



Bilag 7 Notat om henvendelser

Der er modtaget 10 henvendelser, jf. bilag 5 ”Henvendelser modtaget i høringsperioden”. Der har endvidere været en supplerende høring, hvor der er modtaget 5 henvendelser, jf. bilag 6 ”Henvendelser modtaget i den supplerende høring”.

Bygherre har i forlængelse af den offentlige høring fremsendt en ansøgning om et alment rækkehusprojekt på den ubebyggede grund på matr. nr. 3575 Vanløse. Bebyggelsesplanen afviger fra lokalplanforslaget ved, at der i stedet for én bygning i op til 4 etager ønskes opført 2 bygninger med i alt 18 almene rækkehuse i 3 etager. Bebyggelsesprocenten på 110 er uændret. Bygherre ønsker endvidere byggefeltet udvidet til at gå til skel mod Vanløse Byvej i stedet for med en afstand på 6,5 meter for at sikre lys nok mellem rækkehusene.

Denne ændring har været i supplerende høring.

På baggrund af høringerne foreslås en række ændringer i lokalplanbestemmelserne:

- Bestemmelsen for nybyggeri på matr. nr. 3575 Vanløse, København justeres, således at der i stedet for én bygning kan opføres to bygninger indenfor byggefeltet. Endvidere udvides byggefeltet på tegning nr. 2, så byggefeltet går til skel i stedet for med en afstand på 6,5 meter til vejskel. På baggrund af den supplerende høring præciseres, at bygningernes højde maksimalt må være 3 etager i 12 meters højde i stedet for maksimalt 4 etager i 16 meters højde. Endvidere tilføjes vedrørende krav til altaner i boliger, at der i stedet kan etableres terrasser.
- Gennemsnitskravet på 95 m² for boliger nedsættes til 85 m² for tagboligerne, da gennemsnitskravet på grund af de eksisterende bygningers geometri samt ønske om erstatningsboliger ikke kan opfyldes.
- Kravet om, at altaner fra stueetagen mod offentlig vej skal have en trappenedgang, ændres fra at være et krav til at være en mulighed, da den korte afstand og beliggenhed ud mod vejarealer ikke på samme måde som mod de fælles gårdanlæg understøtter ejerskab og en større brug af fællesarealerne.
- Bestemmelsen om kantzoner ændres, så dybden af kantzoner kan være ned til 3,5 meter i stedet for 5 meter af hensyn til et nyt haveanlæg, der blev indrettet for et par år siden.

23. marts 2018

Sagsnr.
2017-0401964

Dokumentnr.
2017-0401964-3

Sagsbehandler
Mette Mejdal Christiansen

Byplan Syd

Njalsgade 13
Postboks 348
2300 København S

EAN nummer
5798009809452

- Vedrørende cykler i kantzoner skrives ind i bestemmelsen, at cykelparkeringspladser ikke må placeres op ad facader. Henvisningen til tegning nr. 3 om placering af cykler udgår, da placeringen på tegningen viser et princip og ikke en færdig plan.
- Det præciseres, at parkering kan placeres på terræn indenfor lokalplanområdet.
- Bestemmelsen i § 5 stk. 6 om, at Teknik- og Miljøudvalget (ved dispensation) kan tillade enkelte mindre afvigelser fra bebyggelsesplanen udgår.
- Bestemmelserne i § 9 om regnvand justeres, således overfladevand skal afledes til skybrudsvej eller forsinkelsesvej i overensstemmelse med skybrudsplanen for området. Endvidere tilpasses bestemmelsen vedrørende regnvandshåndtering på matr. nr. 3575 Vanløse til projektet med rækkehuse. Endelig udgår krav til genanvendelsesanlæg af tagvand, idet denne løsning ofte er vanskelig at gennemføre fx i sammenhæng med kravet til grønt tag.

Endelig foretages enkelte korrekturændringer samt konsekvensrettelser i redegørelsen, herunder vedrørende beskrivelse og skyggediagrammer for bebyggelse på matr. nr. 3575 Vanløse.

Baggrunden for ændringerne uddybes nedenfor.

Henvendelser fra myndigheder og andre offentlige instanser

Henvendelse fra Hofor

Hofor gør opmærksom på, at der ligger en vandledning på matr. 2778 VL, der ikke må bygges på.

Endvidere gør Hofor opmærksom på, at Hofor gerne fortsat vil forsyne bebyggelsen med fjernvarme.

Forvaltningens bemærkninger

Forvaltningen har videregivet oplysningerne til bygherre, idet det bemærkes, at lokalplanen ikke muliggør bebyggelse på matr. 2778 VL.

Supplerende høring, henvendelse fra Metroselskabet:

Metroselskabet har ingen bemærkninger til ændringerne i lokalplanen.

Andre høringssvar

Henvendelserne kan grupperes i følgende emner:

- A. Henvendelse fra Vanløse Lokaludvalg
- B. Generelle bemærkninger om projektet, beboersammensætning og huslejeniveau
- C. Altaner/trapper

- D. Bebyggelsens omfang
- E. Kantzoner /LAR (lokal afledning af regnvand)
- F. Boligstørrelser
- G. Trafik og støj
- H. Øvrigt vedr. bebyggelsens vedligehold og indretning samt lokalplanens redegørelse
- I. Øvrige ændringer
- J. Skema over ændringer
- K. Forslag til ny tegning nr. 2

A. Henvendelse fra Vanløse Lokaludvalg

Vanløse Lokaludvalg gør opmærksom på, at lokalplanforslaget har været drøftet med Vanløses borgere på et borgermøde d. 3. april 2016 og efterfølgende i lokaludvalgets arbejdsgruppe trafik- og plan.

Lokaludvalget tilslutter sig principperne i planen og mener, at forslaget tilfredsstillende skaber rammerne for både den ønskede fortætning og evt. kommende LAR-projekt i bebyggelsen.

En opsamling på bemærkninger fra borgermødet er vedlagt høringssvaret. Opsamlingen indeholder en række spørgsmål og svar vedrørende kommuneplanramme, elevatorer, altaner og adgang fra stuelejligheder, husleje, vinduer og kantzoner (*Bilag 8*).

Supplerende høring:

Vanløse Lokaludvalg takker for at blive hørt i den supplerende høring og har ingen yderligere bemærkninger.

Forvaltningens bemærkninger:

Forvaltningen kan bemærke, at bygherre har oplyst, at der er forventning om at opnå tilskud fra HOFOR til at aflede regnvand lokalt (LAR-anlæg) i gårdrummene. Emnerne fra borgermødet indgår også i høringssvarene nedenfor.

B. Generelle bemærkninger om projektet, beboersammensætning og huslejeniveau

Afdelingsbestyrelsen i Lønstrupgård ser det som meget positivt, at bebyggelsen får et løft og fremstår som et trygt sted at bo.

Afdelingsbestyrelsen peger på, at renoveringen vil give bebyggelsen et arkitektonisk løft, der passer bedre ind i området, og at isoleringen vil gavne bebyggelsen meget. Bestyrelsen er positive overfor at etablere tilgængelighedsboliger og tagboliger, da det vil give mulighed for en bredere beboersammensætning. Dette vil styrke bebyggelsen socialt og trivselsmæssigt. Bestyrelsen mener dog, at man skal være opmærksom på den huslejestigning, der vil følge, og som en del beboere frygter, vil stige meget.

En borger mener, at nybebyggelsen er en god idé og peger på, at tagboligerne vender ud mod gader og parkeringspladser, så gener for området vil være minimale. Borgeren mener, at de nye boliger muliggør moderne boliger og en mere varieret boligsammensætning. Borgeren anbefaler, at man lægger vægt på, at nye beboere har fast tilknytning til arbejdsmarkedet, da det typisk er personer, som er ressourcestærke, involverede og aktive, og dermed kan styrke området.

En beboer spørger, hvor de unge skal bo, hvis man fjerner et stort antal hybler (1 værelses boliger). Beboeren spørger, hvem der skulle have lyst til at bo i en lejlighed til 16.000 kr. med de mange integrationsproblemer. Beboeren gør opmærksom på, at der er hærværk, larmende udenlandske børn, skrald og tyverier. Der sidder endvidere unge og ryger hash i børnehaven om aftenen, og salg foregår åbenlyst.

Forvaltningens bemærkninger:

3B oplyser, at der vil være en huslejestigning i forbindelse med renoveringen, hvis afdelingen stemmer for det. Landsbyggefonden vil støtte en del af renoveringsarbejderne. Den præcise huslejestigning kendes først, når Landsbyggefonden og 3B har beregnet sin del af finansieringen. Vedrørende beboere med fast tilknytning til arbejdsmarkedet, kan oplyses at afdelingens udlejningsaftale indeholder fleksibel udlejning, som bl.a. muliggør prioritering af beboere med fast arbejde.

3B oplyser vedrørende hyblerne, der er ca. 15 m², at de er utidssvarende, og reelt for små som ungdomsboliger. Det er derfor besluttet at nedlægge 14 hybler til fordel for at etablere elevatorer til tilgængelighedsboliger. Hyblerne udlejes på 1-årige kontrakter, og når ombygningen nærmer sig vil fornyelsen af kontrakter sandsynligvis blive stoppet, eller udlejning vil ske i en kortere periode. Ombygningen vil i stedet tilføre 10 nye og større ungdomsboliger på ca. 30 m².

3B oplyser, at en nybygget bolig på ca. 95 m² normalt koster ca. 9.500 kr. om måneden. Der er pt. ventelister på boliger i 3B's afdelinger i Vanløse, og det forventes ikke at blive et problem at leje boligerne ud. Vedrørende ulovlige aktiviteter er bestyrelsen og driften opmærksomme på problemerne, og politiet har været kontaktet ved flere lejligheder.

C. Altaner/trapper

Afdelingsbestyrelsen i Lønstrupgård peger på, at kravet om opførelse af trapper til stuelejlighedernes altaner skaber bekymring blandt beboerne, ikke mindst de beboere, der har altan ud mod offentlig vej. Det skaber utryghed og øget frygt for indbrud. Kommunen bør frafalde kravet de steder, hvor altanerne vender ud til offentlig vej. Flere steder er der endvidere kun 1,5 – 2 meter fra husmur til fortov.

Flere beboere peger også på, at der ikke bør etableres trapper til stuelejlighedernes altaner pga. placering mod offentlig vej, risiko for indbrud, utryghed og da trapperne ikke forventes benyttet, men

tværtimod forventes at blive blokeret. En beboer spørger, hvorfor der foreslås nye altaninddækninger, da de eksisterende altaner i deres nuværende udformning er et stort plus for bebyggelsen. En beboer peger på, at der foran altaner mod Hanstholmvej ikke er fortov men parkering, og at altaner mod Lønstrupvej og Klitmøllervej vender ud mod offentlig vej. Mod gårdside vil hver anden altan kun være ½ meter fra indgangspartiets eksisterende trappe.

Boligforeningen 3B påpeger, at altanerne i forbindelse med renoveringen ikke vil blive udskiftet men i stedet forsynet med nye beklædningspladser. Der spørges til om bestemmelsen i § 6 stk. 2 vedrørende altaner, karnapper og altangange kun gælder for nyopførte altaner, og i modsat fald ønskes bestemmelsen ændret, så kun altaner i stueplan *mod gårdrum* skal forsynes med trapper til terræn.

Forvaltningens bemærkninger

Erfaringsmæssigt øger direkte udgang til de grønne fællesarealer trygheden og ejerskabet til udearealerne. Principper for hvordan der fx kan arbejdes med adgangsforhold er beskrevet i pjecen ”Trygt og skønt boligområde”

http://kk.sites.itera.dk/apps/kk_pub2/pdf/1134_x4yeoc2kLm.pdf, der er kommunens designguide for fysiske forandringer i boligområder.

Forvaltningen er enig i, at en direkte udgang ud for de facader, der er placeret mod offentlig vej, ikke på samme måde som mod gården understøtter en større brug og ejerskab til de fælles gårdarealer. Der kan dog godt være effekter i form af en mere åben og anvendelig kantzone også mod vej ved at arbejde med direkte udgange.

Forvaltningen foreslår, at det mod gade fastlægges som en mulighed, men ikke et krav, at etablere en trappenedgang. På den måde har boligafdelingen mulighed for i samarbejde med 3B og kommunen at udarbejde en løsning mod vejene i forbindelse med behandlingen af sagen om støtte til renovering og nybyggeri. Af hensyn til at sikre en optimal udnyttelse og ejerskab i brugen af gårdarealerne foreslår forvaltningen at fastholde kravet om, at der mod gården skal etableres direkte udgange fra stueetagerne ved renovering af altaninddækningerne. Kravet gælder uanset om det er altaninddækningerne eller bunden der ændres/udskiftes.

D. Bebyggelsens omfang

En beboer mener, at specielt i den lille gård vil en forøgelse af byggehøjden komme til at virke meget voldsom, og en stor del af gårdens areal vil i sommerhalvåret ligge i skygge i aftentimerne. En anden beboer peger også på, at der vil komme skygge i gårdarealet samt på boligerne Vanløse Byvej 23-25 fra kl. 19 om sommeren. Beboeren spørger endvidere, hvornår en klausul, som forbyder en højere højde end den opførte, er blevet ophævet.

Supplerende høring

To borgere har i forbindelse med den supplerende høring indsendt indsigelse mod mere nybebyggelse i området af nogen art, idet der ønskes rekreative områder, og der peges på, at der bor mennesker nok i forvejen. En borger, der bor overfor byggefeltet mod Vanløse Byvej, har gjort indsigelse mod at komme til at se ind i et lejlighedskompleks, og at deres bolig sandsynligvis vil falde i værdi.

Forvaltningens bemærkninger

Nye tagboliger er placeret på de nord-og østliggende blokke, hvorved skygger fortrinsvis falder ud over vejarealer og væk fra gårdanlæggene, som vist i skyggediagrammerne i lokalplanforslaget, bilag 2 side 8 og i den supplerende høringspjece, bilag 3 side 4

Vedrørende den lille gård vil der kl. 19 ved sommersolhverv være en lille øgning af skygge på friarealet inde i gården, og kl. 16 vil der være en lille øgning i skygge øst for karréen. Der vil på et begrænset stykke af facaden ved Vanløse Byvej 25 være øget skygge i forhold til de eksisterende forhold. Øgningen af skygger som følge af de nye tagboliger vurderes samlet set at være begrænsede set i forhold til den eksisterende situation.

Vedrørende klausul om byggeret kan forvaltningen oplyse, at der er lyst en deklaration om tillægskøbesum på ejendommen, der vedrører kommunens ret til tillægskøbesum. Dvs. at bygherre under visse forudsætninger skal betale en tillægskøbesum, hvis der etableres nybyggeri ud over den byggeret, der indgik i den oprindelige købspris. Det er dog kommuneplanens ramme, der fastlægger hvor højt, der er mulighed for at bygge, hvilket i den aktuelle lokalplan er konkretiseret i en mulig byggehøjde på maks.16 meter.

Vedrørende ønsket om ikke at bygge flere boliger i området kan forvaltningen bemærke, at nybebyggelsen er i overensstemmelse med kommuneplanen for området, hvori er fastlagt de intentioner og rammer for nybebyggelse i området, som Borgerrepræsentationen har besluttet at kommunen skal virke for. Forvaltningen arbejder i den forbindelse for at realisere kommunens boligpolitik, hvilket indebærer at muliggøre etablering af boliger til borgere, der vælger at blive eller flytte til byen.

Vedrørende nybebyggelse mod Vanløse Byvej på matr. nr. 3575, Vanløse, København, er byggeønsket ikke opgangslejligheder men rækkehuse i 3 etager. Forvaltningen foreslår derfor for at mindske den mulige skyggevirkning, at det maksimalt mulige etageantal i lokalplanen nedsættes fra 4 etager (maks. 16 meter) til 3 etager (maks. 12 meter) i overensstemmelse med byggeønsket. Idet etageantallet nedsættes med én etage vil skyggepåvirkningerne, uanset at byggefeltet rykkes frem, ikke ændres væsentligt, og der vil ikke falde skygger ind over de overfor liggende ejendomme ved jævndøgn og sommersolhverv.

Vedrørende ejendomsværdi vil det ikke være lovligt efter planloven at tage hensyn til økonomiske interesser i lokalplanlægningen.

E. Kantzoner /LAR (lokal afledning af regnvand)

Afdelingsbestyrelsen i Lønstrupgård gør opmærksom på, at der arbejdes med planer om LAR, og at det derfor vil være uhensigtsmæssigt at inddrage kantzonerne i gårdene nu, hvis den skal inddrages i LAR-projektet. Det vil medføre efterfølgende udgifter til genopretning eller medføre at nogle udgifter til kantzoner i forbindelse med renoveringen vil være spildte penge.

Boligforeningen 3B ønsker bestemmelsen i § 7 stk. 10 om placering af kantzoner ændret, så dybden på kantzoner kan være ned til 3,5 meter af hensyn til et nyt haveanlæg, der blev indrettet for et par år siden, og som vil skulle indskrænkes, hvis kantzonen generelt skal være 5 meter.

Endvidere foreslår 3B § 7 stk. 11 om indretning af kantzoner tilføjet en formulering om, at ”parkeringsområder til cykler ikke må placeres op ad facaderne mod gården” i stedet for henvisning til tegning nr. 3, da tegningen er principiel og ikke en færdig plantegning.

Vedrørende § 9 stk. 1 om skybrudssikring gør 3B opmærksom på, at hvis der ikke opnås tilskud til et LAR-projekt, vil der ikke være ressourcer til at gennemføre det. Derfor ønsker 3B, at krav om, at området skal skybrudssikres ved at aflede overfladevand direkte til nedsivning, ikke gælder de eksisterende bebyggelser og nye tagboliger.

En beboer gør opmærksom på, at ”Planprincip af kantzoner” ikke stemmer overens med byggeriet.

Forvaltningens bemærkninger

Forvaltningen foreslår, at bestemmelsen i § 9 stk. 1 om skybrudssikring justeres således, at overfladevand i stedet for nedsivning eller regnvandsreservoir skal afledes til skybruds- og forsinkelsesvej i overensstemmelse med skybrudsplanen for området. Dette er ikke til hinder for, at afdelingen kan lave LAR løsninger, hvis der som planlagt søges om tilskud fra HOFOR.

På baggrund af 3B's ønsker til justeringer af bestemmelser om kantzoner, foreslår forvaltningen, at § 7, stk. 10 ændres således, at kantzoner kan være ned til 3,5 meter de steder, hvor der er særlige hensyn til eksisterende haveanlæg eller lignende.

Endvidere foreslås § 7 stk. 11 justeret, således der i stedet for henvisning til tegning nr. 3 skrives ind i bestemmelsen, at cykelparkeringspladser ikke må placeres op ad facader mod gården.

De viste plansnit og planprincipper for kantzoner på tegning nr. 3 er principper og viser ikke et bestemt sted i bebyggelsen, men angiver, hvordan begrønning, ophold, cykelparkering mv. generelt skal placeres i kantzoner.

F. Boligstørrelser

Boligforeningen 3B oplyser, at de ikke kan opfylde kravet om en gennemsnitlig lejlighedsstørrelse på mindst 95 m² for 75 % af tagboligernes bruttoetageareals vedkommende pga. de eksisterende bygningers geometri. Gennemsnittet for tagboligerne kan kun komme op på 87,9 m² i gennemsnit. Kravet kan kun opfyldes såfremt evt. kommende boliger på matr. 3575 VL medregnes eller antallet af ungdomsboliger reduceres. Endvidere oplyser 3B, at projektet siden lokalplanudarbejdelsen er ændret, så antallet af hybler, der ønskes reduceret, er 14 i stedet for oprindeligt 27.

Forvaltningens bemærkninger

Kommuneplanen giver mulighed for, at kravene til boligstørrelser kan fraviges, hvis der er særlige bygnings- eller ejendomsmæssige forhold, der hindrer opfyldelse af kravene, eller hvis der er tale om erstatningsbyggeri for boliger på samme ejendom. I den konkrete sag bygges tagboliger ovenpå en eksisterende konstruktion med en fast placering af trappeopgange og bygningsgeometri, hvilket forvaltningen vurderer hindrer opfyldelse af kravene til boligstørrelser. Hvis der fjernes 7 til 8 ud af de 10 ønskede ungdomsboliger, kan gennemsnittet på 95 m² opfyldes, men forvaltningen vurderer, at det er hensigtsmæssigt at fastholde muligheden for at etablere et antal ungdomsboliger, som til dels kan erstatte de hybler, der er ønske om at nedlægge i forbindelse med etablering af elevatorer til tilgængelighedsboliger. Forvaltningen foreslår derfor, at gennemsnitskravet i § 3 stk. 2 nedsættes tagboligerne, således at mindst 75 % af boligetagearealet skal indrettes med boliger på mindst 85 m² bruttoetageareal i stedet for mindst 95 m².

G. Trafik og støj

En beboer peger på, at det er vigtigt at tage de trafikale forhold med i billedet, og peger på, at der allerede nu er kaotiske tilstande om morgenen kl. 7.30 til 8.10 og igen om eftermiddagen kl. 15-17, hvor forældre henter og bringer børn. Der er også ansatte, håndværkere samt beboere, som også gerne skal have acceptable forhold i nærområdet.

En anden beboer peger på, at der vil komme ekstra larm og støj. Der har været kraftig trafik med kørsel af tunge lastbiler i 4 år pga. renovering af skole, stadion mv.

Forvaltningens bemærkninger

Øgningen i trafikken til de i alt 70 nye boliger vurderes at være beskeden i forhold til områdets nuværende trafik. Forvaltningen vurderer derfor, at trafikken kan håndteres på de omgivende veje, herunder ved byggeri. Oplysninger om de generelle trafikale forhold i området er givet videre til Tilladelse til vejændring, Byens Anvendelse i Teknik- og Miljøforvaltningen, der er opmærksomme på synspunkterne.

H. Øvrigt vedr. bebyggelsens vedligehold og indretning samt lokalplanens redegørelse

En beboer påpeger vedrørende bebyggelsens beskaffenhed, at betonen er dårlig med rustent jern indeni og sprækker rundt omkring. Lejlighederne er meget lytte. Medarbejderne kan ikke følge med til at vedligeholde de grønne arealer, og asfalten er ikke skiftet i over 10 år. Vejene er gamle og uden kantsten.

En anden beboer peger på, at de værelser, der ligger, hvor der skal være elevatoradgang til tilgængelighedsboliger, skal sløjfes. Der spørges til, hvordan man kan sløjfe et værelse i et lejemål med tre værelser. Beboeren peger også på, at det vil koste en formue at etablere de store vinduer ud for trappeopgangene, og der vil være risiko for grafitti, indbrud og udgifter til vinduespudsning og vedligehold. Beboeren spørger, om der er taget højde for kælderrum til de nye boliger.

Endelig peger en beboer på, at der er fejl i lokalplanens redegørelse, hvor der tre steder i teksten fejlagtigt henvises til henholdsvis Jyllinge Station, Vanløse Station og Vanløse Allé.

Forvaltningens bemærkninger

Boligorganisationen oplyser, at alle betonelementfacader bliver udvendigt skalmuret i forbindelse med renoveringen. Det, at lejlighederne kan være lytte, er desværre gældende for mange boliger fra den tid, hvor Lønstrupgård er bygget, og er svært at ændre. Gangarealerne langs bygningerne bliver forbedret i forbindelse med renoveringen af haveanlægget i en ca. 5 meter bred bane langs bygningerne. Hvis der opleves uhensigtsmæssigheder vedrørende pasningen af havearealerne, har beboere altid mulighed for at henvende sig på ejendomskontoret eller til afdelingsbestyrelsen.

Vejene i området omkring Lønstrupgård består af både private fællesveje og kommuneveje. På private fællesveje har grundejerne pligt til at holde kørebane, fortov mv. i forsvarlig stand. Oplysning om vejstatus, grundejernes ansvar og kontakt til ”Giv et praj”, hvis noget er i stykker på vejene findes her <http://www.kk.dk/veje>

Der sløjfes ikke værelser i lejemål med tre værelser. Der planlægges nedlagt 14 hybler, hvor der skal være elevatorer til nye tilgængelighedsboliger. Der planlægges i stedet etableret 52 nye tagboliger og 10 nye ungdomsboliger. Godkendelse af nedlæggelse af hybler skal ske i forbindelse med støtte- og byggesagen.

Boligorganisationen oplyser, at formålet med de nye vinduer i trappeopgangene bl.a. er, at forskønne og skabe mere lys og trykthed med et gennemgående lysindfald i trapperummene. Driftschefen er opmærksom på, at der vil være flere m² at pudse, hvilket er indregnet i det fremtidige driftsbudget. Den ekstra udgift vurderes at være

beskeden. Vedrørende depotrum kan de nødvendige pulterrum til de nye boliger etableres i eksisterende kælderarealer.

Forvaltningen beklager fejlene i stednavnsbetegnelserne i lokalplanens redegørelse, det bliver naturligvis rettet. Jyllinge Station side 3 og 5 i redegørelsen vil blive rettet til Jyllingevej Station. Vanløse Station på oversigtskortet side 3 vil blive rettet til Vanløse Stadion. Vanløse Allé i billedteksten side 5 vil blive rettet til Vanløse Byvej.

Forslag til ny tegning nr. 2 fremgår sidst i notatet.

I. Øvrige ændringer

Forvaltningen foreslår, at det præciseres, at parkering kan placeres på terræn indenfor lokalplanområdets ejendomme.

Vedrørende afledning af regnvand foreslår forvaltningen, at § 9 stk. 2 om matr. nr. 3575 Vanløse justeres, så der kan udvikles løsninger til afledning af regnvand, der er tilpasset rækkehusprojektet samt kravene i ”Miljø i byggeri og anlæg 2016”, som det almene projekt skal følge. Vedrørende stk. 3, om at der for matr. nr. 3575 Vanløse skal etableres anlæg til opsamling af regnvand til genanvendelse, foreslår forvaltningen, at denne bestemmelse udgår. Dette skyldes, at løsningen ofte ikke kan realiseres fx i sammenhæng med kravet til grønt tag, som gør det svært at opsamle og undgå misfarvning af vandet. Endvidere foreslår forvaltningen vedrørende krav til altaner i boliger, at der også kan etableres terrasser, da rækkehusene forventes etableret med terrasser.

Endelig foreslår forvaltningen, at bestemmelsen i § 5 stk. 6 om, at Teknik- og Miljøudvalget (ved dispensation) kan tillade enkelte mindre afvigelser fra bebyggelsesplanen udgår jf. kommunens retningslinjer for dispensationer, hvor kommunen som udgangspunkt ikke dispenserer fra lokalplaner de første fire år. Uanset at bestemmelsen udgår, er det ikke til hinder for, at Teknik- og Miljøudvalget kan tillade dispensationer.

J. Skema over ændringer

Bestemmelse	Nuværende ordlyd	Forslag til justering
§ 3 Anvendelse		

Stk. 2. Boligstørrelser	Mindst 75 % af boligetagearealet skal indrettes med boliger på mindst 95 bruttoetageareal i gennemsnit. Ingen boliger, herunder boliger, der fremkommer ved opdeling af eksisterende boliger, må være mindre end 65 m ² .	Mindst 75 % af boligetagearealet skal indrettes med boliger på mindst 95 m ² bruttoetageareal i gennemsnit, dog mindst 85 m² for tagboliger på matr. nr. 2082 og 3565, Vanløse, København. Ingen boliger, herunder boliger, der fremkommer ved opdeling af eksisterende boliger, må være mindre end 65 m ² .
§ 4. Vejforhold samt parkering		
Stk. 2 Bilparkering	Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige 1 parkeringsplads pr. 100 m ² etageareal, dog 1 plads pr. 300 m ² etageareal til kollegie- og ungdomsboliger samt plejeboliger.	Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige 1 parkeringsplads pr. 100 m ² etageareal, dog 1 plads pr. 300 m ² etageareal til kollegie- og ungdomsboliger samt plejeboliger. Parkering kan placeres på terræn på ejendommene indenfor lokalplanområdet.
§ 5 Bebyggelsens omfang og placering		
Stk. 2. Bebyggelsesplan	Der kan herudover opføres en bygning i maksimalt 4 etager i det på tegning nr. 2 markerede byggefelt på matr. nr. 3575 Vanløse, København. Bygningshøjden må ikke overstige 16 meter.	Der kan herudover opføres en bygning i maksimalt 4 3 etager i det på tegning nr. 2 markerede byggefelt på matr. nr. 3575 Vanløse, København. Bygningshøjden må ikke overstige 16 12 meter.
Stk. 6. Afvigelser fra bebyggelsesplanen	Teknik- og Miljøudvalget kan tillade enkelte mindre afvigelser fra bebyggelsesplan,	Teknik- og Miljøudvalget kan tillade enkelte mindre afvigelser fra

	etageantal, bygningshøjder og husdybder fastsat i stk. 2 og 3	bebyggelsesplan, etageantal, bygningshøjder og husdybder fastsat i stk. 2 og 3
§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden		
Stk. 2. Ombygning af eksisterende bebyggelse samt ny bebyggelse	<i>Altaner, karnapper, altangange:</i> Boliger skal forsynes med altaner, der udformes som en integreret del af bygningen. Eksisterende altaninddækninger kan udskiftes med nye inddækninger med foldeglas, brystninger i matteret glas samt med profiler og lukkede felter i aluminium. Nye glasinddækninger kan føres til terræn. Altaner i stueplan skal forsynes med trapper til terræn.	<i>Altaner, karnapper, altangange:</i> Boliger skal forsynes med altaner eller terrasser , der udformes som en integreret del af bygningen. Eksisterende altaninddækninger kan udskiftes med nye inddækninger med foldeglas, brystninger i matteret glas samt med profiler og lukkede felter i aluminium. Nye glasinddækninger kan føres til terræn. Altaner i stueplan mod gården skal forsynes med trapper til terræn. Altaner i stueplan mod gaden kan forsynes med trapper til terræn.
§ 7. Ubebyggede arealer		
Stk. 10. Placering af kantzoner	Der skal etableres kantzoner, som vist på tegning nr. 2. De markerede kantzoner skal have en dybde fra facaden på ca. 5 m målt fra facaden.	Der skal etableres kantzoner, som vist på tegning nr. 2. De markerede kantzoner skal have en dybde fra facaden på ca. 5 m målt fra facaden, dog kan kantzoner være ned til 3,5 meter de steder, hvor der er særlige hensyn til eksisterende haveanlæg eller lignende.

<p>Stk. 11. Indretning af kantzoner</p>	<p>Kantzoner skal indrettes som angivet på tegning nr. 3 (principsnit og planprincip), og som anført nedenfor:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kantzonen skal have en grøn karakter med græs eller plantedække. Belægninger skal være robuste materialer som belægningssten- og fliser, natursten, asfalt, hårdt træ, beton eller jern. • Der skal være områder, der egner sig til ophold som vist på tegning nr. 3 • Cykelparkering skal placeres som vist på tegning nr. 3 • Hegn, hæk m.v. i og langs kantzonen må ikke være højere end maks. 1 m over det omgivende terræn. • Terrasser må udgøre 25 % af arealet. 	<p>Kantzoner skal indrettes som angivet på tegning nr. 3 (principsnit og planprincip), og som anført nedenfor:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kantzonen skal have en grøn karakter med græs eller plantedække. Belægninger skal være robuste materialer som belægningssten- og fliser, natursten, asfalt, hårdt træ, beton eller jern. • Der skal være områder, der egner sig til ophold som vist på tegning nr. 3 • Cykelparkeringspladser må ikke placeres op ad facader mod gården. skal placeres som vist på tegning nr. 3 • Hegn, hæk m.v. i og langs kantzonen må ikke være højere end maks. 1 m over det omgivende terræn. • Terrasser må udgøre 25 % af arealet.
<p>§ 9. Regnvand</p>		
<p>Stk. 1 Skybrudssikring</p>	<p>Området skal skybrudssikres ved at aflede overfladevand direkte til nedsivning eller regnvandsreservoir</p>	<p>Området skal skybrudssikres ved at aflede overfladevand direkte til skybrudsvej eller forsinkelsesvej</p>

	eller lignende således, at der under et 100-års skybrud maksimalt står 10 cm vand på terræn.	nedsivning eller regnvandsreservoir eller lignende således, at der under et 100-års skybrud maksimalt står 10 cm vand på terræn.
Stk. 2.	Grønne arealer på matr. nr. 3575 Vanløse skal udformes med render/kanaler/regnbede i belægningen til afledning af overfladevand. Regnbede skal udformes som bede med planter, siv, græsser og evt. træer, der i fugtige perioder kan stå under vand.	Grønne arealer på matr. nr. 3575 Vanløse skal udformes med render, kanaler, regnbede, nedsivningsanlæg eller lignede i belægningen til afledning af overfladevand. Eventuelle regnbede skal udformes som bede med planter, siv, græsser, og evt. træer eller lignende , der i fugtige perioder kan stå under vand.
Stk. 3. Opsamling af regnvand	Ny bebyggelse på matr. nr. 3575 Vanløse må ikke tages i brug, før der er etableret anlæg til opsamling af regnvand fra tage til brug for wc-skyl og tøjvask i maskine.	Ny bebyggelse på matr. nr. 3575 Vanløse må ikke tages i brug, før der er etableret anlæg til opsamling af regnvand fra tage til brug for wc-skyl og tøjvask i maskine.
Redegørelse for lokalplan		
Lokalplanens indhold, side 5	<i>Tilføjes følgende afsnit:</i> I projektet bygges nye tagboliger ovenpå eksisterende konstruktion med en fast placering af trappeopgange og bygningsgeometri. Samtidig er der ønske om at kunne etablere 10 nye ungdomsboliger, som til dels kan erstatte 14 hybler, der er ønske om at nedlægge for et kunne etablere elevatorer til tilgængelighedsboliger. Den eksisterende bygningsgeometri samt ønsket om at etablere erstatningsungdomsboliger hindrer derfor opfyldelse af kommuneplanens krav til boligstørrelser, som er gennemsnitligt 95 m² for mindst 75 % af boligetagearealet. Kommuneplanen	

	<p>muliggør imidlertid, at gennemsnitskravet kan fraviges, hvis særlige bygnings- eller ejendomsræssige forhold hindrer opfyldelse af kravene eller, hvis der er tale om erstatningsbyggeri for boliger på samme ejendom. Gennemsnitskravet i lokalplanen er derfor for tagboligerne fastlagt til minimum 85 m² for mindst 75 % af boligetagearealet.</p>
--	---

K. Forslag til ny tegning nr. 2



- | | | | |
|---|---|---|--------------------------|
|  | Lokalplanens afgrænsning |  | Bevaringsværdige træer |
|  | Tilbygning af ekstra tagetage på eksisterende boligblok |  | Eksisterende beplantning |
|  | Byggefelter for nybyggeri | | |
|  | Kantzone | | |
|  | Græsflader | | |
|  | Grusflader / Sand | | |