

Socialdemokratiet 9. Kreds - Vesterbro/Kgs. Enghave

Sags nr. 901471 : Hørings svar vedrørende Cph. Village - studieboliger ved Otto Bussesvej

-

Socialdemokratiets 9. kreds skal herved anbefale, at kommunen giver en midlertidig dispensation fra lokalplanen til Cph. Village til opførelse af studieboliger på det planlagte sted ved Otto Bussesvej.

Vi mangler den grad selvstændige studieboliger til såvel lærlinge som studerende. De nye studieboliger ved Otto Bussesvej til en rimelig leje kan være med til at løse et akut boligproblem for unge uddannelsessøgende i vores by.

Cph. Village har med deres plan taget hensyn til den nuværende beplantning hvor de bevaringsværdige træer - minus et enkelt nødlidende træ - bevares. Vi værdsætter desuden at Cph. Village planter 22 forskellige nye træer på området.

Med det nye byggeris konstruktion og tidsbegrænsning sikres der endvidere en større biodiversitet på området end den nuværende, når studieboligerne efter 10 år flyttes til et andet sted.

Vi sætter stor pris på, at det på nuværende tidspunkt forholdsvis lukkede område åbnes for offentligheden med et nyt centralt placeret grønt område.

Socialdemokraternes 9. kreds skal endvidere anbefale at Københavns Kommune arbejder - sammen med f.eks. Cph. Village og andre - på at finde andre egnede arealer til etablering af nye midlertidige studieboliger i byen.

På vegne af Socialdemokratiets 9. kreds bestyrelse

Erling Ekegren



Center for Bygninger

Høringssvar vedr. Otto Busses Vej 49

5. november 2019

Center for Bygninger/Byens anvendelse har fremsendt naboorientering, hvori der redegøres for baggrunden for, at kommunen er indstillet på at afvige fra lokalplanens bestemmelser og gives en midlertidig dispensation i op til 10 år til studieboliger med henvisning til planlovens §19 stk. 1.

Sagsnummer
2019-0287632

Dokumentnummer
2019-0287632-2

Vesterbro Lokaludvalg er helt klar over, at behovet for studieboliger er stort, og vi har intet problem med, at der på området ved Otto Busses Vej findes plads til et sådant projekt - ligesom der blev fundet plads til midlertidige boliger til metroarbejderne.

I lokalplan 433 har der været udfoldet store bestræbelser for at sikre områdets potentialer

- Den eksisterende bebyggelses kvalitet skal sikres på grund af områdets store kulturhistoriske betydning
- Den eksisterende værdifulde beplantning skal sikres ved at fastlægge bevaringsværdig karaktergivende beplantning og bevaringsværdige træer

Lokalplanen har på tegning nr. 4 angivet, hvor der findes bevaringsværdige træer og hvilke områder, hvor der er værdifulde træer og karaktergivende beplantning. Et af disse områder ligger i områdets sydvestlige del lige op til de gamle trælader. Det område som har mest karakter af vild og selvgroet natur.

I en rapport fra Rambøll/Gottlieb Paludan Architects fra 2018 konkluderes det om netop dette område: "Det er en

Sekretariatet for Vesterbro
og Kgs. Enghave Lokaludvalg
Lyrskovgade 4
1758 København V

EAN-nummer
5798009800275

særlig værdi for området med de mange store træer, der sanseligt og biologisk giver området karakter af en bynatur-oase midt i København. Området vidner om en lang historie for både kultur og natur, der både er fortalt af de gamle bygninger og den natur, der af sig selv er indvandret, men også overleveret fra tidligere brug i form af gamle frugttræer. Disse værdier er væsentlige at bevare både for mennesker og natur, idet det giver en synergi i økosystemtjenester som fx mental ro og sundhed men også mulighed for læring og regulering af byens klima og miljø."

Det er netop i denne oase, at der skal placeres op mod 200 midlertidige studieboliger - og ikke 92, som angives i naboorienteringen. Hertil kommer det store fælleshus.

Vi anerkender, at Cph Village har gjort sig umage for - ud fra opgavens forud fastsatte rammer - at informere Lokaludvalget om deres projekt, tage mest muligt hensyn til beplantning og biodiversitet og plante nye træer som erstatning for de gamle, som foreslås fældet. Men det ændrer ikke ved, at selve opgaven er at skabe hjem for små 200 mennesker og deres gæster i et følsomt grønt område.

Vesterbro Lokaludvalg vil på denne baggrund gøre kraftig indsigelse mod projektet på dette sted og ønsker at påpege, at det strider mod selve lokalplanens formål om at "sikre den eksisterende værdifulde beplantning" og sikre "bevaringsværdig karaktergivende beplantning og bevaringsværdige træer". Vi vil pege på det absurde i, at et helt sammenhængende grønt område med en lang historie skal invaderes for at gøre plads til et midlertidigt byggeri.

Vi mener, at studieboligerne langt bedre kan placeres på andre og mere velegnede områder - bl.a. det område, hvor der har stået midlertidige boliger for metroarbejderne.

Vesterbro Lokaludvalg bemærker i øvrigt, at et flertal af Borgerrepræsentationernes partier d. 8. oktober 2019 har lavet følgende protokolbemærkning: "Partierne opfordrer til, at placering af midlertidige studieboliger ikke sker, hvor der er bevaringsværdige træer." Dette må indebære, at der ikke administrativt kan gives dispensation.

Så det er en ommer - og vi vil anbefale, at Københavns Kommune, DSB Ejendomme og Cph Village - gerne i samarbejde med Lokaludvalget - sammen finder et sted til studieboligerne, som ikke på samme måde griber ind i et af områdets få sammenhængende grønne steder, og som i stedet kan sikre områdets potentialer i den kommende byudvikling.

Venlig hilsen

Vesterbro Lokaludvalg

Fra: [Søren Fauerskov Hansen](#)
Til: [TMFKP BA CBY Bygninger](#)
Cc: [Caroline Bjerglund Andersen](#)
Emne: Hørings svar vedr. byggesag 901471
Dato: 5. november 2019 22:00:18
Vedhæftede filer: [De studerendes hørings svar til sag 901471.pdf](#)

På vegne af DSF og Studenterrådet ved Københavns Universitet. Vi håber selvfølgelig de studerende betragtes som en relevant part ift. *studieboliger* på trods af den manglende figurering på høringslisterne.

De bedste hilsner

Søren Fauerskov Hansen

Levevilkårspolitisk Næstformand - Vice President for Student Welfare



Danske Studerendes Fællesråd / National Union of Students in Denmark

Jernbanegade 4, 2. tv. 1608 København V

M: +45 2819 4502

@: soren@dsfnet.dk

De studerendes høringssvar til sagsnummer 901471

Som redegjort for i vores høringssvar til kommuneplanen, eksisterer der i København en udbredt og akut boligmangel for studerende. En ny undersøgelse fra Dansk Magisterforening viser, at 43 pct. af de studerende enten bruger hele deres SU, eller mere end det, på boligomkostninger som husleje, el, vand og varme.¹ Særligt boliger, som er betalelige set i forhold til SU-stipendiet, er noget, der er udbredt mangel af i København. Analyser foretaget af Analyse og Tal for Danske Elever og Studerendes Kollegieråd viser, at 65% af studerende vurderer, at ”samlede månedlige boligudgifter” er ”Meget Vigtige”, når en bolig vurderes hvorimod kun 16% vurderer, at ”Størrelse” er ”Meget Vigtigt”. *Vi står i en boligkrise for studerende, og det kræver politisk handling.*

Vi har med interesse fulgt diskussionen i TMU og BR vedr. bekymringen for at bygge på en grund, hvor der er grønt liv. Danske Studerendes Fællesråd og Studenterrådet ved Københavns Universitet forstår bekymringerne for biodiversitet, og opfordrer derfor til at man tage positivt imod det konstruktive forslag fra CPH Village, der både fremmer biodiversiteten og sikre flere midlertidige studieboliger i forbindelse med deres ansøgning og giver tilladelse til at opføre midlertidige studieboliger på ejendommen matr.nr. 1695m, Udenbys Vester, København. Vi ser ikke midlertidige boliger som en langvarig løsning, men som en nødvendighed for at tage trykket af boligmarkedet her og nu – særligt i forhold til de flaskehalsproblemer, vi ser omkring studiestart. Samtidig ved vi, at CPH Village er født ud af nogle idealer omkring bæredygtighed, og det er væsentligt, både fordi vi som studerende ønsker bæredygtige studieboliger, og fordi det gør, at de har meget stor troværdighed, når det kommer til at værne om biodiversiteten.

Vi synes desværre, at Vesterbro lokaludvalg i deres høringssvar omkring studieboliger til studieby politik havde et element af ansvarsfraskrivelse ift. studieboliger. Vi opfordrer dog til fortsat dialog således, at alle føler sig inddraget, når der skal bygges midlertidige studieboliger, og ved også at CPH Village er opsatte på, at det fortsat skal være deres tilgang. Vi er rigtig glade for, at Centers for Bygninger, i deres høringsnotat vedr. byggesagen, skriver, at ”*da projektet er i overensstemmelse med kommunens ønske om at tilvejebringe flere studieboliger, og da dispensationerne ikke vil forhindre fremtidig byudvikling eller forringe områdets landskabelige kvalitet, kan Center for Bygninger principielt gå ind for projektet*”. Vi har ikke noget imod at flytte projektet til en anden grund, som vi ved, er et forslag, der har været oppe at vende, men stoler også på CPH Village vurdering af, at en flytning af projektet af en række forskellige grunde ikke kan lade sig gøre.

DSF og Studenterrådet ved Københavns Universitet ser desuden *særdeles negativt* på den manglende inddragelse af studerende, eftersom vi ikke figurerer på høringslisterne.

På vegne af Danske Studerendes Fællesråd og Studenterrådet ved Københavns Universitet

Søren Fauerskov Hansen

Levevilkårspolitisk Næstformand for DSF

¹ Dansk Magisterforening, Studieundersøgelsen 2019, s. 19



Københavns Kommune
Center for Bygninger
Postboks 416
1504 København V

Brevet er fremsendt pr. mail til bygninger@tmf.kk.dk
Att.: Mette Haugaard Jeppesen

**Cityringen. Metroselskabets bemærkninger til dispensation fra lokalplan nr. 433
"Otto Busses Vej"**

Kommunens sagsnr.: 901471

Metroselskabet har den 15. oktober 2019 modtaget anmodning om udtalelse i forbindelse med naboorientering om dispensation fra lokalplan nr. 433 "Otto Busses Vej".

Der søges om dispensation til at opføre midlertidige studieboliger på ejendommen matr.nr. 1695m Udenbys Vester Kvarter.

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

Hvis kommunen har eventuelle spørgsmål til ovenstående, kan der rettes henvendelse til Metroselskabet, Naboer og Ejendomme på mailadressen byggeprojekt@m.dk.

Med venlig hilsen

Matilde Basse Poniewozik
Naboer og Ejendomme

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

T +45 3311 1700
E m@m.dk

2019-11-05



Teknik- og Miljøforvaltningen

15. oktober 2019

Sagsnummer:

901471

eDoc:

2019-0050719

Matrikelnummer:

1695m UV, Kbh.

Ejendomsadresse:

Otto Busses Vej 49

Ejendomsnummer:

15230

NABOORIENTERING EFTER PLANLOVEN

Vi skriver til dig, fordi du er beboer, ejer, lejer eller repræsentant for en virksomhed, der kan blive berørt af et byggeprojekt i dit område.

Byggeriet kræver en dispensation fra lokalplan nr. 433 "Otto Busses Vej", og vi vil gerne høre, hvordan du mener, at byggeriet vil påvirke området.

Det drejer sig om en ansøgning om at opføre midlertidige studieboliger på ejendommen matr.nr. 1695m, Udenbys Vester.

På de følgende sider kan du læse uddybende om:

1. Hvordan svarer du på naboorienteringen?
2. Byggeprojektet og lokalplanen
3. Lovhensyn ved dispensationer fra lokalplaner
4. Det videre forløb

Du kan se illustrationer af projektet i det vedhæftede bilag og læse mere om høringen på de følgende sider.

Frist for dit svar

Du skal svare senest den 5. november 2019.

Kontakt

Har du spørgsmål til naboorienteringen, er du velkommen til at kontakte arkitekt Mette Haugaard Jeppesen på tlf. 33 66 52 92.

Med venlig hilsen

Center for Bygninger

Byens Anvendelse Center for Bygninger

Njalsgade 13
Postboks 416
1504 København V

Kundecenter

Njalsgade 13
2300 København S

Telefon
33 66 33 66

Direkte telefon
33 66 52 00

E-mail
bygninger@tmf.kk.dk

www.kk.dk

1. Hvordan svarer du på naboorienteringen?

Du kan sende dit svar til bygninger@tmf.kk.dk. Husk at skrive vores sagsnummer i titlen på mailen. Du finder sagsnummeret øverst til højre i dette brev.

Hvis du er undtaget for digital post

Hvis du er undtaget for digital post, og har brug for at få tilsendt illustrationer af projektet, kan du kontakte:

arkitekt Mette Haugaard Jeppesen på tlf. 33 66 52 92.

Som undtaget for digital post kan du sende dit svar til bygninger@tmf.kk.dk. Husk at skrive vores sagsnummer i titlen på mailen. Du finder sagsnummeret øverst til højre i dette brev.

Du kan også sende dit svar som brevpost til:

Teknik- og Miljøforvaltningen
Center for Bygninger
Njalsgade 13
Postboks 416
1504 København V

Side 2 af 6

Sagsnummer:
901471

Matrikelnummer:
1695m UV, Kbh.

Ejendomsadresse:
Otto Busses Vej 49

Ejendomsnummer:
15230

2. Byggeprojektet og lokalplanen

Side 3 af 6

Hvordan ser projektet ud?

Du kan se illustrationer af projektet i det vedhæftede bilag og læse mere om høringen på de følgende sider.

Ansøgningen drejer sig om tilladelse til at opføre 92 midlertidige studieboliger med et tilhørende fælleshus.

Lokalplanens bestemmelser

Ejendommen ligger i et område, der er omfattet af bestemmelserne i lokalplan nr. 433 "Otto Busses Vej", bekendtgjort den 22. april 2009 og af tillæg nr. I til lokalplanen, bekendtgjort den 18. april 2012, og ligger i lokalplanens område II.

Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til tekniske anlæg. Lokalplantillægget giver mulighed for at 9 gamle trælader, som ikke længere er i brug, kan anvendes til forskellige kulturelle aktiviteter.

Afvielser fra lokalplanens bestemmelser

Det ansøgte byggeprojekt overholder ikke alle lokalplanens bestemmelser, og kommunen skal derfor træffe afgørelse om en eventuel dispensation.

Det ansøgte afviger fra lokalplanens bestemmelser om områdets anvendelse. Opførelse af 92 midlertidige studieboliger med et tilhørende fælleshus i en periode på 10 år kræver dispensation fra lokalplanens § 3, stk. 1, som fastlægger:

Området fastlægges til tekniske anlæg af offentlig/almen karakter, såsom kollektive trafik anlæg, herunder spor anlæg, tog og busstationer, godsterminaler, værksteds- og klargørings anlæg med dertil hørende administration og lignende samt til oplagspladser. På stationer og busterminaler må der indrettes publikumsorienterede servicefunktioner, som har en naturlig tilknytning til de enkelte typer stationer og terminaler.

Opførelse af studieboliger og fælleshus med et samlet etageareal på omkring 4.000 m² kræver desuden dispensation fra lokalplanens § 5, stk. 2, b), som fastlægger:

Opførelse af ny bebyggelse, bortset fra bygninger og anlæg af begrænset omfang, der er fornødne for områdets drift, forudsætter, at der tilvejebringes supplerende lokalplan.

I forbindelse med opførelse af midlertidige studieboliger, søges om at fælde ét bevaringsværdigt birketræ. Det kræver dispensation fra lokalplanens § 7, stk. 1, som fastlægger:

Bevaringsværdig beplantning, der skal indgå i områdets fremtidige grønne struktur, fremgår af tegning nr. 4.

Bevaringsværdige træer må ikke fældes eller beskæres uden Teknik- og Miljøforvaltningens særlige tilladelse.

Sagsnummer:
901471

Matrikelnummer:
1695m UV, Kbh.

Ejendomsadresse:
Otto Busses Vej 49

Ejendomsnummer:
15230

Hvorfor er kommunen indstillet på at tillade projektet?

Kommunen kan dispensere midlertidigt fra lokalplanens bestemmelser, selvom dispensationen er i strid med principperne i planen. Der kan gives en midlertidig dispensation i op til 10 år til studieboliger. Det fremgår af planlovens § 19, stk. 1.

Kommunen kan principielt gå ind for projektet, da der er tale om en tidsbegrænset dispensation for en periode på 10 år. Studieboligerne placeres i et område, hvor den hidtidige anvendelse til teknisk anlæg og værksteder i tilknytning til jernbanedrift er under afvikling. Der er endnu ikke udarbejdet en ny lokalplan for områdets fremtidige anvendelse. Opførelse af studieboliger forhindrer ikke områdets lovlige anvendelse til de tilbageværende tekniske anlæg til jernbanedrift og med en tidsbegrænset dispensation sikres det, at studieboligerne ikke vil være i vejen for en kommende byudvikling, når de tekniske anlæg er afviklet.

I området, hvor der placeres studieboliger er der en del beplantning i form af træer, buske og krat. Der er flere større, sunde træer, som efter forvaltningens vurdering er karaktergivende og derfor skal søges bevaret. Med den ansøgte placering af bebyggelsen, sikres det, at de væsentligste træer i området bevares og samtidig plantes i alt 22 forskellige nye træer i området.

Forvaltningen er indstillet på at give dispensation til at fælde ét bevaringsværdige birketræ, da træet er nødlidende og har synligt reduceret bladmasse.

Da projektet er i overensstemmelse med kommunens ønske om at tilvejebringe flere studieboliger og da dispensationerne ikke vil forhindre fremtidig byudvikling eller forringe områdets landskabelige kvaliteter, kan Center for Bygninger principielt gå ind for projektet.

Sagsnummer:
901471

Matrikelnummer:
1695m UV, Kbh.

Ejendomsadresse:
Otto Busses Vej 49

Ejendomsnummer:
15230

3. Lovhensyn ved dispensationer fra lokalplaner/byplaner

Side 5 af 6

Hvad er en dispensation?

Dispensation fra lokalplaner/byplaner er et planredskab, der kan være med til at gøre lokalplaner/byplaner mere levende og nutidige. Dispensationsmuligheden fremgår af planlovens § 19, stk. 1.

Lokalplaner/Byplaner er et udtryk for den tid, hvor de blev vedtaget og bekendtgjort. Nogle lokalplaner/byplaner er af ældre dato, og det kan være svært at få nutidens byggeønsker realiseret, hvis ældre lokalplaner/byplaner skal overholdes til punkt og prikke.

Planloven giver mulighed for, at kommunen kan dispensere fra lokalplanens/byplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Planens principper er formålsbestemmelser og anvendelsesbestemmelser, som er fastsat ud fra formålet med planen, men også den planlagte struktur, herunder fordelingen mellem friarealer og bebyggede arealer.

Kommunen kan som udgangspunkt først dispensere fra bestemmelserne i en lokalplan/byplan, når berørte ejere og lejere m.fl. er orienteret og har haft mulighed for at komme med deres bemærkninger hertil. Det fremgår af planlovens § 20, stk. 1.

Hvilke hensyn kan lovligt inddrages efter planloven?

Kommunen skal i sin sagsbehandling af dispensationsansøgningen varetage saglige, planmæssigt relevante hensyn, og eventuelle bemærkninger vil lovligt kunne inddrages i sagsbehandlingen.

Det er ikke sikkert, at alle dine bemærkninger til sagen kan inddrages i sagsbehandlingen.

Efter planloven og de hensyn, der ligger bag loven, kan der f.eks. ikke lægges vægt på økonomiske hensyn og andre privatretlige forhold, hvorfor eventuelle bemærkninger herom ikke vil blive inddraget i sagsbehandlingen.

Sagsnummer:
901471

Matrikelnummer:
1695m UV, Kbh.

Ejendomsadresse:
Otto Busses Vej 49

Ejendomsnummer:
15230

4. Det videre forløb

Når orienteringsfristen er udløbet, behandler vi oplysningerne i sagen og træffer afgørelse ud fra sagens samlede oplysninger, herunder dine eventuelle bemærkninger til sagen.

Hvis du er kommet med bemærkninger til sagen, vil vi orientere dig om afgørelsen, og du vil samtidig få vejledning om din mulighed for at klage over afgørelsen. Vær opmærksom på, at du kun vil kunne klage over retlige forhold. Retlige forhold handler om, at kommunens afgørelse skal være lovlige, og at kommunen i øvrigt skal overholde de forvaltningsretlige regler.

Behandling af oplysninger

I forbindelse med sagsbehandlingen kan der ske behandling af oplysninger, som kan henføres til enkeltpersoner. Der kan f.eks. være tale om, at vi indhenter og opbevarer oplysninger om en ejendoms fysiske forhold. Ifølge persondataloven 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 tilsynsmyndigheden behandler om dig, eller du mener, at kommunen behandler forkerte oplysninger, skal du kontakte sagsbehandleren.

Side 6 af 6

Sagsnummer:
901471

Matrikelnummer:
1695m UV, Kbh.

Ejendomsadresse:
Otto Busses Vej 49

Ejendomsnummer:
15230