



Bispebjerg
LOKALUDVALG

BIBLIOTEKET
Rentemestervej 76
2400 København NV
www.bispebjerglokaludvalg.kk.dk

side 1 / 4

Til Teknik- og Miljøforvaltningen
Center for Bygninger
bygninger@kk.dk.
Deres sagsnummer 907904.

Tak for muligheden for indblik i planen om at bygge såkaldte ungdomsboliger på Provstevej. Bispebjerg Lokaludvalg anser af flere grunde projektforslaget for at være problematisk.

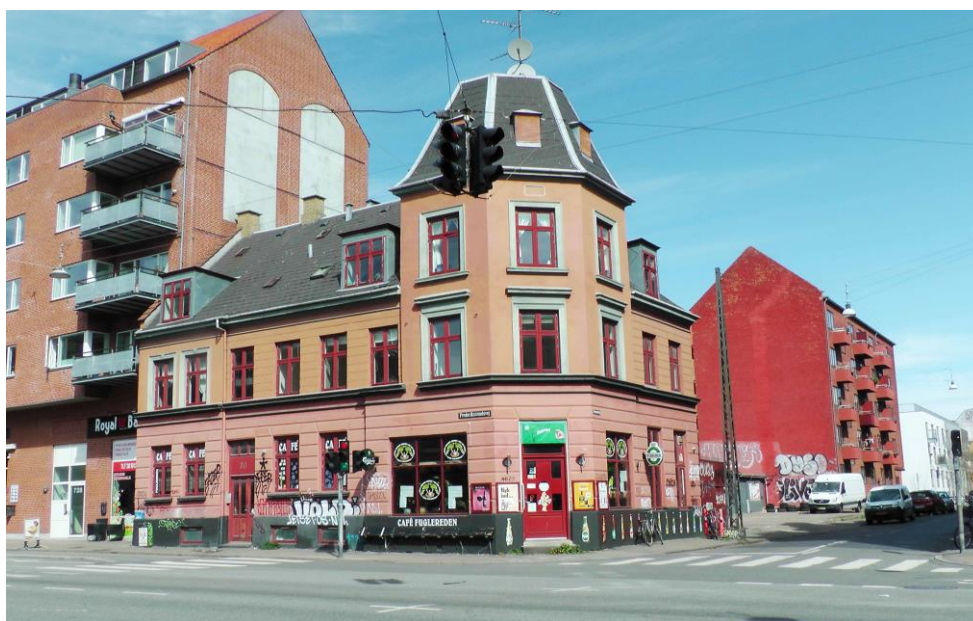
1) Tab af lokal identitet

29.04.2020

Dette første punkt vedrører især ejendommen på hjørnet af Frederikssundsvej 70 og Provstevej. Her ligger en af bydelens få tilbageværende bygninger fra 1800 tallet. Bygningen er med sine cirka 3 etager og mansardtag på tårnet typisk for byggeri i Nordvestkvarteret i sidste del af 1800 tallet, - men der er snart intet tilbage heraf.

For nogle år siden lå en lignende bygning længere henne ad Provstevej. Den blev af Københavns Kommune vurderet til ikke at være værd at bevare. Heldigvis var det muligt at redde bygningen ved at flytte den til Den Gamle By i Århus, hvor den står idag. Om Den Gamle By også er interesseret i denne bygning, er ikke undersøgt, men det er løjerligt, at historisk interessante københavnske bygninger er nødt til at blive flyttet til Århus for at overleve.

Bygningen er aktuelt bedst kendt for det autentiske værtshus "Fuglereden" i stueetagen. Den bygningsmæssige bevaringsværdi af garagerne lang Provstevej er til gengæld beskedent. Men når vi fjerner småindustri, og erstatter med boliger, så skaber vi samtidig et mere ensformigt kvarter. Blandingen af erhverv og boliger er netop det, som i dag gør Nordvest unikt og levende på alle tider af døgnet.



Den bevaringsværdige hjørnebygning





2) Problematiske forhold ved projektforslaget

A) Ejerform

I høringsmaterialet er ikke oplyst hvilken ejerform lejlighederne skal have. Lokaludvalget lægger til grund, at der (igen) er tale om små private ejerlejligheder, hvor der ikke er sikkerhed for, at lejlighederne faktisk bliver beboet af unge (uddannelsessøgende). Lokaludvalget har tidligere betegnet dette som ”falsk varebetegnelse.”

B) Formålsbestemmelsen i lokalplan 261

I lokalplanen 261 § 1 er bestemt: *”at bolig og erhvervsområdet omkring Provstevej kan bevare og udbygge sin nuværende karakter med blanding af bolig og erhverv, afvekslende bygningsformer, og en bebyggelsesmæssig skala af købstadsniveau.* Og i § 3, stk.1, e, om **Anvendelse:** *”Nyt lejlighedsbyggeri skal indrettes overvejende med familieboliger”.* Disse formålsbestemmelser er på ingen måde respekteret i det fremsendte materiale.

C) Bebyggelsesprocenten

I lokalplanen er den maksimale bebyggelsesprocent i område III angivet til 150. Der er i det fremsendte ikke anført nogen begrundelse for ikke at holde fast i lokalplanens bestemmelse herom. I stedet er man indstillet på at acceptere en bebyggelsesprocent på 196.

D) Lokalplanen kræver familieboliger

I lokalplanens § 3, stk. 1 er bestemt, at nyt lejlighedsbyggeri skal indrettes overvejende med familieboliger. Der er intet i det fremsendte høringsmateriale, der begrundes, at man vil tillade, at der bygges små private ejerlejligheder på 26 til 28 kvadratmeter inklusive bad og toilet. Boliger af den størrelse kan ikke betegnes som familieboliger. Kommunen har tidligere henvist til, at betegnelsen familiebolig ikke har en klar juridisk definition, og at en bestemt boligstørrelse derfor ikke kan forlanges. Det er en urigtig opfattelse. Der er så stor forskel på en familiebolig (f.eks. 96 kvadratmeter) og de små lejligheder på 26/28 kvadratmeter at dette argument falder til jorden.

E) Parkeringspladser

Der skal bygges et boligetageareal på 1.700 kvadratmeter. Det udløser efter lokalplanen krav om etablering af 17 parkeringspladser. Ved ungdomsboliger er kravet dog 1 parkeringsplads pr. 300 m². Det svarer til 6 parkeringspladser. Der lægges op til, at man vil acceptere 6 parkeringspladser med henvisning til en god forsyning med offentlige transportmuligheder i området. Vel er der en Metrostation 800 meter væk. Men de offentlige transportmuligheder er meget lig de, der var gældende ved vedtagelsen af lokalplanen i 1995. Det er iøvrigt en overflødig begrundelse, når man bruger trylleformularen ”Ungdomsbolig”.

F) Cykelparkering

Der er intet anført om cykelparkeringspladser. I tegningsmaterialet er angivet plads til 12 cykelparkeringspladser i kælderen. Der er formentligt planlagt cykelparkeringsplads i terræn.





Bispebjerg
LOKALUDVALG

BIBLIOTEKET
Rentemestervej 76
2400 København NV
www.bispebjerglokaludvalg.kk.dk

side 3 / 4

G) Friarealer

I høringsmaterialet er ikke anført noget nærmere om friareal. På en tegning er angivet en tagterrasse på 270 kvadratmeter. Efter lokalplanen skal friarealet i område III udgøre 40% af boligetagearealet. 40 % af 1.700 er 680. Der mangler således tilsyneladende et friareal på 1.020 kvadratmeter. Der er dog på tegningsmaterialet angivet flere mindre arealer i terræn benævnt ”Fælles ophold”. Det samlede areal af disse områder er ikke angivet, men umiddelbart ser det ikke ud til at arealerne samlet er i nærheden af 1.020 kvadratmeter.

H) Facaden

Der er i lokalplanen klare krav til udformningen af facaden. I det fremsendte materiale gives der ingen begrundelse for at fravige kravene. Her er der imidlertid nok tale om ”en mindre fravigelse.”

I) Generelt om dispensation fra lokalplaner

Forvaltningen skriver: *”Lokalplaner er udtryk for den tid, hvor de blev vedtaget og bekendtgjort. Nogle lokalplaner er af ældre dato, og det kan være svært at få nutidens byggeønsker realiseret, hvis ældre lokalplaner skal overholdes til punkt og prikke.”*

Dette er en generel udtalelse, der ikke knytter sig til den aktuelle sag. Der er i planlovens § 19, stk.1, ingen støtte for en sådan retlig opfattelse om at forældede lokalplanbestemmelser kan klares ved dispensationer. Der heller ikke i forarbejderne til bestemmelsen holdepunkter for en sådan retlig opfattelse. Svaret på uhensigtsmæssigheder ved en gammel lokalplan er ikke at give dispensationer, men enten at udarbejde en ny lokalplan eller et tillæg til den gældende lokalplan,- efter gennemførelsen af lokalplanproceduren.

Dispensationer er ikke et brugbart og lovligt instrument til at opnå en tidssvarende lokalplanlægning

I øvrigt er der med de dispensationer som der lægges op til ikke blot tale om overholdelse ”til punkt og prikke”. Der er tale om væsentlige og substantielle fravigelser af lokalplanen.

J) En fejl der gentages

Man skulle tro, at sagen om dispensationen fra lokalplan 261 ved byggeriet Provstevej 5 havde givet anledning til læring. Den nu foreliggende sag minder meget herom.

Som bekendt erklærede Natur- og Miljøklagenævnet dispensationerne vedrørende Provstevej 5 for ulovlige. Sagen endte bl.a. med at Københavns Kommune måtte udrede en erstatning på mange mill. kr. til en byherre. Der er næppe tvivl om at en eventuel dispensation fra lokalplanen til byggeriet Frederikssundsvej/Provstevej efter klage vil blive underkendt af Planklagenævnet. Igen kan et erstatningskrav blive aktualiseret.

Om Provstevej 5 har kommunen givet udtryk for den opfattelse, at det blot var en mindre betydningsfuld fejl, der førte til underkendelsen. Og at indsigelserne i øvrigt imod lokalplanen blev afvist af klagenævnet.

Det er ikke korrekt. Klagenævnets afgørelse var en såkaldt ”allerede fordi”- afgørelse. Nævnet fandt det tilstrækkeligt udtrykkeligt at tage stilling til en bestemt indsigelse, og da denne indsigelse blev taget til følge og førte til ugyldighed, fandt nævnet ikke grundlag for at tage stilling til de øvrige (alvorlige) klagepunkter.





Bispebjerg
LOKALUDVALG

BIBLIOTEKET
Rentemestervej 76
2400 København NV
www.bispebjerglokaludvalg.kk.dk

side 4 / 4

K) Kommuneplan 2019

Lad os afslutningsvis citere Københavns Kommuneplan 2019: *Boligmassen i Bispebjerg er karakteriseret ved mange almene og andelsboliger og relativt få ejerboliger. Gennemsnitsstørrelsen på boliger er ca. 65 m². Det er byens laveste og bevirker, at mange beboere må flytte væk, når der sker familieførgelse. På den baggrund bør der arbejdes for at skabe flere familieboliger i bydelen.*

Her står derimod intet i kommuneplanen om byggeri af småbitte ejerlejligheder, der kaldes ungdomsboliger.

3) Konklusion

1) Det foreliggende projektforslag repræsenterer ved nedrivning af hjørnejendommen et tab for lokalområdet af diversitet og historisk identitet.

Et historisk interessant hus med karisma må lade livet for et anonymt byggeri af småbitte ejerlejligheder.

2) Projektforslaget er i større eller mindre grad i manifest strid med de fleste bestemmelser i den gældende lokalplan.

3) Området, der er dækket af lokalplan 261, er i det hele taget et område, der ret systematisk ”mishandles” af kommunen ved dispensationer fra lokalplanen.

(Udover Provstevej 5 er der to andre sager om dispensationer fra lokalplan 261 Provstevej. Sagerne angår opførelsen på Bispevej 5 og 8 også af mindre private ejerlejligheder kaldet ungdomsboliger).

Vi kan derfor ikke støtte projektet, og anbefaler at en byggetilladelse først kan meddeles, efter at sagen er blevet politisk behandlet.

Med venlig hilsen

Alex Heick

Formand for Bispebjerg Lokaludvalg

PS: Bispebjerg Lokaludvalg har ladet producere en kort video om denne byggesag, der er lagt på Facebook. Videoen er lige nu set 57.000 (!) gange. Der foreligger lige nu 175 skriftlige bemærkninger, som stort set alle siger klart fra overfor byggeriet, og den er blevet delt cirka 250 gange. Kig selv med.

