



Bilag 4: Forvaltningens bemærkninger til høringssvar

6. maj 2021

Forvaltningen har i perioden den 12. marts 2021 - 2. april 2021 foretaget naboorientering.

Sagsnummer
2021-0110467

Dokumentnummer
2021-0110467-3

Der er indkommet 29 høringssvar fra 26 borgere, 1 virksomhed og Bispebjerg Lokaludvalg og Ejendomsforeningen Andelsbo. Høringssvarene er i overvejende grad skeptiske overfor byggeriet, mens tre af høringssvarene generelt er positive i forhold til projektet.

De væsentligste indsigelser omhandler følgende emner:

- 1) at der er brug for familieboliger, og ikke ungdomsboliger i området.
- 2) at der er tale om væsentlige dispensationer for bebyggelsesprocent og byggeriets højde, som ikke bør gives.
- 3) at byggeriet burde være mere fritliggende.
- 4) at projektet vil medføre forøgede skygge- og indbliksgener.
- 5) at projektet vil medføre parkeringsproblemer.
- 6) at der vil komme støjgener fra tagterrasser og fælleslokaler.
- 7) at det nuværende grønne areal bliver reduceret.
- 8) Øvrige.

Forvaltningens bemærkninger til høringssvarene:

- 1) **Om ungdomsboliger:** En del indsigere anfører, at der er mere brug for familieboliger i området, da der i forvejen er mange ungdomsboliger.

Forvaltningens bemærkninger: Det er muligt at opføre ungdomsboliger i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser. Det fremgår af lokalplanen, at boliger for unge er undtaget fra lokalplanens bestemmelser om boligstørrelser. Lokalplanen regulerer ikke forholdet mellem antal familieboliger og antal ungdomsboliger.

- 2) **Om væsentlige dispensationer:** Bispebjerg Lokaludvalg har indsendt en indsigelse om, at der er tale om væsentlige dispensationer, som ikke bør gives. Lokaludvalget mener, at der bliver givet for mange dispensationer i området.

Forvaltningens bemærkninger: Forvaltningen har mulighed for at dispensere indenfor de retlige rammer i planloven.

Indholdet i dispensationerne er kommenteret nedenfor:

Bygge-, Parkerings- og
Miljømyndighed
Byggesager Jura
Njalsgade 13
Postboks 416
2300 København S

EAN-nummer
5798009809452

Bebyggelsesprocent: Lokaludvalget og en del indsigere mener ikke, at der bør gives dispensation for bebyggelsesprocenten.

Forvaltningens bemærkninger: Det samlede etageareal indenfor lokalplanområdet er reguleret i lokalplanen ved, at det maksimale etageareal højst må være 54.000 m². Denne værdi skal indeholde den eksisterende bebyggelse ved lokalplanens vedtagelse, suppleret med de (i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen) fremsendte skitseprojekter (markeret som byggefelt i lokalplanen) samt enkelte supplementsbyggerier i randen af området. Forskellige opgørelser over det samlede, bebyggede areal inden for lokalplanområdet viser imidlertid, at den maksimale værdi tilsyneladende har været udnyttet allerede ved lokalplanens vedtagelse. Det betyder, at der reelt ikke kan bygges, som lokalplanen i øvrigt giver mulighed for, uden dispensation.

Byggeriets højde: En del indsigere mener ikke, at der bør gives dispensation for bebyggelsens højde.

Forvaltningens bemærkninger: Lokalplanen regulerer ikke direkte bygningshøjden, men antallet af etager. Lokalplanen giver mulighed for at bygge 4½ etage mod Glasvej, og 3½ etage ved Brofogedvej. Dispensationen gives på Glasvej til 5 etager, men da øverste etage, bortset fra adgangsbygningerne, er åben tagterrasse, vurderes det ikke, at der er tale om væsentlig større bygningshøjder, end lokalplanen giver mulighed for. Forvaltningen vurderer, at etagerne på Brofogedvej skal holdes inden for lokalplanens rammer.

- 3) **Mere fritliggende byggeri:** Bispebjerg Lokaludvalg anfører, at lokalplanens krav om fritliggende byggeri ikke overholdes.

Forvaltningens bemærkninger: Ifølge lokalplanens § 5, stk. 5 skal byggeri udenfor randbebyggelserne langs Glasvej, Frederikssundsvej og Frederiksborgvej, samt de markerede byggefelt, " *(...) fremtræde som overvejende fritliggende bebyggelse*", og der skal " *(...) opnå et i forhold til omgivelserne arkitektonisk acceptabelt helhedsindtryk, idet bebyggelse efter Bygge- og Teknikforvaltningens [nu: Teknik- og Miljøforvaltningens] skøn skal understøtte en variation og åbenhed i området...*".

Forvaltningen vurderer, at det ansøgte byggeri mod Brofogedvej er i overensstemmelse med bestemmelsen, idet bygningen har frie gavle, og dermed er fritliggende. Det vurderes samtidig, at hensigten med ovennævnte bestemmelse er åbent byggeri udenfor randbebyggelserne langs de store veje og de markerede byggefelt. Bebyggelsen mod Brofogedvej vurderes således at overholde bestemmelsen. Byggeriet mod Glasvej er randbebyggelse og er ikke omfattet af denne bestemmelse.

- 4) **Skygge og indblik:** En del indsigere anfører, at projektet vil medføre forøgede skygge- og indbliksgener.

Forvaltningens bemærkninger: Forvaltningen vurderer ikke, at byggeriet giver en væsentlig forøgelse af indbliksgener eller

væsentlig reduktion af lysforhold i området i forhold til bebyggelse, der overholder lokalplanen.

- 5) **Parkering:** Enkelte indsigere mener, at projektet vil give parkeringsproblemer i området.

Forvaltningens bemærkninger: Antallet af nye parkeringspladser følger normerne for ungdomsboliger i Kommuneplan 2019. Området ligger relativt tæt på offentlig transport, idet der er ca. 600 m fra matriklen til både S-tog og metro.

- 6) **Støjgener:** Flere indsigere anfører, at der vil komme støjgener fra tagterrasser og fælleslokaler.

Forvaltningens bemærkninger: Forvaltningen kan i henhold til bygge- og planlovgivningen ikke regulere beboernes adfærd på ejendommens friarealer, herunder tagterrasserne.

- 7) **Grønne arealer:** Flere indsigere er imod, at det nuværende grønne areal bliver reduceret.

Forvaltningens bemærkninger: Lokalplanen har fastlagt et byggefelt på ejendommen, og derfor har intentionen været, at der kan bygges på grunden. Der etableres friarealer på grunden, som svarer til det krævede i lokalplanen.

- 8) **Øvrigt:** Der er to indsigelser, som henholdsvis mener, at der vil komme problemer med affald fra fælleslokalerne, og som spørger, om børns interesser er varetaget.

Forvaltningens bemærkninger: Projektet overholder kommunens krav til affaldshåndtering. Børns interesser omhandles ikke i lokalplanen, og der bibeholdes friarealer, som svarer til kravet i lokalplanen.