

Kategori	Indsigelserne fra borgere	Ansøgers bemærkninger	BKM's bemærkninger
Støj	<p>Bekymring for støj ved brug af tagterrasser uden for almindelig kontortid – eller senest kl. 18.</p> <p>Samt bekymring for støj fra trafik af mennesker mv. som skal til og fra kontorhotel, cafeen og fitnesscenteret døgnet rundt.</p> <p>Der vil være gener fra støj og snavs i byggeperioden, der henstilles til at arbejdet udføres i hverdags-arbejdstider og hverken aften, nat eller på søn- og helligdage.</p> <p>Det bemærkes at enhver form for maskineri direkte op mod Frederiksberggårdens ydervæg – såsom elevatorer, ventilation mv. – vil forsage en intern støjgene, idet bygningen (desværre) allerede har en høj resonans.</p>	<p>I projektet er indtegnet en café og en restaurant. Både café og restaurant er offentlig tilgængelige, men vil formodentlig fortrinsvis blive brugt af kontorhotellets brugere. Hverken cafeen eller restauranten har udeservering. Der ansøges ikke om dette i nærværende projekt. Tagterrasserne på 2. og 6. sal er ikke tilknyttet café og restaurant, og er kun tilgængelige for kontorhotellets brugere. Adgangstider og brug kan reguleres i lejevedtægter efter nærmere aftale med Frederiksberg kommune. Vi antager at brugen uden for normal arbejdstid naturligt vil være meget begrænset, da kontorhotellet er at sammenligne med en kontorbygning i sædvanlig forstand.</p> <p>Fitnesscenteret er af relativt beskeden størrelse, og er primært tænkt til huset brugere. Der vil dog også være offentlig adgang. Støjen herfra vil være yderst begrænset da alle ruder, ventilation og øvrige bygningsdele er nye. Der tiltænkes ikke fitness aktiviteter udendørs. På grund af den beskudne størrelse vil der ikke være øget trafik til denne funktion.</p> <p>Der er tale om nye anlæg som skal overholde gældende krav i BR 18 til støj og bortledning af lugt fra eks. Køkkener i restaurant og café. Anlæggene er placeret i 7. sals højde og vil dermed ikke genere de omkringliggende beboere.</p>	<p>By-, Kultur- og Miljøområdet foretager sin vurdering af det ansøgte ud fra bygge- og planlovgivningen. Støj på baggrund af adfærd er ikke noget som hverken byggelov, planlov eller miljølov kan regulere. Det er ikke muligt for forvaltningen at vurdere om etableringen af tagterrasser vil medføre øgede eller reducerede adfærdsgener for omgivelserne.</p> <p>Al byggearbejde skal overholde Forskrift for begrænsning af støjende og støvende bygge- og anlægsarbejder.</p> <p>Hvis forskriften ikke overholdes, kan der klages til Frederiksberg Kommune. Kommunen vurderer om der er tale om væsentlige gener, dette sker blandt andet ved tilsyn. Hvis kommunen vurderer at der er tale om en væsentlig gene, kan der gives henstilling eller påbud til ejeren eller virksomheden om at bringe forholdene i orden. Kommunen har endvidere mulighed for at nedlægge forbud eller foretage politianmeldelse af aktiviteter, der ikke efterkommer de gældende krav.</p> <p>Når By-, Kultur- og Miljøområdet behandler ansøgningen efter byggeloven, bliver der stillet krav om at det ansøgte lever op til byggeloven og gældende Bygningsreglement, samt Frederiksberg Kommunes forskrift vedrørende Miljøkrav ved indretning og drift af restauranter og Forskrift om støj fra venti-</p>

	<p>Støj fra de to ventilationsanlæg på taget af ny etage.</p> <p>Plastik der afskærmer på eventuelt stillads vil give støjgener.</p>		<p>lationsanlæg.</p> <p>By-, Kultur- og Miljøområdet vurderer, at der er tale om et arbejdsmiljømæssigt forhold, som ikke er omfattet af bygge-, og planlovgivningen.</p>
Indblik og udsyn	<p>Ny foyer og tilhørende udvidet tagterrasse i 2. sals højde vil medføre væsentlige indbliksgener.</p> <p>Det antages at rød stiplede linie er tagterrassens nye omfang på 2. sal og der spørges til hvad den sorte stiplede linie udtrykker.</p> <p>Indbliksgener fra tagterrasse på 6. sal til samtlige lejligheder.</p>	<p>Projektet er ansøgt med en terrasse på 2.sal der ligger helt til skel. I forhold til evt. indbliksgener foreslår vi at den tidligere skitserede terrasse trækkes 2.5 m. væk fra skel således indbliksgener elimineret som vist på Situationsplan af 2019-05-15 rev. B. Ophold på terrassen vil primært foregå på hverdage i arbejdstiden og genen bliver derfor under alle omstændigheder ikke udpræget.</p> <p>Det nye foyerrum som opføres i skel, vil ikke give anledning nye indbliksgener for beboere i naboejendommene. Rummet er dobbelthøjt, og den indskudte etage på 1.sal ligger 1 m. længere væk fra naboerne end den nuværende tagterrasse. Indbliksgener fra selve byggeriet gøres dermed mindre i projektet.</p>	<p>By-, Kultur- og Miljøområdet oplyser, at den ansøgte udvidelse af foyeren vil komme tættere på naboejendomme, da byggefeltet overskrides. Det bemærkes at nærmeste bygningselement i stueetagen ved Gammel Kongevej 74B er en port og ved 72C er det et erhvervslejemål. I første salshøjde er der tale om, at det dobbelthøje foyerrum vil komme tættere på boliger og det samme gælder for 2. sal. Efter bearbejdning af projektet er tagterrasserne oven på foyeren reduceret, netop for at sikre der ikke opstår indbliksgener. Tagterrasserne på 2.sal er i udstrækning mindre end den eksisterende tagterrasse på 1.sal, både hvad angår dybde og længde. Taghaven på 2. sal indrettes ikke til ophold.</p> <p>By-, Kultur- og Miljøområdet oplyser at den røde stiplede linie er matrikelgrænsen og den sorte stiplede linie er en tegningsmæssig fejl. Tagterrassernes omfang på 2. sal er tydeligt vist på tegningsmaterialet der er sendt med høringsbreve.</p> <p>By-, Kultur- og Miljøområdet oplyser at tagterrassen på 6. sal ligger indenfor facadeflugten på eksisterende bygningsvolumen. Der er således ikke en væsentlig ændring af indblikforhold, da afstanden</p>

	<p>6. sal er mod Gammel Kongevej trukket 1,5 meter tilbage fra facadeflugten, der ønskes større tilbagetrækning, eksempelvis 5 meter.</p> <p>6. sal reducerer udsyn.</p> <p>Reduceret/forringet udsigt</p>		<p>fra vinduer på 3., 4., og 5. sal til nærmeste bygning er uændret fra tagterrassen. Hvad angår indbliksgener differentieres i den konkrete sag ikke mellem indblik fra tagterrasse eller vinduer på underliggende etager, da der ikke er grundlag for det, idet tagterrassen ikke forringer de eksisterende forhold.</p> <p>6. sal er trukket 1,5 meter tilbage fra facaden mod Gammel Kongevej. Dette er oplyst i partshøringsmaterialet på tegningen der viser tagetagen. Det er vurderet at en tilbagetrækning på 1,5 meter er passende og kan gennemføres uden at forringe eksisterende forhold hvad angår lys og skyggeforhold.</p> <p>Den nye etage vil ændre meget lidt af det totale udsyn fra lejlighederne. Det bemærkes at bygningsreglementet fastlægger at der skal være udsyn til omgivelserne fra beboelsesrum i boliger, men det præciseres ikke til hvad. Etablering af en 6. sal ændre udsynet en smule, men fjerner det ikke, ligesom det ej heller reduceres.</p> <p>By- Kultur og Miljøområdet oplyser at hverken bygge-, plan- eller miljølovgivningen varetager forhold omkring udsigt og derfor kan det ikke indgå i sagsbehandlingen.</p>
<p>Bilparkering</p>	<p>Indkørsel til ejendommen Gammel Kongevej 74B lukkes og flyttes til Schönbergsgade.</p>	<p>Der udføres p-pladser og cykelparkering i hht. til gældende Lokalplan 140. Cykelparkering udføres på egen matrikel, dels i gårdrummet og dels ved indgangen mod Schönbergsgade. Der etableres hermed langt flere cykelparkeringspladser end der forefindes i</p>	<p>By- Kultur og Miljøområdet oplyser, at der desværre er en mindre fejl på tegninger udsendt med partshøringen. Indkørsel fra Gammel Kongevej lukkes ikke og der etableres ej heller ny indkørsel fra Schönbergsgade til gården på matrikel 24c, Gammel Kongevej 74B mfl.</p>

	<p>Nedlæggelse af p-pladser på gaden vil være yders uheldigt for de handlende og beboerne i området.</p> <p>Det bemærkes at 2 af parkeringspladserne uden for Gammel Kongevej 72B, 72C, 74B og 74C er handicapparkeringspladser.</p> <p>Kan man forestille sig at beboerne kan parkerer på kontorejendommens parkeringspladser?</p> <p>Kan al kørsel til ejendommen ske via Schönbergsgade?</p>	<p>dag.</p> <p>Der nedlægges ikke offentlige parkeringspladser i projektet. Vi kan dog konstatere at der er opstribet én parkeringsplads på projektets matrikel. Denne parkeringsplads nedlægges, men kan erstattes på offentligvej ved ny opstribning som vist på Situationsplan af 2019-05-15 rev. B</p>	<p>By- Kultur og Miljøområdet oplyser, at der i nærværende projekt ikke er påtænkt nedlæggelse af offentlige parkeringspladser ej heller handicapparkeringspladser.</p> <p>En af de eksisterende parkeringspladser – personlig handicapparkeringsplads – er placeret delvist på matrikel 24k – Gammel Kongevej 74A, som ikke hører med til det areal, som er optaget til vej. Dette forhold er blevet undersøgt og ny placering af handicap parkeringsplads findes i samråd med brugeren af parkeringspladsen.</p> <p>Evt. parkering på en naboejendoms parkeringspladser kan kun ske efter gensidig aftale ejerne imellem, forholdet er således privatretslig og ikke noget, som Kommunen har indflydelse på.</p> <p>By-, Kultur- og Miljøområdet vurderer at der ikke er grundlag for at ændre tilkørsel og adgangsforhold til bygningen, da byggeriet tidligere er godkendt til erhverv og hvad angår anvendelse er i overensstemmelse med lokalplan 140.</p>
<p>Cykelparkering</p>	<p>Der er ikke tilstrækkeligt antal cykelparkeringspladser til at dække behovet omkring Gammel Kongevej 72B-C og 74B-C i dag. Ved udbygning af stueetagen vil endnu flere cykelparkering til kontorhotellet mv. blive fjernet. Etablering af cafe og fitnesscenter må forventes at lægge yder presse på cykelparkeringen i området.</p>	<p>Der udføres p-pladser og cykelparkering i hht. til gældende Lokalplan 140. Cykelparkering udføres på egen matrikel, dels i gårdrummet og dels ved indgangen mod Schönbergsgade. Der etableres hermed langt flere cykelparkeringspladser end der forefindes i dag.</p> <p>Der nedlægges ikke offentlige parkeringspladser i projektet. Vi kan dog konstatere at</p>	<p>By-, Kultur- og Miljøområdet oplyser at der skal etableres cykelparkeringspladser i overensstemmelse med Lokalplan nr. 140, svarende til 1 per 50 m2 erhvervsetageareal. Cykelparkeringspladser skal som bilparkeringspladser etableres på egen grund.</p>

	Hvor skal brugerne af cafeen og fitnesscenteret stille deres cykler?	der er opstribet én parkeringsplads på projektets matrikel. Denne parkeringsplads nedlægges, men kan erstattes på offentligvej ved ny opstribning som vist på Situationsplan af 2019-05-15 rev. B	Brugere skal stille deres cykel i cykelparkeringen.
Trafik	Hvilken trafik kan forventes til og fra hovedindgangen til kontorhotellet og i hvilket tidsrum?		Ejendommen har stået tom siden Statens IT flyttede i 2017, så det vurderes at trafik til og fra svarer til niveauet fra dengang ejendommen var i brug.
Skygge og lysindfald	<p>Bygningerne omkring den lille sidevej på Gammel Kongevej ligger meget tæt på hinanden, der er ikke overvældende meget lysindfald til beboerne, hvorfor etablering af en ny 6. etage, kun vil forringe dette.</p> <p>Hvis udvidelse af sidebygninger til elevatorer og trapper udvides op til 7. etage vil der for beboerne i nabobygningerne ske en væsentlig ændring, både med hensyn til lysindfald og udsigt.</p> <p>6. sal er 4 meter høj.</p>		<p>By-, Kultur- og Miljøområdet vurderer, at projektet med etablering af en 7. etage er indenfor lokalplan nr. 140's bestemmelser, idet formålet med lokalplanen blandt andet er <i>"at muliggøre opførelse af yderligere en etage på en eksisterende seksetagers bebyggelse samt en udvidelse af stueetagen i sammenhæng med omgivelserne"</i>.</p> <p>By-, Kultur- og Miljøområdet vurderer umiddelbart at etablering af den ekstra etage, herunder sidebygning til elevatorer og trapper ikke vil medføre væsentlige skyggegener for de omkringliggende boliger. By-, Kultur- og Miljøområdet har i forbindelse med sagen ikke vurderet skyggediagrammer er nødvendige. Da 6. etage udføres tilbagetrukket fra eksisterende facadeflugt, er det vurderet at etableringen af 6. sal kan gennemføres uden væsentlige forringelser for de omkringliggende bygninger i forhold til lys og skyggegener.</p> <p>Den nye bygningshøjde er med etableringen af 6. sal indenfor lokalplan 140 afsnit 5.3 der fastlægger at bygningen ikke må overstige 27 meter fra ter-</p>

	Bliver både trappeopgang og elevatortårn udvidet i 7 etagers højde.		ræn.  Fløjen til venstre fra Gammel Kongevej får forhøjet flugtvejstrappen og elevatortårnet til 6. sal. Det samme sker for trappetårnet for fløjen til højre. Det ses af fremsendte facadeopstalt 'Frem. facade syd' fremsendt i forbindelse med partshøringen at den nye bygningshøjde mod naboerne bliver ca. 23 meter. Denne højde ligger indenfor lokalplanens bestemmelser om højdeforhold, der fastlægger byggeriet må være 27 meter højt med 7 etager.
Lugt	Rygning på tagterrasserne og uden for cafeen vil medføre gener for naboerne.  Etablering af cafe og restaurant vil medføre lugtgener for de omkringboende.		By-, Kultur- og Miljøområdet foretager sin vurdering af det ansøgte ud fra bygge- og planlovgivningen. Lugtgener, som f.eks. rygning, på baggrund af adfærd er ikke noget som hverken byggelov, planlov eller miljølov kan regulere. Det er ikke muligt for forvaltningen at vurdere, om etableringen af tagterrasser og cafeen vil medføre øgede eller reducerede adfærdsgener for omgivelserne.  Når By-, Kultur- og Miljøområdet behandler ansøgningen efter byggeloven, bliver der stillet krav om at det ansøgte lever op til byggeloven og gældende bygningsreglement, samt Frederiksberg Kommunes forskrift vedrørende Miljøkrav ved indretning og drift af restauranter. Dette betyder, at der skal etableres tilstrækkelig ventilation fra restauranter og lignende, og at det skal føres over tag - netop for at undgå lugtgener.
Værdiforringelse	Nabo har købt deres lejlighed i tillid til lokalplan nr. 140, og spørger til hvor stor		By-, Kultur- og Miljøområdet foretager sin vurdering af det ansøgte ud fra bygge- og planlovgivningen.

	en værdiforringelse en sådan om- og udbygning af naboejendommen vil medføre på de omgivende lejligheder.		Hvorvidt der sker en værdiforringelse eller værdiforøgelse af de omkringliggende beboelseslejligheder er ikke af relevans for vurderingen af ansøgningen.
Skybrudssikring	Kan man formode, at det ansøgte projekt passer ind i Frederiksberg Kommunes generelle planer vedr. skybrudssikring.		By-, Kultur- og Miljøområdet foretager sin vurdering af det ansøgte ud fra bygge- og planlovgivningen. På foreliggende grundlag er det ansøgte projekt, med undtagelse af overskridelse af byggefelt i stueetagen og evt. 3 manglende bilparkeringspladser, inden for bygge- og planlovgivningen.
Antal cafeer	Der er tilstrækkeligt med cafeer og restaurationer i området.		Der kan etableres cafe og restauration i ejendommen Gammel Kongevej 74A i overensstemmelse med lokalplan 140 afsnit 3.1. I forbindelse med sagen vurderes antallet af cafeer og restaurationer udenfor lokalplanområdet ikke.
Høringsproces	Der udtrykkes undren over hvem der høres i 2. partshøring.  Manglende svar på 1. indsigelse.		By-, Kultur- og Miljøområdet oplyser at det er en reduceret gruppe beboere der vurderes at være parter omkring foye og tagterrasse, hvorfor nogle borgere har oplevet ikke at blive hørt i 2. partshøring. Baggrunden herfor er at 2. partshøring kun omhandler foye og tagterrasser over denne, og ikke hele projektet som 1. partshøring omhandlede. Derfor er kun de nærmeste beboere/ejere blevet hørt i 2. partshøring. De der er hørt i 2. partshøring er ejere og beboere på Gammel Kongevej 72 C alle til venstre og 74 B alle til højre.  Det er normal forvaltningsmæssig procedure at besvare indsigelser modtaget i forbindelse med partshøringer, når der træffes afgørelse i sagen. Indsi-

	<p>Det fremlægges at nogle indsigere har fået svar på deres indsigelser iforhold til 1. partshøring.</p>		<p>gelseerne indgår altid i sagsbehandlingen, men svaret sendes først sammen med afgørelsen. I sagen har indsigelserne fra 1. partshøringen betydet at projektet er blevet revideret hvad angår foyer og tagterrasserne på 2. sal. Denne del af projektet er efterfølgende sendt i høring igen.</p> <p>By-, Kultur- og Miljøområdet har ikke kendskab til at nogle indsigere skulle have fået svar på 1. partshøring.</p>
Ændringer fra 1. til 2. partshøring	<p>Der udtrykkes undren over at intet er ændret i partshøring nr. 2, bortset fra placeringen af terrasserne ovenpå foyeren.</p>		<p>Det ansøgte overskrider stadig lokalplanens byggefelt. Dog bebygges et mindre areal end oprindeligt ansøgt, idet foyeren reduceres ca. 5 meter i bredden mod Gammel Kongevej.</p> <p>Også tagterrassernes nye placering og reducerede størrelse betragtes af By- Kultur- og Miljøområdet som en ændring af projektet.</p>
Placering af planter	<p>Der placeres planter på 2. sal ved tagterrasse men vil det have nogen effekt for beboere på 2. sal.</p> <p>Planter på tagetagen er fjernet.</p>		<p>Planterne er ikke indgået i vurderingen af indbliksgener. De bidrager udelukkende til en forskønnelse af taghaven. By-, Kultur- og Miljøområdet vurderer at denne forskønnelse kommer både husets brugere og de nærmeste beboere til gode.</p> <p>By-, Kultur- og Miljøområdet er uforstående overfor denne indsigelse, da planter tydeligt fremgår af høringsmaterialet.</p>