



3. maj 2019

Sagsnr.
2019-0111541

Dokumentnr.
2019-0111541-6

Sagsbehandler
CBY

Bilag 5 Forvaltningens bemærkninger til høringssvar

I forbindelse med byggeansøgning om indretning af i alt 32 ungdomsboliger og etablering tagterrasse i eksisterende etagebyggeri på Bispevej 8 har der været naboorientering om påtænkte dispensationer.

Naboorientering har været sendt til 180, og der er i høringsperioden fra den 20. marts 2019 – 10. april 2019 modtaget 8 høringssvar, heraf er 7 kritiske over for projektet.

Høringssvarene kommer fra følgende:

- Metroselskabet.
- Bispebjerg Lokaludvalg.
- Naboerne på nabomatrikel 196b UT (Dortheavej 2A-2Z).

Flere af indsigelsespunkterne omhandler samme forhold og for helhedens og forståelsens skyld, er indsigelsespunkterne grupperet i emner:

- Udsyn,
- Skygge- og indbliksgener,
- Bebyggelsesprocenten,
- For mange ungdomsboliger i området,
- Støj fra friarealer og tagterrasse,
- Øvrige forhold.

Henvendelse fra Metroselskabet

Metroselskabet har ingen bemærkninger til det fremsendte materiale.

Bispebjerg Lokaludvalg

Bispebjerg Lokaludvalg har den 9. april 2019 videresendt deres høringssvar vedr. to byggeprojekter på hhv. Bispevej 5 og 8 til Teknik- og Miljøudvalget. Lokaludvalget mener ikke, at de påtænkte dispensationer fra lokalplan nr. 261 Provstevej til byggeprojektet på Bispevej 8 er lovlige og udtrykker bekymring for, om der i et kommende og endnu ikke ansøgt byggeprojekt på Bispevej 5 også påtænkes dispensationer fra lokalplanen.

Lokaludvalget henviser i den sammenhæng til et tidligere byggeprojekt på Provstevej 5, hvor dispensation fra lokalplanens

Byggesager Jura

Njalsgade 13
Postboks 416
2300 København S

EAN nummer
5798009809452

friarealprocent blev underkendt i september 2015 af Natur- og Miljøklagenævnet (nu Planklagenævnet).

Forvaltningens bemærkninger:

Provstevej 5

I sagen om Provstevej 5 meddelte forvaltningen en række dispensationer, men Natur- og Miljøklagenævnet tog alene stilling til kommunens dispensation fra lokalplanens friarealprocent – og ikke de øvrige dispensationer. Nævnet underkendte dispensationen fra lokalplanens friarealprocent med henvisning til, at fordelingen mellem bebyggede og ubebyggede arealer er en del af planens principper. Kommunen kunne derfor ikke lovligt dispensere fra lokalplanen til en mindre friarealprocent end den, der var fastlagt i lokalplanen.

De øvrige dispensationer fra lokalplanen var bebyggelsesregulerende bestemmelser og æstetiske bestemmelser, hvis fravigelse ligger inden for kommunens dispensationskompetence efter planloven § 19, stk. 1.

Forvaltningen har efterfølgende ændret dispensationspraksis i forhold til friarealkrav i lokalplaner, og formuleringen af friarealkrav i lokalplaner er blevet ændret.

Forvaltningen skal for god ordens skyld bemærke, at underkendelsen af kommunens dispensation fra lokalplanens friarealkrav ikke har medført nogen bøde til kommunen. Der verserer en sag mellem bygherre og kommunen omkring det tab, som bygherre har lidt ved standsning af igangværende byggearbejder indtil, at en ny byggetilladelse blev meddelt april 2016 efter vedtagelse og bekendtgørelse af ny lokalplan.

Bispevej 5 og 8

Bispevej 5 og 8 er begge omfattet af lokalplan nr. 261 ”Provstevej”, som udlægger området til boliger og serviceerhverv i stueetagen i bestemte områder.

For Bispevej 5 er der alene givet tilladelse til nedrivning af eksisterende kontorbygninger med henblik på at opføre boliger på grunden. Forvaltningen har endnu ikke modtaget ansøgning om opførelse af boliger på Bispevej 5.

For Bispevej 8 har forvaltningen modtaget byggeansøgning til etablering af ungdomsboliger i nyopført tagetage. Sagen har været sendt i naboorientering i perioden 20. marts – 10. april 2019 og er under behandling.

Forvaltningen er umiddelbart indstillet på at dispensere fra lokalplanen til forhøjelse af bebyggelsesprocent og etageantal, flytning af parkeringspladser til anden ejendom, hævde

opholdsarealer som kompensation for manglende friareal på terræn og endelig kompetencenorm vedrørende bygningens ydre fremtræden.

Særligt i forhold til lokalplanens friarealkrav skal forvaltningen bemærke, at der i sagen om Bispevej 8 er redegjort for, at der etableres nye fælles friarealer på terræn, og at manglende friareal på terræn kompenseres ved etablering af fælles hævede opholdsarealer på taget af bygningen. Der sker således ikke en formindskelse af lokalplanens friarealprocent, som tilfældet var i byggesagen på Provstevej 5.

Det er forvaltningens vurdering, at de påtænkte dispensationer fra lokalplanen ligger inden for kommunens dispensationskompetence og kan begrundes sagligt, således at de påtænkte dispensationer vil være lovlige.

Bispebjerg Lokaludvalgs høringssvar indgår i sagsbehandlingen sammen med de øvrige høringssvar, som forvaltningen har modtaget.

Indsigelser grupperet i emner

Vedr. udsyn og forringet udsigt

Flere indsigelser angik bekymringer om udsyn og forringet udsigt, hvis det ansøgte tillades.

Forvaltningens bemærkninger

Byggelovgivningen indeholder ikke bestemmelser, der regulerer herlighedsværdier såsom udsigtsforhold. Forvaltningen har således ikke hjemmel til at stille betingelser om udsigtsforhold i en byggetilladelse.

Forvaltningen bemærker, at forhold som værdiforringelse og økonomi er privatretlige forhold, der ikke reguleres af plan- og byggelovgivningen. Disse forhold kan derfor ikke indgå i kommunens afgørelse.

Vedr. skygge og indbliksgener

Flere indsigere fremsætter bekymringer for skygge- og indbliksgener, hvis det ansøgte tillades.

Forvaltningens bemærkninger

Skyggegener

Den ansøgte tagetage har en højde på 3,5 m., som sammen med eksisterende bygning på 9,5 m. vil give en ny højde på ca. 13 m. Hvor trappetårne etableres, vil bygningens højde være på 16,5 m.

Afstanden til nærmeste bygninger er ca. 16,5 m., og tagetage er tilbagetrukket, hvilket gør, at de skyggegener, som det ansøgte vil være årsag til, kun vil være, når solen står meget lavt.

Det er forvaltningens vurdering i forhold til bygningshøjde, at ny tagetage, som er trukket 1,5 m tilbage fra bygningens facader, har en udstrækning, der ikke svarer til en fuld etage. Forvaltningen har desuden lagt vægt på, at en tagterrasse ikke har et egentligt bygningsvolumen.

Samlet set vurderer forvaltningen, at bygningen fremtræder som en bygning i 3½ etage med to mindre bygningsdele (trappetårne) i 5 etager. De 3½ etager svarer til lokalplanens bestemmelser omkring højde, for området mod Bispevej.

Det er forvaltningens vurdering, at en tagetage med den ansøgte tagform, placering og taghøjde ikke vil give væsentlige skyggegener, ud over hvad der kan forventes i tæt bebyggede områder.

Indbliksgener

Eksisterende etagebygning på Bispevej 8 er placeret ca. 15 m. fra nærmeste bygning, Dortheavej 2, og ny tagetage vil være trukket 1,5 m. tilbage fra eksisterende facade.

Med en afstand på 16,5 m. til nærmeste bygning er det forvaltningens vurdering, at de indbliksgener, som det ansøgte vil være årsag til for Dortheavej 2, ikke overstiger, hvad man må forvente i bymæssig bebyggelse som det omhandlede.

Vedr. bebyggelsesprocenten

Flere indsigere er utilfredse med, at byggeriet overskrider lokalplanens maksimale bebyggelsesprocent.

Forvaltningens bemærkninger

Forvaltningen har ud fra en konkret vurdering af området vurderet, at en bebyggelsesprocent på 146 ikke er usædvanlig i området.

I nærområdet ses der matriklerne 1407, 5ao og 5ak, Utterslev, København, som begge er matrikler med boliger på, som har en bebyggelsesprocent på henholdsvis 163, 235 og 249.

Derudover er der matrikler som primært ses opført med erhvervsbebyggelse med bebyggelsesprocenter på 146 og 203, her henvises til matr. 5k og 793, Utterslev, København.

Vedr. for mange ungdomsboliger i området

Flere indsigere oplever, at der er for mange ungdomsboliger i området omkring Bispevej 8.

Forvaltningens bemærkninger

I henhold til lokalplanens § 3, stk. 1f skal *"nyt lejlighedsbyggeri indrettes overvejende med familieboliger."*

Bestemmelsen om familieboliger er ikke tilstrækkelig præcis til at kunne håndhæves. Bestemmelsen udspecificerer ikke minimums- og maksimumsstørrelser på boliger. Det er derfor ikke muligt for forvaltningen at regulere boligstørrelsen.

Vedr. støj fra friarealer og tagterrasse

Flere indsigere er bekymrede for støj ved anvendelsen af friarealerne og tagterrassen.

Forvaltningens bemærkninger

Forvaltningen bemærker, at personadfærd ikke kan reguleres af hverken plan- eller byggelovgivningen. Forvaltningen kan derfor ikke regulere hvor ofte eller hvornår altaner, tagterrasser eller andre opholdsområder anvendes.

Kommunen er generelt positiv over for opholdsarealer af god kvalitet både i form af hævede opholdsarealer, altaner og tagterrasser samt opholdsarealer direkte på terræn. Der henvises blandt andet til kommunens altanretningslinjer.

Det er bemærket endvidere, at der etableres flere kvadratmeter friareal på terræn, da alle påkrævede parkeringspladser vil blive placeret på en anden matrikel i området.

Øvrige forhold

Vedr. bibeholdelse af lav erhvervsbebyggelse

Flere indsigere ønsker et mere blandet område, hvor lav erhvervsbebyggelse bibeholdes og området ikke ændrer karakter fra blandet bolig og erhverv til kun at være boligområde.

Forvaltningens bemærkninger

Forvaltningen kan ikke regulere, hvad der ansøges om, og anvendelsen til boliger er umiddelbart tilladt efter lokalplanen.

Vedr. byggeriets udseende

Flere indsigere synes, at eksisterende byggeri er grimt, og at der ikke skal bygges mere i samme stil på bygningen.

Forvaltningens bemærkninger

Tagetagen udføres med Cembrit facadeplader i samme farve som den eksisterende bygning. Tagetagen er trukket 1,5 m tilbage fra facaderne på den eksisterende bygning. Det 1,5 m brede areal giver adgang til boligerne. Værn om adgangsarealer og tagterrasse udføres i galvaniseret stål med afskærmning af galvaniserede stålplader.

Det er forvaltningens vurdering, at bebyggelsen i området fremtræder varieret og med forskellige materialer og bygningskroppe. Forvaltningen vurderer, at bygningens nye udformning er i overensstemmelse med områdets sammensatte karakter.

Vedr. parkeringsmangel og trafikale problemer

Flere indsigere er bekymrede for mangel på parkering ved fortætning i taget og dertil følgende trafikale problemer.

Forvaltningens bemærkninger

Der udføres parkeringspladser i henhold til kommuneplanens rammer, som er 1 parkeringsplads pr. 300 m² bruttoetageareal, i forbindelse med ungdomsboliger.

Der vil blive etableret 4 nye parkeringspladser, som sammen med eksisterende parkeringspladser, flyttes til Bispevej 5. Forvaltningen vurderer derfor, at der er tilstrækkeligt med parkeringspladser.

Vedr. tagterrasser ikke kan bruges af andre end beboere i ejendommen

En enkelt indsiger vil gerne have mulighed for at kunne benytte friarealet på Bispevej 8.

Forvaltningens bemærkninger

Jf. lokalplanens § 9, stk. 3, skal ”Friarealer og parkeringsanlæg efter magistratens nærmere bestemmelse indgå i fællesanlæg”. Bispevej 8 er ikke en del af en fælles gårdhave.

Forvaltningen henviser til, at der efter byfornyelsesloven kan besluttes, at der skal oprettes en fælles gårdhave med andre tilgrænsende matrikler efter anmodning fra grundejere.

Vedr. belastninger ved meget byggeri i området

Flere indsigere oplever, at der konstant igennem en årrække har været støj fra byggepladser i området.

Forvaltningens bemærkninger

Forvaltningen har ikke hjemmel til at stille betingelser om evt. støjforhold fra naboer i en byggetilladelse.

Der henvises i denne forbindelse til pjecen ”[Bygge- og anlægsforskrift i København](#)” udgivet af Center for Miljøbeskyttelse i 2012. Den findes på kommunens hjemmeside www.kk.dk/artikel/byggearbejde.