



**Bilag 7 - Referat af borgermøde vedr. lokalplan "Bomhusvej 18"**

4. maj 2018

Dato: 20. marts 2018  
Tid: 17.00-19.00  
Sted: Ungdomsboligerne, Lyngbyvej 172, 2100  
København Ø

Mødedeltagere:

Der var fremmødt ca. 60 borgere, derudover deltog:

Bygherre og arkitekter:

Peter Riber, Bonava

Mette Tony, Praksis Arkitekter

Ricki Vestergaard Estdahl, Praksis Arkitekter

Teknik- og Miljøforvaltningen:

Lise Pedersen, Enhedschef

Mikkel Vinther Jensen, Projektleder

## **Referat**

### **1. Velkomst og præsentation af lokalplanen v. Mikkel Vinther Jensen, Projektleder**

Der orienteres om mødets formål som er at drøfte lokalplanforslaget og samle op på spørgsmål til dette. Der bliver gjort opmærksom på, at hvis man har synspunkter man gerne vil bringe videre til indstillingen, skal disse skrives som hørings svar via [blivhoert.kk.dk](mailto:blivhoert.kk.dk) senest den 6. april 2018.

Lokalplanen er udarbejdet efter rammerne i Kommuneplan 2015.

Lokalplanforslaget er ændret i forhold til det der blev fremlagt i startrede gørelsen for projektet, først og fremmest for at bevare en række ældre og store bevaringsværdige træer i lokalplanområdets vestlige del.

Der blev fortalt om forvaltningens vurdering af trafikken på de omkringliggende skoleveje og om de konkrete forhold vedr. trafiksikkerhed ved nedkørsel til parkeringskælder, primært at der vil være gode oversigtsforhold og at der vil blive etableret plant areal før overkørsel, samt at der vil blive etableret en ekstra række fortovsfliser.

### **2. Præsentation af bygherre, Bonava**

Bygherre for projektet præsenterede sig selv og deres tilgang til byggesager, blandt andet at de er involveret hele vejen fra projektering til salg.

**Byplan Nord**

Njalsgade 13  
Postboks 348  
2300 København S

EAN nummer  
5798009809452

### **3. Præsentation af projektet, Praksis Arkitekter**

Praksis Arkitekter fremlagde deres tanker bag projektet og hvordan arkitekturen vil være i de nye bygninger. Derudover blev der præsenteret tanker om de nye byrum og forbindelser der vil blive skabt i forbindelse med projektet.

### **4. Debat og spørgsmål fra salen, ordstyrer formand for Bispebjerg Lokaludvalg, Alex Heick**

*Der blev spurgt ind til, og drøftet, forskellige emner i forbindelse med lokalplanforslaget. Følgende er for overskueligheds skyld inddelt i disse emner, og er derfor ikke skrevet i kronologisk rækkefølge.*

#### **Trafikforhold på Gartnerivej:**

Der var en lang række kommentarer til den eksisterende trafiksituation på Gartnerivej. Disse er grupperet nedenfor:

#### Generelle trafikforhold:

Der blev stillet en række spørgsmål vedr. den eksisterende trafik på Gartnerivej, herunder:

1. Hvorfor Københavns Kommune ikke allerede har sørget for at opgradere trafikforholdene på Gartnerivej.
2. Der blev spurgt ind til hvordan man kunne tillade ekstra trafik på en vej der i så høj grad er belastet.
3. Hvorfor Københavns Kommune har tilladt nye skoler at åbne på Gartnerivej og Rygårds Allé når trafikforholdene ikke er i orden.
4. Hvorfor Københavns Kommune ikke har etableret cykelstier når der er plads til det.
5. Hvorfor Sikre Skoleveje ikke har reageret på borgerhenvendelser med ønske om at ændre trafikforholdene.
6. Om vejen er klassificeret som skolevej.
7. Hvilken betydning det har at vejen er privat fællesvej.
8. Om der ville være en forskel hvis der var tale om en kommunal skole.
9. Naboer i boligbyggeriet syd for Gartnerivej stillede spørgsmål til hvorfor de skulle finansiere opgradering af vejen, fordi en række skoler har valgt at placere sig på vejen, uden selv at sørge for at opgradere forholdene.
10. Der blev stillet spørgsmål til hvordan Københavns Kommune kunne prioritere bevaringsværdige træer højere end børns trafiksikkerhed.
11. Der blev stillet forslag om at flytte parkeringskælder ind under byggeriet eller det centrale gårdrum.

#### Forvaltningens svar:

1. Vejen er en privat fællesvej, og ikke en kommunal vej, hvorfor det som udgangspunkt er grundejerne rundt omkring vejen der har ansvar for at vedligeholde denne. Københavns Kommune er tilsynsmyndighed, der skal sikre at vejen er i forsvarlig stand.

2. Det er ikke kommunens vurdering at vejen er meget trafikbelastet, udover den periode hvor der er en høj spidsbelastning når børn skal hentes og afleveres. Der planlægges for en P-kælder med 65 pladser med udkørsel til Gartnerivej, hvilket vurderes godt at kunne rummes på vejen.
3. Kommunen har ikke skullet give tilladelse til at åbne skolerne, vi kan alene stille vilkår vedr. ombygning, parkering og afsætningsforhold etc. Der er tale om private grundsalg hvor Københavns Kommune ikke er involveret.
4. Cykelstier er udgiftstunge anlæg og der er vedtaget en prioriteringsplan for udbygning af cykelstinet. Københavns Kommune vil ikke på egen hånd kunne lave anlæg på private fællesveje, af så indgribende karakter som cykelstier.
5. Forvaltningen er kun repræsenteret med fagpersoner der har haft med udarbejdelsen af lokalplanen at gøre og kan ikke svare på spørgsmål om kommunens generelle administration i konkrete sager tilbage i tiden.
6. Vejen er så vidt vides ikke klassificeret som en skolevej. Der er ikke en konkret klassifikation i Københavns Kommune i enten skolevej eller ikke skolevej. Der er skoler på vejen så derfor er den at betragte som en skolevej i bred forstand. Trafiksikkerheden skal under alle omstændigheder sikres på alle veje, specielt veje med mange bløde trafikanter og børn.
7. Se svar til pkt. 1.
8. Hvis der lå en kommunal skole på vejen ville kommunen være en af de grundejere der var forpligtigede til at sørge for at vejen er i forsvarlig stand, og ville derfor have en mere direkte rolle.
9. Kommunen er tilsynsmyndighed på private fællesveje. De medarbejdere der er til stede ved mødet, har ikke kendskab til de specifikke forhold i forbindelse med etableringen af skolerne.
10. Forvaltningen vurderer at placering af nedkørsel til parkeringskælder er trafiksikker og at der vil være gode oversigtsforhold ved nedkørslen.
11. Det vil ikke være muligt at placere parkering under bygningerne og hvis parkering placeres under det centrale gårdrum, vurderes det at dette vil få en markant mindre grøn og indbydende karakter.

Forhold vedr. nedkørsel til parkeringskælder:

Der blev spurgt ind til trafiksikkerheden ved nedkørsel til parkeringskælder på Gartnerivej. Blandt andet blev det fremført at det ikke var opfattelsen at denne var trafiksikker pga. placeringen tæt på skolerne.

Forvaltningen svarede at det vigtigste ift. vurderingen af trafiksikkerhed er gode oversigtsforhold og at den kørende trafik på Gartnerivej vil få prioritet. Derudover svarede forvaltningen at der vil blive tale om en forholdsvis lille belastning, i form af en bil ca. hver andet minut.

## **Parkering**

Der blev adspurgt til hvordan parkeringen i projektets parkeringskælder vil blive prissat, og hvordan kommunen forholder sig til den nuværende parkeringssituation, samt en evt. ekstrabelastning på parkeringspladserne på de omgivende veje.

Bygherre bemærkede at de ønsker at prissætte parkeringspladserne i kælder sådan at disse bliver fuldt udnyttet. Forvaltningen bemærkede at kommunen ikke kan stille vilkår ift. parkering på private fællesveje, men at man som grundejere i fællesskab kan regulere parkering hvis dette ønskes. Det blev bemærket at der udenfor skolernes åbningstid i hverdagene er god plads på parkeringspladserne på de omkringliggende veje.

### **Skyggeforhold:**

Der blev stillet en række spørgsmål vedr. skyggevirksomheder fra det nye byggeri, herunder:

1. Det blev nævnt at der ved byggeri i op til 20 meter mod øst vil være massive skyggevirksomheder på skolerne og disses friarealer.
2. Der blev stillet spørgsmål til om det er rimeligt at udsætte borgere i Gentofte Kommune og villaer nord for projektet for store skyggegener fra den 6. etager høje bygning mod Bomhusvej.
3. Der blev stillet spørgsmål til hvorfor man havde valgt kun at vise skyggediagrammer for forår og sommer, og ikke i vinterperioden.
4. Der blev stillet forslag om at bygge rundt på byggeri i 4 og 6 etager sådan at naboer friholdes for skygge, mens beboere i det nye byggeri må leve med skygge i boligerne.
5. Der blev stillet forslag om maksimalt at bygge i 4 etager fordi det vil give færre skyggegener og være i bedre overensstemmelse med det omkringliggende byggeri.

Forvaltningens svar:

1. Der er fremstillet skyggediagrammer der viser små skyggevirksomheder på den nærmest liggende skole ved forårssolhverv og midsommer. Skolerne har bemærket at der vil være skyggevirksomheder i eftermiddags- og aften timer og at specielt udearealer vil blive skyggepåvirket. Forvaltningen har orienteret at man først og fremmest har vurderet skyggevirksomhederne inden for skoletiden og altså ikke i aften timerne, ligesom man for eksempel ville gøre det ved erhvervsbyggeri, hvor det er skyggeforholdene inden for åbningstiden der er afgørende. Bygherre bemærkede at de eksisterende bygninger, der nedrives, ligger meget tæt på den nærmest beliggende skole. Når disse fjernes, vil der generelt være meget forbedrede lysforhold i lokalerne på skolen. Arkitekterne på projektet oplyste, at skyggevirksomheden på friarealerne, for størstedelens vedkommende, allerede er eksisterende og kommer fra skolernes egne bygninger.

2. Forvaltningen vurderer at der er meget små skyggegener for boliger nord og vest for projektområdet, jf. skyggediagrammer i lokalplanen, der viser at der kun er skyggevirkning i meget lille omfang i formiddagstimerne.
3. Det er generelt valgt at vise skyggediagrammer for de to tidspunkter, først og fremmest fordi der i vintermånederne er tale om markant færre soltimer og nedsat lysstyrke, samt at solen står så lavt at der stort set alle steder i byen vil være skyggegener når der er tale om nybyggeri.
4. Forvaltningen har vurderet at en sådan løsning vil betyde at der ikke vil kunne placeres boliger i stueetagen, da der ikke vil være nok lys.
5. Forvaltningen har orienteret om den relativt lave bebyggelsesprocent og at projektet vurderes relativt set at være mindre tæt. Bebyggelsen i 6 etager vurderes ikke at falde udenfor områdets egenart, da der er tale om lav stueetage mod terræn og at øverste etage skal udformes som tagetage, med fladt tag.

### **Arkitekturen i projektet:**

Der blev stillet enkelte spørgsmål til selve projektet:

1. Hvilke facadematerialer vil blive anvendt
  - Der vil primært blive anvendt gule sten, med enkelte andre materialer som for eksempel glaserede tegl, metal i gyldne nuancer, samt metalmateriale på tagene.
2. Hvornår regner man med at byggeriet vil blive opført
  - Det forventes at lokalplanen vedtages inden sommerferien og at byggeriet vil gå i gang umiddelbart herefter.
3. Hvordan forholder man sig til larm fra byggeriet
  - Der stilles ikke krav til hvordan byggeriet skal foregå i lokalplanen, men der er en række regulativer for hvor meget byggeri må larme og derudover vil der som regel blive stillet konkrete krav i byggetilladelsen.