

Københavns Kommune
Teknik- og Miljøforvaltningen
Byens Anvendelse
Byggetilladelser Syd
Njalsgade 13
2300 København S

Att.: Neel Kringelbach

Odense d. 25.02.2016

Sag nr. 14.120 – Liflandsgade 15, 2300 København S.

I forlængelse af høringen afholdt vedrørende det påtænke byggeri på adressen, Liflandsgade 15, 2300 København S, fremsendes hermed bygherrens besvarelse af de indkomne indsigelser.

Da flere af indsigelserne berører de samme emner, har bygherre valgt at udforme sin besvarelse, som bemærkninger til de enkelte emner som høringen omfattede.

Bebyggelsesprocent

Indsigerne anfører, at området allerede er tæt bebygget, hvorfor der ikke bør gives dispensation til en overskridelse af lokalplankravet.

I november 2013 blev der udstedt dispensation til et byggeri med en bebyggelsesprocent på 190, på den selv samme matrikel. Projektet er efterfølgende blevet reduceret, således det ansøgt nu "kun" medfører en bebyggelsesprocent på 172.

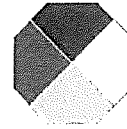
Med henvisning til, at der i nærområdet er byggerier med en væsentlig større bebyggelsesprocent, er det bygherres opfattelse, at det fremsendte projektet med sin overskridelse af bebyggelsesprocenten til trods, ikke i væsentlig grad medfører en fortætning af området.

Opførelsen af mindre udhus til affald

Indsiger anfører, at området allerede er tæt bebygget og en dispensation til et udhus på ca. 20 m² vil forværre dette.

Det skal anføres, at der i henhold til lokalplanens §5, stk. 3. kan opføres mindre udhuse efter Magistratens godkendelse.

Det er desuden bygherres opfattelse, at et udhus i den ansøgte størrelse, som udføres til opfyldelse af Københavns Kommunes krav til affaldsløsninger i terræn, ikke i nævneværdig grad vil ændre på bebyggelsens tæthed.



Bebyggelsens højde

Indsigerne anfører, at en dispensation vil have indflydelse på naboejendommens lys og privatliv.

Idet overskridelsen af højdegrænseplanet kun sker punktvis ved bebyggelsens opgange og kun sker for at sikre, at adgangen til bebyggelsens tagterrasse overholder bygningsreglements krav, er det bygherres opfattelse, at projektet har taget videst mulig hensyn til nabobebyggelserne.

Det skal i øvrigt pointeres, at den valgte løsning med et fladt tag med tilhørende opgange, som muliggør en fælles tagterrasse for bygningens beboere, har en langt mindre indvirkning end et tag med skrå tagflader.

Bebyggelsens husdybde

Indsigerne anfører, at en dispensation til at øge husdybden med 40 cm vil fratage området dets grønne arealer.

Det er bygherres opfattelse, at den ansøgte dispensation ikke har indvirkning på områdets grønne arealer, idet det ansøgte projektet overholder lokalplanens krav til friarealer.

Bygherre gør opmærksom på, at de nye energikrav (øget isolerings tykkelser til følge) har været den altovervejende årsag til ønsket om en øget husdybde.

Bygningens materialer, udformning, farve og ydre fremtræden

Indsiger anfører, at bebyggelsens ydre fremtræden og materialevalg er sjusket og dårligt arkitektarbejde.

Bygherres opfattelse, at bygherres arkitekt i samarbejde med Københavns Kommunes, har truffet velovervejede og relevante beslutninger omkring bebyggelsens ydre fremtræden og materialevalg.

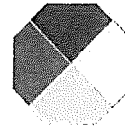
Efter bygherres opfattelse er det mere eller mindre en subjektiv vurdering, hvorvidt et byggeri er pænt eller ej. Projektet er tegnet af en arkitekttegnestue med mere end 50 års virke i faget og fremstår pænt, tidssvarende, indpasset og med variation, som krævet i lokalplanens formålsbestemmelse.

Bebyggelsens tag

Indsigerne anfører, at bebyggelsens flade tag med tagterrasse vil medføre indbliksgener.

Det er bygherres opfattelse, at en bebyggelse med udnyttet tagetage (lokalplan giver mulighed herfor) ville medføre samme indvirkning som et fladt tag med tagterrasse, hvorfor den ansøgte dispensation ikke medfører en ændret indvirkning på nærmiljøet.

Bebyggelsen er placeret i en tæt bymæssig bebyggelse hvor der generelt tillades byggeri i op til 4-5 etager med udnyttet tagetage, hvorfor indblik til de omkring liggende bebyggelser i sagens natur ikke kan undgås, om end frykten for indbliksgener virker teoretisk, med henvisning til bebyggelsens afstand til nabobygningerne.



Andre forhold

Foruden de emner som høringen omfattede fremkom der indsigelser omhandlende andre emner.

Byggeriet som helhed

Indsigerne ønsker at bevare området som grønt areal for områdets beboer.

Det forhold, at områdets beboer har anvendt bygherres ejendom til ophold og anden aktivitet, uden aftale med bygherre herom, bør, og skal ikke have indflydelse på Københavns Kommunes stillingtagen til de ansøgte dispensationer.

Antal p-pladser

Indsiger anfører, at projektet vil forværre områdets udfordringer fsva. offentlige parkeringspladser.

Det ansøgte projekt overholder lokalplanens krav til antallet af parkeringspladser, hvorfor indsigelsen ikke bør have indflydelse på Københavns Kommunes stillingtagen til de ansøgte dispensationer.

Overskridelse af skel og kørsel på anden mands ejendom

Indsiger anføre, at bygherre ikke har været i dialog med indsiger omkring erhvervelse af et på ansøgers tegninger skraveret areal samt forhold omkring kørsel på indsigers ejendom.

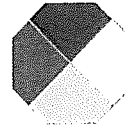
Bygherres arkitekt skal beklage, at der på de fremsendte tegninger var skraveret et areal som bygherre ikke har råderet over, hvorfor reviderede tegninger er udarbejdet og vedlagt denne skrivelse. Det skal for god ordens skyld anføres, at arealberegningerne ikke har inkluderet det ved en fejl skraverede areal.

Den til projektet forudsatte kørsel sker på vejmatrikel nr. 2530, som slutter hvor ansøgers projekt grænser op til indsigers ejendom, hvorfor der i projektet ikke er forudsat kørsel på anden mands ejendom.

Tilslutning til projektet og de ansøgte dispensationer

Afslutningsvis skal det for god ordens skyld fremhæves, at der er indkommet en "indsigelse" fra byggeriets nærmeste nabo (Romdalsvej 3 og 5) som med egne ord kan "*godkende de foreslåede dispensationer*"

Bygherre kan således notere sig, at der også er positive tilkendegivelser til projektet, idet byggeriets nærmeste nabo (Romdalsvej 3-5) ingen kritikpunkter har.



Med udgangspunkt i nærværende besvarelse af de indkomne indsigelser, er det bygherres forhåbning at Københavns Kommune vil fastholde deres positive indstilling til projektet og i forlængelse heraf udstede de nødvendige dispensationer, idet projektet har været undervejs side 2013 og bygherre derfor har et indtrængende ønske om en byggetilladelse med efterfølgende igangsætning, hurtigst muligt.

Såfremt der skulle være spørgsmål til det fremsendte eller behov for supplerende oplysninger, er du velkommen til at kontakte mig.

Med venlig hilsen
NJ Gruppen A/S

Steen F. Andersen
Projektchef

