| 23. marts 2021 |
| --- |
|  |
| Sekretariatet for Bispebjerg LokaludvalgRentemestervej 762400 København NVEAN-nummer5798009800275 |

| Bispebjerg Lokaludvalg |
| --- |
| Teknik og MiljøforvaltningenBygninger@kk.dk Att. Claus Larsen nu4t@kk.dk. |

# Høringssvar vedr. dispensation til byggeri Glasvej 10/Brofogedvej 9

Bispebjerg Lokaludvalg takker for muligheden for at kommentere på denne høring. Høringsfristen har været kort, men svaret har været drøftet i Bispebjerg Lokaludvalg, samt der er indhentet bemærkninger fra borgere på bymiljøudvalgslisten via mails (41 modtagere).

Baggrund:

Indtil for nyligt var der en midlertidig park i området kaldet Glasbroparken. Før det har grunden længe ligget tom, og har været omtalt som Nordvests sidste byggetomt. Det vidner om den enorme udvikling, som foregår i kvarteret.

Grunden indgår i lokalplan 397 fra 2006. Projektet skal rumme 77 private ungdomsboliger. De nye bygninger tænkes opført som randbebyggelse langs de to veje, og med en åbning, som danner en offentlig passage mellem vejene.

Nedenfor argumenteres for de dispensationer, som lokaludvalget finder uhensigtsmæssige. Men allerførst vil vi understrege to forhold, som går igen i næsten alle naboorienteringer til stor frustration for lokaludvalget:

* Formålet med lokalplaner udhules gang på gang, fordi forvaltningen giver så mange dispensationer
* Der gives tilladelser i en uendelighed til private ungdomsboliger i bydelen, velvidende at kvarteret har brug for familieboliger.

**Bispebjerg Lokaludvalg har både sagsspecifikke og generelle indvendinger til sagen**

Som lokaludvalget senest har understreget i brev til Teknik og Miljøudvalget den 17. december 2020 ville det være prisværdigt, hvis bygningen opføres i overensstemmelse med den lokalplan 397, som Københavns politikere demokratisk har fastsat. Det er utilfredsstillende, at kommunen igen administrativt afviger fra lokalplanen ved at give fire dispensationer, der samlet får byggeriet til at stride markant mod lokalplanen. Disse dispensationer skal også ses i lyset af, at Københavns Kommune i 2020 administrativt gav dispensation til at opføre yderligere en randbebyggelse på Brofogedvej 10-12, der både overskrider byggefeltet, byggehøjden og principperne om fritliggende bebyggelse, som de er fastsat i lokalplan 397. Ønskes byggeriet opført som skitseret, må det kræve en tilpasning af lokalplan 397, hvis ikke lokalplaner i praksis skal gøres totalt overflødige som et demokratisk, politisk værktøj til at styre lokal byplanlægning.

**Ungdomsboliger:**

Økonomiforvaltningen oplyser, at der er i alt 1.488 ungdomsboliger i Bispebjerg, svarende til 8,9% af ungdomsboligerne i Københavns Kommune. Heraf er 1.109 private ungdomsboliger (74,5%), 204 er almene ungdomsboliger (13,7%) og 175 er støttede private (11,8%). Herudover er 22 almene ungdomsboliger og 1.144 private ungdomsboliger på vej i bydelen.

På side 17 i lokalplanen står der: ***Boliger skal være helårsboliger. Den gennemsnitlige boligstørrelse skal være mindst 85 m2 etageareal, og ingen boliger må være mindre end 75 m2 etageareal. Mindst 75 pct. af boligerne skal være større end 90 m2.***

Det er en god og præcis angivelse (til forskel for lokalplan 261) og det vidner om, at lokalplanen har til hensigt at der skal bygges familieboliger.

Men hele konceptet går fløjten fordi man efterfølgende skriver

***Boliger for unge, ældre og personer med handicap samt socialt betingede***

***bofællesskaber er, såfremt de opføres efter gældende lovgivning herom,***

***undtaget fra bestemmelserne om boligstørrelser.***

SAMTIDIG har man i kommuneplanen netop fastlagt, at Bispebjerg har

byens laveste antal m2 pr boligenhed, og at der er mangel på familieboliger. Der bør derfor fremover i Nordvest området bygges familieboliger.

Det ærgrer lokaludvalget, at der endnu engang bygges ungdomsboliger i området, og endda private ungdomsboliger, som ikke kan reguleres. Vi savner, at man fra forvaltningens side kommunikerer lokaludvalgets og borgernes mening tydeligt til bygherrer. Lokaludvalget vil gerne bidrage med dialog med potentielle bygherrer på et tidligt tidspunkt, således at bygherrer kan få en mulighed for at indrette sig efter bydelens behov.

**Dispensation 1: Det samlede etageareal**

Etagearealet for hele området må ifølge lokalplanen ikke overstige 54.000 m², selvom det i dag grundet dispensationer allerede er på ca. 55.000 m². Med det ansøgte projekt vil det samlede etageareal blive overskredet med 7,5 %. Det må betragtes som en markant afvigelse.

**Dispensation 3: bebyggelse mod Brofogedvej er for høj**
Der bliver givet dispensation til at bygge 33 % højere end lokalplanen tillader, idet der ønskes bygget 4 etager i stedet for de 3, som lokalplanen tydeligt fastslår.

Desuden vil kommunen afvige markant fra lokalplanen, idet der bliver givet dispensation til at opføre en randbebyggelse, selvom lokalplanen understreger, at det skal være fritliggende bebyggelse på dette sted. Selv under § 5, stk. 5, som kommunen henviser til, står der, at ”Ny bebyggelse skal fremtræde som overvejende fritliggende bebyggelse med facader til alle sider”.

**Passagen**

Passagen er et vigtigt element, som er indskrevet i lokalplanen, og det bør sikres, at det fremgår tydeligt overfor bygherren, at passagen skal være offentligt tilgængelig.

Til slut vil vi gerne gøre opmærksom på, at høringsfristen ligger midt i påsken på langfredag. Vi er nået i mål på trods af den korte frist, men ønsker at man fremover har bedre styr på frister og helligdage.

Vi står gerne til rådighed for uddybning af kommentarer.

Venlig hilsen



Alex Heick

Formand for Bispebjerg Lokaludvalg