



10-02-2016

Sagsnr.
2016-0009782

Dokumentnr.
2016-0009782-9

Sagsbehandler
Annelise Sørensen

Notat om henvendelser modtaget i den offentlige høringsperiode

Der er modtaget syv henvendelser, jf. bilag 3 "Henvendelser modtaget i den offentlige høringsperiode".

Ændringer i lokalplanen

Planforslagets § 4, stk. 4. Cykelparkering, ændres i overensstemmelse med Kommuneplan 2015 fra: "Der skal mindst etableres 3 cykelparkeringspladser pr. 100 m² bolig" ændres til "Der skal mindst etableres 4 cykelparkeringspladser pr. 100 m² bolig". Der stilles ikke krav om, at 50 % af disse pladser overdækkes.

Planforslaget foreslås ændret, således at højden på byggeriet sættes ned fra 24 m til 13,5 m, i overensstemmelse med byggetilladelsen.

Underteksten til illustrationen side 6 tilføjes "Det bemærkes, at den øverste etage er trukket væk fra vejen og derfor ikke fremgår tydeligt", således at det klart fremgår, at der er en etage mere. Dette ændrer ikke på højden af byggeriet.

Ændringerne medfører ikke, at der skal ske supplerende høring.

Henvendelser fra myndigheder og andre offentlige instanser

HOFOR, der ingen bemærkninger har.

Andre høringssvar

1. Bispebjerg Lokaludvalg
2. Henvendelse fra borger vedr. illustrationen side 6
3. Ejerforeningen Thoravej
4. Kim Jørgensen
5. Stig Christoffersen, Provstevej 8, 2400 København NV
6. Janna Wágner

1. Henvendelse fra Bispebjerg Lokaludvalg

Lokaludvalget mener, at processen i forbindelse med forslag til tillæg 3 til lokalplan 261 "Provstevej" bedst kan beskrives, som en lokalplanprocedure vendt på hovedet, idet der tages udgangspunkt i den allerede meddelte byggetilladelse, som er ulovlig. Kommunen har sikret sig, at kommuneplanen er bragt i overensstemmelse med planforslaget i forbindelse med Kommuneplan 2015.

Lokaludvalget finder ikke anledning til at argumentere for andre løsninger end den, der blev lagt op til af Teknik- og Miljøudvalget. Lokaludvalget har dog en række mærkninger.

**Center for
Byplanlægning**

Njalsgade 13, 5

Postboks 348
1505 København V

E-mail
anssor@tmf.kk.dk

EAN nummer
5798009493149

Ungdomsboliger

Mulighed for ungdomsboliger er ikke i overensstemmelse med den gældende lokalplan, som angiver familieboliger.

Der er ikke muligt at sikre, at private ungdomsboliger forbeholdes unge. Forvaltningen har oplyst der ikke er kendskab til ungdomsboliger, der ikke bliver anvendt efter deres formål, men det har lokaludvalget. Det foreslås, at der foretages en undersøgelse af dette.

Denne del af Bispebjerg præges af mange små boliger, og der savnes i udpræget grad almindelige familieboliger. Ungdomsboligerne er med til at forstærke den eksisterende skævhed i boligmassen.

Boligstørrelser

Forvaltningen har oplyst, at familieboliger i planmæssig sammenhæng ikke er et entydigt begreb, hvorfor krav om boligstørrelse på baggrund af den gældende lokalplan ikke kan håndhæves. Lokaludvalget ser gerne, at lokalplanen så revideres, og at der måske i nye lokalplaner anvendes mere præcise begreber, fx at boliger bliver på 95 m².

Revision af lokalplan 261 "Provstevej"

Det kommende områdefornyelsesprojekt i Bispebjerg Bydel er en fin ramme for udvikling af området, hvilket passende kunne forankres i en revision af lokalplan 261 med henblik på, at der planlægges for flere familieboliger, således at de ressourcestærke borgere ikke flytter ud af området, når de får børn.

Byggesagen

Gældende lokalplaner skal respekteres, og det bør være undtagelsen, at der dispenseres. Dispensationerne må ikke stride mod hovedsigtet i lokalplanerne.

Forvaltningens bemærkninger:

Den usædvanlige proces skyldes, ønsket om at lovliggøre byggeriet, således at der kan opføres ungdomsboliger på grunden. Det er korrekt, at rammen i kommuneplanen er ændret fra en C1-ramme til boliger og serviceerhverv til en B4-ramme til boliger. Planforslaget er herefter i overensstemmelse med Kommuneplan 2015.

Ungdomsboliger

Det er ikke muligt at sikre, at ungdomsboliger forbeholdes unge, men kommunen søger at gøre det ved at tinglyse en deklaration på ejendommen vedrørende anvendelsen.

Forvaltningen vil foretage en stikprøveundersøgelse af anvendelsen af ungdomsboliger og vende tilbage til lokaludvalget med resultatet.

Boligstørrelser

Når udtrykket "familieboliger" ikke er defineret i en lokalplan, og der

ikke er fastsat bestemmelser om størrelsen på boliger, så kan der ikke stilles krav til boligstørrelser. Udtrykket ”familieboliger” er ikke klart og præcist nok, og krav om boligstørrelser kan derfor ikke håndhæves i den gældende lokalplan. I nyere lokalplaner er der altid en bestemmelse om boligstørrelser.

Revision af lokalplan 261 ”Provstevej”

Forvaltningen overvejer, om der skal tages initiativ til at revidere lokalplan 261.

Dispensationer

Det ikke er tilladt at dispensere fra principperne i planen, og derfor vil hovedsigtet med en lokalplan altid blive opretholdt. I forhold til antallet af meddelte byggetilladelser er meddelelse af dispensationer fra lokalplaner begrænset.

2. Henvendelse vedr. illustrationen side 6 i planforslaget

Underteksten til illustrationen side 6 er ikke retvisende. Underteksten tilføjes derfor ”Det bemærkes, at den øverste etage er trukket væk fra vejen og derfor ikke fremgår tydeligt”, således at det fremgår, at der er en etage mere, der er placeret væk fra vejen. Dette ændrer ikke på højden af byggeriet.

3. Henvendelse fra Ejerforeningen Thoravej

1) Det er misvisende, at boligerne omtales som ungdomsboliger, når der ikke er tale om almene (støttede) ungdomsboliger, hvor det er sikret, at det er unge, der flytter ind. Det bunder i ønsket om profitmaksimering fra bygherres side, og kommunen bør kalde boligerne det, de er – ejerlejligheder.

2) Der burde bygges efter den gældende lokalplan, så der blev bygget familieboliger på grunden.

Byggeriet er kun muligt med dispensationer, og andre i området har fået afslag på mindre ombygninger under henvisning til lokalplanen, hvilket opleves som uretfærdigt.

3) Friarealet lever ikke op til de forventede kvalitetskrav, idet placering af friareal og p-pladsens udstrækning betyder et meget lille areal til ophold. Friarealprocenten er i planforslaget sat til 30, men der blev dispenseret ned til 41, som bør fastholdes.

4) Det byggeri, der var indledt opførelse af, ser ikke ud til at være i overensstemmelse med byggetilladelsen og dermed det kommende plangrundlag. Kælderen er høj, og variationen i facaden fremtræder ikke.

5) Det er ikke dokumenteret, at det kommende byggeri er tilpasset området, og den nuværende landsbystemning bør bevares. Der

efterlyses en nærmere beskrivelse af hvilke hensyn, der er lagt til grund.

6) Herudover er der bemærkninger til håndtering af regnvand, og klimatiltag, kloaksystemet i området er overbelastet. Forvaltningen har ikke tilstrækkeligt kendskab til området, hvilket illustreres af, at Thoravej er stavet forkert.

Forvaltningens bemærkninger:

1) Der er ikke en fast definition af ungdomsboliger. Det er det almindelige ord for denne type boliger, men der kunne også have stået boliger særligt målrettet unge.

2) Der er massiv mangel på ungdomsboliger i København, hvilket er baggrunden for, at de 131 boliger bør realiseres som et væsentligt bidrag til at løse dette problem.

Om der skal bygges efter den gældende lokalplan, således at der bliver bygget "familieboliger" på grunden, beror på en politisk vurdering af, hvad der er behov for at bygge.

Det er altid en konkret vurdering, hvorvidt dispensation skal meddeles. Der kan ikke meddeles dispensation i strid med en lokalplans principper.

Det er ikke kommunens opfattelse, at der sker en usaglig forskelsbehandling i byggesagsbehandlingen eller ved meddelelse af dispensation.

3) Planforslaget er udarbejdet i overensstemmelse med de generelle bestemmelser for kollegie- og ungdomsboliger i Kommuneplan 2015. Friarealprocenten for disse boliger er 30. Baggrunden for det er, at mange unge og studerende har en anden livsform og dagsrytme end andre grupper i byen, og der er derfor ikke samme ønske til størrelse af det helt nære friareal i sammenligning med fx børnefamilier. Arealet til parkeringen, jf. lokalplantegning nr. 2, udgør under halvdelen af arealet på terræn, og friarealer er endvidere placeret foran bygningen og på taget.

4) Det byggeri, der var indledt opførelse af, er i overensstemmelse med byggetilladelsen og dermed planforslaget, idet der er de indhak, der skal være i facaden ved hjørnet Theklavej og Provstevej. Højden på kælderens er i overensstemmelse med byggetilladelsen. Det kommende byggeri bliver ikke højere end 13,5 m.

5) En række bebyggelser i den umiddelbare nærhed har en bebyggelsesprocent, der er højere end 110, hvorfor forvaltningen fandt, at der kunne dispenseres fra bebyggelsesprocenten. Herudover er der sørget for, at facaderne blev ændret.

6) I byggesagen vil der blive taget hånd om klimaspørgsmålene.

4. Henvendelse fra Kim Jørgensen

Der tages stærkt afstand fra de forringelser tillæg 3 medfører for beboerne i området. I den nuværende lokalplan er højden 2-3½ etage og i planforslaget 24 m – ca. 8 etager, hvilket er uacceptabelt.

Borgerinddragelse sker ikke i København NV og ikke i sagen Provstevej 5. Det er uforståeligt, at forvaltning og udvalg tager mere hensyn til investor fra Solrød end til sine egne borgere.

Ved borgermødet ”var der kø ved håndvasken”, og man fik det klare indtryk, at løbet er kørt. Det havde været klædeligt, hvis udvalget havde været repræsenteret.

Det forventes, at et flertal i udvalget påtager sig deres ansvar og sender sagen tilbage til forvaltningen med krav om, at bygherre må tilpasse byggeriet til den gældende lokalplan.

Forvaltningens bemærkninger:

Forvaltningen indstiller, at bestemmelsen om højden på byggeriet ændres fra 24 m til 13,5 m.

Der har været to naboorienteringer og et borgermøde, hvilket er normal praksis. Det er korrekt, at der på borgermødet ikke blev lagt skjul på, at der er tale om et lovliggørende planforslag, med henblik på, at de ansøgte 131 ungdomsboliger kan realiseres.

5. Stig Christoffersen, Provstevej 8, 2400 København NV

Stig Christoffersen har en række kommentarer til de meddelte dispensationer.

Der er ønske om, at den gældende lokalplan bibeholdes for at bevare områdets karakter. Området er ved at blomstre takket være få ildsjæle, der på trods af, at de bor i små lejligheder formår at investere tid og energi i området. Berettigelsen af tillæg 3 underkendes fuldstændig, og borgeren undrer sig over, hvad meningen er med at bruge tid på at udarbejde et tillæg 3 til den gældende lokalplan med det ene sigte at lovliggøre byggeriet og ophæve selvsamme lokalplan, den er tillæg til. Der advares mod at lade sig forføre af tegningsmateriale og bygningsbeskrivelser, og politikerne anmodes om, at hjælpe beboerne i området imod dette byggeri og stemme nej til tillæg 3.

Forvaltningens bemærkninger:

Om dispensationerne henvises til henvendelse 3. Ejerforeningen Thoravej.

Tillæg 3 til den gældende lokalplan er udarbejdet med henblik på at lovliggøre det ansøgte byggeri og give mulighed for opførelse af de 131 ungdomsboliger.

6. Janna Wágner

Indledningsvis udtrykkes støtte til henvendelsen fra Ejerforeningen Thoravej (nr. 3).

Bebyggelsen ignorerer kvarterets sammensætning, behov og urbane problematikker i et område med overvejende ejerboliger. Området mangler grønne åndehuller og er præget af, at elever, brugere m.fl. uden fast tilknytning eller engagement i området bruger området. Konsekvensen er slidtage, affald, forurening, støjgener og ligegyldighed, hvilket forringer kvarteret. Den ”byplanmæssige” konsekvens af byggeriet vil øge forringelsen fremadrettet. Når der bygges, mister området sin sidste grønne mulighed, som en konsekvens af geografisk diskrimination og mangel på kendskab til kvarteret. Det er skandaløst og kan ikke forsvares.

Forvaltningens bemærkninger:

Området er et blandet område til boliger og erhverv. Det aktuelle område er udlagt til et boligområde. Grunden er privatejet, og derfor har kommunen ikke umiddelbart mulighed for at udlægge grunden til offentligt formål. Forvaltningen er af den opfattelse, at ungdomsboliger på grunden vil bidrage til en blandet by i nærområdet og bydelen.