



Valby Lokaludvalg
att.: Michael Fjeldsøe
Valgårdsvej 4-8
2500 Valby

8. juli 2015

Sagsnummer:
503294~028

eDoc:
2015-0012989

Matrikelnummer:
14aa VB, Kbh.

Ejendomsadresse:
Gammel Jernbanevej 13

Ejendomsnummer:
171930

Svar på indsigelse

Vi har modtaget dit brev fra den 7. maj 2015. Du gør indsigelse mod opførelse af en ny etageboligejendom med 14 boliger på Gammel Jernbanevej 13.

Vi kan oplyse, at vi har i alt modtaget 24 hørings svar og bemærkninger i forbindelse med den gennemførte høring af projektet.

Afgørelse

Under hensyn til det nedenfor anførte og ud fra en samlet vurdering af bebyggelsens omfang har forvaltningen godkendt opførelse af en ny etageboligejendom med 14 boliger på Gammel Jernbanevej 13, jf. Bygningsreglement 2010 (BR10), kap. 2,3, på en række nærmere angivne betingelser, idet vi ikke finder grundlag for at nægte at give byggetilladelse til opførelsen.

Vi må derfor afvise din indsigelse.

Baggrund for afgørelsen

I de hørings svar/indsigelser vi har modtaget i høringsperioden, er der 10 temaer, som bliver gjort gældende, herunder

- Overskridelse af kommuneplanens rammebestemmelser om bebyggelsesprocent og friareal
- Indbliksgener
- Skyggegener
- Parkering
- Afstand til vej

Center for Bygninger Byggetilladelser Syd

Njalsgade 13
Postboks 416
1504 København V

Kundecenter
Njalsgade 13
2300 København S

Telefon
33 66 33 66

Direkte telefon
33 66 52 00

E-mail
bygninger@tmf.kk.dk

www.kk.dk

- Forholdet til projekt for omlægning af Gammel Jernbanevej
- Byggeriets relation til omgivelserne - herunder Carlsbergkvarteret og Jesuskirken
- Høringens omfang
- Værdiforringelse af ejendomme
- Lokalplan

Side 2 af 6

Sagsnummer:
503294~028

Matrikelnummer:
14aa VB, Kbh.

Ejendomsadresse:
Gammel Jernbanevej 13

Ejendomsnummer:
171930

Forvaltningens vurdering af de 10 temaer:

Overskridelse af kommuneplanens rammebestemmelser om bebyggelsesprocent og friareal

Bebyggelsen er placeret i et område, der i rammerne for Kommuneplan 2011 er fastlagt til boliger (B3-område). Kommuneplanrammen fastlægger den maksimale bebyggelsesprocent til 110, og friarealprocenten skal være mindst 60 for boliger. Den maksimale bygningshøjde er fastlagt til 20 m.

Rammerne i kommuneplanen er vejledende. Forvaltningen kan derfor give tilladelse til bebyggelse, som overskrider rammerne, når det ansøgte projekt kan godkendes på baggrund af en helhedsvurdering efter de bebyggelsesregulerende bestemmelser i bygningsreglementet 2010 (BR10), kap. 2,3. Det fremgår blandt andet af disse bestemmelser, at bebyggelsens omfang skal svare til det sædvanlige i området eller til det, der planmæssigt tilstræbes i området.

Vi har foretaget en helhedsvurdering af projektet på baggrund af bygningsreglementets bestemmelser og kommuneplanen. I vurderingen er bebyggelsens omfang, lysforhold, indbliksgener, friareal og parkering indgået.

Bebyggelsesprocenten i det ansøgte projekt er 168. Forvaltningen har vurderet, at bebyggelsesprocenten er sædvanlig for området. Der er blandt andet lagt vægt på, at bebyggelsesprocenten er 180 på naboejendommen på Gammel Jernbanevej 5-11, og at bebyggelsesprocenten er 265 på ejendommen Gammel Jernbanevej 15. I det ansøgte projekt er der et friareal på terræn på 23 % af boligarealet. Vi har vurderet, at et friareal i den størrelse er sædvanligt i området. På de to naboejendomme Gammel Jernbanevej 5-11 og Gammel Jernbanevej 15 er der friarealer på 14 % og 17 %.

Indbliksgener

Forvaltningen har vurderet, at den nye bebyggelse med altangange og tagterrasser ikke vil give indbliksgener i villahaverne ud over det, som er sædvanligt i et etageboligområde. Nederste tagterrasse på den nye bebyggelse ligger i en afstand af ca. 19 m fra nærmeste have, hvilket

er væsentlig større afstand, end der er fra den eksisterende altan på ejendommen Gammel Jernbanevej 13. Der er desuden allerede indblik til villahaverne fra de omkringliggende etageboliger.

Skyggegener

Beboerne på nordsiden af Valby Kirkevej mener, at den ansøgte bebyggelse vil medføre store skyggegener i deres haver. I alle tre haver langs nordsiden af Valby Kirkevej, er der i dag sol til efter kl. 18 ved midsommer. Med den nye bebyggelse, vil solen gradvist forsvinde fra lidt efter kl. 15 - startende i den vestligste af de tre haver - og kl. 18 vil der være fuld skygge i to haver og halv skygge i den sidste have. Ved jævndøgn er der i dag sol i alle tre haver kl. 15 og kun den vestligste have vil ligge i skygge kl. 18. Med det nye byggeri vil solen gradvist forsvinde fra kl. 15 - startende i den vestligste af de tre haver - og kl. 18 vil alle tre haver ligge i skygge.

Enkelte beboere i ejendommen Gammel Jernbanevej 5-11 og en enkelt på Kirkevænget 6C mener, at bebyggelsen vil give forøget skygge på ejendommenes friarealer. Forvaltningen har vurderet, at der vil komme en smule forøget skygge på det fælles friareal til Gammel Jernbanevej 5-11. Størstedelen af skyggen vil dog falde et sted i gården, hvor der ligger en bygning. Bebyggelsen vil ikke give øget skygge på friarealerne til Kirkevænget 6C.

Beboere på Gammel Jernbanevej 12 og 14 skriver, at bebyggelsen vil medføre øget skygge. Det fremgår af skyggediagrammerne, at der ved jævndøgn vil være skygge i stuelejligheder på Gammel Jernbanevej 10 og 12, kl. 9 om morgenen. Skyggen vil være væk kl. 10.40. Bebyggelsen vil kun give skygge før kl. 9 om morgenen i lejligheder på Gammel Jernbanevej 14.

Samlet set har vi vurderet, at den ansøgte boligbebyggelse kun vil medføre forringede lysforhold af betydning på ejendommene Valby Kirkevej 3, 5 og 7. I et B3-område, hvor der kan opføres bebyggelse i op til 20 meters højde, kan skyggegener i et vist omfang ikke undgås. Vi har vurderet, at der henset til beliggenheden i et B3-område, fortsat vil være tilfredsstillende lysforhold på ejendommene efter opførelse af den ansøgte boligbebyggelse.

Parkering

I forhold til parkeringsforholdene mener flere indsigere, at der etableres for få parkeringspladser til bebyggelsen og gør opmærksom på, at der med et projekt for omlægning af vejarealet på Gammel Jernbanevej nedlægges flere parkeringspladser. Der etableres 7 parkeringspladser på egen grund til bebyggelsen. Det svarer til 1 parkeringsplads pr. fulde 200 m² etageareal (der opføres 1535 m²), hvilket er i principiel overensstemmelse med kommuneplanens rammer og er det krav, forvaltningen sædvanligvis stiller til ny boligbebyggelse. Det forhold, at

Side 3 af 6

Sagsnummer:
503294-028

Matrikelnummer:
14aa VB, Kbh.

Ejendomsadresse:
Gammel Jernbanevej 13

Ejendomsnummer:
171930

der nedlægges parkeringspladser på offentlig vej, kan ikke medføre, at forvaltningen stiller andre krav end sædvanligt til det aktuelle byggeri.

Afstand til vej

Vi har ikke noget grundlag for at kræve, at den ansøgte bebyggelse skal trækkes tilbage på grunden, da der ikke for ejendommen i lokalplan eller servitut er fastsat bestemmelser om bebyggelses placering på grunden.

Forholdet til projekt for omlægning af Gammel Jernbanevej

Nogle indsigelser omhandler et aktuelt projekt vedrørende omlægning af Gammel Jernbanevej, som omfatter etablering af hævede flader i vejkryds, etablering af parkeringslommer og plantning af træer. Det er anført, at byggeprojektet er i konflikt med projektet for Gammel Jernbanevej. Vi kan oplyse, at den ansøgte bebyggelse er trukket 145 cm tilbage fra vejskel mod Gammel Jernbanevej. Der er ikke nogen konflikt mellem de to projekter. Projektet for Gammel Jernbanevej omfatter udelukkende vejarealet, mens byggeprojektet kun berører den private matrikel.

Byggeriets relation til omgivelserne - herunder Carlsberg-kvarteret og Jesuskirken

Flere indsigere skriver, at Valby Kirkevej rummer mange bevaringsværdige bygninger og anfører, at vejen har stor kulturhistorisk værdi som visuel forbindelse til Jesuskirken.

Vi har følgende bemærkninger hertil:

Bydelsatlas for Valby beskriver bevaringsværdige bygninger, bebyggelser og sammenhænge. De to villaer på Valby Kirkevej 3 og 5 er udpeget med høj bevaringsværdi 3. De øvrige villaer på Valby Kirkevej har alle middel bevaringsværdi, heraf er nr. 1, 7 og 8 udpeget med bevaringsværdi 4, mens resten har bevaringsværdi 5 og 6.

I bydelsatlasset er Valby Kirkevej ikke beskrevet som del af en bevaringsværdig sammenhæng. Det er derfor vores vurdering, at der ikke er særligt grundlag for at udarbejde en lokalplan for vejen og området.

Vi kan desuden oplyse, at bydelsatlas for Valby beskriver Carlsberg-kvarteret som et af de smukkeste villakvarterer i København. Jesuskirken ligger i den vestlige del af kvarteret og er opført efter italiensk forbillede med et fritstående klokketårn og en lavere kuppel i kirkens sydende. Valby Kirkevej ligger drejet i forhold til akse mod Jesuskirken, og Jesuskirkens kuppel ligger i akse med kig fra Valhøjvej og Valby Kirkevej. Med den ansøgte bebyggelse vil der fortsat være kig til kirkens kuppel. Fra det sydvestlige hjørne af krydset Gammel Jernbanevej/Valhøjvej er der kig til hele Jesuskirken. Dette kig vil blive reduceret med byggeriet.

Side 4 af 6

Sagsnummer:
503294~028

Matrikelnummer:
14aa VB, Kbh.

Ejendomsadresse:
Gammel Jernbanevej 13

Ejendomsnummer:
171930

Sagsnummer:
503294~028

Matrikelnummer:
14aa VB, Kbh.

Ejendomsadresse:
Gammel Jernbanevej 13

Ejendomsnummer:
171930

Høringens omfang

Der er i den aktuelle sag gennemført høring efter forvaltningsloven. Høring efter forvaltningsloven omfatter udelukkende de personer, som efter vores vurdering har en væsentlig individuel interesse i sagen og dermed kan betragtes som parter. Vi gør opmærksom på, at det kun er parter i sagen, som kan klage til Statsforvaltningen over vores afgørelse.

Vi kan i øvrigt oplyse, at alle høringssvar – herunder også fra personer og foreninger, som ikke er blevet partshørt – er indgået i vores behandling af sagen.

Værdiforringelse af ejendomme

Det fremgår af nogle af indsigelserne, at den ansøgte bebyggelse vil medføre værdiforringelse af de omkringliggende ejendomme. Da bygge-loven ikke regulerer værdiforringelse af ejendomme, kan vi ikke lægge vægt på disse indsigelser ved behandlingen af sagen.

Lokalplan

Vi vurderer, at det ansøgte projekt ikke er lokalplanpligtigt.

I sit svar har du desuden anført, at de flade tage med tagterrasser er fremmede i området. Der er i de seneste år etableret mange tagterrasser på både ældre og nye bygninger. Det er vores vurdering, at tagterrasser, selvom de er et nyt element i mange af byens ældre områder, kan tilføre store kvaliteter til byens boliger og ikke ødelægger byens arkitektoniske kvaliteter.

Teknik- og Miljøudvalgets behandling af sagen

Projektet blev behandlet på Teknik- og Miljøudvalgets møde den 22. juni 2015. Vi kan oplyse at, udvalget godkendte projektet som ansøgt.

Byggetilladelse

Med henvisning til ovenstående har vi 7. juli 2015 givet byggetilladelse til opførelse af en ny etageboligejendom med 14 boliger på Gammel Jernbanevej 13.

Vi vedlægger kopi af byggetilladelsen.

Evt. kontakt i denne sag

Side 6 af 6

Har du byggetekniske spørgsmål, kan du kontakte:

Sagsnummer:
503294~028

- arkitekt Mette Haugaard Jeppesen, tlf. 33 66 52 92.

Matrikelnummer:
14aa VB, Kbh.

Har du andre spørgsmål, er du velkommen til at kontakte administrativ byggesagsbehandler Bettina Dam Poulsen, tlf. 33 66 52 37.

Ejendomsadresse:
Gammel Jernbanevej 13

Med venlig hilsen

Ejendomsnummer:
171930



Bettina Dam Poulsen

0500000005

s11 k1 j36426 s11af50