

Notat om henvendelser i høringsperioderne om forslag til lokalplan "Godthåbsvej" med tilhørende kommuneplantillæg

Forslag til lokalplan "Godthåbsvej" med tilhørende tillæg til kommuneplanen har været i offentlig høring i perioderne 3. juni til 3. september og 18. september til 13. november 2013, hvor der er kommet henholdsvis 48 og 53 henvendelser, herunder en henvendelse med 370 underskrifter.

Henvendelser fra myndigheder og andre offentlige instanser

Københavns Museum

Museet oplyser, at lokalplanområdet ligger i en del af København, hvor de arkæologiske fund er sparsomme. Museet anbefaler, at der foretages en forundersøgelse, så standsning af byggeriet i henhold til museumslovens § 26 kan undgås.

Forvaltningens bemærkninger

Oplysning om museumsloven indgår altid som et standartafsnit i lokalplaners redegørelse.

HOFOR A/S

HOFOR oplyser, at der er placeret en række forsyningsledninger i lokalplanområdet, som skal respekteres.

Vanløse Lokaludvalg

Lokaludvalget påpeger, at opførelse af et supermarked af denne størrelse er i overensstemmelse med gældende byplanvedtægt nr. 85 og kommuneplanen, hvor Godthåbsvej er udlagt til handeleggade. Kommunen kan ikke bestemme, hvilken type butik, der skal etableres. Lokaludvalget støtter opførelsen af ungdomsboliger, fordi området er stationsnært. Udformningen af byggeriet bør tage hensyn til naboernes ønske om et lavt støjniveau, ligesom det frie udsyn fra tagterrasserne bør begrænses.

Lokaludvalget fastholder sit oprindelige ønske om, at venstresvingforbud mod Frederiksgårds Allé opretholdes, idet det indgår i trafiksaneringen af Godthåbsvej, der bl.a. skal sikre busfremkommeligheden. Det er vigtigt, at tilkørselsforholdene til butiksarealet udformes under hensyntagen til de nærmeste naboer, herunder at parkeringsmulighederne ikke forringes betydeligt.

Et samspil med pladsen på Grøndal Torv vil fortsat være ønskelig. Det brede fortov bør bibeholdes i den videre bearbejdning af projektet.

Forløbet af borgermødet var ikke lykkeligt, og det burde have været planlagt bedre.

Forvaltningens bemærkninger

Der er på nuværende tidspunkt ikke planer om at ophæve venstresvingsforbuddet. Hvis venstresvingsforbuddet fra Godthåbsvej ind på Frederiksgårds Allé ophæves, vil der være risiko for at Frederiksgårds Alle anvendes som smutvej fra Godthåbsvej til Sallingvej, hvilket vil betyde øget trafik på vejen. Ophæves venstresvingsforbuddet ikke, vil der være en mulighed for at lastbiler, der kører ad Godthåbsvej med retning mod Sallingvej/Hillerødgade, og som skal levere varer til supermarkedet, kører ad Vendsysselvej og Himmerlandsvej for at komme frem til supermarkedet. Det er intentionen, at det skal

være mest attraktivt for lastbilerne at køre på de overordnede veje, indtil de er så tæt på bestemmelsesstedet som muligt og først derefter dreje ind på mindre veje. Derfor er der i en bemærkning i lokalplantekstens paragraffer skrevet, at varelevering forventes at ske fra Godthåbsvej via Frederiksgårds Allé. Det vurderes umiddelbart, at der vil være tale om et begrænset antal lastbiler til varelevering, og at generne fra disse vil være mindre end genen fra den potentielle gennemkørende trafik. Bygherre oplyser, at der ifølge oplysninger fra den kommende dagligvarebutik vil der komme 1-2 lastbiler pr. dag af en længde på 16,5 meter. Forvaltningen er positiv over for et evt. forslag om, at der etableres en vægtbegrænsning mellem strækningen fra krydset Fredriksgårds Allé/Himmerlandsvej og adgang til ejendommen. Hvis trafikken til/fra grunden viser sig at medføre uventede ændringer i trafikmønstret i kvarteret, kan vejlaugets rette henvendelse til vejmyndigheden om at gennemføre tiltag for at afhjælpe disse. Spørgsmålet om indretning af adgangen til grunden vil blive behandlet i forbindelse med byggesagen, og der vil blive stillet de nødvendige krav til bygherre om eventuel ændret udformning af vejadgangen, som udløses af den ønskede ændrede anvendelse.

I det reviderede projekt rykkes bebyggelsen tilbage, så der etableres et bredere fortov mod Godthåbsvej og Frederiksgårds Allé. Der foreslås udlagt ny vejudlægslinje i byggeriets facadelinje.

Ændringsforslag fra Bygherre

1. Bygherre ønsker, at der åbnes mulighed for, at der også kan opføres familieboliger og ønsker derfor kravet om ungdomsboliger fjernet fra formålsparagraffen. Man bør i stedet tilføje et krav om, at bygningen kun anvendes af fuldtidsstuderende og fraflyttes senest tre år efter afsluttet studie.
2. Opgange skal have adgang til begge facader ønskes ændret til, at der er fælles adgangsveje i bygningen til opholdsareal på tag.
3. Bestemmelsen om, at boliger skal forsynes med opholdsaltaner bør ændres til at der alternativt kan etableres franske altaner.
4. Terrasseværn må ikke være synlige fra gadesiden (jf. § 6 stk. 2, f)) ønskes ændret til at værn skal udføres i en let konstruktion tilpasset facadearkitekturen.
5. Såfremt friarealkravet ændres til 30 % i stedet for 50 % vil en højtliggende tagterrasse kunne udelades.
6. Der bør kun stilles krav om ét fælles køkken i forbindelse med et festlokale for hele ejendommen, idet hver bolig får eget køkken.

Forvaltningens bemærkninger

Ad 1. I forbindelse med behandling af lokalplanforslaget ønskede Teknik- og Miljøudvalget at sikre, at arealet kun må bruges til ungdomsboliger. Dette er løst ved, at der i lokalplanens anvendelsesbestemmelser og formålsparagraf er indarbejdet bestemmelser, der fastlægger anvendelsen til ungdomsboliger. Udlejning til unge under uddannelse kan sikres ved at tinglyse en servitut på ejendommen. Bestemmelsen gælder nybyggeriet, men der på Godthåbsvej 203 fortsat kan indrettes familieboliger både i den eksisterende bygning og i evt. nybyggeri. Der foreslås en justering af § 1 Formål med henblik på at præcisere dette – se bilag 2.

Ad 2. Det foreslås at imødekomme forslaget sådan, at der kun er krav om, at der er adgang til alle boliger fra gaden. Der vil i byggesagen blive stillet krav om, at der etableres elevatoradgang og sikres gode forhold for handicappede til alle dele af bygningen.

Ad 3. Det foreslås at imødekomme ønsket om mulighed for etablering af franske altaner som alternativ til opholdsaltaner, idet der i det reviderede forslag er fælles opholdsterrasser på hver etage.

Ad 4. Det foreslås at imødekomme forslaget om, at værn kan udføres i en let konstruktion tilpasset facadearkitekturen.

Ad 5. Friarealkravet på 50 % af etagearealet er bestemt i kommuneplanen i forbindelse med B4-rammen, og det kan derfor ikke ændres.

Ad. 6. Der er ikke hjemmel i planloven til at optage bestemmelser om fælleskøkkener i en lokalplan. Det foreslås derfor, at bestemmelsen udgår.

Klage over manglende miljøvurdering

En gruppe beboere i første høringsrunde har gjort gældende, at kommunen er forpligtet til at foretage en miljøvurdering af planen. Begrundelserne er, at men er utilfredse med den planlagte bebyggelses fremtræden i forhold til den eksisterende bebyggelse, og at der, efter forslagets eget udsagn på grund af trafikstøjen i området, skal væsentlige tiltag til for at overholde kommunens grænseværdier. Desuden øges støjen i området markant på grund af stærkt forøget bil- og lastbiltrafik i området og i den kommende gård, herunder ved varelevering. Desuden vil der komme støj fra tagterrassen til ungdomsboligerne. Beboerne mener desuden, at de nærmeste naboer burde have været individuelt underrettede om forslaget.

Forvaltningens bemærkninger

Kommunen har efter klagen besluttet at sende forslagene i offentlig høring i et udvidet område.

Natur- og Miljøklagenævnet har den 18. december 2013 meddelt, at nævnet ikke kan give klageren medhold i klagen over indholdet af planforslaget eller i kommunens afgørelse om, at der ikke skal udarbejdes miljøvurdering af planen.

Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse er endelig og kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed.

Hovedsynspunkter i borgernes henvendelser

Ud over de ovennævnte handler høringssvarene hovedsageligt om:

A. Formålet

34 henvendelser fra første høring og 41 fra anden høring ønsker ikke endnu et supermarked på Godthåbsvej. Mange mener ikke at der kan være kundegrundlag for et supermarked, når der i forvejen er tre supermarkeder i området. I stedet ønsker man sig den nuværende blanding af små specialbutikker, som frygtes at forsvinde fra området, hvis de nedlægges.

Det er sympatisk med ungdomsboliger, men der findes andre steder i byen, der er bedre egnede til at bygge disse. I stedet kunne der bygges ældreboliger.

Forvaltningens bemærkninger

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer for detailhandel. Godthåbsvej er udlagt til bydelscenter med mulighed for butiksenheder på 1000 m² for udvalgsvarerbutikker og dagligvarebutikker på op til 2000 m². Rammen for detailhandelsudvidelse er på 6000 m². Lokalplanen åbner mulighed for i alt 2000 m² til butiksformål indenfor området, herunder en dagligvarebutik på 1.500 m². Bygherre har således

krav på at kunne indrette en butik, når der er ledig kapacitet, og der ikke findes en planmæssig begrundelse for at gøre det. Der er ledig kapacitet i Godthåbsvej Bydelscenter og forvaltningen kan ikke finde en planmæssig begrundelse, for ikke at placere et supermarked her.

B. Trafik

33 henvendelser fra første høring og 33 fra anden høring er bekymrede for de trafikale konsekvenser af lokalplanen. Supermarkedet og ungdomsboligerne vil medføre øget trafik i området, herunder på de omliggende villaveje, særligt på Vendsysselvej og Himmerlandsvej, hvis man opretholder venstresvingsforbud fra Godthåbsvej ad Frederiksgårds Allé. Andre frygter, at Frederiksgårds Allé bliver gennemfartsvej fra og til Sallingvej og ønsker derfor vejen afspærret.

Tre mener, at vejudlægslinjen skal opretholdes, fordi bygningerne langs Frederiksgårds Allé er opført efter denne, som en form for byggelinje. Det foreslås derfor, at linjen opretholdes, og at betegnelsen ændres til byggelinje.

To foreslår, at der etableres et venstresvingsforbud, ved udkørsel fra supermarkedets parkeringsplads.

Tre mener, at indkørsel til grunden skal ske direkte fra Godthåbsvej. Seks mener, at den nuværende indkørsel er farlig, fordi den ligger tæt på Frederiksgård Skole.

En foreslår at vejen lukkes ud for Fredsgårds Allé 3 umiddelbart efter indkørsel til lokalplanområdet.

En spørger til betydningen af § 4., stk. 1 (nedlæggelse af vejudlæg).

Forvaltningens bemærkninger

Det vurderes, at det nye byggeri ikke vil generere mere trafik end det må forventes i forhold til kommuneplanens rammer for området, og øgningen af trafikmængden vil være begrænset også set i forhold til områdets overordnede trafikmønstre.

Frederiksgårds Allé er ensrettet fra Himmerlandsvej i retning mod Sallingvej, således at det ikke er muligt at køre ind fra Sallingvej. Forvaltningen har på nuværende tidspunkt ingen planer om at nedlægge venstresvingsforbud fra Godthåbsvej. Forvaltningen anser det for en god løsning at etablere det foreslåede venstresvingsforbud ved udkørsel fra grunden. Tilladelse til opsætning af skilte vil blive håndteret i forbindelse med byggesagen. Bygherre oplyser, at gener fra lastbiler på villavejene vil blive imødegået ved en køreinstruks og skiltning med venstresvingforbud ved frakørsel fra grunden.

En spærring af Frederiksgårds Alle ud for nr. 3 vil bl.a. forudsætte, at der etableres en vendeplads på begge sider af spærringen. Dette vil være pladskrævende og vil betyde nedlæggelse af p-pladser langs vejen. Forvaltningen vurderer, at en spærring vil give trafikafviklingsmæssige gener for den lokale trafik i området.

§ 4, stk. 1 udgår i sin nuværende form, da byggeriet trækkes tilbage. Bestemmelsen blev indført for at sikre at vognmændene ikke havde behov for at bruge parkeringspladserne i modsatte side i deres svingbane i forbindelse med varelevering til supermarkedet. Da byggeriet foreslås rykket tilbage, så den næsten følger vejudlægslinjen, er det ikke et problem længere. Der foreslås udlagt ny vejudlægslinje i byggeriets facadelinje.

Forvaltningen vurderer at ind/udkørsel til grunden fra Godthåbsvej ikke er hensigtsmæssig, da oversigtsforholdene er dårlige, og da lastbiler med varer i givet fald skulle bakke ind over cykelsti og fortov. Oversigtsforholdene vurderes som væsentligt bedre på Frederiksgårds Allé, og lastbiler med varer vil kunne køre til og fra grunden med fronten mod vejarealerne.

C. Støj

25 henvendelser fra første høring og 16 fra anden høringsrunde mener, at der vil opstå gener som følge af støj fra kølebiler i forbindelse med vareleverenser, trafik til/fra supermarkedet og fra supermarkedets kølemaskiner. Ungdomsboliger vil også give anledning til støjgener, bl.a. fordi friarealerne er placeret på tagterrasser.

Forvaltningens bemærkninger

Støj fra køleanlæg m.m. er omfattet af miljølovgivningens anvisninger. Gener søges undgået ved en omdisponering af bebyggelsen. Det reviderede projekt betyder, at tagterrasserne placeres og indrettes mere hensigtsmæssigt i forhold til nabobebyggelserne. Bygherre oplyser, at der vil der blive brugt større lastbiler, hvilket begrænser antallet af leverancer.

Lokalplanen muliggør en randbebyggelse langs Godthåbsvej, hvilket afhjælper det påviste vejstøjsproblem fra Godthåbsvej. Det vil dog blive mere støj i gården af byggeriet både fra parkerende biler og varelevering – se ovenfor vedrørende vareleverenser.

D. Slitage på eksisterende veje

En henvendelse fra første høringsrunde og tre fra anden høringsrunde mener, at eksisterende veje, kantsten og belægninger ikke er dimensioneret til tung trafik, og at man påfører de private vejlaug store ekstraudgifter og ekstra arbejde med udbedring.

Forvaltningens bemærkninger

I forbindelse med byggeriet vil ungdomsboligerne og supermarkedet automatisk blive medlem af vejlauget for Frederiksgårds Allé, og ejeren skal derfor være med til at bidrage forholdsomt til adgangsvejens drift og vedligehold. I forbindelse med byggesagen vil tilkørselsforholdene fra Godthåbsvej blive vurderet med henblik på eventuelle krav til bygherre om ændring af vejarealer, tilkørselsforhold mv. som følge af den nye anvendelse af grunden.

E. Parkering

18 henvendelser fra første høring og 19 fra anden høring mener, at der er for få parkeringspladser på grunden. Det bemærkes, at der ikke er reserveret handicapparkering på gaden, og det foreslås, at der etableres handicapparkering umiddelbart ved indgangen til supermarkedet. En foreslår, at der etableres tidsbegrænset parkering på Frederiksgårds Allé. Nogle mener, at der er anlagt for få cykelparkeringspladser mod gaden, mens andre mener, at cykelparkering på gaden vil være skæmmende.

Forvaltningens bemærkninger

Der stilles i lokalplanen krav om en parkeringsplads pr. 200 m² boligetageareal og en parkeringsplads pr. 100 m² butiksareal. Dette krav er i overensstemmelse med gældende kommuneplan, og der kan ikke stilles krav om yderligere parkering. Der forventes opført byggeri med 1500 m² til butiksareal svarende til 15 p-pladser og ca. 1945 m² ungdomsboligareal svarende til 10 p-pladser, i alt 25 p-pladser. Bygherre oplyser, at dette kan etableres på terræn i gården. De p-pladser, der hører til butikken ønskes gjort tidsbegrænsede. Mulighed herfor behandles i forbindelse med byggesagen. Bygherre vurderer, at butikken hovedsageligt vil betjene nærområdet og forventer derfor ikke et stort behov for bilparkering. Forvaltningen deler bygherrens vurdering af, at kundegrundlaget primært vil være lokalt, og at der især skal fokuseres på gode parkeringsforhold for cykler, herunder ladcykler.

I forbindelse med byggesagen vil handicapforholdene bliver gennemgået, herunder etablering og placering af handikapparkering. Vejlauget kan søge kommunen om tidsbegrænset parkering på Frederiksgårds Allé.

Erfaringsmæssigt er det hensigtsmæssigt at etablere cykelparkering i forbindelse med bygningens indgange til gaden. Der er derfor i lokalplanforslaget stillet krav om, hvor cykelparkeringen skal placeres.

Forvaltningen ser helst, at cykelparkering placeres mod gaderne i forbindelse med butikken, og at det sker på egen grund. Dette vil blive muligt med den ændrede disponering af bygningen mod Frederiksgårds Allé. Mod Godthåbsvej vil det offentlige fortorvsareal være 5 m bredt og, grundet den særlige geometri på stedet, hvor huset danner en naturlig kantzone som følge af vejens krumning, vil derfor være muligt at etablere op til 40 cykelparkeringspladser som vist i lokalplanforslaget - efter Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse.

F. Nedlæggelse af Vejudvidelseslinje

Syv henvendelser fra første høring og seks fra anden høring, herunder Vanløse Lokaludvalg, mener, at en nedlæggelse af vejudvidelseslinjen vil betyde, at et vigtigt pladsrum forsvinder på hjørnet af Frederiksgårds Allé. Pladsrummet er vestvendt og bruges i dag til udeservering for et pizzeria. Nogle beboere har tidligere fået afslag på udvidelser ud indenfor vejudvidelseslinjen. Andre mener at vide, at udlægget på Frederiksgårds Allé skal bruges til udvidelse af en cykelrute.

Forvaltningens bemærkninger

I det reviderede projekt trækkes bebyggelsen tilbage, så der fortsat bliver en forplads, ligesom vejudvidelseslinjen nedlægges på en kortere strækning. På den måde bliver der fortsat plads til et lille friareal med god solorientering. Jf. ovenfor foreslås det at fastlægge vejudvidelseslinje i byggeriets facadelinje.

Der er planer om etablering af en modstrømscykelsti på den ensrettede del af Frederiksgårds Alle, men anlæg af denne er endnu ikke endeligt vedtaget.

G. Indbliksgener

18 henvendelser fra første høring og seks fra anden høring frygter indbliksgener for naboerne i forbindelse med indretning af tagterrasser i den nye bebyggelse.

Bemærkning

I det reviderede projekt er tagterrassen mod Frederiksgårds Allé fjernet og erstattet af balkonterrasser, der placeres på bygningens sydside mellem to udbygninger, der bliver fælles ophold for beboerne. Den faste belægning på tagterrassen over butikken vil primært blive placeret langs bygningens sydfacade, mens der anlægges et bredt beplantningsbælte langs terrassens kant. Opholdsareal for butikkens ansatte placeres, inden for almindelig husdybde, på taget af den treetagers bygning mod Godthåbsvej.

Der vil blive indrettet festlokale i kælderen, således at tagterrassen primært benyttes til udeophold om dagen.

H. Bebyggelsen omfang og arkitektur

26 henvendelser fra første høring 30 fra anden høring mener ikke, at der bør åbnes op for en bebyggelsesprocent på 130 og byggeri i fire etager. Den nuværende bebyggelsesprocent på 110 og byggeri i tre etager bør fastholdes.

Bebyggelsen er ikke tilpasset området, men adskiller sig markant fra eksisterende byggeri. Bebyggelsen er ikke tilstrækkelig varieret og kan ikke bidrage til et kvalitetsmæssigt løft af området. Den er for stor og de viste facader er ikke harmoniske. En påpeger, at der bør etableres tegltage på bebyggelsen, så det passer bedre ind i området.

Forvaltningens bemærkninger

Det er kommuneplanens vision, at fortætning i byen skal ske stationsnært. Forvaltningen har undersøgt bebyggelsesprocenterne på de eksisterende ejendomme på samme side af Godthåbsvej. På strækningen ned til Grøndals Station har flere af ejendomme højere bebyggelsesprocenter end 110. For eksempel har nr. 201 en bebyggelsesprocent på 137 %, nr. 197 på 151 % og nr. 193 på 187 %. I det reviderede forslag aftrappes den ny bebyggelse fra tre etager ved Godthåbsvej 203 til fire etager mod hjørnet Frederiksgårds Allé og Godthåbsvej og tre etager igen mod nabo på Frederiksgårds Allé. I det reviderede projekt reduceres bygningshøjden til 16 m, hvilket ikke er afvigende i området. En typisk treetages ejendom med tagetage omtrent samme bygningshøjde.

I det reviderede projekt får facaden et mere harmonisk og varieret udtryk, idet den opdeles i mindre enheder og udformes med franske altaner og skodder, som vil give facaden variation. Stueetagen udføres med vinduer til butikken. Den ny bebyggelse vil harmonere med anden randbebyggelse langs Godthåbsvej og give området et kvalitativt løft.

Der stilles krav om materialer, farver på facader og princip for vinduessætning, der kan genfindes i området. Eventuelt tegltag vil kun forøge højden på bygningerne, fordi de kræver en taghældning på minimum 30 grader. Det typiske i området er 45 grader. Der stilles i lokalplanen krav om, at flade tage skal begrønnes, hvis ikke de indgår som tagterrasser.

I. Skyggegener

To henvendelser fra første høring og fem fra anden høring mener, at der vil komme skyggeproblemer og begrænset himmellys for nabobebyggelsen på Frederiksgårds Allé og generelt forringede lysforhold i området på grund af bebyggelsens højde.

Forvaltningens bemærkninger

I det reviderede projekt bliver bebyggelsen lavere og aftrappes mod nabo på Godthåbsvej og Frederiksgårds Allé. Samtidig rykkes den tilbage til vejbyggelinje. På den måde reduceres evt. skyggegener, som generelt vurderes at være minimale. Skyggestudier viser, at der med det planlagte byggeri er en skygge på hjørnet fra tidlig om morgenen frem til middagstid i vinterperioden frem til jævndøgn. Men ellers er der ingen skyggegener, idet bebyggelsen ligger nordvendt i forhold til de fleste omkringliggende nabobebyggelser.

J. Genhusning

To henvendelser fra første høring og en fra anden høring omhandler genhusning. Beboerne er glade for at bo i den eksisterende ejendom og frygter, at de vil blive genhuset i dårligere boliger med et ringere miljø og dyrere husleje. En enkelt erhvervsdrivende er ked af at miste den forretning, som han har fået opbygget. Lejerne undrer sig over, at de ikke har modtaget information om den kommende flytning.

Forvaltningens bemærkninger

Ejeren skal overholde lejeloven, ligesom der skal søges om nedlæggelse af boliger i henhold til boligreguleringsloven. Ejer har pligt til at finde genhusning til beboerne, som skal genhuses til en bolig af samme standart og beliggenhed som nu, jævnfør boligreguleringsloven. Bygherre skal dokumentere

genhusningen, og at alle genhusede beboere er tilfredse med den løsning, der findes, før genhusningen kan godkendes. Bygherre har overtaget ejendommen pr. 1. januar 2014 og har derfor ikke haft mulighed for at drøfte sagen med lejerne endnu.

K. Proces

Syv henvendelser fra første høring og to fra anden høring mener ikke at de er blevet inddraget tilstrækkeligt i processen og frygter, at projektet vil blive vedtaget trods stor modstand fra naboerne.

Forvaltningens bemærkninger

Der er foretaget høring i henhold til planloven, og der er yderligere afholdt et orienteringsmøde. Bygherre har revideret projektet for at imødekomme henvendelserne. Der har været afholdt en supplerende naboorientering om det reviderede projekt. Mange henvendelser drejer sig om eller relaterer sig til indretning af en dagligvarebutik og ungdomsboliger, som umiddelbart kan etableres på baggrund af kommuneplanens rammer.

L. Andet

Vanløse Grundejerforening, foreslår at bygherre finansierer nye støjsvage vinduer til Frederiksgårds Allé 3, da huset fremover vil få trafik på 3 sider.

To henvendelser fra anden høring ønsker økonomisk kompensation for forringelse af lejlighedsværdi i forbindelse med bebyggelsen. Tre henvendelser fra anden høring mener, at den nye bygning vil betyde dårligere udsigt fra deres lejligheder og at dette vil medføre værditab.

En henvendelse fra anden høring påpeger, at teknik på tag ikke er illustreret samt at en konstruktion med fladt tag skiller sig markant ud fra områdets øvrige bebyggelse.

En henvendelse fra første og en fra anden høring ytrer generel modstand mod forslaget.

En henvendelse fra anden høring påpeger at argumentet om stationsnærhed for byggeriet ikke er væsentligt gældende, da Grøndal Station ikke er et knudepunkt.

En henvendelse fra anden høring udtrykker sig positivt om forslaget.

To mener, at beplantningen er utilstrækkelig, og at den eksisterende beplantning bør bevares.

En henvendelse fra anden høring mener ikke at projektet lever op til lokalplanforslagets bestemmelser, bl.a. adgang til lejligheder fra begge facader.

Forvaltningens bemærkninger

Se forvaltningens bemærkninger ad. C

Lokalplanen bestemmer, at tekniske anlæg skal placeres inden for bygningens volumen.

Stationsnære områder er i henhold til Landsplandirektivet Fingerplan 2013 områder indenfor en radius af 1.000 m fra alle stationer, der betjenes af mindst tog, herunder S-tog. Kommuneplanen har derfor også disse områder som stationsnære områder. I fingerplanen lægges der op til udvikling i de stationsnære kerneområder, der ligger i en radius på 600 m fra stationen. Forvaltningen vurderer derfor at området er stationsnært.

Forvaltningen har vurderet, at der ikke er bevaringsværdig beplantning, der skal beskyttes i lokalplanen. Imidlertid vil der i den efterfølgende sagsbehandling blive stillet krav om, at skellet beplantes, hvis ikke den eksisterende beplantning bevares.

Se forvaltningens bemærkninger og forslag ovenfor under bygherres ændringsforslag.

Forslag til ændringer af lokalplanen

Forvaltningens forslag til ændringer af lokalplanen fremgår af bilag 2. De væsentligste ændringer er, at redegørelse, illustrationer, paragrafer og tegninger tilpasses det reviderede projekt, herunder at bygningshøjden fastsættes til maksimalt 16 m og at bebyggelse mod nabo aftrappes til 3 etager, at kravet om opholdsaltaner til de enkelte lejligheder ændres, så der også er mulighed for at etablere franske altaner. Desuden indsættes nye skyggediagrammer.

Samtidig foreslås der tekniske rettelser i lokalplanens redegørelse og for at præcisere enkelte bestemmelser.