

PRÆSENTATION - THEKLAVEJ 33-37



HOVEDBUDSKAB

Bygherre indstiller, at:

- Teknik- og miljøudvalget **følger forvaltningens indstilling til alternativ beslutning hvorved Teklavej undtages §14-forbud**

OBS!

- Projektet har **ingen sammenhæng med Provstevej/Frederikssundsvej** – hverken på udviklerside, fysisk eller historisk

BEGRUNDELSE

- udviklet siden 2015 **i henhold til alle forvaltningens anvisninger og rådgivning**
- **Små familieboliger med husleje under 10.000 kr** – opfylder målsætninger i ”Kommuneplan 19”
- **Grønt og bæredygtigt byggeri** - både mht energi og udtryk- opfylder målsætninger i ”Fællesskab København”
- Projektet **følger gældende lokalplan på alle punkter** - ingen dispensationer
- **Eksisterende bygninger** har lave **SAVE-værdier** og ”**udgør IKKE levn fra den originale og typiske bebyggelse af udfaldsvejene fra København**”,
jf. Forvaltningens indstilling til dagens møde

DET ANSØGTE PROJEKT THEKLAVEJ 33-37

HVAD BESTÅR PROJEKTET AF?

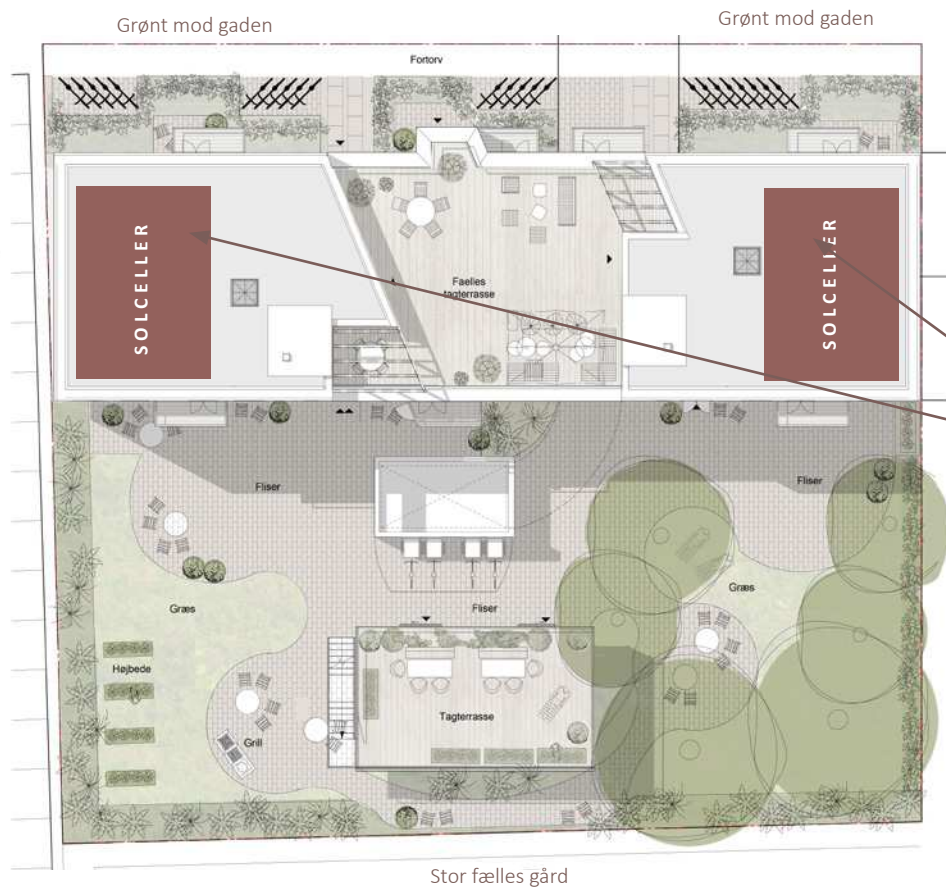
- 31 familie- eller delevenlige boliger – understøtter Kommuneplan 19
- Alle offentlige aktører er enige om at området mangler præcis denne type boliger



HVAD BESTÅR PROJEKTET AF?

- Familie- og delevenlige boliger
- 3 værelser, altan, fælles tagterrasse
- Husleje på under kr. 10.000 pr. bolig
- Grønt og bæredygtigt byggeri med træer og opholdsarealer i gård (parkering i ny kælder)
- Følger eksisterende lokalplan på alle punkter og kræver ikke dispensation fra lokalplanen.





BEPLANTNING, ENERGI-MILJØ OG GRØNT

Projektet er blevet tilført yderligere grønne tiltag, der ligger ud over det krævede.

Bepantning

- vil fremstå som en grøn bygning mod gade, gavl og i gårdareal
- mange fritvoksende træer
- grønne fælles opholdsarealer- parkering under terræn

Bæredygtighed og energi-miljø:

- Udføres med et **hybrid-sol- celle anlæg**, der lagrer energi i batteriform når strømmen ikke bliver forbrugt.
- Ventilationsløsningen hvor varmevekslingsfladerne opgraderes med **kulfilter, der renser luften for pollen og bilos.**

GRUNDEN IDAG



THEKLAVEJ 33-37

22.10.20



EKSISTERENDE BYGNINGER PÅ TEKLAVEJ

-Ekstremt forsømte- fremstår nedslidte, manglende vinduer og døre, hul i tage etc.

-Ejendommen har været benyttet til diverse alternative bo-former samt massageklinikker

-Bevarengen af ejendommene er i modstrid til lokalplanens intentioner, herunder de udlagte byggefeltet

” Bygningerne på Theklavej kan undtages blandt andet på baggrund af de lave SAVE-værdier, og fordi de ikke som Frederikssundsvej 70 er levn fra den originale og typiske bebyggelse af udfaldsvejene fra København ”

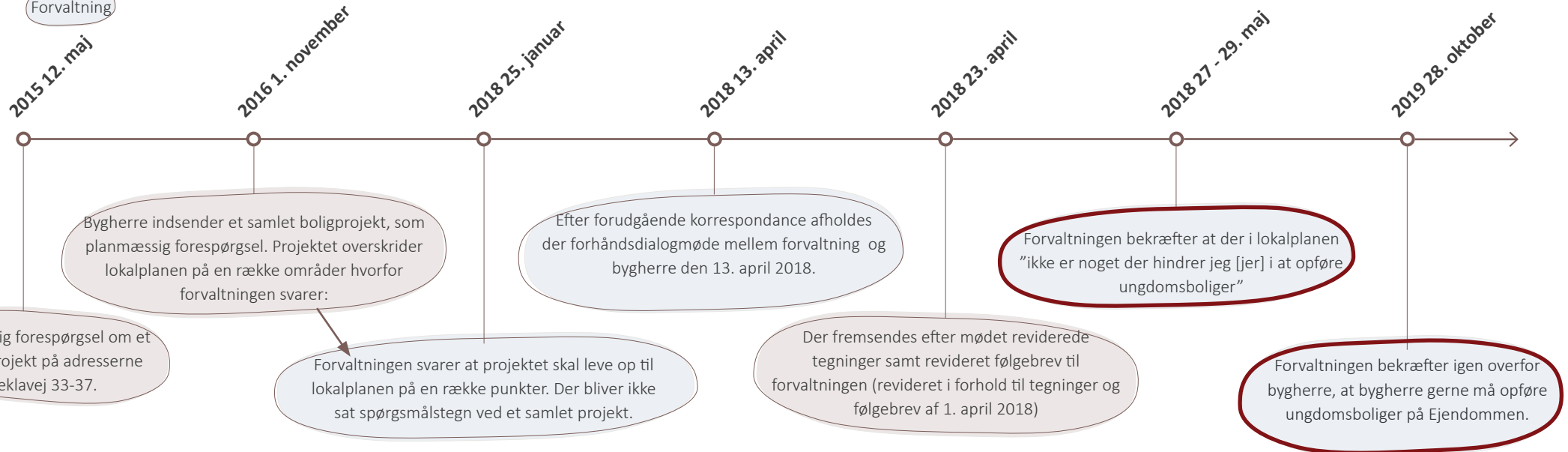
Citat fra Teknik- og Miljøforvaltningens indstilling til punkt 5; Alternativer- Theklavej undtages forbud



BILAG 1 - TIDSLINJE

Bygherre

Forvaltning



På spørgsmålet rejst til forvaltningen:

En af investorerne kom med et spørgsmål om hvorvidt det nu var et problem at der blev opført ungdomsboliger. Dette kunne jeg ikke med 100% garanti konkludere men jeg formoder i sagens natur, da vi jo har søgt om dette - og at det ikke er noget problem. Kan du venligst bekræfte – at vi gerne må opfører ungdomsboliger på adressen.

Forvaltningen svarer 28. oktober 2019:

*Det bekræftes hermed.
Anvendelsesbetegnelsen "ungdomsbolig" er i overensstemmelse med lokalplanen anvendelsesbestemmelse der fastlægger området jf. boliger jf. lokalplanens §3, stk. 3a. Begrebet familiebolig i lokalplanens §3, stk. 3e indeholder ingen angivelse af maks eller minimum boligareal.*

2019 24. december

Bygherre via Over Byen Arkitekter indsender byggeandragende på et ungdomsboligprojekt.

2020 20. maj

Forvaltningen gør i et teamsmøde, ejer opmærksom på Bispebjerg Lokaludvalgs holdning til projekt på Frederikssundsvej og Provstevej hvor holdningen er at der ønskes permanente boliger dvs. ikke studieboliger med stor udskiftning, men familievenlige, billige lejeboliger. Der udtrykkes således en generel bekymring for etablering af for mange ungdomsboliger i NV.

Forvaltningen beder, senest i mangelbrev, ejer om at indsende registreringsmeddelelsen på sammenlægning af matriklerne for at kunne behandle nedrivning i forbindelse med opførelse af ny bebyggelse.

Over Byen Arkitekter indsender registreringsmeddelelse på sammenlægning af matriklerne fra Geodatastyrelsen, som i øvrigt er godkendt af Københavns Kommune.

2020 3. juli

Forvaltningen gør i mail opmærksom på, at nedrivning af de eksisterende bygninger på Theklavej vil blive forelagt Teknik- og Miljøudvalget.

2020 19. august

2020 24. august

Møde vedr. to separate punkter hhv Provstevej og Frederikssundsvej og punkt 2 nedrivningstilladelsen i forbindelse med familieboligprojektet på Theklavej. Det er ikke tydeligt, ud fra referatet, at de to punkter er behandlet hver for sig under selve mødet, da punkterne ikke af opsamlet hver for sig. Samt at opsamlingen kun henviser til Provstevej og Frederikssundsvej med henblik på §14 forbud.

Over Byen Arkitekter indsender **revideret projekt med familie- og delevenlige boliger med lav husleje**, der følger Bispebjerg Lokaludvalgs holdning til hvilke boligtyper, der mangler i NV, samt et projekt der følger eksisterende lokalplan på alle punkter.

Bygherre har foretræde ved Teknik og Miljøudvalget og indstiller at følge forvaltningens tilrettede alternative forslag:

2020 24. august
(Teknik- og Miljøudvalgets møde)

2020 26. oktober – i dag

Theklavej undtages forbud –

Med forvaltningens egen begrundelse samt ejers gennemgang af projektet, der ligger i direkte tråd med lokalplanen; ønsket om mindre, delevenlige og ikke mindst betalt huslejeniveauer samt Københavns Kommunes Arkitektur Politik hvor projektet indeholder tiltag, der går ud over sædvanlige energimæssige- og begrønningsmæssige krav.

Vi vil gerne understrege at vi har været meget lydhør for de udmeldinger der er kommet fra forvaltningen og lokaludvalget og dermed har ændret projektet til familieboliger på trods af forvaltningen tidligere har bekræftet at ungdomsboliger ville blive tilladt.