



Bilag 6 Forvaltningens bemærkninger til høringssvar

I forbindelse med forhåndsdialogsag om opførelse af ny bygning på Svanevej 10, 2400 København NV er der gennemført høring af naboer og lokaludvalg.

Høringen er sendt til 33 personer og virksomheder samt til lokaludvalget. I Høringsperioden fra den 8. juli til den 15. august 2025 er der indkommet 10 høringssvar. Høringssvarene kommer fra Bispebjerg Lokaludvalg, fra naboer, fra Svanevej Privatskole, fra grundejer og fra bygherre.

Alle henvendelser er resumeret og vurderet nedenfor og kan findes i deres fulde form i bilag 4 "Høringssvar" og i bilag 5 "Bemærkninger fra bygherre og grundejer".

Henvendelserne kan grupperes i følgende emner:

1. Bemærkning om bebyggelsens omfang
2. Bemærkninger om områdets karakter
3. Bemærkninger om anvendelse og boligstørrelser
4. Bemærkninger med ønske om mere begrønning
5. Bemærkninger om skyggegener og reduktion af dagslys
6. Bemærkninger om indbliksgener og støj fra tagterrasse
7. Bemærkninger om støj i byggeperioden
8. Bemærkninger om værdiforringelse
9. Bemærkninger om opsigelse af Svanevej Privatskole

Ad. 1) Bemærkning om bebyggelsens omfang

6 naboer mener, at den nye bebyggelse er markant højere og mere voluminøs end den eksisterende bebyggelse i området.

Projektudvikler mener, at forvaltningen har beregnet bebyggelsesprocenten forkert, idet affaldsrum i stueetagen ikke skal medregnes i bebyggelsesprocenten og idet en del af tagetagens areal er uudnytteligt og derfor ikke skal medregnes.

Projektudvikler peger på, at der i nærområdet er bebyggelsesprocenter på 217, 247 og 270.

Projektudvikler har vedhæftet en tegning, der viser højder af bygninger på naboejendomme og i nabokarreer og anfører, at de omkringliggende ejendomme har ca. samme højde.

Forvaltningens bemærkninger

Forvaltningen er enig i, at affaldsrum i stueetagen ikke skal medregnes i bebyggelsesprocenten. Forvaltningen er ikke enig i, at en del af tageta-

02-09-2025

Sagsnummer I F2
2025 - 11632

Dokumentnummer i F2
201238

Sagsnummer eDoc
2025-0177390

Rådhussekretariatet
Rådhuspladsen 1
1550 København V

EAN-nummer
5798009809452

gens areal ikke skal medregnes i bebyggelsesprocenten. Arealet udnyttes til depotrum for ungdomsboligerne. Hermed bliver bebyggelsesprocenten 221 og ikke 222 som angivet i høringsmaterialet.

Forvaltningen er enig i, at der i nærområdet er ejendomme med bebyggelsesprocenter på 217, 247 og 270. På Svanevej 10 er der i dag en bebyggelsesprocent på 88. Bebyggelsesprocenterne på de nærmeste ejendomme (Svanevej 5,6,7,8,9 og 12 samt Hejrevej 17) varierer fra 33 til 270 med et gennemsnit på omkring 140.

Bygningen vil blive den højeste i karréen og forvaltningen vurderer, at højden på 20,80 m adskiller sig væsentligt fra nærmeste naboers og genboers højder på hhv. 15,23 m, 0 m, 15,98 m, 10,60 m og 10,15 m mod Svanevej. De høje bygninger, som er vist på tegningen fra projektudvikler, ligger i nabokarréerne mod vest og syd.

Det er desuden forvaltningens vurdering, at projektet vil give et relativt stort bebygget areal på 62,5 % af grundarealet. De 4 nærmeste ejendomme i karréen har bebyggede arealer på mellem 52 og 61 %. På modsatte side af Svanevej ligger ejendommenes bebyggede arealer på 21 til 47 %.

Det er forvaltningens vurdering, at den ansøgte bebyggelse er væsentligt højere og har et større volumen end det sædvanlige i området.

Ad. 2) Bemærkninger om områdets karakter

Bispebjerg Lokaludvalg mener, at den nye bebyggelses udformning ikke understøtter den eksisterende karakter med lave bygninger, der er trukket tilbage fra vejlinjen og skaber god rumfornemmelse på vejen. 6 naboer mener, at bygningens højde vil skæmme gadebilledet og bryde områdets skala, som er kendetegnet af en blanding af småindustri, og boliger i forskellige højder, størrelser og farver.

Forvaltningens bemærkninger

Det er forvaltningens vurdering, at den ansøgte randbebyggelse vil ændre områdets karakter med varierende bebyggelse og at bebyggelsen vil medvirke til at forringe områdets karakteristiske miljø.

Ad. 3) Bemærkninger om anvendelse og boligstørrelser

Bispebjerg Lokaludvalg ønsker, at der fortsat skal være mulighed for skole på ejendommen. En nabo ønsker, at Fuglekvarterets sammenblanding af boliger, skoler, foreningsliv og erhverv skal fastholdes, da det giver liv døgnet rundt.

Lokaludvalg og 2 naboer ønsker ikke, at der opføres ungdomsboliger på ejendommen, da bydelen allerede har den laveste gennemsnitsstørrelse af boliger i København.

Forvaltningens bemærkninger

Forvaltningen vurderer, at der er mange små boliger og mange private ungdomsboliger i det omkringliggende kvarter. Da de ansøgte boligstørrelser er i overensstemmelse med kommuneplan 2024, er det kun muligt at regulere ejendommens boligstørrelser og studieaktivitet i ungdomsboliger, hvis der udarbejdes lokalplan for byggeriet.

Forvaltningen kan ikke regulere, at der fortsat skal være skole på grunden, da anvendelsen i det ønskede projekt er i overensstemmelse med kommuneplanrammen.

Ad. 4) Bemærkninger med ønske om mere begrønning

Lokaludvalget og 2 af naboerne ønsker, at der indarbejdes mere begrønning i projektet.

Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at det kan være vanskeligt at indarbejde mere begrønning i byggeriet med den nuværende udformning. Det skyldes, at en stor del af de ubebyggede arealer på terræn anvendes til parkering og at eventuel beplantning ikke kan placeres indenfor brandredningsarealer. Derudover er der begrænset mulighed for at etablere større beplantning på tagterrassen.

Forvaltningen har ikke hjemmel til at stille krav om etablering af beplantning, medmindre der udarbejdes lokalplan for projektet.

Ad. 5) Bemærkninger om skyggegener og reduktion af dagslys

5 naboer gør indsigelse mod, at den nye bebyggelse vil reducere dagslys i deres boliger og 3 naboer mener at bebyggelsen vil give skygge på de ubebyggede arealer.

Forvaltningens bemærkninger

Det er forvaltningens umiddelbare vurdering, at bebyggelsen ikke vil medføre væsentlige skyggegener eller forringelse af dagslysforholdene for boligerne på Hejrevej. Det er forvaltningens vurdering, at bebyggelsen vil medføre forøget skygge på de ubebyggede arealer på ejendommen Svanevej 8.

Ad. 6) Bemærkninger om indbliksgener og støj fra tagterrasse

5 naboer mener, at der vil være indbliksgener fra de nye boliger og fra tagterrassen til boligerne på Hejrevej 17. Andelsforeningen Hejre- og Ørnevej har som en del af deres høringsvar udarbejdet tegninger, der viser højde- og afstandsforholdene mellem tagterrassen på Svanevej 10 og Hejrevej 17.

Naboerne mener desuden, at der vil være støjgener fra tagterrassen og ønsker, at der fastlægges retningslinjer for brug af tagterrassen.

Forvaltningens bemærkninger

Tagterrassen er placeret ud for ungdomsboligernes fællesrum og er ungdomsboligernes primære opholdsareal. Forvaltningen vurderer, at der kan være indbliksgener fra tagterrassen til de nærmeste boliger på Hejrevej 17. Afstanden fra tagterrassen til naboernes altaner og vinduer er ca. 10,8 m. Forvaltningen vurderer, at illustrationerne af højde- og afstandsforholdene i høringsvaret er retvisende. Indbliksgener kan reduceres, hvis der opsættes en indbliksskærm. En indbliksskærm vil øge bebyggelsens højde og kan reducere dagslyset i de nederste boliger på Hejrevej 17.

Forvaltningen vurderer, at der vil være begrænsede indbliksgener fra selve ungdomsboligerne på 1. til 4. sal, da afstanden fra ungdomsboligerne til Hejrevej 17 er ca. 27 m.

Forvaltningen vurderer, at der kan være støjgener fra tagterrassen. Støjgener kan ikke reguleres med byggelovgivningen, og forvaltningen har ikke hjemmel til at stille krav om retningslinjer for brug af tagterrassen.

Ad. 7) Bemærkninger om støj i byggeperioden

Flere naboer er bekymrede for støj i byggeperioden.

Forvaltningens bemærkninger

Byggeriet skal opføres i overensstemmelse med "Bygge- og anlægsforskrift i København", https://kk.sites.itera.dk/apps/kk_pub2/index.asp?mode=detalje&id=2208

Ad. 8) Bemærkninger om værdiforringelse

2 naboer mener, at byggeriet vil betyde, at værdien af deres boliger forringes.

Forvaltningens bemærkninger

Værdiforringelse er et forhold, som forvaltningen ikke kan inddrage i byggesagsbehandlingen.

Ad. 9) Bemærkninger om opsigelse af Svanevej Privatskole

Svanevej Privatskole oplyser i sit høringssvar, at der er berammet en retssag i boligretten om opsigelse af skolens lejekontrakt på leje af bygninger på Svanevej 10.

Forvaltningens bemærkninger

Der er tale om et privatretligt forhold der ikke kan indgå i byggesagsbehandlingen.