



9. februar 2017

Høring i henhold til forvaltningsloven

Københavns Kommune har modtaget en ansøgning om dels nedrivning af en del af eksisterende bebyggelse på ejendommen matrikelnr: 28 Emdrup, København, Emdrupvej 22, dels opførelse af 2 tilbygninger på taget af den del af bygningen, der ikke nedrives.

Der nedrives ca. 600 m² af bygningens stueetage og ca. ca. 500 m² af bygningens 1. sal. (dvs. hele den del af bygningen, der i dag er opført som 1. sal.

Der opføres derefter ca. 1700 m² bebyggelse på 1. og 2. sal, der indrettes til beboelse.

Bygningen indrettes med engroslager i kælderen. Dagligvarebutik og personalefaciliteter i stueetagen og boliger på 1. og 2. sal.

På ejendommen etableres parkering i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer og øvrige ubebyggede arealer indrettes så de er egnede for ophold.

På den midterste del af taget, hvor der ikke opføres bebyggelse indrettes udendørs opholdsarealer for bebyggelsens beboere.

Ejendommen er ikke omfattet af lokalplan. Derfor er det blandt andet kommuneplanens retningslinjer, der indgår i grundlaget for en helhedsvurdering efter bygningsreglementets kap. 2.3.

Herefter følger en nærmere beskrivelse af plangrundlaget sammenholdt med det ansøgte byggeprojekt og hvilke forhold, der vil blive inddraget i en helhedsvurdering efter bygningsreglementets kap. 2.3.

Planmæssige forhold

Planforhold

Ejendommen er placeret i et område, der i rammerne i Kommuneplan 2015 er fastlagt til område til boliger og serviceerhverv (C1-område). Det er desuden omfattet af Bydelscenter Emdrupvej, der udlægger ejendommen til detailhandel. I området må der opføres bebyggelse med bygningshøjde på op til 20 m. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 110 og friarealprocenten skal være mindst 50 for boliger og 15 for erhverv. Der skal indrettes 1 parkeringspladser pr. 100 m² bruttoetageareal. I områder, der er udlagt til boliger og serviceerhverv skal boligdelen udgøre mellem 40 og 75 % af det samlede etageareal.

Sagsnummer:
601980~001

eDoc:
2016-0360115

Matrikelnummer:
28 EM, Kbh.

Ejendomsadresse:
Emdrupvej 22

Ejendomsnummer:
117235

Jf. kommuneplanens ramme for butiksstørrelser i bydelscenter Emdrupvej, må dagligvarebutikker udgøre op til 1500 m², der er dog et fradrag på op til 200 m² for personalefaciliteter jf. planlovens § 5t, stk. 2. Det fremgår af ansøgers oplysninger, at arealet der anvendes til butikksformål udgør 1500 m², og dermed at der etableres 158 m² personalefaciliteter.

Deklaration

Ejendommen er omfattet af byggeservitut pålagt ved deklARATION, lyst den 13. februar 1942. Servituten regulerer bl.a., at der kun må opføres bebyggelse til industrielt brug, og der kan opføres boliger indrettet for enkelte til virksomheden knyttede funktionærer.

Center for Bygninger har besluttet ikke at håndhæve deklARATIONens bestemmelser om at bygninger kun må opføres og anvendes til industrielt brug, og at evt. boliger kun må anvendes af personer med tilknytning til virksomheden på ejendommen.

Begrundelsen for ikke at håndhæve deklARATIONen er, at anvendelsen af ejendommen til detailhandel er fortsættelse af eksisterende lovlig anvendelse og at anvendelsen af ejendommen til boligformål er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser om, at minimum 40 % af ejendommens bebyggelse skal anvendes til boligformål.

Eksisterende forhold

Ejendommen har et matrikulært areal på 3925 m² og et etageareal på 2955 m² bebyggelse på ejendommen. Det bebyggede areal udgør 2479 m². Dermed er bebyggelsesprocenten på 75, og det ubebyggede areal udgør et areal svarende til 48 % af etagearealet.

Hele ejendommen anvendes i dag til erhverv i form af detailhandel, kontor og lager. Kælderen udgør jf. ansøgers oplysninger 1903 m², og anvendes i dag til lager. Eksisterende dagligvarebutik i stueetagen udgør ca. 1000 m², resten af stueetagen er indrettet til anden form for detailhandel med personalefaciliteter m.m.

Ejendommens ubebyggede arealer er overvejende indrettet som interne trafikarealer med parkering. Den primære parkering på ejendommen er anlagt mod skel mod nabobebyggelsen øst for ejendommen. Varelevering til dagligvarebutikken sker midt på facaden orienteret mod boligbebyggelsen øst for ejendommen.

Sagsnummer:
601980~001

Matrikelnummer:
28 EM, Kbh.

Ejendomsadresse:
Emdrupvej 22

Ejendomsnummer:
117235

Fremtidige forhold

Den ansøgte bebyggelse har et bebygget areal på 1889 m² og omfatter et etageareal 3578 m² jf. beregningsreglerne i BR15, Bilag 1. Bebyggelsesprocenten øges med 16 til 91. Hvis Kommuneplanens rammebestemmelser for friarealer skal opfyldes på ejendommen, forudsætter det, at der på ejendommen etableres:

- 875 m² friareal til boliger
- 264 m² friareal til erhverv

Det ubebyggede areal på ejendommen udgør ca. 2000 m². Heraf udlægges ca. 1400 m² til parkering og tilkørsel. Der er således et friareal på (2000 – 1400) = ca. 600 m².

På taget af butikken etableres ca. 850 m² hævede opholdsarealer. Der er således samlet 1450 m² udendørs opholdsareal på hhv. terræn og som hævet opholdsareal på ejendommen, og dermed et overskud af opholdsarealer for ejendommens beboere og brugere på ca. 300 m².

Helhedsvurdering

Da ejendommen ikke er omfattet af lokalplan, er det en helhedsvurdering efter bygningsreglementets kap. 2.3, der ligger til grund for en evt. tilladelse.

Center for Bygninger vurderer i forhold til det ansøgte omfang, at det er i god overensstemmelse med den fremtidige anvendelse. En del af eksisterende byggeri anvendes i overensstemmelse med eksisterende lovlig anvendelse, og der opføres 1700 m² nybyggeri til boligformål. Etagearealet øges med ca. 600 m² til ca. 3600 m². Bebyggelsesprocenten øges med 16 til 91. Fordelingen af etagearealet mellem bolig og erhverv vil være ca. 50 %.

Udover etagearealet, der udgør ca. 3600 m² er der et engroslager i ejendommens kælder på ca. 2000 m². Kælderarealet indgår ikke i etagearealet, og har ikke salg til privatpersoner.

Center for Bygninger vurderer, at den ansøgte bebyggelse er tilpasset omgivelserne med hensyn til bygningshøjde og etageareal. Bygningen er ca. 14 m høj og opføres i 3 etager med kælder. Bebyggelsesprocenten er lavere end gennemsnittet i området, når der sammenlignes med de umiddelbare naboer mellem Emdrupvej og Klosterrisvej.

Dagslysforhold og indblikforhold vil efter Center for Bygningers vurdering svare til det, der må forventes i en bymæssig sammenhæng efter opførelse af den ansøgte bebyggelse.

Sagsnummer:
601980~001

Matrikelnummer:
28 EM, Kbh.

Ejendomsadresse:
Emdrupvej 22

Ejendomsnummer:
117235

Det samme gælder de ubebyggede arealer og mulighed for udendørs ophold på ejendommen. Det er Center for Bygningers vurdering, at kvaliteten af de ubebyggede arealer øges, og at der tilmed etableres yderligere gode muligheder for udendørs ophold på ny tagterrasse i direkte tilknytning til boligerne på 1. og 2. sal.

Parkeringsforholdene på ejendommen ændres sammen med den interne trafik på ejendommen. Center for Bygninger vurderer, at ændringerne er med til samlet set at reducere trafikken på Klostrisvej, da kundetrafik til og fra dagligvarebutikken kun sker fra Emdrupvej.

Parkering og varelevering flyttes fra eksisterende placering. Det er Center for Bygningers vurdering at ændringen er en forbedring og mere hensynsfuldt overfor boligbebyggelsen øst for ejendommen.

Jf. ovenstående vurderer Center for Bygninger, at der kan meddeles byggetilladelse til det ansøgte projekt.

Forvaltningsloven

Det fremgår af forvaltningslovens § 19, stk. 1, at såfremt en part i en sag ikke kan antages at være bekendt med, at myndigheden er i besiddelse af bestemte oplysninger vedrørende sagens faktiske omstændigheder, må der ikke træffes afgørelse, før myndigheden har gjort parten bekendt med oplysningerne og givet denne lejlighed til at fremkomme med en udtalelse. Det gælder dog kun, hvis oplysningerne vurderes, at kunne være til ugunst for den pågældende part og er af væsentlig betydning for sagens afgørelse.

De umiddelbare naboer til byggeriet og genboer på modsat side af Klostrisvej og Emdrupvej anser vi som værende part i sagen.

Kommunen har foruden parter i sagen hørt Lokaludvalg Bispebjerg og Ny Ryvang Villakvarterets Vejlaug.

Hørings svar

På Københavns Kommunes digitale høringsportal via adressen: <http://blivhoert.kk.dk/hoering/emdrupvej-22> kan du se bilag med illustrationer af projektet. Det er også via høringsportalen du indsender hørings svar. Personer, som er fritaget for Digital Post, har mulighed for at indsende bemærkninger til bygninger@tmf.kk.dk eller som brevpost til:

Sagsnummer:
601980~001

Matrikelnummer:
28 EM, Kbh.

Ejendomsadresse:
Emdrupvej 22

Ejendomsnummer:
117235

Teknik- og Miljøforvaltningen
Center for Bygninger Njalsgade 13
Postboks 416
1504 København V.

Er du fritaget for Digital Post og har brug for at få tilsendt illustrationer af projektet i papirform, skal du henvende dig til Teknik og Miljøforvaltningen, administrativ byggesagsbehandler Laila Saabye. Eventuelle bemærkninger skal være modtaget senest 24. februar 2017, hvorefter vi vil træffe en afgørelse i sagen.

Evt. kontakt i denne sag

Såfremt der er evt. spørgsmål kan følgende kontaktes:

- Teknisk byggesagsbehandler Torben Kjærgaard Høj, tlf. 33 66 52 71.
- Administrativ byggesagsbehandler Laila Saabye, tlf. 33 66 53 57.

Med venlig hilsen

Laila Saabye

Side 5 af 5

Sagsnummer:
601980~001

Matrikelnummer:
28 EM, Kbh.

Ejendomsadresse:
Emdrupvej 22

Ejendomsnummer:
117235