



## Bilag 5 Forvaltningens bemærkninger til høringssvar og indsigelser

28. november 2019

Sagsnummer  
2019-0318060

Dokumentnummer  
2019-0318060-12

I forbindelse med byggeansøgning om nedrivning af eksisterende tofamiliehus og opførelse af nyt etageboligbyggeri med indretning af 5 boliger på Bjelkes Allé, 2200 København N, har forvaltningen foretaget partshøring i henhold til forvaltningslovens § 19.

Partsstatus er betinget af, at den pågældende ejer er væsentlig, individuel og retlig relevant berørt af sagen.

Forvaltningen har vurderet at de nærmeste naboer er berørte af det ansøgte byggeri, hvorfor de er tildelt partstatus. Følgende er vurderet som værende parter i sagen:

- Gårdlaug, BKNr: 500 "Bjelkes Allé-Husumgade"
- Bjelkes Allé 46
- Andelsboligforeningen Bjelken
- A/B Husumgade 45-47

Partshøringen af ovenstående tre naboejendomme er forløbet over perioden fra 15. oktober 2019 til 5. november, og Gårdlaug er blevet hørt i perioden 29. oktober til den 19. november 2019. Herudover er der foretaget ikke-lovpligtig høring af lejere og ejere i de partsberettigede ejendomme. Forvaltningen har modtaget 5 høringssvar på partshøringen og 20 indsigelser fra øvrige naboer, lejere samt andelshavere.

Indsigelserne og høringssvarene kan generelt konkretiseres til at omhandle nedrivningen af det eksisterende tofamiliehus. Derudover kritiseres omfanget af det ansøgte etagebyggeri i forhold til volumen, forringelse af dagslysforhold, skyggegener, indbliksgener fra tagterrasse mod gårdrum, forringelse af friarealer grundet gårdrummets udformning og etablering af parkeringsplads i gården.

Henvendelserne kan grupperes i følgende emner:

Høringssvar i henhold til partstatus:

**A. Gårdlauget Sankt Stefans Kilde BKNr. 500**

- Ændret skyggeforhold i gårdrum
- Parkering i gårdrummet i strid med interne vedtægter
- Kritisk ændring af gadebilledet

**B. Høringssvar fra Bjelkes Allé 46**

- Indbliksgener fra altaner mod Bjelkes Allé 46
- Omkostninger ved hegn
- Bevaring af kirsebærtræ på ansøgte ejendom

**C. Høringssvar fra Andelsboligforeningens Bjelken, Bjelkes Allé 50**

- Indsigelse mod altaner
- Bevaring af kirsebærtræ på ansøgte ejendom

**D. Høringssvar fra A/B Husumgade 45-47s ejendomsadministrator**

Ansøgte bebyggelse og dagslys

- Foringelse af dagslysforhold i private boliger
- Væsentlige skyggegener i gårdrummet

Gårdrummet

- Herlighedsværdi, miljø og sollys i gårdrummet

Parkering

- Handicapparkering i fællesgård.
- Planlagte parkeringspladser opkøbes til udlejning.

Indsigelser fra øvrige naboer, lejere og andelshavere:

**E. Høringssvar fra Husumgade 49**

- Indsigelse mod nedrivning - udvisker karakter
- Gitterport er utryghedsskabende
- Bedre overgang mellem eksisterende typologier
- Indbliksgener fra tagterrasse til gårdrummet

**F. Indsigelse fra Bjelkes Allé 39**

- Indsigelse mod opkøb af gamle huse til nedrivning

**G. Indsigelse fra Bjelkes Allé 41**

- Manglende tilpasning bygningsmæssigt
- Skaber præcedens for at omdanne de øvrige huse til etagebyggeri

#### **H. Høringssvar fra Stefansgade 37**

- Eliminering af kulturarv
- Foringelse af grøn oase
- Mindre sollys i gård
- Risiko for ophobning af fygesne

#### **I. Henvendelse fra Nørrebro Lokaludvalg**

- Indsigelse mod proces om høring
- Manglende kontakt til Center for Bygninger
- Fristforlængelse

#### **J. Høringssvar fra A/B Husumgade 45-47s ejendomsadministrator**

##### Nedrivning

- Bydelens kant ændres og Københavns historie udviskes
- Nedrive hegn mellem Bjelkes Allé 48 og 46

##### Ansøgte bebyggelse

- Materialevalg
- Gavlen på den ansøgte bebyggelse lægger op til at der kan bygges yderligere infill, hvilket er bekymrende
- Foringelse af dagslysforhold i private boliger
- Væsentlige skyggegener i gårdrummet
- Der gøres indsigelse mod boligspekulationer

##### Gårdrummet

- Herlighedsværdi
- Sollys, luft og åben himmel i en fællesgård
- Tagterrasse skaber indbliksgener mod gård

##### Parkering

- Handicapparkering i fællesgård
- Planlagte parkeringspladser opkøbes til udlejning

##### Proces

- Misvisende tegningsmateriale
- Dårlige skyggesimuleringer som burde vises vertikalt. Ønske til dagslyssimulering af de enkelte boligernes forringelse af dagslys
- Vurdering af berørte parter

## **Generelle bemærkninger**

Nedenstående er høringssvarenes og indsigelsernes samlede omfang, samt forvaltningens svar.

### **Vedr. nedrivning**

Naboerne er bekymrede for nedrivningen af "det lille gule" hus, da det har en særlig karakter i gadebilledet. Denne del af Nørrebro bemærkes at være noget særligt, fordi forskellen mellem den høje karrébebyggelse og de mindre byhuse, danner varierende kantzoner som bidrager til den fysiske mangfoldighed. Naboerne mener, at det udvisker Københavns historie, og kan sammenlignes med en tidligere nedrivning af kulturhistorisk kvarter på Vesterbro - Slagtergårdene. Naboerne er bekymrede for, at boligspekulanter fremadrettet vil opkøbe mindre byhuse og opføre dyre lejeboliger. Der er flere lavt bebyggede huse på Bjelkes Allé og dette projekt frygtes derfor at være præcedensdannende.

### *Bemærkninger*

Det eksisterende tofamiliehus er opført i 1882 og markeret i kommuneplanen med lav bevaringsværdi (SAVE7). Bebyggelsen fremstår med pudsede facader, i en gul nuance. Bebyggelsen kan ikke tilkendes status som særlig bevaringsværdig. Det skyldes, at bebyggelsen ikke er udpeget i kommuneplanen med hverken høj bevaringsværdi, udpeget at være beliggende i et bevaringsværdigt område, eller er en del af et udpeget kulturmiljø. Herudover er ejendommen ombygget af flere omgange, deriblandt har den skiftet farve fra grå til gul omkring 2012.

Forvaltningen har ikke grundlag for at nægte den eksisterende bebyggelse nedrevet og er derfor indstillet på at give tilladelse til nedrivning.

### **Vedr. ansøgte bebyggelses volumen**

Flere naboer gør indsigelse mod en højde på 22 m på det ansøgte etagebyggeri. Dette begrundes med, at en øget højde på den ansøgte matrikel medfører en væsentlig forringelse af lys- og skyggeforhold. Naboer fra den modstående bebyggelse bemærker for eksempel, at dagslysforholdet forringes væsentligt i deres private boliger.

Derudover argumenteres der for, at det ansøgte byggeri ikke er sammenstemmende med det omkringliggende, eftersom

bebyggelsens volumen kun synes at være imødekommende til den side som vender mod Bjelkes Allé 50, der ligeledes er et etagebyggeri, men ikke Bjelkes Allé 46, som er et enfamiliehus.

Der udtrykkes desuden der bekymring for hvilke konsekvenser højden på etageboligbyggeriet vil forventes at have i forhold til nedbør, fygesne og evt. frostsprængninger.

Til sidst udtrykkes der stor bekymring fra flere naboer, omkring udformning af gavlen, da naboerne mener at den muliggør yderligere bebyggelse at blive opført i forlængelse af karréen, og dermed afslutte randbebyggelsen - hvilket vil bidrage til yderligere forringelse af dagslys og øget skyggegener.

#### *Bemærkninger*

Forvaltningen bemærker, at der ved etablering af nyt etagebyggeri ved huludfyldning i eksisterende karrébebyggelse må forventes, at det vil medføre ændret lys-, indblik- og skyggeforhold. Kommuneplanen 2015's rammer forskriver, at der kan opføres sluttet randbebyggelse, med samme placering og dimensioner som eksisterende randbebyggelse.

Det er forvaltningens vurdering, at nabobebyggelsen på matrikel 1364 Udenbys Klædebo Kvarter, med adressen Bjelkes Allé 46, får ændrede skyggeforhold, eftersom nabobebyggelsen er et enfamiliehus og dermed er en væsentlig lavere bebyggelse. Det er dog forvaltningens vurdering at den eksisterende karré-bebyggelses slagskygge allerede kastes over den mindre nabobebyggelse, og ligeledes ligger øst for det nye etagebyggeri, hvor solen er sen eftermiddag/aftensorientering, hvorfor det vurderes, at de ændrede lys-, og skyggeforhold betragtes som værende en ikke-væsentlig gene.

For de andre naboer er det ligeledes vurderet at skygge og indblikforholdet ligger indenfor hvad der må forventes for en sluttet randbebyggelse, idet byggeriets omfang følger karréens kontur med hensyn til højde, dybde på ca. 10 m og placering på ca. 20 m til modstående bebyggelse.

Forvaltningen bemærker, at Byggeloven ikke fastlægger bestemmelser om sikring af naboejendomme mht. nedbør,

fygesne og evt. frostsprængninger på nabobygninger som følge af opførsel af nybyggeri. Bygningsejere er dog forpligtede til at sikre at nedbør, fygesne på deres egen bygning ikke direkte påvirker naboejendomme jf. Byggelovens § 17.

#### **Vedr. projektets ydre fremtræden**

I indsigelserne bemærkes det, at materialevalget af rødbrune teglsten er en væsentlig ændring fra den gule farve, som eksisterende bebyggelse fremstår med. Flere naboer opfordrer til, at der derfor anvendes en gul teglsten. Der gøres indsigelse mod, at porten fra gade til gård etableres i gitterhegn, som betragtes at have en utryghedsskabende fremtræden, der ikke bidrager til det gode gårdmiljø.

#### *Bemærkninger*

Forvaltningen har alene mulighed for at regulere facaden gennem byggelovens § 6D stk. 1. Byggelovens § 6D stk. 1 skal blandt andet begrundes med, hvad der kan beskrives som værende sædvanligt for nærområdet, understøttet af, hvilke markeringer, i form af bevaringsværdi og kulturmiljøer, der ligger i området. Det er forvaltningens vurdering, at det ansøgte etagebyggeri er svarende til det sædvanlige og tilstræbte i området. Forvaltningen bemærker, at det eksisterende tofamiliehus har været gult siden år 2012 og vurderes derfor ikke at bidrage til husets historiske fortælling.

Det er forvaltningens vurdering at de rødbrune mursten passer ind i øvrig bebyggelse, som også er etableret med rødbrunemursten.

#### **Vedr. gårdmiljøets fremtid, fælles gård og friarealer**

De fleste indsigelser fremstiller en stor glæde ved kvaliteten i gården, udformningen og særligt gårdmiljøet. Det fremhæves, at det primært er den lave bebyggelse, som er med til at give fællesgårdens velbelyste arealer samt fornemmelsen af luft og åben himmel. Dette betragtes som et udsædvanligt forhold i en ellers fortættet by, hvorfor det fremhæves som noget særligt, der bør bevares. Gårdrummets udformning med forskudte placeringer af de lavt bebyggede byhuse, er med til at give udearealet en kant, hvor de fysiske rammer inviterer til møde mellem de mange brugere af fællesgården. Flere udtrykker, at de har

valgt at blive boende udelukkende på grund af det særlige gårdmiljø, hvor deres børn kan lege trygt.

To indsigelser udtrykker en stor bekymring for bevaring af de eksisterende træer. Særligt et kirsebærtræ, som er til glæde for mange i kvarteret.

Det ansøgte projekt indeholder en privat tagterrasse for den øverste lejlighed i bebyggelsen. Enkelte naboer udtrykker bekymring om, hvorvidt der er indbliksgener fra denne tagterrasse. Det beskrives som en utryk situation at blive beluret i fællesgården, hvorfor der gøres indsigelse mod den private tagterrasse.

#### *Bemærkninger*

Det er forvaltningens vurdering, at udformning og placering af det ansøgte etagebyggeri, er med til at forøge kvadratmeterne i det fælles gårdanlæg. Det skyldes, at bebyggelsens bebyggede areal placeres i forlængelse af eksisterende karréstruktur. Den nye bebyggelse rykkes frem til vej, hvilket frigiver plads i gården. Derudover er der lagt vægt på, at det frigivet areal indrettes med beplantning og rekreative arealer, hvilket vurderes at være en forbedring af det eksisterende gårdrum. Det er derfor forvaltningens vurdering, at der med det ansøgte opnås et tilfredsstillende areal til det fælles gårdrum.

Hvad angår skyggegener i gården, vurderes det at være inden for det forventelige i en gård i en randbebyggelse, og opførelsen af et etagebyggeri på op til 22 m vurderes derfor ikke at bidrage til en væsentlig forringelse af lysforholdene i gården.

Forvaltningen gør opmærksom på, at det ikke er muligt at regulere bevaring af træer eller anden beplantning som hverken er fredet eller bevaringsværdige.

Bygningsreglementet regulerer ikke indblik- og lysgener til gårdarealer.

#### **Vedr. parkering i gården**

Det fremgår af det ansøgte materiale, at der etableres en parkeringsplads i fællesgården på den ansøgte matrikel. Samtlige beboere i tilknytning til fællesgården, samt Gårdlauget og ejendomsadministrationen gør indsigelse mod denne parkeringsplads. Det fremhæves, at ved anlæggelse af

fællesgården var et af formålene at fjerne parkeringspladser, så der i stedet kunne etableres grønne arealer. Etablering af parkeringsplads er derfor i modstrid med Gårdlaugets vedtægter.

#### *Bemærkninger*

Kommuneplan 15 stiller krav til parkering, når etagearealet udvides.

I denne sag gælder der krav om udvidelse med 3 parkeringspladser, hvoraf et passende antal skal forbeholdes handicapparkering, jf. bygningsreglement 2015 (BR15) kap. 2.4.2, stk. 3.

SBi-anvisningen foreskriver, at ved krav om 1-10 parkeringspladser skal 1 plads forbeholdes til handicapparkering.

Placering af handicapparkeringsplads i gården vurderes at være hensigtsmæssig, da formålet med en handicapparkeringsplads er, at den er lettilgængelig. Endvidere bemærkes det, at handicapparkeringen placeres udenfor den tinglyste fællesgård. Det vurderes derfor, at handicapparkeringen kan etableres som ansøgt, og ikke forringer brugen af eksisterende opholdsarealer. De øvrige parkeringspladser etableres i port, under terræn.

Forvaltningen, Center for Bygninger har hørt CAB - områdefornyelse om etablering af handicapparkering er i strid med den politiske byfornyelsesbeslutning ved etablering af fællesgård. Det er vurderet, at placeringen af handicapparkering ligger uden for det tinglyste fælles areal og dermed ikke er i strid med byfornyelsesbeslutningen.

#### **Vedr. fortætning af Nørrebro bydel**

Naboer udtrykker at være uforstående overfor, hvorfor en fortætning af byen ønskes i netop denne bydel, som bemærkes i forvejen at være tæt befolket. Der gøres opmærksom på lignende bebyggelser, opført på Bjelkes Allé 16 og 20, hvor der i dag er tomme lejeboliger. Der er derfor en undren over, hvorfor der er et øget behov for lignende boligtyper.

#### *Bemærkninger*



Forvaltningen skal arbejde for kommuneplanens gennemførelse. Det ansøgte byggeri ligger indenfor kommuneplan 2015's rammer, herunder anvendelsen som bolig, muligheden for sluttet randbebyggelse og en mindste boligstørrelse på 95 m<sup>2</sup>.

Forvaltningen kan derfor ikke nægte byggeriet på baggrund af fortætning i området.

#### **Vedr. proces af partshøring**

Flere har gjort indsigelse angående partshøringsprocessen. Det begrundes med, at samtlige brugere af gårdarealet burde indgå i partshøringen. Derudover bemærkes det, at det ikke har været muligt at træffe forvaltningen, som oplyst i høringsbrev. Derudover gøres der indsigelse mod tegningsmaterialet, da det vurderes ikke at være tilstrækkeligt og giver anledning til misforståelser.

#### *Bemærkninger*

Forvaltningen har oplyst telefonnr. og mailadresse, hvorved der kan opnås kontakt til byggesagsbehandleren. Byggesagsbehandlerne har mange opgaver og derfor er det ikke altid muligt at komme i direkte kontakt med byggesagsbehandleren. Det er dog muligt at lægge en besked, hvorefter der vil ringes tilbage.

Tegningsmaterialet er vurderet fyldestgørende og er dermed tilstrækkeligt til, at der kan træffes en afgørelse, jf. bygningsreglement 2015 (BR15) kap. 1.3.3 stk. 1 - 7. Forvaltningen bemærker hertil, at ansøger naturligvis er forpligtet til at opføre byggeriet i henhold til byggetilladelsen.

Der er foretaget partshøring af en nærmere afgrænset personkreds, som er blevet vurderet til at have en konkret og væsentlig interesse i sagens udfald, jf. forvaltningslovens § 19.

Forvaltningen har vurderet, at de ejendomme som berøres væsentligt af det planlagte byggearbejde, er de nærmeste naboer. Forvaltningen bemærker dog, at alle indsigelser indgår i forvaltningens samlede vurdering - i det omfang de har et sagligt og relevant indhold, der kan lægges vægt på efter byggeloven og planloven.