



## Bilag 13

MØDEDATO 03.

MARTS

STED PLADEFABRIK-

KEN NV

### Bilag 13 Mødenotat fra borgermøde om lokalplanforslag for Provstevej kvarteret

Borgermødet blev afholdt i Pladefabrikken, en ældre bevaringsværdig bygning i lokalplanområdet. Der var mødt ca. 30 op til mødet. Der var på mødet oplæg af lektor Arne Høi om bevaringsværdier og deres betydning for mennesker, oplæg om lokalplanens afgrænsning, rammer og krav af Teknik- og Miljøforvaltningen (TMF) samt af Vilhelm Lauritzen Arkitekter (VLA) for projekt på Frederiksborgvej 59. Til stede på møde var grundejer og udvikler af projektet på Frederiksborgvej 59, AKF-Holding (AKF).

#### Fokus på spørgsmål og svar:

Spg: hvorfor giver man lov til at bygge højt på Frederiksborgvej? Der er ellers et stort udsyn i området og ikke noget i forvejen som ligner det nye byggeri?

Svar fra TMF: Kommuneplanen muliggør det - og det er normalt på store indfaldsveje at bygge højere og ud til gaden, dette er også gældende for kvarteret her på Frederiksborgvej og Frederikssundsvej.

Spg: Hvor meget er nyt i lokalplanen og hvor meget sammenfald med eksisterende lokalplan?

Svar fra TMF: Væsentlige ændringer er udpegning af 98 bevaringsværdige bygninger og 53 træer, større krav til bebyggelser, eks. må der ikke bygges randbebyggelse alle steder, krav om begrønning og nye træer, undgå små boliger.

Spg: Lokalplanens krav om ikke at må sammenlægge matrikler er vel også væsentlig ændring?

Svar TMF: Ja

Spg: Hvad sker der med Fuglereden (Frederikssundsvej 70)?

Svar TMF: Svært at vide præcist. Men lige nu har ejer fået en klage afvist i Planklagenævnet. En ny dispensationssag vil skulle behandles i TMU. Byggesagen startede 3 år tilbage, og derfor vil de stadig kunne komme igennem med nyt byggeri.

Spg. Hvad er målet med randbebyggelsen ved de store indfaldsveje?

Svar TMF: Det giver en rummelig oplevelse, når man bygger højt og ud til kant og det er normal procedure ved store veje som omkranser

11. juni 2022

Sagsnummer  
2021-0028589

Dokumentnummer  
2021-0028589-18

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

EAN-nummer  
5798009809452

boligområder. Lokalplanen regulerer at der må bygges mellem 4-5 etager ud til de store veje i kvarteret.

Spg. Er der krav til parkering ved nye boliger?

Svar TMF: Ja, kravet i lokalplanen lyder på: pr. 214 m<sup>2</sup> ny bolig skal der være 1 p-plads. Pr. 143 m<sup>2</sup> nybygget erhverv og butik skal der være 1 p-plads. For projektet ved Frederiksborgvej gælder at max 9 p-pladser må placeres på terræn, resten skal etableres i p-kælder. Kommunen kan ikke stille krav om p-kælder skal være gratis, det er ejers beslutning.

Spg. Hvorfor er p-kravet ændret?

Svar fra TMF: Det er politiske forhandlinger i borgerrepræsentationen i forbindelse med vedtagelse af Kommuneplan 2019, der har været flertal for den nye krav om 1 plads pr 214 m<sup>2</sup> bolig. Den tidligere lokalplan har krav om 1 p-plads pr 100 m<sup>2</sup> bolig.

Spg. Hvorfor er der ikke tænkt i el-ladestandere til elbiler?

Svar fra TMF: Vi har pt. ikke hjemmel til at stille krav om ladestandere i lokalplaner.

Spg. Der kommer højt byggeri (op til 5 etager) på Frederiksborgvej 59, men området lige vest for, stilles de ikke dårligere ift., at få lov til at bygge højere?

Svar TMF: Området lige vest for må der maksimalt bebygges med en bebyggelsesprocent på 110 % pr. matrikel dvs. der kan i princippet komme nyt byggeri her såfremt der er rest i bebyggelsesprocenten den gældende matrikel eller hvis der nedrives.

Spg. Hvad sker der hvis nogen river en bygning ned?

Svar TMF: Såfremt man vil bygge nyt, så skal man følge de nye krav i lokalplanen.

Spg. Som beboer på Frederiksborgvej, ville ønske mere grønt i det nye byggeri? Hvorfor ikke flere træer?

Svar fra VLA: Der er både offentlige, semi-offentlige og private rekreative rum tænkt ind i det nye byggeri. Ejer ville gerne have sat flere træer ud mod Frederiksborgvej på det brede fortovsareal, men det er en umulighed pga. ledninger i jorden og de nye brandkrav. Nye brandkrav kræver redningsarealer til stiger ud for hver lejlighed. Der er sat alle de træer som er muligt ud fra nye regler.

Spg. Hvorfor et savtakket tag – har det en funktion eller kun pynt?

Svar VLA: Taget kan udformes forskelligt men skal have hældning ifølge lokalplanen. Men det har også en funktion inde i lejlighederne, hvor der gives mere rummelighed og lys i de øverste lejligheder.

Spg. Hvis der var fladt tag på nyt byggeri, så ville der være krav om grønt tag. Ville det ikke være bedre?

Svar fra VLA: Taget er en tolkning af områdets identitet, historie og egenart. Og giver associationer til et industriens tage. Taget giver en særlig udformning der ikke er set andre steder på Frederiksborgvej, men stadig passer ind i Provstevej-kvarteret.

Spg. Er der ikke sam-matrikulering hos grunden som AKF ejer, (Frederiksborgvej 59)?

Svar AKF: Nej det var i forvejen en stor matrikel.

Spg. Trækker I bygningen tilbage fra vejlinjen?

Svar fra AKF/VLA: Nej, det er ligesom de øvrige huse på den side af Frederiksborgvej, som har et meget bredt fortov. Bygningen vil ca. komme til at ligge i samme bygningslinje som den eksisterende bygning på grunden.

Spg. Vi er nogle som ønsker en lavere byggehøjde for Frederiksborgvej 59 - er det muligt at komme igennem med i denne høring?

Svar TMF: Svært at sige, det er politikerne som bestemmer i sidste ende. Men mange hørings svar som peger i én retning, bliver bemærket. TMF gør opmærksom på lokalplanens før og efter skyggediagrammerne i lokalplanen, hvor man kan se hvordan den nye bygning berører de eksisterende bygninger ift. sol.

Spg. Hvornår starter byggeriet?

Svar VLA/AKF: Hvis alt går vel til næste år.

Spg. Facaden (Frederiksborgvej 59) dæmper muligvis støjen ind mod det nye boligområde bagved - men hvad med os som bor overfor? Vil støjen blive kastet fra ny facade tilbage på vores bygning?

Svar TMF/VLA: Det ved vi ikke, dette er ikke undersøgt.

Spg. Hvordan vil det nye byggeri påvirke boligpriserne i området? Giver det et fald?

Svar TMF: Det ved vi ikke, og er ikke noget som kommunen skal tage med i betragtninger for tilladelser til byggerier.

Spg. Til AKF - kommer jeres p-pladser til at koste noget for de nye beboere?

Svar VLA: Det er der ikke taget stilling til endnu.

Spg. Hvilken ejerform har det nye byggeri på Frederiksborgvej?

Svar AKF: En af bygninger er fastlagt i lokalplanen til almene boliger, mod Bispevej. For de øvrige boliger er der ikke taget stilling endnu.