



Bilag 5 Forvaltningens bemærkninger til høringssvar

I forbindelse med byggeansøgning om opførelse af et nyt botilbud på Ellebjergvej 39, er der gennemført partshøring og naboorientering om forhold, der forudsætter dispensationer fra lokalplan nr. 364 "Grønrisvej".

Naboorienteringen er sendt til 697 personer og virksomheder samt til forvaltningens faste høringsparter. I høringsperioden fra 16. april 2025 til 7. maj 2025 er der indkommet 25 høringssvar. Høringssvarene kommer dels fra Metroselskabet, Kongens Enghave Lokaludvalg og fra naboer.

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

Henvendelserne kan grupperes i følgende emner:

1. Bemærkninger fra Metroselskabet
2. Bemærkninger fra Kongens Enghave Lokaludvalg
3. Bemærkninger om lokalplanpligt
4. Bemærkninger om lokalplanens formål
5. Bemærkninger om områdets karakter
6. Bemærkninger om anvendelsen
7. Bemærkninger om byggefelt
8. Bemærkninger om etageantal og bygningshøjde
9. Bemærkninger om støj
10. Bemærkninger om parkering
11. Bemærkninger om øvrige forhold

Ad 1. Bemærkninger fra Metroselskabet

Metroselskabet gør opmærksom på at der er pålagt servitut om metro på ejendommen, og at byggeriet skal overholde servitutten.

Ad 2. Bemærkninger fra Kongens Enghave lokaludvalg

Lokaludvalget skriver at naboorienteringen på grund af den korte høringsfrist kun har været behandlet i Socialudvalget under Kongens Enghave Lokaludvalg.

08-08-2024

Sagsnummer i F2
2024 - 21468

Dokumentnummer i F2
164579

Sagsnummer i eDoc
2024-0376280

Bygge-, Parkerings- og Miljømyndighed

Njalsgade 13
2300 København S

EAN-nummer
5798009809452

Lokaludvalget er bekymret over de dispensationer, der gives for bygningshøjden, men glade for, at bygningen rykkes tilbage i forhold til det første forslag til dispensation.

Forvaltningens bemærkninger

Bebyggelsen består af 3 sammenbyggede bygningslænger med facader mod hhv. Haydnsvej og Stubmøllevej med op til 3 etager over terræn, som det forrige projekt.

Bebyggelsen opføres inden for byggefeltet mod Haydnsvej i modsætning til det forrige projekt, hvor bebyggelsen overskred byggefeltet med ca. 2 meter mod Haydnsvej.

Bygningslængen mod Haydnsvej opføres med 3 etager over terræn med en gesimshøjde på ca. 10,7 m og en bygningshøjde på 11,6 m. Forvaltningen vurderer, at overskridelsen af den i lokalplanen fastlagte gesimshøjde på 8 meter, ikke vil have væsentlig større indvirkning på lysforholdene for den modstående bebyggelse mod Haydnsvej end hvis bebyggelsen blev udført med en maksimale bygningshøjde på 13 meter, som tilladt i lokalplanen.

Bygningslængen mod Stubmøllevej opføres fortsat uden for byggefeltet. Den opføres med 2 etager over terræn med en bygningshøjde på ca. 8,5 m. Afstanden til modstående bebyggelse mod syd mod Stubmøllevej er ca. 25 meter. Forvaltningen vurderer, at bygningslængen mod Stubmøllevej ikke vil have væsentlig indvirkning på lysforholdene for den modstående bebyggelse mod syd mod Stubmøllevej. Den del af byggeriet, der ikke er reguleret af lokalplanen, kræver i øvrigt helhedsvurdering efter bygningsreglementet.

Ad 3. Bemærkninger om lokalplanpligt

Forvaltningen har modtaget en indsigelse, der vedrører lokalplanpligt.

Forvaltningens bemærkninger

Forvaltningen vurderer, at opførelse af den ansøgte bebyggelse (3007 m²) til institutionsformål ikke medfører en sådan ændring af det bestående miljø, at det medfører lokalplanpligt.

Efter planlovens § 13, stk. 2, skal der tilvejebringes en lokalplan, før der gennemføres større bygge- eller anlægsarbejder, herunder nedrivninger af bebyggelse. Ifølge planlovens § 13, stk. 5, finder bestemmelserne i stk. 2 ikke anvendelse, når en lokalplan indeholder nærmere regler om bygge- eller anlægsarbejdet.

Ejendommen er omfattet af en gældende lokalplan, der fastlægger bestemmelser om bebyggelsens anvendelse, omfang og placering mv. Planlovens § 13, stk. 2, finder derfor ikke anvendelse i den konkrete sag. Forvaltningen vurderer endvidere, at de dispensationer, som det ansøgte projekt kræver fra den gældende lokalplan, kan gives, da dispen-

sationerne ikke er i strid med lokalplanens principper. Projektet forudsætter derfor ikke udarbejdelse af en ny lokalplan.

Ad 4. Bemærkninger om lokalplanens formål

Forvaltningen har modtaget fire indsigelser, der vedrører, om byggeriet er i overensstemmelse med lokalplanens formål.

Forvaltningens bemærkninger

Forvaltningen vurderer, at den ansøgte bebyggelse er i overensstemmelse med lokalplanens formål om at afskærme de tilstødende boligområder, da det udlagte byggefelt på ejendommen udnyttes, undtagen mod nord, hvor bebyggelsen ikke sammenbygges med nabobebyggelsen, og mod syd, hvor bebyggelsens gavl ikke føres helt ud med mod Stubmøllevej.

Lokalplanen fastlægger, at bebyggelsen må opføres i maks. 2 etager med en maks. bygningshøjde på 13 meter uden at det er et krav.

Forvaltningen vurderer, at den ansøgte bebyggelse er i overensstemmelse med lokalplanens formål om at tilstræbe miljørigtige principper ved krav om grønne arealer og træbeplantning, da ejendommen vil fremstå med en grøn bræmme mod hhv. Haydnsvej og Stubmøllevej, som fastlagt i lokalplanen.

Ad 5. Bemærkninger om områdets karakter

Forvaltningen har modtaget 12 indsigelser, der vedrører indvirkningen på områdets karakter.

Indsigelserne vedrører, at den ansøgte bebyggelse ikke harmonerer med områdets bebyggelse og karakter. Bebyggelsen med op til 3 etager over terræn er ikke i overensstemmelse med områdets arkitektur og skala og vil virke dominerende.

Forvaltningens bemærkninger

Ejendommen støder op til et boligområde med et relativt åbent grønt præg med etageejendomme i 3-4 etager, opført i gule eller røde mursten og nogle med tegltage. Områdets bebyggelse består af nogle ældre karrébebyggelser nord for Stubmøllevej, vinkelbygninger og randbebyggelse langs Händelsvej og nyere randbebyggelse syd for Stubmøllevej.

Forvaltningen er ikke enig i, at den ansøgte bebyggelse ikke harmonerer med områdets bebyggelse og karakter, da den opføres i op til 3 etager med grønne skelbræmmer og et grønt gårdrum med en bebyggelsesprocent på maks. 110 procent. Vinkebygningen er med til af skærme gårdrummet og området mod støj fra Ellebjergvej og bebyggelsen opføres i træ og gule mursten.

Ad 6. Bemærkninger om byggeriets anvendelse

Forvaltningen har modtaget ni indsigelser, der vedrører byggeriets anvendelse.

Forvaltningens bemærkninger

Anvendelsen er i overensstemmelse med lokalplanens anvendelsesbestemmelse: *"Området fastlægges til serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning eventuelt med kostskoleafdeling samt håndværk og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området. Endvidere kan der indrettes kollektive anlæg og institutioner samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til serviceerhverv."*

Anvendelsen til institution er dermed umiddelbart tilladt og kræver ikke dispensation fra lokalplanen.

Ad 6. Bemærkninger om byggefelt

Forvaltningen har modtaget fem indsigelser, der vedrører placering af bebyggelse uden for byggefeltet.

Forvaltningens bemærkninger

Bebyggelsen er i overensstemmelse med lokalplanens § 6, stk. 1, litra a, der fastlægger at bebyggelsesprocenten ikke må overstige 110.

I forbindelse med udstykning af den oprindelige ejendom, matr.nr. 172 til 2 selvstændige ejendomme er der givet dispensation fra lokalplanens bestemmelse om bebyggelsesprocent med vilkår om at bebyggelsesprocenten stedes regnes under ét for de 2 fremtidige ejendomme.

Hvis den tilladte bebyggelsesprocent skal udnyttes, er det nødvendigt at opføre en del af bebyggelsen uden for byggefeltet.

Forvaltningen vurderer, at den ansøgte bebyggelses placering uden for byggefeltet ikke medfører indbliksgener eller forringede lysforhold for bebyggelsen på den modsatte side af vejen, da det er den lavere del af bebyggelsen i henholdsvis en og to etager, der opføres uden for byggefeltet.

I øvrigt fastlægger lokalplanens § 7 at bygningernes materialer, udformning, farve og øvrige ydre fremtræden skal skabe en god helhedsvirkning sammen med omgivelserne og give de forskellige afsnit af bebyggelsen et velargumenteret fællespræg med arkitektonisk tilfredsstillende fremtræden. Bygningsoverflader skal fremstå i naturlige og/eller genanvendelige materialer, såsom tegl, natursten, træ, beton og glas.

Ansøger ønsker at udføre bebyggelsen med ydervægge af gule tegl og træ i overensstemmelse med lokalplanen.

Ad 7. Bemærkninger om etageantal og bygningshøjde

Forvaltningen har modtaget 13 indsigelser, der vedrører etageantal og bygningshøjde.

Forvaltningens bemærkninger

Bygningslængen mod Haydnsvej opføres med 3 etager over terræn med en gesimshøjde på ca. 10,7 m og en bygningshøjde på 11,6 m. Forvaltningen vurderer, at overskridelsen af den i lokalplanen fastlagte gesimshøjde på 8 meter, ikke vil have væsentlig større indvirkning på lysforholdene for den modstående bebyggelse mod Haydnsvej end hvis bebyggelsen blev udført med en maksimale bygningshøjde på 13 meter, som tilladt i lokalplanen.

Bygningslængen mod Stubmøllevej opføres uden for byggefeltet. Den opføres med 2 etager over terræn med en bygningshøjde på ca. 8,5 m. Afstanden til modstående bebyggelse mod syd mod Stubmøllevej er ca. 25 meter.

Forvaltningen vurderer, at bygningslængen mod Stubmøllevej ikke vil have væsentlig indvirkning på lysforholdene for den modstående bebyggelse mod syd mod Stubmøllevej. Den del af byggeriet, der ikke er reguleret af lokalplanen, kræver i øvrigt helhedsvurdering efter bygningsreglementet.

Ad 8. Bemærkninger om støj

Forvaltningen har modtaget syv indsigelser, der vedrører støj fra trafik og beboere m.fl.

Forvaltningens bemærkninger

Forvaltningen bemærker, at anvendelsen er i overensstemmelse med lokalplanen, og at eventuel støj fra beboere og brugere ikke er reguleret af lokalplanen.

Ad 9. Bemærkninger om parkering

Forvaltningen har modtaget fem indsigelser, der vedrører parkering.

Forvaltningens bemærkninger

Forvaltningen vurderer, at den ansøgte parkering er tilstrækkelig til at dække ejendommens parkeringsbehov, da der etableres i alt 10 parkeringspladser.

Ifølge Kommuneplan 2024 skal der ved plejecenter/plejebolig etableres 1 parkeringsplads pr. 714 m² etageareal. En dispensation er dermed i overensstemmelse med kommuneplanen. Desuden er ejendommen placeret tæt ved offentlig transport.

Da lokalplanen giver mulighed for etablering af institution, kan forvaltningen ikke give afslag til denne anvendelse uanset om det vil medføre øget trafik.

Ad 10. Øvrige forhold

Flere af henvendelserne vedrører bekymring over brugergruppen.

Forvaltningens bemærkninger

Lokalplanen fastlægger anvendelsen i området til bl.a. institutioner. Det er derfor umiddelbart tilladt og kræver ikke dispensation at etablere institutioner i området. Lokalplanen giver altså ikke forvaltningen mulighed for at afslå den ansøgte anvendelse af ejendommen til institution.

Forvaltningen bemærker, at der ikke i en lokalplan kan fastsættes bestemmelser om, hvilke brugergrupper der kan eller ikke kan bruge en institution.