



27-01-2012

Sagsnr.  
2012-12808

Dokumentnr.  
2012-85535

Sagsbehandler  
Randi Dürr Harpøth

## **Bilag 5**

### **Notat om modtagne henvendelser i forbindelse med den offentlige høringsperiode vedrørende forslag til lokalplan "Hjørnestenen"**

#### **Henvendelser fra offentlige myndigheder**

##### *1. Brev af 9. december 2011 fra Vanløse Lokaludvalg*

Vanløse Lokaludvalg har tidligere udtalt sig positivt om forslaget i forbindelse med udarbejdelse af startredegørelse.

Lokaludvalgets høringssvar er vedtaget på grundlag af bl.a. input fra borgermøde om kommuneplan 2011 og borgermøde om lokalplanen den 30. november 2011.

Lokaludvalget kan anbefale lokalplanen med følgende bemærkninger:

- Lokalplanen ligger i forlængelse af bydelsplanen og udfylder denne udmærket
- Ind- og udkørsel sker kun til Vanløse Allé. Det hensigtsmæssige heri bør overvejes, tillige med spørgsmålet om behov for et lysreguleret kryds ved indkørsel til Galleri A-centret
- Generelt formoder lokaludvalget, at trafikken med de planlagte ændringer vil komme til at fungere tilfredsstillende i forbindelse med det planlagte projekt.
- I forbindelse med høringen er spørgsmålet om den påtænkte trængselszone (betalingsring) blevet rejst. Der er imidlertid ikke attraktive parkeringsområder eller mulighed for etablering af parkeringsanlæg i nærheden af denne grænse. Lokaludvalget anbefaler, at mulighederne for at etablere beboerlicensområder ved Vanløse og Flintholm Stationer udnyttes mere end nu
- Projektet vil medføre, at der kommer flere arkitektoniske udtryk i bymidten, men vil betyde en kvalitetsmæssig forbedring i forhold til eksisterende byggerier, der i forvejen udgør et meget varieret udtryk

#### *Bemærkninger:*

I området mellem Flintholm Station og Vanløse Station er der etableret en parkeringszone med 2-timers tidsrestriktion for at reducere omfanget af bilister, der parkerer for at tage toget videre.

#### **Center for Bydesign**

Njalsgade 13, 5. Lokale  
5013  
Postboks 447  
2300 København S

Telefon  
3366 1349

E-mail  
ranhar@tmf.kk.dk

Beboere med folkeregisteradresse inden for området, kan købe en licens, der gælder alene til de offentlige veje i zonen - den koster 690 kr. om året. Beboere på de private fællesvej, kan desuden i Center for Parkering bestille en licens, der alene gælder til den private vej, hvor de har folkeregisteradresse - licensen er gratis.

Se i øvrigt Ad. A og Ad. C.

- 2. Mail af 12. januar 2012 fra Københavns Energi A/S, Ørestads Boulevard 35, 2300 København S*

Københavns Energi vi gerne levere fjernvarme til byggeriet.

- 3. Mail af 25. januar 2012 fra Københavns Museum, Absalonsgade 3, 1658 København V*

Københavns Museum oplyser, at arbejder, der forudsætter udgravning i grunden, kan medføre påbud om midlertidig standsning af arbejdet i henhold til lov om museer, og at museet bør kontaktes i god tid før jordarbejde påbegyndes, så behovet for en arkæologisk forundersøgelse kan afklares.

*Bemærkninger:*

Der redegøres om museumsloven under afsnittet ”Tilladelser efter anden lovgivning” i planens redegørelse.

#### **Henvendelser fra ejere, beboere, brugere mv.**

- 4. Mail af 26. november 2011 fra Karin Ravn, Indertoften 7, 1. Dør 6, 2720 Vanløse*

Karin Ravn finder, at den planlagte bygning er alt for høj og dominerende i forhold til eksisterende byggeri. Helhedsindtrykket bliver uharmonisk og vil forvandle Vanløses karakter.

*Bemærkninger:*

Se Ad. D.

- 5. Mail af 27. november 2011 fra Martin Jørgensen, Thyrasvej 12, 2720 Vanløse*

Martin Jørgensen mener, at Hjørnестenen er et rigtig flot projekt, som vil pynte på området. Byggeriet vil på grund af den kunstneriske arkitektur tiltrække mennesker og indbyde til ophold i et område, som mangler liv. Martin Jørgensen glæder sig til at få noget smukt at se på og håber, at projektet vil blive opført i dets nuværende form.

*6. Mail af 1. december 2011 fra Jan Peter Rasmussen, Vanløse Allé 67, 1. Th., 2720 Vanløse*

Jan Peter Rasmussen foreslår, at der etableres ensretning på dele af Jernbane Allé fra Vanløse Allé til Grøndals Parkvej. Busser, der skal til Vanløse Station skal komme fra Apollovej eller Jyllingevej. Der vil på den måde blive mere plads til busserne foran Føtex, og biler kan komme uhindret forbi, i stedet for som i dag, hvor de holder i kø.

Det foreslås at etablere flere elbilparkeringspladser, som skal være gratis. Metroens parkeringspladser bør forbeholdes elbiler for mindst 10 procent vedkommende.

Der bør indgås aftaler med bygherrer om, at der ved nybyggeri skal etableres en vis procent grøn energi. Centerbyggeriet og Hjørnестenen har store tagarealer, som er velegnede til solceller. Energien kunne anvendes til bl.a. gadelys, belysning af gangstrøg og indendørs belysning. Bygherrerne bør presses til grønne foranstaltninger til gavn for miljøet. Det vil tiltrække den miljøbevidste del af befolkningen.

Byggerierne bliver flotte og vil gøre Vanløse til en mondæn bydel.

*Bemærkninger:*

Der er ikke umiddelbart planer om at etablere særlige parkeringspladser for el-biler i Vanløse.

Se i øvrigt Ad. E og Ad. F.

*7. Mail af 5. december 2011 fra S. Pedersen, Jupitervej 27, 2720 Vanløse*

S. Pedersen mener, at Hjørnестen på papiret er et flot projekt, men at bygningen ikke passer ind i resten af arkitekturen på Apollovej eller i Vanløse. Bygningen er for høj og dominerende, og det ser ud som om den vil tage lys og udsigt fra beboerne på Vanløse Allé.

Der er ingen detaljer i lokalplanen om grønne tiltag, solfangere, regnvandsudnyttelse, grønne tage, anvendelse af genbrugsmaterialer eller lignende. Bygherrer burde pålægges krav om, at der skal indgå et minimum af grønne tiltag, fordi kommunen profilerer sig som grøn kommune. Man burde pålægge ejer at udnytte de eksisterende renoverede bygninger på grunden.

Trafikalt vil projektet betyde mere trafik på Apollovej, som dagligt benyttes af mange børn. Det bør overvejes at etablere en lyskurv midt på Apollovej eller stille bump – det vil sige den type, som buschaufførerne ikke få ondt i ryggen af.

*Bemærkninger:*

Der kan ikke i en lokalplan stilles krav om anvendelse af genbrugsmaterialer. Der er regler for sortering af byggematerialer i forbindelse med nedrivning af byggeri med henblik på genanvendelse af disse.

Se i øvrigt Ad. D, Ad. E og Ad. F.

*8. Brev af 9. januar 2012 fra B. Kristiansen, Vanløse Allé 73, tv., 2720 Vanløse*

B. Kristiansen finder det uheldigt, at der kun præsenteres det ene forslag til bebyggelse af grunden. Hun vil gerne se de andre forslag til bebyggelse. Hun mener, at Hjørnestenen er et monstrum på alt for lidt plads og håber at det ikke bliver realiseret.

B. Kristiansen mener ikke at projektet kan gennemføres uden væsentlige gener for naboerne.

Der stilles spørgsmål ved om den fremtidige bebyggelsesprocent kun bliver 180 mod de nuværende 53.

Der er ikke plads til dobbeltrettet trafik på den sidste del af Vanløse Allé.

De store træer, der vises på tegningerne eksisterer ikke. Det er ikke seriøst at tegne 10 m høje træer, som blot slører projektet.

Springvandet ville pynte på Vanløse Torv.

Ændringer på Jernbane Allé har medført øget trafik på de omliggende villaveje. Det vil kun blive værre af at lukke for gennemkørsel på Vanløse Allé og Eskjærvej. Der bør derfor tænkes på at opføre parkeringshuse og etablere parkeringspladser før noget andet.

Til- og frakørsel af varer og affald bør ske via Apollovej, da den er en offentlig vej.

Vanløse Station benyttes kun for gennemgående trafik til Ballerup og Frederikssund og Vanløse Bymidte er kun parkeringsplads for folk som skal til byen eller lufthavnen.

*Bemærkninger:*

Der er ikke udarbejdet flere forslag til bebyggelse på grunden, men lokalplanen viser til sammenligning volumen for en traditionel karrébebyggelse.

Grundstørrelse, nuværende og fremtidigt etageareal fremgår af lokalplanen. Det er disse tal, der danner baggrund for beregning af bebyggelsesprocenter.

I forbindelse med byggetilladelser stilles der krav om, at gener i forbindelse med byggeriet søges begrænset mest muligt. Københavns Kommune har udarbejdet forskrift for miljømæssige forholdsregler ved bygge- og anlægsarbejder. Det er Center for Miljø, der behandler eventuelle klager over gener.

Der er allétræer langs Apollovej som vist på en af illustrationerne. Lokalplanen stiller krav om, at der skal plantes træer med en passende størrelse med henblik på, at de hurtigt opnår en vis volumen. Lokalplanen stiller desuden krav om, at forpladsen etableres, før byggeriet tages i brug.

Se i øvrigt Ad. A., Ad. B. Ad. D. og Ad. E.

Vedrørende uvedkommende parkering se bemærkninger til henvendelse nr. 1.

*9. Brev af 24. januar fra Bettina og Frederik Horn, Vanløse Allé 76B m. fl.*

Beboere på Vanløse Allé 72, 74, 76, 78 og 80 gør sig visse bekymringer for det kommende byggeri og håber, at disse vil indgå i overvejelserne om dette.

De planlagte byggerier vil sammen med de trafikale ændringer medføre at trafikken på Vanløse Allé øges.

Det foreslås, at indkørsel til byggeriet sker fra Apollovej, idet der her er cykelstier. Vanløse Allé benyttes af mange børn, og her er ikke cykelsti.

Der er allerede nu så mange parkerede biler på Vanløse Allé, at tilkørsel fra småvejene er usikker. Der er dårligt udsyn, så man må helt ud i krydsene for at se kunne se gennemkørende trafik. Det er ofte vanskeligt for to biler at passere hinanden på Vanløse Allé på grund af de parkerede biler. Disse problemer vil forstærkes af ind- og udkørsel til Hjørnестenen og gøre al færdsel på vejen risikabel.

Hvis ind- og udkørsel etableres til Apollovej, bliver det muligt at anlægge en rekreativ plads i krydset Vanløse Allé/Eskjærvej, som det tidligere er foreslået. Endelig mener beboerne, at det er urimeligt at pålægge beboerne på Vanløse Allé øgede udgifter til vedligeholdelse af vejen, idet der er tale om en privat fællesvej.

*Bemærkninger*

Det er de private grundejere, der betaler for driften af de private fællesveje. Det betyder som udgangspunkt, at man betaler driften af det vejstykke, der ligger udenfor ens egen grund. Hvis der er en ejendom på vejen, som er årsag til et ekstraordinært stort slid på vejen,

er der via vejlovgivningen mulighed for, at de øvrige vejere kan kræve at denne ejendom yder et større bidrag til vejens drift. Det er Vejmyndigheden, der afgør om og i givet fald, hvor meget den pågældende ejendom skal yde ekstra til driften.

Se i øvrigt Ad. A. og Ad. E.

*10. Mail af 24. januar 2012 fra Bettina og Frederik Horn m.fl.*

Beboere på Vanløse Allé 76, 78 og 80 mener, at Hjørnестenen er det hidtil højeste byggeri i Vanløse, og at bygningen vil tage det meste af udsynet fra huse og haver på Vanløse Allé.

Beboerne vil gerne have bekræftelse på, at der plantes træer langs facaden. Samtidig fremsættes ønsker om, at træerne hurtigt bliver så store, at man ikke kan se byggeriet fra den overfor liggende bebyggelse.

*Bemærkninger:*

Byggeriet bliver på det højeste punkt 24 m, hvilket svarer til 5 etager, men byggefeltet er opdelt i 3, som angiver forskellige bygningshøjder. Den del af bebyggelsen, der sammenbygges med den eksisterende karré, kun må opføres i 2 etager og 8 m højt. Der åbnes i forbindelse med de kommende centerbyggerier Galleri A og Indertoften II mulighed for, at dele af bebyggelsen bliver 40 m høj.

Vedrørende træer se bemærkninger under henvendelse nr. 8.

**Temaer**

Overordnet drejer henvendelserne om følgende emner:

- A. Forslag om at ind- og udkørsel til byggeriet ændres til at ske Apollovej og ikke Vanløse Allé, som det anvises i planen (1, 8, 9)
- B. Der bør etableres flere parkeringspladser/anlæg i Vanløse Bymidte (1, 6 og 8)
- C. Det er et flot projekt, som vil tilføre Vanløse bymidte arkitektonisk fornyelse og tiltrække byliv (1, 5 og 6)
- D. Byggeriet er for højt og dominerende. Det passer ikke ind i Vanløse og vil medføre gener for naboerne (4, 7, 8, 9 og 10)
- E. Forslag til forbedringer af de trafikale forhold i Vanløse (6, 7 og 8)

F. Der bør fokuseres mere på grønt byggeri. Bygherrer skal pålægges at udføre grønne tiltag (6 og 7)

Ad. A. Forvaltningen foreslår, at til- og frakørsel på Vanløse Allé fastholdes. Begrundelsen er, at det er hensigtsmæssigt med så få overkørsler som muligt til Apollovej. Som følge af omlægning af busserne i området vil der komme mere bustrafik på Apollovej. For ikke at genere denne mere end højst nødvendigt, er det langt at foretrække, at trafikken kommer til Hjørnестenen fra Jernbane Allé. Bebyggelsen ventes at genere 100-200 enkeltture i døgnet, det vil sige en begrænset trafikmængde.

Ad. B. Der etableres godt 40 parkeringspladser i parkeringsanlæg i forbindelse med dette byggeri og yderligere godt 600 pladser i forbindelse med de andre kommende byggerier (Galleri A og Indertoften II) i nærområdet.

Ad. C. Forvaltningen har ingen bemærkninger hertil.

Ad. D. Bebyggelsen er tilpasset grunden bl.a. er bygningens højder afpasset med henblik på at undgå gener for det eksisterende byggeri i samme karré. Skyggediagrammer af den påtænkte bebyggelse og en traditionel karrébebyggelse viser (bilag 1 side 9 og 10), at en færdiggørelse af karréen med randbebyggelse i 4 etager med udnyttet tagetage medfører skyggedannelser af samme omfang som Hjørnестenen. Forvaltningen vurderer, at byggeriet vil medvirke til fornyelse og udvikling af Vanløse. Den eksisterende bebyggelse på grunden vurderes ikke at være bevaringsværdig, ligesom den vil være vanskelig at om- og tilbygge på en tidssvarende og bæredygtig måde.

Ad. E. I forbindelse med projektet ”By Net18”, som vil forbedre busbetjeningen i Vanløse, vil der også ske en omlægning af veje og kryds. De indkomne forslag til trafikale tiltag og ændringer vil indgå i overvejelserne i forbindelse med denne trafikplanlægning i Vanløse bymidte.

Ad. F. Der stilles i lokalplanen krav om, at byggeriet udføres som lavenergibyggeri. Taget skal udføres som grønt tag bortset fra eventuelt solcelleanlæg eller lignende. Der stilles også krav om opsamling og genanvendelse af regnvand.

Forvaltningen foreslår, at lokalplanen ikke ændres som følge af henvendelser indkommet i høringsperioden.

### **Kommuneplan 2011**

Lokalplanforslaget bestemmer i § 11, at byggeriet skal opføres som lavenergibyggeri. Forvaltningen foreslår, at kommentaren til § 11

rettes så den er i overensstemmelse med kommuneplan 2011 til følgende:

- *Energirammen er et udtryk for en bygnings samlede behov for at få tilført energi til opvarmning, ventilation, køling og varmt brugsvand. For bygninger, der ikke anvendes til bolig eller overnatning, indgår også energiforbruget til grundbelysning. Bestemmelsen indebærer, at bebyggelsen på tidspunktet for ansøgningen om byggetilladelse skal opfylde laveste energiramme, der er fastsat i bygningsreglementet. Frem til 2015 kan det tillades at anvende lavenergiklasse 2015 i stedet for laveste energiklasse (lavenergiklasse 2020). Herved gives byggebranchen tid til at omstille byggeprocesser og byggeprogrammer for at kunne leve op til lavenergiklasse 2020. Tilladelse til fravigelse kan ske efter en konkret miljømæssig og økonomisk vurdering.*

*Området er udlagt til fjernvarmeforsyning. I bekendtgørelsen om tilslutningen m.v. til kollektive varmeforsyningsanlæg, nr. 690 af 21. juni 2011, står der, at kommunalbestyrelsen skal meddele dispensation for ny bebyggelse, der opføres som lavenergibebyggelse. Københavns Energi skal i så fald på anmodning eller kan på eget initiativ udarbejde et projektforslag for tilslutning til den kollektive varmeforsyning, idet fjernvarmen stadig anses for at være et bæredygtigt element i bystrukturen.*

### **Trafikstøj**

For at fremtidssikre lokalplanen åbner denne mulighed for en bred vifte af anvendelser svarende til kommuneplanens rammer, herunder støjfølsomme anvendelser som f.eks. grundskole. Det vil i dag ikke være muligt at indrette sådan anvendelse på grund af det høje støjniveau på Vanløse Allé og Apollovej. På sigt kan man imidlertid forestille sig en situation, hvor støjen reduceres til et niveau, der gør støjfølsom anvendelse mulig.

Det foreslås, at afsnittet ”Trafikstøj” i lokalplanens redegørelse uddybes, så det får følgende ordlyd:

- *Langs Apollovej ligger vejstøjniveauet på 70-75 dB i 1½ meters højde, i 4 meters højde ligger det på 65-70 dB. På Vanløse Allé ligger det på 60-70 dB på den berørte strækning i både 1½ og 4 meters højde. Jernbanestøjen berører ikke området. Støjfølsomme anvendelser (boliger, institutioner, skoler, følsomme rekreative formål o.l.) vil i dag ikke kunne indrettes inden for lokalplanområdet, idet det aktuelle*



*støjniveau på Vanløse Allé og Apollovej i dag overstiger grænseværdier for tilladte støjniveauer.*

Endvidere foreslås det, at § 10, stk. 1 justeret/udfyldes til følgende:

- *Bebyggelse og ubebyggede arealer, herunder primære opholdsarealer, skal i overensstemmelse med miljømyndighedernes krav og bestemmelser og Miljø- og Teknikforvaltningens nærmere godkendelse, jf. dog bestemmelserne i § 5, placeres, udføres og indrettes således, at beboere og brugere af lokalplanområdet i fornødent omfang skærmes mod støj, vibrationer og anden forurening fra vejtrafik.*

*I områder med nyt boligbyggeri, børnehaver, vuggestuer, skoler, undervisningslokaler, plejehjem, hospitaler o.l., tillades byggeri med en støjbelastning på op til  $L_{den}$  68 dB. Det skal i så fald, ved placering af byggeriet på grunden samt ved støjisolering, lejlighedsindretning m.v. sikres, at det indendørs støjniveau med delvist åbne vinduer ( $0,35 \text{ m}^2$ ) ikke overstiger  $L_{den}$  46 dB fra vejtrafik i sove- og opholdsrum. Alle opholds- og soverum skal have vinduer, der kan åbnes og samtidig overholde disse støjkraav.*

*På højere læreanstalter, hoteller og i kontorer o.l. må det indendørs støjniveau ikke overstige  $51 L_{den}$  dB fra vejtrafik, med åbne vinduer ( $0,35 \text{ m}^2$ ). Det nødvendige luftudskifte kan dog eventuelt sikres på anden vis end ved oplukkelige vinduer.*

*For udendørs opholdsarealer herunder skolegård, legeområder gælder, at støjniveauet ikke må overstige  $L_{den}$  58 dB fra vejtrafik. På boldbaner kan accepteres højere støjniveauer.*

og at kommentaren til § 10, stk. får følgende ordlyd:

- *Ovennævnte grænseværdier er udtryk for implementering af Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 "Støj fra veje". Heri er der indført en støjfaktor  $L_{den}$ , der vægter støjen i forhold til dag, aften og nat. Formålet er at tage højde for menneskers særlige støjfølsomhed om natten. Støjfølsomme anvendelser vil i dag ikke kunne indrettes inden for lokalplanområdet, idet det aktuelle støjniveau på Vanløse Allé og Apollovej i dag overstiger grænseværdier for tilladte støjniveauer.*

*Det indendørs støjniveau må i lokaler til administration, liberale erhverv, undervisning og lignende må ikke overstige 35 dB(A).*

### **Tekniske rettelser**

Der er udarbejdet ny standarttekst til lokalplaners redegørelsesafsnit Tilladelser efter anden lovgivning, Jord- og grundvandsforurening. Derfor rettes første sætning i andet afsnit til:

- *Bygge- og anlægsarbejder på forurenede grunde kræver tilladelse i henhold til Jordforureningsloven fra Teknik- og Miljøforvaltningen, Center for Miljø. Der kan ikke gives byggetilladelse før der er indhentet og givet tilladelse til bygge- og anlægsarbejderne i henhold til Jordforureningsloven.*