



06-01-2015

Sagsnr.
2014-0256679

Dokumentnr.
2014-0256679-10

Sagsbehandler
Laila Madsen

Bilag 8. Bemærkninger til høringsvar

På baggrund af en byggeansøgning om opførelse af 131 ungdomsboliger på Provstevej 5, 2400 København NV, har der været afholdt naboorientering vedrørende forhold, hvor byggeprojektet ikke overholder lokalplan nr. 261, ”Provstevej”, som bekendtgjort den 23. januar 1996.

Der er indkommet 70 indsigelser, herunder en indsigelse indeholdende 46 underskrifter, i høringsperioden den 12. december 2014 – 9. januar 2015.

Indsigelserne angår primært de forhold, som kræver dispensation fra lokalplanen, og som har været i høring (Parkeringsdækning, friarealprocent, bebyggelsesprocent, etageantal og husdybde). Der er endvidere fremsat indsigelser i forhold til facaden, som efter forvaltningens vurdering ikke kræver dispensation fra lokalplanen. Forvaltningens bemærkninger hertil er beskrevet i indstillingen.

Flere andre indsigelsespunkter er blevet fremsat i høringsperioden, herunder følgende:

- Efterspørgsel af grønne områder i kvarteret.
- Spørgsmål om byggeprojektets forenelighed med lokalplanens formål, og bestemmelser om boligtype.
- Efterspørgsel af borgermøde
- Skygge- og indbliksgener
- Afstand til offentlig transport
- Spørgsmål til lovgivning, der sikrer, at lejligheder kan betales af unge studerende

Der har været et par positive tilkendegivelser fra blandt andet lokaludvalget om, at byggeriet har fået et æstetisk løft efter revision af ansøgningsmaterialet.

Grønne områder i kvarteret

Der eksisterer i dag flere grønne områder i nærheden af kvarteret, bl.a. Lersøparken, Bispebjerg Kirkegård og den grønne kile mellem Bispebjerg og Nørrebro station. Områderne ligger ca. 1000 meter fra kvarteret. Områdefornyelsen i Fuglekvarteret er meget aktive i relation til at etablere grønne initiativer, flere grønne byrum, grønne netværk osv. Områdefornyelsen arbejder blandt andet for at få aktiveret Glenteparken, som er det grønne område ved Glentevej, Nordre Fasanvej og højbanen.

Københavns Kommunes skybrudsplaner vil bidrage til begrønning af gader og pladser i Nordvest kvarteret. Rentemestervej er udpeget som

en kombineret skybruds- og forsinkelsesvej, hvor der bliver mulighed for at indarbejde grønne elementer. Derudover indgår Dortheavej, Landsdommervej, Oldermandsvej, Bisiddervej og Frimestervej også i kommunens skybrudsplanlægning og der vil ligeledes være mulighed for at indarbejde grønne elementer.

Lokalplanens formål – bebyggelsesmæssig skala af købstadsniveau

Lokalplanens formål er blandt andet, at bolig- og erhvervsområdet omkring Provstevej kan bevare og udbygge sin nuværende karakter med blanding af boliger og erhverv, afvekslende bygningsformer og en bebyggelsesmæssig skala af købstadsniveau. Bebyggelsesmæssig skala af købstadsniveau er ikke nærmere defineret.

Forvaltningen finder, at opførelse af ungdomsboliger er i overensstemmelse med lokalplanens formål.

Lokalplanens principper - boligtype

Lokalplanen fastlægger området til boliger og serviceerhverv, mens nyt lejlighedsbyggeri overvejende skal indrettes med familieboliger. Begrebet familieboliger er ikke nærmere defineret. Opførelse af ungdomsboliger i delområde 1 er efter forvaltningens vurdering i overensstemmelse med lokalplanen og kræver derfor ikke dispensation.

Borgermøde

I forbindelse med dispensation fra lokalplaner har forvaltningen ikke for sædvane at indkalde til borgermøde, idet der udføres naboorientering af parter i sagen i overensstemmelse med høringsproceduren i planlovens § 20.

Skygge- og indbliksgener

Forvaltningen gør opmærksom på, at byggeprojektet overholder kommuneplanens krav til højde, og at der alene skal dispenseres fra lokalplanen for ½ etage, hvor tagetagen er trukket tilbage mod Thoravej.

Afstand til offentlig transport

Der er ca. 150 meter til nærmeste busstoppested fra Provstevej 5, og der er under 1000 meter til nærmeste togstation (Nørrebro S-tog).

Kritik af høringsmaterialet

Tidspunktet på dagen og året i skyggediagrammerne blev kritiseret. Forvaltningen bemærker, at det ikke er usædvanligt at de pågældende

datoer i henholdsvis marts og juni er valgt, og tidspunktet på dagen er heller ikke usædvanligt for visualiseringen af skyggediagrammer.

Indsigere har kritiseret, at tegningen viser den 4. etage med samme farve som baggrunden.

Forvaltningen har i høringsbrevet gjort opmærksom på, at det vil kræve en dispensation fra lokalplanens bestemmelse om etageantal, idet byggeprojektet er på 3 og 4 etager.

Forespørgsel til lovgivning

Flere indsigere har spurgt til, om der findes en lovgivning, der kan sikre, at lejligheder kan betales af unge studerende.

Forvaltningen er ikke bekendt med, at der findes en lov, som regulerer det efterspurgte.