



7. september 2018

Sagsnr.
2018-0235922

Dokumentnr.
2018-0235922-3

Sagsbehandler
CBY

Bilag 5 Forvaltningens bemærkninger til høringssvarene

I forbindelse med byggeansøgning om opførelse af 13 rækkehusboliger på Kongovej 14, 2300 København S, har der været naboorientering vedrørende etageantal, der forudsætter dispensation fra byplan nr. 75 "For området omkring Kongovej", og partshøring om forhold, der vedrører fastlæggelse af bebyggelses samlede omfang og indvirkning på omgivelserne, jf. Bygningsreglement 2015.

Naboorienteringen og parthøringen er fremsendt til 27 ejere og lejere i nabobebyggelserne og der er indkommet 16 høringssvar i perioden fra den 31. maj til den 21. juni 2018 (bilag 4).

Høringssvarene fra Amager Øst Lokaludvalg og beboere i nabobebyggelserne er overvejende kritiske over for projektet i forhold til antal parkeringspladser, bygningshøjde, lysforhold og indbliksgener.

Forvaltningens bemærkninger til de indkomne høringssvar sker med rækkefølgen:

- A. Henvendelse fra Metroselskabet
- B. Indsigelser til projektet fra Amager Øst Lokaludvalg
- C. Indsigelser til projektet fra naboer på adresserne Kongovej 9, 11, 12, 13, 15, 18 og 22, samt Wibrandtsvej 43, 45A, 47 og 49A vedr.
 - Antallet af p-pladser
 - Bygningernes højde/etageantal og deraf forringede lysforhold og væsentlige indbliksgener
 - Bygningernes placering og vinduer
- D. Øvrige forhold

A. Henvendelse fra Metroselskabet

Metroselskabet har ingen bemærkninger til det fremsendte materiale.

B. Indsigelser til projektet fra Amager Øst Lokaludvalg

Lokaludvalget opfordrer til, at den gældende parkeringsnorm fastholdes og til, at de gældende regler for bebyggelsesprocent for rækkehuse fastholdes, og sagen forelægges Teknik- og Miljøudvalget. Lokaludvalget kan ikke se en begrundelse for at dispensere fra de gældende regler om bygningshøjde.

Byggetilladelser Indre

Njalsgade 13
Postboks 416
2300 København S

EAN nummer
5798009809452

Bemærkninger

Når byplanen ikke regulerer parkeringsforhold, bygningshøjde og bebyggelsesprocent, skal forvaltningen foretage en helhedsvurdering efter byggelovgivningen. Ved denne vurdering skal forvaltningen se på, hvad der tilstræbes for området, herunder skele til, hvad der er beskrevet i kommuneplanen.

Vedr. parkeringspladser. Der er i projektet udlagt 6 bilparkeringspladser. Den gældende ramme i kommuneplanen (KP15) for parkering i B2 områder er min. 1 plads/200 m² og max. 1 plads/100 m². Det betyder, at der med 1.280 m² skal etableres 6,4 bilparkeringspladser.

Forvaltningen bemærker, at det er sædvanligt at runde ned fra 6,4 til 6 parkeringspladser. Forvaltningen vurderer, at 6 pladser er i overensstemmelse med kommuneplanrammen.

Vedr. bygningshøjde og bebyggelsesprocent. Området er i forbindelse med vedtagelse af KP15 ændret fra B1 (villaområde) til B2.

Ændringen medførte, at rammen for bebyggelsesprocent blev hævet fra 40 til 60 og rammen for bygningshøjde blev hævet fra 10 m til 14 m. Det, der tilstræbes for området, er således en mere intensiv udnyttelse af området.

I Bygningsreglement 2015 er bebyggelsesprocenten for rækkehuse 40. I KP15 er kommunerammen for bebyggelse 60%. Det ansøgte fraviger kommuneplanrammen med 3. Det er forvaltningens vurdering, at en bebyggelsesprocent på 63 er en meget begrænset fravigelse af kommuneplanrammen og vurderes ikke at være usædvanligt for området.

Bygningshøjde er på hhv. 9,55 m for den ene 3-etages bygning og 9,65 m for de to 2-etagers bygninger. Kommuneplanrammen (KP15) for bygningshøjde er 14 m.

Det er forvaltningens vurdering, at bygningshøjde er i overensstemmelse med det, der tilstræbes for området, som det kommer til udtryk i KP15.

C. Indsigelser til projektet fra naboer

Vedr. antal p-pladser

Naboerne på Kongovej finder det utilstrækkeligt med etablering af kun 6 bilparkeringspladser ved opførelse af 13 boliger, da det vil belaste en allerede overfyldt vej og øge problemet med at finde

parkering på vejen. Kongovej er ikke en villavej, men primært en vej med etageboliger.

Bemærkninger

Der er i projektet udlagt 6 bilparkeringspladser. Den gældende ramme i KP15 for parkering i B2-områder er min. 1 plads/200 m² og max. 1 plads/100 m². Det betyder, at der med et etageareal på 1.280 m² min. skal etableres 6,4 pladser.

Forvaltningen bemærker, at det er sædvanligt at runde ned fra 6,4 til 6 parkeringspladser. Forvaltningen vurderer, at 6 pladser er i overensstemmelse med kommuneplanrammen og vurderes at imødekomme parkeringsbehovet på Kongovej 14.

Flere parkeringspladser vil ikke løse de generelle parkeringsproblemer på og omkring Kongovej.

Vedr. bygningernes højde/etageantal og deraf forringede lysforhold og væsentlige indbliksgener

Naboerne på Kongovej finder, at byggeri i 3 etager ud til Kongovej vil medføre indbliksgener i deres haver. De finder, at max. 2 etager er et princip i byplanen, og at en afvigelse vil være i strid med planens principper.

Naboerne anbefaler, at bygningshøjden reduceres til normalt niveau for 2 etages bygninger. Naboerne finder, at boligerne i 2 etager er unødige høje og inviterer til, at der indrettes en ekstra etage efter opførelsen.

Naboerne foreslår endvidere, at der udarbejdes en lokalplan, som ser på parkering og bygningshøjder i en helhed, da det er uhensigtsmæssigt, at ekstra høje 2-planhuse kan placeres op mod matrikler, hvor der kun tillades 1-planshuse.

Naboerne bemærker, at for højt byggeri i forhold til byplanen vil øge tætheden i bebyggelsen på vejen og være til stor gene for omkringliggende villaer, da det vil betyde mange mennesker på meget lidt plads.

Generelt mener naboerne, at byggeriet vil medføre væsentlig forringet lysindfald og oplyser, at for nogle naboer vil der ikke længere vil være sol om morgenen og formiddagen, og andre naboer må undvære sol om eftermiddagen.

Bemærkninger

Forvaltningen bemærker, at der med opførelsen af rækkehusbebyggelsen på Kongovej 14 sker ændringer af lysforhold og indblikforhold.

Forvaltningen vurderer, at ændringerne af lysforhold, herunder skyggegener, og indbliksgener som følge af nybyggeriet ikke er væsentlige, da byggeriet placeres 20 m fra naboerne på den anden side af Kongovej, og placeres ca. 4,3 m fra skel mod syd og vest.

Forvaltningen bemærker, at bygningshøjden på henholdsvis 9,55 m for den ene 3-etages bygning og 9,65 m for de to 2-etagesbygninger er i overensstemmelse med den maksimale bygningshøjde i KP15 for rammeområdet B2, der er på 14 m.

Der er med byplanen taget hensyn til det omkringliggende område, herunder de til byplanområdet tilgrænsende ejendomme. Det bemærkes, at byplanen ikke regulerer bygningshøjde, men alene etageantallet.

Forvaltningen vurderer, at fravigelsen på ½ etage fra byplanens bestemmelse om maksimalt 2½ etager er meget begrænset og vurderes ikke at medføre væsentlige skygge- og indbliksgener. Der henvises til, at en stor del af den 3. etage etableres som tagterrasse og fremtræder derfor med en volumen af meget begrænset omfang.

På den baggrund er det forvaltningens samlede vurdering, at det ansøgte har et omfang og en indvirkning på omgivelserne, som er sædvanlig for området, herunder på Kongovej, der består af en blanding af enfamiliehuse, 2-familiehuse og etagebyggeri i op til 3 etager, hvor der er varierende bebyggelsesprocent op til 197.

Vedr. bygningernes placering og vinduer

Naboerne mod syd og vest finder, at den planlagte højde på bygningerne, deres placering tæt på skel (4,3 m) og den generelle størrelse/antal af rækkehuse vil medføre store gener i form af mindsket lysindfald og især indbliksgener.

De finder, at markante (store) vinduer ind mod naboerne i både stue og 1.sal giver frit indsyn i haverne mod vest og syd og med en afstand på 430 cm

Bemærkninger

Forvaltningen bemærker, at der med opførelse af rækkehusbebyggelsen på Kongovej 14 sker ændringer af forhold

omkring lysforhold og indblik sammenholdt med, at grunden aktuelt er ubebygget. Der har tidligere været lavt erhvervsbyggeri på grunden.

Forvaltningen vurderer, at indblik- og skyggegener ved det ansøgte ikke er væsentlige, da rækkehusbebyggelsen udføres med vinduer på 1. sal, der er sædvanlige i nybyggeri, og overholder bestemmelserne i bygningsreglementet (BR15).

E. Øvrige forhold

I flere høringssvar er der udtrykt bekymring for, om bygherre er ved at løbe tør for penge og derfor ikke vil opføre det relativt smukke facadeudtryk, der er fremlagt i ansøgningen.

Flere høringssvar udtrykker desuden bekymring for, at opførelse af byggeriet vil medføre støj- og støvgener over en længere periode.

Nogle høringssvar bekymrer sig om, hvorvidt der vil ske en væsentlig værdiforringelse af ejendommen på grund af reduktion af lysindfald og direkte indblik i stuer og i haven.

En nabo er utryk ved bygherres håndtering af nedrivning og genopretning af skader.

Bemærkninger

Forvaltningen bemærker, at hvis der gives byggetilladelse til det ansøgte, og der senere sker ændringer i projektet, som forudsætter byggetilladelse, skal ansøger indsende ny ansøgning.

Byplanen regulerer ikke facadeudtryk for bygninger i byplanområdet, og der er derfor ikke hjemmel til at sikre facadeudtrykket.

Oplever naboerne under byggeperioden miljøgener, kan kommunens miljøafdeling kontaktes. Der er vejledt nærmere herom på kommunens hjemmeside. Se link: <https://www.kk.dk/st%C3%B8j>

Eventuelle tvister om genopretning af skader er et privatretligt anliggende, der må afklares naboerne imellem og i sidste instans ved domstolene, hvis det ikke muligt at afklare den private tvist i mindelighed.