejendomsnummer:

154483

Den ansøgte placering af depotskuret, affaldsskuret og cykeloverdækningen væk fra vejlinjen mod Frederiksborgvej kræver dispensation fra lokalplanens § 5, stk. 2, der fastlægger:

"Bebyggelse skal opføres i princippet i vejlinierne mod Frederiksborgvej [...]."

Den ansøgte placering af depotskuret, affaldsskuret og cykeloverdækningen i naboskel kræver dispensation fra lokalplanens § 5, stk. 3, der fastlægger:

"Bebyggelse skal opføres som fritliggende bebyggelse. Til én side må en bygning sammenbygges med bygningen på naboejendommen under forudsætning af, at husene opføres samtidig."

Depotskuret, affaldsskuret og cykeloverdækningen, som opføres i én etage uden en udnyttet tagetage, kræver dispensation fra lokalplanens § 5, stk. 4, der fastlægger:

"Bebyggelsen skal opføres i mindst én etage med udnyttet tage [...]."

Højden og afstanden af depotskuret, affaldsskuret, cykeloverdækningen og kvistene på hovedbygningen med de 14 ungdomsboliger - set i forhold til naboskel - kræver dispensation fra lokalplanens § 5, stk. 6, der fastlægger:

"Bebyggelsens højde må ikke overstige 1,4 x afstanden til naboskel [...]."

Højde- og afstandsforholdet for hovedbygningen med 14 ungdomsboliger - set i forhold til naboskel mod det bagvedliggende villaområde - kræver dispensation fra lokalplanens § 5, stk. 6, der fastlægger:

"[...] Endvidere må højden ikke overstige 3 m + 0,5 m x afstanden til skel mod det bagvedliggende villaområde."

De valgte facadematerialer - i plader af pudset letbeton og "uden facadebeklædning" - til opførelse af depotskuret, affaldsskuret og cykeloverdækningen kræver dispensation fra lokalplanens § 6, stk. 1, der fastlægger:

"Bebyggelse skal overvejende opføres i blank mur i røde eller gule sten og efter Magistratens skøn være samstemmende med omgivelserne og områdets karakter, og eksisterende bebyggelse må i nævnte henseende ikke ændres uden Magistratens tilladelse."

Udformningen af tagene som fladt tag - og valget af tagmaterialerne som tagpap og profilerede stålplader - på depotskuret, affaldsskuret, cykeloverdækningen og bygningen med de 14 ungdomsboliger kræver dispensation fra lokalplanens § 6, stk. 4, der fastlægger:

"Tage skal udformes med skrå eller krumme tagflader. Tage med skrå tagflader skal udføres i tegltagsten og skal afvalmes ved fritstående gavle. Udformning skal godkendes af Magistraten (Nu Teknik- og Miljøforvaltningen)."

Antallet af parkeringspladser, der etableres i forbindelse med det ansøgte byggeri, kræver dispensation fra lokalplanens § 9, stk. 2, der fastlægger:

"Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen 1 parkeringsplads pr. 100 m² etageareal [...]."

I kan læse vores begrundelse for dispensationen i vedlagte byggetilladelse.

Side 3 af 8

Sagsnummer:

973692~005

Matrikelnummer:

497 EM, Kbh.

Ejendomsadresse:

Frederiksborgvej 181

Ejendomsnummer:

154483

Sagsnummer 973692

Bemærkninger til byggesag på adressen Frederiksborgvej 181.

Jeg har modtaget brev fra Teknik- og Miljøforvaltningen vedr. partshøring efter forvaltningsloven, og vil gerne komme med mine bemærkninger.

Jeg har sammen med flere naboer været i dialog med Bispebjerg Lokaludvalg, og har læst deres brev. **Jeg støtter deres bemærkninger.**

Jeg har også følgende bemærkninger:

Den planlagte overskridelse af maksimal byggehøjde fra 8,5 meter til næsten 12 meter vil udgøre en meget stor forskel, og medføre store ulemper for mig sammenlignet med i dag. Det høje byggeri vil komme meget tæt på mit hus og min have, med de gener det medfører.

Med de forelagte byggeplaner frygter jeg en stor grad af indbliksgener. Der er planlagt byggeri i tre etager med direkte indblik ind i mit hus og i min have. Der er planlagt store facadevinduer i hver etage, balkoner på 1. og 2. sal og stort tagvindue på 2.sal. Fra disse vil der i stor grad være indkig til vores hus og ned i vores have. Pga. den planlagte højde på byggeriet, vil det være svært at skærme for indsyn. Jeg er også bekymret for dårligere lysforhold ved et så stort byggeri meget tæt på mit eget hus.

Vi er bekymret for støj fra den planlagte tagterrasse og balkonerne. De meget små lejligheder vil gøre at mange mennesker vil færdes på nabolaget, sammenlignet med i dag. Jeg synes det er urimeligt at der skal bo så mange mennesker på en lille matrikel, og det passer dårligt sammen med det øvrige nabolag.

Jeg håber kommunen vælger at afvise byggesagen.

Venlig hilsen

Grethe

Frederiksborgvej 183

2400 København NV





Grethe Svendsen
Frederiksborgvej 183
2400 København NV

@@

Sagsnummer:
973692-006

eDoc:
2022-0232745

Matrikelnummer:
497 EM, Kbh.

Ejendomsadresse:
Frederiksborgvej 181

Ejendomsnummer:
154483

SVAR PÅ INDSIGELSE

Kære Grethe Svendsen

Vi besvarer hermed din indsigelse mod opførelsen af opførelse af 14 ungdomsboliger på adressen Frederiksborgvej 181, som du sendte den 27. januar 2024 i forbindelse med partshøring i perioden fra den 11. januar 2024 til den 1. februar 2024.

Du gør indsigelse mod byggeriets højde, indbliksgener, støjgener samt anvendelsen som boligbyggeri for 14 ungdomsboliger.

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

www.kk.dk

Svar på indsigelse

Du skriver følgende:

1. *"Den planlagte overskridelse af maksimal byggehøjde fra 8,5 meter til næsten 12 meter vil udgøre en meget stor forskel, og medføre store ulemper for mig sammenlignet med i dag. Det høje byggeri vil komme meget tæt på mit hus og min have, med de gener det medfører.*

Med de forelagte byggeplaner frygter jeg en stor grad af indbliksgener. Der er planlagt byggeri i tre etager med direkte indblik i mit hus og min have. Der er planlagt store facadevinduer i hver etage, balkoner på 1. og 2. sal og stort tagvindue på 2. sal. Fra disse vil der i stor grad være indkig til vores hus ned i vores have. Pga. den planlagte højde på byggeriet, vil det være svært at skærme for indsyn. Jeg er også bekymret for dårligere lysforhold ved et så stort byggeri tæt på mit eget hus.

Vi er bekymret for støj fra den planlagte tagterrasse og balkonerne. De meget små lejligheder vil gøre at mange mennesker vil færdes på nabotomten, sammenlignet med i dag. Jeg synes det er urimeligt at der skal bo så mange mennesker på en lille matrikel, og det passer dårligt sammen med det øvrige nabolag.

Jeg håber kommunen vælger at afvise byggesagen"

Der er i lokalplanen ikke optaget en bestemmelse om en maks. tilladt højde for det ansøgte byggeri. Da højden overskrider byggerettens maks. tilladte højde på 8,5 m jf. Bygningsreglement 2018 § 176, har Københavns Kommune foretaget en helhedsvurdering af byggeriet.

Jf. lokalplanens § 5, stk. 4 må byggeri på ejendommens opføres med i alt 2 etager og en udnyttet tagetage der har en trempel med en højde på højst 1 m. Vi har vurderet, at byggeriet overholder denne bestemmelse.

Området er omfattet af en lokalplan, der regulerer både placering samt højde- og afstandsforhold for byggeriet herunder bl.a. også tagterrasser og altaner.

Lokalplanen eller bygningsreglementet regulerer ikke støj kommende fra ejendommens friarealer eller boligerne. Vi har derfor ikke andet at tilføje ift. eventuelle støjgener der måtte komme fra boligerne eller friarealerne.

Begrebet "familieboliger" kan ikke håndhæves således, at en bolig kun må beboes af en familie i traditionel forstand. I lokalplanen er der ikke optaget bestemmelser om mindstestørrelser på boligerne. Begrebet "familieboliger" er heller ikke defineret nærmere i lokalplanen. Det er en forudsætning for en lokalbestemmelser bindende virkning, at den er så klar og præcis, at det på forhånd kan afgøres, om en given disposition er i overensstemmelse med planen.

Teknik- og Miljøforvaltningen vurderer derfor, at opførelsen af ungdomsboliger er i overensstemmelse med lokalplanen og kræver derfor ikke dispensation. I denne sammenhæng henviser vi til afgørelsen fra

Side 2 af 8

Sagsnummer:

973692~006

Matrikelnummer:

497 EM, Kbh.

Ejendomsadresse:

Frederiksborgvej 181

Ejendomsnummer:

154483

planklagenævnet i 2012 (NMK-33-01086), hvor Københavns Kommune meddelte afslag på indretning af ca. 72 kollegieværelser/lejligheder i tidligere plejehjem.

Side 3 af 8

Sagsnummer:

973692~006

Matrikelnummer:

497 EM, Kbh.

Ejendomsadresse:

Frederiksborgvej 181

Ejendomsnummer:

154483

Baggrund for besvarelse

PLANLOVEN

Lokalplan

Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 243, "Højmossevej II", bekendtgjort den 3. januar 1995.

Det ansøgte byggeri overholder ikke følgende bestemmelser i lokalplanen, som vi har meddelt dispensation fra:

Den ansøgte placering af depotskuret, affaldsskuret og cykeloverdækningen væk fra vejlinjen mod Frederiksborgvej kræver dispensation fra lokalplanens § 5, stk. 2, der fastlægger:

"Bebyggelse skal opføres i princippet i vejlinierne mod Frederiksborgvej [...]."

Den ansøgte placering af depotskuret, affaldsskuret og cykeloverdækningen i naboskel kræver dispensation fra lokalplanens § 5, stk. 3, der fastlægger:

"Bebyggelse skal opføres som fritliggende bebyggelse. Til én side må en bygning sammenbygges med bygningen på naboejendommen under forudsætning af, at husene opføres samtidig."

Depotskuret, affaldsskuret og cykeloverdækningen, som opføres i én etage uden en udnyttet tagetage, kræver dispensation fra lokalplanens § 5, stk. 4, der fastlægger:

"Bebyggelsen skal opføres i mindst én etage med udnyttet tage [...]."

Højden og afstanden af depotskuret, affaldsskuret, cykeloverdækningen og kvistene på hovedbygningen med de 14 ungdomsboliger – set i forhold til naboskel – kræver dispensation fra lokalplanens § 5, stk. 6, der fastlægger:

"Bebyggelsens højde må ikke overstige 1,4 x afstanden til naboskel [...]."

Højde- og afstandsforholdet for hovedbygningen med 14 ungdomsboliger – set i forhold til naboskel mod det bagvedliggende villaområde – kræver dispensation fra lokalplanens § 5, stk. 6, der fastlægger:

"[...] Endvidere må højden ikke overstige 3 m + 0,5 m x afstanden til skel mod det bagvedliggende villaområde."

De valgte facadematerialer – i plader af pudset letbeton og "uden facadebeklædning" – til opførelse af depotskuret, affaldsskuret og cykeloverdækningen kræver dispensation fra lokalplanens § 6, stk. 1, der fastlægger:

"Bebyggelse skal overvejende opføres i blank mur i røde eller gule sten og efter Magistratens skøn være samstemmende med omgivelserne og områdets karakter, og eksisterende bebyggelse må i nævnte henseende ikke ændres uden Magistratens tilladelse."

Udformningen af tagene som fladt tag - og valget af tagmaterialerne som tagpap og profilerede stålplader - på depotskuret, affaldsskuret, cykeloverdækningen og bygningen med de 14 ungdomsboliger kræver dispensation fra lokalplanens § 6, stk. 4, der fastlægger:

"Tage skal udformes med skrå eller krumme tagflader. Tage med skrå tagflader skal udføres i tegltagsten og skal afvalmes ved fritstående gavle. Udformning skal godkendes af Magistraten (Nu Teknik- og Miljøforvaltningen)."

Antallet af parkeringspladser, der etableres i forbindelse med det ansøgte byggeri, kræver dispensation fra lokalplanens § 9, stk. 2, der fastlægger:

"Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen 1 parkeringsplads pr. 100 m² etageareal [...]."

I kan læse vores begrundelse for dispensationen i vedlagte byggetilladelse.

BYGGELOVEN

Bygningsreglement

Når kommunen skal vurdere et byggeprojekt, tager vi udgangspunkt i byggeriets volumen og placering, jf. Bygningsreglement 2018 (BR18), kap. 8.

Ifølge bygningsreglementets bestemmelser kan kommunen ikke nægte at godkende en bebyggelses samlede omfang og indvirkning på omgivelser med hensyn til grundens størrelse, afstandsforhold, etageareal, højdeforhold og bebyggelsesprocent og de ubebyggede arealers indretning, når den såkaldte byggeret er overholdt, jf. BR18, § 168.

Hvis byggeretten derimod ikke er overholdt, skal kommunen gennemføre en helhedsvurdering for at fastlægge bygningernes samlede omfang og indvirkning på omgivelserne, jf. BR18, § 169 og § 187, for de forhold der ikke er reguleret af lokalplanen.

Da projektet ikke overholder byggerettens krav i § 176, da bebyggelsens højde overstiger 8,5 m, har vi gennemført en helhedsvurdering, jf. BR18, § 169.

Ud fra en helhedsvurdering af de konkrete forhold, der gør sig gældende i det ansøgte projekt, skønner vi, at vi kan give byggetilladelse til det ansøgte byggeprojekt. I kan læse vores vurdering af bebyggelsens omfang og indvirkning på omgivelserne i vedlagte byggetilladelse.

Side 4 af 8

Sagsnummer:

973692-006

Matrikelnummer:

497 EM, Kbh.

Ejendomsadresse:

Frederiksborgvej 181

Ejendomsnummer:

154483

Sagsnummer 973692

Bemærkninger til byggesag på adressen Frederiksborgvej 181.

Jeg har modtaget brev fra Teknik- og Miljøforvaltningen vedr. partshøring efter forvaltningsloven, og vil gerne komme med mine bemærkninger.

Jeg har sammen med flere naboer været i dialog med Bispebjerg Lokaludvalg, og har læst deres brev. **Jeg støtter deres bemærkninger.**

Jeg har også følgende bemærkninger:

Den planlagte overskridelse af maksimal byggehøjde fra 8,5 meter til næsten 12 meter vil udgøre en meget stor forskel, og medføre store ulemper for mig sammenlignet med i dag. Det høje byggeri vil komme meget tæt på mit hus og min have, med de gener det medfører.

Med de forelagte byggeplaner frygter jeg en stor grad af indbliksgener. Der er planlagt byggeri i tre etager med direkte indblik ind i min bolig og have. Der er planlagt store facadevinduer i hver etage, altaner på 1. og 2. sal og stort tagvindue på 2.sal. Fra disse vil der i stor grad være indkig til vores hus og ned i vores have. Pga. den planlagte højde på byggeriet, vil det være svært at skærme for indsyn. Jeg er også bekymret for dårligere lysforhold ved et så stort byggeri meget tæt på min bolig.

Jeg er bekymret for støj fra den planlagte tagterrasse og altanerne. De meget små lejligheder vil gøre at mange mennesker vil færdes på nabotomten, sammenlignet med i dag. Jeg synes det er urimeligt at der skal bo så mange mennesker på en lille matrikel, og det passer dårligt sammen med det øvrige nabolag, som for det meste er familieboliger.

Jeg håber kommunen vælger at afvise byggesagen.

Venlig hilsen

Heidi Svendsen-Bülow

Frederiksborgvej 183

2400 København NV





Heidi Svendsen-Bülow
Frederiksborgvej 183
2400 København NV

@@

Sagsnummer:
973692-007

eDoc:
2022-0232745

Matrikelnummer:
497 EM, Kbh.

Ejendomsadresse:
Frederiksborgvej 181

Ejendomsnummer:
154483

SVAR PÅ INDSIGELSE

Kære Heidi Svendsen-Bülow

Vi besvarer hermed din indsigelse mod opførelsen af opførelse af 14 ungdomsboliger på adressen Frederiksborgvej 181, som du sendte den 25. januar 2024 i forbindelse med partshøring i perioden fra den 11. januar 2024 til den 1. februar 2024.

Du gør indsigelse mod byggeriets højde, indbliksgener, støjgener samt anvendelsen som boligbyggeri for 14 ungdomsboliger.

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

www.kk.dk

Svar på indsigelse

Du skriver følgende:

1. *"Den planlagte overskridelse af maksimal byggehøjde fra 8,5 meter til næsten 12 meter vil udgøre en meget stor forskel, og medføre store ulemper for mig sammenlignet med i dag. Det høje byggeri vil komme meget tæt på mit hus og min have, med de gener det medfører.*

Med de forelagte byggeplaner frygter jeg en stor grad af indbliksgener. Der er planlagt store facadevinduer i hver etage, altaner på 1. og 2. sal og stort tagvindue på 2. sal. Fra disse vil der i stor grad være indkig til vores hus og ned i vores have. Pga. den planlagte højde på byggeriet, vil det være svært af skærme for indsyn. Jeg er også bekymret for dårligere lysforhold ved et så stort byggeri meget tæt på min bolig.

Jeg er bekymret for støj fra den planlagte tagterrasse og altanerne. De meget små lejligheder vil gøre, at mange færdes på nebotomten, sammenlignet med i dag. Jeg synes det er urimeligt at der skal bo så mange mennesker på en lille matrikel, og det passer dårligt sammen med det øvrige nabolag, som for det meste er familieboliger.

Jeg håber kommunen vælger at afvise byggesagen."

Der er i lokalplanen ikke optaget en bestemmelse om en maksimal tilladt højde for det ansøgte byggeri. Da højden overskrider byggerettens maks. tilladte højde på 8,5 m jf. Bygningsreglement 2018 § 176, har Københavns Kommune foretaget en helhedsvurdering af byggeriet.

Jf. lokalplanens § 5, stk. 4 må byggeri på ejendommens opføres med i alt 2 etager og en udnyttet tagetage der har en trempel med en højde på højst 1 m. Vi har vurderet, at byggeriet overholder denne bestemmelse.

Området er omfattet af en lokalplan, der regulerer både placering samt højde- og afstandsforhold for byggeriet herunder bl.a. også tagterrasser og altaner.

Begrebet "familieboliger" kan ikke håndhæves således, at en bolig kun må bebos af en familie i traditionel forstand. I lokalplanen er der ikke optaget bestemmelser om mindstestørrelser på boligerne. Begrebet "familieboliger" er heller ikke defineret nærmere i lokalplanen. Det er en forudsætning for en lokalbestemmelser bindende virkning, at den er så klar og præcis, at det på forhånd kan afgøres, om en given disposition er i overensstemmelse med planen.

Teknik- og Miljøforvaltningen vurderer derfor, at opførelsen af ungdomsboliger er i overensstemmelse med lokalplanen og kræver derfor ikke dispensation. I denne sammenhæng henviser vi til afgørelsen fra planklagenævnet i 2012 (NMK-33-01086), hvor Københavns Kommune meddelte afslag på indretning af ca. 72 kollegieværelser/lejligheder i tidligere plejehjem.

Side 2 af 7

Sagsnummer:

973692~007

Matrikelnummer:

497 EM, Kbh.

Ejendomsadresse:

Frederiksborgvej 181

Ejendomsnummer:

154483

Baggrund for besvarelse

Side 3 af 7

PLANLOVEN

Sagsnummer:

973692~007

Lokalplan

Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 243, "Højmosvej II", bekendtgjort den 3. januar 1995.

Matrikelnummer:

497 EM, Kbh.

Det ansøgte byggeri overholder ikke følgende bestemmelser i lokalplanen, som vi har meddelt dispensation fra:

Ejendomsadresse:

Frederiksborgvej 181

Den ansøgte placering af depotskuret, affaldsskuret og cykeloverdækningen væk fra vejlinjen mod Frederiksborgvej kræver dispensation fra lokalplanens § 5, stk. 2, der fastlægger:

Ejendomsnummer:

154483

"Bebyggelse skal opføres i princippet i vejlinjerne mod Frederiksborgvej [...]."

Den ansøgte placering af depotskuret, affaldsskuret og cykeloverdækningen i naboskel kræver dispensation fra lokalplanens § 5, stk. 3, der fastlægger:

"Bebyggelse skal opføres som fritliggende bebyggelse. Til én side må en bygning sammenbygges med bygningen på naboejendommen under forudsætning af, at husene opføres samtidig."

Depotskuret, affaldsskuret og cykeloverdækningen, som opføres i én etage uden en udnyttet tagetage, kræver dispensation fra lokalplanens § 5, stk. 4, der fastlægger:

"Bebyggelsen skal opføres i mindst én etage med udnyttet tage [...]."

Højden og afstanden af depotskuret, affaldsskuret, cykeloverdækningen og kvistene på hovedbygningen med de 14 ungdomsboliger - set i forhold til naboskel - kræver dispensation fra lokalplanens § 5, stk. 6, der fastlægger:

"Bebyggelsens højde må ikke overstige 1,4 x afstanden til naboskel [...]."

Højde- og afstandsforholdet for hovedbygningen - set i forhold til naboskel mod det bagvedliggende villaområde - kræver dispensation fra lokalplanens § 5, stk. 6, der fastlægger:

"[...] Endvidere må højden ikke overstige 3 m + 0,5 m x afstanden til skel mod det bagvedliggende villaområde."

De valgte facadematerialer - i plader af pudset letbeton og "uden facadebeklædning" - til opførelse af depotskuret, affaldsskuret og cykeloverdækningen kræver dispensation fra lokalplanens § 6, stk. 1, der fastlægger:

"Bebyggelse skal overvejende opføres i blank mur i røde eller gule sten og efter Magistratens skøn være samstemmende med omgivelserne og områdets karakter, og eksisterende bebyggelse må i nævnte henseende ikke ændres uden Magistratens tilladelse."

Udformningen af tagene som fladt tag - og valget af tagmaterialerne som tagpap og profilerede stålplader - på depotskuret, affaldsskuret, cykeloverdækningen og bygningen med de 14 ungdomsboliger kræver dispensation fra lokalplanens § 6, stk. 4, der fastlægger:

"Tage skal udformes med skrå eller krumme tagflader. Tage med skrå tagflader skal udføres i tegltagsten og skal afvalmes ved fritstående gavle. Udformning skal godkendes af Magistraten (Nu Teknik- og Miljøforvaltningen)."

Side 4 af 7

Sagsnummer:

973692~007

Antallet af parkeringspladser, der etableres i forbindelse med det ansøgte byggeri, kræver dispensation fra lokalplanens § 9, stk. 2, der fastlægger:

Matrikelnummer:

497 EM, Kbh.

"Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen 1 parkeringsplads pr. 100 m² etageareal [...]."

Ejendomsadresse:

Frederiksborgvej 181

I kan læse vores begrundelse for dispensationen i vedlagte byggetilladelse.

Ejendomsnummer:

154483

BYGGELOVEN

Bygningsreglement

Når kommunen skal vurdere et byggeprojekt, tager vi udgangspunkt i byggeriets volumen og placering, jf. Bygningsreglement 2018 (BR18), kap. 8.

Ifølge bygningsreglementets bestemmelser kan kommunen ikke nægte at godkende en bebyggelses samlede omfang og indvirkning på omgivelser med hensyn til grundens størrelse, afstandsforhold, etageareal, højdeforhold og bebyggelsesprocent og de ubebyggede arealers indretning, når den såkaldte byggeret er overholdt, jf. BR18, § 168.

Hvis byggeretten derimod ikke er overholdt, skal kommunen gennemføre en helhedsvurdering for at fastlægge bygningernes samlede omfang og indvirkning på omgivelserne, jf. BR18, § 169 og § 187, for de forhold der ikke er reguleret af lokalplanen.

Da projektet ikke overholder byggerettens krav i § 176, da bebyggelsens højde overstiger 8,5 m, har vi gennemført en helhedsvurdering, jf. BR18, § 169.

Ud fra en helhedsvurdering af de konkrete forhold, der gør sig gældende i det ansøgte projekt, skønner vi, at vi kan give byggetilladelse til det ansøgte byggeprojekt. I kan læse vores vurdering af bebyggelsens omfang og indvirkning på omgivelserne i vedlagte byggetilladelse.

Information og vejledning

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

Planlagt byggeri på Frederiksborgvej 181.

Bispebjerg Lokaludvalg er den 28. januar 2024 fremkommet med en række indsigelser til kommunen imod et planlagt boligbyggeri på den ovennævnte adresse. Naboer er også kommet med indsigelser. Emdrup Grundejerforening har bistået lokaludvalget og naboerne med udformningen af indsigelserne. Grundejerforeningen kan fuldt ud tilslutte sig det, der er anført i indsigelserne fra lokaludvalget og fra naboerne.

I lokaludvalgets indsigelser er der draget nogle paralleller til en sag om opførelsen af et antal små ejerlejligheder på Provstevej 5 for ca. 5 år siden. Det er anført i indsigelsen, at forløbet i den sag blev meget dyr for Københavns Kommune og at noget tilsvarende kan komme til at ske vedrørende det planlagte byggeri på Frederiksborgvej 181.

I dette brev uddyber grundejerforeningen, hvad der skete i sagen om Provstevej 5.

På Frederiksborgvej 181 tegner der sig et billede af et forløb, der har mange lighedspunkter med sagen om Provstevej 5.

Emdrup Grundejerforening vil med dette brev advare kommunen imod at begå de samme fejl, som var tilfældet på Provstevej 5. Brevet beskæftiger sig **alene** med den manglende iagttagelse af lokalplanens bestemmelse i § 3, stk. 3, om at nyt lejlighedsbyggeri overvejende skal indrettes med familieboliger og således f.eks. ikke med højden af det planlagte byggeri og deraf følgende indbliksgener, støjgener og skyggevirksomheder mv.

For Provstevejskvarteret gjaldt en lokalplan, der indeholdt en tilsvarende bestemmelse som den bestemmelse i lokalplanen der dækker bl.a. Frederiksborgvej 181 om at nyt lejlighedsbyggeri fortrinsvist skulle opføres som familieboliger.

På trods af mange indsigelser gav kommunen bygherren tilladelse til at kunne opføre et større antal små ejerlejligheder under betegnelsen ungdomsboliger. Og byggeriet gik i tillid til byggetilladelsen i gang.

Beboerne i området klagede til Planklagenævnet over den meddelte byggetilladelse, og efter lang tids sagsbehandling fik beboerne medhold i klagen i nævnet. Planklagenævnet bestemte samtidigt, at byggeriet, der var mere end halvt færdigt, straks skulle standses, hvilket skete og det lå herefter stille i flere år.

Der var nu to muligheder for at komme videre i sagen: enten en fysisk lovliggørelse dvs. nedrivning af de allerede opførte bygninger, eller en retlig lovliggørelse dvs. gennemførelse af en ny lokalplanprocedure, der tillod de små ejerlejligheder. Nedrivning ville medføre et stort værdispil, og resultatet blev derfor, at der blev gennemført en ny lokalplanprocedure, der resulterede i en lokalplan, der tillod de små ejerlejligheder.

På grund af kommunens fejl ved at give byggetilladelse i modstrid med lokalplanen og forsinkelsen af byggeriet i flere år led bygherren et betydeligt økonomisk tab inden han kunne færdiggøre byggeriet nu i overensstemmelse med den nye lokalplan. Bygherren forlangte erstatning fra kommunen for sit tab og det bevilgede kommunen uden større problemer- det var en ren tilståelsessag. Der var tale om et pænt millionbeløb i erstatning, men kommunen har aldrig villet oplyse det præcise beløb som kommunens skatteydere så kom til at betale for kommunens fejl.

På Frederiksborgvej 181 tegner der sig et billede, der kan medføre et tilsvarende dog mindre tab på grund af fejl fra kommunens side ved at meddele byggetilladelse i strid med den gældende lokalplan. Grundejerforeningen henviser til følgende formulering i Naboorienteringen af 11. januar 2024 fra kommunen:

"Da projektet ses at være i overensstemmelse med intentionerne i planen [lokalplanen], da afvigelserne er af mindre omfang, og idet byggeriet overordnet ses at være tilpasset området, kan Københavns Kommune principielt gå ind for projektet."

Dette er en genkendelig standardformulering, der i det konkrete tilfælde helt savner mening. Hvis kommunen ser bort fra de indsigelser som er fremkommet og meddeler byggetilladelse, vil der givetvis ske klage til Planklagenævnet og et forløb som det ved Provstevej 5 er derefter forventeligt. Eventuelt med et pænt stort økonomisk tab for kommunen.

Grundejerforeningen har fundet det rigtigst at teknik- og miljøborgmester Line Barfod personligt orienteres om sagen.

Med venlig hilsen
Emdrup Grundejerforening
v/ Lennart Frandsen (formand)
Rørmosevej 17
2400 København NV
30929093



Emdrup Grundejerforening
v/ formand Lennart Frandsen

@@

Sagsnummer:
973692-008

eDoc:
2022-0232745

Matrikelnummer:
497 EM, Kbh.

Ejendomsadresse:
Frederiksborgvej 181

Ejendomsnummer:
154483

SVAR PÅ INDSIGELSE

Kære Lennart Frandsen

Vi besvarer hermed jeres indsigelse mod opførelsen af opførelse af 14 ungdomsboliger på adressen Frederiksborgvej 181, som I sendte den 3. februar 2024 i forbindelse med partshøring i perioden fra den 11. januar 2024 til den 1. februar 2024.

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

www.kk.dk

Svar på indsigelse

Side 2 af 8

I skriver følgende:

1. *“Emdrup Grundejerforening vil med dette brev advare kommunen imod at begå de samme fejl, som var tilfældet på Provstevej 5. Brevet beskæftiger sig **alene** med den manglende iagttagelse af lokalplanens bestemmelse i § 3, stk. 3, om at nyt lejlighedsbyggeri overvejende skal indrettes med familieboliger og således f.eks. ikke med højden af det planlagte byggeri og deraf følgende indbliksgener, støjgener og skyggevirksomheder mv. For Provstevejskvarteret gjaldt en lokalplan, der indeholdt en tilsvarende bestemmelse som den bestemmelse i lokalplanen der dækker bl.a. Frederiksborgvej 181 om at nyt lejlighedsbyggeri fortrinsvist skulle opføres som familieboliger. På trods af mange indsigelser gav kommunen bygherren tilladelse til at kunne opføre et større antal små ejerlejligheder under betegnelsen ungdomsboliger. Og byggeriet gik i tillid til byggetilladelsen i gang. Beboerne i området klagede til Planklagenævnet over den meddelte byggetilladelse, og efter lang tids sagsbehandling fik beboerne medhold i klagen i nævnet. Planklagenævnet bestemte samtidigt, at byggeriet, der var mere end halvt færdigt, straks skulle standses, hvilket skete og det lå herefter stille i flere år. Der var nu to muligheder for at komme videre i sagen: enten en fysisk lovliggørelse dvs. nedrivning af de allerede opførte bygninger, eller en retlig lovliggørelse dvs. gennemførelse af en ny lokalplanprocedure, der tillod de små ejerlejligheder. Nedrivning ville medføre et stort værdispil, og resultatet blev derfor, at der blev gennemført en ny lokalplanprocedure, der resulterede i en lokalplan, der tillod de små ejerlejligheder. På grund af kommunens fejl ved at give byggetilladelse i modstrid med lokalplanen og forsinkelsen af byggeriet i flere år led bygherren et betydeligt økonomisk tab inden han kunne færdiggøre byggeriet nu i overensstemmelse med den nye lokalplan. Bygherren forlangte erstatning fra kommunen for sit tab og det bevilgede kommunen uden større problemer- det var en ren tilståelsessag. Der var tale om et pænt millionbeløb i erstatning, men kommunen har aldrig villet oplyse det præcise beløb som kommunens skatteydere så kom til at betale for kommunens fejl. På Frederiksborgvej 181 tegner der sig et billede, der kan medføre et tilsvarende dog mindre tab på grund af fejl fra kommunens side ved at meddele byggetilladelse i strid med den gældende lokalplan. Grundejerforeningen henviser til følgende formulering i Naboorienteringen af 11. januar 2024 fra kommunen:*

“Da projektet ses at være i overensstemmelse med intentionerne i planen [lokalplanen], da afvigelserne er af mindre omfang, og idet byggeriet overordnet ses at være tilpasset området, kan Københavns Kommune principielt gå ind for projektet.”

Dette er en genkendelig standardformulering, der i det konkrete tilfælde helt savner mening. Hvis kommunen ser bort fra de indsigelser som er fremkommet og meddeler byggetilladelse, vil der givetvis ske klage til Planklagenævnet og et forløb som det ved Provstevej 5 er

Sagsnummer:

973692~008

Matrikelnummer:

497 EM, Kbh.

Ejendomsadresse:

Frederiksborgvej 181

Ejendomsnummer:

154483

derefter forventeligt. Eventuelt med et pænt stort økonomisk tab for kommunen."

Side 3 af 8

Den, sag på Provstevej 5, som der refereres til, er nærmere 10 år siden. Dengang i 2015 traf nævnet en såkaldt allerede-fordi-afgørelse, og dermed tog nævnet alene stilling til den af kommunens dispensationer, der angik overskridelse af friarealprocenten. Kort tid efter lavede kommunen en ny lokalplan for ejendommen (lokalplantillæg), og der skulle derfor ikke dispenseres fra den nye lokalplan, da det ansøgte var i overensstemmelse med denne. Klagesagen vedrørende provstevej 5 omfattede udelukkende dispensationen vedrørende bestemmelsen om friarealer og ikke anvendelsesbestemmelsen. Derfor er den ikke sammenlignelig med den aktuelle sag.

Sagsnummer:

973692~008

Matrikelnummer:

497 EM, Kbh.

Ejendomsadresse:

Frederiksborgvej 181

Ejendomsnummer:

154483

Begrebet "familieboliger" kan ikke håndhæves således, at en bolig kun må bebos af en familie i traditionel forstand. I lokalplanen er der ikke optaget bestemmelser om mindstestørrelser på boligerne. Begrebet "familieboliger" er heller ikke defineret nærmere i lokalplanen. For at en lokalbestemmelse skal være bindende, kræves det, at den er tilstrækkelig klar og præcis, så det på forhånd kan afgøres, om en given disposition er i overensstemmelse med planen.

Teknik- og Miljøforvaltningen vurderer derfor, at opførelsen af ungdomsboliger er i overensstemmelse med lokalplanen og kræver derfor ikke dispensation. I denne sammenhæng henviser vi til afgørelsen fra planklagenævnet i 2012 (NMK-33-01086), hvor Københavns Kommune meddelte afslag på indretning af ca. 72 kollegieværelser/lejligheder i tidligere plejehjem.

Baggrund for besvarelse

PLANLOVEN

Lokalplan

Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 243, "Højmosevej II", bekendtgjort den 3. januar 1995.

Det ansøgte byggeri overholder ikke følgende bestemmelser i lokalplanen, som vi har meddelt dispensation fra:

Den ansøgte placering af depotskuret, affaldsskuret og cykeloverdækningen væk fra vejlinjen mod Frederiksborgvej kræver dispensation fra lokalplanens § 5, stk. 2, der fastlægger:

"Bebyggelse skal opføres i princippet i vejlinierne mod Frederiksborgvej [...]."

Den ansøgte placering af depotskuret, affaldsskuret og cykeloverdækningen i naboskel kræver dispensation fra lokalplanens § 5, stk. 3, der fastlægger:

"Bebyggelse skal opføres som fritliggende bebyggelse. Til én side må en bygning sammenbygges med bygningen på naboejendommen under forudsætning af, at husene opføres samtidig."

Depotskuret, affaldsskuret og cykeloverdækningen, som opføres i én etage uden en udnyttet tagetage, kræver dispensation fra lokalplanens § 5, stk. 4, der fastlægger:

"Bebyggelsen skal opføres i mindst én etage med udnyttet tage [...]."

Højden og afstanden af depotskuret, affaldsskuret, cykeloverdækningen og kvistene på bygningen med de 14 ungdomsboliger – set i forhold til naboskel – kræver dispensation fra lokalplanens § 5, stk. 6, der fastlægger:

“Bebyggelsens højde må ikke overstige 1,4 x afstanden til naboskel [...]”

Højde- og afstandsforholdet for bygningen med 14 ungdomsboliger – set i forhold til naboskel mod det bagvedliggende villaområde – kræver dispensation fra lokalplanens § 5, stk. 6, der fastlægger:

“[...] Endvidere må højden ikke overstige 3 m + 0,5 m x afstanden til skel mod det bagvedliggende villaområde.”

De valgte facadematerialer – i plader af pudset letbeton og “uden facadebeklædning” - til opførelse af depotskuret, affaldsskuret og cykeloverdækningen kræver dispensation fra lokalplanens § 6, stk. 1, der fastlægger:

“Bebyggelse skal overvejende opføres i blank mur i røde eller gule sten og efter Magistratens skøn være samstemmende med omgivelserne og områdets karakter, og eksisterende bebyggelse må i nævnte henseende ikke ændres uden Magistratens tilladelse.”

Udformningen af tagene som fladt tag - og valget af tagmaterialerne som tagpap og profilerede stålplader - på depotskuret, affaldsskuret, cykeloverdækningen og bygningen med de 14 ungdomsboliger kræver dispensation fra lokalplanens § 6, stk. 4, der fastlægger:

“Tage skal udformes med skrå eller krumme tagflader. Tage med skrå tagflader skal udføres i tegltagsten og skal afvalmes ved fritstående gavle. Udformning skal godkendes af Magistraten (Nu Teknik- og Miljøforvaltningen).”

Antallet af parkeringspladser, der etableres i forbindelse med det ansøgte byggeri, kræver dispensation fra lokalplanens § 9, stk. 2, der fastlægger:

“Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen 1 parkeringsplads pr. 100 m² etageareal [...]”

I kan læse vores begrundelse for dispensationen i vedlagte byggetilladelse.

Sagsnummer:

973692-008

Matrikelnummer:

497 EM, Kbh.

Ejendomsadresse:

Frederiksborgvej 181

Ejendomsnummer:

154483