



Notat

Bilag 10 Opsummering af indsigelsespunkter og forvaltningens svar

6. august 2021

Sagsnummer
2021-0186780

Dokumentnummer
2021-0186780-11

Der er foretaget to høringer (bilag 3). Første høring (16. april-7. maj 2020) omfatter partshøring, naboorientering, og ikke-lovpligtig høring af lejere. Anden høring (26. juni-24. juli 2020) vedrørende ansøgers kommentarer til indsigelser, omfatter partshøring og ikke-lovpligtig høring af lejere.

Der er indkommet 314 indsigelser, heraf 39 fra parter i sagen (bilag 4). Indsigelserne kommer primært fra beboere i området, borgere i København og omegn samt enkelte borgere, der er bosat i andre kommuner. De 314 indsigelser omfatter også indsigelse fra Bispebjerg Lokaludvalg, to fællesindsigelser fra naboen A/B Theklahus på vegne af 30 beboere, fællesindsigelse fra genboen på Provstevej 2A-C på vegne af 43 beboere, indsigelse fra Formandskabet for Områdefornyelse, indsigelse fra Café Fuglereden, samt en underskriftsindsamling mod nedrivning af hjørnehuset med 39 underskrivere.

Alle indsigelser er overvejende kritiske overfor byggeriet, og flertallet har ønske om at bevare den eksisterende hjørneejendom. Hovedparten af høringssvarene udtrykker også modstand mod flere ungdomsboliger i området, og mod at der gives dispensation til en bebyggelsesprocent på 196.

Hovedsynspunkterne i høringssvarene er derudover følgende:

1. Nedrivning af hjørneejendom: De fleste indsigere mener, at hjørneejendommen og Café Fuglereden skal bevares.
2. Ungdomsboliger: Omkring halvdelen af indsigerne er imod opførelse af flere dyre ungdomsboliger, som medfører støj og midlertidige beboere, der ikke engagerer sig i lokalmiljøet.
3. Nybyggeri: Halvdelen af indsigerne er imod dispensation til en bebyggelsesprocent på 196. En række indsigere er imod dispensation fra parkeringskrav. Herudover gøres indsigelse mod skygge- og indbliksgener og støj fra tagterrasse. De fleste af indsigerne mener, at området mangler nærrecreative områder med lys og luft.
4. Planforhold: De fleste indsigere anfører, at nedrivning af hjørneejendommen, byggeriets omfang og opførelse af ungdomsboliger er i modstrid med intentionerne i lokalplanen. En række indsigere anfører, at projektet er imod Kommuneplanen (KP19).

Forvaltningens bemærkninger:

1. Nedrivning af hjørnehus: Forvaltningen kan ikke nægte nedrivning af ejendommen, da den ikke er udpeget bevaringsværdig. Café Fugleredens vilkår for leje og anvendelse af lokalerne er et privatretligt anliggende med bygningens ejer, som forvaltningen ikke kan regulere.

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

EAN-nummer
5798009809452

2. Ungdomsboliger: Forvaltningen kan ikke regulere, hvor lang tid beboere skal bo i ungdomsboligerne eller beboernes eventuelle støjende adfærd i eget hjem. Forvaltningen kan ikke fastlægge boligpriser og lokalplanen indeholder ingen bestemmelser om andel af almene boliger/kollegier.
3. Nybyggeri:
 - a) Bebyggelsesprocent: Forvaltningen vurderer, at dispensation til bebyggelsesprocent på 196, og heraf bebyggelsestæthed på grunden, er i overensstemmelse med intentionerne i lokalplanen. Bebyggelsesprocenten for andre ejendomme i området er:
 - 178 for naboejendom på Provstevej 3A
 - 165 for naboejendom Frederikssundsvej 72
 - 291 for genboejendom på Provstevej 2A
 - 201 for genboejendom på Provstevej 2D
 - b) Skygge og indblik: Bebyggelsen er udformet efter lokalplanens bestemmelser om højde og placering. Skygge og indblik forårsaget heraf udgør det forventelige og planlagte i området.
 - c) Parkering: Projektet skal ikke imødekomme områdets behov for parkering, men kun parkeringsbehovet, der er knyttet til det konkrete byggeri.
 - d) Friarealer og rekreative områder: Forvaltningen kan ikke regulere beboernes adfærd på ejendommens friarealer, herunder tagterrassen. Forvaltningen kan ikke kræve grunden/ ejendommen ubebygget, selvom området mangler nærrekreative områder med lys og luft.
4. Planforhold:
 - a) Lokalplan: Bestemmelserne om randbebyggelse i de fastlagte byggelinjer gælder hele lokalplanområdet (jf. §5, stk. 2). Den konkrete ejendom er fastlagt til "sluttet randbebyggelse". Lokalplanen har også til formål at bevare de i lokalplanen syv udpegede bevaringsværdige bygninger. Hjørneejendommen på Frederikssundsvej 70 er ikke udpeget som en af disse. Ift. opførelse af ungdomsboliger, så er begrebet "familieboliger" (jf. § 3, stk. 3e) ikke nærmere defineret, hvorfor det også kan omfatte en husstand på én i en etværelses bolig.
 - b) KP19: Projektet er i overensstemmelse med Kommuneplanen, med undtagelse af bebyggelsesprocenten, som også i Kommuneplanen er fastsat til maksimalt 150. Ifølge kommuneplanen kan den maksimale bebyggelsesprocent overskrides ved huludfyldning.