

Fra: TMFKP BA Rådhuspost

Sendt: 10. december 2019 14:38

Til: Laura Rosenvinge (Borgerrepræsentationen)

Emne: Svar: Politikerspørgsmål fra Laura Rosenvinge om dispensation til ny bygning Blytækkervej/Brofogedvej, fredning af Bellahøjmarken, fortov ved Brønshøj Skole, støj i Gadelandet.

Kære Laura Rosenvinge

Tak for din henvendelse af 29. november 2019, hvor du stiller en række spørgsmål, der relaterer sig til mit ansvarsområde i forvaltningen. I det nedenstående fremgår dine spørgsmål kursiveret med forvaltningens svar indsat efterfølgende.

1) Politikerspørgsmål vedr. bebyggelse i Nordvest

Vil forvaltningen venligst redegøre for, hvorfor man har givet syv dispensationer til en ny bygning på Blytækkervej/Brofoged?

Svar:

Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 397 "Blytækkervej". Planlovens § 19, stk. fastlægger, at kommunen kan dispensere fra bestemmelser i en lokalplan eller en plan mv. , der er opretholdt efter § 68, stk. 2, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Ansøger har ret til at søge dispensation efter § 19, stk. 1, og forvaltningen skal fagligt begrunde, hvorfor der gives tilladelse eller afslag på de ansøgte dispensationer.

I den konkrete sag har forvaltningen været i dialog med ansøger siden oktober 2017 med henblik på at tilpasse projektet området og bragt inden for de rammer, forvaltningen kan indstille til dispensation. I forhold til det oprindelige forslag er antallet af dispensationer der søges om og indvirkningen på omgivelserne betydeligt reduceret.

Forvaltningen har vurderet, at der er gode planmæssige begrundelser for de meddelte dispensationer, og at projektet i sin helhed indeholder kvaliteter, der svarer til intentionerne i lokalplanen.

Der er dispenseret fra følgende:

- **§ 3, stk. 1**

5 af 19 boliger er 67 m² store og således 8 m² mindre end lokalplanens minimumsstørrelse på 75 m² - kravet om at 75 % af bebyggelsens boliger skal være minimum 90 m² er opfyldt. Mindtestørrelsen i kommuneplanen 2015 siger 65 m². Forvaltningen vurderer, at det er gode boliger med en acceptabel størrelse, og at de er større end kommuneplanens retningslinjer for mindtestørrelser.

- § 5, stk. 3
Bebyggelsen, der er meddelt byggetilladelse til, ligger ikke med hele sit fodaftryk inden for det i lokalplanen fastlagte byggefelt, men er skubbet ud langs Brofogedvej (uden dog at danne sluttet randbebyggelse – den ligger minimum 2,5 m fra naboskel og skel mod vej – bebyggelsen er arkitektonisk udformet, så den fremstår fritliggende og dermed i overensstemmelse med lokalplanen). Forvaltningen vurderer, at den ansøgte bebyggelse udgør et mindre areal end det viste byggefelt, og at der med den ansøgte placering etableres et attraktivt friareal, der er skærmet mod trafikstøj fra Brofogedvej. Det er sikret, at der fortsat kan etableres den offentlige stiforbindelse, lokalplanen forudsætter.

- § 5, stk. 5
Den del af bebyggelsen, der ligger uden for lokalplanens byggefelt er som resten af bygningen i fire etager (inden for byggefeltet kan ny bebyggelse opføres med gesimshøjde på 13,5 og maksimal bygningshøjde på 14 m. Lokalplanen fastlægger, at bebyggelse der ikke er omfattet af byggefelt eller er randbebyggelse maksimalt må opføres i 3 etager med udnyttet tagetage. Bygningen har gesimshøjde på 14 m og 2 trappehuse opføres med bygningshøjde på 17 m.

Gesimshøjden på 14 m er begrundet i, at det er en begrænset forøgelse på 50 cm, hvor facaden er ført op, så murkronen danner værn på tre sider af tagterrassen, og der derved dannes en god arkitektonisk afslutning af facaden øverst. Trappehusene har begge et areal på ca. 25 m². De er orienteret ud mod Brofogedvej og vil ikke medføre væsentlig skyggevirkning på de tilstødende ejendomme, da bygningsdele, der rager op over 14 m, er trukket tilbage fra facaden.

- § 6, stk. 1
Bestemmelsen fastlægger, at kommunen uanset udformning af ny bebyggelse skal godkende den ved meddelelse af dispensation.
- § 7, stk. 1
En del af ejendommens forudsatte friareal er etableret som tagterrasse (det er sædvanlig praksis, at der kompenseres for op til halvdelen af friarealet ved at etablere hævede opholdsarealer – og i nogle tilfælde mere end halvdelen. I dette tilfælde 500 m² på terræn og 350 m² tagterrasse).
- § 7, stk. 3
Det er en bestemmelse om, at forvaltningen skal godkende indretning af og belysning på friarealer. Det kan forvaltningen udelukkende gøre ved at meddele dispensation.
- § 7, stk. 5
Forvaltningen har i overensstemmelse med praksis tilladt etablering af parkering svarende til 1 plads pr. 200 m² ny bebyggelse. Kommuneplanrammen fastlægger, at der skal etableres minimum 1 parkeringsplads pr. 200 m² etageareal i dette område.

Lokalplanen for området lægger vægt på, at øve- og koncertlokalerne på grunden skal bevares eller tænkes ind i et nyt byggeri, da de giver noget særligt til området i forhold til kulturelle tilbud. Hvad er da argumentet for at rive dem ned?

Svar:

Lokalplanen har ingen bestemmelser om de bygninger, der er søgt nedrevet, og der er heller ikke bestemmelser om, at øve- og koncertlokaler på grunden skal bevares eller tænkes ind i et nyt byggeri. Der er dog fortsat øvelokaler på ejendommen, blandt andet på 1. sal i Brofoged 10. I lokalplanen omtales miljøet i den centrale del af lokalplansområdet som et område med et kulturelt potentiale. Lokalplanens redegørelse og kommentarer til bestemmelserne omfatter hensigtserklæringer om at understøtte og udvikle potentialet. Forvaltningen kan på det grundlag ikke sikre bestemte bygninger mod nedrivning.

På hvilket grundlag har man afvist alle formelle klager fra parter i byggesagen? Og hvordan har man involveret de allerede eksisterende lokale beboer?

Svar:

Sagen har været sendt i naboorientering og partshøring hos de berørte parter i hhv. perioden 6. februar 2019 til 27. februar 2019 og 5. marts 2019 til den 26. marts 2019.

Alle indsigelser indgår i forvaltningens vurdering af projektet – i det omfang de har et sagligt og relevant indhold, der kan lægges vægt på efter bygge- og planloven. I den konkrete sag, har indsigelserne ikke bragt afgørende ny viden eller oplysninger til vores behandling, og indsigelserne har ikke haft en karakter der gjorde, at projektet vurderes ændres.

Hvordan er dispensationerne med til at gøre bydelen mere grøn og skabe tryghed?

Svar:

Lokalplanen fastlægger ikke konkrete bestemmelser om begrønning og tryghed, og det er derfor ikke noget forvaltningen kan stille krav til i byggesagsbehandlingen. Forvaltningen bemærker dog, at når forvaltningen sammenholder det ansøgte projekt med det skitseprojekt, der er vist i lokalplanen for den aktuelle ejendom, er det vores umiddelbare vurdering, at projektet rummer et større potentiale for både et grønt tilskud til området, men også ift. tryghed for brugerne af arealet – særligt for beboerne, som formodentligt blandt andet vil være børnefamilier.

2) Politikerspørgsmål vedr. fredning af Bellahøjmarken

Hvilken forandring har forvaltningen planer om på Bellahøjmarken, nu den ikke længere er fredet?

Svar:

TMU har på møde den 17. juni 2019 besluttet at give mulighed for at erstatte den eksisterende campingplads med begrænset åbningstid på Bellahøjmarken med en moderne

og tidssvarende helårsåben campingplads. Forvaltningen vil derfor udarbejde en koncessionsaftale og en 20-årig areallejekontrakt for en helårsåben campingplads på Bellahøjmarken gældende fra 2021. Koncessionsaftalen skal i udbud, og der vil i udbuddet blive indskrevet to optioner; en option med og en option uden afholdelse af Copenhagen Historic Grand Prix. Grunden til de to optioner er, at afholdelsen af Copenhagen Historic Grand Prix forudsætter ca. 10 dages lukning af campingpladsen i højsæsonen.

3) Politikerspørgsmål vedr. fortov ved Brønshøj skole

Vil forvaltningen venligst redegøre for, hvorfor der stadig ikke er fortov omkring Brønshøj Skole, og hvornår det forventes, at det etableres?

Svar:

I en årrække fra 2014 – 2019 har kapacitetsudvidelsen og helhedsrenoveringen af Brønshøj Skole medvirket til slid på fortovene omkring Brønshøj Skole, og langs med skellet til skolen er fortovene meget ødelagte.

Som mellemløsning frem imod en reel fortovsrenovering i 2020 har Byggeri København i samråd med forvaltningen fjernet knækkede og rokkende fortovsfliser på vejene som omgiver Brønshøj Skole, og på udvalgte steder lagt nye fortovsfliser.

Dette er en foreløbig løsning af hensyn til sikkerheden og forberedelse til vinterperioden med henblik på gennemførelse af en fornyende/genoprettende fortovsrenovering i 2020.

Idet de omgivende veje omkring Brønshøj Skole er både offentlige og private fællesveje, er forvaltningen og trafikrådgivningsfirmaet Viatrafik inddraget i tilrettelæggelsen af udbudsmaterialet, som skal sikre, at fortovsrenoveringen kan påbegyndes til foråret og gennemføres i rette omfang og økonomi. Det forventes, at fortovsrenoveringen kan være gennemført inden 2020.

4) Politikerspørgsmål vedr. lokalplan Gadelandet

Hvorfor får nye beboere, som er irriterede over højt støjniveau tilbudt støjdæmpende foranstaltning, mens eksisterende borgere ikke gør, selvom de ligeledes er generede af samme støj? Hvad ville det evt. koste at iværksætte det til alle interesserede borgere plaget af støj?

Svar:

Ved Gadelandet fremgår det af forvaltningens kortlægning, at boligerne er belastet af støj med op til 68 dB. Ved boliger placeret mod Frederikssundsvej er støjniveauet højere. En ejendomme ved Frederikssundsvej nr. 278, som forvaltningen planlægger for i forbindelse med lokalplantillæg for Gadelandet, indeholder boliger fra 1. etage og op. Det forventes, at den bliver bevaret som den er. Der er ikke boliger i området i øvrigt.

Uden for planområdet er der boligbebyggelser både nord og syd for Gadelandet.

Ny bebyggelse skal altid kunne overholde Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for vejstøj med åbne og lukkede vinduer og på udendørs opholdsarealer. Planloven giver mulighed for at stille de samme krav til eksisterende bebyggelse i lokalplanerne, men der er ikke handlingspligt på lokalplaner.

Det betyder, at forvaltningen stiller krav til ny boligbebyggelse mod Kobbelvænget og Gadelandet. Forvaltningen har også mulighed for at stille krav til eksisterende bygning Gadelandet 18, hvis den ombygges til boliger.

Vinduesudskiftning for private kan føre til høje ekstraudgifter, hvis lokalplanens krav til støjisolering af ny bebyggelse skal overholdes. Derfor har forvaltningen ikke praksis for at stille disse krav til eksisterende bebyggelse i lokalplaner, men giver mulighed for at søge puljen til støjreovering af vinduer, hvis de nuværende vinduer er nedslidte, mindst 25 år gamle og dårligt isolerede mod støj, og boligen er stærkt støjbelastet med over 68 dB: <https://www.kk.dk/artikel/soeg-tilskud-til-stoejreovering-af-vinduer>. Boligerne i Gadelandet er ikke stærkt støjbelastede med over 68 dB, men borgerne kan altid forsøge at søge puljen alligevel. Midlerne bliver fordelt efter ovenstående krav.

For så vidt angår dit afsluttende spørgsmål om evt. iværksættelse af tilbud om støj dæmpende foranstaltninger til alle interesserede borgere plaget af støj kan forvaltningen oplyse, at det vil variere i forhold til de omhandlede bygningers tekniske forhold. Forvaltningen er imidlertid ikke i besiddelse af oplysninger om, hvad støjisolering af eksisterende boliger koster.

Jeg håber, det ovenstående besvarede dine spørgsmål, og du er naturligvis velkommen til at vende tilbage, hvis det skulle give anledning til yderligere spørgsmål.

Med venlig hilsen

Hans Christian Karsten
Vicedirektør