



04-08-2016

Sagsnr.

Dokumentnr.

Sagsbehandler  
Judith Furu-Grage

#### Bilag 4. Bemærkninger til høringsvar

På baggrund af en byggeansøgning om opførelse af 31 boliger samt udvidelse af eksisterende butiksareal på Nygårdsvej 32, 2100 København Ø, har der været afholdt naboorientering vedrørende forhold, hvor byggeprojektet ikke overholder lokalplan nr. 441, "Landkronagade II", som er bekendtgjort den 27. januar 2010 samt partshøring efter forvaltningslovens bestemmelser.

Der er indkommet 43 indsigelser, i høringsperioden den 20. maj 2016 – 10. juni 2016.

Indsigelserne angår primært de forhold, som kræver dispensation fra lokalplanen, og som har været i høring (etageantal, friareal, boligstørrelser og facadeudformning).

Der er endvidere fremsat indsigelser i forhold til klimatilpasning, som efter forvaltningens vurdering ikke kræver dispensation fra lokalplanen. Forvaltningens bemærkninger hertil er beskrevet i indstillingen.

Flere andre indsigelsespunkter er blevet fremsat i høringsperioden, herunder følgende:

- Beregning af bebyggelsesprocent/friarealprocent jf. lokalplanen
- Antal parkeringspladser
- Skygge- og indbliksgener
- Trafikale problemer
- Høringsfrist
- Værdiforringelse
- Fjernelse af gavlmaleri

#### *Bebyggelsesprocent/friarealprocent*

Lokalplanens bestemmelse om at bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke må overstige 150 er overholdt, idet bebyggelsesprocenten for ejendommen med det ansøgte bliver 127. Lokalplanens bestemmelse om at friarealet skal være af størrelsesorden 40 % af boligetagearealet og 10 % af erhvervsarealet er ligeledes overholdt med det ansøgte.

#### *Parkeringsforhold*

I forhold til parkering er der i projektet etableret de antal parkeringspladser, der er krav om ifølge lokalplanens bestemmelser. I lokalplanen er der endvidere krav om, at parkeringspladserne skal etableres i konstruktion, med undtagelse af enkelte handicapparkeringspladser.

### *Skygge- og indbliksgener*

Forvaltningen har læst bemærkningerne om skygge- og indbliksgener og har på baggrund af sagens samlede oplysninger genovervejet, hvorvidt det efter forvaltningens vurdering er tale om så væsentlige skygge- og indbliksgener for nabobebyggelsen, at det ansøgte ikke kan tillades.

Forvaltningen har i sin vurdering lagt vægt på, at bebyggelsen bliver placeret i lokalplanens definerede byggefelt, og at lokalplanens krav om maksimal højde bliver overholdt. Endvidere er det forvaltningens vurdering, at bebyggelsen kun vil give skygge for de ovenfor liggende nabogrunde på Drejøgade om morgenen i efteråret/foråret. Det er forvaltningens vurdering, at bebyggelsen ikke vil skygge mere end forventeligt i området, idet bygningen som nævnt overholder den fastsatte maksimumhøjde i lokalplanen. Endelig er det forvaltningens vurdering, at der på det hævdede opholdsareal er sikret mod indbliksgener, idet der etableres skærme mod indblik mod skel.

Det er derfor alt i alt forvaltningens vurdering, at det ansøgte ikke vil medføre sådanne væsentlige lys-, skygge- og indbliksgener for nabobebyggelsen, at det ansøgte må nægtes. Indsigelser vedrørende skygge- og indbliksgener afvises på det grundlag.

### *Trafikale problemer*

Der vil i en evt. byggetilladelse blive betinget at der redegøres for tilstrækkeligt varelevering samt placering og afhentning af renovation til Kiwibutikken i samarbejde med kommunens vejmyndighed og Københavns Politi. Der vil herunder blandt andet stilles krav om, at vareleveringen og afhentning af renovation sker under hensyntagen til afvikling af den øvrige trafik og parkering i området. At vejforholdene behandles efterfølgende er standardprocedure for byggesager som indeholder vejtekniske forhold. I forbindelse med byggesagen vil der også blive set på udformningen af fortovsarealerne og man vil i det omfang det er muligt stille krav til en overholdelse af intentionerne og bestemmelserne i lokalplanen.

### *Høringsfrist*

Vedrørende høringsfristen i sagen vil vi henvise til, at kommunen i sagen har fulgt forvaltningslovens og planlovens bestemmelser om længde af høringsfrister på mindst 2 uger.

### *Værdiforringelse*

Vi gør opmærksom på, at en evt. værdiforringelse af omkringliggende bebyggelse som følge af en byggesag ikke er et forhold der er omfattet af byggelovens bestemmelser, og derfor er et privatretlig forhold.

### *Fjernelse af gavlmaleri*

Vedrørende fjernelse af gavlmaleri gør vi opmærksom på, at forvaltningen har fulgt ophavsreglerne der gælder på området, og har fået ejers samt kunstnerens accept til at fjerne gavlmaleriet. Der er i øvrigt ingen bestemmelser i lokalplanen, der omfatter gavlmaleriet.