



Notat

Bilag 5 Notat om høringsvar og forslag til ændringer

07. juni 2022

Der er modtaget 37 høringsvar, jf. bilag 4. Der er modtaget 2 høringsvar i den supplerende høring, jf. bilag 14.

Sagsnummer
2021-0028589

Dokumentnummer
2021-0028589-5

Ændringer i lokalplanen

Efter offentlig høring og supplerende høring

foreslås en række ændringer i lokalplanbestemmelserne:

- § 1 bullet 3, suppleres med teksten: "krav til boligstørrelser omfatter ikke boliger og botilbud, der skal tilgodese behov som følger af nedsat fysisk eller psykisk funktionsevne eller særlige sociale problemer".
- § 7 stk. 2, For facadetype c, tilføjes to bestemmelser: "Mod Bispevej skal vinduers underkant i stueetage være mellem 1,4 m-1,8 målt fra terræn. Undtaget er døre til fransk altan". Og "Mod Bispevej skal facader markeres med sokkel. Sokkelhøjden skal være mindst 0,7 m målt fra terræn".
- § 8 stk. 3, ændres fra: "De på tegning 6d viste bevaringsværdige beplantning må, udover sædvanlig pleje, ikke beskæres eller fældes". Til: "Den på tegning 6d viste bevaringsværdige beplantning må ikke nedlægges. Beplantningen skal have funktion af læhegn plantet i mindst 2 rækker og bestå af en variation af træer og buske, så funktionen som skærmende og lægivende bevares".
- § 8 stk. 7 kantzone c - Punkthus mod Bispevej, ændres fra: "Kantzonen skal ved boliger have en dybde målt vinkelret på facaden på mindst 2,5 m og indrettes med en hævet terrasse pr. boligenhed på mellem 2 m² og 4 m² og med opholdsareal med bede på den resterende del, minimum 20 m² pr. bolig. Der skal være en trappe fra terrasse til opholdsareal. Bede og opholdsareal må maksimalt være 20 cm højere end omgivende terræn. Opholdsarealet skal hegnes med hæk, åbent gitter/hegn eller lignende. Hegn skal være mellem 1,2 m og 1,5 m. høje målt i forhold til det omgivende terræn. Hegn skal have en låge. Værn på terrasser skal udformes som §7, stk. 4 og må maksimalt være 1,2 m høje". Til: "Kantzonen skal ved boliger have en dybde målt vinkelret på facaden på mindst 2,5 m. Kantzonen skal indrettes som befæstet areal med minimum ét bed med beplantning på minimum 10 m² samt cykelparkering placeret ved indgang".
- § 8 stk. 7 kantzone d - Punkthus mod byrum B, ændres fra: "Kantzonen skal ved boliger have en dybde målt vinkelret på facaden på mellem 2 og 2,5 m. Kantzonen skal indrettes med hævet terrasse pr boligenhed på mellem 2 m² og 4 m².....". Til: "Kantzonen skal ved boliger have en dybde målt vinkelret på facaden på op til 2 m.

Kantzonen skal indrettes med terrasse pr. boligenhed på minimum 2 m².....”.

- § 13, ændres fra: ”Lokalplan 261 Provstevej bekendtgjort den 23. januar 1996 og tillæg 1, 3 og 4 ophæves i sin helhed, for så vidt angår det af denne lokalplan omfattede område.
- Tegning 1 suppleres med et underområde 1b.
- Tegning 4b ændres, fra maksimal 24m/5 etager til 15m/3 etager for ejendom ved Theklavej/Provstevej.
- Tegning 4c ændres, fra maksimal 23m/5 etager til 22m/5 etager og mod syd 19m/4 etager for ejendom på Frederiksborgvej 59.

Baggrunden for ændringerne uddybes nedenfor.

Ændringerne medfører krav om supplerende høring. Der er foretaget en supplerende høring af bygherre for to ejendomme, hvor forvaltningen indstiller at ændre bygningshøjder og bestemmelse for kantzoner.

Henvendelser fra myndigheder og andre offentlige instanser

Metroselskabet I/S, henvendelse nr. 3

Metroselskabet har ingen bemærkninger til lokalplanforslaget.

Københavns Museum, henvendelse nr. 30

Museet finder det positivt, at der er udarbejdet en bevarende lokalplan for Provstevej kvarteret som rummer adskillige kulturhistoriske interessante bygninger og kulturmiljøer. Herudover finder museet det positivt, at både for- og baghuse er udpegede som bevaringsværdige i lokalplanforslaget. Museet vurderer, at der er en sandsynlighed for at påtræffe spor fra oldtidsaktiviteter og skal straks kontaktes, hvis der påtræffes arkæologiske levn. Københavns Museum beder om at blive kontaktet i god tid ved jordarbejde i området.

Forvaltningens bemærkninger:

Forvaltningen har orienteret bygherre for det planlagte byggeri på Frederiksborgvej 59/Bispevej 2 om Københavns Museums høringssvar. I lokalplans afsnit ”tilladelser efter anden lovgivning” henvises til Museumslovens §26 og 27.

Danmarks Naturfredningsforening - København, henvendelse nr. 34

Indsiger henviser til Københavns Kommunes Træpolitik og gør opmærksom på, at Provstevej kvarteret ikke lever op til træpolitikens mål om at 20 % af Københavns samlede areal er dækket af trækrone. Foreningen mener, at de i lokalplanen fastlagte krav til 17 træer ved byggeriet 59 samt 2 byrum med bede, ikke er i tråd med Københavns Kommunes Træpolitik og nok til at mindske varmeophobning, samt de i kommuneplanen beskrevne ambitioner om at have maksimalt 300 m gangafstand til et grønt område. DN København foreslår, at lokalplanen stiller krav til forskellige planter og blomster for bestøvere for at højne biodiversiteten og foreslår et grønt offentligt byrum mere på mindst 100 m² med fokus på biodiversitet.

Forvaltningens bemærkninger:

Forvaltningen deler Danmarks Naturfredningsforenings ønske om at gøre kvarteret grønnere, for blandt andet at mindske varmeophobningen, og for at give beboerne et bedre udeliv med de kvaliteter grønne områder og

træer kan bidrage med. Ved byggeriet på Frederiksborgvej, stilles der krav om plantning af 17 træer, samt etablering af 3 byrum, hvoraf et byrum er offentligt tilgængeligt. Et lignende krav til bede og træer stilles ved andet nybyggeri, hvor der pr. matrikel kan etableres op til 1.000 m² byggeri. Nybyggeri afleder friareal, og af dette skal der pr. 100 m² etableret friareal etableres mindst 25m² bede og plantes mindst 1 træ. Dette skal medvirke til at øge træbestanden i området og på sigt nedbringe varmeophobningen i kvarteret. Desuden stilles der i lokalplanen krav til bede i kantzoner, til eksempelvis facadebeplantning langs nyt byggeri. Udover det offentligt tilgængelige byrum ved byggeriet på Frederiksborgvej på ca. 150m² stilles der ikke krav om yderligere offentlige byrum i lokalplanen. Københavns Kommune har pt. ingen planer om at opkøbe arealer i området og omlægge dem til parker, jf. afstanden til grønne arealer i kommuneplanen, men forvaltningen vil være positivt indstillet overfor private initiativer ligesom det af indsiger nævnte eksempel på Telemarksgade.

Lokalplanen udpeger 53 bevaringsværdige træer og et bevaringsværdigt beplantningsbælte. Træerne er placeret i private gårde og langs veje, og fastholder det eksisterende grønne udtryk i kvarteret. Herudover stilles der krav til at nye facader skal begrønnes og nye flade tage skal etableres som grønne tage. Krav om beplantning, grønne tage, af bede og nye træer er alene for nybyggeri, der er ikke handlepligt for eksisterende byggeri. Det er ikke Københavns Kommunes praksis at stille krav til specifikke planter og blomster i lokalplanerne. Det er gjort i enkelte tilfælde, men er fravalgt i dette tilfælde, da en fastlæggelse af arter giver en fastlås plan, hvor der ikke er taget højde for hvad der trives på lokaliteten samt hvad der måtte kunne komme af skadevoldere eller sygdomme i specifikke arter.

Se i øvrigt forvaltningens svar til henvendelse 25 fra Bispebjerg Lokaludvalg vedr. bevaringsværdige træer og til punkt E. Byrum, træer og beplantning.

Øvrige hørings svar

- A. Henvendelse fra Bispebjerg Lokaludvalg
- B. Bygherre til Frederiksborgvej 59/Bispevej 2
- C. Bebyggelsens omfang, herunder lys og skyggeforhold og indblik og udsigt og bebyggelsens ydre fremtræden
- D. Trafik, trafikstøj og parkering
- E. Kulturmiljø og bevaringsværdige bygninger
- F. Træer og byrum
- G. Lokalplanens struktur
- H. Boligstørrelse og anvendelse såsom butikker og moské
- I. Skema over ændringer

A. Bispebjerg Lokaludvalg, henvendelse nr. 25

Lokaludvalget takker politikere og forvaltningen for at lytte og roser lokalplanprocessen og indholdet i lokalplanen, der stemmer overens med lokaludvalgets ønsker for området. Særligt udtrykker lokaludvalget tilfredshed med lokalplanens krav til boligstørrelser, matrikler, bevaringsværdige bygninger og krav til nyt byggeri.

Dog foreslår lokaludvalget mindre rettelser og tilføjelser til lokalplanen. Det foreslås, at lokalplanens krav til butiksstørrelser fremstår mere klart, så det er tydeligt at større dagligvarebutikker skal placeres mod de store veje i kvarteret, Tomsgårdsvej, Frederikssundsvej og Frederiksborgvej.

Lokaludvalget foreslår, at bevaringsværdige træer medtages i formålsparagrafferne (§1). Samtidig foreslås træer på henholdsvis Peter Ibsens Allé, Bispevej, Birkedommervej, Rentemestervej og i boligård ved Thoravej, der ønskes tilføjet som bevaringsværdige, for at sikre mere grønt.

Forvaltningens bemærkninger:

Forvaltningen er enig med lokaludvalget vedr. detailhandel. Forvaltningen foreslår, at der i lokalplanens redegørelse indsættes et kort der viser kommuneplanens detailhandel-områder, herunder bydelscenter på Frederiksborgvej og bymidte på Frederikssundsvej. Hertil tilføjes en kort tekst om de tilladte butiksstørrelser og hvor de skal placeres i området.

Forvaltningen har vurderet, at regulering af bevaringsværdige træer ikke hører til under formålparagrafferne. Forvaltningen har faste kriterier for at træer skal være mere end 20 år og have en restlevetid på mere end 25 år for at kunne udpeges. Dertil hører en vurdering af træets generelle sundhed og fremtidsmuligheder på voksestedet, hvor fx stynede træer kun tages med i meget særlige tilfælde. Forvaltningen har udført en træregistrering, hvor de foreslåede træer i lokaludvalgets høringssvar er fundet uegnede som bevaringsværdige, da de ikke lever op til kriterierne for bevaringsværdige træer. Der er derved ikke foretaget ændringer i antallet af bevaringsværdige træer.

B. Bygherre til Frederiksborgvej 59/Bispevej 2, henvendelse nr. 37

Bygherre har i høringsperioden indsendt et høringssvar og siden på møde med forvaltningen revideret deres ønsker til ændringer til det nedenstående. Bygherre gør opmærksom på, at der er byttet rundt på kantzone c og d for punkthuset mod Bispevej på tegning 6b. For kantzone c mod Bispevej ønsker bygherre at kravet til hæk eller hegn mod gaden fjernes. Bygherre begrundet med at det er et krav fra Brandmyndigheden, så der er et frit redningsareal foran hver bolig. For kantzone d mod byrum B ønskes kravet til at terrassen er hævet fjernes.

Forvaltningens bemærkninger:

Forvaltningen er enig med bygherre. Forvaltningen foreslår rettelse af lokalplantegning 6b, så tegningen stemmer overens med bestemmelserne for kantzonerne. Herudover foreslås at fjerne krav om hæk/hegn mod Bispevej i kantzonebestemmelse c mod Bispevej for punkthus og krav om hævet terrasse for kantzone d mod byrum b for punkthus.

C. Bebyggelsens omfang, herunder lys og skyggeforhold og indblik og udsigt og bebyggelsens ydre fremtræden, henvendelse nr. 1, 2, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 22, 23, 24, 25, 27, 28, 29, 31, 35, 36 og 37

21 høringssvar hvoraf 2 er fra boligforeninger mod Frederiksborgvej er bekymrede for bygningshøjden for byggeriet på Frederiksborgsvejs 59. Hertil kommer bekymring for de effekter som byggeriets placering og højde kan give, herunder forringet dagslys i lejlighederne overfor, skyggedannelse i lejligheder og altaner, indkig fra nye beboere og forringet udsigt og udsyn. Et høringssvar påpeger, at netop muligheden for at se langt er en af de attraktioner, der er ved lejlighederne overfor Frederiksborgvej 59 og foreslår derfor, at byggeriet mod nord bliver lavere. Der udvises i flere høringssvar bekymring for en høj stueetage og at taget takker mod Frederiksborgvej, så bygningshøjden derved er ekstra høj. Flere indsigere mener ikke, at de 5 etager, der er muliggjort mod Frederiksborgvej, er passende for området

og ærgrer sig over at det sidste hul med lavt byggeri nu lukkes med højere byggeri og "luftigheden" i området forsvinder. Flere hørings svar foreslår, at nybyggeriet mod Frederiksborgvej i stedet for at ligge parallel med gaden ligger skråt, så der dannes et mindre torv foran bygningen og større afstand til de overfor liggende boliger.

Randbebyggelse langs kanten af kvarteret på mellem 4-5 etager risikerer at usynliggøre områdets karakter for udefrakommende, påpeger et hørings svar. En borger udviser i sit høringsbrev bekymring for om byggeriet vil danne en tendens for en udvikling, hvor der bygges højere og højere i kvarteret. Der søges i et hørings svar på, om det er muligt for området ved Frederiksborgvej 59, at gå tilbage til bebyggelsesprocenten (110) for området før lokalplanforslaget. En anden indsiger savner, at der i lokalplanen er en styring af bygningers afstand til kantstenen, for at fastholde variationen i gadebilledet og så der opstår rum. En indsiger påpeger, at der med bestemmelse § 7 stk. 4 punkt g) og f) kan medføre mindre ensartethed i kvarteret, hvis en ejendom med etablerede altaner ønsker yderligere altaner og disse skal opføres i henhold til lokalplanen.

En borger mener, at byggeriet overfor borgerens hjem er blevet højere end lovet og refererer til ISS bygningerne. Samme indsiger oplyser, at området er belastet af personer med uhensigtsmæssig adfærd herunder af romaer og bander, så at lukke området af uden åbning med træer gør området mere utrygt.

Forvaltningens bemærkninger:

Det er med Københavns Kommuneplan 2019 et mål, at sikre plads til byggeri af op til 60.000 boliger og 2,4 mio. m² erhverv frem mod 2031. Byudviklingen skal blandt andet ske ved omdannelse og fortætning i nedslidte industriarealer til funktionsblandede bykvarterer. Med kommuneplan 2019 ændredes byggemulighed fra 110 til 150 i bebyggelsesprocent for to ejendomme mod Frederiksborgvej. Når et område ændres i Kommuneplanen har kommunen pligt til at udarbejde en lokalplan, for det gældende område hvis bygherre ansøger. Det er forvaltningens vurdering, at en bebyggelsesprocent på 150 er acceptabel for de to ejendomme mod Frederiksborgvej, da der er lignende tæthed i den sydlige del af lokalplanområdet. Lokalplanen regulerer, at bebyggelse skal være højest i kanten af området på de største gader og mod syd og maksimalt 3 etager i midten af området.

Forvaltningen indstiller, på baggrund af hørings svar fra beboerne overfor, en ændring af bygningshøjden for byggeri mod Frederiksborgvej 59. Den maksimale bygningshøjde for 5 etager foreslås ændret fra 24 til 23 meter. Samtidig foreslår forvaltningen at ændre lokalplanen, så den sydlige halvdel af byggefeltet mod Frederiksborgvej 59 ændres fra 5 etager/24 m til 4 etager/19 m, så bygningen midtvejs trapper ned. På den måde sikres det volumen, der er skitseret i lokalplanen side 18. Herudover vil bygningen skalerer ned mod den højde der er på Bispevej. Kommende bygningshøjde svarer til afstanden til nærmeste nabo på Frederiksborgvej. De 5 etager, der er

områdets maksimale etageantal, er det samme som den generelle etageantal på Glasvej, Frederiksborgvej og Frederikssundsvej. Forvaltningen vurderer, at de øgede skyggegener som det kommende byggeri på Frederiksborgvej 59 ikke er ud over det, man må forvente i et byområde.

Lokalplanen stiller krav til, at stueetager er minimum 4 m høj, dette gøres for at skabe bedre dagslysforhold inde i bygningen. Der er i lokalplanen stillet krav om at taget på bygningen mod Frederiksborgvej takker. Dette giver efter forvaltningens vurdering et særligt bygningsselement, der falder fint i tråd med områdets industrielle egenart og historie. Tagets takker giver mulighed for at trække mere dagslys ind i de øverste boliger.

Det er forvaltningens vurdering, at områdets karakter af blandet, ældre industri kvarter/boligkvarter med varierede bygningshøjder fortsat vil være synlig fra områdets kant via kig fra områdets gader ind i kvarteret og med enkelte bygninger, der bevares i kanten med en etagehøjde på 1-3 etager, Placering af bygningen mod Frederiksborgvej 59 foreslås fastholdt, da bygningen ligger med samme afstand som øvrige bygninger på Frederiksborgvej.

For en ejendom mod Theklavej/Provstevej, forslår forvaltningen at ændre bygningshøjden fra 5 etager/24 m til 3 etager/15 m. Ændringen foreslås da ejendommens beliggenhed har samhørighed med kvarteret nord for Theklavej, der hovedsageligt har en skala mellem 1-4 etager. Den nuværende højde på ejendommen på 3 etager vurderes af forvaltningen at være passende ejendommen og falder fint i tråd med det bymiljø, der er mellem Provstevej/Theklavej og Provstevej/Thoravej. Ejendommen har i dag allerede udnyttet grundens fulde byggemulighed.

Forvaltningen er enige med en indsiger i, at det er kvarterets karakter at bygningslinjerne springer frem og tilbage i gaderne. Forvaltningen har ikke fundet det nødvendig at regulere afstande for placering af nye bygninger, for at fastholde variation i gadebilledet. Lokalplanen har derimod bestemmelser for nyt byggeri, der sikrer at facader mod gader længere end 20 meter skal have bygningsadskillelse på min. 3 meter. Derved opnås en varieret rummelighed i gaden og oplevelsen af, at der er et bymiljø bag ved bygningerne, hvilket er særligt karakteristisk for området. De 98 bevaringsværdige bygninger er en del af dem placeret tilbagetrukket eller fremrykket i gaden sammenlignet med de øvrige bygninger.

Det er muligt at søge dispensation lokalplanens bestemmelser for altaner, derved kan der ansøges om at yderligere altaner får samme udseende som eksisterende altaner på samme ejendom.

Forvaltningen er i tvivl om der i et høringssvar menes, at byggeriet på den gamle ISS-grund er blevet højere end lovet. ISS-grunden er omfattet af lokalplan Rentemestervej, ikke af nærværende lokalplan og kommenteres derved ikke yderligere. Forvaltningen anser modsat indsiger at tomme områder, der erstattes med boliger, vil fremme trygheden i kvarteret, da der så vil være flere øjne på gaden og færre steder at udføre de uhensigtsmæssige gerninger. Det bemærkes, at kommunen som planmyndighed ikke har

grundlag for at forholde sig til udsagn om romaer af etnisk/politisk karakter. Henvendelser derom kommenteres derfor ikke nærmere fra forvaltningens side.

D. Trafik, trafikstøj og parkering, henvendelse nr. 1, 2, 8, 9, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 19, 22, 23, 24, 26, 27, 31, 33 og 36

16 hørings svar udtrykker bekymring for at kvarterets veje og indrettede parkering ikke kan rumme den nye genererede trafik, og at der vil komme yderligere biler og lastbiler i hele kvarteret. Herudover er 13 indsigere bekymrede for, at der vil komme højere støjniveau, da trafikstøjen på Frederiksborgvej med nybyggeri på Frederiksborgvej 59 vil blive kastet frem og tilbage. Et hørings svar påpeger, at lokalplanens krav (§9) til at beboere og boliger skal værnes mod støj og vibrationer fra vejtrafik, og at disse forhold vil blive øget for beboerne overfor byggeriet på Frederiksborgvej 59.

En indsiger påpeger, at de nyetablerede vejheller på Frederiksborgvej og den kommende trafikmængde i kvarteret vil skabe en trafikal flaskehals. 2 indsigere påpeger, at der på tidspunkter med sammenkomster/begivenheder i moskeen, (forvaltningen antager, at der menes moskeen på Dortheavej – men forvaltningen har kendskab til 3 moskeer i kvarteret) opstår trafik kaos. Et hørings svar (nr. 26) fra en boligbestyrelse i lokalplanområdet udviser bekymring for den sænkede parkeringsnorm samtidig med, at der muliggøres flere familieboliger. Indsiger ønsker i stedet en parkeringsnorm for boliger på 1:150 og 1:100 for butikker. Herudover ønskes, at der stilles krav til lade standere for el-biler. En andelsboligforening mener ikke, at 9 parkeringspladser på terræn er nok for nybyggeriet for Frederiksborgvej 59 og at der bør stilles krav til byggherre om, at sikre gratis parkering i kælder i forbindelse med byggeriet.

En indsiger mener, at kommunens skiftende udmeldinger om parkering både i lokalplaner, generelt i kommuneplanen og de stedvise politiske udtalelser kan være uklart for erhvervsdrivende. Herudover menes at kommunen ikke har gjort sit forarbejde med at vurdere parkeringsnormen i forhold til bygningsarealer og anvendelse eller at denne er passende til kvarteret. Samtidig mener indsiger, at kommunens burde overtaget de private fællesveje og dermed have præciseret relevante p-områder, afsætningsplads, p-huse, trafikcirkulation mv. En indsiger stiller spørgsmål til hvorfor kvarteret skal være hele Københavns gratis parkeringsplads.

Forvaltningens bemærkninger:

Det vurderes ikke, at trafikken vil stige væsentligt i forbindelse med byggeri på Frederiksborgvej 59. Det forventes, at ca. 10-12 % af den beregnede døgntrafik afvikles i spidstimen. Dette svarer til ca. 54 yderligere biler i spidstimen, eller ca. én bil ekstra hvert minut. Nybyggeriet vil forventeligt generere ca. 540 nye bilture i døgnet. Vejen forventes at kunne afvikle trafikken inkl. den nye trafik til nybyggeriet.

Varelevering til den muliggjorte dagligvarebutik på Frederiksborgvej 59 er planlagt til at foregå på den private vej, der etableres på bagsiden af byggeriet, som forbinder Dortheavej og Bispevej. På Frederiksborggade er der

etableret krydsningsheller for at lette krydsningen af vejen for cykler og gående.

Forvaltningen vurderer, at trafikstøjen i gadeplan og i de nærtliggende boliger ikke vil stige væsentligt efter at byggeriet på Frederiksborgvej 59 er opført. På støjmålinger fra Frederiksborgvej kan ses at støjen ikke falder ved Frederiksborgvej 59, hvor byggeriet i dag er lavt. Her er støjen konstant og på samme støjniveau som nord for, hvor bygningerne på begge sider af Provstevej er tilsvarende den kommende højde for Frederiksborgvej 59.

Det er et krav i lokalplanen, at bebyggelse og ubebyggede arealer, herunder primære opholdsarealer, skal placeres, udføres og indrettes således, at beboere og brugere i lokalplanområdet i nødvendigt omfang skærmes mod støj, vibrationer og anden forurening fra vejtrafik.

Parkeringsnormerne i lokalplanen følger de politisk besluttede parkeringsnormer fastsat i Kommuneplan 2019. Normerne er faste normer, der ikke vurderes konkret. Parkeringsnormerne fastlægger udelukkende kravet til parkering ved nybyggeri og siger derfor ikke noget om parkering til det eksisterende byggeri eller i området generelt.

For byggeriet på Frederiksborgvej 59 gælder, at parkering skal etableres i en parkeringskælder og derudover må højst 9 parkeringspladser indrettes på terræn, på den enkelte ejendom.

Kommunen har ikke lovhjemmel til at kunne stille krav om at parkeringspladser i en p-kælder skal kunne benyttes gratis. Det er op til ejeren af p-kælderen at beslutte. Ej heller har kommunen hjemmel i planloven til at stille krav om etablering af ladestandere til el-biler. Der kan dog ifølge bygge-loven stilles krav til klargøring af el-ladestandere i byggesagen.

Overtagelse af private fællesveje til offentlig vej sker med hjemmel i vejloven og er ikke noget, der kan reguleres i en lokalplan. Gaderne i kvarteret har en 3 timers begrænsning for parkering for udefrakommende i bil. Beboere i kvarteret kan få beboerlicens til parkering.

Muliggjorte kulturcenter/moské ved Dortheavej, der ikke er omfattet af denne lokalplan, men tillæg 2 til lokalplan 261, har overkørsel til parkeringskælder trukket væk fra krydset ved Tomsgårdsvej, hvilket bevirker at oversigtforholdene er gode og ophobning af biler mindskes.

E. Kulturmiljø og bevaringsværdige bygninger, henvendelse nr. 1, 2, 21, 25, 27, 29, 30 og 33

To indsigere skriver, at de gamle bygninger i kvarteret bør bevares med lokalplanen, fremfor at muliggøre nyt byggeri. Indsiger til hørings svar nr. 33 stiller spørgsmål til hvorfor kvarterets bebyggelse er egnet til bevaring og påpeger, at området ikke er udpeget som bevaringsværdigt miljø i Kommuneplan 19 og søger svar på, hvad den planmæssige begrundelse for lokalplanen har været. En indsiger mener, at den bygning de ejer på Theklavej ikke bør være udpeget som bevaringsværdig, da denne er omdannet og tilbygget flere gange. Hertil gøres der af samme indsiger opmærksom på, at

området for lokalplanforslaget ikke viderefører et forhold fra kommuneplanen, da området ikke er udpeget som et kulturmiljø i Kommuneplan 2019. En anden indsigelse ønsker, at en ejendom på Thoravej ikke er bevaringsværdig i stueetagen, da denne ønskes omdannet om åbnet op for offentligheden. Samtidig er der et høringsbrev afsendt fra 21 beboere med ønske om at etageejendommen Thoravej 17 og villaerne Theklavej 33-37 udpeges som bevaringsværdig.

Forvaltningens bemærkninger:

Borgerrepræsentationen besluttede i forbindelse med Budget 21 at afsætte midler til at udarbejde en bevarende lokalplan for Provstevej kvarteret i Nordvest for at bevare eksisterende bymiljøer og bygninger af kulturhistorisk eller arkitektonisk værdi. Der er det seneste årti sket en del nedrivninger af bygninger med kulturhistorisk værdi i kvarteret, herunder både tidligere industribygninger og ældre boliger fra omkring 1880. En bygning er først sikret mod nedrivning, når den er omfattet af et nedrivningsforbud i en lokalplan. En bevarende lokalplan for området har i en årrække været et stort ønske for Bispebjerg Lokaludvalg side, der bekymrer sig om at områdets særlige bymiljø og industrihistorie gradvist forsvinder.

Området er ikke udpeget som kulturmiljø i Kommuneplan 19. Økonomiforvaltningen gennemfører pt. en screening for nye kulturmiljøer til den kommende kommuneplan. Screenings resultater forventes forlagt for Økonomiudvalget i efteråret 2022 med henblik på indarbejdelse i Kommuneplanstrategi 2023 og Kommuneplan 2024. Bispebjerg Lokaludvalg har i forbindelse med screeningen indsendt ønske om, at Provstevej kvarteret udpeges som kulturmiljø. Kommuneplan 2019 foreskriver, at udenfor de udpegede kulturmiljøer skal planlægningen af byudvikling og -omdannelse inddrage de konkrete områders indhold af kulturhistoriske spor og ske på baggrund af en vurdering af, hvilke kulturhistoriske elementer, der skal bevares og indgå i den nye anvendelse af områderne. 7 af de bygninger, der er udpegede som bevaringsværdige i lokalplanen, er allerede udpegede som bevaringsværdige i Kommuneplanen. Kommuneplanens udpegede bevaringsværdige bygninger er de bygninger, der er vurderet med højeste SAVE-værdi 1 - 3. Kommuneplanens udpegning sikre ikke bygningen mod nedrivning. Forvaltningen har i lokalplanprocessens screening af områdets bygninger samarbejdet med Københavns Museum, Bispebjerg Lokaludvalg og Områdefornyelse Nordvest.

I lokalplanen udpeges 98 bygninger opført mellem 1880-1999 som bevaringsværdige og må derved ikke uden tilladelse nedrives. Bygningerne omfatter både mindre boliger i 1 ½ etage, etageboliger, baghuse, ældre industribygninger og kontorkomplekser. Det er lokalplanens mål, at sikre kvarterets særlige karakter og egenart bl.a. ved at udpege bevaringsværdige bygninger. Derfor er der ved udpegningen ud over de mere traditionelle parametre som arkitektur, bebyggelsesmæssig sammenhæng og kulturhistorie, også lagt stor vægt på de enkelte bygninger er med til at understøtte den særlige identitet og karakter, der er i kvarteret som helhed. Kvarterets strukturer, karakterer og bymiljøer, der præger kvarteret er beskrevet i

lokalplanens redegørelse. De udpegede bygninger understøtter de strukturer/karakterer, fortæller kvarterets historie og er med til at fastholde stedets egenart. Disse udvidede kriterier har givet muligheder for udlægningen af bevaringsværdige bygninger i større omfang end kommunen tidligere har gjort, men der er også en del bygninger, der ikke er udpeget, bl.a. der hvor der allerede er sket en saneringer i kvarteret, men også ældre bygninger, hvor vi har vurderet at der ikke var tilstrækkelig grundlag da hverken er tale om bygningen i sig selv har tilstrækkelig bevaringsværdi, den er ikke del af en sammenhæng eller er ikke særlig vigtig for kvarteret byhistorie eller egenart.

Når en bygning er udlagt som bevaringsværdig, betyder det ikke at bygningen herefter er urørlig og ikke kan ændres. Bygherre til udpegede bevaringsværdige bygninger kan gå i dialog med kommunen ved at søge en dispensation om eventuelle ændringer af bygningen. Herved vil forvaltningen vurdere og evt. sende de ønskede ændringer i en nabohøring. Når om- og tilbyggede bygninger, som f.eks. Theklavej 26, er udpeget som bevaringsværdig, så er det, fordi bygningen er en af områdets ældste, en del af den tidlige provinsbebyggelse og en vigtig brik i kvarterets kulturhistoriske fortælling og identitet. Herudover er bygningen del af et bymiljø og helheden omkring Lille Theklavej. Når en ældre etagebygning som Thoravej 17 ikke udpeges, har forvaltningen, vurderet at der ikke var grundlag for en udpegning ud fra samme kriterier som ovenfor. Bygningen fremstår anonym uden i sig selv at have bevaringsværdi. Den ligger for sig selv uden at være del af en sammenhæng og understøtter ikke i særlig grad kvarterets egenart. Forvaltningen har for Theklavej 33-37 ikke mulighed for at udpege disse bygninger som bevaringsværdige, da forvaltningen har givet byggetilladelse til nye familieboliger, udstedt den 15. december 2021. Teknik- og Miljøforvaltningen nedlagde den 13. november 2020 § 14-forbud mod nedrivning og ombygning af bebyggelse på Theklavej 33, 35 og 37. Bygherre påklagede dette til Planklagenævnet, der den 14. juni 2021 ophævede § 14 forbud på Theklavej 33, 35 og 37.

Forvaltningen foreslår, at hele Thoravej 29 fastholdes som bevaringsværdig, for at bygningen med en fremtidig ombygning fortsat vil fremstå som en helstøbt bygning. Lokalplanens rammer for bevaringsværdige bygninger giver bygherre mulighed for at søge dispensation og gå i dialog om en omdannelse af bygningen herunder facaden i stueetagen.

F. Byrum, træer og beplantning, henvendelse nr. 4, 5, 6, 9, 10, 13, 14, 15, 16, 17, 19, 20, 22, 23, 25, 26, 34 og 37

En indsiger mener, at hvis kommunen havde overtaget de private fællesveje ville lokalplanens kantzonenbestemmelser kunne undgås, som indsiger finder overdrevne i forhold til kvarterets fremtoning og genopbygning.

En indsiger er bekymret for at det afleder brede fuger mellem belægningen, når lokalplanen stiller krav til etablering af bede til træer med vandgenemtrængeligt areal på 20 m² pr træ. Indsiger mener, det kan være i konflikt med tilgængelighed.

En indsiger spørger til om der kan lempes på reglerne for fældning og beskæring af de bevaringsværdige træer, og om eksisterende hegn kan beholdes, som de ser ud i dag.

Syv indsigere spørger til, om de kommende grønne områder til bebyggelsen på Frederiksborgvej kun skal komme de nye lejligheder til gode. Flere indsigere spørger til, om det er muligt med en anderledes placering af bebyggelsen på Frederiksborgvej og har medsendt en tegning, hvor bygningen trækkes tilbage fra Frederiksborgvej. Indsigerne ønsker grønne arealer til offentligheden ud mod gaden. En indsiger spørger om grønne tage ikke ville kunne afhjælpe varme-ø-effekten.

To indsigere udtrykker positive kommentarer om initiativerne for at sikre noget af det grønne i området samt stille krav til nyt grønt. Flere indsigere efterspørger bestemmelser om mere grønt herunder grønne tage og flere offentlige små grønne områder, og en indsiger udtrykker ønske om flere træer i delområde V, hvor der med lokalplanen kun er planlagt placeret 4 træer. Der er refereret i høringsvaret til andre steder i byen med tilsvarende facader, hvor der er plads til 12 træer.

Forvaltningens bemærkninger:

Med lokalplanens bestemmelser om kantzoner er det forvaltningens intention at disse skal tilføre kvarteret mere grønt mellem byrummets flade og bygningens facade, hvor der bygges nyt. Der er ikke handlepligt for de eksisterende bygninger. Forvaltningen vurderer at, såfremt kommunen skulle overtage vejene som en indsiger foreslår og begrønner gaderummet, da kan dette bevirke et reduceret antal parkeringspladser. Forvaltningen stiller altid krav om kantzoner i lokalplaner for nybyggeri.

20 m² vandgennemtrængeligt areal pr træ er standard i kommunens lokalplaner for at opnå gode vækstbetingelser for træer. Den vandgennemtrængelige belægning afleder en opbygning med rodvenligt bærelag nedenunder. Der findes en lang række faste og mere eller mindre åbne belægnings, der muliggør rodudvikling nedenunder, og som ikke nødvendigvis har synligt åbne fuger eller tilsvarende. Opbygningen kan udføres som rodvenlig befæstelse.

De bevaringsværdige træer beskyttes med bestemmelserne i lokalplanen. Skulle der opstå behov for at fælde eller beskære træer, der er udpeget som bevaringsværdige, kan forvaltningen muligvis tillade dette ud fra en konkret vurdering og gennem en dispensationsansøgning. Ved ønske om fældning kan der komme krav om plantning af et eller flere træer for at opretholde andelen af træer. For bevaringsværdig beplantning gælder, at den skal bevares i sit overordnede udtryk, og at sædvanlig pleje derfor fortsat er tilladt. Hermed menes at buske og lign., der sædvanligvis skæres tilbage for at sikre en fortsat tæt vækst, fortsat kan plejes efter dette princip. Forvaltningen foreslår at ændre bestemmelsen for bevaringsværdigt beplantningsbælte, så der mere specifikt kan aflæses hvordan beplantningsbæltet skal fremstå. Forvaltningen har faste rammer for at træer skal være mere end 20 år og have en restlevetid på mere end 25 år for at kunne udpeges. Dertil

hører en vurdering af træets generelle sundhed og fremtidsmuligheder på voksestedet, hvor fx stynede træer kun tages med i meget særlige tilfælde. Forvaltningen har udført en træregistrering, hvor de foreslåede træer i lokaludvalgets hørings svar er fundet uegnede som bevaringsværdige, da de ikke lever op til kriterierne for bevaringsværdige træer. Derved indstilles ikke ændringer i antallet af bevaringsværdige træer.

Med lokalplanen søger forvaltningen at øge andelen af træer, facadebeplantning og bede ved at stille krav om dette ved omdannelse af de enkelte matrikler. Der er med Træpolitikken et mål om at 20% af København skal være dækket af træ kroner, hvilket er et samlet mål for kommunen, som ikke nødvendigvis kan gøres muligt i Provstevej kvarteret isoleret set. Der stilles i lokalplanen ligeledes krav om, at en vis andel af de enkelte matriklers friareal skal etableres som bed med træer hvis der anlægges nybyggeri. Med disse bestemmelser er det målet at øge andelen af grønt efterhånden som området udvikles. Det er forvaltningens vurdering at

Muligheder for træplantninger langs vejene er vurderet i forhold til de mange andre funktioner, der er i gaderummene, og det er vurderet, at der ikke skal stilles krav om en forøgelse af dette. I delområde V, hvor en indsigelse foreslår 12 træer placeret, har der i forbindelse med udviklingen af området været undersøgt muligheden for at placere mere end 4 træer som lokalplanen kræver. Det er ikke fundet muligt, grundet bl.a. forhold i jorden, herunder rør/ledninger, krav til bedstørrelser og krav om brandredning.

Eksisterende lovlig anvendelse i form af fx hegn og lign. kan fortsætte, men hvis der ønskes fx nyt hegn skal dette etableres i overensstemmelse med bestemmelserne i lokalplanen.

Bebyggelsen på Frederiksborgvej er placeret så det friareal bebyggelsen afleder er placeret bedst muligt, hvilket er på indersiden af bebyggelsen, hvor der bl.a. er skærmet for støj mv. Med lokalplanen stilles krav om et antal træer og andre grønne arealer ved nybyggeri. Disse tiltag vil have en reducerende effekt på opvarmningen af bebyggelsen og dermed reducere varme-ø effekten i kvarteret. Forvaltningen har valgt at placere byggefeltet langs gaden for at markere gaderummet, men også for at de private friarealer som bebyggelsen afleder, er placeret godt for beboerne og brugerne af ejendommen.

For at kunne sikre flere grønne offentlige grønne områder vil det kræve at kommunen opkøber arealer og omlægger dem til parker, hvilket ikke er planlagt eller finansieret på nuværende tidspunkt.

Lokalplanen stiller krav om mere grønt i form af træer og dele af friarealerne der skal være bede. Der stilles desuden også krav om, at nyt byggeri skal have facadebeplantning og at flade tage, der ikke bruges til ophold, eller solceller, etableres som grønne tage. Forvaltningen mener derfor, at der er taget rimeligt hensyn til andelen af grønt.

G. Lokalplanens struktur, henvendelse nr. 33

Hørings svaret omhandler lokalplanens formålsbestemmelse (§1), hvor indsigelse mener, at lokalplanens formålssigte står svagt og vil skabe

Teknik- og Miljøforvaltningen er enig i, at det ikke er en planlægningsmæssig begrundelse i overensstemmelse med Planloven at begrænse bebyggelsesprocenten for et givent område med henblik på at sikre lave huslejer. Det er imidlertid heller ikke tilfældet. De lave huslejer er en sideeffekt og ikke en begrundelse. De kreative zoner med lav bebyggelsesprocent er udpeget i Københavns Kommuneplan 2019 og har til hensigt at være vækstmiljøer for blandt andet kreative erhverv, værksteder og håndværk. Planloven forskriver ifølge §13 stk. 2, at en lokalplan skal tilvejebringes, når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse, herved hensigten med de Kreative Zoner. Herudover er det forvaltningens vurdering, at formålet med **udpegning af kreative zoner** i Planloven er afstemt med Planlovens formål, her §1 stk. 2 punkt 3 "at loven tilsigter at skabe gode rammer for erhvervsudvikling og vækst".

administrativt runddans. De bevaringsmæssige interesser er ifølge indsiger ikke varetaget med formålsbestemmelsens tekst og vil kunne give anledning til dispensation jævnfør planloven. Indsiger stiller spørgsmål til om formålsbestemmelsen mister sin betydning efter 2025, når der henvises til Københavns Kommunes vision for Teknik- og miljøområdet frem til 2025 "Fællesskab København". Herudover udtrykker høringsvaret holdning til at kommuneplanens kreative zoner og deres hensigt om at fastholde en lav husleje med deres krav om en lav bebyggelsesprocent på 60, er på grænsen af hvad planlovens formål er. Herudover mener indsiger, at området for Frederiksborgvej 59/Bispevej 2 (område Va i lokalplanen) bør være sin egen lokalplan, da den er et konkret byggeprojekt.

Forvaltningens bemærkninger:

Forvaltningen har i formålsbestemmelsen indskrevet at bevaringsværdige bebyggelser skal sikres. Det er forvaltningens opfattelse, at formålsbestemmelsen hermed er tydeligt formuleret og vil sikre de bevaringsmæssige interesser. En lokalplan gælder nu og fremadrettet, men er et udtryk for den tid, som den er skrevet i. Det er årsagen til, at Teknik- og Miljøforvaltningen henviser til Københavns Kommunes vision for Teknik- og miljøområdet frem til 2025 "Fællesskab København".

Forslaget til byggeri på Frederiksborgvej 59 var oprindeligt en del af et mindre selvstændigt lokalplanforslag. Teknik- og miljøudvalget besluttede på mødet for behandlingen af lokalplanforslaget den 21. juni 2021, at udtage området og gøre det til en del af lokalplan for Provstevej kvarteret.

Teknik- og Miljøforvaltningen er enig i, at det ikke er en planlægningsmæssig begrundelse i overensstemmelse med Planloven at begrænse bebyggelsesprocenten for et givent område med henblik på at sikre lave huslejer. Det er imidlertid heller ikke tilfældet. De lave huslejer er en sideeffekt og ikke en begrundelse. De kreative zoner med lav bebyggelsesprocent er udpeget i Københavns Kommuneplan 2019 og har til hensigt at være vækstmiljøer for blandt andet kreative erhverv, værksteder og håndværk. Det er forvaltningens vurdering at formålet med udpegning af Kreative zoner er afstemt med Planlovens formål, her §1 stk. 2 punkt 3 "at loven tilsigter at skabe gode rammer for erhvervsudvikling og vækst".

H. Boligstørrelse og anvendelse såsom butikker og moské, henvendelse nr. 1, 2, 5, 6

Flere indsigere mener, at der er nok dagligvarebutikker i området, og at der ikke er behov for yderligere, herunder den planlagte i det kommende byggeri mod Frederiksborgvej 59. En indsiger oplyser, at de små butikker er forvundet i kvarteret og en anden spørger, hvorfor der ikke gives mulighed for cafeer og små butikker i lokalplanen. To høringssvar udtrykker, at butiksstørrelserne bør begrænses til maksimalt 500m² og at de små butikker er en del af kvarterets særpræg. To indsigere ønsker ikke, en ny moské i kvarteret. Flere indsigere bifalder, at lokalplanen stiller krav til, at nye boliger skal være mindst 50m².

Forvaltningens bemærkninger:

Lokalplanen muliggør serviceerhverv i alle områder i lokalplanområdet, derved kan der etableres cafeer, restauranter og butikker. Dog må der langs Frederikssundsvej maksimalt være 4.000 m² butik. På Frederiksborgvej 59 må maksimalt etableres 1.500 m² butik, hvoraf må maksimalt 1.200 m² være dagligvarebutik. Det øvrige areal langs Frederiksborgvej må maksimalt etableres et samlet butiksareal på 3.000m², hvoraf dagligvarebutikker maksimalt må være 1.500 m². For hele det øvrige lokalplanområde, foruden områderne langs Frederikssundsvej og Frederiksborgvej, må samlet etableres 1.200 m² enkeltstående butikker og med en maksimal butiksstørrelse på 200m² for udvalgsvarer og 500m² for dagligvarebutik. Samtidig muliggør lokalplanen, at der i tilknytning til virksomheder kan etableres en mindre butik til salg af egne varer. Arealet må maksimalt omfatte 20 % af virksomhedens etageareal og maks. 200 m².

De samlede butiksstørrelser er fastsat i Kommuneplan 2019 rammer og er baseret på områdets kundegrundlag. Forvaltningen er oplyst af bygherre for Frederiksborgvej 59, at de formoder at etablere dagligvarebutik og muligvis cafe, hvilket lokalplanen giver mulighed for. Cafe eller restaurant vil muligvis blive placeret mod syd mod det kommende byrum mod Bispevej med mulighed for udeservering. Se også forvaltningens svar vedr. butikker til Bispebjerg Lokaludvalg.

Området for ny moské på hjørnet af Dortheavej og Tomsgårdsvej er omfattet af tillæg 2 til lokalplan 261 fra 2016 og er derved ikke en del af denne lokalplan. Området anvendes allerede i dag som moské. Henvendelserne kommenteres derfor ikke nærmere fra forvaltningens side. Forvaltningen har ingen kommentarer vedr. boligstørrelser.

I. Supplerende høring

Bygherre for Frederiksborgvej 59, henvendelse 1 bilag 14

Ændringsforslag om etagehøjder, kantzoner og supplerende bestemmelser for facade har været i supplerende høring ved bygherren for Frederiksborgvej fra den 17. maj til den 7. juni 2022. Bygherren har ingen kommentarer til ændringsforslagene.

Forvaltningens bemærkninger:

Forvaltningen har ingen bemærkninger.

Bygherre for ejendom på Provstevej 5/Theklavej 36, henvendelse 2 bilag 14

Ændringsforslag om etagehøjde har været i supplerende høring ved bygherren fra den 17. maj til den 7. juni 2022. Ændringen til lokalplanen vil på sigt kunne hindre, at beboelsesejendommen kan ombygges op til 5 etager, hvis bebyggelsesprocenten over tid bliver forhøjet. Ejendommens naboer er både højere og mindre ejendomme, men ejendommen støder op til de høje bygninger, og indgår visuelt i et hele med disse.

Forvaltningens bemærkninger:

Forvaltningen bemærker at ejendommen har med eksisterende ungdomsbyggeri fra 2018 i dag udnyttet lokalplanens byggemulighed med en bebyggelsesprocent på 150 % i tråd med Kommuneplanens rammer. Det er forvaltningens vurdering at den nordlige side af Theklavej har en mere varieret bygningshøjde mellem 1 og 4 etager end den sydlige del der består af hovedsageligt etageboliger i 5 etager. Forvaltningen ønsker imod bygherres ønske at ændre højden for ejendommen på Theklavej/Provstevej, da det ikke er ønskværdigt, at der kommer en overvægt at høje bygninger nord for Theklavej.