

Pia Lindgren

Fra: TMFKP Sekretariat
Emne: Svar til MB Marcus Vesterager (A) om dispensationer ifm. byggesag Brofogedvej eDoc sag 2021-0119127

Fra: TMFKP BPM Rådhuspost
Sendt: 6. maj 2021 14:52
Til: Marcus Vesterager (Borgerrepræsentationen)
Emne: Svar til MB Marcus Vesterager (A) om dispensationer ifm. byggesag Brofogedvej eDoc sag 2021-0119127

Kære Marcus Vesterager MB

På vegne af vicedirektør Hans Christian Karsten, Bygge-, Parkerings og Miljømyndighed, fremsendes svar på dine spørgsmål stillet den 28. april 2021 vedrørende byggeri på Brofogedvej.

Med venlig hilsen

KØBENHAVNS KOMMUNE
Teknik- og Miljøforvaltningen
Bygge-, Parkerings- og Miljømyndighed



Besvarelse vedrørende byggesag på Brofogedvej med sagsnummer 707497

Medlem af Borgerrepræsentationen Marcus Vesterager (A) har den 28. april 2021 stillet følgende spørgsmål til Teknik- og Miljøforvaltningen.

Spørgsmål

Jeg har blevet gjort opmærksom på en byggesag på Brofogedvej med sagsnummer 707497, hvor der efter sigende skulle være blevet givet indtil flere dispensationer, blandt andet for højden på byggeriet. Jeg vil derfor gerne vide, hvorvidt det er tilfældet, og jeg vil på den baggrund gerne bede forvaltningen redegøre for sagen.

Svar

Herunder er redegørelse fra Teknik- og Miljøforvaltningen, der belyser sagens indhold og behandling. Overborgmesteren har modtaget den samme henvendelse fra en borger på Brofogedvej om byggesag på Brofogedvej. Økonomiforvaltningen har modtaget redegørelsen.

Kort oversigt over sagens forløb

Ejeren af Brofogedvej har givet tilladelse til, at byggerådgiver den 29. juni 2018 har søgt om tilladelse til at opføre en etageboligbebyggelse. Der har været dialog mellem ansøger og kommunen om projektet.

Rådgiveren har sendt en revideret ansøgning den 21. december 2018.

Kommunen har den 6. februar 2019 sendt projektet i orientering efter planlovens § 20. Kommunen har modtaget en række indsigelser, bl.a. breve af 14. og 27. februar 2019 fra en advokat, som har svaret på vegne af Ejerforeningen Brofogedvej.

Kommunen har den 5. marts 2019 sendt projektet i partshøring hos naboerne på Brofogedvej, matr.nr. 6kc Utterslev, København. Advokaten har svaret den 26. marts 2019 på vegne af Ejerforeningen Brofogedvej. Kommunen har den 29. marts 2019 partshørt ansøger om indsigelserne.

6. maj 2021

Sagsnummer
2021-0119127

Dokumentnummer
2021-0119127-7

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

EAN-nummer
5798009809452

Københavns Kommune har den 30. oktober 2019 givet byggetilladelse til opførelse af en etageboligbebyggelse med 19 lejligheder på Blytækkervej 5, matr.nr. 6g Utterslev, København. Kommunen har i samme afgørelse meddelt dispensation fra bestemmelser i Lokalplan nr. 397 "Blytækkervej". Ejendommens nye adresse er Brofogedvej . Kommunen har samme dag besvaret indsigelserne fra bl.a. advokaten for Ejerforeningen Brofogedvej .

Afgørelsen er truffet efter byggelovgivningen og planloven.

Ejerforeningen Brofogedvej , der er nabo til ejendommen, har den 22. november 2019 klaget til Byggeklageenheden, som den 11. marts 2020 har bedt Københavns Kommune om en udtalelse til klagesagen.

Ejerforeningen har den 22. november 2019 også klaget til Planklagenævnet. Planklagenævnet har den 26. august 2020 truffet afgørelse og givet kommunen medhold.

Teknik- og Miljøforvaltningens udtalelser til Planklagenævnet og Byggeklageenheden er vedlagt sammen med afgørelsen fra Planklagenævnet.

Dispensationer

Teknik- og Miljøforvaltningen har meddelt syv dispensationer til opførelse af en etageboligbebyggelse med 19 lejligheder.

Det er ansøgers ret at søge dispensation efter § 19, stk. 1 og både tilladelser og afslag skal begrundes fagligt. Forvaltningen har vurderet, at der er gode planmæssige begrundelser for de meddelte dispensationer, og har vurderet, at projektet i sin helhed indeholder kvaliteter, der svarer til intentionerne i lokalplanen.

To af dispensationerne er kompetencenormer, hvor kommunen skal godkende udformningen uanset hvad der søges om. Den væsentligste dispensation er tilladelsen til, at bebyggelsen overskrider afgrænsningen af det viste byggefelt. Den største del af byggeriet er dog inden for byggefeltet, hvilket medfører at ejendommens friareal skærmes mod Brofogedvej og at de arealer på ejendommen, der er velegnede som opholdsarealer friholdes for bebyggelse. Der er en mindre dispensation i forhold til boligstørrelsen, og til at bygningens gesimshøjde er en halv meter højere end lokalplanen har fastlagt inden for byggefeltet og i 4 fulde etager i stedet for 3 med udnyttet tagetage i den del af bygningen, der ligger uden for byggefelt A.

Trappehusene, der giver adgang til den fælles tagterrasse, forudsætter også dispensation, da de har tag 17 m over terræn, og det forhold, at en del af ejendommens friareal etableres som hævet opholdsareal i form af fælles tagterrasse forudsætter også dispensation fra bestemmelsen om, hvor stort et friareal, der skal etableres på ejendommen.

Dispensation til en parkeringsnorm på 1 parkeringsplads pr. 200 m² bebyggelse er i overensstemmelse med vores praksis om at godkende en norm svarende til kommuneplanrammen for området.

Lokalplanen er udarbejdet med henblik på at muliggøre en ungdomsboligbebyggelse på 1800 m². Det viste byggefelt A er ikke egnet til det byggeri, ansøger ønsker at opføre på ejendommen. Det er ikke et krav i lokalplanen, at der skal opføres ungdomsboliger i byggefelt A. Ansøger ønsker i overensstemmelse med lokalplanens formål at opføre større boliger, hvilket også er et stort lokalt ønske, at der i området også opføres familieegnede boliger. Etablering af ungdomsboliger ville også forudsætte, at der blev etableret fælles tagterrasse på bygningen, og ville også forudsætte, at der blev opført to uafhængige flugtveje og niveaufri adgang til taget. Et byggeri indrettet med ungdomsboliger ville forudsætte en tilsvarende bygningshøjde, som dispenseret til i den aktuelle sag. Bygningen er for størstedelen (bortset fra to trappe-/elevatorduse) ½ m højere, end lokalplanens bestemmelse om bygningshøjde fastlægger.

Forvaltningen har været i dialog med ansøger siden oktober 2017. I forhold til det oprindelige forslag vurderer forvaltningen, at både antallet af dispensationer og deres indvirkning på omgivelserne er reduceret betydeligt via dialogen om at få projektet tilpasset området og bragt inden for de rammer, som forvaltningen vurderede kan opnå dispensation.

Fritliggende bygninger

Borgeren skriver, at der i lokalplanen er et princip om fritliggende bygninger. Forvaltningen mener ikke, at der er et princip i lokalplanen om, at bebyggelse skal opføres fritliggende. Lokalplanen har en bestemmelse (§ 5, stk. 5) om, at bebyggelse, der ikke opføres som randbebyggelse, og det vil sige bebyggelse, der ikke opføres langs Glasvej, Frederikssundsvej og Frederiksborgvej, skal fremtræde som overvejende fritliggende bebyggelse. Det er en bestemmelse, der ikke er entydig, og dermed en bestemmelse, der ikke opfylder et krav til lokalplanbestemmelser om, at man klart skal kunne læse/udlede af bestemmelsen, hvad man må eller ikke må. Bygningen, der er givet byggetilladelse til, er ikke opført i skel mod naboer eller vej. Bygningen er dermed fritliggende.

Stiforbindelse

Borgeren skriver, at Brofogedvej, der nu har små åbne og grønne arealer, skal gøres til en smal, mørk, tætbebygget gade komplet med små gyder og intet grønt, selvom det strider mod lokalplan 397.

Forvaltningen bemærker, at lokalplanen indeholder en hensigtserklæring om, at ejendommen skal omfatte en offentlig forbindelse mellem Brofogedvej og Blytækkervej. Der er ikke handlepligt ved vedtagelse af en lokalplan, men der må ikke etableres forhold, der er til hinder for, at lokalplanens intentioner kan gennemføres på sigt. Der kan fortsat etableres sti som principielt angivet på lokalplantegning side 18 i lokalplan 397.

Tilpasning af lokalplan

Borgeren argumenterer for, at ønskes byggeriet opført som skitseret, må det kræve en tilpasning af lokalplanen. Det er forvaltnings vurdering, at byggeriet er tilpasset lokalplanen. Forvaltningens afgørelse er af naboerne påklaget i Byggeklageenheden og Planklagenævnet.

Planklagenævnet har givet kommunen medhold og Byggeklageenheden forventer at træffe afgørelse i 2. kvartal i 2021.

Svaret er offentligt tilgængeligt på kk.dk/artikel/spørgsmål-til-teknik-og-miljøudvalget.

Hans Christian Karsten
Vicedirektør