



Bilag 5

Forvaltningens bemærkninger til høringssvar vedr. byggeprojekt

I forbindelse med byggeansøgning om opførelse af nyt enfamiliehus på Karensvej 18 er der gennemført partshøring af de 3 nærmeste ejendomme, da det nye byggeri medfører en væsentlig ændring af de eksisterende forhold.

Partshøringen er sendt til 4 parter, da den ene af de 3 ejendomme er et 2-familiehus. I høringsperioden fra den 31. maj 2024 til den 21. juni 2024 er der indkommet 4 svar fra parter, derudover er der kommet indsigelser fra 12 naboer, herunder en indsigelse fra grundejerforeningen samt et fælles brev med 29 underskrivere. Fællesbrevet med de 29 underskrivere tæller som én henvendelse.

Efter høringsperioden er der kommet yderligere 6 støttetilkendegivelser til byggeriet fra naboer i området, hvoraf 2 har indsendt supplerende oplysninger til deres støtte.

Alle henvendelser er resumeret og besvaret nedenfor og kan findes i deres fulde form i bilag 4.

Henvendelserne omkring indsigelser mod byggeriet kan grupperes i følgende emner:

1. Bemærkninger mod nedrivning af eksisterende byggeri
2. Bemærkninger mod enfamiliehusets omfang
3. Bemærkninger mod enfamiliehusets nye placering
4. Bemærkninger til sagsbehandlingen

Henvendelserne til støtte for byggeriet kan grupperes i følgende emner:

5. Bemærkninger for enfamiliehusets udformning i forhold til kvarteret
6. Bemærkninger for nedrivning af eksisterende byggeri
7. Bemærkninger til ejendomsejers rettigheder

09-09-2024

Sagsnummer i F2
2024 - 14170

Dokumentnummer i F2
149052

Sagsnummer i eDoc
2024-0242838

Ad 1. Bemærkninger mod nedrivning af eksisterende byggeri

Der er kommet 14 henvendelser fra naboer i forfatterkvarteret, som ikke ønsker nedrivning af det eksisterende enfamiliehus. De mener at forfatterkvarteret er et bevaringsværdigt område og at en tilladelse til nedrivning kan skabe præcedens, da de høje ejendomspriser i området kan være motiverende for at nedrive ældre villaer og i stedet bygge nye og større villaer, der udnytter muligheden for en maksimal bebyggelsesprocent. 9 naboerne mener desuden at nedrivning ikke er hensigtsmæssig set i forhold til klima- og miljømæssigt hensyn, da nedrivning og nybyggeri medfører en større CO2 belastning end renovering. Der efterspørges en politisk holdning og udtrykkes et ønske om en bevarende lokalplan for forfatterkvarteret.

Bemærkninger

Ved nedrivning af eksisterende enfamiliehus på Karensvej 18 skal ansøgningen behandles efter bygningsreglementets bestemmelser, da ejendommen ikke er optaget i kommuneplanen eller udpeget i en lokalplan/byplanvedtægt som bevaringsværdig. Desuden er ejendommen SAVE-registreret med en bevaringsværdi på 7, hvilket er en lav bevaringsværdi. Forvaltningen har med bygningsreglementet ikke hjemmel til at nægte nedrivning af enfamiliehuset på Karensvej 18, hvis der gives en byggetilladelse til et nyt hus. Det er korrekt, at det ofte er mindre klima og miljømæssigt belastende at bevare end at nedrive eksisterende bebyggelse. Klima- og miljøhensyn giver imidlertid ikke forvaltningen lovhjemmel til at nægte nedrivning.

Ad 2. Bemærkninger mod enfamiliehusets omfang

Der er kommet 12 henvendelser fra naboer, der mener at det ansøgte enfamiliehus er for stort i forhold til området. De påpeger, at det ansøgte enfamiliehus har en højere bebyggelsesprocent og bygningshøjde end hvad der er inden for byggerettens bestemmelser og udtrykker bekymring for at en byggetilladelse til byggeriet vil skabe præcedens og medvirke øget bebyggelse på bekostning af områdets åbne og grønne karakter med ældre murermestervillaer. Desuden mener 4 af naboerne at det ansøgte enfamiliehus størrelse i forhold til placeringen, vil have betydning for den åbenhed og de lysforhold der er omkring kvarterets fællesanlæg på modsatte side af Karensvej.

Bemærkninger

Det ansøgte enfamiliehus skal behandles efter de bebyggelsesregulerende bestemmelser fastsat i servitutten lyst den 11. december 1911, samt bygningsreglementets bestemmelser om bebyggelsens omfang og placering, jf. BR18 kap. 8, § 166 - § 195. Da det ansøgte byggeri ikke opfylder alle bestemmelser i byggeretten, skal byggeriet helhedsvurderes, idet byggerettens bestemmelser om bygningshøjde, grundstørrelse, afstand til vejudvidelseslinje og bebyggelsesprocent ikke er opfyldt. Efter en gennemgang af nærområdet, der er defineret som de 13 nærmeste ejendomme, er det forvaltningens vurdering den ansøgte bygnings højde, grundareal og afstand til vej er sædvanligt for området og inden for rammerne af hvad der kan godkendes. Det er dog ikke sædvanligt med en bebyggelsesprocent på 32,5. En byggetilladelse til projektet, vil det give mulighed for større byggeri i området.

Forvaltningen bemærker at det ansøgte projekt ville kunne tilrettes til en bebyggelsesprocent på 30 inden for det ansøgte bygningsvolumen. I dette tilfælde vil forvaltningen ikke kunne nægte en byggetilladelse.

Vi gør desuden opmærksom på at det ansøgte projekt er i overensstemmelse med servituttens bestemmelser, herunder bebyggelsesgrad, etageantal og afstand til vejmidte.

Ad 3. Bemærkninger mod enfamiliehusets nye placering

Der er kommet 7 henvendelser fra naboer der bor i forfatterkvarteret, som ikke ønsker at enfamiliehuset opføres med den nye placering, hvor det er trukket væk fra Strindbergsvej og ned i den nuværende baghave, da de mener det bryder med de grønne åbne og sammenhængende haver samt skaber skygge og indbliksgener pga. enfamiliehusets højde og tagterrassens placering med udsigt over baghaverne.

Bemærkninger

Det ansøgte projekt skal behandles i forhold til de bebyggelsesregulerende bestemmelser fastsat i servituttens lyst den 11. december 1911, samt Bygningsreglement 2018 (BR18) kap. 8 § 166 - § 195. Det ansøgte byggeri opfylder bestemmelserne i § 177 om afstand til skel og det skrå højdegrænseplan mod naboer. Det opfylder dog ikke bestemmelserne i byggeretten, om bygningshøjde, grundstørrelse, afstand til vejudvidelseslinje og derfor skal byggeriet helhedsvurderes. Efter en gennemgang af det definerede nærområde er det forvaltningens vurdering at den ansøgte bygningshøjde, grundareal og afstand til vej er sædvanligt for området og inden for rammerne af hvad der kan godkendes. Den gældende servitut for området tillader beboelseslag i 3 etager med kvistværelser i tagetage og at det dermed er forventelig med beboelsesejendomme i 2 fulde etager i kvarteret.

Da servituttens og bygningsreglementets bestemmelser om bebyggelsens placering på grunden er iagttaget, har vi ikke yderligere lovhjemmel til at regulere placeringen af bebyggelsen på grunden. Vi gør derudover opmærksom på at der er indsendt en revideret ansøgning om opførelse af enfamiliehus den 24. juli 2024, efter høringsperiodens afslutning, hvor placering er ændret og huset er flyttet 2 m nærmere Karens Gade.

Ad 4. Bemærkninger til sagsbehandlingen

Der er kommet 5 henvendelser, der undrer sig over at Københavns kommune har givet forhåndsgodkendelse til en dispensation til grundstørrelse, bygningshøjde og bebyggelsesprocent af det ansøgte projekt. Derudover bemærker 1 nabo, at der tidligere er givet afslag på byggetilladelse til et byggeri på samme grund, med den begrundelse at det ikke er sædvanligt for området med en bebyggelsesprocent ud over byggerettens 30 for fritliggende enfamiliehuse.

Bemærkninger

Der er ikke truffet afgørelse i sagen og forvaltningen giver ikke forhåndsgodkendelser, hvilket også er tilfældet i denne sag. Vi gør opmærksom på, at der ikke er tale om dispensation fra bygningsreglementet til grundstørrelse, bygningshøjde og bebyggelsesprocent, men da forholdene ikke er indenfor byggeretten, skal der ifølge Bygningsreglementet foretages en helhedsvurdering.

Efter der blev meddelt afslag på den tidligere ansøgning om byggetilladelse på samme adresse, har forvaltningen været en dialog med bygherre omkring byggeretten og beregningsreglerne i Bygningsreglementet. Først ved modtagelse af denne byggeansøgning i april har forvaltningen set det ansøgte projekt. Da det ansøgte byggeri ikke overholder byggeretten ifølge Bygningsreglementet skal der foretages en helhedsvurdering. Det tidligere byggeprojekt blev også afgjort efter en helhedsvurdering, men dette var et andet og væsentligt større projekt. Forvaltningen har valgt at sende projektet i partshøring, hos de nærmeste naboer inden der træffes en afgørelse, samtidigt med forvaltningens vurdering af om projektet kan være foreneligt med de hensyn, der varetages i helhedsvurderingen.

Ad 5. Bemærkninger for enfamiliehusets udformning i forhold til kvarteret

Der er kommet 4 henvendelser fra naboer i kvarteret, der støtter opførelse af enfamiliehuset, da de mener at husets arkitektoniske udtryk passer ind i kvarteret karakteristika. De (1) gør opmærksom på forfatterkvarteret ikke er et ensartet kvarter, men består af byggeri fra blandede tidsperioder og det ansøgte enfamiliehus vil derfor ikke skille sig ud fra kvarteret. Desuden mener 2 naboer at den eksisterende lovgivning balancerer fint mellem at sikre kvarterets karakteristika og husejernes ejendomsret.

Bemærkninger

De indsendte bemærkninger er taget til efterretning.

Ad 6. Bemærkninger for nedrivning af eksisterende byggeri

Der er kommet 3 henvendelser, der støtter nedrivning af det eksisterende enfamiliehus, da det eksisterende hus er ikke bevaringsværdigt og kræver større renovering og påpeger at et nyt hus vil medføre et lavere energiforbrug. En nabo i området udtrykker bekymring for at naboer i kvarteret bruger en lokalplan som værktøj til at forhindre en specifik byggesag.

Bemærkninger

Den ansøgte nedrivning af det eksisterende hus på Karensvej 18, skal behandles efter bygningsreglementet, idet huset ikke er udpeget i Kommuneplanen eller i en lokalplan efter Planloven. Forvaltningen kan meddele tilladelser til nedrivning af et beboelseshus i forbindelse med at der gives tilladelse til opførelse af et nyt hus til beboelse. Dette sker samlet for at sikre, at der ikke nedlægges en bolig, dette gøres med hjemmel i Lov om boligforhold. Der sættes ikke

yderligere krav til de huse som skal bygges end energibestemmelserne i bygningsreglementet, idet der ikke er lovhjemmel til yderligere.

Ad 7. Bemærkninger til ejendomssejers rettigheder

Der er kommet 2 henvendelser, der støtter bygherres ret til at bygge indenfor byggeretten og gør opmærksom på at Københavns kommune er umiddelbart indstillet på at give tilladelse til byggeriet samt at der tidligere i 2022 er givet tilladelse til nedrivning af det eksisterende byggeri på grunden. En nabo i området mener at indsigelserne imod projektet er holdninger, fremfor egentlige saglige argumenter. Han vurderer at der ikke er belæg for at der er en tendens til at rive eksisterende villaer ned for at bygge nyt og gør opmærksom på at to tidligere sager i området, hvor der er bygget nyt, ikke er retvisende eksempler på nedrivninger af eksisterende huse, da den ene er en udstykning af en tidligere større sammenhængende grund med Trekronergade 15-17 og den anden er nedrivning af et "skur" som ikke kunne renoveres på Bjørnsonsvej 45C.

Bemærkninger

Forvaltningen har ikke erfaring med, at nedrivning i et kvarter sætter gang i en tendens til mere nedrivning i nærområdet. Forvaltningens erfaring er, at nedrivning typisk sker i forbindelse med ejerskifte, hvilket ikke direkte er influeret af byggeri i nærområdet.