



27. marts 2019

Sagsnr.  
2017-0398083

Dokumentnr.  
2017-0398083-4

Sagsbehandler  
Viggo Peter Meng Folkmann

## **Bilag 5 Notat om henvendelser modtaget i høringsperioden**

Lokalplanforslaget og kommuneplantillægget har været i høring fra den 19. december 2018 til den 13. februar 2019. Forvaltningerne har modtaget 23 henvendelser, jf. bilag 4. Vanløse lokaludvalg indsendte deres svar efter høringsfristen og svaret er derfor ikke medregnet. Fra lokaludvalgets svar

På baggrund af høringen foreslås der ikke nogen ændringer i lokalplanforslaget og i kommuneplantillægget. Planklagenævnet har afgjort, at der i en lokalplan ikke må være en kompetencenorm, der giver mulighed for at dispensere fra friarealerne. Bestemmelsen bliver derfor fjernet i lokalplanforslaget. Se bilag 6.

### **Henvendelser fra myndigheder og andre offentlige instanser**

- HOFOR har ingen bemærkninger andet end, at de forventer at skulle forsyne de fremtidige boliger med fjernvarme.
- Metroselskabet har ingen bemærkninger.
- Radius Elnet gør opmærksom på, at de inden for lokalplanområdet har vigtig infrastruktur, og at en evt. udkobling ved byggeri skal begrænses mest muligt.
- Banedanmark har ingen bemærkninger.

#### *Forvaltningernes bemærkninger:*

Oplysningerne er taget til efterretning og meddelt bygherre.

### **Andre høringssvar**

Høringssvarene fra borgerne drejer sig om følgende emner:

1. Bebyggelsens højde
2. Bynatur og byliv
3. Trafik og parkering
4. Ungdoms-, familie- eller ældreboliger

#### **Ad 1. Bebyggelsens højde**

Borgerne mener ikke, at der bør opføres byggeri i en højde på 4-6 etager. Det vil kaste skygger på de nærliggende ejendomme og gårdrum, og i samspil med 'Kronen' medføre forblæste og kolde udearealer. Flere af indsigerne opfordrer til, at der ikke planlægges for byggeri i mere end 2-4 etager, som vil svare til det tilstødende byggeri er i 4 etager og harmonere bedre med bebyggelsen i Vanløse i øvrigt. Man kan ikke se i lokalplanforslaget, hvad den maksimale højde vil være, og der spørges til, hvad det betyder, at en vejbyggelinje

#### **Byplan Syd**

Njalsgade 13  
Postboks 348  
2300 København S

EAN nummer  
5798009809452

ophæves. Vil man så kunne bygge meget tættere på vejen end de nuværende bygninger?

Flere borgere udtrykker underen over, at der i lokalplanforslaget ikke er skyggediagrammer for vintersolhverv, samt hvorfor skyggediagram beregningerne er lavet på et grundlag, hvor 'Kronen' ikke er færdig opført. Det planlagte byggeri vil medføre værditab for de omliggende ejendomme.

*Forvaltningernes bemærkninger:*

Byggeriets højde er i overensstemmelse med rammerne i Kommuneplan 2015, der tillader en bygningshøjde på op til 24 m, og kan ifølge lokalplanforslaget opføres i op til 6 etager med en højde på maksimalt 15 m for 4 etager, 18 m for 5 etager og 21 m for 6 etager. Højden på bygningen er givet af et ønske om en fortætning i det stationsnære område, som angivet i Kommuneplan 2015's målsætning om, at der skal skabes en tæt og bæredygtig by omkring stationerne. Den gældende lokalplan udnytter kommuneplanrammen fuldt ud og tillader dele af byggeriet i op til 24 m højde.

Både mod Vanløse Allé og Apollovej skal byggeriet, i henhold til lokalplanforslaget, i videst mulige omfang tage afsæt i de tilstødende bygningers gesimshøjde således at de underlægger sig disse. Højden stiger således fra 4 til 6 etager fra mødet med de eksisterende tilstødende bygninger til mødet med 'Kronen'. De eksisterende tilstødende bygninger er begge i 4 etager foruden uudnyttet tagetage. Der er i lokalplanforslaget arbejdet med at tilpasse byggeriet til de eksisterende ældre bygninger samtidig med, at der skabes samhørighed med 'Kronens' højde.

Byggeriet vil kaste skygger mod vest, nord og øst, som illustreret på skyggediagrammerne, således at villaerne på Vanløse Allé, etagebyggeriet øst for og byggeriets eget gårdrum, påvirkes af skygge mere eller mindre, afhængigt af årstiden. Forvaltningerne har en fast standard om ikke at have skyggediagrammer for årets korteste dag, 21. december, hvilket er årsagen til at de ikke er medtaget.

Ophævelsen af vejbyggelinjen erstattes af lokalplanforslagets bestemmelser om, hvor byggeriet skal placeres. Det fremgår således af tegning 3 og det betyder ikke, at byggeriet kan lægges tættere mod vejen.

I lokalplanlægning indgår ikke overvejelser om værdisætning af ejendomme.

## **Ad 2. Bynatur og byliv**

Indsigerne ønsker, at lokalplanområdet udlægges som et grønt område til brug for borgerne i området. Der stilles forslag om, at området også

bruges til lokal afledning af regnvand samt, at der stilles krav om beplantning af lokalplanområdets udearealer.

Enkelte borgere efterspørger desuden sammenhæng mellem gårdrummene for tilstødende og planlagt bebyggelse samt, at kommunen arbejder mere for at sikre sammenhæng og byliv på den vestvendte plads og fx lader området indgå i områdets planer for vandafledning.

*Forvaltningernes bemærkninger:*

Et udlæg af området til grønt område vil forudsætte, at kommunen kan overtage grunden og anlægge en park på den. Området er i gældende kommuneplan udlagt til serviceerhverv, og bliver med kommuneplantillægget udlagt til boliger med mulighed for publikumsorienteret serviceerhverv. Det er af trafikale grunde mere hensigtsmæssigt at udlægge stationsnære områder som dette område til beboelse eller erhverv herunder publikumsorienteret serviceerhverv.

Lokalplanforslaget sikrer minimum 20 nye træer og større arealer med bede både på terræn og på konstruktion, hvilket er i overensstemmelse med Københavns Kommunes Træpolitik og ønsker om mere bynatur. Det vil endvidere være en væsentlig forbedring i forhold til de nuværende forhold.

I lokalplanforslaget stiller kommunen krav om bænke, bede, beplantning og andre installationer, der medvirker til byliv. Desværre har det ikke været muligt at lave en samlet løsning mellem kommunen og bygherre for forpladsen og området med de eksisterende træer på. Lokalplanforslaget muliggør nedlæggelse af Eskjærvej, men ændringen skal kunne fungere sammen med stedets trafik og øvrige funktioner. For yderligere at muliggøre byliv og sammenhæng muliggør lokalplanforslaget en sammenhæng mellem gårdene, men kan ikke pålægge grundejerne at etablere den.

Bygherre skal aflede regnvand på egen matrikel og må ikke forhindre funktionen af skybrudsvejene omkring. De omkringliggende veje samt Eskjærvej, der krydser ind over området, indgår i kommunens net af skybrudsveje og skal sikre, at kraftig regn ledes effektivt væk.

**Ad 3. Trafik og parkering**

Der ønskes ikke yderligere trafik på Vanløse Allé, da Vanløse Allé er skolevej, og af samme årsag udtrykker indsigerne bekymring over, at der planlægges adgang til parkeringskælderen herfra. Der efterspørges desuden løsninger, der løser det store behov for både bil og cykel parkeringspladser i området generelt.

Andre af indsigerne foreslår et fælles parkeringshus, samt at det påtænkte byggeri placerer deres parkeringspladser i kælder, så de ikke belaster området med yderligere parkering.

*Forvaltningernes bemærkninger:*

En lokalplan kan ikke stille krav om etablering af parkeringspladser til eksisterende byggeri, og derfor løses et eventuelt generelt parkeringsproblem i området ikke. Med det planlagte byggeri reduceres antallet af nuværende parkeringspladser dog ikke, da parkering til det planlagte byggeri skal løses på egen grund. En ændring af Eskjærvej kan dog betyde en reduktion på op til ca. 3 parkeringspladser, hvilket vil skulle afklares nærmere.

De ca. 22 parkeringspladser byggeriet afleder, hvis der opføres ungdomsboliger, placeres alle i kælder under byggeriet, foruden en plads til handicapbus på terræn på egen grund. Gæster kan parkere i kælder, men om de får mulighed for det kan ikke reguleres med lokalplanforslaget. Cykelparkering placeres primært i kælder, men der er også muliggjort pladser på terræn mod Vanløse Allé.

Når opkørslen til parkeringskælderen placeres mod Vanløse Allé skyldes det, at det ikke er trafikalt forsvarligt at placere den mod Apollovej da denne er bydelsgade, og fordi udkørslerne her ligger tættere og oversigtsforholdene er ringere. I forbindelse med opførelsen af et byggeri stiller kommunen krav til, at trafik, herunder skoletrafik, kan afvikles sikkert.

**Ad 4. Ungdoms-, familie- eller ældreboliger**

En enkelt borger udtrykker glæde over flere ungdomsboliger, men ellers er der bekymring over udsigten til flere ungdomsboliger, fordi det vil skabe mere larm og uro i området. Flere borgere efterspørger familie- og ældreboliger.

*Forvaltningernes bemærkninger:*

Med det foreslåede kommuneplantillæg ændres anvendelsen fra erhverv til bolig, og der muliggøres både ungdomsboliger og almindelige familieboliger. Placeringen egner sig til både ungdomsboliger og almindelige familieboliger, og der er også mulighed for at indrette ældreboliger. Det forventes dog, at der vil blive indrette ungdoms- og familieboliger.

Økonomiforvaltningen har i forbindelse med forslag til Kommuneplan 2019 vurderet, at der frem mod 2031 er behov for 12.000 nye ungdomsboliger i København. Vanløse er i dag den bydel med færrest kollegie- og ungdomsboliger.

**Skema over foreslåede ændringer**

--	--	--

Bestemmelse	Nuværende ordlyd	Forslag til justering
<b>Ubebyggede arealer og byrum. § 7, stk. 2</b>		
<p>Teknik- og Miljø Forvaltningen er blevet opmærksom på, at der i en lokalplan ikke må være en kompetencenorm, der giver mulighed for at dispensere fra friarealerne.</p>	<p>Stk. 2. Ubebyggede arealer og byrum. Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til, at friarealprocenten i helt særlige tilfælde fraviges, hvis det vurderes, at friarealerne kan etableres i en størrelse, der sikrer, at indretningen og kvalitet er funktionelt tilfredsstillende, vurderet ud fra bebyggelsens anvendelse.</p>	<p>Stk. 2 tages ud i sin helhed.</p>