KØBENHAVNS KOMMUNE
Teknik- og Miljøforvaltningen
Byens Udvikling

Bilag 2a

25-11-2014

Sagsnr.
2014-0239506

Dokumentnr.
2014-0239506-2

Sagsbehandler
Randi Dürr Harpøth

Resumé af henvendelser i høringsperioden og forslag til ændringer

Der er modtaget 14 henvendelser i høringsperioden, jf. bilag 3
På side 16 i dette bilag er indsat kort, der viser afgrænsningerne af de 4 andelsboligforeninger i området.

Ændringer i lokalplanen
På baggrund af høringen foreslås følgende ændringer i lokalplanen (den præcise ordlyd fremgår på s. 15):

- Bestemmelsen om vinduer ændres, så der bliver mulighed for at vælge andre løsninger end enkeltlag glas og kitfals ved udskiftning af kældervinduer og de tofags vinduer, der kun har en sprosse i hvert fag og som derfor lettest lader sig efterligne.
- Bestemmelsen om tagvinduer ændres, så det mod gade er mult at isætte tagvinduer i størrelsen 55 x 98 cm og mod gård 78 x 140 cm
- Bestemmelsen om kviste ændres, så der åbnes mulighed for etablering af kviste i alle gårdrum
- Bestemmelsen om bevaringsværdige træer præciseres i forhold de forskellige beplantningstyper.

Henvendelser fra offentlige myndigheder

5. HOFOR
Har ingen bemærkninger til lokalplanforslaget

13. Københavns Museum
Museet sætter indsiger stor pris på gennemførelsen af bevarende lokalplanen for området.

9. Bispebjerg Lokaludvalg
Bispebjerg Lokaludvalg har den 2. april 2014 fremsendt sine synspunkter i forbindelse med den interne høring. Bemærkningerne drejede sig om behov for et løft af bl.a. belægninger omkring kirken, forslag om at der etableres f.eks. en spejldam i monumentalaksen på Bispebjerg Torv, at Frederiksborgvej gives anden belægning, så hastigheden nedsættes, at vestsiden af torvet ved Dansekapellet nyindrettes, og at der bør være parkeringsmulighederne for turistbusser.
I forbindelse med offentlighedsprocessen har lokaludvalget fået adskillige henvendelser fra borgere og boligforeningsbestyrelser, der giver anledning til det endelige høringssvar.
Grundlæggende mener lokaludvalget, at der er bred tilfredshed med, at kommunen ønsker at bevare bebyggelsen omkring Grundtvigs Kirke. Det er også interessant, at lokalplanen kombinerer bevarende og fornyende planer for området.

Byplan Nord

Njalsgade 13, 5. Lokale
5013
Postboks 348
2300 København S

Telefon
3366 1349

E-mail
ranhar@tmf.kk.dk

EAN nummer
5798009493149

Der er delte meninger om detaljerne i planen, fordi der er tale om forskellige ejendomme og forskellige ejerformer. Planens gennemførelse vil skabe uens vilkår for de forskellige boligforeninger. F.eks. er bebyggelsen nord for Bispebjergvej (Andelsboligselskabet Bispebjerg) ikke opført samtidig med bebyggelsen omkring kirken. Her er alle skorstene fjernet for 40 år siden. Her er en helt anden vinduestype, og der er slet ikke nogen af de bygningsdetaljer, som der er i den øvrige bebyggelse. Bebyggelsen er heller ikke repræsenteret i lokalplanens billedmateriale.
Fælles for boligforeningerne er, at man har været i løbende dialog med forvaltningen om de ændringer, der er foretaget i tidens løb med henblik på energioptimering mv.
Den nye lokalplan betyder, at de kommunale myndigheder på sigt vil kræve tilbageføring af vinduer til oprindeligt udseende og materialevalg, det vil sige trævinduer med enkeltlag glas og kitfals. Dette vil betyde en merudgift, da vinduer med koblede rammer er ca. fire gange så dyre som termovinduer.
En anden indgribende bestemmelse er kravene til vinduesstørrelser i tagetager ved indretning til beboelse. Kravene vil også reducere kvaliteten af de tørrelofter, der allerede er indrettet til beboelse.
Gennemgående er borgerne bekymrede for de økonomiske konsekvenser af lokalplanen.
Lokaludvalget foreslår, at de justeringer af boligerne, der er sket efter tidligere bestemmelser og tilladelser kun kan kræves ændret mod økonomisk kompensation.
Lokalplanområdet skal være et område, hvor der fortsat kan bo mennesker, og lokalplanen må ikke medføre forringelse af den nu etablerede boligstandart.
Man bør være mest restriktiv overfor særligt interessante og meget synlige facader, mens ændringer, der ikke er synlige fra offentlig vej bør imødekommes. Den originale "landsby" omkring kirken har stor autenticitet og mange interessante helheder og detaljer, mens bebyggelsen nord for Bispebjergvej ikke har samme detaljering. Der er altså tale om forskellige grader af bevaringsværdighed.
Lokaludvalget foreslår, at området nord for Bispebjergvej enten tages ud af planen, eller at kravene gradueres i forhold til de arkitektoniske kvaliteter.
Lokaludvalget mener, at planen ikke må være til hinder for, at

- der sker et løft af området på Bispebjerg Torv.
- der sker en opgradering af de offentlige områder, f.eks. med kunstudsmykning af Bispebjerg Torv, eller at der lægges en mere ædel belægning omkring kirken
- der sker forbedringer af belysningen i området, herunder at kirken belyses på en måde, der ikke generer beboerne
- der sker tiltag der fremmer en fornuftig afvikling af turismen – her tænkes på parkering og mulighed for udskænkning.

Lokaludvalget vil undersøge mulighederne for at rejse fredningssag på den mest interessante del af bebyggelsen omkring kirken.

Bemærkninger
De ønskede ændringer af torvet og Frederiksborgvej er ikke omfattet af lokalplanen, og denne er heller ikke til hinder for tiltag som belægninger af højere kvalitet i forbindelse med og belysning af kirken eller nyindretning og kunst på Bispebjerg Torv. Lokalplanen hindrer heller ikke fartdæmpende foranstaltninger på Frederiksborgvej.
Der etableres ikke parkering for turistbusser. Disse må sætte passagerer af og på På Bjerget eller Bispebjergvej, men skal finde parkering andet steds. Inddragelse af de grønne arealer til parkering vil være i modstrid med lokalplanens formål.
Der har ikke tidligere været hjemmel til at stille detaljerede krav til udskiftninger og ændringer, som generelt er blevet foretaget ved forhandling med kommunen.
En lokalplan medfører ikke handlepligt. Lovligt foretagne ændringer kan således ikke kræves tilbageført, men ved fremtidige udskiftninger og ændringer, skal dette ske i henhold til lokalplanens bestemmelser.
Selvom lokalplanens bestemmelser medfører krav om løsninger, som betyder, at de billigste løsninger ikke kan anvendes, er der i planloven ikke hjemmel til, at ejere kan kræve økonomisk kompensation for eventuelle merudgifter som følge af planbestemmelser med bevaringsformål.
Der er tale om et attraktivt boligområde, og formålet med lokalplanen er bl.a., at det også fremover skal være et attraktivt sted at bo. Dette sker ved at sikre områdets bevaringsværdier, herunder bebyggelsens arkitektur og bygningsdetaljer.
Lokalplanen lægger op til, at der skabes mere liv på Bispebjerg Torv med publikumsorienteret serviceerhverv i stueetagerne og byggemulighed for en pavillon.
Det er Kulturstyrelsen, der rejser fredningssager. Det kan ske på baggrund af henvendelser fra ejere, naboer eller andre interesserede. Man indsender en beskrivelse og fotografier af bygningen til Kulturstyrelsen sammen med plantegninger og andre relevante oplysninger. Derefter vurderer Kulturstyrelsen, om de vil rejse en fredningssag. Styrelsen svarer på en henvendelse om fredning, hvad enten sagen fortsætter, eller idéen afvises. Lokaludvalget såvel som beboere i området har således mulighed for at foreslå, at del af bebyggelsen fredes.
Se i øvrigt forvaltningens bemærkninger under punkt B og C

Ændringer
Se forslag til ændringer under punkt B og punkt C

Øvrige henvendelser

1. Katja Christensen, Bispebjergvej 68, 2400 København NV

Katja Christensen er imod reetablering af vinduer med enkeltlag glas, da det er miljømæssigt uforsvarligt. .
Hun mener, at en reetablering vil være en økonomisk belastning for andelshavere.

Bemærkninger
Se bemærkningerne og forslag til ændringer under punkt B.

2. Søren Hauberg, På Bjerget 14, 1. th., 2400 Købehavn NV

Søren Hauberg er meget glad for lokalplanen. Han er tilfreds med, at de gamle vinduer bevares, og at der er mulighed for inddragelse af tagetagen til beboelse.

Bemærkninger
Ingen bemærkninger

3. Preben Liemann, Bispebjergvej 63, 1. tv. 2400 København NV

Preben Liemann bifalder lokalplanens holdning til områdets karakter og bevaringsværdighed, men mener bestemmelserne om vinduer er i modstrid med regeringens bestræbelser på at begrænse CO_2 udslip og foreslår, at § 6, stk. 3 ændres til, at vinduer skal fremstå med samme elegante og spinkle udsende som oprindeligt.

Bemærkninger
Se bemærkninger under punkt B

Ændringer
Se forslag til ændring under punkt B

4. Bestyrelsen for A/B Bispebjerg ved Steen Jelstrup Larsen, Frederiksborgvej 160, st.th., 2400 København NV

A/B Bispebjerg mener, at lokalplanen er et godt tiltag til sikring af områdets egenart.
Områdets bebyggelser har imidlertid forskellig historie og er omfattet af forskellige deklarationer. Blandt andet er A/B Bispebjerg omfattet af en tilskudsdeklaration, som har til formål at sikre billige boliger. Hvis lokalplanens bestemmelser fastholdes, vil det betyde dyrere boliger, og det er i strid med tilskudsdeklarationen.
I lokalplanen er det kun bebyggelsen omkring kirken, der er afbilledet og beskrevet og ikke bebyggelsen nord for Bispebjergvej – AB Bispebjerg. Mange bestemmelser og kommentarer passer derfor ikke på denne del af bebyggelsen.

Bygningerne er heller ikke indeholdt i kommunens overordnede plan for bevaringsværdigebygninger, men de er alligevel med i planen.
A/B Bispebjerg er imod bestemmelserne i § 6 stk. 3 punkt c), idet boligforeningen i 1990´erne og senest for 5 år siden har udskiftet de gamle vinduer til højisolerende termovinduer, og man ønsker derfor ikke en tilbageføring til enkeltlags glas og kitfals. Der er vedlagt billeder, der viser facaden med delvist udskiftede vinduer.
A/B Bjerggården mener ikke, at forskellen ikke er synlig. Vinduer med enkeltlag glas vil betyde en forringelse for beboerne med energitab, forringet komfort og enten høje energiudgifter eller store udgifter til vinduer med koblede rammer eller lignende.
Vinduerne i foreningens område har altid været simple dannebrogsvinduer i modsætning vinduerne i bebyggelsen omkring kirken, og man mener derfor ikke, at paragraffen skal omfatte A/B Bispebjerg.
A/B Bispebjerg kan tilslutte sig bestemmelsen i § 6, stk. 7 om, at gamle støbejernstagvinduer skal bevares men er imod bestemmelsen om, at der ved nyisætning kun må isættes støbejernsvinduer eller tilsvarende vinduer mod gade, og at størrelsen af tagvinduer begrænses til 55 x 98 cm mod gården. Der henvises til en generel tilladelse til isætning af større vinduer, som Københavns Kommune gav i 1997 og som tillader henholdsvis 55 x 98 mod gade og 78 x 140/180 mod gård. Det bemærkes samtidig, at vinduer med en størrelse på 55 x 98 cm ikke kan anvendes til redningsåbninger på grund af tagets konstruktion, der betyder at afstanden fra tagkant til nederste kant af vinduer bliver større end tilladt for redningsåbninger.

Bemærkninger

Bebyggelsen nord for Bispebjergvej er del af et område, som i Kommuneplan 2011 er udpeget som sammenhængende, arkitektonisk værdifuldt område. Bygningerne i området er også udpeget som bevaringsværdige fordi de er registret med SAVE-værdi 2 i lighed med bebyggelsen omkring Grundtvigs Kirke. Bebyggelsen er opført 1921-22, mens bebyggelsen omkring kirken er opført 1924-36. Det er rigtigt, at de er mere beskedne i detaljeringen, herunder vinduernes udformning, men der er et tydeligt slægtskab mellem de to bebyggelser i materialer, volumener og arkitektur. Bebyggelsen udgør samtidig afgrænsningen af det samlede område mod villaområderne. Det er ikke tilsigtet, der ikke er billeder af bebyggelsen.
Tagvinduer i størrelsen 55 x 98 cm kan benyttes som redningsåbninger, men på grund af tagets konstruktion, vil komme til at sidde så lavt, at de ikke er hensigtsmæssige som eneste lysåbning.

Ændringer

Det foreslås, at der indsættes to billeder i redegørelsen af bebyggelsen nord for Bispebjergvej – se nedenfor under tekniske rettelser.
Se i øvrigt forslag til ændringer under punkt B og C.

6. Mette Irmang Østergaard, Vilhelm Birkedals Vej 3, 1. tv., 2400 København NV

Mette Irmang Østergaard er enig i, at bebyggelsens egenart skal bevares, og at istandsættelser skal ske med respekt for bebyggelsens oprindelige udseende. Hun hilser også muligheden for indretning af tagetager til boligformål velkommen.
Det foreslås, at der gives tilladelse til at etablere tagterrasser mod lukket gård. Der ses ikke at være en saglig begrundelse for et forbud jf. § 6,stk. 5, punkt c).
Mette Irmang Østergaard finder, bestemmelserne om beplantning uklare. Gælder bestemmelserne f.eks. private haver. Samtidig ønsker hun oplyst, hvem der skal betale de ekstraudgifter andelshaverne bliver pålagt i forbindelse med udskiftning af vinduer, døre mv.
Lokalplanen bestemmer, at friarealer ikke må ændres til parkerings- eller tilkørselsareal. Mette Irmang Østergaard ønsker oplyst, om dette er en ændring i forhold til gældende regler.

Bemærkninger

Tagene er udformet som saddeltage i røde tegl. Flere steder er de oprindelige skorstene og tagvinduer bevaret. Tagene udgør en væsentlig del af bebyggelsens arkitektur og karakteren af området. Det vil derfor forringe områdets bevaringsværdi, at ændre så væsentligt i tagetagerne, som en tagterrasse ville medføre. Formålet med lokalplanen er også at bevare bebyggelsen for nuværende og kommende beboere, herunder de meget fine gårdmiljøer.
Lokalplanen udpeger bevaringsværdige træer på offentlige arealer og i et privat gårdrum. Sådanne træer må ikke fældes eller beskæres uden tilladelse. Lokalplanen bestemmer endvidere, at friarealer, altså private haver/gårde ikke må ændres til parkering. Formålet er at bevare friarealer for beboerne og opretholde områdets grønne præg. Uden lokalplanens bestemmelser kan andelsboligforeningerne i princippet beslutte, at anlægge parkering på friarealerne.
Se i øvrigt bemærkningerne under punkt E

Ændringer

Forvaltningen foreslår, at henvendelsen ikke giver anledning til ændringer i planen ud over de, der er foreslået under punkt E.

7. A/B På Bjerget, På Bjerget 2, kld., 2400 Købehavn NV

A/B På Bjerget forstår ikke, hvorfor der må opsættes kviste i gården mellem Vilhelm Birkedals Vej og På Bjerget, men ikke i gården mellem På Bjerget og C. J. Brandts Vej. De to gårde er ens, og det vil opdele foreningens beboere.
Foreningen ønsker derfor ensartede regler. Samtidig foreslås det, at der gives mulighed for isætning af vinduer med samme dimensioner, men uden kitfals. Der findes i dag vinduer på markedet med markeret kitfals, som af udseende fremstår som de originale og er mere miljøvenlige.

Bemærkninger
Lokalplanen giver mulighed for etablering af enkelte kviste mod gården i bebyggelsen nord for Bispebjergvej og i gårdene mellem Frederiksborgvej/ Vilhelm Birkedals Vej og Vilhelm Birkedalsvej/ På Bjerget, samt mod Vilhelm Birkedals Vej – se tegning nr. 3 i bilag 1. Der åbnes derimod ikke mulighed for kviste mod gården På Bjerget/C.J. Brandts Vej/Bispebjerg Torv.
Bebyggelsen nord for Bispebjergvej vender ud mod et villaområde, og den er mere beskeden i sin udformning. Derfor åbnes der mulighed for kviste her.
Der er eksisterende kviste mod Vilhelm Birkedals Vej, derfor åbnes der op for yderlige kviste.
Bebyggelsen omkring de to gårde er som anført næsten ens, hvad udformning angår.
Spørgsmåletblev drøftet i møde med andelsboligforeningerne den 9. december. Ønsket er, at der åbnes op for kviste i begge gårdrum.
Vedrørende vinduer se bemærkninger og forslag til ændringer under punkt B.

Ændringer
Se forslag til ændringer under punkt D.

8. Bispebjerg Sogns menighedsråd, Grundtvigs Kirke, På Bjerget 14 B, 2400 København NV

Menighedsrådet har stor sympati for tilblivelsen af en bevarende lokalplan, men er uenig i bestemmelserne i § 8, stk. 7 og tegning nr. 2, som udpeger træer, der skal bevares. Bestemmelsen er i modstrid med formålet med planen om at bevare den arkitektonisk og landskabeligt bevaringsværdige bebyggelse. Platantræerne på plænen nord for kirken er erstatninger for lindetræer, og de er miljøfremmede. Den nordgående akse på Jeppes Allé vil i løbet af en kort årrække blive tilsløret af de store platantræer og spærre for sigtelinjen mod kirken. Menighedsrådet vil gerne diskutere

mulighederne med kommunen, når den tid kommer, men det hindrer lokalplanen.
Menighedsrådet vil gerne have træer på plænen, men de skal være i tråd med stedet ånd.
På tegning nr. 2 er akserne op mod kirken vist. Det samme er de bevaringsværdige træer, dog i en størrelse, som ikke svarer til virkeligheden. Den grønne akse som skulle binde byrummene sammen står i dag som en mørk tunnel.
Kommunen har de sidste 75 år forsømt at passe anlægget som et grønt byrum og har i stedet ladet det vokse vildt. Menighedsrådet ønsker fornyelse af beplantningen, så den lever op til lokalplanens målsætning.

Bemærkninger
Se bemærkninger under punkt E.

Ændringer
Se forslag til ændringer under punkt E.

10. Jørgen Skafte Jensen, Vilhelm Birkedals Vej 16, 1. 2400 København NV
Jørgen Skafte Jensen kan ikke se formålet med planen, da området ikke er truet. Generelt er det et sundt og velovervejet oplæg, men det er sprogligt og juridisk uklart.
Af bestemmelsen i § 6, stk. 3, punkt a) fremgår det, at originale vinduer så vidt muligt skal bevares. Jørgen Skafte Jensen mener ikke, at der er hjemmel til formuleringen "så vidt muligt" og spørger hvilke sanktioner, der er ved at overtræde bestemmelsen.
Jørgen Skafte Jensen nævner, at den megen modstand mod bestemmelsen om enkeltlag glas skyldes, at beboerne føler sig retsløse.
I borgermødet i Grundtvigs Kirke blev der nævnt mange løsninger i forbindelse med renovering af de eksisterende vinduer, men forvaltningen har i anden sammenhæng nævnt, at problemerne med støj mod Frederiksborgvej skulle løses i forbindelse med vinduesudskiftninger.
Der oplyses ikke om forudsætningerne for brug af begreber som "original" og "oprindelig" i planen, og de er i modstrid med hensigtserklæringen om, at lokalplanen skal være tidssvarende.
Jørgen Skafte Jensen har fremsendt supplerende bemærkninger om skybrudssikring på Jeppes Allé. Han er af den opfattelse, at næste gang der er skybrud, skal vandet fra kirken løbe ned ad Jeppes Allé. Samtidig er der udarbejdet en lokalplan, der betyder, at beboerne skal bo i kulde, fordi der kun må etableres enkeltlag glas.
Forslaget betyder retsløse tilstande, der åbner for vilkårlig magtudøvelse med udtryk som "så vidt muligt", der ikke er en klar og umisforståelig retsregel og spørger, hvem der afgør uenighed.

Jørgen Skafte Jensen beder om at få forslaget bragt i orden, inden det vedtages.

Bemærkninger
Bestemmelsen i § 6, stk. 3, punkt a) om, at originale vinduer og døre så vidt muligt skal bevares betyder, at man som udgangspunkt skal renovere vinduer og døre, og at det kræver tilladelse at udskifte dem. Det vil således i den konkrete sag bero på en vurdering.
Det fremgår af planlovens § 15, stk. 2, 14), at der i en bevarende lokalplan kan optages bestemmelser om bevaring af eksisterende bebyggelse, således at bebyggelsen kun med tilladelse fra kommunalbestyrelsen må nedrives, ombygges eller på anden måde ændres. Der kan i den forbindelse fastsættes bestemmelser om bygningsdele, fx om at vinduer ikke uden særlig tilladelse må udskiftes.
Når en lokalplan er endeligt vedtaget, må der ikke etableres forhold i strid med planen. Hvis det alligevel sker, kan kommunen forlange, at forholdet lovliggøres, det vil sige bringes i overensstemmelse med lokalplanen.
Det bemærkes, at det kun er det yderste glas, der skal være enkeltglas. Det er derfor muligt at have flerlagsglas som fx forsatsvinduer eller vinduer med koblede rammer.
Ordene oprindelig og original referer til bebyggelsen, som den så ud på opførelsestidspunktet. De oprindelige vinduer er bevaret i stor del af bebyggelsen, det vil sige, at der ikke er skiftet vinduer siden opførelsen. Der er altså tale om originale vinduer. Det fremgår af lokalplanens redegørelse side 8, ligesom det fremgår af kommentaren under § 6 side 15.
Områdets vejlaug vil blive inddraget i planlægning af skybrudssikringen i området. Jeppes Allé er udformet som et stort U med kørebaner langs husene og et grønt område i midten, som strækker sig til fra Bispebjergvej og ned til Bispebjerg Parkallé. Skybrudssikring kan f.eks. indarbejdes i det grønne område som en kanal eller lignende og vil derfor ikke medføre oversvømmelser i boligområdet.
Se i øvrigt bemærkninger under punkt B og C.

Ændringer
Forvaltningen foreslår, at henvendelsen ikke giver anledning til ændringer af lokalplanen ud over de under punkt B og C foreslåede.

10. <u>A/B Bjerggården ved Jesper Krogh, Frederiksborgvej 154B, 1. tv., 2400 København NV</u>

A/B Bjerggården har ladet en byggeteknisk rådgiver, Focus2.dk, udarbejde høringssvar.

Boligforeningen mener, at lokalplanen medfører store begrænsninger, og at udgifter til bevaring og renovering af vinduerne er beregnet til at løbe op i 20 – 21 mio. kr. i vinduernes levetid, uden at det giver nogen forbedringer af boligerne. Begrænsningerne i udnyttelsen af tagetagerne er så omfattende, at det i praksis vil være økonomisk umuligt at udnytte disse, hvilket ellers ville være et økonomisk supplement til renovering af tagene.

Rapport fra Focus2.dk
Ad. § 6, stk. 3, punkt b)
Der er monteret termovinduer i ejendommen i 1989, og det forventes, at de skal udskiftes inden for de næste 10-15 år. Ved udskiftning vil det være fordelagtigt at anvende træ/alu vinduer, da de har lang holdbarhed og et minimum af vedligeholdelse. Samtidig kan de fås i spinkle profiler.
Hvis der isættes trævinduer med enkeltlag glas vil de være 10 % dyrere ved anskaffelse, ligesom vedligeholdelsen vil løbe op i ca. 21 mio. ved malerbehandling med 6-8 års mellemrum i 50-60 år. Derfor foreslås det, at lokalplanen åbner mulighed for træ/alu vinduer.
Ad § 6, stk. 3, punkt c)
Lokalplanen lægger ikke op til, at der kan etableres kviste mod gaden, hvilket vil begrænse mulighederne for indretning af boliger i tagetagen. Der er flere steder i området eksisterende kviste. Det foreslås, at der åbnes mulighed for etablering af kviste mod gade med samme bestemmelser, som mod gården.
Ad. § 6, stk. 7, punkt b)
Med de nuværende bestemmelser vil det i praksis være umuligt at indrette bolig i halvdelen af tagetagerne. Hvis der kun må isættes små støbejernsvinduer mod gaden, vil det umuliggøre indretning af bolig i mod gaden, da de ikke kan benyttes som redningsåbninger. Der er flere steder i området andre typer tagvinduer mod gaden, hvilket gør den ønskede ensretning umulig. Det foreslås, at lokalplanen ændres, så nye tagvinduer mod gaden udformes, så de lever op til krav om redningsåbning, varmetab og dagslys.
Mod gården ønskes bestemmelsen om maks. størrelse af tagvinduer ændret fra 55 x 98 cm til f.eks. 78 x 140 cm.

Bemærkninger
Træ/alu vinduer er velegnede i bebyggelser, som ikke rummer særlige bevaringsværdier, men tillades generelt ikke i forbindelse med bevarende lokalplaner. De har hverken i detaljering eller materialitet en kvalitet, der svarer til de originale vinduer i træ. Det ville betyde en forringelse af bebyggelsens bevaringsværdi, hvis der blev isat træ/aluvinduer.

Trævinduer kræver vedligeholdelse uanset om de er nye eller gamle. En fordel ved vinduer med koblede rammer eller lignende er, at de i modsætning til termovinduer, kan repareres.
Jf. tegning nr. 3 – Ændringer af bebyggelsen, åbnes der mulighed for, at der bl.a. mod Vilhelm Birkedals Vej og i A/B Bjerggårdens gård etableres kviste. Der er således mulighed for at etablere kviste i hele foreningens område.
Se bemærkninger under B og C.

Ændringer
Se forslag til ændringer under punkt B og C

11. A/B Bjergtoppen ved Karin Wellejus, Bispebjerg Torv 10B, 1. th., 2400 København NV

A/B Bjergtoppen oplyser, at plænen nord for Grundtvigs Kirke er beplantet med platantræer, der erstatter tidligere rød- og hvidtjørn, som der fortsat findes enkelte af. Tjørnene passer til bebyggelsen, mens platanerne vil blive så store, at de dækker sigtelinjen for aksen op mod kirken, samtidig er de ved at give for meget skygge for beboerne.
Der er ikke fuld sigtelinje fra Tuborgvej over Jensen-Klindts Plads op mod kirken på grund af for store træer. Det er kommunens pligt at holde træerne.
A/B Bjergtoppen ønsker ikke, at der muliggøres opførelse af en pavillon i 5 meters højde ud foreningens boliger på Bispebjerg Torv. Hvis der skal være en pavillon, kan den placeres på den anden side af torvet ved Dansekapellet. Der er en bænk på torvet, som man håber, bliver stående. Der har tidligere været bænke flere steder i området, men de er ikke blevet erstattet efterhånden som de gik til.
Der bør ikke gives tilladelse til at isætte vinduer i murblændiger mod Bispebjerg Torvet. Der er tale om udsmykninger, som aldrig har været forsynet med vinduer.
Det vil være arkitektonisk rigtigt at etablere vinduer i stueetagen med Vilhelm Birkedalsvej fra Bispebjerg Torv 10A med samme udformning som etagerne ovenover fra Bispebjerg Torv 10B, I og II. Tidligere var 10A et erhvervslejemål, men det er nu ændret til bolig.

Bemærkninger
Se bemærkningerne under henvendelse nr. 8 og under punkt E.
Der åbnes mulighed for at opføre en pavillon på Bispebjerg Torv med henblik på at styrke bylivet. Pavillonen kan maksimalt blive 100 m^2 og placeres i en afstand af mindst 20 m fra randbebyggelsen mod torvet. Den vil ændre udsigten, men kan på grund af den ringe størrelse ikke spærre for hele udsynet mod torvet og kirkegården. I

møder med andelsboligforeningerne og forudgående borgermøde, er der blevet fremsat ønsker om, at bylivet styrkes. Lokalplanen imødekommer dette ved at forbeholde stueetagerne mod torvet til publikumsorienterede serviceerhverv og ved at åbne mulighed for en cafébygning eller lignede på torvet.
Mod Bispebjerg Torv er den ene af de to "portbygninger" udført med to murblændinger i stedet for vinduer. Det vil sige, at der i stedet for et vindue er et felt med samme størrelse og placering, som facadens øvrige vinduer, men rykket ½ sten tilbage. Her åbner lokalplanen mulighed for nyisætning af vinduer. Herved ville de to portbygninger vil blive helt ens – se billede på side 5 nederst th. i bilag 1.
Der er enkelte andre steder i bebyggelsen sådanne blændede felter i vinduesrækken, hvor det vil være muligt at isætte nye vinduer.

Ændringer
Det foreslås, at henvendelsen ikke medfører ændringer af lokalplanen ud over de, der foreslås under punkt E.

14. Annette Carlsen, Bispebjerg Torv 6, 2400 København NV

Annette Carlsen undrede sig over den aggressive stemning i borgermødet. Hun mener, at forslaget ser fornuftigt ud med en god balance mellem at bevare særpræget og åbne op for nye ting.
Det vil være fint med mere liv på torvet, men forhåbentlig bliver pavillonen ikke så høj, at den tager udsigten.

Bemærkninger
Der bliver jf. bemærkningerne til henvendelse nr. 13 tale om en lille bygning på et meget stort torv.

Ændringer
Det foreslås, at henvendelsen ikke medfører ændringer af lokalplanen.

Hovedsynspunkter

A. Formål med lokalplanen
Mange af henvendelserne udtrykker tilfredshed med, at der udarbejdes lokalplan, ligesom man er enige i det overordnede mål med planen. (2, 3, 4, 6, 9, 10, 13 og 14)

Bemærkninger
Ingen

Ændringer
Det foreslås, at henvendelserne ikke giver anledning til ændringer i planen.

B. Vinduer

Mange af henvendelserne drejer sig om bestemmelsen i § 6, stk. 3, a), b) og c) om, at originale vinduer så vidt muligt skal bevares, og at der ved udskiftning skal isættes vinduer med enkeltlag glas og kitfals (1, 4, 3, 7, 9, 10, 11).
Som begrundelser anføres, at det medfører øgede udgifter for beboerne til vedligehold og ved anskaffelse af nye vinduer, ligesom det medfører problemer med varmetab og støjdårlig isolering. Nogle har allerede skiftet til termovinduer, så en fremtidig udskiftning til vinduer med enkeltlag glas vil være et tilbageskridt. Endelig mener nogle, at der på markedet findes moderne vinduer med samme udseende som de gamle men uden kitfals.
En andelsboligforening foreslår, at bestemmelse ikke gælder for deres del af bebyggelsen. (4)
Endelig ønsker en andelsboligforening mulighed for isætning af træ/alu-vinduer (10).

Bemærkninger
De eksisterende originale vinduer og døre er del af områdets egenart, som det er vigtigt at bevare. De er generelt vel vedligeholdte og i god stand. Hvis de fortsat vedligeholdes, har de lang levetid endnu. Det må anses for bæredygtigt at bevare og isolere eksisterende, gode vinduer frem for at kassere dem og udskifte dem med nye.
Eksisterende originale vinduer kan støjisoleres, ligesom der på markedet findes vinduer, der er særligt lyddæmpende. Det er muligt at renovere de eksisterende originale vinduer, så de lever op til nutidig standart. Det samme gør nye vinduer med koblede rammer eller lignende.
Der er flere steder i bebyggelsen isat termovinduer, som generelt ikke har en udformning og detaljering, der svarer til bebyggelsens kvalitet.
Forvaltningen har den 9. december 2014 afholdt møde med repræsentanter for de fire andelsboligforeninger. Lokaludvalget var også indbudt til mødet.
Mødet blev indledt med et oplæg af en arkitekt og energikonsulent fra EnergiTjenesten Sjælland om muligheder for energi- og støjisolering af gamle vinduer, nye vinduer med enkeltlag glas og kitfals, herunder bæredygtighed og priser i forhold til konventionelle vinduer.
Oplægget gav et fælles grundlag for drøftelse af lokalplanens bestemmelser om vinduer, tagvinduer og kviste. Der er fortsat uenighed i spørgsmålet om vinduer, men forvaltningen vurderer dog, at noget af frygten for ulemper som følge af lokalplanens bestemmelser er mindsket.

Ændringer
Forvaltningen foreslår dog, at bestemmelsen om vinduer ændres, så der bliver mulighed for at vælge andre løsninger end enkeltlag glas og kitfals ved udskiftning af kældervinduer og lignende og de tofags

vinduer, der kun har en sprosse i hvert fag, og som derfor lettest lader sig efterligne.

C. Tagvinduer

Nogle udtrykker tilfredshed med muligheden for at inddrage tagetager til beboelse. (2, 6)
Flere udtrykker utilfredshed med lokalplanens bestemmelser i § 6, stk. 7, punkt a) – d)om, at tagvinduer mod gade skal være støbejernsvinduer eller lignende og mod gård begrænses størrelsen til 55 x 98 cm. Bestemmelserne findes så restriktive, at de vil vanskeliggøre udnyttelsen af tagetagerne til boligformål. I del af bebyggelsen har man tidligere aftalt retningslinjer med kommunen, som muliggør tagvinduer mod gade i størrelsen 55 x 98 og mod gård 78 x 140. (4, 9, 11).

Bemærkninger

Bestemmelserne om tagvinduer skal ses i lyset af, at der ikke kan indrettes selvstændige boliger i tagetagerne, men kun udvidelse af boligerne i etagen neden under.
Tagvinduer i størrelsen 55 x 98 cm kan benyttes som redningsåbninger, men på grund af tagets konstruktion, vil komme til at sidde så lavt, at de ikke er hensigtsmæssige som primær lysåbning. Bygningerne er meget smalle (under 9 m) og taghældningen lav, så det vil være vanskeligt at opdele tagetagen på langs og samtidig opnå tilstrækkelig rumhøjde. Flere steder i bebyggelsen er det ikke muligt at foretage brandredning fra gård.

Ændringer

Det foreslås, at der mod gade åbnes mulighed for vinduer i størrelsen 55 x 98 cm og mod gård for tagvinduer i størrelsen 78 x 140 cm.

D. Kviste

En er imod, at der er forskellige regler for opsætning af kviste i gårde inden for samme andelsboligforening, da gårdene er ens. (7)
Det foreslås at der generelt gives tilladelse til opsætning af kviste mod gade. (11)

Ændringer

Det foreslås, at der åbnes mulighed for etablering af kviste i alle gårde.

E. Beplantning

Flere henvendelser drejer sig om den eksisterende beplantning på de offentlige arealer, særlig området omkring kirken. Man mener, at træerne er for store, så de slører områdets akser. Samtidig er der ønsker om, at det plantes andre træsorter, som mere naturlig hører til i området og som har en mindre slutstørrelse. Generelt er beplantningen

præget af manglende vedligeholdelse og trænger til beskæring. (8 og 11)

Bemærkninger
Sigtelinjerne mod Grundtvigs Kirke er del af områdets egenart som skal bevares. Allébeplantningerne skal være med til at understrege akserne, ikke sløre dem. De øvrige plantninger og grupper af store træer og buske er også en vigtig del af oplevelsen af området. Forvaltningen har besigtiget de eksisterende beplantninger i området. På den baggrund er der udarbejdet et oplæg til beskæring af allétræer, fældning af enkelte beskadigede eller syge træer, udtynding i beplantninger og forslag til evt. med tiden at erstatte nogle træsorter med mere velegnede typer. Der afholdes møde den 17. december på stedet med menighedsrådet, AB Bjergtoppen og AB Bispebjerg.

Ændringer
Det foreslås, at lokalplanens redegørelse suppleres med en beskrivelse af karakteren af områdets bevaringsværdige beplantning, og at bestemmelsen i § 8., stk. 7. Bevaringsværdige træer, præciseres i flere underpunkter, så den bliver mere forståelig og nemmere at administrere. Redegørelsen suppleres desuden med to billeder af området nord for Bispebjergvej.

Bestemmelse	**Nuværende ordlyd**	**Forslag til justering**
§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden	Stk. 3 punkt b) Nye vinduer i facader, gavle og kviste skal udføres i træ, være sidehængte og udadgående med oplukkemetode, opdeling, dimensionering, sprosser, farve og detaljering som de oprindelige. Dog kan kældervinduer udføres top- eller bundhængte. Stk. 3 punkt c) Nye vinduer skal udføres med enkeltlag glas og kitfals. Glas skal være planglas.	Stk. 3 punkt b) Udskiftning eller isætning af nye vinduer kræver tilladelse. Nye vinduer i facader, gavle og kviste skal udføres i træ, være sidehængte og udadgående med oplukkemetode, opdeling, dimensionering, sprosser, farve og detaljering som de oprindelige. Dog kan kældervinduer udføres top- eller bundhængte jf. dog punkt c). Stk. 3 punkt c) Udskiftning af vinduer kræver tilladelse. Nye vinduer skal udføres med enkeltlag glas og kitfals. Glas skal være planglas. Dog må der i forbindelse med udskiftning af kældervinduer og lignende samt vinduer med to fag med kun en sprosse i hvert fag

		isættes lignende vinduer, som er udført i træ, tilpasset bygningens arkitektur og udføres med lignende detaljering, profilering, sprossetykkelse mv.
§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden	Stk. 6 Kviste	
§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden	Stk. 7 tagvinduer b) Mod gade må der kun isættes støbejernsvinduer, der svarer til de oprindelige støbejernsvinduer eller ovenlysvinduer med tilsvarende dimensioner og udseende. c) Mod gård eller have må der isættes enkelte nye tagvinduer enten som erstatning for eksisterende støbejernsvinduer eller ved ny placering. Ovenlysvinduerne skal placeres i takt med de underliggende facadevinduer og med ens afstand til tagkip. Ovenlysvinduer må ikke være større end 55 x 98 cm.	Stk. 7 tagvinduer b) Udskiftning eller isætning af nye tagvinduer kræver tilladelse. Mod gade må der isættes støbejernsvinduer, der svarer til de oprindelige støbejernsvinduer eller ovenlysvinduer med tilsvarende dimensioner og udseende. Desuden må der isættes enkelte nye tagvinduer enten som erstatning for eksisterende støbejernsvinduer eller ved ny placering med en størrelse på 55 x 98 cm. Tagvinduerne skal placeres i takt med de underliggende facadevinduer og med ens afstand til tagkip. c) Udskiftning eller isætning af nye tagvinduer kræver tilladelse. Mod gård eller have må der isættes enkelte nye tagvinduer enten som erstatning for

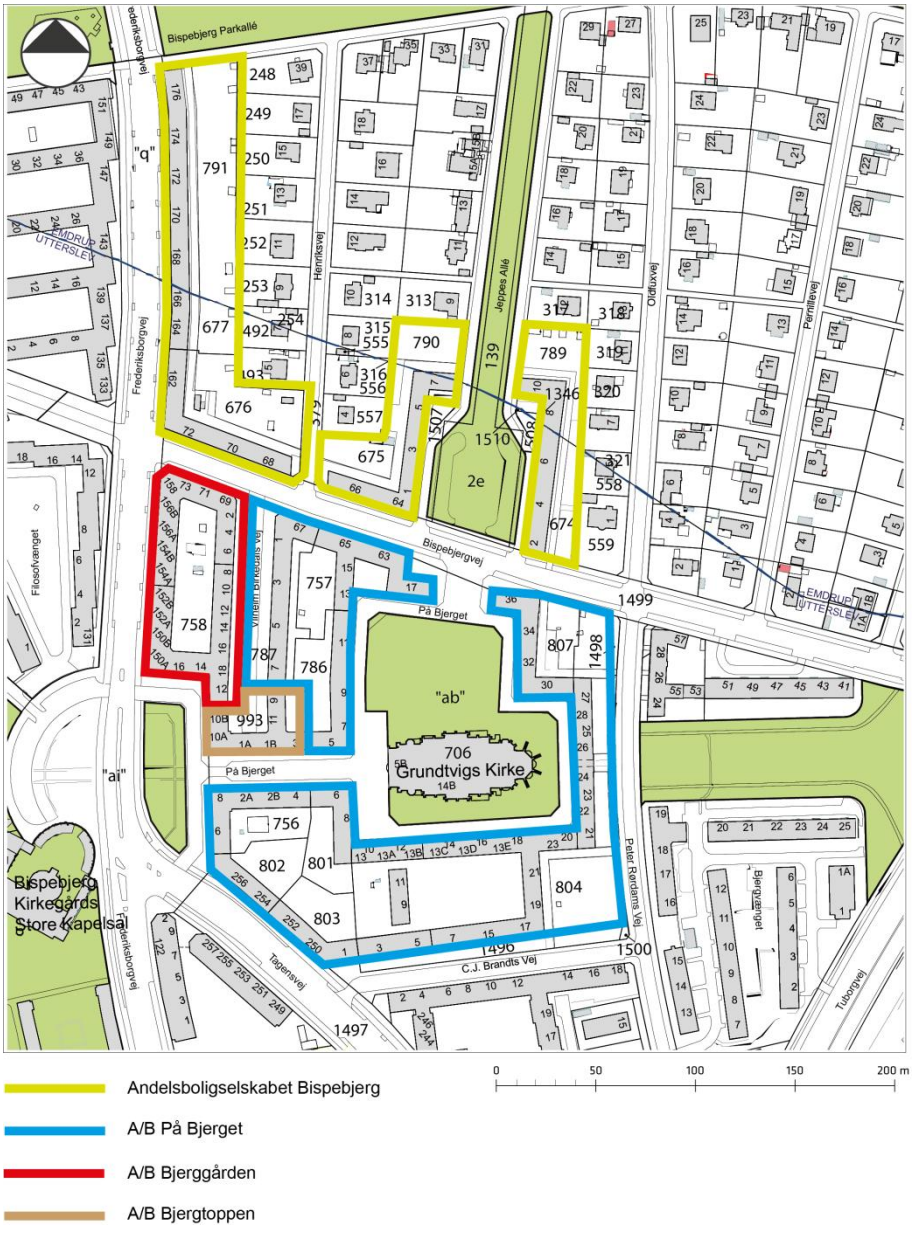
		eksisterende støbejernsvinduer eller ved ny placering. Tagvinduerne skal placeres i takt med de underliggende facadevinduer og med ens afstand til tagkip. Tagvinduer må ikke være større end 78 x 140 cm. I tagflader, hvor der tidligere er givet tilladelse til en anden størrelse vinduer, skal supplerende vinduer have samme størrelse.
Tekniske rettelser i Redegørelsen	Side 10 **Bevaringsværdige bygninger** Alle de bygninger, der er omfattet af lokalplanen har høj bevaringsværdi - SAVE 1-3. Grundtvigs Kirke har SAVE-værdi 1, mens de øvrige bygninger har SAVE-værdi 2. En enkelt bygning har SAVE-værdi 3 – se bygninger med høj bevaringsværdi på kort neden for. En enkelt bygning På Bjerget er ikke omfattet af en SAVE-vurdering. Det må antages at være en fejl, idet den er en del af den sammenhængende bebyggelse, og den er derfor udpeget som bevaringsværdig i denne lokalplan.	Side 10 **Bevaringsværdige bygninger** Afsnittet suppleres med følgende note, der forklarer *SAVE-værdier: I 1990'erne foretog kommunen en SAVE-registrering af alle de bygninger i København, der var opført inden 1940 (for enkelte bydele op til 1950). Oplysningerne blev offentliggjort 1991-1996 i 10 trykte bydelsatlas. SAVE er en forkortelse af Survey of Architectural Values in the Environment, hvilket bedst kan oversættes med: "Kortlægning af arkitektoniske værdier i bygninger og bymiljøer". Alle bygninger fik en bevaringsværdi, som byggede på en vurdering af den arkitektoniske, kulturhistoriske og miljømæssige værdi. I vurderingen indgik også bygningens tilstand og originalitet.

		SAVE-værdi 1-3 er høj bevaringsværdi, 4 – 6 er middel og 7 – 9 er lav værdi. I Kommuneplan 2011 er alle bygninger med SAVE-værdi 1-3 udpeget som bevaringsværdige.
Tekniske rettelser i redegørelsen Redegørelsen suppleres med to billeder af bebyggelsen nord for Bispebjergvej		 *Det grønne område ved Jeppes Allé danner akse til Grundtvigs Kirke* *Bebyggelsen på hjørnet af Frederiksborgvej og Bispebjergvej. Bemærk de enkelt udformede vinduer*
Tekniske rettelser i § 6. Bebyggelsens ydre fremtræden Stk. 4 Butiksvinduer Bestemmelsen omhandler både butiksvinduer i punkt a) og døre/havedøre i punkt b) - e). Bestemmelser ne hører til under Stk. 3 Vinduer og yderdøre og gives punkt g) – k). De efterfølgende	Stk. 4 Butiksvinduer a) Butiksvinduer skal udformes som oprindeligt og placeres indenfor de eksisterende murhuller b) Nye yderdøre skal udføres i træ med opdeling, proportioner, farver og detaljering som oprindeligt. Glasfelter i og over døren skal bibeholdes. Glas skal være af planglas. c) Dørtelefoner skal i udformning, størrelse, farve og placering indpasses så diskrete som muligt i dørkarmen eller dørhullet. Når der er flere opgange i en ejendom, skal dørtelefoner være ens og gives samme placering ved hver dør.	Stk. 3 Vinduer og yderdøre (fortsat) g) Udskiftning eller isætning af butiksvinduer kræver tilladelse. Butiksvinduer skal udformes som oprindeligt og placeres indenfor de eksisterende murhuller. h) Udskiftning eller isætning af nye yderdøre kræver tilladelse. Nye yderdøre skal udføres i træ med opdeling, proportioner, farver og detaljering som oprindeligt. Glasfelter i og over døren skal bibeholdes. Glas skal være af planglas. i) Dørtelefoner skal i udformning, størrelse, farve og placering indpasses så diskrete som muligt i dørkarmen eller

Stk. 5 – Stk. 13 rettes i konsekvens heraf til Stk. 4 – Stk. 12.	d) Nye havedøre skal udføres i træ med en opdeling, proportioner, farver og detaljering, herunder sprosser som oprindeligt. Eventuelt glasfelt over døren skal bibeholdes. Glas skal være af planglas. e) Mod gård eller friareal kan det tillades at etablere nye havedøre som erstatning for et vindue og evt. nødvendig trappe til terræn. Det er en forudsætning, at der ikke allerede er eksisterende originale havedøre på facaden, og at der højst er 40 cm til terræn. Trapper i forbindelse med nye døre skal udføres i træ og må ikke være bredere end dørhullet. Hvis der etableres flere døre på samme facade, skal de udformes ens og placeres, så der opnås en god helhedsvirkning.	dørhullet. Når der er flere opgange i en ejendom, skal dørtelefoner være ens og gives samme placering ved hver dør. j) Udskiftning eller isætning af nye havedøre kræver tilladelse. Nye havedøre skal udføres i træ med en opdeling, proportioner, farver og detaljering, herunder sprosser som oprindeligt. Eventuelt glasfelt over døren skal bibeholdes. Glas skal være af planglas. k) Mod gård eller friareal kan det tillades at etablere nye havedøre som erstatning for et vindue og evt. nødvendig trappe til terræn. Det er en forudsætning, at der ikke allerede er eksisterende originale havedøre på facaden, og at der højst er 40 cm til terræn. Trapper i forbindelse med nye døre skal udføres i træ og må ikke være bredere end dørhullet. Hvis der etableres flere døre på samme facade, skal de udformes ens og placeres, så der opnås en god helhedsvirkning.
Tekniske rettelser §8 Ubebyggede arealer, stk. 7 Bevaringsværdige træer. Kommentaren uddybes, så det fremgår, at almindelig vedligeholdels	Stk. 7. Bevaringsværdige træer De på tegning nr. 2 markerede bevaringsværdige træer må ikke beskæres eller fjernes uden særlig tilladelse fra Teknik- og Miljøudvalget. Kommentar Tilladelse til fældning af bevaringsværdige træer forudsætter dispensation,	Stk. 7. Bevaringsværdige træer a) De på tegning nr. 2 markerede bevaringsværdige træer må ikke fjernes uden særlig tilladelse fra Teknik- og Miljøudvalget. b) De på tegning nr. 2 viste

e af træer ikke kræver tilladelse.	der vil blive givet, hvis træerne er syge eller døde. Det vil blive betinget, at der sker en genplantning af træer. For at forhindre jordkomprimering bør eksisterende og kommende haver, andre grønne arealer samt eksisterende træers vækstzoner beskyttes mod tung trafik, byggepladsetablering og byggematerialeoplagring i nedrivnings- og anlægsperioder. Desuden anbefales det, at træers dryp- og vækstzoner beskyttes i samme perioder, så træerne ikke påføres skader. I forbindelse med byggeri skal der indsendes en redegørelse om beskyttelse af eksisterende beplantning og træer i byggeperioden til godkendelse i Teknik- og Miljøforvaltningen. 'Normer for anlægsgartnerarbejder' bør følges ved anlæg af friarealerne.	bevaringsværdige alléplantninger må ikke fjernes uden tilladelse fra Teknik- og Miljøudvalget. Syge eller beskadigede træer må dog udskiftes til træer af samme type og med samme størrelsespotentiale c) De på tegning nr. 2 viste bevaringsværdige trægrupper må ikke fjernes uden tilladelse fra Teknik- og Miljøudvalget. Der må dog foretages nødvendig udtynding, ligesom enkelte træer må fjernes eller udskiftes for at bevare karakteren af beplantningen. d) De på tegning nr. 2 viste bevaringsværdige beplantninger må ikke fjernes uden tilladelse fra Teknik- og Miljøudvalget. Der må dog ske udtynding eller udskiftning af de enkelte træer og buske til træer og buske af samme eller tilsvarende størrelsespotentiale. Kommentar Tilladelse til fældning af bevaringsværdige træer forudsætter dispensation, der vil blive givet, hvis træerne er syge eller døde. Det vil blive

		betinget, at der sker en genplantning af træer. Bestemmelsen er ikke til hinder for almindelig vedligeholdelse af beplantninger, herunder nødvendig beskæring og udtynding i plantninger. For at forhindre jordkomprimering bør eksisterende og kommende haver, andre grønne arealer samt eksisterende træers vækstzoner beskyttes mod tung trafik, byggepladsetablering og byggematerialeoplagring i nedrivnings- og anlægsperioder. Desuden anbefales det, at træers dryp- og vækstzoner beskyttes i samme perioder, så træerne ikke påføres skader. I forbindelse med byggeri skal der indsendes en redegørelse om beskyttelse af eksisterende beplantning og træer i byggeperioden til godkendelse i Teknik- og Miljøforvaltningen. 'Normer for anlægsgartnerarbejder' bør følges ved anlæg af friarealerne.
Tekniske rettelser Tegning nr. 2 - Bevaring	Tegningen viser bl.a. bevaringsværdige træer. Der er én signatur for bevaringsværdige træer.	Tegning nr. 2 Signaturerne rettes, så jf. ovenstående, så der skelnes mellem bevaringsværdige træer, alléplantninger, trægrupper, træ- og buskplantninger.
Andre tekniske rettelser Enkelte slå- og kommafejl mv. rettes		



Kortet viser ejerforhold i lokalplanens område