



## Notat

### Bilag 5 Forvaltningens kommentarer til høringsvar

5. august 2020

Der er foretaget 2 høringer (bilag 3):

- Første høring i perioden 16. april-7. maj omfatter partshøring, naboorientering og ikke-lovpligtig høring af lejere.
- Anden høring i perioden 26. juni-24. juli 2020 vedrørende ansøgers kommentarer til indsigelser omfatter partshøring og ikke lovpligtig høring af lejere.

Sagsnummer  
2020-0104576

Dokumentnummer  
2020-0104576-6

Der er indkommet 314 indsigelser heraf 39 fra parter i sagen (bilag 4). Indsigelserne kommer primært fra beboere i området, borgere i København og omegn samt enkelte borgere, der er bosat i andre kommuner.

De 314 indsigelser omfatter også

- indsigelse fra Bispebjerg Lokaludvalg
- 2 fællesindsigelse fra nabo A/B Theklahus på vegne af 30 beboere
- fællesindsigelse fra genbo på Provstevej 2A-C på vegne af 43 beboere
- indsigelse fra Formandskabet for Områdefornyelse
- indsigelse fra Café Fuglereden
- underskriftsindsamling mod nedrivning af hjørnehus med 39 underskrivere.

Alle er overvejende kritiske overfor byggeriet og flertallet beskriver et ønske om at bevare den eksisterende hjørneejendom. Hovedparten af hørings svarene udtrykker også modstand mod flere ungdomsboliger i området og mod, at der gives dispensation til en bebyggelsesprocent på 196.

#### **Forvaltningens bemærkninger:**

1. Hjørnehus og Café Fuglereden: De fleste indsigere mener at hjørnehuset skal bevares for sin historiske og arkitektoniske værdi. (Bilag 7).

Bemærkninger: Grunden er i lokalplanen fastlagt til lukket randbebyggelse i mindst 4 etager. Da bebyggelsen på grunden ikke er udpeget bevaringsværdig, må den forudsættes nedrevet for opfyldelse af lokalplanens intentioner. Forvaltningen har ingen hjemmel til at nægte nedrivning. Eneste årsag til at forvaltningen ikke har udstedt tilladelse til nedrivning af bygningen er, at bygningen indeholder 4 boliger, som er søgt erstattet af boliger i det nye ungdomsboligbyggeri i henhold til boligreguleringslovens §46.

2. Bevar områdets karakter: Flere indsigere er imod nedrivning af områdets tilbageværende gamle bygninger. Der henvises bl.a. til Bispevej 5, Provstevej 5 samt bygning på Provstevej 9, som er nedrevet og flyttet til Den Gamle By i Århus (Beskrivelse er vedlagt som indstillingens bilag 8). Bispebjerg Lokaludvalg mener at også de mindre erhvervsbygninger på ejendommen er med til at gøre Nordvest unikt.

Bygge-, Parkerings- og  
Miljømyndighed  
Byggesager Jura  
Njalsgade 13  
Postboks 416  
2300 København S

EAN-nummer  
5798009809452

Bemærkninger: Plangrundlaget giver ikke Forvaltningen mulighed for at nægte nedrivning af bygninger, der ikke er udpeget bevaringsværdige.

3. Bevar Caféen: De fleste indsigere mener også at Café Fuglereden skal bevares, da den er et samlingssted med betydning for lokalsamfundet.

Bemærkninger: Café Fugleredens vilkår for leje og den aktuelle anvendelse af restaurationslokalerne på Frederikssundsvej 70, er et privatretligt anliggende, som ikke kan reguleres af byggeloven eller planloven.

4. Ungdomsboliger: Halvdelen af indsigerne er imod opførelse af ungdomsboliger, som de mener medfører støj og midlertidige beboere, der ikke engagerer sig i lokalsamfundet. Bispebjerg Lokaludvalg kalder betegnelsen ”ungdomsboliger” for ”falsk varebetegnelse” og at der i stedet er tale om små private ejerlejligheder, uden sikkerhed for at de bebos af unge. De fleste indsigere påpeger at der er opført mange ungdomsboliger i området, men at der mangler større boliger og billigere boliger. Enkelte indsigere henviser til Kommuneplan 2019, KP19, hvoraf det fremgår at Bispebjerg har den mindste gennemsnitlige boligstørrelse i København.

Bemærkninger: Forvaltningen kan ikke regulere hvor lang tid beboere skal bebo boligerne eller beboeres fx støjende adfærd i eget hjem og på ejendommens opholdsarealer. Lokalplanen indeholder ingen nærmere definerede bestemmelser om boligstørrelser. Lokalplanen har heller ikke bestemmelser om andel af almene boliger. Kommuneplanen 2019, KP19, muliggør dog at der i nye lokalplaner kan stilles krav om at op til 25% af boligetagearealet skal være almene boliger.

5. Bebyggelsesprocent: Halvdelen af indsigere mener at dispensation til en bebyggelsesprocent på 196 medfører for høj bebyggelsestæthed. Enkelte henviser til at det er en overskridelse på 30,66%.

Bemærkninger: Bebyggelsen er udformet ud fra lokalplanens bebyggelsesplan og bestemmelser om minimumsvolumen. Forvaltningen vurderer at bebyggelsesvolumenet er i overensstemmelse med intentionerne i lokalplanen om *at boligområdet mellem Frederikssundsvej og Theklavej færdiggøres som karrébebyggelse med en bebyggelsesmæssig karakter, der svarer til karrébebyggelsen langs den syd for liggende strækning af Frederikssundsvej* (lokalplanens §1, at-pkt. 5). Forvaltningens vurderer at den ansøgte bebyggelsestæthed på grunden er i overensstemmelse med intentionerne i lokalplanen. Vi henviser i øvrigt til forvaltningens uddybede vurdering for at dispensere i *Løsningsafsnittet*.

6. Skygge og indblik: Halvdelen af indsigere mener at den smalle gadebredde vil medføre reducerede lysforhold og indbliksgener. Nærmeste naboer og genboer gør indsigelse mod indbliksgener, skyggegener og reduceret udsyn til himmel og mener at der burde være udarbejdet skyggediagrammer. Nabo på Frederikssundsvej 72B, 2. tv påpeger at deres altan og terrasse mod gårdside ikke fremgår af materialet og har indsendt tegning der viser placeringen.

Bemærkninger: Ansøger har på foranledning heraf besvaret indsigelserne og fremsendt skyggediagrammer og placering af altan på nabobygning. Forvaltningen har på baggrund heraf partshørt parter igen i henhold til det supplerende materiale. Ungdomsboligbebyggelsen er orienteret nogenlunde parallel med Nord-syd-akse med gadefacade i flugt med nabobygninger. Denne orientering medfører skygge for omgivelserne primært morgen og aften. Ved middag/eftermiddag vil bebyggelsens skygge falde i ét med nabobebyggelsen på Provstevej 3.

Mod Provstevej er bebyggelsen visuelt ca. 2 etager højere end det eksisterende

hjørnehus, der nedrives, men samtidig placeret 5 m længere tilbage fra vejen. I forhold til den ét-etagers værkstedsbebyggelse rykkes ungdomsboligbebyggelsen ca. 5 m længere frem mod gade.

Altan på Frederikssundsvej 72B, 2. tv har et forholdsvis stort omfang. Der er tale om en altan på søjler, der strækker sig 4,5 m ud i gårdrummet ca. 2,5 m fra skel. Altanen er i forvejen placeret ca. ca. 2,5 m fra eksisterende fælles tagterrasse på egen grund.

Vedrørende indblik mod gårdside lægges vægt på at ejendommens gårdfacade er udformet med altangange, der ikke indrettes til ophold. Opholdsarealer placeres derimod på terræn, tagterrasse og private altaner mod gadeside med en afstand på 18 m til modstående bebyggelse. Herudover vurderes vinduer i gårdfacaden at være placeret i en afstand og med en indbliksvinkel, der hindrer væsentlige indbliksgener til anden bebyggelse, herunder ubebyggede arealer.

Samlet set vurderer forvaltningen at bebyggelsen har et omfang, en placering og afstand til omkringliggende bebyggelse, der svarer til det sædvanligt for sluttet randbebyggelse i området.

Lokalplanens fastlagte bebyggelsesplan medfører skygge svarende til lukket randbebyggelse med en højde på 4-5½ etager i de fastlagte byggelinjer mod vej. Lysforhold og indblik, i medfør af lokalplanens bebyggelsesregulerende bestemmelser, udgør derfor det forventelige og planlagte i området.

Byggeloven og bygningsreglementet har ingen bestemmelser om kig til himmel. Eventuelle reducerede muligheder for at se himlen er ikke en forhold forvaltningen kan inddrage i sagsbehandlingen.

7. Parkering: En række indsigere mener at der ikke skal dispenseres fra lokalplanens bestemmelser om parkering, da det i forvejen er svært at finde en parkeringsplads i området. Flere indsigere henviser til at Kommunen har indført tidsbegrænset parkering den 28. november 2019.

Bemærkninger: Den dagældende Kommuneplan 2015 (KP15) fastlagde for ungdomsboliger 1 P-plads pr. 300 m<sup>2</sup>, som medfører 6 P-pladser til det konkrete byggeri. I den nugældende Kommuneplan 2019 fastlægges en parkeringsnorm på 1 P pr. 857 m<sup>2</sup> som medfører krav om 2 P-pladser.

Det konkrete projekt skal ikke imødekomme områdets behov for parkering, men kun det konkrete byggeri. Med henvisning til Kommuneplanens bestemmelser og offentlige transportmuligheder i området er det vurderet at der kan dispenseres til den ansøgte parkeringsdækning på 1 P pr. 300 m<sup>2</sup> til det konkrete byggeri.

8. Tagterrasse: Over halvdelen af indsigerne er imod etablering af tagterrasse, da den vil medføre støj når der holdes fest.

Bemærkninger: Forvaltningen kan ikke efter bygge- og planlovgivningen varetage hensyn vedr. beboernes adfærd på ejendommens friarealer, herunder tagterrassen.

9. Rekreative områder: De fleste af indsigerne mener at området mangler nærrecreative områder med lys og luft. Enkelte indsigere er derfor imod fjernelse af autoværkstedets Parkeringsplads.

Bemærkninger: Ejendommen er privatejet, og lokalplanen giver mulighed for at bygge på ejendommen. Forvaltningen kan ikke nægte opførelse af byggeri i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

10. Modstrid med intentionerne: De fleste indsigere anfører at projektet er i modstrid med intentionerne i lokalplanen om bevaring af områdets karakter med blanding af bolig og erhverv og afvekslende bygningsformer (§1, 2. at-pkt.). Herudover mener de fleste indsigere at bestemmelsen om lukket randbebyggelse kun gælder mod Frederikssundsvej og ikke internt i området. De fleste indsigere mener også at højden på byggeriet er i modstrid med lokalplanens bestemmelser.

Bemærkninger: Lokalplanen er inddelt i 4 områder.

Område I: blandet bolig og erhverv.

Område II: Erhverv.

Område III: boliger.

Område IV: boliger, offentlige formål og tekniske anlæg.

Formålet for udvikling af de 4 områder er derfor forskellige. Formålet med bevaring af områdets karakter med blanding af bolig og erhverv og afvekslende bygningsformer (§1, 2. at-pkt.) henviser til område I. Frederikssundsvej 70 er beliggende i område III som omfatter karréerne parallelt med Frederikssundsvej.

Bestemmelserne om randbebyggelse i de fastlagte byggelinjer gælder hele lokalplanområdet (jf. §5, stk. 2). På lokalplantegning nr. 27.117 fremgår, hvor der fastlægges "sluttet randbebyggelse" og "overvejende randbebyggelse". Den konkrete ejendom er fastlagt til "sluttet randbebyggelse".

Forvaltningen kan oplyse at projektet er i overensstemmelse med lokalplanens bebyggelsesregulerende bestemmelser med undtagelse af bebyggelsesprocenten. Bebyggelsen er i 5 etager, men fremstår i ca. 4½ etage mod Provstevej, da øverste etage primært er tagterrace. Etagehøjden er derfor i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelse om etagehøjde på mellem 4-5½ etage (lokalplantegning nr. 27.117, jf. § 5, stk. 3). Forvaltningen vurderer at dispensation til en bebyggelsesprocent på 196, forårsaget af lokalplanens bestemmelser om minimumsvolumen, er i overensstemmelse med intentionerne i lokalplanen.

11. Ungdomsboliger: En række indsigere mener at ungdomsboliger er i modstrid med lokalplanens bestemmelser. Formandskabet for Områdefornyelse har indsendt oversigt over 13 boligbyggerier i området heraf 591 ungdomsboligprojekter siden 2007, hvoraf 355 er opført.

Bispebjerg Lokaludvalg og enkelte indsigere mener at det af KP19 fremgår at "*der bør arbejdes for at skabe flere familieboliger i bydelen*".

Bemærkninger: Projektet er udarbejdet i henhold til lokalplanens bestemmelser. Eventuelle intentioner med efterfølgende vedtagne Kommuneplaner kan ikke ændre den byggeret en lokalplan medfører.

Lokalplanen fastlægger at *nyt lejlighedsbyggeri skal indrettes overvejende med familieboliger* (lokalplanens §3, stk. 3e). Udtrykket "familieboliger" er ikke nærmere defineret i lokalplanen, hvorfor det også kan omfatte en husstand på én i en etværelses bolig. Boliger med størrelse som ungdomsboliger er derfor ikke i modstrid med lokalplanens anvendelsesbestemmelser.

12. KP19 og områdefornyelse: En række indsigere anfører at projektet er imod Kommuneplanen 2019, KP19, samt Områdefornyelsesplan, der beskriver klimatilpasningsprojekter i Nordvest-området 2016-2021.

Bemærkninger: Ejendommen er beliggende i et område der i KP19 er udlagt til boliger med maksimal bygningshøjde på 24 m og maksimalt bebyggelsesprocent er 150. KP19 muliggør en overskridelse af den maksimale bebyggelsesprocent ved

huludfyldninger i randbebyggelser. Herudover er friarealprocent for boliger 40 og 10 for erhverv. Kommuneplanens rammer for boligstørrelser gælder ikke for ungdomsboliger, der kan være mellem 25-50 m<sup>2</sup>.

Projektet er overvejende reguleret af lokalplanens bestemmelser. Forvaltningen kan dog oplyse at byggeriets omfang også er i overensstemmelse med rammerne i KP19.

Områdefornyelsesplan Nordvest 2016-2021 er en helhedsorienteret indsats, der i fem år arbejder med fysiske, sociale og kulturelle indsatser i Nordvest. Planen indeholder ikke bestemmelser om byggeri og udgør ikke hjemmel for byggesagsbehandling.

13. Ydre fremtræden: En række indsigere mener at bygningens ydre fremtræden ikke er tilpasset området.

Bemærkninger: På baggrund af de indkomne indsigelser har ansøger revurderet materialevalg så facaden nu udføres med røde mursten som nabobygninger.

14. Cykelparkering: Bispebjerg lokaludvalg spørger hvor cykelparkeringspladserne er placeret.

Bemærkninger: Det i høringen fremsendte materiale omfattede etablering af 30 cykel-P på terræn mod vej og 40 i kældere. Projektet er efterfølgende ændret da Planklagenævnet har ændret praksis for vurdering af hvilke arealer der kan tælle med som friareal.

Al cykelparkering etableres derfor i P-kældere. Der etableres 68 cykel-P svarende til 4 pr. 100 m<sup>2</sup>, i overensstemmelse med Kommuneplanens rammer.

15. Friareal: Bispebjerg Lokaludvalg mener at der ikke er 1020 m<sup>2</sup> friareal.

Bemærkninger: Lokalplanen angiver en friarealprocent på 40 af boligarealet. I den konkrete sag medfører dette et friarealkrav på 680 m<sup>2</sup>. Til den konkrete bebyggelse anlægges opholdsarealer på ca. 195 m<sup>2</sup> på terræn mod gård, ca. 245 m<sup>2</sup> på terræn mod gade og tagterrasse på ca. 266 m<sup>2</sup>. Samlet set anlægges der et opholds/friareal på ca. 706 m<sup>2</sup> og lokalplanens friarealkrav overholdes.

Det fremgår at Bispebjerg Lokaludvalg er kommet frem til samme friarealprocent, men har så fratrukket friarealkravet fra etagearealet. Denne udregning resulterer i et friareal svarende til 60%. Forvaltningen vurderer at der må være tale om en regnefejl.

16. Generelt om gamle lokalplaner: Bispebjerg Lokaludvalg anfører at forvaltningen har skrevet: "*Lokalplaner er udtryk for den tid, hvor de blev vedtaget og bekendtgjort. Nogle lokalplaner er af ældre dato, og det kan være svært at få nutidens byggeønsker realiseret, hvis ældre lokalplaner skal overholdes til punkt og prikke.*" Bispebjerg lokaludvalg mener at der ikke er retligt belæg for denne opfattelse.

Bemærkninger: Den nævnte formulering er fra forvaltningens generelle standardskrivelse ved naboorienteringer, og har til formål at forklare hvad en lokalplandispensations er og betyder. Formuleringen efterfølges af en forklaring om forvaltningens retlige mulighed for at dispensere, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

Formuleringen skal derfor læses i den rette kontekst, da den samlede tekst søger at

vejlede høringsberettigede, herunder forklare forvaltningens mulighed for at dispensere, inden for de retlige rammer som anført i planloven.

17. Vedr. Provstevej 5: Bispebjerg Lokaludvalg mener at dispensation til byggeriet på Frederikssundsvej 70 minder om byggeriet på Provstevej 5 som blev underkendt af planklagenævnet. De anfører at planklagenævnet afgørelse var en såkaldt "allerede fordi-afgørelse".

Bemærkninger: Forvaltningens byggetilladelse til ungdomsboliger på Provstevej 5 blev underkendt af klageinstansen på grund af en dispensation fra lokalplanens bestemmelse om friareal. Det ansøgte projekt kræver ikke dispensation vedr. friareal, og den aktuelle sag er derfor ikke sammenlignelig med sagen på Provstevej 5.

18. Bevare småindustri, jf. KP19: En enkelt indsiger mener at der med KP19 ønskes i "særlig grad at fokusere på Nordvest som et bykvarter for både kreative og traditionelle erhverv hvor ældre værksteds- og småindustribygninger giver mulighed for kreativ nyfortolkning eller videreførelse."

Bemærkninger: Forvaltningen kan oplyse at 3 områder i Bispebjerg er udpeget som E0-områder (kreative zoner). Frederikssundsvej 70 er ikke beliggende i et E0-område, men i et B4-område (boligområde).

19. Faldende boligpriser og anmodning om kompensation: En række indsigere i området mener at byggeriet vil medføre værditab på deres lejligheder. Enkelte naboer anmoder om kompensation.

Bemærkninger: Værdiforringelse af boliger er ikke et hensyn, som forvaltningen kan lægge vægt på ved behandlingen af byggesager efter bygge- og planloven.

20. Byggeperiode: Enkelte beboere i nabobebyggelse ønsker at vide mere om byggestøj og forhold under byggeperioden.

Bemærkninger: Opførelse af bebyggelse skal udføres i overensstemmelse med Bygningsreglementets bestemmelser, BR18, kap. 7 om byggeplads og udførelse af byggearbejder samt Kommunens Bygge- og anlægskrav.

21. Tomme boliger: Enkelte indsigere oplyser at nogle af boligerne har været tomme i et år.

Bemærkninger: Der har siden 29. januar 2018 været verserende byggesag på ejendommen vedrørende nedrivning af beboelsesbygningen. Forvaltningen fører ikke kontrol med tomme boliger, hvor der samtidig foreligger en byggesag der er relevant for den enkelte bolig.

22. Frivillig fraflytning: En enkelt indsiger anfører at en lejer af en af boligerne, der nedrives, ikke har været interesseret i at flytte.

Bemærkninger: Ved tilladelse til nedlægning af en bolig kræver forvaltningen erklæring om frivillig fraflytning underskrevet af lejeren, kopi af eventuel overdragelsesaftale, kopi af tidsbegrænset lejekontrakt, eller dokumentation for anvisning af en anden passende bolig.

I den konkrete sag fremgår at enkelte boliger stadig er beboede og den påkrævede dokumentation er ikke fremsendt.

Manglen er ikke væsentlig i forhold til afklaring af sagens centrale problemstillinger som forelægges TMU. Dokumentationen vil blive krævet fremsendt inden der udstedes byggetilladelse til nedlæggelse af boligerne og nedrivning af beboelsesbygningen.