



Notat

Bilag 5 Forvaltningens bemærkninger til høringssvar

I forbindelse med ansøgning om opførelse af ny etageboligbebyggelse på Åfløjen 60, 2700 Brønshøj, er der gennemført partshøring og høring af naboer.

Høringen er sendt til i alt 272 personer og virksomheder, heraf 55 parter og 217 ikke-parter (borgere/lejere). I Høringsperioden fra den 20. juni til 11. juli 2025 er der indkommet i alt 43 høringssvar, herunder 34 fra parter og ni fra ikke-parter. Høringssvarene kommer dels fra ejere, naboer, lejere og Danmarks Naturfredningsforening.

Alle henvendelser er resumeret og vurderet nedenfor og kan findes i deres fulde form i bilag 3 "Høringssvar".

Henvendelserne kan grupperes i følgende emner:

1. Støjgener i byggefasen og støj generelt fra nye boliger
2. Byggeriets højde og afstand til nabobebyggelse samt dagslysreduktion, indbliksgener og udsyn på omgivelserne
3. Deklaration om adgang til garager og kørselsret
4. Trafik og parkering på veje i området
5. Brandsikkerhed og indsatsforhold
6. Dyreliv ved Kagsåen ødelægges/forstyrres
7. Byggeriets indvirkning på HOFOR's skybrudsprojekt ved Kagsåen

Ad 1. Flere høringssvar klager over for meget støj fra det kommende byggeri i byggefasen og at det nye byggeri vil tilføre mere støj til området.

Statens regler, primært Miljøministeriets bekendtgørelser, sætter rammerne for, hvornår og hvordan man må støje i forbindelse med byggepladser, også i arbejdstiden. Kommunerne har ikke ret til at skærpe disse – kun at håndhæve dem.

Byggeriet placeres i et område som i Københavns Kommuneplan 24 er udlagt til boliger. Forvaltning kan ikke regulere adfærdsbestemt støj fra én boligbebyggelse til en anden.

01-10-2025

Sagsnummer I F2
2025 - 18670

Dokumentnummer i F2
216879

Sagsnummer eDoc
2025-0278117

Bygge-, Parkerings- og
Miljømyndighed
Njalsgade 13
2300 København S

EAN-nummer
5798009809452

Ad 2. Flere høringssvar påpeger, at det nye byggeri bliver for højt og at der ikke er taget højde for teknik på bygningens tagflade. Dertil at byggeriets afstand til nabobebyggelse er for kort, hvilket vil skabe indbliksgener og forringe dagslysforholdene for nabobebyggelsen.

Forvaltningen skal foretage en konkret vurdering af den nye bygnings højde, da den ansøgte højde ikke overholder byggeretten på 8,5 m i bygningsreglementet. I vurderingen er det lagt vægt på, at bygningen ikke vil være højere end den omkringliggende etageboligbebyggelse. Når en bygnings højde skal vurderes, vurderes den ud fra bygningens maksimale højde. Hvis eventuel teknik på bygningens tag vil få et omfang der har karakter af yderligere bebyggelse, vil det kræve en fornyet helhedsvurdering.

Forvaltningen har vurderet, at den nye bygning er placeret med en afstand til nabobebyggelse som er stor nok til, at der ikke vil blive væsentlige indbliksgener for nabobebyggelsen. Bygningen vil have en minimumsafstand på 9,5 m. til nærmeste nabobebyggelse målt fra bygningens nærmeste vinduesparti.

Bygningen vil have en maksimal højde ud mod Åfløjen på 9,6 m. og trappe ned mod nord, hvor bygningen vil have en højde på ca. 6,5 m. Der vil ske en ændring af dagslysforholdene og udsyn på omgivelserne vil ændre sig fra de eksisterende forhold, hvor der ikke var placeret byggeri i form af etageboligbebyggelse men garagebebyggelse. Forvaltningen vurderer at bygningens varierende højder og afstand til nabobebyggelse ikke vil forværre de eksisterende forhold væsentligt.

Ad 3. Flere høringssvar påpeger, at byggeriet er i strid med deklaration (Servitut 1_N-III_466). Dertil at deklarationen også styrer retten til at dagrenovation kan blive hentet for nabobebyggelsen hen over ejendommen Åfløjen 60.

Den deklaration som der henvises til, er et privatretligt dokument, som forvaltningen ikke kan håndhæve.

Deklarationen giver ikke tilkørselsret for kommunens renovationsafdeling til at hente affald på nabobebyggelsens miljøstation. Den giver kun tilkørselsret til garagebygninger.

Ad 4. Der er en større bekymring og frustration over den eksisterende parkeringssituation for området, hvortil der beskrives at området i forvejen ikke har nok parkeringspladser og et nyt byggeri kun vil forværre disse forhold. Dertil mener flere høringssvar, at der etableres for få parkeringspladser til det nye byggeri.

Forvaltningen kan ikke kræve, at det ansøgte byggeri på privat grund skal stå til ansvar for den eksisterende parkeringssituation i området.

Forvaltningen skal ud fra en konkret vurdering påse parkeringskravet som den nye bebyggelse udløser. Parkeringspladser til den nye bebyggelse skal etableres på ejendommen. Når parkeringskravet vurderes, lægges parkeringskravene i den gældende kommuneplan til grund. Der etableres det antal parkeringspladser som Københavns Kommuneplan 24 (KP24) rammesætter. KP24 er et politisk vedtaget dokument som forvaltningen skal fremme i deres behandling af byggesager.

Ad 5. Flere høringssvar påpeger, at byggeriet ikke overholder bygge-lovens regler for brandsikkerhed og at det nye byggeri vil være fysisk i vejen for beredskabets mulighed for at foretag indsats på den eksisterende nabobebyggelse.

Det ansøgte byggeri er indplaceret i brandklasse 2 (BK2) og er oplyst til at være indsatstaktisk traditionelt. Byggeriet er indplaceret af en brand-rådgiver med gyldigt certifikat til brandklasse 2. Brandrådgiveren har lovpligtigt ansvar for, at det nye byggeri overholder byggelovgivningen på de brandmæssige forhold. Forvaltningen mener ikke, at der skulle være risiko for, at byggeriet er i strid med lovgivningen.

Beredskabets mulighed for at foretage redning og evakuering af borgere fra deres hjem ved brand i deres ejendommen som herefter omtales som indsatstaktiske forhold, skal kunne foretages på egen grund. Dette er både gældende for eksisterende og fremtidig bebyggelse. nabobebyggelsen øst for den nye bebyggelse har deres indsatsveje for beredskabet placeret på den østlige side af bygningen. Den nye bygning er placeret på den vestlige side af nabobebyggelsen og er dermed ikke til hinder for redning af beboere.

Ad 6. Flere høringssvar omtaler Kagsåen på trakningen ved Åfløjen som fredet naturområde og yngleplads for fredet dyreliv.

Forvaltningen har undersøgt forholdene omkring naturfredede områder og området omkring Åfløjen 60 er ikke fredet. Det nærliggende Kagsmosen er et naturfredet område, men selve Åløbet er ikke fredet på strækningen ved Åfløjen.

Ad 7. Flere høringssvar påpeger at byggeriet vil umuliggøre det pågående skybrudsprojekt udarbejdet af HOFOR, som vil udvide Kagsåen til at kunne håndtere større vandmængder, der skal kunne ledes ned mod Kagsmosen. Dertil påpeger flere høringssvar, at Åfløjen 60 skal gennemgå ekspropriation i forbindelse med skybrudsprojektet.

Forvaltningen er blevet oplyst om og har været i kontakt med HOFOR under byggesagsbehandlingen vedrørende de to projekter. Ejer af ejendommen på Åfløjen 60 og HOFOR er i dialog om placering af byggeriet i forhold til udvidelsen af åen. HOFOR modsætter sig ikke projektet.

Forvaltningen er ikke bekendt med at nærliggende ejendomme skal gennemgå ekspropriation i forbindelse med udvidelsen af åen.