



NOTAT
16-05-2018

Bilag 4. Forvaltningens bemærkninger til hørings svar

Sagsnr.
2018-0132304

I forbindelse med byggeansøgning om indretning af 21 boliger på Rådmandsgade 53A, 2200 København N, har der været afholdt naboorientering samt partshøring vedrørende forhold, der forudsætter tilladelser i form af seks dispensationer fra lokalplan nr. 76 "Titangade".

Naboorienteringen samt partshøringen er fremsendt til 195 parter, herunder 3 ejere, 163 lejere og 29 faste høringsparter, og der er indkommet 30 hørings svar i perioden fra den 26. marts 2018 – 12. april 2018 (bilag 3).

Hørings svarene kommer dels fra Nørrebro Lokaludvalg samt fra beboerne i nabobebyggelsen, der er meget kritiske overfor projektet. Generelt går kritikken på forringelse af udsyn, indblik- og skyggegener, bebyggelsens udformning og manglende tilpasning til områdets karakter, indskrænkning af friarealerne og muligheden for etablering af fælles gård, samt, en uønsket fortætning- og forhøjelse af bebyggelsen, herunder bebyggelse i matrikelskel.

Henvendelserne kan grupperes i følgende emner:

- A. Henvendelse fra Metroselskabet
- B. Indsigelser til projektet fra Nørrebro Lokaludvalg
- C. Indsigelser til projektet fra naboerne på de 3 nabomatrikler 5507 UK (Tagensvej 64-68), 5508 UK (Rådmandsgade 49 samt Tagensvej 58-62) samt 5506 UK (Rådmandsgade 49B, 51 og 53), der kan inddeles i emner vedr.:
 - Projektets ydre fremtræden, herunder materialevalg
 - Projektets udformning, herunder højde, altaner, vinduer samt udsigtsforhold
 - Støjgener ved tilførsel af flere beboere
 - Friarealernes størrelse og bibeholdelse af baghus
 - Baghusets højde
 - Fremtidig mulighed for etablering af fælles gård
- D. Øvrige forhold

A. Henvendelse fra Metroselskabet

Metroselskabet har ingen bemærkninger til det fremsendte materiale.

Bemærkninger

Forvaltningen har intet at bemærke hertil.

B. Indsigelser til projektet fra Nørrebro Lokaludvalg

Lokaludvalget bemærker, at projektet medfører en uønsket fortætning, herunder etablering af et baghus i en del af lagerbygningen, der tidligere i en proces om gårdsanering ville været revet ned for at etablere mere lys og luft. Udvalget spørger endvidere ind til, om naboerne i dette spørgsmål er blevet spurgt om de ønsker en gårdsanering. Herudover

bemærker lokaludvalget, hvordan støjen fra det fortsat eksisterende og bibeholdte erhverv på Rådmandsgade 55 og Titangade 1 bliver håndteret i projektet. Endeligt er det lokaludvalgets opfattelse, at der ikke bør tillades en tagterrasse på taget over for de nærmeste naboer.

Bemærkninger

Forvaltningen bemærker, at projektet medfører mere lys og luft på ejendommen, herunder en væsentlig reduktion i bebyggelsesprocenten, da størstedelen af den eksisterende lagerhal i naboskel på 335 m² nedrives. Hertil kommer, at lokalplanens friarealkrav er overholdt, når der suppleres med de hævede fælles opholdsarealer, som forvaltningen vurderer at være af en god størrelse og samtidig en hensigtsmæssig udnyttelse af tagfladen. Endvidere er terrassen beliggende over 17 meter fra modstående naboer, der svarer til mange vejbredder i København, og tagterrassen vurderes derfor ikke at medføre indbliksgener ud over det forventelige i et tæt bebygget byområde. Hvad angår høring af naboerne i forbindelse med spørgsmål om en gårdsanering, vil forvaltningen henvise til den høring, der netop er udført i forbindelse med det aktuelle projekt. Vi henviser endvidere til, at der ikke er tale om et typisk byfornyelsesprojekt med støtte fra kommunen, men et projekt ansøgt på privat initiativ. Hvad angår tiltag i forbindelse med evt. støjgener fra det eksisterende erhverv beliggende nord for pakhuset gør forvaltningen opmærksom på, at det er tale om et eksisterende tilladt erhverv, som der i den pågældende byggesag ikke kan stilles yderligere betingelser til jf. plan- og byggelovens bestemmelser.

C. Indsigelser til projektet fra naboerne

Vedr. projektets ydre fremtræden

Naboerne udtaler, at projektets ydre fremtræden, herunder dets materialevalg er udformet på en sådan måde, at bygningerne vil afvige fra deres nuværende fremtræden og områdets generelle arkitektoniske karakter, som enten står som da de blev opført til erhverv eller som boliger opført i gule mursten og røde sadeltage i tegl.

Bemærkninger

Forvaltningens vurderer, at projektet med sin udformning er fint tilpasset husets tidligere industrielle anvendelse, har en højde svarende til de omkringliggende nabobygninger i fem etager og med sine hvide pudsede facader passer til den hvide nabobygning på Rådmandsgade 49B og at det dermed opnås en tilfredsstillende arkitektonisk fremtræden i bybilledet i overensstemmelse med områdets karakter og lokalplanens intentioner.

Vedr. projektets udformning, herunder etablering af ekstra etagehøjde, en mere åben facade med altaner og store vinduespartier samt reduktion af udsigtsforhold

Naboerne udtrykker bekymring over, at ombygningen involverer en ekstra etage med bl.a. overdækket tagterrasse og depotrum, der vurderes at medføre et mindsket lysindfald, herunder begrænsning af udsigtsforholdene i de oven for beliggende naboeligheder. Det vurderes endvidere, at den radikalt anderledes og åbne facade med mange altaner og store vinduespartier mod den nu mere lukkede erhvervsbygning ligeledes vil medføre indbliksgener for de oven for beliggende naboer, der hidtil har været skærmet mod indblik fra gårdsiden, fordi det nuværende pakhus' facade er relativt lukket med mange små vinduer. Endeligt bemærker naboerne, at forhøjelsen af pakhuset også vil medføre en reduktion i udsigten fra de oven for beliggende lejligheder.

Bemærkninger

Forvaltningen bemærker, at bygningen samlet set kun forhøjes med 3,9 m, herunder hævelse af taget med 1,3 m og i øvrigt med et tilbagetrukket taghus indeholdende pulterrum og overdækning på 2,6 m. Idet taghuset etableres mod nordøst og i øvrigt er tilbagetrukket medfører dette, efter forvaltningens opfattelse ikke en væsentlig forøgede skyggegener. Endvidere er terrassen beliggende over 17 meter fra modstående naboer, og tagterrassen vurderes derfor ikke at medføre indbliksgener ud over det forventelige i et tæt bebygget byområde. Da de omkringliggende huse typisk er på 5 etager vurderes det endvidere, at bygningens forhøjelse er i overensstemmelse med områdets karakter. Hvad angår en eventuel indskrænkning af nabobebyggelsens udsigt er dette et forhold der hverken kan reguleres af plan- eller byggeslovlovgivningen.

Vedr. støjgener ved tilførsel af flere beboere

Beboerne på de nærmeste tre nabomatrikler er af den opfattelse, at det foreliggende forslag vil medføre mange nye støjgener. Naboejendommene, der i forvejen er generet af at bo i et særdeles trafikeret og tæt bebygget område med få friarealer, er bekymret over hvor mange boliger, herunder tilførsel af nye beboere projektet indbefatter. De bemærker, at baghuset med de to boliger i naboskel er beliggende kun ca. 10 meter fra den eksisterende nabobebyggelse på Tagensvej. Endvidere er beboerne bekymrede over, at den åbne facade kan medføre øgede støjgener, der vil blive forstærket af at blive kastet rundt i det eksisterende meget smalle og høje gårdrum.

Bemærkninger

Forvaltningen bemærker, at personadfærd ikke kan reguleres af hverken plan- eller byggeslovlovgivningen. Forvaltningen kan derfor ikke regulere, hvor ofte eller hvornår altaner, tagterrasser eller andre opholdsområder anvendes. Kommunen er generelt positiv over for opholdsarealer af god kvalitet, både i form af hævede opholdsarealer og som altaner og tagterrasser og som opholdsarealer direkte på terræn. Det er bemærket endvidere, at projektet medfører mere lys og luft på ejendommen, herunder en væsentlig reduktion i bebyggelsesprocenten, da

størstedelen af den eksisterende lagerhal i naboskel på 335 m² nedrives.

Vedr. Friarealernes størrelse samt bibeholdelse af en del af lagerhallen (baghuset) til to boliger

Beboerne er bekymrede over, at forvaltningen nu påtænker at tillade et baghus i naboskel til beboelse – et areal, der ellers kunne indgå som en del af friarealet - set i lyset af, at projektet hele vejen igennem har været udfordret af at imødekomme kravene om fordeling mellem friarealer og bebygget areal. Selv om baghuset etableres der, hvor lagerhallen nu er beliggende er beboerne af den opfattelse, at etablering af boliger på arealet vil medføre flere gener også i forhold til adgangen til udearealerne.

Bemærkninger

Vedr. adgangen til friarealerne gøres der opmærksom på, at personadfærd hverken kan reguleres af plan- eller byggelovgivningen. Vedr. de øvrige bemærkninger om friarealer samt bibeholdelse af baghus henvises der til forvaltningens bemærkninger under pkt. B.

Vedr. baghusets højde

Naboerne udtrykker bekymring over, at baghuset beliggende i naboskel ændres fra skråt til fladt tag og således forhøjes med 2-3 meter ind mod naboskel, kun ca. 10 meter fra den eksisterende nabobebyggelse. Naboerne vurderer, at en ændring af husets højde i den ene side mod naboskel vil medføre indbliksgener og skyggegener for lejlighederne beliggende direkte ovenfor på stueplan, 1.- og 2. sal.

Bemærkninger

Forvaltningen vurderer ikke at ombygningen af baghuset vil medføre væsentlig flere skyggegener, da baghuset samlet set kun hæves med 0,2 m og i øvrigt etableres indenfor den eksisterende bygnings volumen, idet det kun hæves med 2,7 m i den ene side - fra skråt til fladt tag. Forvaltningen lægger i øvrigt vægt på, at projektet medfører en væsentlig reduktion af det bebyggede areal og dermed en forbedring af lysforholdene, idet den største del af den eksisterende lagerhal på 335 m² nedrives. Endeligt er det forvaltningens opfattelse, at baghuset i sig selv ikke vil medføre indbliksgener, idet der ikke påtænkes isættelse af vinduer imod naboskel i bygningen.

Vedr. fremtidig mulighed for etablering af fælles gård

Naboerne er af den opfattelse, at en etablering af havedøre i pakhusets stueetage med direkte adgang til det fri vil være en potentiel skævvridning af adgangsveje til en evt. fremtidig fælles gård. Beboerne forklarer endvidere, at de er blevet tilbudt byfornyelse af deres gårdhave på betingelse af, at de accepterer at indgå i fælles gård med de nye beboere. Dette er beboerne som udgangspunkt positivt indstillet over for, da det vil være et fælles projekt, der vil komme

dem samt området til gode. Men beboerne er bekymrede for, at byggeprojektet nu omfatter bibeholdelse af en del af lagerhal til baghus til to boliger og dermed en indskrænkning af den potentielle fælles gårdhave, hvor der i forvejen er trangt og belastede lys- og støjforhold. Beboerne anser derfor en yderligere tilførsel af de to boliger i naboskel som stærkt problematisk. Dertil kommer, at beboerne vurderer, at der er en uforholdsmæssig stor ulighed i hvad de og ejerne af Rådmandsgade 53A bidrager med i forhold til etablering af en fælles gård.

Bemærkninger

Forvaltningen bemærker, at projektet ikke i sig selv er til hinder for en etablering af fælles gård. Der henvises i øvrigt til, at projektet også omfatter nedrivning af en stor del af lagerhallen imellem bebyggelserne, der muliggør et større åbent areal imellem de forskellige ejendommene til fremtidig brug som fælles gård.

D. Øvrige forhold

Vedr. fremtidig mulighed for etablering af fælles gård samt fremtidig mulighed for etablering af altaner

En enkelt af naboerne bemærker, at etablering af baghuset til beboelse med to boliger vil medføre, at etablering af fælles gård bliver uønsket. Beboerne udtrykker især bekymring over, at det fremsendte byggeforslag er omfattet af et planlagt to-etages hus midt i gården, der strider med foreningens ønsker om en fremtidig sanering af gården.

Hertil kommer, at beboeren opfatter, at det er meget lidt, som Rådmandsgade 53A vil bidrage med i et fremtidigt projekt om fælles gårdhave. Dels da beboerne vurderer, at udearealet på tagterrassen vil kunne anvendes af alle, dels da den to-etages bygning i gården vil begrænse mulighederne for plantning af træer i gården og også kunne være en kilde til konflikter ifm. f.eks. højrøstede personer og anvendelse af boldspil, grills og udekøkkener. Herudover kommer, at naboen vurderer, at den to etages baggårdsbygning, der går fra skråt til fladt tag og dermed hæves ind mod naboskel vil medføre en begrænset udsigt og lysforhold for naboejendommene.

Herudover er samme indsigelse af den opfattelse, at etablering af altaner samt forhøjelse af bygningerne vil medføre en begrænsning af naboforeningens muligheder for selv at etablere altaner mod gården. Der lægges her vægt på, at en evt. fremtidig afgørelse om altaner mod gården i foreningen på bl.a. Tagensvej bør kunne træffes uden hensyntagen til, hvad der nu evt. gives tilladelse til på Rådmandsgade 53A.

Bemærkninger

Vedr. muligheder for etablering af fælles gård henvises der til forvaltningens bemærkninger til pkt. C om fremtidig mulighed for etablering af fælles gård. Endvidere kan der henvises til forvaltningens bemærkninger til pkt. B.

Vedr. at den to-etages beboelsesbygning i gårdhaven skal kunne være kilde til mulige konflikter om brugen af en mulig fælles gård, vil vi henvise til, at der i forbindelse med en evt. etablering af fælles gård er krav om, at der etableres et gårdlaug, der blandt andet er ansvar for vedligeholdelse og drift af gården. Samtidig bliver der også vedtaget vedtægter om den fremtidige brug af gården, hvor der er muligheder for at nedfælde bestemmelser om hvilke hensyn, der skal tages. Forvaltningen gør endvidere opmærksom på, at personadfærd ikke kan håndhæves af hverken plan- eller byggeloven, og at der derfor ikke i den aktuelle byggesag vil kunne stilles betingelser i denne forbindelse.

Vedr. hævelse af taget til den tidligere lagerhal i naboskel henvises der til forvaltningens bemærkninger til pkt. C om baghusets højde.

Vedr. at altanerne, der etableres i forbindelse med ombygning af pakhuset til beboelse skulle være et hinder for, at nabobebyggelsen kan søge om etablering af altaner mod gårdhave, kan der oplyses, at dette ikke har en væsentlig indvirkning på en evt. fremtidig ansøgning om byggetilladelse herom. Når der søges om en tilladelse til etablering af altaner, vil det være de plan- og byggelovsmæssige bestemmelser, der fastlægger om, og hvordan det kan opsættes altaner på en givet ejendom. Der skal i øvrigt henvises til Københavns Kommunes retningslinjer for altaner.

Vedr. høj bebyggelsesprocent set i forhold til begrænset friareal

En anden af naboerne bemærker, at han er bekymret over de mange dispensationer projektet forudsætter, da han er af den opfattelse, at byggeriet vil påvirke lejlighederne i foreningen negativt, hvad angår lysindfald, støj og privatliv - både i forhold til lejlighederne og brug af gården. Det bemærkes endvidere, at projektets bebyggelsesprocent er uforholdsmæssigt høj, set i forhold til friarealets størrelse. Selv om denne udfordring ønskes overkommet ved at indgå i en fremtidig fælles gård, finder indsiger dette urimeligt, når projektets omfang er på bekostning af gårdens friarealer og dermed ikke er med til at bidrage til fællesskabet. Endelig er det naboens forslag, at enten dispensere til projektet uden etablering af fælles gård eller alternativt sløjfe baghuset med de to boliger, hvormed der vil være et rimeligt udeareal, der kan bidrage positivt til en fremtidig fælles gård.

Bemærkninger

Vedr. muligheder for etablering af fælles gård henvises der til forvaltningens bemærkninger til pkt. C om fremtidig mulighed for

etablering af fælles gård. Endvidere kan der henvises til forvaltningens bemærkninger til pkt. B.