



27. januar 2020

Sagsnummer
2018-0273027

Dokumentnummer
2018-0273027-5

Bilag 5 Notat om henvendelser modtaget i høringsperioden

Der er modtaget i alt 67 henvendelser, jf. bilag 4.

Følgende skal indledningsvist bemærkes om henvendelserne:

- Én henvendelse er identisk med ni andre fra samme afsender afsendt inden for få minutter og er dermed kun talt med en gang.
- Én henvendelse repræsenterer 179 grundejere i kvarteret.
- Én henvendelse repræsenterer 5 naboer til lokalplanområdet.

Ændringer i lokalplanen

På baggrund af høringen foreslås et par ændringer i § 7, om værn og omfang og placering af fremrykninger/tilbagetrækninger, jævnfør skema nederst i notatet.

Herudover ændres lokalplanforslaget s parkeringskrav, § 5, så det stemmer overens med Kommuneplan 2019.

Ændringerne medfører ikke krav om supplerende høring.

Henvendelser fra myndigheder og andre offentlige instanser

Banedanmark, henvendelse nr. 3

Ingen bemærkninger.

Metroselskabet, henvendelse nr. 5

Ingen bemærkninger.

Københavns Museum, henvendelse nr. 18

Københavns Museum bemærker, at det er glimrende, at den eksisterende bygning på matriklen udpeges som bevaringsværdig i lokalplanen. Derudover bemærker de, at bygningen formentlig er opført af slagtermester Stibolt i 1919 som en af de første villaer i området. Desuden har den huset et læringlehjem 1935-66 og fra 1969 "Den lille skole".

Forvaltningens bemærkninger:

Forvaltningen har videregivet Københavns Museums henvendelse til bygherre.

Byens Udvikling
Byplan Syd
Njalsgade 13
Postboks 348
2300 København S

EAN-nummer
5798009809452

Andre henvendelser

- A. Skolen som lokalt mødested i området (henvendelse nr. 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 67)
- B. Trafikale forhold (henvendelse nr. 1, 7, 9, 10, 12, 15, 16, 17, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 43, 44, 66)
- C. Bygningens omfang, arkitektur og indpasning i kvarteret (henvendelse nr. 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 16, 19, 20, 22, 23, 35, 36, 39, 40, 41, 44, 66)
- D. Indbliksgener (henvendelse nr. 2, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 15, 16, 17, 19, 20, 22, 25, 37, 38, 39, 40, 44, 66)
- E. Offentlig adgang til skolegård, støjgener fra skolen og antallet af elever (henvendelse nr. 2, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 20, 22, 24, 25, 37, 38, 39, 40, 42, 44, 66)
- F. Bevaringsværdige træer (henvendelse nr. 6, 7, 10, 11, 12, 22, 39, 41, 44, 66)
- G. Skyggediagrammer (henvendelse nr. 4, 7, 11, 12, 39, 41, 44, 66)
- H. Økonomiske forhold (henvendelse nr. 4, 6, 7, 12, 14, 16, 39, 44, 66)
- I. Andet (henvendelse nr. 6, 7, 8, 12, 14, 16, 39, 41, 44, 66)
- J. Skema over foreslåede ændringer
- K. Forslag til ændret lokalplantegning 7a

Andre henvendelser

A. Skolen som lokalt mødested i området
22 henvendelser ønsker at tilkendegive deres støtte til projektet om udbygning af den lille skole på Lindholmsvej i Brønshøj. Henvendelserne fremhæver skolen som et lokalt mødested i bydelen, som binder kvarterets børn og forældre sammen i stærke sociale fællesskaber. Henvendelserne anser det for positivt, at den lille skole kan supplere bydelens øvrige skoler og deres tilbud, samt at skolen med tilbygningen kan få mere tidssvarende lokaler. Flere henvendelser betegner skolen som en god nabo.

Otte af de 22 henvendelser påpeger, at Den Lille Skole har ligget på adressen i over 50 år og anser det for positivt, at der ligger en skole i et boligområde.

Forvaltningens bemærkninger:

Forvaltningen har videregivet de positive bemærkninger til bygherre, og de giver ellers ikke anledning til yderligere bemærkninger.

B. Trafikale forhold

24 henvendelser udtrykker bekymring om trafiksikkerheden ved skolen og i området omkring. Indsigerne oplever, at de nuværende tiltag og foranstaltninger på Højstrupvej ikke i tilstrækkelig grad sikrer en forsvarlig hastighed, og at Højstrupvej anvendes til gennemkørsel fra Slotsherrensvej op til Frederikssundsvej og omvendt. Derudover oplever indsigerne allerede i dag parkeringsgener fra forældre, der afleverer og henter deres børn fra skolen i bil. Flere af indsigerne ønsker, at der stilles

krav til parkeringspladser på skolens område. Der stilles forslag om, at der stilles krav om 1 plads pr. 325 m² for grundskoler svarende til kommuneplanens rammer i forslaget til kommuneplan 2019. Der udtrykkes ligeledes ønsker om, at Københavns Kommune undersøger, om trafikken på Højstrupvej kan begrænses eller helt lukkes for gennemkørende trafik.

Fem af de 24 henvendelser udtrykker bekymring vedrørende placering af cykelparkering op ad hegnet til matr.nr. 11bi, jævnfør tegning 4 i lokalplanforslaget, da indsigere er bekymrede for, at det er nemt at hoppe over hegnet ind til deres matr.nr. 11bi. Indsigerne ønsker, at cykelparkeringen bliver omplaceret, så cyklerne placeres minimum 2 m fra hegnet mod matr.nr. 11bi.

Seks af de 24 henvendelser udtrykker kritik af den udførte trafikanalyse samt forvaltningens vurdering af parkeringsbehovet. Henvendelsernes kritik af trafikanalysen omhandler ligeledes en antagelse om, at den er udarbejdet i juni måned samtidig med parkeringsnotatet den 21. juni 2019.

Syv 24 henvendelser forventer ikke, at udvidelsen af skolen vil resultere i trafikale problemer. Herunder påpeger to henvendelser, at der er en del vejarbejde på vejene i området omkring skolen i dag, og der har været det i noget tid. Henvendelserne mener, at de oplevede trafikgener kan skyldes dette. En henvendelse foreslår, at et område, som tidligere har været udlagt til sporvognsstoppested, kunne inddrages til parkeringspladser for at minimere trafikbelastningen, mens byggeriet pågår.

Forvaltningens bemærkninger:

Skolen har i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen, fået analyseret de trafikale forhold omkring skolen, og skolens betydning for trafikken omkring skolen. Trafikanalysen er udarbejdet af en trafikrådgiver med mange års erfaring i trafikanalyser omkring skoler.

I vintermånederne vil der normalt være lidt flere, der benytter bilen end i de varmere måneder i løbet af året. Generelt er der meget små udsving på vejene på hverdage, når trafikken afvikles ud fra normale trafikale forhold. Besigtigelsen er foretaget i februar 2019 og foregået under normale trafikale forhold, og giver dermed et trafikalt billede af den normale, generelle trafikafvikling ved skolens mødetid om morgenen.

Trafikanalysen viser, at ca. 25 % af eleverne blev afleveret i bil. Da skolen kun har indskoling og mellemtrin og ikke ligger stationsnært, ligger andelen af elever, der afleveres i bil på et forventet niveau. Trafikanalysen viser, at den intensive periode lige før skolens mødetid kan afvikles trafiksikkert og uden gene for den øvrige trafik i området. Trafikanalysen indeholder en række anbefalinger om mindre tiltag, der kan optimere de nuværende forhold. Anbefalingerne kan indgå i bygherres ansøgning

om byggetilladelse, hvor vejmyndighed vil tage stilling til bygherres ønsker.

Det er forvaltningens vurdering, at den planlagte udvidelse af skolens arealer, med mulighed for ca. 152 elever i stedet for 140 i dag, ikke vil give nogen mærkbar ændring af de nuværende trafikale forhold. Området er karakteriseret af lokalveje i et villakvarter, som er meget lavt trafikeret. Vejene omkring skolen er private fælles veje og er udformet med hastighedsdæmpende foranstaltninger med bump og indsnævringer. Ønsker beboerne i området at ændre på vejenes nuværende forhold, er det op til vejejerne og de vejberettigede. Ændringer skal godkendes af vejmyndigheden og politiet.

Forvaltningen har desuden ingen indikationer på, at der er et problem med parkering i området, heller ikke for de ansatte på skolen der kommer i bil. Den planlagte udvidelse vil ikke medføre flere ansatte på skolen. Forvaltningen har derfor vurderet, at der ikke er behov for at anlægge yderligere parkering til skolen ved den planlagte udvidelse. Det er forvaltningens vurdering, at der er de nødvendige parkeringspladser i forhold til behovet.

Det bemærkes, at parkeringsnotatet er udarbejdet i forbindelse med den politiske behandling på Teknik- og Miljøudvalgets møde den 16. september 2019. Dokumentdatoen den 21. juni 2019 henviser til den dag, notatet er oprettet. Notatet bygger på trafikanalysen, som er udarbejdet den 7. marts 2019.

I forhold til placering af cykelparkering i skel vil det være i overensstemmelse med bygningsreglementet. Der er ikke aktuelle planer om at ændre væsentligt på de nuværende forhold for cykelparkering på matr.nr. 3053. De nuværende forhold er videreført i lokalplanen, hvor det fremgår af tegning 4 i lokalplanforslaget, at der i dag er cykelparkering med en overdækning ca. 3 m inde på skolens egen grund samt almindelige cykelstativer langs skel på det markerede areal mod matr.nr. 11ag. Ifølge § 5, stk. 2, i lokalplanforslaget stilles der krav om mindst 5 cykelparkeringspladser pr. 100 m² grundskole og mindst 3 cykelparkeringspladser pr. 100 m² bolig. Grundejer skal overholde dette indenfor de på tegning 4 markerede områder.

C. Bygningens omfang, arkitektur og indpasning i kvarteret
21 henvendelser mener ikke, at tilbygningens moderne udtryk passer ind i kvarteret, og mener, at en tilbygning på 10 m er for højt. Derudover mener indsigere, at der bør stilles større krav til tilbygningen i forhold til udformning og højde, og enkelte henvendelser spørger til, om det stemmer overens med bygningsreglementet, at bygningen er 8 m høj op kun ca. 3 m fra skellet. Hertil finder en henvendelse det uklart, hvor stor en bebyggelsesprocent, der vil være på grunden med tilbygningen.

Seks af de 21 henvendelser gør indsigelse mod at placere en skole i et boligområde og udtrykker bekymring for, om det kan skabe præcedens for andre kommercielle interesser. Enkelte henvendelser oplever, at den lille skole har fået lov til at udvide flere gange på trods af naboers modstand. To af de 21 henvendelser mener, at designet af bygningen er uhensigtsmæssig, hvis bygningen senere skal bruges til et normalt hus.

En af de 21 henvendelser stiller forslag om, at der ikke må etableres altaner og døre i facaden mod nord og øst. En anden af de 21 henvendelser er bekymret for, at placeringen af vinduer og valget af materialer vil være kraftigt lysreflekterende og blændende og mener, det virker selvmodsigende, at der i § 7, stk. 2, Bygning B, pkt. m i lokalplanforslaget fremgår, at materialerne skal være i glas og må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende. En af de 21 henvendelser gør opmærksom på, at skolen i 1989 fik et afslag på at opføre en bygning på 329 m².

Fem henvendelserne anser det for positivt, at arkitekturen på den nye bygning skiller sig ud fra den oprindelige og er arkitekttegnet, og håber, at det er med til at sikre, at der bygges med stil og passende proportioner til gavn for området, modsat de mange nybyggede typehuse, der er bygget i området. Samtidig peger henvendelserne på, at de oplever at allerede etablerede tilbygninger og nybyggede huse på samme vis bygges i et mere tidssvarende udtryk.

Tre henvendelser fremhæver det som positivt, at den nuværende skolebygning fastlægges som bevaringsværdig.

Forvaltningens bemærkninger:

Den gældende byplanvedtægt

På samme måde som andre nybyggerier og tilbygninger i kvarteret følger tilbygningen de byggemuligheder, der allerede er i det gældende plangrundlag, byplan nr. 45 fra 1966. Byplanen muliggør, at der må bygges 3,14 m fra skel i 2 fulde etager med dertilhørende tag eller kvist, svarende til 2,5 etage. Dette er videreført i lokalplanforslaget.

Lokalplanforslaget muliggør dermed på samme måde en bygning i 2,5 etager, hvor tagterrassen udgør den halve etage, og lægger sig op ad de eksisterende byggemuligheder på grunden. Lokalplanforslaget fastholder i § 6, stk. 1 ligeledes kravet om en bebyggelsesprocent på 40 %, som også er gældende for resten af området.

I henhold til § 176 i bygningsreglementet 2018 kan der bygges op til 8,5 m over terræn med 2 etager. Den gældende byplan og lokalplanforslaget indeholder bestemmelser om, at der kun må bygges op til 8 m 3,14 m fra skel mod matr.nr. 11ag, hvilket således er lavere, end hvad bygningsreglementet tillader. Det skal derudover bemærkes, at der er udført matrikelsammenlægning, og tilbygningen er tilstræbt placeret tæt på eksisterende bebyggelse, så afstanden mod naboejendomme øges i

forhold til afstandsbestemmelserne i byplanen, og så der skabes en sammenhæng mellem den eksisterende bygning og tilbygningen.

Højder

De på tegning 5 fastlagte højder stiller krav til, at tagkanten på den kommende tilbygning vil ligge lavere end den eksisterende bevaringsværdige bygnings tagkant. Hertil vil det højeste mulige punkt på tilbygningen være lavere end den eksisterende bevaringsværdige bygnings højeste punkt og tagvinduer. Linjerne i tilbygningen følger ligeledes de linjer, der er i den bevaringsværdige bygning. Det er et arkitektonisk greb, at den bevaringsværdige bygnings særkende tydeliggøres ved at opføre en tilbygning med et moderne og forenklet udtryk.

Arkitektonisk tilpasning til området

Lokalplanforslaget sikrer, at tilbygningen tilpasses arkitektonisk til det omkringliggende villaområde og de bevaringsværdige bygninger. I overensstemmelse med Københavns Kommunes Arkitekturpolitik 2017-2025 arbejder forvaltningen ud fra, at nybyggeri skal bygge videre på den lokale egenart og på den måde styrke forskelligheden og det unikke i området. Forvaltningen arbejder med at transformere eksisterende bydele, byrum og bygninger, så de bevarer de bærende bevaringsværdier og samtidig bygger nye lag på byens fortælling. Forvaltningen har i lokalplanforslaget udpeget den eksisterende bygning på Lindholmsvej 18 som bevaringsværdig. Forslaget sikrer, at de to bygninger skal fremstå fritliggende, hvor tilbygningen respekterer den eksisterende bygning og tilpasser sig områdets egenart med fritliggende villaer.

Altaner, døre og variation i facaden

Forvaltningen bemærker, at der efter § 7, stk. 6 a, ikke må etableres altaner eller altangange. Som nævnt under forvaltningens bemærkninger til punkt D og efter § 7, stk. 1, ønskes der variation i alle facader ved placering af døre og vinduer. Variationen kan skabes ved opdelinger, nicher, karnapper, detaljeringer og materialevalg, og ved at give mulighed for indgangspartier med særligt præg. Disse tiltag bidrager til at skabe en mere levende facade og skabe et bedre forhold mellem ude og inde. Efter Københavns Kommunes Arkitekturpolitik 2017-2025 skal nybyggeri understøtte liv og ophold langs kanten af bygninger.

Det bemærkes, at der ikke påtænkes etableret døre i den nordlige facade i det aktuelle projekt.

Materialer

I forhold til materialer der skal være i glas, men ikke må være kraftigt lysreflekterende eller blændende, findes der mange typer glas med forskellig glans. Dette er et vilkår, der skal påvises overholdt ved byggesøgning. Mellemgangen skal udføres i glas for at sikre transparens samt, at de to bygninger fremstår som to enkeltstående bygninger, så den bevaringsværdige bygning respekteres og fortsat opleves i sin helhed set

fra gaden. Bygherre oplyser, at tilbygningen, Bygning A, tænkes udført i bæredygtige materialer.

Fleksibel indretning

Forvaltningen har i udarbejdelsen af lokalplanforslaget understreget, at projektet skal kunne rumme en fleksibilitet, således, at det er muligt at omdanne både tilbygning og de eksisterende bygninger til bolig, hvis skolen en dag lukker. Det er dermed fortsat muligt, at bygningerne anvendes til bolig ved vedtagelsen af lokalplanforslaget, og der er sikret et ansvarligt design af bygningen med en fleksibel planløsning.

Skolen og nærområdet

I forhold til skolen og tilbygningens indpasning i området bemærkes det, at skolen har ligget der siden 1968, og at der i en byggetilladelse i 1984 er givet tilladelse til at bibeholde anvendelsen til skole og fritidshjem. Forvaltningen bemærker, at det i 1989 blev vurderet, at skolen ikke kunne få lov til et udvide indenfor gældende planforhold. Der er nu udført en ny vurdering, og det er i overensstemmelse med Københavns Kommunes retningslinjer vedrørende udnyttelse af byens arealer at muliggøre en skole det pågældende sted, og dermed fremtidssikre skolen med tidssvarende lokaler og omgivelser. Det bemærkes yderligere, at skolen er indforstået med, at den ligger i et boligområde og er opmærksom på at drive skole uden ulemper og gener for naboerne.

Opsamling

Henvendelserne medfører ikke ændringer i lokalplanforslaget.

D. Indbliksgener

24 henvendelser udtrykker bekymring for indbliksgener fra tagterrassen, hvis der bliver direkte udsyn ned i naboernes haver og boliger, og mener ikke, at der skal gives tilladelse til at bygge en tagterrasse i 8-10 meters højde. Henvendelserne udtrykker ligeledes bekymring vedrørende indbliksgener fra vinduer, den udvendige trappe, tagterrasse og fra glasgangen mellem den bevaringsværdige bygning og tilbygningen og henviser til bygningsreglementets helhedsvurdering og § 192. Enkelte henvendelser udtrykker ligeledes bekymring om indbliksgener fra vinduer, siddetrappen og opholdsniche/karnapper mod nabogrundene og er bekymret for, om disse vil ligge tættere på skel end det viste i lokalplanen. En enkelt af henvendelserne mener derudover, at glaspartier, herunder glasmellemgangen, i gang- og fællesarealer, vil kunne forveksles med åbninger og kan medføre skæreskader.

Forvaltningens bemærkninger:

Tagterrasse

På baggrund af bemærkningerne i indsigelserne vedr. indbliksgener, ændres § 7, stk. 2, pkt. I, således, at værnet mod matr.nr. 11bi og 11ag skal være i træ og ikke gennemsigtigt, så den skærmer mod indbliksgener og støjgener. Dertil skal det bemærkes, at bygherre påtænker, at facaden trækkes op omkring siddetrappen og tagterrassen, så hele

facaden opfattes som en sammenhængende flade. I henhold til forvaltningens retningslinjer for altaner og tagterrasser skal værn være gennemsigtige. Forvaltningen har dog vurderet, at på grund af skolens beliggenhed i et villaområde er det her hensigtsmæssigt at tage hensyn til naboer og dermed ikke stille krav om gennemsigtigt værn. I forhold til helhedsvurderingen i bygningsreglementets § 192 bemærkes, at der er mere end 10 m til nabobebyggelser, og det er forvaltningens vurdering, at det ikke vil medføre væsentlige indbliksgener.

Tagterrassen kan opføres i de på tegning 5 viste højder, hvilket betyder, at tagterrassens værn afsluttes i en maksimal højde på 8 m.

Vinduer, udvendig trappe, nicher, karnapper og mellemgang

Placering og omfang af vinduer svarer til de omkringliggende bebyggelser i området. Den udvendige trappe går op til 2. sal og ligger på den måde i niveau med vinduerne i bygningen og den eksisterende bebyggelse. Det samme gør sig gældende for mellemgangen af glas, som sikrer, at de to bygninger kan opleves visuelt adskilte og på den måde tilpasse sig de fritliggende villaer. Den sikrer ligeledes, at børnene kan bevæge sig mellem de to bygninger og dermed undgå støj, som ellers ville have været udenfor.

Forvaltningen har vurderet, at både den udvendige trappe og mellemgangen ligger i tilstrækkelig afstand fra skel. Hertil er det forvaltningens vurdering, at der ikke er væsentlige indbliksgener i forhold til hensynet om bebyggelsens afstand til skel i bygningsreglementet i forhold til helhedsvurdering bygningsreglementets § 188 og § 192.

I forhold til indbliksgener fra opholdstrappen vil der primært være udikig over egen grund og Lindholmsvej. Dertil er der eksisterende træer mod Lindholmsvej og matr.nr. 11ag, som skærmer. Der skal ligeledes være et højt værn på siddetrappen og tagterrassen, jævnfør § 7, stk. 2 l).

Udvendige opholdsniche placeres i stueetagen og vurderes derfor ikke at medføre væsentlige indbliksgener. Karnapper med siddemulighed kan placeres både i stue og på 2. sal og vil fungere som dybe vindueskarmer. Karnapperne vurderes ligeledes ikke at medføre væsentlige indbliksgener.

Forvaltningen har videregivet bekymringerne om risikoen ved store glaspartier til bygherre.

Opsamling

Henvendelserne medfører ændringer i lokalplanforslaget, se skema nedenfor.

E. Offentlig adgang til skolegård, støjgener fra skolen og antallet af elever

24 henvendelser udtrykker bekymring for, at der i lokalplanforslaget stilles krav om, at der skal være offentlig adgang til skolens arealer og over, at en offentlig tilgængelig legeplads forøger de allerede eksisterende støjgener, der er i forbindelse med legepladsen og skolen. Enkelte henvendelser påpeger, at den nuværende løsning, hvor der er stille fra kl. ca. 17 gør, at støjen fra skolen er til at leve med. Indsigerne er derudover bekymret for, at der med offentlig adgang til skolens areal vil kunne være mennesker på tagterrassen døgnet rundt. Hertil spørges ligeledes til hvilken del af grunden, der vil være tilgængelig udenfor skolens åbningstid. En henvendelse spørger til, om der er servitutter, som er gældende for etablering af hegn mellem matriklerne 11bg (Lindholmsvej 18) og 3053 (Højstrupvej 68).

Derudover udtrykker flere af de 24 henvendelser bekymring for, at de problemer med forskelligartet skrald, støj og knallertkørsel beboerne oplever andre steder i kvarteret i dag, ligeledes vil blive et problem på Lindholmsvej 18. Flere af henvendelserne spørger til, hvem der er ansvarlige for ro og orden udenfor skolens åbningstid, hvor man kan henvende sig med klager over støj fra det offentligt tilgængelige byrum, om der er grænser for støjniveauet (dB), og om der er grænser for, hvor sent på natten festen på arealet må fortsætte. Herudover er nogle af de 24 henvendelser bekymret for, at kravet om, at mindst 30 % af udearealerne er offentlig tilgængeligt, i praksis vil blive 100 %. En af de 24 henvendelser mener, at byrum A med en opholdstrappe er et generende bygningselement og er bekymret for, at den tiltrækker støjende aktiviteter uden for skolens åbningstid.

15 af de 24 henvendelser udtrykker bekymring for, at skolen påtænker at udvide fra 140 elever til 152 elever og er bekymret for den øget støj, det kan medføre.

15 henvendelserne glæder sig over forslaget om, at skolegården er offentlig tilgængelig uden for skolens åbningstid, og anser det for positivt, at skolen giver noget tilbage til beboerne i området. Henvendelserne håber, at udvidelsen af skolen kan bidrage yderligere til skolen som en aktiv medspiller i lokalområdet ved, at der eventuelt stilles lokaler til rådighed for lokale foreninger, aftenskole med videre.

Forvaltningens bemærkninger:

Indledningsvist skal det bemærkes, at der er tale om, at skolen tilføres ca. 12 ekstra elever henover en årrække, hvor der tilføjes ca. to ekstra elever om året, når der startes nye børnehaveklasser op. Dermed bliver der på sigt ca. 152 elever fremfor 140 elever i dag. Forvaltningen forventer ikke, at en sådan stigning i elevtallet vil medføre væsentlige støjgener fra skolen.

I forhold til bekymringer om oprydning af de af skolens arealer, der er åbne uden for skolens åbningstid, påhviler denne opgave grundejer og brugere af arealet.

Lokalplanforslaget stiller derfor krav om, at minimum 30 % af skolens opholdsarealer skal være offentligt tilgængelige udenfor skolens åbningstid. Dermed underbygges indsatsen i Københavns Kommunes Arkitekturpolitik 2017-2025 om at udforme byrum med plads til fællesskaber. Lokalplanforslaget fastlægger ikke, hvor de minimum 30 % offentligt tilgængelige arealer skal placeres. Det er dermed grundejers beslutning, hvilke dele og hvor stor en del (minimum 30 %) af opholdsarealerne, der skal være offentligt tilgængelige, herunder om byrum A, opholdstrappen, skal være en del af de 30 %. Bygherre har oplyst, at tagterrassen ikke vil være offentlig tilgængelig udenfor skolens åbningstid, da den ligger i forbindelse med skolens undervisningslokaler. Der vil dermed kun være adgang til tagterrassen fra skolens lokaler.

Det er op til bygherre, om de ønsker at stille lokaler til rådighed uden for åbningstid, dette kan ikke reguleres i en lokalplan.

Det bemærkes endeligt, at forvaltningen ikke er bekendt med, at der er servitutter på grundene vedrørende hegning.

Opsamling

Henvendelserne medfører ikke ændringer i lokalplanforslaget.

F. Bevaringsværdige træer

10 henvendelser udtrykker undren overfor udpegningen af bevaringsværdige træer og undrer sig over, at alle træerne på grunden ikke fremgår af tegning 7b og hvorfor de træer, som står i vejen for bygningen, ikke er udpeget som bevaringsværdige. Indsigerne mener ikke, at dette stemmer overens med Københavns Kommune ideologi om at gøre København grønnere. Enkelte af henvendelserne anfægter størrelsen og antallet af krav til nye træer. Derudover spørges der til, hvem der har udpeget de bevaringsværdige træer. To henvendelser er ydermere bekymret for, at deres grønne udsyn fra deres grund forsvinder.

Forvaltningens bemærkninger:

Som beskrevet på side 7 i lokalplanforslag er der ni træer på grunden, der lever op til kriterierne for at kunne gøres bevaringsværdige. Af dem foreslås otte fastlagt som bevaringsværdige, mens et kan fældes. Det ene træ, der vil kunne fældes, er placeret i et område, hvor det vil være hensigtsmæssigt at placere bebyggelse for at opnå den bedste sammenhæng mellem eksisterende og planlagt bebyggelse og deres relation til udearealerne. Det ene træ, der kan fældes, erstattes af fem nye træer, som frit kan plantes på grunden, og understøtter på den måde Københavns Kommunes træpolitik. De resterende træer på grunden lever ikke op til kriterierne for at kunne gøres bevaringsværdige, og det er dermed ejeren af ejendommen, der bestemmer, om de vil bevare træerne eller fælde dem.

Forvaltningen markerer ikke træer, der ikke er bevaringsværdige på lokalplantegninger. Alle træer er registreret af bygherres rådgiver, hvorefter Teknik- og Miljøforvaltningens træekspert har kvalificeret og udpeget, hvilke træer der lever op til forvaltningens kriterier for at blive udpeget som bevaringsværdige. Et træ lever op til kriterierne for at kunne udpeges som bevaringsværdigt, hvis det blandt andet er mere end 20 år og har en restlevetid på mere end 25 år. De er ligeledes udpeget som bevaringsværdige, fordi de har en størrelse, som giver karakter til området.

G. Skyggediagrammer

Otte henvendelser omhandler kritik af skyggediagrammerne og omfanget af skyggeeffekten i naboernes haver. Tre af henvendelse påpeger, at når der opføres en ny bygning, vil der komme flere skygger i naboens haver end i dag, særligt den 21. marts kl. 16 og 21. juni kl. 19. Fire af henvendelser stiller tvivl ved kvaliteten og korrektheden af skyggediagrammerne. Dels idet de viser skyggeeffekten ved selektive tidspunkter og dels idet det via en simulering på hjemmesiden www.dingeo.dk, fremgår, at skyggediagrammerne, som er angivet i materialet sendt i høring på side 11 og 12, er mindre end de skygger, som man kan simulere, når man angiver samme dato og tidspunkt som angivet i høringsmaterialet. En af henvendelse opfordrer til, at der udarbejdes nye skyggediagrammer.

Forvaltningens bemærkninger:

Forvaltningen bemærker, at skyggediagrammerne er udarbejdet på baggrund af kommunens sædvanlige standardtidspunkter i lokalplaner. Forvaltningen vurderer, at de valgte tidspunkter generelt giver det mest retvisende billede af projekters faktiske indvirkning på et områdes skyggeforhold. Af skyggediagrammer fremgår ikke skygge fra eksisterende eller kommende vegetation, hverken på bygherres ejendom eller nabomatriklerne.

Simuleringerne på www.dingeo.dk må antages at være vejledende, da det ikke ser ud til at tage højde for bygningers højde. Skyggediagrammerne på side 11 og 12 i lokalplanforslaget er udarbejdet efter en model af de faktiske byggeplaner samt eksisterende bygninger. På baggrund af indsigelserne har forvaltningen eftertjekket bygherres skyggediagrammer og kan konstatere, at vinklerne på skyggediagrammerne er korrekte.

Det bemærkes derudover, at det som nævnt tidligere også er muligt i henhold til den eksisterende byplan at bygge i samme volumen, hvor der ligeledes vil komme en ændret skyggeeffekt af naboernes ejendomme.

Opsamling

Henvendelserne medfører ikke ændringer i lokalplanforslaget.

H. Økonomiske forhold

Ni henvendelser er bekymret for, om nybyggeriet får en negativ indflydelse på huspriserne i området og spørger til, om der er indtænkt kompensation til naboerne. Enkelte af henvendelserne har fået lavet en vurdering af konsekvenserne, hvor vurderingen var, at byggeplanerne af den nye bygning og den åbne skolegård vil sænke deres ejendoms værdi. Enkelte henvendelser udtrykker bekymring om, at skolens udvidelse er en måde at skaffe flere penge på.

Forvaltningens bemærkninger:

Forvaltningen kan i forbindelse med udarbejdelse af en ny lokalplan alene tage planlægningsmæssige hensyn og har ikke mulighed for at varetage økonomiske hensyn.

I. Andet

Den offentlige høring

Tre henvendelser spørger til høringsområdet og undrer sig over, at det virker til kun at være direkte naboer til lokalplanområdet, der er blevet hørt og har fået tilsendt høringsmaterialet. Indsigerne mener, at høringsområdet burde have været udvidet til en større radius af lokalplanområdet, særligt på grund af at det drejer sig om en offentlig tilgængelig skolegård. En af henvendelserne spørger til, om blivhørt.dk er det eneste sted, man kan komme med en indsigelse. En af henvendelserne undrer sig ligeledes over, hvorfor grundejerforeningen ikke var informeret med henvisning til, at vejen er ved at blive vedligeholdt. En af henvendelserne påpeger, at naboerne ikke blev hørt, da Lilleskolen købte Højstrupvej 68 og anvender huset som fritidsinstitution. Dette er udvidelse af skolens område og virke og åbningstid, som har påvirket naboerne markant i området.

Forvaltningens bemærkninger:

Forvaltningen har foretaget en konkret vurdering og hørt de naboer, der kan blive mere eller mindre direkte påvirket af lokalplanforslaget. Det er indgået i vurderingen, at tilbygningen ikke medfører en større bygning end allerede muligt i byplan nr. 45 samt ikke tilfører yderligere trafik.

Det bemærkes, at det altid er muligt at tilmelde sig høringer i ens bydel eller resten af byen på <https://blivhoert.kk.dk/subscribe>. Som oplyst i offentliggørelsesbrevet udsendt til de nærmeste naboer samt offentliggjort på <https://blivhoert.kk.dk/hoering/lindholmsvej-18-lokalplanforslag> har det været muligt at indsende sine bemærkninger via ovenstående link, på byensudvikling@tmf.kk.dk, eller via post:

Teknik- og Miljøforvaltningen
Byens Udvikling
Postboks 348
1503 København V

Gener i forbindelse med byggeperioden

Seks henvendelser udtrykker bekymring for generne i forbindelse med byggeprocessen i form af tunge køretøjer, støj, støv, øget CO₂-udledning og luftforurening, dårlige parkeringsforhold og spærrede veje. En enkelt henvendelse ønsker, at kommuner og statslige myndigheder bør overveje mere forpligtigende målsætninger for støjniveauer i byggeprocessen og kræver, at kommunen sikrer, at der udarbejdes en plan, og forpligtende støjniveauer og luftforureningsniveau og foranstaltninger, der tilegner naboer og genboer til byggeriet økonomisk kompensation i form af straf, dagbøder, afgifter mv. der f.eks. regulerer lastvognes tomgang og helt udelukker arbejde på byggepladsen samt tung trafik om natten, tidlig morgen og sen aften samt i weekender.

Forvaltningens bemærkninger:

Støj i forbindelse med byggeplads skal overholde Bygge- og anlægsforskrift i København, december 2016 (https://kk.sites.itera.dk/apps/kk_pub2/pdf/1604_4a65sfdIHg.pdf), hvor der er fastlagt arbejdstider og grænseværdier for støj ved anlæg. Bygge- og anlægsarbejder skal altid overholde arbejdstiderne og grænseværdier for maksimalniveau om natten samt støjbelastning udendørs i området og indendørs i beboelser og kontorlokaler.

Opstår der problemer med støj eller støv fra byggepladsen, kan Københavns Kommune kontaktes via denne formular:

<https://www.kk.dk/st%C3%B8j>

Overholdelse af lokalplanen

Syv henvendelser udtrykker bekymring for, hvor sikre de som naboer kan være på, at tilbygningen overholder lokalplanens bestemmelser og svarer til det viste i lokalplanforslaget, herunder i forhold til overholdelse af tegninger, mål, skyggediagrammer. Flere af de syv henvendelserne er bekymret for om bestemmelserne giver mulighed for dispensationer, hvor der blandt andet nævnes § 6. Bebyggelsens omfang og placering stk. 1: Kan tagterrassen fx omdannes til klasseværelse med mulighed for flere elever? Stk. 7: Er der mulighed for yderligere tilbygning eller ombygning af den bevaringsværdige bygning?

Forvaltningens bemærkninger:

Illustrationerne i lokalplanforslaget viser eksempler på nybyggeri, der er i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser. Det bemærkes, at lokalplanforslaget er et plangrundlag, der giver mulighed for at opføre det ønskede, men lokalplanforslaget giver ikke handlepligt.

Tagterrassen kan ikke omdannes til et overdækket klasselokale, da bygningen dermed vil blive 3 fulde etager, hvilket både resulterer i en for høj bygning og en for stor bebyggelsesprocent. Udførelsen af tilbygningen sker med hensyn til den bevaringsværdige bygning.

Efter § 6, stk. 7, må den bevaringsværdige bygning ikke ændres, ombygges eller nedrives. Der er dog altid mulighed for at søge om

dispensation fra kravene i bestemmelserne i en lokalplan, jævnfør planlovens § 19. En sådan ansøgning vil skulle i nabohøring, jævnfør planlovens § 20. Såfremt den bevaringsværdige bygnings ydre fremtræden ønskes ændret, skal det ske gennem sædvanlig dispensationsprocedure. Det bemærkes, at Teknik- og Miljøforvaltningen giver færre dispensationer end tidligere, blandt andet for at sikre, at det færdige projekt fremstår som redegjort for og reguleret i lokalplanforslaget.

Lokaludvalget

To henvendelser stiller spørgsmålstejn ved, at Brønshøj-Husum Lokaludvalg ikke havde kommentarer til projektet i den interne høring og spørger til, hvor tæt på skolen udvalgets medlemmer bor.

Forvaltningens bemærkninger:

Lokaludvalget varetager borgernes interesser i hele Brønshøj-Husum. Lokaludvalgets kontor er beliggende på Kobbelvænget 65, 2700 København.

Lokalplanforslagets formålsbestemmelse

To henvendelser foreslår en tilføjelse til § 1 om, at de bebyggelsesregulerende bestemmelser i relation til byggefelt, facader/gavle og højde samt anvendelsen af tagterrasser/taghaver sikrer hensynet til naboer.

Forvaltningens bemærkninger:

Indholdet i lokalplanforslagets § 1 følger Københavns Kommunes standarder, og forvaltningen vurderer, at lokalplanen generelt tilgodeser hensynet til naboerne. I forhold til bebyggelsens hensyn til naboer henvises ligeledes til forvaltningens bemærkninger under punkt C og D.

J. Skema over foreslåede ændringer

Bestemmelse	Nuværende ordlyd i lokalplanen	Forslag til justering
§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden		
§ 7, stk. 2, pkt. l Facader	Værn a, jf. tegning 7a, skal være gennemsigtige med spinkle balustre i træ eller metal. Gennemsigtige værn skal være i træ eller metal. Ikke gennemsigtige værn skal være i træ. Materialer må ikke være reflekterende.	Værn a, jf. tegning 7a, skal være gennemsigtige med spinkle balustre i træ eller metal. Værn b, jf. tegning 7a, skal være ikke gennemsigtigt i træ. Øvrige gennemsigtige værn skal være i træ eller metal. Øvrige ikke gennemsigtige værn skal være i træ. Materialer må ikke være reflekterende.
§ 7, stk. 5, pkt. b Altaner, karnapper, nicher og indgangspartier	Karnapper, nicher og indgangspartier skal mindst have et fremspring eller tilbagetrækning på 25 cm målt fra facaden.	Karnapper, nicher og indgangspartier skal have fremspring eller tilbage-trækning på mellem 25-50 cm målt fra facaden.

K. Forslag til ændret lokalplantegning 7a

Lokalplantegning 7a - før**Tegning 7a · Byrum**

A	Byrum	- - - -	Områdeafgrænsning
	Zone for placering af sti		Matrikelskel
	Værn a		Eksisterende bygning
	Øvrige værn		Byggefelt

Lokalplantegning 7a - efter

Tegning 7a · Byrum



- | | | | |
|---|---------------------------|---------|----------------------|
| A | Byrum | - - - - | Områdeafgrænsning |
| | Zone for placering af sti | | Matrikelskel |
| | Værn a | | Eksisterende bygning |
| | Værn b | | Byggefelt |
| | Øvrige værn | | |