



## Notat

### Bilag 6 Referat af borgermøde

Brønshøj-Husum Lokaludvalg og Københavns Kommune afholdt borgermøde om forslag til lokalplan Kobbelvænget tirsdag den 25. august 2020 kl. 19-21 i EnergiCenter Voldparken.

Der deltog 25 borgere, repræsentanter fra Brønshøj-Husum Lokaludvalg, Teknik- og Miljøforvaltningen, bygherrer samt lokaludvalgets sekretariat.

17. september 2020

Sagsnummer  
2020-0213088

Dokumentnummer  
2020-0213088-7

#### Dagsorden

- Velkomst ved Palle Lolk, formand for Brønshøj-Husum Lokaludvalg
- Præsentation af projekt ved bygherre, Jens Eger og Kim Skovhus
- Spørgsmål og kommentarer fra publikum
- Pause
- Præsentation af lokalplanforslaget ved byplanarkitekt Randi Harpøth, Teknik- og Miljøforvaltningen
- Spørgsmål og debat
- Afsluttende bemærkninger ved Palle Lolk

#### Velkommen v/ Brønshøj-Husum Lokaludvalg

Palle Lolk, formand for lokaludvalgets Byudviklingsudvalg, byder velkommen.

- Der skal laves en lokalplan for området mellem Frederikssundsvej, Kobbelvænget og Gadelandet.
- Lokalplanen er en ramme, som bygherren kan bygge inden for.
- Formålet med dette møde er at høre, hvad deltagerne mener om planerne.
- Lokalplanforslaget er i offentlig høring, og på [blivhørt.kk.dk](http://blivhørt.kk.dk) kan man afgive høringsvar.
- Input fra i aften vil indgå i lokaludvalgets høringsvar.

#### Præsentation af projektet v/ Jens Eger De Forenede Ejendomsselskaber og Kim Skovhus, Skovhus Arkitekter

Jens Eger, projektudviklingsdirektør hos De Forenede Ejendomsselskaber, som er bygherre, præsenterede kort virksomheden og dens tidligere boligbyggerier samt de overordnede linjer for projektet.

- Det er De Forenede Ejendomsselskaber, der ejer hele grunden og bygningerne. Det eneste, de ikke har råderet over, er den tidligere BabySam.

Plan, Analyse, Ressourcer og  
CO2-reduktion  
Byplan Øst  
Njalsgade 13  
Postboks 348  
2300 København S

EAN-nummer  
5798009809452

- På området, som lokalplanen dækker, skal der bygges en blanding af boliger og erhverv – 75% boliger og 25% erhverv. De gamle haller skal rives ned, mens andet af bygningsmassen beholdes og renoveres.
- Der skal bygges 30% ungdomsboliger og derudover familieboliger. 180 ungdomsboliger og ca. 180 andre boliger.
- Der vil både være parkering på terræn (ca. 35 parkeringspladser) og i parkeringskælder (ca. 70 pladser).
- Med hensyn til erhverv samles butikskoncepter ned mod Frederikssundvej, mens der bliver kontorer inde bag ved med arbejdspladser. Fx som kontorhoteller. Der kommer derfor kun butikker ud mod Frederikssundsvej. Inde i området kunne der godt være tandlæger eller lægehus, hvis der er nogle, der melder sig.
- Ud mod Frederikssundsvej renoveres de eksisterende bygninger, og der bygges ikke nye bygninger her. Bygherrer ejer 3,5 meter ud mod fortovet, så der er mulighed for, at butikker/caféer vil kunne bruge dette.
- Bygherrer bestemmer, hvem butikkerne udlejes til.
- I starten vil boligerne være lejeboliger, der senere vil blive til ejerboliger. Køberne findes hen af vejen.
- Ungdomsboligerne administreres i starten af bygherrer, men det kan også blive solgt videre. Det er kun ejeren og ikke kommunen, der kan regulere, at det skal være unge under uddannelse, der kan få en ungdomsbolig.
- Bygherrers organisation/virksomhed organiserer ikke seniorbofællesskaber. Men i bygningerne er der fællesrum, hvor man kan mødes, samt elevator.
- Der er 3 år til indflytning, og prisen på boligerne vil afhænge af markedet.

**Kim Skovhus, arkitekt på projektet hos Skovhus Arkitekter, præsenterer tegninger og planer for området.**

- På nuværende tidspunkt bliver de bygninger, der skal bevares, renoveret.
- Målet med planerne er at forene kontorer, butikker, erhverv med boliger – kombinationen af erhverv og boliger. 25% skal være erhverv.
- I området omkring grunden er der mange punkthuse samt karréer ud mod Frederikssundsvej. Det nye område bliver et mix af både punkthuse og karréer.
- De store haller på grunden skal rives ned.
- Den gule hjørnebygning bevares og renoveres sammen med bebyggelser ud mod Frederikssundsvej.
- Der skal bygges kontorhoteller/kontorfællesskaber med innovative/iværksætter virksomheder, som lejer en plads.
- Variation: Der skal både bygges i forskellige højder, forskellige materialer og forskellige typer af bygninger (erhverv, rækkehuse, større boliger til familier, mindre boliger til unge).

- De fleste biler skal i parkeringskælder, da der skal være grønne gårdmiljøer mellem bygninger. 70 parkeringspladser i kælderen + 35 i terræn.
- Det er muligt at bevæge sig øst-vest og syd-nord igennem området, og der vil være port-gennemgange gennem området.
- Eksisterende bygningsmasser beholdes og renoveres, så man bevarer noget historik.
- Den gamle kranhal skal laves til mindre kontorer.
- Ungdomsboligerne vender ud mod Kobbelvænget og ind mod erhverv.
- Derudover ligger beboerlokalet i udkanten af området, så larm ikke trækkes ind i gårdmiljøet.
- Der skal også bygges rækkehuse.
- Der vil være blandende boliger i 2-5 etagers højde.
- Mellem bygningerne skal der være mange grønne gårdrum med mulighed for legepladser. Landskabsarkitekterne er tegnestuen Schönherr.
- Der skal ikke køre biler ind i området. Dog skal der kunne køre renovationsbiler ind og hente skrald.
- Der har været en vejingeniør, som har lavet trafikberegninger i forhold til Gadelandet.
- Projektet vil ikke genere meget mere trafik, og der vil ikke komme flere biler ud mod Kobbelvænget.

#### **Kommentarer fra tilhørerne**

1. Der er ikke plads til al den parkering, der vil komme til at være.
2. Der er masser af trafik på Gadelandet, som der skal tages højde for i planerne.
3. Der ønskes stor biodiversitet i de grønne arealer, fx blomster til bier.
4. Det ønskes, at ungdomsboligerne ikke har tagterrasse, da det kan give støjgener til naboerne.
5. Randbebyggelse forekommer massiv og uigennemtrængelig, og det åbner ikke op til resten af området. Ud mod Kobbelvænget og Gadelandet kunne man godt lave lavere byggeri, så man inviterer ind til de grønne områder.
6. Der mangler lægehus og seniorbofællesskaber. Kunne de funktioner lægges ind i området?
7. Der er vigtigt, at der indtænkes variation af butikkerne - fx ønske om at undgå fastfoodrestauranter, da der er mange i nærområdet.
8. Det er alt for tæt byggeri.
9. Hvordan tages der højde for at sikre cykeltrafikken på Kobbelvænget ved udgangene mod Kobbelvænget?
10. Der er kraftig trafik på Gadelandet i myldretiden, og der er ingen cykelsti. Ind- og udgange fra området skal tilpasses trafikalt til området.
11. Forslag om at der kommer et trafiksignal på Gadelandet/Kobbelvænget.
12. Der er behov for, at der kommer en sti gennem området, da der mangler forbindelser mellem Gadelandet og Frederikssundsvej.

13. Vær opmærksom på, at bilister vil køre igennem området, hvis det er muligt.
14. Er der mulighed for, at man kan lave plads til udeservering ud mod Frederikssundsvej ved at trække bygningerne lidt tilbage?
15. Kobbelvænget er i dag kedeligt. Der ønskes, at hele området løftes ved at åbne mere op for cyklister og gående ud mod lokalområdet.
16. Der bør være mulighed for etablere lægepraksis i området.
17. Der bør indtænkes LAR-løsninger.

### **Lokalplanens indhold og videre forløb v/ Teknik- og Miljøforvaltningen**

#### **Randi Dürr Harpøth, byplanarkitekt i Teknik- og Miljøforvaltningen, præsenterer lokalplanen.**

- Lokalplanen er juridisk dokument, der skal sikre kvalitet i projektet.
- Der er en eksisterende lokalplan for området, der udlægger området til erhverv.
- Det er nødvendigt med en ny plan, hvis man vil have boliger.
- Lokalplanen skal ligge inden for rammerne af kommuneplanen, der lægger den overordnede ramme. Den fastsætter bl.a. bebyggelsesprocent, detailhandel, bygningers højde etc.
- Der er tre delområder i lokalplanen. Delområde 1 dækker det nuværende projekt. De to andre delområder er der foreløbig ikke planer for.
- Der er ikke handlepligt på en lokalplan.
- Lokalplanen fastlægger bygningernes anvendelse – erhverv i stuen (fx butikker og restauranter) og boliger på etagerne over.
- Max 3.000 m<sup>2</sup> butiksareal.
- Lokalplanen fastlægger vejene – der er en vej, der giver adgang til parkeringskælderen. Derudover vil der være stier på 4 meter, og stier på 2-3 meter. Der er vendepladser.
- Lokalplanen fastlægger bil- og cykelparkering. Med kommuneplanen er der kommet nye parkeringsnormer, der skal opfordre til ikke at tage bilen.
- Grænser for bygningernes højde varierer i lokalplanområdet: fra max 3 etager til max 6 etager.
- I lokalplanen er der bestemmelser for, at der skal være variation i bygningerne og materialer – mod Kobbelvænget og Gadelandet skal det overvejende være tegl, så det lægger sig op ad de eksisterende materialer i området med varme farver (gul, rød, brun).
- Lokalplanområdet er delt op i 5 byrum, hvor det beskrives hvor meget der må være befæstet i forhold til grønt, træer, bænke, legeareal etc.
- Lokalplanen fastlægger kantzoner – som er arealet langs facaderne. Kantzonerne varierer alt efter, om det er ud mod vejen, ud mod gården eller op til lejlighederne. Kantzonerne er fra 2-5 meter afhængig af facaden.

- Der stilles også krav om beplantning, fx krav om min. 70 træer i området. Der er fastlagt beplantningsbælter mod Føtex mod vest.
- Teknik- og Miljøforvaltningen opfordrer til at sende høringsvar.
- Man kan også bede om at få foretræde for Teknik- og Miljøudvalget.

### **Kommentarer og spørgsmål fra tilhørerne**

1. Kommunen må påtage sig at finde en løsning for Gadelandet i forhold til trafik og vejens udformning, før sådan et projekt kan godkendes.
2. Der bør være fodgængerfelter på Gadelandet, hvor bilerne stopper for fodgængere. Det gør de ikke nu. Og tiltag for, at busserne køre igennem.
3. Hvis der skal laves cykelsti på Gadelandet, kommer der et problem med parkering, hvis man vil nedlægge parkeringspladser.
4. I forbindelse med lokalplanen bør der kigges på trafikken i området.
5. Kommunen bør sammentænke lokalplanområdet med de øvrige projekter i området – cykelsti på Gadelandet og Husumforbindelsen langs Kobbelvænget. Det er vigtigt, at der bliver lagt en samlet trafikplan for området.
6. Der bør stilles krav om at genbruge regnvand til toiletskyl.

### **Spørgsmål:**

7. Hvad har stadsarkitekten givet af kommentarer til lokalplanen?  
Svar: Stadsarkitekten er rådgiver for forvaltningen og politikere. Hun deltager også i Teknik- og Miljøudvalgets møder, hvor hun giver kommentarer. Hun har givet råd, der ligger til grund for bebyggelserne. Projektet er endt med en forholdsvis enkelt bebyggelsesplan fra råd netop fra stadsarkitekten.
8. Kan man lave fælles opsamling af skrald, der suges ud af området, så renovationsvogne ikke skal køre ind i området?  
Svar: Man kan ikke kildesortere ved denne løsning.
9. Hvad med vejbelysning og intelligente løsninger?  
Svar: Det kan der ikke stilles krav om i lokalplanen.
10. Kunne man ikke udsmykke gavle her i Husum med gavlmalerier?  
Svar: Det ligger ikke inden for rammerne af projektet.

### **Afsluttende bemærkninger v/ Brønshøj-Husum Lokaludvalg**

#### **Palle Lolk afrunder mødet.**

- Til orientering, er det allerede besluttet, at der skal laves cykelsti på og fredeliggørelse af Gadelandet i 2022.
- Husk at indsende høringsvar via [blivhort.kk.dk](mailto:blivhort.kk.dk).

- Tak for i aften.