



Bilag 4

2. marts 2022

Sagsnummer
2022-0011846

Dokumentnummer
2022-0011846-4

Notat om henvendelser modtaget i høringsperioden

Overblik over hørings svar

Der er modtaget syv hørings svar, herunder en underskriftsindsamling med 14 underskrifter, i høringsperioden fra den 16. november 2021 til den 6. december 2021.

Alle henvendelser er resumeret og besvaret nedenfor og kan findes i deres fulde form i bilag 3 Henvendelser modtaget i høringsperioden.

Hørings svarene indeholder bemærkninger omkring følgende emner:

| | |
|---|---|
| Henvendelser fra myndigheder og andre offentlige instanser..... | 2 |
| A. Ingen bemærkninger | 2 |
| Øvrige hørings svar | 2 |
| B. Skyggevirkninger af den ekstra etage med tagboliger (3 henvendelser + 14 underskrifter)..... | 2 |
| C. For få parkeringspladser og ønske om flere | 2 |
| D. Projektet tidligere nedstemt af beboerne (3 henvendelser) | 2 |
| E. Fare for sammenstyrtning ved påbygning af ekstra etage (1 henvendelse)..... | 2 |
| F. Krav om kompensation for værdiforringelse (1 henvendelse + 14 underskrifter)..... | 2 |
| G. Indkigsgener (1 henvendelse) | 2 |

Plan, Analyse, Ressourcer
og CO2-reduktion
Byplan Nord
Njalsgade 13
Postboks 348
2300 København S

EAN-nummer
5798009809452

Henvendelser fra myndigheder og andre offentlige instanser

Henvendelse 2, Metroselskabet

- A. *Ingen bemærkninger*

Øvrige høringssvar

- B. *Skyggevirksomheder af den ekstra etage med tagboliger (3 henvendelser + 14 underskrifter)*

Indsigerne fremfører, at man med planen om at fortætte området ved at bygge en ekstra etage på disse seks boligbebyggelser vil forringe lysforholdene for de omkringliggende boliger og området generelt, samt at udsynet til himlen fra det tilgrænsende parcelhus vil blive forringet.

Forvaltningens bemærkninger

Som del af bygherres ansøgning om dispensation og som bilag til naboorienteringen har forvaltningen bedt ansøger om at få udarbejdet studier af skyggepåvirkningen fra den ekstra etage. Disse viser, at skyggepåvirkningen på de omkringliggende områder, herunder det tilstødende parcelhuskvarter, påvirkes minimalt af den ekstra skygge, som den ekstra etage forårsager. Det skyldes de seks bebyggelses placering og solorientering. I morgentimerne i årets mørke måneder vil der være en let øget skyggepåvirkning af den første række parcelhusgrunde vest for området. Her vil skyggen fra den ekstra etage berøre dele af de tilstødende parcellers haver (ubebyggede arealer) i et kortere tidsinterval.

- C. *For få parkeringspladser og ønske om flere (4 henvendelser + 14 underskrifter)*

I henvendelserne fremføres det, at det vil føre til en stor forringelse af parkeringsforholdene i Folehaven, hvis der ikke etableres flere parkeringspladser. Der er allerede i dag en oplevelse af mangel på pladser, særligt når man som ældre ønsker at kunne parkere tæt ved sin opgang.

Forvaltningens bemærkninger

Efter nutidige standarder har området forholdsvis mange parkeringspladser pr. m² bolig. Der er i dag pladser svarende til ca. 1 plads pr. 90 m² bolig. Uden at etablere flere pladser vil tilføjelsen af de 60 nye tagboliger bringe det tal op på 1 plads pr. 120 m².

Ville man i dag planlægge for nyt byggeri i området, så skulle man ifølge kommuneplanen etablere væsentligt færre pladser, svarende til 1 plads pr. 214 m² bolig. Ud fra denne betragtning har

forvaltningen vurderet, at de nye boliger ikke bør udløse krav om yderligere bilparkering.

- D. *Projektet tidligere nedstemt af beboerne (3 henvendelser)*
Indsigerne påpeger, at de som beboere tidligere har stemt om tagboligprojektet, og de mener, at det blev nedstemt.

Forvaltningens bemærkninger

Spørgsmålet om afstemningen i boligforeningen, herunder rigtigheden af resultatet, er ikke et planmæssigt hensyn, hvorfor forvaltningen ikke kan inddrage disse forhold i en vurdering af, om der kan dispenseres.

Forvaltningen har dog forhørt sig hos ansøger og forelagt kritikken. Hertil har forvaltningen fået oplyst følgende:

"Beboerne i Folehaven er blevet grundigt informeret og inddraget i processen for tagboliger og helhedsplanen. Forslaget for en helhedsplan inkl. tagboligerne blev fremlagt på et ekstraordinært afdelingsmøde den 14. oktober 2021, hvor ca. 500 beboere mødte fysisk op.

Forud for mødet har KAB og den boligsociale indsats "Mit Kvarter" grundigt informeret beboerne via åbent hus, informationsmøder, åbningstider mv.

Helhedsplanen inkl. tagboliger blev efterfølgende sendt i urafstemning i oktober 2021. Her blev den samlede helhedsplan inkl. tagboligerne stemt igennem med et stort flertal og en valgdeltagelse på omkring 60 procent.

Der blev afgivet 1.121 stemmer. Her var 813 ja stemmer."

- E. *Fare for sammenstyrtning ved påbygning af ekstra etage (1 henvendelse)*
Indsiger er bekymret for, om huset kan bære yderligere boliger i tagetagen.

Forvaltningens bemærkninger

Konstruktive forhold skal dokumenteres i forbindelse med byggesagen og reguleres ikke i lokalplanen. Der er derfor ikke tale om et planmæssigt forhold eller hensyn, som er relevant for denne dispensation.

F. *Krav om kompensation for værdiforringelse (1 henvendelse + 14 underskrifter)*

I høringsvaret argumenteres der for, at de omkringliggende grundejere bør tildeles en økonomisk kompensation, fordi den ekstra etage indskrænker udsigten/himmelrummet set fra de pågældende parceller og dermed forringer værdien af disse ejendomme.

Forvaltningens bemærkninger

Hensynet til omgivelserne og påvirkningen af dem indgår i forvaltningens vurdering af afsøgningen om tagboligprojektet, da der er tale om planmæssige forhold. Forvaltningen vurderer ikke at tagboligerne vil forringe udsigten for naboerne væsentligt.

Rent juridisk, så forholder det sig således, at planlægning efter planloven, herunder dispensation fra en lokalplan, som altovervejende hovedregel er erstatningsfri regulering, da der ikke pålægges ejere og brugere af fast ejendom en handlepligt, og da den hidtidige lovlige anvendelse ikke indskrænkes.

Derfor er det forvaltningens klare vurdering, at projektet ikke kan føre til erstatning/kompensation, sådan som indsiger lægger op til.

G. *Indkigsgener (1 henvendelse)*

Indsiger er bekymret for, at nye beboere i tagboligerne vil øge indkigget ift. de omkringliggende bebyggelser. Som argument fremføres herunder, at de nye tagboliger indrettes med vinduer i gavlene, som netop vil give kig mod syd og vest, hvor parcelgrundene er beliggende.

Forvaltningens bemærkninger

Som det forholder sig mange steder i byen, hvor lav bebyggelse, som fx villakvarterer, grænser op til etagebebyggelse, vil der være indkig fra etagebebyggelsen til de lave bebyggelsers haver. Forvaltningen bemærker, at der også i de eksisterende bygninger er vinduer i gavlene, hvorfor det alene er den ekstra etage, hvorfra man vil kunne se lidt længere og fra et lidt andet perspektiv. Forvaltningen vurderer ikke at tagboligerne vil medføre væsentligt forøgede indbliksgener.