



8. oktober 2018

Sagsnr.
2018-0242591

Dokumentnr.
2018-0242591-6

Bilag 4: Forvaltningens bemærkninger til høringsvar

I forbindelse med byggeansøgning om opførelse af spejderhus og landskabsbearbejdning på Brønshøjvej 29 er der foretaget naboorientering og partshøring, jf. bilag 2.

Høringerne er sendt til i alt 95 ejere, lejere og parcelforeningen. Der er indkommet 12 høringsvar samt 1 høringsvar med tilhørende anmodning om fristforlængelse, jf. bilag 3. Forvaltningen har ikke modtaget yderligere høringsvar inden forlængelsesfristens udløb.

Høringsvarene kommer fra Brønshøj Parcelforening samt beboerne i området. Beboerne og parcelforeningen er meget kritiske over for projektet. Generelt går kritikken på, at grundens samlede anvendelse adskiller sig fra områdets eksisterende karakter, og heraf medfølger indbliksgener, en øget trafikalt belastning, problemer med vejret, forringelse af områdets grønne areal samt bebyggelsens udformning, herunder fejl i beregningsgrundlag.

Indsigelserne omhandler nedenstående emner vedr.:

1. Lokalplanpligt.
2. Projektets tilpasning til eksisterende villakvarter.
3. Indblik-, støj- og røggener for tilstødende villabebyggelse.
4. Trafikale forhold, herunder vejret til private fællesveje.
5. Hensyn til eksisterende beplantning og dyreliv.
6. Projektets æstetik og arkitektonisk kvalitet.
7. Fejl i beregning af etageareal og bebyggelsesprocent.

1. Vedr. lokalplanpligt

Resume af indsigelser

Flere indsigelser anfører, at projektet er lokalplanpligtigt under hensyn til den samlede bebyggelse og anvendelse af grunden, herunder vandtårnets tilladelse til forsamlingshus.

Forvaltningens bemærkninger

Forvaltningen har konkret vurderet, at den ansøgte anvendelse til spejderhus kan etableres i overensstemmelse med områdets udlagte anvendelse i Kommuneplan 2015, som fastlægger, at området kan anvendes til fritidsundervisning, kollektive anlæg og institutioner samt andre sociale, uddannelsesmæssige og kulturelle servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til boliger og serviceerhverv.

Forvaltningen finder, at etablering af spejderhus er foreneligt med kommuneplanens anvendelsesbestemmelse for ejendommen, og med afsæt i projektets omfang og indvirkning på omgivelserne, finder forvaltningen ikke grundlag for at udarbejde nyt plangrundlag.

Flere indsigere henviser til Planklagenævnets afgørelse af 14. juni 2018 – sag NMK-33-03985. Forvaltningen vurderer ikke, at denne afgørelse kan sammenlignes med dette projekt, idet spejderhuset opføres i overensstemmelse med kommuneplanrammerne, og der er hertil foretaget relevante høringer.

2. Vedr. projektets tilpasning til eksisterende villakvarter

Resume af indsigelser

Flere indsigelser anfører, at bebyggelsens omfang, placering og anvendelse, herunder landskabsbearbejdningen, ikke er tilpasset det tilstødende villakvarter.

Forvaltningens bemærkninger

Center for Bygninger finder, at spejderhusets samlede omfang, herunder forholdet mellem det bebyggede areal, etageareal og grundens matrikulære areal, er hensigtsmæssig under hensyn til husets anvendelse som foreningshus med tilknyttede udendørsfunktioner. Vi vurderer desuden, at landskabsbearbejdningen understøtter grundens rekreative anvendelse for såvel ejendommens som kvarterets besøgende og brugere.

Desuden gør forvaltningen opmærksom på, at det ansøgte projekt udføres i overensstemmelse med kommuneplanens rammer for bygningshøjde, bebyggelsesprocent, friarealkrav og parkeringsdækning for så vidt angår bil- og cykelparkering.

3. Vedr. indbliksgener til tilstødende villabebyggelse

Resume af indsigelser

Indsigerne anfører, at den ansøgte bebyggelse og landskabelige bearbejdning vil medføre væsentlige indbliksgener til tilstødende villabebyggelse. Hertil anfører flere indsigere, at den ansøgte anvendelse og bebyggelse vil medføre væsentlige støj- og røggener for tilstødende bebyggelse.

Forvaltningens bemærkninger

Forvaltningen skønner, at spejderhuset og den landskabelige bearbejdning vil medføre ændrede indblikforhold for tilstødende bebyggelse, idet de pågældende områder på ejendommen aktuelt fremstår ubebygget. Det er imidlertid forvaltningens skønsmæssige vurdering, at en afstand på ca. 14 m til tilstødende facader med vinduer til opholdsrum, er et afstandsforhold, der ikke vil medføre væsentlige gener for de omkringliggende ejendomme.

Forvaltningen kan desuden oplyse, at lyd der fremkommer ved rekreativt ophold ikke er reguleret af byggeloven. For så vidt angår røggener skal bebyggelsen opføres således, at røg ledes bort uden luftgener for omgivelserne. Forvaltningen finder, at bålplads og skorsten er vist placeret i behørig afstand til tilstødende ejendomme.

Vedrørende gener henviser flere indsigere til servitut tinglyst den 8. august 1900. Det er forvaltningens vurdering, at servituten henviser til erhvervsmæssig anvendelse af grunden, og et spejderhus falder ikke under sådan anvendelse.

4. Vedr. trafikale forhold, herunder vejret til private fællesveje

Resume af indsigelser

Flere indsigere anfører, at der vil være et misforhold mellem antallet af bilparkeringspladser og grundens samlede personbelastning. Endvidere er flere parter af den opfattelse, at der vil fremkomme væsentlig øget trafikalt belastning. Flere indsigere mener, at ejendommen ikke har vejret til de tilstødende private fællesveje.

Forvaltningens bemærkninger

I forbindelse med spejderhuset forlanges indrettet 6 bilparkeringspladser, hvilket er i overensstemmelse med parkeringsnormen i kommuneplanen, som foreskriver 1 p-plads pr. 100 m² etageareal. Under hensyn til områdets øvrige parkeringsbelastning, bebyggelsens omfang og brugerne set i forhold til bebyggelsens konkrete funktion, finder forvaltningen, at de 6 parkeringspladser udgør tilstrækkelige parkeringsarealer. I vurderingen indgår desuden, at forvaltningen ønsker at bevare ejendommens grønne præg.

Forvaltningen kan oplyse, at der for forsamlingslokalet i vandtårnet er reserveret 6 bilparkeringspladser på grunden, der kan forlanges indrettet, når bebyggelsen tages i brug, og anvendelse og påvirkning af området således kan vurderes nærmere.

Forvaltningen kan dertil oplyse, at spørgsmål om vejret som udgangspunkt er et privatretligt forhold, der skal afklares mellem vejejer og ejer af ejendommen. Når kommunen giver tilladelse til overkørsler og parkeringspladser ved private fællesveje, er der tale om en offentligretlig tilladelse, hvilket betyder, at der ikke er almene offentlige hensyn, der er til hinder for det ansøgte. Ansøgeren skal selv sørge for, at det ansøgte er i overensstemmelse med privatretlige forhold som for eksempel vejretsspørgsmål.

Såfremt det ikke er muligt for ejendommen at opnå vejret til vejene på privatretligt grundlag, kan kommunen efter ansøgning tildele vejret til vejene efter lov om private fællesveje § 26, stk. 2, nr. 2 og § 26 stk. 3.

Det er forvaltningens vurdering, at lovens krav om særlige tilfælde vil være opfyldt i denne sag, da kommunen af hensyn til trafikafvikling ønsker at begrænse antallet af yderligere overkørsler til Brønshøjvej, som er en overordnet vej med gennemgående færdsel.

5. Vedr. hensyn til eksisterende beplantning og dyreliv

Resume af indsigelser

En række indsigelser vedrører grundens eksisterende beplantning og flere anfører, at den ansøgte bebyggelse og anvendelse vil medføre væsentlig negativ påvirkning af dyreliv.

Forvaltningens bemærkninger

Ved opførelse af spejderhuset fældes 7 parktræer på grunden i området omkring Thurebyholmvej og Næsbyholmvej. Pågældende træer er ikke udpeget som fredede, bevaringsværdige, ikoniske eller særlige træer (kulturhistoriske træer, botanisk interessante træer, donationstræer hæderstræer eller flagermustræer). Ejendommen er ikke omfattet af arealfredning.

Forvaltningen kan oplyse, at der på grunden er udpeget tre ikoniske træer i området omkring Brønshøjvej og Næsbyholmvej. Disse træer bibeholdes. I projektet er der vist udplantning af 5 nye træer. Forvaltningen har ikke mulighed for at regulere art eller størrelse.

6. Vedr. projektets æstetik og arkitektonisk kvalitet

Resume af indsigelser

Indsigere henviser til, at bebyggelsen ikke er tilpasset kvarterets arkitektoniske karakter og materialitet deriblandt vandtårnets geometri og placering.

Forvaltningens bemærkninger

Forvaltningen finder, at området er præget af bygninger med forskellig karakter og herved ikke indgår som en væsentlig del af en bebyggelsesmæssig sammenhæng i et område med et bevaringsværdigt helhedspræg.

Da ejendommen ikke er omfattet af en lokalplan, skal den nye bebyggelse alene fastlægges efter bebyggelsesregulerende bestemmelser, dvs. placering og omfang. Vi har herved ikke mulighed for at regulere, at bebyggelse opføres med samme udtryk som tilstødende bygninger, herunder heller ikke udformning af vinduer, facadematerialer og overordnet geometri.

7. Vedr. fejl i beregning af etageareal og bebyggelsesprocent

Resume af indsigelser

Flere indsigere henviser til, at der er fejl i beregning af grundens samlede etageareal og bebyggelsesprocent.

Forvaltningens bemærkninger

Forvaltningen har taget udgangspunkt i aktuelle BBR-oplysninger, hvoraf det fremgår, at grundens matrikulære areal udgør 5273 m² og vandtårnets samlede bygningsareal udgør 615 m². Tallene ses overensstemmende med forvaltningens arkivmateriale fra vandtårnets opførelse.