



03-03-2015

Bilag 5. Bemærkninger til høringsvar

Sagsnr.
2015-0033549

På baggrund af en byggeansøgning om opførelse af etagebebyggelse på Frederiksborgvej 21-25, 2400 København NV, har der været afholdt naboorientering vedrørende forhold, hvor projektet ikke overholder lokalplan nr. 397, "Blytækkervej".

Dokumentnr.
2015-0033549-6

Sagsbehandler
Eva Hübner

Der er indkommet 5 indsigelser i høringsperioden fra den 3. december 2014 - 2. januar 2015, herunder indsigelser på vegne af E/F Brofogedvej 14 og 14A, beboere på Frederikssundsvej 44 og Beboerrepræsentationen Frederiksgården.

Forvaltningen har kun modtaget få bemærkninger til forhold, der kræver dispensation fra lokalplanen (rækkehusenes højde og adgang hertil). Forvaltningens bemærkninger hertil er beskrevet i indstillingen.

Der er primært indkommet indsigelser, som ikke er en del af dispensationen og for en stor dels velkommende omhandler eksisterende forhold som anvendelse og indretning af det fælles gårdrum. Flere andre indsigelsespunkter er blevet fremsat i høringsperioden, herunder følgende:

- Etablering af cykelparkering
- Støj i forhold til byggeri
- Parkering
- Dispensation fra bebyggelsesprocent
- Ejendomsværditab
- Byggeriets udseende

Indretning og anvendelse af det fælles gårdanlæg, herunder etablering af cykelparkering

Indsigelserne angår primært indretning og anvendelse af det fælles gårdanlæg, herunder færdsel i gården, adgang til gården, støj, affald og indretning af ekstra cykelparkering. Disse forhold reguleres ikke af planloven, herunder lokalplanen. Ejeren af ejendommene har oplyst, at han vil afhjælpe forholdene ved aflåsning af gården og henvendelse til lejerne. Det vil i øvrigt være en forudsætning for tilladelsen, at ejendommen indgår i en ordning med fælles gårdanlæg med naboejendommene, hvilket er et tiltag, som efter forvaltningens vurdering vil forbedre forholdene.

Støj i forhold til byggeriet

Entreprenøren skal overholde kommunens støjkrav. Ved overskridelse kan der klages til Center for Miljøbeskyttelse.

Parkering

Nedlæggelse af vejareal og 4 parkeringspladser på Blytækkervej sker i overensstemmelse med lokalplanen. Lokalplanen forudsætter, at der etableres opholdsarealer på det nedlagte vejareal. Dette betinges udført i forbindelse med byggetilladelsen i overensstemmelse med det fremsendte projekt. Det er forvaltningens vurdering, at indretning af det nedlagte vejareal med grønne arealer og opholdsarealer vil forbedre Blytækkervejs triste udseende.

Bebyggelsesprocent

Det ansøgte kræver ingen dispensation fra bebyggelsesprocenten, da bestemmelserne om et totalt etageareal i lokalplanområdet på maksimalt 54.000 m² overholdes.

Ejendomsværditab

Lokalplanlægning i henhold til planloven udgør en erstatningsfri regulering af ejendomsforhold. Naboer m.fl. kan således ikke gøre krav på erstatning, fx som følge af ændrede udsigtsforhold eller skønhedsværdier.

Etageantal

Bebyggelsen på Blytækkervej kan opføres med 3 etager plus eventuel tagetage eller penthouse. Rækkehusene er i 3 etager med en indrykket trappebygning/penthouse. Lokalplanens bestemmelser om etageantal er derved overholdt.

Byggeriets udseende

Forvaltningen finder, at byggeriet er tilpasset områdets øvrige bebyggelse og vil understøtte lokalplanens intentioner om et mere åbent præg med lav bebyggelse. Byggeriet vil fremstå som en tidstypisk bebyggelse med store vinduespartier, skifertag, zinkinddækkede bygningsdele og gule facadesten.