



19. april 2018

Sagsnr.  
2018-0117294

Dokumentnr.  
2018-0117294-1

Sagsbehandler  
Mikkel Vinther Jensen

### **Bilag 5 - Notat om modtagne henvendelser i høringsperioden – Lokalplan ”Bomhusvej 18”**

Der er modtaget 81 henvendelser jf. bilag 4. En række henvendelser er enslydende og indsendt under samme navn, af flere omgange, formentlig som resultat af en teknisk fejl.

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

Metroselskabet, henvendelse nr. 4, har ingen bemærkninger til planforslaget på grund af områdets beliggenhed.

HOFOR, henvendelse nr. 60, har en række kommentarer vedr. placeringen af træer i lokalplanforslaget, da der kan være overlap med placeringen af HOFOR's fjernvarmeledninger.

#### *Forvaltningens bemærkninger:*

*Træet i det nord-østlige hjørne der ønskes flyttet eller fjernet fra lokalplanforslaget, er et eksisterende træ der udpeges som bevaringsværdigt (mørkegrøn markering). Det bemærkes, at træer der forudsættes nyplantet, er placeret mere end 1 meter fra det vestlige matrikelskel (lysegrøn markering), mens træet der er indtegnet tættere på matrikelskel er et eksisterende træ, der udpeges som bevaringsværdigt.*

#### **Andre høringssvar**

Bispebjerg Lokaludvalg, henvendelse nr. 91, har udtrykt sig positivt om det byggeprojekt lokalplanen muliggør, blandt andet arkitektur og byggematerialer. Derudover beskrives, at projektet tilgodeser en række miljømæssige kvalitetsmål.

#### Trafik:

Lokaludvalget bemærker, at det forhold, som har givet anledning til flest høringssvar, er de trafikale forhold på Gartnerivej. Ryparken er et lille geografisk område med begrænsede muligheder for at køre ind og ud af området. Der er mange skoler i området, og indplaceringen af disse er ikke planlagt hverken trafikalt eller på anden vis. Skolerne henvender sig til et stort opland og mange elever bliver bragt i bil. Det fører til trafikkaos ved mødetid om morgenen og om eftermiddagen. Det foreslås eventuelt, at lade udkørsel ske til Bomhusvej. Det foreslås, at der under alle omstændigheder etableres bedre trafiksikkerhedsmæssige forhold.

#### *Forvaltningens bemærkninger:*

*Ryparken-området er omgivet af en række større trafik anlæg i form af motorveje og jernbaner, samt Gentofte Kommune mod nord. Der er kun indkørsel til området i bil fra vejen Ryparken og Gartnerivej fra vest, og fra Rygårds Allé mod nord. Derudover er der ved udkørsel fra Gartnerivej kun mulighed for at køre mod nord ad Lyngbyvej, da Helsingørmotorvejen*

#### **Byplan Nord**

Njalsgade 13  
Postboks 348  
2300 København S

EAN nummer  
5798009809452

*blokerer for kørsel mod syd. Fra krydset Ryparken/Lyngbyvej/Emdrupvej er der mulighed for at køre mod nord og syd, samt for at krydse Helsingørmotorvejen.*

*Som lokaludvalget også nævner er der mange indsigere, som i dag føler sig utrygge i afleveringssituationen på Gartnerivej ved skolerne, som er nærmeste nabo til det foreslåede byggeri. Teknik- og Miljøforvaltningen har på baggrund af de mange henvendelser omkring trafiksikkerheden og de oplevede kaotiske forhold i afleveringssituationen ved skolerne, foretaget en besigtigelse af lokalområdet d. 12. april kl. 7.30-8.45.*

*Forvaltningen har ligesom mange indsigere observeret en intens aktivitet kort før mødetid på skolevejene i lokalområdet, men er ikke enig med lokaludvalget i, at vejene hvor skolerne ligger, ikke kan fungere som skoleveje. Forvaltningen er således ikke enig i, at vejenes indretning ikke kan tilgodese skoletrafik, hvor andelen af børn der kommer i bil er høj, grundet det store opland.*

*Forvaltningen observerede, at mange forældre kører deres børn til skole i bil og gerne vil sætte dem af så tæt på skolernes indgange som muligt. Biler kommer både fra nord via Rygårds Allé og fra syd via Lyngbyvej og via Ryparken.*

*Foran skolerne på Gartnerivej er der ca. 7 skråparkeringspladser, som giver anledning til u hensigtsmæssige situationer ved bakkemanøvrer, da det kan være svært at se de få cyklister der kommer kørende på vejen. De børn som ankommer til skolen til fods går fortrinsvis ad stien gennem boligerne syd for Gartnerivej. De krydser vejen på den hævede flade på vejbanen. Der er observeret få elever, som går på det nordlige fortov som grænser op til det foreslåede byggeri.*

*Flere bilister, der afsætter børn til skolerne foretager en trepunktsvending på Gartnerivej og bruger indkørslen til boligerne syd for Gartnerivej som en del af vendearealet. Der er mange bilister, som holder langs vejens sydside, når de sætter børn af. Andre anvender sydsiden som korttidsparkering. Herudover er det primært skråparkeringen foran skolerne, som anvendes af forældrene.*

*For at skabe tryghed i afleveringssituationen om morgenen er der to forhold som skal håndteres, fysisk planlægning og indretning af veje, samt trafikanternes adfærd. Hvis de to ting går hånd i hånd, kan der opnås en større tryghed i nærområdet.*

*Forvaltningen vil drøfte med skolerne, hvordan vi i fællesskab kan forbedre forholdene ud for skolerne i morgenspidstimen. Det er også i Københavns Kommunes interesse at have sikre og trygge skoleveje til skoler, som ligger i*

*kommunen. Derfor har forvaltningen inviteret skolerne på Gartnerivej til en dialog, om hvordan vejene kan bruges og indrettes, så de opleves som trygge skoleveje, og er allerede i dialog med skolen på Rygårds Allé. Det er kommunens vurdering, at trafikafviklingen kan forbedres foran skolen så børn og voksne vil opleve en øget tryghed.*

*Området har oplevet et fald i trafikbelastningen efter Carolineskolens fraflytning. Det er forvaltningens vurdering, at trafikmængden foran skolerne på Gartnerivej vil være lavere med det nye byggeri, end da Carolineskolen havde adgang fra Bomhusvej. Det vurderes, at der har været en del forældre, som har brugt Gartnerivej i forbindelse med aflevering til skolen.*

*Sikkerhed og trafikbelastning omkring nedkørslen til projektets parkeringsanlæg er vurderet ift. trafiksikkerhed, som tilfredsstillende sikkert og dette er blevet kvalificeret af ViaTrafik Rådgivning, som har vurderet, at der ikke er nogen øget trafiksikkerhedsmæssig risiko ved at placere nedkørslen som skitseret på Gartnerivej. Trafikmængden fra det foreslåede byggeri er lav og derfor vurderes det heller ikke at give trængselsproblemer foran skolen.*

*Forvaltningen har vurderet, at det er en bedre løsning, at fordele trafikken på Bomhusvej og Gartnerivej, frem for at samle trafikken på eksempelvis Bomhusvej.*

*Forvaltningen bemærker at konkrete anlægsprojekter og anden trafikregulering som ensretninger etc., på de omgivende veje udenfor lokalplanområdet, ligger uden for det der kan reguleres i lokalplanen. Forvaltningen foreslår derfor ikke ændringer i lokalplanforslaget på baggrund af indsigelsen.*

*Gartnerivej er en privat fællesvej, hvor det er grundejerne som har adgang til vejen, der har pligt til at forestå nyanlæg og vedligehold. Forvaltningen er enig i Lokaludvalgets bemærkning om at private fællesveje bør have et vejlaug der kan forestå opgradering og vedligehold af vejanlæg og finder det positivt at Lokaludvalget gerne vil være behjælpeligt med at organisere etableringen af et vejlaug i området.*

#### Almene boliger:

Lokaludvalget giver udtryk for, at de principielt er enige i, at der bør etableres almene boliger som en integreret del af den samlede boligmasse. Lokaludvalget giver dog udtryk for, at det i den konkrete sammenhæng er uhensigtsmæssigt, da der i Lundeshusskolen skoledistrikt er en almen boligandel på 44 %. Derudover er nærområdet godt forsynet med almene boliger, ca. 1.500 almene boliger i alt. Lokaludvalget giver udtryk for, at der ikke bør etableres flere almene boliger i Ryparken-området.

*Forvaltningens bemærkninger:*

*Det er korrekt, at der som udgangspunkt ikke stilles krav om almene boliger i lokalplanforslag, hvis den almene boligandel er over 30 % i skoledistriktet. Begrundelsen for at stille krav om almene boliger er, at det efter en konkret vurdering vil kunne medvirke til at skabe en mere blandet sammensætning af boligformer, med f.eks. ungdomsboliger og/eller familieboliger i kvarteret og med henblik på en bedre fordeling af almene boliger i byen. Teknik- og Miljøudvalget har med beslutning fra mødet d. 29. januar 2019 besluttet at stille kravet om 25 % almene boliger i lokalplanen.*

#### Skyggevirkninger:

Det bemærkes, at byggefelt A vil give skyggevirkninger for beboerne på Bomhusvej samt i Studiebyen i Gentofte Kommune nord for lokalplanområdet. Lokaludvalget bemærker, at det ikke vil være ønskværdigt at bytte rundt på bebyggelse i 6 etager og bebyggelse i 4 etager, og at afhjælpning af problemet vil kræve at bygningshøjden i byggefelt A formindskes.

#### *Forvaltningens bemærkninger:*

*Der er udarbejdet skyggediagrammer for projektet. Skyggediagrammerne der fremgår af lokalplanen er udarbejdet for jævndøgn og solhverv, som det generelt bliver fremvist i lokalplanerne. Disse skyggediagrammer viser, at der stort set ingen skyggepåvirkning vil være på bebyggelserne nord og vest for området i dette tidsrum, da bebyggelsen placeres tilbagetrukket fra Bomhusvej, for at bevare en række større træer. Forvaltningen vurderer at det ikke vil være muligt at opnå tilfredsstillende lysforhold i den nye bebyggelse, hvis der byttes rundt på bebyggelse i henholdsvis 6 og 4 etager.*

#### Støjskærm:

Lokaludvalget bemærker at støjskærmen i lokalplanområdet nord-vestlige hjørne bør forlænges, og at ydersiden af denne bør gøres støjabsorberende, da der er legeplads tilhørende institution på den side der vender mod motorvejen.

#### *Forvaltningens bemærkninger:*

*Forvaltningen har adspurgt bygherre om støjværet og er oplyst at den nuværende udstrækning af støjværet bør være tilstrækkelig til at sikre støjforhold i boligbebyggelsen. Forvaltningen bemærker at bygherre og ejeren af institutionen ved Lyngbyvej er i dialog om udformningen af støjværet.*

#### Parkering:

Lokaludvalget er tilfreds med løsningen med parkering placeret delvist i konstruktion, men bemærker at der andre steder er erfaring med at parkeringskældre står tomme og parkering i stedet foregår på omkringliggende veje. Lokaludvalget opfordrer til at parkeringspladserne prissættes, så disse benyttes.

#### *Forvaltningens bemærkninger:*

*Det er ifølge gældende lovgivning ikke muligt at stille krav om niveau for prissætning, eller evt. fri afbenyttelse af det antal parkeringspladser lokalplanen fastsætter, eller fastsætte bestemmelser om hvem, der må benytte*

*parkeringspladser på omkringliggende veje. Forvaltningen bemærker, at bygherre har indikeret, at de også af økonomiske hensyn ønsker en fuld afsætning af de parkeringspladser, de anlægger, så pladserne sælges sammen med lejlighederne.*

Grundejer i lokalplanområdets delområde I, Carolineskolen, henvendelse nr. 48, giver udtryk for, at boligbyggeriet vil være et understøttende bidrag til en positiv udvikling af området og har opfordret til, at der ikke planlægges for almene boliger i lokalplanen, da Ryparken-lokalområdet i forvejen har en høj andel af denne boligform.

*Forvaltningens bemærkninger:*

*Der henvises til forvaltningens bemærkninger til Bispebjerg Lokaludvalgs høringsvar, under afsnittet "Almene boliger", på side 3.*

Grundejere i lokalplanens delområde II, Ryparken Lille Skole/Bjørn's International School og Københavns Skole & Idrætsakademi, henvendelse nr. 22(-26), har sendt et fælles høringsvar. Høringsvaret er derudover udsendt som underskriftindsamling, henvendelse nr. 71, med 116 underskrivere. Skolerne har i høringsvaret beskrevet en frygt for, at lokalplanforslaget vil få voldsomme konsekvenser for trafiksikkerheden på Gartnerivej, og at det forslag til dispositionsplan der forelå ved vedtagelsen af startredegeørelsen i højere grad tog hensyn til trafiksikkerheden ved skolerne, da nedkørsel til P-kælder var placeret længere mod vest. Skolerne mener ikke, at Carolineskolens lukning vil medføre mindre trafik på Gartnerivej. Skolerne mener, der er stor mangel på parkering, og skolerne vurderer at trafiksikkerheden allerede på nuværende tidspunkt er stærkt kritisabel. Skolerne mener ikke, at de trafikale forhold er belyst tilstrækkeligt i lokalplanforslaget, og at der bør ses på trafiksikkerheden for hele Ryparken-området. Derudover foreslår skolerne, at nedkørslen til P-kælder placeres i den anden ende af Gartnerivej eller flyttes til Bomhusvej, at Bomhusvej åbnes mod Lyngbyvej, at der etableres cykelstier på Gartnerivej og at der opsættes en port internt i området, så skolegårdene skærmes mod den planlagte adgangsvej.

*Forvaltningens bemærkninger:*

*Vedrørende generelle trafikforhold i området og på Gartnerivej, samt trafiksikkerhed:*

*Der henvises til forvaltningens bemærkninger til Bispebjerg Lokaludvalgs høringsvar, under afsnittet "Trafik", på side 1.*

*Placering af nedkørsel til parkeringskælder:*

*Siden startredegeørelsen er projektet ændret på en række områder, blandt andet er overkørslen til parkeringsarealer flyttet fra en placering længere mod vest, til den nuværende og 50 % af parkeringen forudsættes placeret i*

*parkeringskælder. Disse ændringer er sket, for at muliggøre bevaring af en række bevaringsværdige træer i lokalplanområdets vestlige del.*

*Forvaltningen vurderer, at den angivne placering af parkeringskælderen på Gartnerivej ikke giver anledning til uhensigtsmæssige situationer ift. trafiksikkerhed. Afstanden til skolen på Gartnerivej er ikke afgørende for, hvor trafiksikker nedkørslen til parkeringskælderen bliver. Det afgøres af den konkrete udformning af nedkørslen til parkeringskælderen.*

*På besigtigelse d. 12. april 2018 blev det observeret, at de fleste børn som ankommer til skolen til fods, krydser Gartnerivej på den hævede flade, eller kommer fra Rygårds Allé og således ikke benytter den nordlige side af fortovet, hvor nedkørslen til parkeringskælderen er planlagt.*

*Parkeringen til den nye bebyggelse er placeret, så trafikken deles mellem Bomhusvej og Gartnerivej. Det er gjort, for at udjævne trafikken på lokalvejnettet mest muligt. Overkørslerne til den nye bebyggelse er placeret, så der skabes gode oversigtsforhold for trafikanter, som skal ud på vejnettet.*

*Hvis planforslaget vedtages vil bygherre skulle ansøge om byggetilladelse. Herunder skal alle forhold omkring tilslutninger til de omkringliggende veje vurderes i forhold til det konkrete byggeprojekt der fremsendes, også i forhold til trafiksikkerhedsmæssige forhold. Her vil den præcise placering af fortov, beplantning etc. blive vurderet. Københavns Kommune følger alle gældende love og regler på området og med kommunens "Nul-vision for dræbte og alvorligt tilskadede i trafikken i 2025" som blev vedtaget i Borgerrepræsentationen 14. december 2017 er trafiksikkerhed et fokuspunkt i alle sammenhænge.*

*Parkeringskælderen vil blive udformet, så der bliver et vandret areal, hvor bilerne kan holde, før de kører ud på vejen. Det vil være med til at øge trafiksikkerheden, da bilister kan holde stille uden at trille baglæns og derved fokusere på at orientere sig, inden de kører ud på Gartnerivej.*

*For at kvalificere trafiksikkerhed og trafikafviklingen på lokalvejnettet yderligere, har bygherre i forbindelse med lokalplanen fået Via Trafik Rådgivning til at vurdere de skitserede løsninger. Via Trafik Rådgivning konkluderer, at der ikke er nogen trafiksikkerhedsmæssige problemer ved at placere udkørslen som foreslået, da der er gode muligheder for at skabe en løsning, som blandt andet har gode oversigtsforhold.*

#### Trafikbelastning:

*Som grundlag for lokalplanen, har bygherre fået Via Trafik Rådgivning til at udarbejde et trafiknotat, som konkluderer, at lokalområdet belastes med op mod 100 bilture fra de to udkørsler i morgenspidstimen. Det betyder, at der*

*vil komme en øget trafik fordelt på Gartnerivej og Bomhusvej med ca. 50 bilture på hver vej (svarende til 1 bil pr. 1,2 minut).*

*Fra Gartnerivej vil en andel vælge at køre ud på Lyngbyvej, og derved ikke passere skolen. Det vurderes, at op mod halvdelen af bilerne vil passere skolerne i morgenspidstimen. Det svarer til en trafikbelastning på 1 bil pr. 2,4 min., der vil passere skolen om morgenen mellem 8 og 9.*

*En række indsigere ønsker, at forvaltningen ser nærmere på krydset Ryparken/Rygårds Allé, hvor de mødes med tilslutning af Gartnerivej umiddelbart før. Forvaltningen har indbudt skolerne på Gartnerivej til et møde for bl.a. at se nærmere på, hvordan trygheden i krydset kan forbedres.*

#### Mangel på parkeringspladser i området:

*I forbindelse med lokalplanarbejdet, kan forvaltningen kun stille krav om det antal P-pladser, der skal etableres i forhold til de funktioner, der planlægges for. Lokalplanforslaget dækker således ikke anlæg af parkeringspladser til et eksisterende behov i den omkringliggende bebyggelse.*

#### Ønske om trafikvurdering af hele Ryparken-området:

*Indsigerne savner, at trafikanalysen ser på trafikken på lokalvejnettet for hele området. Det er forvaltningens vurdering, at de 100 ture i bil i spidstimen, som projektet vurderes at medføre, ikke har nogen væsentlig betydning for trafikafviklingen. Det er derfor ikke belyst i trafikanalysen.*

#### Åbning af Bomhusvej mod Lyngbyvej:

*Indsigerne foreslår også at åbne Bomhusvej mod Lyngbyvej for på den måde at kunne aflaste lokalvejnettet, da trafikken vil have direkte adgang til det overordnede vejnet. Det kan desværre ikke lade sig gøre at åbne Bomhusvej, da sidevejstilslutningen vil ligge for tæt på udfletningen med Bernstorffsvej og tilslutningen derfor vil udgøre en trafikikkerhedsmæssig risiko.*

#### Forslag om etablering af cykelstier:

*Det bemærkes, at Gartnerivej er en privat fællesvej og det er derfor grundejerne rundt omkring vejen, der som udgangspunkt har pligt til at forestå anlæg. Københavns Kommune har stor interesse i og ansvar for, at sikre at der er trygge skoleveje i kommunen. Det vurderes ikke, at cykelstier er en forudsætning for at sikre trygge forhold på Gartnerivej.*

#### Vedrørende opsætning af port ved adgangsvej fra Bomhusvej:

*Lokalplanforslaget har anvist et område, hvor der er muliggjort parkering på terræn, samt en adgangsvej. Forslaget regulerer dog ikke at parkeringsarealerne skal udformes som vist på situationsplanen på side 7 i forslaget.*

*Lokalplanen er ikke til hinder for, at der kan findes en løsning som tilgodeser bygherre såvel som skolens interesser. Forvaltningen har været i dialog med bygherre, som er i mødekommende og åben overfor at finde en løsning, som tilgodeser alles interesser.*

*Den konkrete udformning af parkeringspladserne og manøvrearealerne vil blive behandlet i byggesagen som følger efter lokalplanen og det er en forudsætning at løsningen godkendes trafiksikkerhedsmæssigt. Forvaltningen bemærker, at det kan være en bedre løsning at opsætter pullerter, sådan at det bliver muligt at krydse arealet for gående og cyklende.*

Bygherre for projektet, Bonava, henvendelse nr. 81, har indsendt høringssvar.

#### Trafik:

Det fremføres, at trafikbelastning på Gartnerivej ikke vil øge trafikbelastningen ift. eksisterende forhold, og at det på grund af tidsmæssig spredning af trafikken vil føles som en reduktion. Bygherre har informeret om, at nabogrundejerne vil blive inddraget i dialog om udformningen af ankomstområder fra Bomhusvej og Gartnerivej.

#### *Forvaltningens bemærkninger:*

*Der henvises til forvaltningens bemærkninger til Bispebjerg Lokaludvalgs høringssvar, under afsnittet "Trafik", på side 1, og forvaltningens bemærkninger til Ryparken Lille Skole/Bjørn's International School og Københavns Skole & Idrætsakademis indsigelse, under afsnittene "Placering af nedkørsel til parkeringskælder" og "Trafikbelastning", på side 6-7.*

*Forvaltningen finder det positivt, at bygherre ønsker at inddrage nabogrundejerne i udformningen af ankomstområder.*

#### Skyggevirkning:

Det bemærkes, at skyggegenerne fra det nye byggeri vil være små.

#### *Forvaltningens bemærkninger:*

*Der henvises til forvaltningens bemærkninger til Bispebjerg Lokaludvalgs høringssvar, under afsnittet "Skyggevirkninger", på side 4.*

*Der er udarbejdet skyggediagrammer for områder, der viser at Ryparken Lille Skole, der er den tættest beliggende nabo mod øst, primært belastes med skygger sent på eftermiddagen og om aftenen. Carolineskolens nuværende bygninger ligger ganske få meter fra Ryparken Lille Skoles bygning og der vil derfor være tale om en vis forbedring af nuværende generelle lysforhold i lokalerne.*



*Skolernes friarealer belastes i meget lille grad yderligere af byggeriet, da skolernes nuværende bygninger i høj grad selv vil skygge for skolegårdene, i de perioder hvor det nye byggeri vil kaste skygge.*

Almene boliger:

Bonava stiller sig undrende over kravet vedr. 25 % almene boliger og ønsker at kravet bortfalder jf. normal praksis. De bemærker, at Københavns Kommune tidligere har afvist købstilbud af grunden fra almene bygherrer på grund af den høje eksisterende andel af almene boliger i området, at Københavns Kommune tidligere har afvist finansiering af køb af grunden fra almene bygherrer, at kommunen tidligere har meddelt at man ikke ønsker at stille krav om almene boliger, og at Teknik- og Miljøudvalget har vedtaget Startredegørelse for projektet uden almene boliger. Bonava bemærker, at der er blevet stillet en række krav til projektet, der forøger omkostningerne til at bygge projektet og at almene bygherrer ikke vil kunne realisere projektet. Det bemærkes, at det i intentionerne og lovbemærkningerne til Planloven er fremført, at kommunen skal sikre sig, at der er en almen boligorganisation, som vil realisere en lokalplan ved at overtage grunden og bygge alment, og at kravet skal være begrundet med et mål om at fremme en alsidig boligsammensætning. Bygherre mener ikke at disse forhold er overholdt.

*Forvaltningens bemærkninger:*

*Der henvises til forvaltningens bemærkninger til Bispebjerg Lokaludvalgs høringssvar, under afsnittet "Almene boliger", side 3.*

*Forvaltningen kan tilslutte sig at bygherres fremstilling af den forudgående proces og kommunens tilbagemeldinger vedr. almene boliger er korrekt gengivet, men vurderer ikke, at der er stillet krav til projektet, der afviger fra praksis. Forvaltningen bemærker, at der typisk vil kunne findes en almen bygherre til et projekt, så længe de økonomiske rammer der tilbydes er passende. Det vurderes ikke, at der i planprocessen er forhold, der er i strid med Planlovens intentioner.*

§ 5, stk. 8 e):

Det bemærkes, at der bør være mulighed for at genanvende eksisterende shedtage og at paragraffen skal udgå.

*Forvaltningens bemærkninger:*

*Forvaltningen vurderer at paragraffen skal tilføjes muligheden for enten at anvende eksisterende tagkonstruktioner eller alternativt etablere grønne tage, da der vil være en god fortællerværdi i at bevare kulturhistoriske spor fra områdets eksisterende bygninger.*

§ 6 stk. 2 b):

Det bemærkes, at der bør være overensstemmelse mellem stk. 1 og stk. 2, sådan at der i begge stykker er mulighed for at anvende facadebeklædning i tegl.

*Forvaltningens bemærkninger:*

*Forvaltningen vurderer, at der bør være overensstemmelse mellem ordlyden i de to paragraffer og anbefaler, at stk. 2 ændres, så der er overensstemmelse med stk. 1. Dette vil ikke ændre på den fremtidige administration af paragrafferne.*

§ 7 stk. 4:

Der fremføres et ønske om at kunne benytte græsarmring som belægningsmateriale.

*Forvaltningens bemærkninger:*

*Forvaltningen vurderer, at brugen af græsarmring som belægningsmateriale vil kunne øge andelen af grønne områder og anbefaler, at græsarmring tilføjes til listen over materialer der kan benyttes på de arealer der er udlagt som arealer til p-areal på terræn.*

Nabo til lokalplanområdet, Lundehus Kirkes Ungdomsgård og institutionen Eventyrlandet Lyngbyvej 180, høringssvar 79, har sendt høringssvar hvor der spørges ind til hvorfor der ikke er fremsendt orientering om høringen fra Københavns Kommune og hvorfor den foreslåede støjskærm ikke er drøftet med repræsentanter for ejerne. Derudover nævnes problemer med skygger fra det foreslåede byggeri, at der ikke kan etableres udkørsel fra lokalplanområdet direkte til Lyngbyvej da dette er over anden mands grund og at der er problemer med parkering og megen trafik på vejene i kvarteret.

*Forvaltningens bemærkninger:*

*Forvaltningen bemærker at der er udsendt orientering om høringen til de ejere af ejendommen der fremgår af de relevante registre. Høringsbrev er fremsendt via digital post. Det bemærkes at den ønskede dialog vedr. støjskærm nu er opstartet, mellem repræsentanter for bygherre og ejeren af ejendommen. Det vurderes at der kun vil være tale om små skyggegener fra byggeriet på områderne vest for lokalplanområdet.*

*Vedr. trafikforhold i området og på Gartnerivej henvises der til forvaltningens bemærkninger til Bispebjerg Lokaludvalgs høringssvar, under afsnittet "Trafik", på side 1, "Placering af nedkørsel til parkeringskælder", på side 5, og afsnittet "Trafikbelastning", på side 6, i forvaltningens bemærkninger til høringssvaret fra 3 skoler på Gartnerivej.*

På grund af det store antal høringssvar har forvaltningen foretaget en gruppering af svarene efter nedenstående emner:

- A. **De planmæssige rammer**, herunder anvendelse og bebyggelsesprocent.
- B. **Projektet**, herunder højde af byggeriet, skyggegener, friarealer og udseende af byggeri
- C. **Trafikforhold på omgivende veje og parkering**, herunder placering af nedkørsel til P-kælder, eksisterende trafikforhold på Gartnerivej i forbindelse med flere skolers mødetider,

parkeringsforhold, trafiksikkerhed, belastning på vejnettet i området, ønske om yderligere redegørelse for trafikken i området, generelle trafikforhold og ønsker om ændring af den nuværende trafikstruktur i området.

- D. **Almene boliger**, herunder at der ikke ønskes flere almene boliger i et område med mange almene boliger/i et område der er udpeget som udsat byområde.
- E. **Andet**, larm under byggeriet.

Emnerne og antallet af høringsvar der berører emnet kan ses i tabel 1 herunder:

<b>Tabel 1</b>	
<b>Kategorier/Emner</b>	<b>Nummer på høringsvar</b>
<b>A. De planmæssige rammer</b>	
Anvendelse til boliger	2, 8, 42, 49, 77.
For høj bebyggelsesprocent	63, 64, 67, 70, 72, 73
<b>B. Projektet</b>	
Højde af byggeri/antal etager	1, 5, 8, 31, 34, 39, 45, 46, 47, 50, 51, 52, 53, 56, 57, 61, 62, 63, 64, 65(-66), 67, 68, 69, 70, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 80, 81.
Skyggegener	8, 31, 34, 36, 39, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 53, 55, 56, 57, 59, 61, 62, 65(-66), 67, 68, 69, 70, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 79, 80, 81.
Parkering i projektet	54, 62.
Ønske om legeplads	51
<b>C. Trafik</b>	
Trafikforhold i området	29, 49, 50, 51, 52, 53, 56, 58, 62, 63, 64, 67, 70, 72, 74, 75, 76, 78, 79, 80, 81.
Trafikforhold på Gartnerivej	3 (21), 7, 9, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 22(-26), 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 42, 43, 52, 54, 55, 58, 62, 71, 79, 80, 81.
Placering af nedkørsel til parkeringskælder	3 (21), 7, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 22(-26), 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 37, 38, 39, 41, 42, 45, 71, 78, 80, 81.
Manglende trafikredegørelse/ønske om trafikplan for nærområdet	3 (21), 12, 20, 22(-26), 27, 32, 71.
Parkeringsforhold i området	19, 22(-26), 44, 57, 62, 67, 71, 75.
Åbne Bomhusvej mod Lyngbyvej	9, 17, 22(-26), 27, 30, 31, 34, 39, 44, 45, 51, 53, 54, 56, 57, 62, 63, 70, 71, 78, 80.
Ønske om cykelstier	3, 22(-26), 27, 30, 31, 32, 33, 71.

på Gartnerivej	
Ønske om port og trafikforhold ved indkørsel fra Bomhusvej	6, 22(-26), 27, 31, 71.
<b>D. Almene boliger</b>	
Krav om almene boliger i område med mange almene boliger	48, 49, 52, 64, 75, 76, 80, 81.
Krav om almene boliger i område udpeget til udsat byområde	45, 46, 53, 56, 61, 63, 68, 70, 72, 73, 75, 76.
<b>E. Andet</b>	
Støj og trafik i forbindelse med byggeriet.	42, 67, 69.

#### **A. De planmæssige rammer**

Der gives i en række høringssvar udtryk for at der ikke bør planlægges for boliger i lokalplanens delområde I, men at der i stedet bør planlægges for en park, grønt område, kulturinstitutioner, offentlige funktioner eller lignende. (Henvendelse nr. 2, 8, 42, 49, 77)

*Forvaltningens bemærkninger:*

*Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanramme C1 – Boliger og serviceerhverv i Kommuneplan 2015. Planlægning af et projekt med boliger, er dermed i overensstemmelse med den anvendelse af området, der er fastsat i den overordnede planlægning.*

En række høringssvar giver udtryk for at bebyggelsesprocenten er for høj i projektet, da dette vil give en for stor ekstrabelastning på områdets infrastruktur.

(Henvendelse nr. 63, 64, 67, 70, 72, 73)

*Forvaltningens bemærkninger:*

*Forvaltningen bemærker at området er fastlagt til C1-ramme hvor bebyggelsesprocenten er 110, hvilket også er bebyggelsesprocenten i lokalplanen. Dette er den lavest mulige bebyggelsesprocent for områder udlagt til boliger og serviceerhverv i Kommuneplan 2015. Forvaltningen vurderer, at bebyggelsesprocenten er passende set i forhold til de omkringliggende boligområder.*

*Vedr. kapacitet på områdets veje henvises til forvaltningens bemærkninger til Bispebjerg Lokaludvalgs høringssvar, under afsnittet "Trafik", på side 1 og forvaltningens bemærkninger til høringssvaret fra tre skoler på Gartnerivej, under afsnittet "Trafikbelastning", side 6. Forhold vedr. parkering er behandlet yderligere under punkt B vedr. projektet og punkt C vedr. trafikforhold.*

## **B. Projektet**

### Højde af byggeriet/antal etager:

En række hørings svar giver udtryk for at byggeriets højde på maksimum 20 meter og 6 eller 6/7 etager er for stort og højt i forhold til det omgivende område. Nogle hørings svar giver udtryk for at placeringen af bygninger i hhv. 6 og 4 etager bør byttes om og andre hørings svar giver udtryk for at den nuværende bebyggelsesplan bør bevares.

(Henvendelse nr. 1, 5, 8, 31, 34, 39, 45, 46, 47, 50, 51, 52, 53, 56, 57, 61, 62, 63, 64, 65(-66), 67, 68, 69, 70, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 80, 81)

### *Forvaltningens bemærkninger:*

*Vedrørende placering af bebyggelse i 4 og 6 etager og placering af byggefelter henvises til forvaltningens bemærkninger til Bispebjerg Lokaludvalgs hørings svar, under afsnittet "Skyggevirkninger" på side 4.*

*Byggeriets maksimale højde er 20 m. målt fra kote 8,5, altså maksimalt til kote 28,5, og der kan maksimalt bygges i 6 etager i byggefelt A og C og i 4 etager i byggefelt B og D. Lokalplanområdet er i Kommuneplan 2015 beliggende i C1-område, hvor den maksimale højde for nyt byggeri er 20 m. I området er der en række andre høje bebyggelser, f.eks. de eksisterende etageboliger på Bomhusvej, ungdomsboliger mod Lyngbyvej og de højere bebyggelser i Ryparken II mod Lyngbyvej med maksimale højder i hhv. kote 28, 24 og 25,5. Den øverste etage i den nye bebyggelse på 6 etager skal indrettes som tagetage. Det vurderes derfor, at projektet i lokalplanen indgår i sammenhæng med de øvrige større etageboligbebyggelser i området.*

### Skyggegener:

En række hørings svar stiller spørgsmål til det rimelige i, at bebyggelsen giver skyggegener for henholdsvis boliger nord og vest for området, for de eksisterende privatskoler øst for området og for legeplads tilknyttet daginstitution vest for området. Der stilles i nogle hørings svar spørgsmål til, hvorfor der kun er udarbejdet skyggediagrammer for forår og midsommer, og ikke for vinterperioden.

(Henvendelse nr. 8, 31, 34, 36, 39, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 53, 55, 56, 57, 59, 61, 62, 65(-66), 67, 68, 69, 70, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 79, 80, 81)

### *Forvaltningens bemærkninger:*

*Der henvises til forvaltningens bemærkninger til Bispebjerg Lokaludvalgs hørings svar, under afsnittet "Skyggevirkninger" på side 4 og forvaltningens bemærkninger til bygherren Bonavas hørings svar, under afsnittet "Skyggevirkninger" på side 8.*

*Københavns Kommune har generelt valgt, at skyggediagrammer vises for jævndøgn og ved sommersolhverv, og i tråd med praksis findes der derfor ikke skyggediagrammer for vintersolhverv i december. Det skyldes primært, at lysniveauet er væsentligt nedsat på den årstid og at der i vinterperioden stort set altid vil være skyggevirkninger fra nye såvel som eksisterende bygninger og beplantning, da solen står meget lavt.*

### Parkering i projektet

Ét høringssvar, nr. 62, stiller forslag om at der skal placeres mere parkering i parkeringskælder, mens ét høringssvar, nr. 54, fremfører at der skal etableres nok parkering til beboerne i det nye byggeri.

#### *Forvaltningens bemærkninger:*

*Der stilles krav om at der skal etableres 1 parkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup> bruttoetageareal, hvilket er i overensstemmelse med det krav der fremgår af Kommuneplan 2015. Forvaltningen har vurderet at der kan opnås en god løsning i forhold til friarealer, bebyggelse og parkeringsarealer når 50 % af parkeringen placeres i kælder.*

### Legeplads:

Der stilles i et enkelt høringssvar, henvendelse nr. 51, spørgsmål til hvorfor der ikke er planlagt for legepladser i området.

#### *Forvaltningens bemærkninger:*

*Det er hensigten, at der skal anlægges legeplads i det centrale gårdrum, der dog ikke anlægges som en kvarters-legeplads.*

## **C. Trafikforhold på de omgivende veje og parkering**

### Trafikforhold i området:

En række høringssvar beskriver at der er problemer med overbelastning af vejene i lokalområdet, specielt i forbindelse med aflevering af skolebørn i bil, til skolerne i området.

(Henvendelse nr. 29, 49, 50, 51, 52, 53, 56, 58, 62, 63, 64, 67, 70, 72, 74, 75, 76, 78, 79, 80, 81)

#### *Forvaltningens bemærkninger:*

*Der henvises til forvaltningens bemærkninger til Bispebjerg Lokaludvalgs høringssvar, under afsnittet "Trafik", på side 1, og afsnittet "Trafikbelastning" i forvaltningens bemærkninger til høringssvaret fra 3 skoler på Gartnerivej, på side 6.*

### Trafikforhold på Gartnerivej:

En række høringssvar angiver at der er tale om dårlige trafikforhold på Gartnerivej, når skolebørn skal afleveres til de 3 skoler beliggende på vejen.

(Henvendelse nr. 3 (21), 7, 9, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 22(-26), 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 42, 43, 52, 54, 55, 58, 62, 71, 79, 80, 81)

#### *Forvaltningens bemærkninger:*

*Der henvises til forvaltningens bemærkninger til Bispebjerg Lokaludvalgs høringssvar, under afsnittet "Trafik", på side 1, og afsnittet "Trafikbelastning" og "Placering af nedkørsel til parkeringskælder", i forvaltningens bemærkninger til høringssvaret fra 3 skoler på Gartnerivej, på side 6.*

### Placering af nedkørsel til parkeringskælder:

En række høringssvar stiller spørgsmålstegn ved placeringen af en nedkørsel til parkeringsanlæg med 65 parkeringspladser på Gartnerivej, i nærheden af

eksisterende skoler på vejen, da dette menes at give dårligere trafiksikkerhed på vejen og til at forværre eksisterende trafikforhold på vejen.

(Henvendelse nr. 3 (21), 7, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 22(-26), 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 37, 38, 39, 41, 42, 45, 71, 78, 80, 81)

*Forvaltningens bemærkninger:*

*Der henvises til forvaltningens bemærkninger til Bispebjerg Lokaludvalgs høringsvar, under afsnittet "Trafik", på side 1; afsnittet "Placering af nedkørsel til parkeringskælder" i forvaltningens bemærkninger til høringsvaret fra 3 skoler på Gartnerivej, på side 6 og afsnittet "Trafik" i forvaltningens bemærkninger til bygherres høringsvar, på side 8.*

#### Manglende trafikredegørelse i lokalplanarbejdet/ønske om generel trafikplan for hele området:

En række høringsvar angiver at den vurdering af trafikken der er foretaget i forbindelse med lokalplanarbejdet er mangelfuld, at det trafiknotat der er udarbejdet af privat trafikrådgiver er mangelfuldt eller misvisende, at der bør laves en trafikredegørelse for trafikforholdene på vejene i hele lokalområdet eller at der bør redegøres for trafikken ud fra et regionalt perspektiv.

(Henvendelse nr. 3 (21), 12, 20, 22(-26), 27, 32, 71)

*Forvaltningens bemærkninger:*

*Der henvises til forvaltningens bemærkninger til Bispebjerg Lokaludvalgs høringsvar, under afsnittet "Trafik", på side 1; afsnittet "Placering af nedkørsel til parkeringskælder", og "Ønske om trafikvurdering af hele Ryparken-området" i forvaltningens bemærkninger til høringsvaret fra 3 skoler på Gartnerivej, på side 6-7.*

#### Parkeringsforhold i området:

En række høringsvar giver udtryk for, at der ikke er nok parkeringspladser på vejene i området og, at det nye byggeris beboere vil give en ekstra belastning på vejenes parkeringsfaciliteter.

(Henvendelse nr. 19, 22(-26), 44, 57, 62, 67, 71, 75)

*Forvaltningens bemærkninger:*

*Der henvises til afsnittet "Mangel på parkeringspladser i området" i behandlingen af høringsvaret fra 3 skoler på Gartnerivej på side 7.*

*Det bemærkes, at de to omkringliggende veje, Bomhusvej og Gartnerivej, er private fællesveje. Grundejerne omkring de forskellige veje kan i fællesskab regulere parkering på vejene, såfremt dette ønskes.*

#### Ønske om at åbne Bomhusvej mod Lyngbyvej:

En række indsigere ønsker at Bomhusvej skal åbnes mod Lyngbyvej for at aflaste trafikken på de eksisterende veje i lokalområde.

(Henvendelse nr. 9, 17, 22(-26), 27, 30, 31, 34, 39, 44, 45, 51, 53, 54, 56, 57, 62, 63, 70, 71, 78, 80)

*Forvaltningens bemærkninger:*

*Der henvises til forvaltningens bemærkninger til høringssvaret fra 3 skoler på Gartnerivej, under afsnittet "Åbning af Bomhusvej mod Lyngbyvej", på side 7.*

Ønske om cykelstier på Gartnerivej:

I en række høringssvar indgår ønsker om at der skal etableres cykelstier på Gartnerivej, eller bemærkninger om at etablering af cykelstier skal være en forudsætning for at projektet kan godkendes.

(Henvendelse nr. 3, 22(-26), 27, 30, 31, 32, 33, 71)

*Forvaltningens bemærkninger:*

*Der henvises til forvaltningens bemærkninger til høringssvaret fra 3 skoler på Gartnerivej, under afsnittet "Forslag om etablering af cykelstier", på side 7.*

Ønske om port og trafikforhold ved indkørsel fra Bomhusvej:

Nogle høringssvar stiller spørgsmålstejn til situationen ved indkørsel til parkeringsarealer på terræn fra Bomhusvej. Blandt andet forudses der problemer vedrørende børns leg på tilstødende arealer ved skolerne.

(Henvendelse nr. 6, 22(-26), 27, 31, 71)

*Forvaltningens bemærkninger:*

*Der henvises til forvaltningens bemærkninger til høringssvaret fra 3 skoler på Gartnerivej, under afsnittet "Vedrørende opsætning af port ved adgangsvej fra Bomhusvej", på side 7.*

## **D. Almene boliger**

En række høringssvar giver udtryk for at der allerede er mange almene boliger i nærområdet Ryparken og at området generelt allerede er belastet.

(Henvendelse nr. 48, 49, 52, 64, 75, 76, 80, 81)

*Forvaltningens bemærkninger:*

*Der henvises til forvaltningens bemærkninger til høringssvaret fra Bispbjerg Lokaludvalg, under afsnittet "Almene Boliger" på side 3.*

En række høringssvar giver udtryk for, at der ikke bør planlægges for almene boliger i lokalplanforslaget, da området er udpeget som udsat byområde i Politik for udsatte byområder 2017.

(Henvendelse nr. 45, 46, 53, 56, 61, 63, 68, 70, 72, 73, 75, 76)

*Forvaltningens bemærkninger:*

*Det er korrekt, at der normalt ikke stilles krav om almene boliger i områder der er udpeget som udsatte byområder, men kravet kan dog stilles efter en konkret vurdering. Teknik- og miljøudvalget besluttede på mødet d. 29. januar 2019, at stille kravet om 25 % almene boliger.*

## **E. Andet**

Larm i forbindelse med byggeriet:

Tre høringssvar, henvendelse nr. 42, 67 og 69, giver udtryk for at det bør sikres at der ikke er unødigt larm fra byggeriet af det foreslåede projekt eller at trafik til og fra byggepladsen skal ske af bestemte ruter.



*Forvaltningens bemærkninger:*

*Københavns Kommune stiller generelt krav om støj fra byggerier. Der henvises til "Bygge- og anlægskonvention i København", fra december 2016, der kan downloades fra kommunens hjemmeside.*

*[http://kk.sites.itera.dk/apps/kk\\_pub2/index.asp?mode=detalje&id=1604](http://kk.sites.itera.dk/apps/kk_pub2/index.asp?mode=detalje&id=1604)*

*Det bemærkes at der ikke kan stilles krav om hvordan byggearbejdet skal foregå i lokalplanen.*