

# SVAR PÅ HENVENDELSER FRA HØRING

## FORSLAG TIL TILLÆG 1 TIL LOKALPLAN 531 APOLLOVEJ III

Nedenfor er høringssvar kort refereret og besvaret af forvaltningen. Der er modtaget 16 henvendelser i høringsperioden fra den 2. februar 2023 til den 31. marts 2023. Henvendelserne kan ses i bilag 4 Henvendelser i høringsperioden.

### *Forslag om ændringer efter høringen*

Forvaltningen foreslår ændringer til lokalplanforslaget på baggrund af høringen.

Ændringerne fremgår af bilag 6 Forslag til ændringer efter høring. Derudover foretages en række mindre redaktionelle rettelser.

### *Emner i henvendelserne*

Henvendelserne er besvaret efter emne.

"(3)" tal i parentes angiver, hvor mange der har henvendt sig om emnet.

"(O)" angiver, at en offentlig instans har henvendt sig om emnet.

"(LU)" angiver, at et lokaludvalg har henvendt sig om emnet.

<b>Anvendelse</b> .....	<b>2</b>
(1) Der bør ikke etableres boliger, hvor der tidligere har været fitnesslokaler .....	2
(1, LU) De maksimale butiksstørrelser bør ikke udvides.....	3
(1, LU) Imødekommenhed overfor udvidede butiksstørrelser.....	3
<b>Trafik og mobilitet</b> .....	<b>4</b>
(1) Der bør etableres en fodgængerovergang ud for centerindgangen ved Apollovej 4	
(1, O) Vejudlægget bør ikke ophæves .....	4
<b>Bil- og cykelparkering</b> .....	<b>5</b>
(1, O) Bekymring for, at der er plads til den indtegnede cykelparkering på terræn	5
<b>Omfang og placering af bebyggelsen</b> .....	<b>5</b>
(1) Mulighed for overdækning af boldbane bør udgå .....	5
(1, O) Bekymring for, om der er plads til ny bebyggelse og vejadgang på samme tid respekteres.....	6
<b>Bebyggelsens ydre fremtræden</b> .....	<b>7</b>
(1) Der bør ikke være mulighed for vinduer hos nye ungdomsboliger i facader mod naboboligerne i bygningen som ligger øst for (Vanløse Torv 181-195).....	7
(1) Der bør tages hensyn til naboer ved nye vinduespartier i facaderne, så indkigsgenerne ikke øges.....	7



(1) Ønske om at facadebestemmelserne udgår og facadeændringer i stedet skal bero på en konkret godkendelse jf. bestemmelserne i lokalplan 531..... 7

**Ubebyggede arealer ..... 8**

(4) Boldbaner i byrum 3 "tangen" bør udgå ..... 8

(2, LU) Glæde over aktivering af byrum 3 "tangen", herunder boldbaner ..... 9

(3) Der bør være afstand imellem zonen for sti b og villagrundene på Jupitervej i byrum 3 "tangen" ..... 9

(2) Tidsbegrænsning som forudsætning for belysning af boldbane ..... 10

(2, O, LU) Byrum 1 bør rette sig mod alle aldersgrupper ..... 10

(2) Regulering af boldbanetype ..... 11

(2) Gangsti fra "tangen" til Flintholm bør ikke realiseres ..... 12

(2) Byrum 3 "tangen" bør have præg af have/park ..... 12

(1) Byrum bør tænkes sammen med planerne for forskønnelse af de to torve omkring stationen..... 9

(1) Flere nyplantede træer, som dog bør begrænses i højde ..... 13

(1) Regulering af byrum 2 bør udgå ..... 13

(1, O) Bekymring for, at placering af trappe er til hinder for vejadgang ..... 14

(1, O) Bekymring for at krav til plantning af træer er til hinder for vejadgang ..... 14

**Støj og lysgener ..... 14**

(1) Bekymring for lysgener fra byrum 3 "tangen" ..... 14

(2) Begrænsning af aktiviteter ved udeservering, legeplads og musikscene ..... 15

(2) Der bør opsættes et støjdæmpende hegn mellem byrum 3 "tangen" og boligerne som ligger nord for..... 15

**Andre emner ..... 16**

(1, O) Bemærkning vedr. Jordarbejder og Museumsloven ..... 16

(1, O) Tilføjelse til redegørelse om anlægsarbejder inden for servitutzone(r) ..... 16

## Anvendelse

### (1) Der bør ikke etableres boliger, hvor der tidligere har været fitnesslokaler

Henvendelse 10

En borger mener, at der i forvejen er høj tæthed af boliger i Kronen. Der er allerede ungdomsboliger og samtidigt er der både et kollegium og Blækhuset, som udlejer ungdomsboliger ved siden af bebyggelsen. Den nuværende balance mellem ungdomsboliger og familieboliger bør bevares, med henblik på at sikre, at beboerne i og omkring Kronen trives.

Borgeren mener desuden, at det giver større værdi for beboerne i Vanløse at bevare et stort og velfungerende fitnesscenter med central beliggenhed end tilføje flere boliger i allerede tæt beboet område - især når idéen med ombygningen skal være at støtte idræt og motion i Vanløse.

#### Forvaltningens svar

Forvaltningen vurderer, at lokalplanområdet er et hensigtsmæssigt sted at give mulighed for flere boliger, herunder ungdomsboliger, da området er placeret stationsnært og tæt på andre centeranvendelser som vil være attraktivt for blandt

andet en ung aldersgruppe. Forvaltningen mener desuden, at det vil være hensigtsmæssigt at understøtte bygherres ønske om at revitalisere bebyggelsen med henblik på at kunne have en fornuftig fordeling mellem butiks- og boligbebyggelse. Fitnesscenter muliggøres stadig i andre dele af bebyggelsen, hvor det eventuelt vil være muligt at flytte til, ligesom fitnesscenteret også kan opretholdes i sin nuværende form som eksisterende lovlig anvendelse indtil der, forventeligt, etableres boliger i stedet. Lokalplanen muliggør boldbaner i byrum 3, som imødekommer ønsket om at støtte idræt og motion i Vanløse.

### **(1, LU) De maksimale butiksstørrelser bør ikke udvides**

Henvendelse 9 Vanløse Lokaludvalg

Vanløse Lokaludvalg vil ikke anbefale, at butikkernes maksimale kvadratmeter størrelse udvides. Årsagen til anbefalingen skyldes blandt andet, at nogen udvalgsmedlemmer er bekymret for at samle mange større butikker i centeret, og at muligheden for store butikker kan føre til mindre mangfoldighed i typen af butikker. En anden årsag er, at lokaludvalget mener, at det på borgermødet fremgik, at der ikke er et aktuelt behov for større butikker, hvorfor det ikke er nødvendigt at planen giver muligheden, og på den baggrund foretrækker man at tage stilling til et konkret forslag.

#### *Forvaltningens svar*

Med lokalplanen ændres de maksimale størrelser for udvalgs- og dagligvarebutikker fra hhv. 2.000 m<sup>2</sup> og 3.500 m<sup>2</sup> til 3.500 m<sup>2</sup> og 5.000 m<sup>2</sup>. Forvaltningen oplyste på borgermødet, at forvaltningen ikke forventer at en udvidelse hvor de nye bestemmelser er nødvendige er aktuelt på nuværende tidspunkt. Dette korrigerede bygherre, som oplyste, at udvidelsen er nødvendig for at realisere en større udvalgsvarebutik. Ændringen er foretaget for at sikre en fleksibilitet, som gør at centeret har bedre muligheder for at ændre sit butiksmiks for at tilpasse sig nye strømninger inden for detailhandel. Bestemmelserne er fastsat på baggrund af maksimalværdierne fra København Kommune 2019, fastsat for området. Forvaltningen anbefaler derfor, at maksimalstørrelserne for butikker fastholdes.

### **(1, LU) Imødekommenhed overfor udvidede butiksstørrelser**

Henvendelse 9 Vanløse Lokaludvalg

En mindretalsudtalelse bestående af nedenstående lokaludvalgsmedlemmer ønsker noteret, at de ikke er imod lokalplanens mulighed for udvidelse af butikkernes maksimale størrelse.

Bent Christensen, Socialdemokratiet  
Anne Fausbøll, Grøndal Lokalråd  
Jens Damgård, Venstre  
Jan Lindboe, Københavns Trampolinklub (KTK)  
Helle Monrad Andersen, Det Konservative Folkeparti

#### *Forvaltningens svar*

Se forvaltningens ovenstående svar under emnet 'De maksimale butiksstørrelser bør ikke udvides'

## Trafik og mobilitet

### (1) Der bør etableres en fodgængerovergang ud for centerindgangen ved Apollovej

Henvendelse 3

En borger mener, at med det øgede beboerantal og øget cykeltrafik på Apollovej vil der sandsynligvis komme et større behov for at krydse Apollovej ud for centerindgangen ved Apollovej/Vanløse Allé. Der er i forvejen mange, der krydser vejen der og mange farlige situationer opstår, hvorfor der allerede nu er brug for en fodgængerovergang på det sted. Derfor foreslås det, at der i forbindelse med projektet skal etableres en fodgængerovergang ud for centerindgangen ved Apollovej.

#### *Forvaltningens svar*

Der er i forbindelse med lokalplanen udarbejdet en trafikanalyse, som har undersøgt den forventede trafikafvikling af Apollovej, ud fra et det scenarie hvor lokalplanens nye muligheder vil tilføje mest trafik til området. Til analysen er der foretaget trafiktællinger på vejen, og udarbejdet en fremskrivning af trafikken på baggrund af de anvendelser som lokalplanforslaget muliggør. Analysen konkluderer, at spidstime- og spidskvartersberegninger viser, at der hverken ved nuværende anvendelse eller med tilføjet trafik, vil forventes trafikafviklingsmæssige problemer ved indkørslen fra Apollovej. Idet vejarealet på Apollovej ikke omfattes af lokalplanområdet, regulerer lokalplanen ikke mulighederne for en eventuel krydsningsmulighed disse arealer. Forvaltningen vurderer, at denne konklusion vil være sammenlignelig for ved hovedindgangen ved Apollovej, som ligger omkring 70 længere mod vest af Apollovej. Anvendelsesændringen vil ikke genere markant mere trafik for fodgængere og cyklister. Lokalplanen er dog ikke til hinder for, at der på sigt etableres en krydsningsmulighed over Apollovej.

### (1, O) Vejudlægget bør ikke ophæves

Henvendelse 16

Metroselskabet I/S har med servitut tinglyst sikret sig vejadgang til deres ejendom matr. 3716, Vanløse gennem byrum 3, med henblik på at sikre Metroselskabet adgang til at drifte og vedligeholde metroen. På den baggrund kan Metroselskabet ikke acceptere, at vejudlægget ophæves med lokalplanen. Servituten sikrer i øvrigt også Banedanmark vejadgang til deres matr. 3704 Vanløse.

#### *Forvaltningens svar*

Forvaltningen erkender, at servituten Metroselskabet er påtaleberettiget på servituten som fastsætter vejudlægget, hvilket forvaltningen beklageligvis ikke var orienteret om. På trods af, at forvaltningen vurderer, at det er muligt at udlægge en vej på en anden måde end det eksisterende vejudlæg og på den måde at sikre en bedre udnyttelse af friarealet i lokalplanen, vurderes det at kræve en aftale mellem servitutens påtaleberettigede parter, hvilket ikke er sket i forbindelse med lokalplanens tilvejebringelse. På den baggrund anbefaler forvaltningen, at vejudlægget ikke ophæves med lokalplan.

#### *Forslag om ændring af lokalplanen*

Forvaltningen foreslår på denne baggrund at den fastlagte sti i § 8 stk. 5 'Indretning af byrum' litra a udlægges som privat fællesvej i stedet for sti.

## Bil- og cykelparkering

### (1, O) Bekymring for, at der er plads til den indtegnede cykelparkering på terræn

Henvendelse 16 Metroselskabet I/S

Metroselskabet I/S udtrykker bekymring for, at der i lokalplan fastsættes et areal til placering af minimum 60 cykelparkeringspladser ved den sydøstlige del af lokalplanområdet. Metroselskabet I/S bemærker, at det skal sikres at cykelparkeringspladserne ikke udgør en hindring for Metroselskabets færdselsret til deres ejendom syd for lokalplanområdet.

I høringsvaret nævner Metroselskabet I/S, at de har været i dialog med en tidligere ejer, hvor der er blevet lavet nogle kørekurver for en skinnesliber, som er det største vedligeholdelseskøretøj som Metroselskabet til dags dato bestiller. Dimensionerne for køretøjet er: L: 22 m, H: 4 m B: 2,55 m.

#### *Forvaltningens svar*

Forvaltningen vurderer, at det er muligt at placere 60 cykelparkeringspladser inden for det fastsatte område uden at disse vil hindre vejadgangen for Metroselskabet. Arealet til cykelparkering er omkring 1.700 m<sup>2</sup>, og 60 cykelparkeringspladser forventes at fylde omkring 60 m<sup>2</sup>. Årsagen til, at der udlægges et forholdsmæssigt stort areal til placeringen af cykelparkering er, dette kan skabe fleksibilitet til at placere cykelparkeringspladserne på en måde som ikke hindrer de andre krav i området, herunder den fastlagte sti, som sikrer Metroselskabet I/S' vejadgang. Forvaltningen erkender dog, at arealet bør indskrænkes, så det ikke er muligt at placere cykelparkering hvor der er vejudlæg.

#### *Forslag om ændring af lokalplanen*

Det foreslås, at det sydøstlige areal hvor der skal placeres 60 pladser til cykelparkering udgår for vidt angår den del, der er placeret hvor der er et vejudlæg. Det indskrænkede areal vil være omkring 540 m<sup>2</sup> og vurderes tilstrækkelig stort til at, at det er muligt at etablere det påkrævede antal cykelparkeringspladser. Ændringen fremgår af bilag 6 Forslag til ændringer efter høring.

## Omfang og placering af bebyggelsen

### (1) Mulighed for overdækning af boldbane bør udgå

Henvendelse 14

En borger mener, at der ikke er mange typer boldspil, der kan spilles med overdække med åbne sider, hvor blæst, regn og sne har fri adgang, og hvor der efter borgerens erfaring vil ligge gamle pizzabakker, engangsgrill, gamle cigaretskod etc.

Ud fra borgerens erfaringer virker det ikke realistisk, at sådanne boldbaner vil tiltrække seriøse brugere. Derimod mener borgeren, at det er meget realistisk, at det vil være en velkommen invitation til vores uønskede brugere, som nu vil kunne være i fred, med en form for tag over hovedet.

Borgeren mener desuden, at lyder meget voldsomt, at der tillades en taghøjde på op til 6 m. Området er knap 25 m. bredt, og ligger syd for naboerne. Så en bebyggelse på 6 m vil have voldsom negativ effekt for lysindfald til haverne. Borgeren mener, at en af de få positive ting, der følger med at være nabo til metro

og DSB er, at man netop ikke har høje bygninger til nabo. Af den grund mener borgeren, at planerne om en overdækning af boldbanerne vil forringe nabohaverne meget betydeligt. Desuden er borgerens erfaring, at der altid er unge mennesker, som åbenbart skal klatre op på hegn, tage etc. Dette sker på det eksisterende cykelskur. De vil komme højt op, og samtidig være meget tæt på metroens spor.

Grundejerforeningen Vanløse Stationsby udtrykker også, at de ikke har tiltro til at man, blot ved at give muliggøre et 6 m. højt overdække, vil give det betydelige løft af Tangen, som der ønskes.

#### *Forvaltningens svar*

Muliggørelsen af en overdækning af boldbanen er fastsat med henblik på at skabe fleksibilitet i forhold til udformningen af boldbanerne, samt ud fra en betragtning om, at faste vægge og tag kan reducere eventuel støj og lys fra aktiviteterne på banen. Forvaltningen har på baggrund af indsigelsen udarbejdet et studie af de mulige skyggegener ved overdækningsmuligheden af boldbanerne. På baggrund af studiet vurderer forvaltningen, at der ikke vil være væsentlige skyggegener i haverne på villagrundene såfremt der etableres en overdækning. Idet forvaltningen dog anbefaler, at vejudlægget opretholdes, vurderer forvaltningen at det tilsvarende ikke er muligt at give mulighed for at etablere overdækning til boldbaner, hvorfor det foreslås at muligheden udgår.

### **(1, O) Bekymring for, om der er plads til ny bebyggelse og vejadgang på samme tid respekteres**

Henvendelse 16 Metroselskabet I/S

Metroselskabet I/S udtrykker bekymring for, at bebyggelse kan etableres med respekt af vejadgang. Her peges særlig på bebyggelser til boldbane, som Metroselskabet I/S bemærker ikke må hindre selskabet adgang til deres ejendom på matr. 3716, Vanløse.

Metroselskabet I/S bemærker desuden at den nye overdækning heller ikke må hindre Metroselskabets vejadgang. Her bemærkes det, at adgangstrapper, fundamentsøjler og minimumsfrihøjde kan være til hinder for dette.

#### *Forvaltningens svar*

Forvaltningen vurderer, at det er muligt at etablere overdækning i forlængelse af den eksisterende overdækning på en måde hvor vejadgangen respekteres. Der vil sandsynligvis skulle arbejdes med en løsning hvor de bærende elementer placeres således, at de respekterer vejadgangen. Forvaltningen vurderer, at der ikke er hjemmel til at sikre en passende frihøjde til overdækningen. Forvaltningen peger dog på, at Metroselskabet I/S kan udnytte sin påtaleret på servitutten, såfremt den konkrete overdækning eller frihøjde ikke overholder kravene til vejadgang i servitutten. Forvaltningen erkender dog, at det med vejudlægget ikke vil være muligt at placere en bebyggelse til boldbane oven på vejudlægget. Såfremt der på et senere tidspunkt udarbejdes et nyt vejudlæg, kan der søges om dispensation til opførelse af dette.

#### *Forslag om ændring af lokalplanen*

Forvaltningen foreslår på denne baggrund at muligheden for at etablere overdækninger til boldbane udgår af lokalplanforslaget, og der i stedet fastsættes en kompetencenorm for at fremhæve muligheden for at søge om dispensation til etablering af en overdækning af boldbanen, såfremt der fastsættes et vejudlæg som muliggør dette.

## Bebyggelsens ydre fremtræden

### **(1) Der bør ikke være mulighed for vinduer hos nye ungdomsboliger i facader mod naboboligerne i bygningen som ligger øst for (Vanløse Torv 181-195)**

Henvendelse 1 og 1.1

I forbindelse med, at der udlægges nye boliger i den tidligere bebyggelse som husede et fitnesscenter, udtrykkes der en bekymring for at der vil blive lavet vinduer i facaderne som vender mod de eksisterende boliger i bygningen som ligger øst for (Vanløse Torv 181-195). Bekymringen begrundes med, at bygningen er placeret tæt på boligerne og således vil give indbliksgener. Desuden er der en bekymring for at vinduer mod nabobebyggelsen også vil give øgede støjgener ved fester med høj musik, hvor vinduerne er åbne. Af denne årsag forslås det, at lokalplanen fastsætter, at der ikke kan etableres vinduer i facaden der vender mod blok 11.

#### *Forvaltningens svar*

Forvaltningen tager udfordringen i forhold til indbliksgener til efterretning, og vurderer at en tilsvarende udfordring må findes ud til bygningen vest for (Vanløse Torv 15-25).

#### *Forslag om ændring af lokalplanen*

Forvaltningen foreslår på denne baggrund, at der tilføjes en ny litra til bestemmelsen § 7, stk. 1 Facader og værn som markerer den østlige facade af bygningen som lokalplanen muliggør ny bolig i, og regulerer, at der ikke må etableres vinduer i disse. Forvaltningen bemærker, at der i dag er etableret enkelte vinduer i denne facade. Forvaltningen vurderer, at bestemmelsen stiller krav til, at vinduerne skal fjernes hvis der søges om en anvendelsesændring af bygningen. Ændringen fremgår af bilag 6 Forslag til ændringer efter høring.

### **(1) Der bør tages hensyn til naboer ved nye vinduespartier i facaderne, så indkigsgenerne ikke øges**

Henvendelse 13 GF Vanløse Stationsby

Grundejerforeningen Vanløse Stationsby mener, at der bør tages hensyn til naboerne ved nye vinduespartier i facaderne, så indbliksgenerne mod naboer ikke øges. De nærmeste naboer til bebyggelsen er villagrundene på Jupitervej, som er placeret øst for bebyggelsen.

#### *Forvaltningens svar*

Bestemmelsen om facader har til formål at sikre generelt større fleksibilitet ift. facadeændringer, idet de jf. bestemmelsen i den gældende lokalplan 531 vil vurderes at kræve en dispensation ved en facadeændring. Det er forvaltningens vurdering, at eventuelle indbliksgener som nye vinduer i facaden må forårsage for naboer, vil være begrænsede, og forvaltningen anbefaler derfor, at facadebestemmelserne fastholdes.

### **(1) Ønske om at facadebestemmelserne udgår og facadeændringer i stedet skal bero på en konkret godkendelse jf. bestemmelserne i lokalplan 531**

Henvendelse 15 Over byen Arkitekter (Bygherrerådgiver)

Bygherrerådgiveren vurderer, at facadebestemmelserne kan give udfordringer, blandt andet fordi bygherres rådgiver ikke på nuværende tidspunkt kan konstatere, om det ikke vil være muligt at iagttage bestemmelserne i forbindelse med en nyindretning af den eksisterende bebyggelse. Det skyldes, at meget

afhænger af den videre detailprojektering, særligt konstruktive og statiske forhold kan være afgørende for om der kan varieres konsekvens i bredder. Samtidigt er der ved indretning af (ungdoms)boliger konkrete krav til dagslys i bygningsreglementets § 379, hvilket også giver bindinger.

Tidligere, hvor der i forbindelse med de større ombygninger og tilbygning til butikscener, var der ikke konkrete bestemmelser i forhold til bygningens ydre udformning, og bebyggelsens ydre udformning blev reguleret med en kompetencenorm. Københavns Kommune har tidligere redegjort for ønsket om at reducere brugen kompetencenormer, men i den konkrete sag og ikke mindst i forhold til den eksisterende bebyggelse, ser vi det hensigtsmæssige i, at den eksisterende praksis i forhold til at regulerer facaderne opretholdes.

En logisk fortsættelse af den eksisterende praksis udelukker ikke kommunens mulighed for at regulere ændringer i den eksisterende bebyggelses ydre udtryk

#### *Forvaltningens svar*

Bestemmelsen om facader har til formål at sikre generelt større fleksibilitet ift. facadeændringer, idet de jf. bestemmelsen i den gældende lokalplan 531 vil vurderes at kræve en dispensation ved en facadeændring. Idet der eksempelvis også åbnes mulighed for en bredere række anvendelser i stueetagen, vurderes facadebestemmelserne i lokalplantillægget at være nødvendige for at følge denne fleksibilitet. Det er jf. planlovens § 19 stadig muligt at søge om dispensation fra bestemmelsen, hvis det eksempelvis ikke er muligt at overholde bestemmelse grundet konstruktive begrænsninger. På den baggrund anbefaler forvaltningen, at facadebestemmelserne opretholdes.

## **Ubebyggede arealer**

### **(4) Boldbaner i byrum 3 "tangen" bør udgå**

Henvendelse 1, 10, 13 GF Vanløse Stationsby, 14

Tre borgere mener, at muligheden for at etablere boldbaner bør udgå af lokalplanen. To af disse peger på, at boldbanerne vil medføre store støjgener for naboer.

En borger uddyber, at støjen kan se på ukontrollable tidspunkter af døgnet. Særlig dunkende basketbolde, medbragt musikudstyr og improviserede sociale arrangementer er forudsigelige gener. Borgeren mener, at det ikke vil være rimeligt at pålægge beboerne i Kronen og beboerne i villakvarteret ved Jupitervej disse gener. Borgeren bemærker, at området i forvejen er belastet af støj fra toglinjen og fra de lastbiler, som leverer varer til Kronens vareindlevering.

Grundejerforeningen Vanløse Stationsby udtrykker også bekymring for øgede støjgener og henstiller til, at brugen af Tangen omtænkes radikalt, så det kan blive et grønnere, hyggeligere og tryggere sted, der kan tale til mange forskellige brugere, og at det sker i tæt samarbejde med de naboer, som skal leve tæt op af.

#### *Forvaltningens svar*

Forvaltningen vurderer, at muliggørelsen af boldbaner i byrum 3 vil bidrage til at gøre et centralt område i Vanløse mere attraktivt. Området har med sine hidtidige muligheder ikke formået at blive omdannet til et område med aktivitet. Derfor anbefaler forvaltningen at muligheden for at etablere boldbaner for skabe mere aktivitet i området fastholdes. For at respektere vejudlægget er det dog nødvendigt at indskrænke arealet, hvor det er muligt at etablere boldbaner,



således at boldbanerne bliver omkring 6 m smallere og 6 m længere væk fra villagrundene.

## **(2, LU) Glæde over aktivering af byrum 3 "tangen", herunder boldbaner**

Henvendelse 9 Vanløse Lokaludvalg, 11

Lokaludvalget glæder sig over at "Tangen" aktiveres, med mulighed for idrætsfaciliteter og gennemgang fra tangen over metrotorv til Vanløse Torv. Dog gør de opmærksom på vigtigheden i at sikre dialog med naboerne umiddelbart op til "tangen"

En borger udtrykker sig også positivt omkring muligheden for boldbaner. Borgeren ser ikke kun boldbaner som mulige "balladeopholdssteder", men nærmere som et sted borgeren selv ville kunne besøge som en del af en tur til Kronen.

### *Forvaltningens svar*

Se forvaltningens ovenstående svar under emnet ' Boldbaner i byrum 3 "tangen" bør udgå'.

## **(2, LU) Byrum bør tænkes sammen med planerne for forskønnelse af de to torve omkring stationen**

Henvendelse 9 Vanløse Lokaludvalg, 11

Vanløse Lokaludvalg mener, at det vigtigt at de kommende ændringer ses i sammenhæng med forslag til forbedringer af Bymidten og tilgængelighed til Vanløse Torv. Lokaludvalget gør dog opmærksom på vigtigheden i at sikre dialog med naboerne umiddelbart op til Tangen.

En borger mener, at de tiltænkte planer for byrum bør tænkes ind i planerne for forskønnelse af de to torve omkring stationen.

### *Forvaltningens svar*

Vanløse Torv indgår som en del af lokalplanområdet, men lokalplan regulerer kun i forhold til bevaringsværdige træer på arealet. Lokalplanen forventer således ikke at være til hinder for en eventuel senere forskønnelse af Vanløse Torv.

## **(3) Der bør være afstand imellem zonen for sti b og villagrundene på Jupitervej i byrum 3 "tangen"**

Henvendelse 7, 12, 14

En borger ønsker, at der kunne blive en buffer mellem deres baghaver på Jupitervej og ud mod den asfalterede vej på Tangen, og at man i stedet for de urbane nyttehaver som ligger brak, eller som nu på tegnebrættet, en helt unødvendig og malplaceret sti, at få tilplanter området med en tæt bevoksning af buske småtræer. m.m.

En anden borger mener, at beplantning i skel ud mod Tangen i 2 meters bredde vil gøre at man fortsat vil kunne være i sin have uden at det føles som om de forbipasserende personer er inviteret til kaffe. Det vil også være rart at biler/servicevogne der skal til og fra Vanløse omformerstation ikke kører i ens have.

En tredje borger mener, at det vil mening at anbringe lidt buskads op mod nabogrundene, som både kan medvirke til at give naboerne lidt fred, og samtidig beskytte os mod det værste affald smidt over hegnet.

#### *Forvaltningens svar*

Forvaltningen tager forslagene til efterretning og erkender nødvendigheden for, at der fastsættes et en afstand mellem stien og villagrundene. Idet stien udgår i lokalplanforslaget, vil det eksisterende fortsat være gældende, hvor der er en afstand på omkring 6 m mellem vejen og villagrundene.

### **(2) Tidsbegrænsning som forudsætning for belysning af boldbane**

Henvendelse 4, 13 Gf Vanløse Stationsby

En borger ønsker, at der i forbindelse med muligheden for at dispensere til at etablere lys til boldbaner er fokus på lav lysintensitet og en stram regulering af tidsperioden for belysningen.

#### *Forvaltningens svar*

Forvaltningen bemærker, at der i § 8, stk. 5, d fastsættes en bestemmelse som gør det muligt at søge om dispensation til etablering af arealer/bebyggelse til boldbane under forudsætning af, at det ikke er til væsentlig gene for naboer med hensyn til lysintensitet. Forvaltningen vurderer desuden, at opsætning af belysning foruden dispensationen i lokalplanen også kræver VVM-screening, og at i den forbindelse forventes, at man tager stilling til om tidsbegrænsning er relevant at regulere i forhold til den konkrete ansøgning..

### **(2, O, LU) Byrum 1 bør rette sig mod alle aldersgrupper**

Henvendelse 6, 9 Vanløse Lokaludvalg

Sundheds- og Omsorgsforvaltningen mener, at forslaget til ombygning af området i og omkring Kronen fremstår inviterende og lægger op til forskellige former for underholdning og aktiviteter. Mange af de foreslåede ændringer (legeplads, spillested) retter sig umiddelbart mod de yngre målgrupper. For at ældre målgrupper også bliver inkluderet, bør områderne fremstå med elementer, der virker inviterende og tilgængelige for den ældre målgruppe. Forvaltningen ønsker derfor at gøre opmærksom på følgende:

Ved ombygningen kommer især Byrum 1 "Metrotorvet" til at summe af liv og med aktiviteter, fx fra Scenen, der kan være meget larmende. Sundheds- og Omsorgsforvaltningen mener derfor, at der er ønskeligt, at der både er siddemuligheder for dem, der er kommet for at bruge legepladsen med børnebørn og dem, der er kommet for at nyde en stille kop kaffe. Der er mange ældre, der ønsker bænke, der er placeret således, at der er udsyn til omgivelserne, så man stadig er en del af bylivet, når man hviler på en bænk. Det skal dog bemærkes, at en bænk placeret for tæt på en aktivitet, fx en legeplads, kan virke ekskluderende for visse målgrupper, da det da kan være grænseoverskridende at benytte den, hvis man fx ikke har børn på legepladsen. Da især ældre med kognitive udfordringer som demens kan have behov for en pause fra livet på pladsen, vil det være en god ide også at have bænke, der er afskærmede for larm og virak.

På området i og omkring Kronen er der bænke/stole, der enten hører til udskænkingssteder eller er offentlige. Sundheds- og Omsorgsforvaltningen mener, at det er vigtigt, at det er tydeligt, hvilke bænke/stole, der er offentligt tilgængelige, da især ældre med kognitive udfordringer kan tage fejl af dette. Generelt gælder for ældrevenlige bænke, at der skal være ryglæn og armlæn. Siddemulighed uden et bord virker inviterende og er lettere at afkode som offentlig end fx stole omkring et lille cafébord. Samtidig kan siddemuligheder, der virker for moderne eller fancy være ekskluderende for den ældre målgruppe, da det vil blive afkodet som "noget for de unge" - en bænk skal ligne en bænk.

Sundheds- og Omsorgsforvaltningen mener desuden, at det er vigtigt, at der er tydelig wayfinding, og at det er nemt at se, hvor de forskellige tilbud og aktiviteter finder sted. Det kan fx være fra Vanløse Torv op til Metrotorvet og fra Metrotorvet ned til boldbaner/haver – og tilbage igen. Det kan være skilte, hvorpå aktiviteterne er beskrevet med tekst og/eller ikoner; gerne placeret i øjenhøjde, så de ikke overses. Det kan også være en ide at nudge ved at bruge forskellige farver i belægningen, så der fx er en tydelig "gangsti" hen over torvet og ind i Kronen eller til de publikumsorienterede erhverv på 1. etage. Ældre mennesker med kognitive udfordringer, fx demens, har svært ved at se konturer i sorte overflader og de kan fremstå som sorte huller. Det anbefales derfor, at man i valg af farver til belægning undlader sort.

Sundheds- og Omsorgsforvaltningen mener, at der skal være en særlig opmærksomhed på skiltning til toiletter og fra toiletter til indkøbsmuligheder, Metrotorv og Vanløse Torv. Der er ofte omhyggelig skiltning til et toilet, men for ældre mennesker med kognitive udfordringer, kan det være lige så vanskeligt at finde tilbage igen. Det kan også være en ide at gøre brug af iøjnefaldende landmarks, fx kunstværker eller farver til at markere fx en udgang, da mennesker med demens ofte orienterer sig vha. disse landmarks.

Vanløse Lokaludvalg mener, at det er vigtigt at skabe flere og bedre byrum og mødesteder med plads til ophold og aktiviteter for alle. Det er vigtigt at de kommende ændringer ses i sammenhæng med forslag til forbedringer af Bymidten og tilgængelighed til Vanløse Torv. Lokaludvalget mener, at fastholdelse af den påtænkte åbne facade hele vejen langs det forlængede "metrotorv" og de fine planer om legeplads, vil understøtte åbenhed og aktiv brug af det fælles byrum, der ligger centralt i bydelen.

#### *Forvaltningens svar*

Forvaltningen vurderer at der ikke er hjemmel i planloven til at stille krav til wayfinding og skiltning til toiletter i byrummene. Forvaltningen tager desuden til efterretning, at byrummene bør henvende sig til alle aldersgrupper. Forvaltningen vurderer dog, at det ikke vil være hensigtsmæssigt at regulere byrummene i lokalplanen med den detaljegrad som Sundheds- og Omsorgsforvaltningen skitserer. Forvaltningen vurderer, bebyggelsens centrale placering, størrelse og mulige anvendelser vil gøre, at der vil være en bred aldersmæssig spredning af brugere, hvorfor der også vil være en interesse for grundejer/lejere at sikre, at byrummene tiltaler en bred aldersgruppe. En detaljeret regulering af byrummene vurderes at gøre byrummene uflexible gøre det sværere for grundejer at ændre i byrummene på sigt, hvilket forvaltningen vurderer ikke ønskeligt. Forvaltningen vurderer dog, at det er muligt at imødekomme ønsket om at fastsætte et antal bænke der placeres inden for byrum 1.

#### *Forslag om ændring af lokalplanen*

Forvaltningen foreslår på denne baggrund, at der stilles krav til placering af mindst to bænke inden for byrum 1. Ændringen fremgår af bilag 6 Forslag til ændringer efter høring.

## **(2) Regulering af boldbanetype**

Henvendelse 4, 11

En borger gør opmærksom på, at der er rigeligt med fodboldbaner i området, og at idrætsorganisationers medlemmer på landsbasis inden for Tennis udgør 86.397, Badminton 123.173, Golf 17.3724 - imens Basketball udgør en sammenlignelig dråbe i havet med en sølle 19.356 medlemmer (statistikbanken.dk).

En anden borger foreslår, at man undgår at opsætte net til basketball, da basketbolde larmer særligt meget.

*Forvaltningens svar*

Forvaltningen vurderer, at det ikke er muligt at regulere typen af boldspil, der kan udøves på boldbanerne som lokalplanen udlægger, da en sådan regulering vurderes at være usaglig og uflexibel. Lokalplanen fastsætter nogle bestemmelser til boldbanernes omfang, som indirekte kan være give en vis begrænsning for visse typer boldspil, men udover dette anbefaler forvaltningen at typen af boldspil ikke reguleres yderligere.

## **(2) Gangsti fra "tangen" til Flintholm bør ikke realiseres**

Henvendelse 4, 7

En borger udtrykker, at det ikke er ønskeligt med en stiforbindelse gennem byrum 3 "tangen" til Flintholm station og den trafik det medfører. Borgeren konstaterer, at det er glædeligt, at der ikke er spor af dette i denne udgave af lokalplanforslaget.

En anden borger undrer sig over, at der udlægges en sti ned Flintholm station.

*Forvaltningens svar*

Lokalplanen udlægger ikke en gangsti til Flintholm station. Inden for lokalplanens område udlægges dog sti b gennem hele "Tangen". Hvis der på et senere tidspunkt sker en afklaring af en sti til Flintholm st. for de arealer som ligger uden for lokalplanområdet, er lokalplanen ikke til hinder for, at denne sti etableres. Arealet udlægges dog også til sti blandt andet for at sikre, Metroselskabets tinglyste ret til vejadgang til deres arealer syd for byrummet. Forvaltningen vurderer, at det ikke er muligt eller ønskeligt med lokalplanen at begrænse en eventuel sti til Flintholm stationen gennem området.

## **(2) Byrum 3 "tangen" bør have præg af have/park**

Henvendelse 7, 10, 14

En borger ønsker, at de nye ejere sætter en havearkitekt til at se på området.

En anden borger synes at området skal tiltrække hundeluftere, løbere, forældre der lugter børn i barnevogn etc. Borgeren foreslår, at man kigger i retning af Københavns kommunes strategi for biodiversitet.

En tredje borger foreslår at danne sti, små åbne haver og mulighed til at dyrke krydderurter i stil med et område som ligger ved Flintholm tæt på svømmehallen.

En fjerde foreslår etablering af en lille park, med mindre træer, bede med hjemmehørende planter, en løbesti a la den der er i Søndermarken hvor lys i stien udfordrer løberne, mulighed for mere fugle- og insektiv etc. Borgeren begrunder forslaget med, at små naturområder er en mangelvare i en storby som København. Borgeren pointerer desuden, at der med forslaget kan være mulighed for at lave en grøn kobling til Grøndalsparken ved etablering af en sti ud til Flintholm station.

*Forvaltningens svar*

Forvaltningen vurderer, at det vil være hensigtsmæssigt at understøtte bygherres ønsker om at skabe aktivitet i byrum 3 "tangen". Af den årsag prioriteres disse aktiviteter i byrummet i lokalplanen. Hertil bemærkes det, at området er placeret i

et centerområde, grænsende til en jernbane, hvorfor området vurderes at være velegnet til aktiviteter såsom boldbane.

### **(1) Flere nyplantede træer, som dog bør begrænses i højde**

Henvendelse 14

En borger ser positivt på, at der skal plantes nye træer. Borgeren ønsker dog at lokalplanen fastsætter flere nyplantede træer. Borgeren har dog en bekymring i forhold til træernes højde. Ifølge borgeren har de tidligere haft en aftale med Kronen om, at træernes maksimale højde er 5 - 6 m. Som naboer forventer borgeren, at der bliver sat en højdegrænse for de udvoksede træer, så de ikke lukker af og giver for megen skygge i nabohaverne.

Borgeren undrer sig desuden over kravet om at det skal være stedsegrønne træer. De kan være meget massive og er vel også oftest meget høje.

#### *Forvaltningens svar*

Der stilles krav om stedsegrønne træer, da der ikke ønskes løvfældende træer fra Metroselskabet grundet risiko for nedfældende blade på skinnerne. Forvaltningen vurderer, at det ikke er hensigtsmæssigt at regulere træhøjde for udvoksede træer, idet den nuværende regulering sikrer et grønt byrum med mulighed for en varieret beplantning. Der er omvendt ikke stillet krav om minimums højder og derved er der mulighed for at beplante med både mindre og større træsorter.

### **(1) Regulering af byrum 2 bør udgå**

Henvendelse 15 Over byen Arkitekter (Bygherrerådgiver)

Bygherres rådgiver mener, at det er problematisk, at der i byrumsbestemmelsen § 8, stk. 5, litra c, punkt 1 og 2 stilles nye omfangskrav til det allerede eksisterende og godkendte byrum 2, der i lokalplantillægget ikke skal eller kan udvides.

Fra ejers side er der ingen ønsker eller planer om at etablere flere ovenlys eller reducere allerede etablerede bede med beplantning, og indstiller derfor, at der ikke udarbejdes nye bestemmelser for byrum 2.

Det bemærkes desuden, § 8, stk. 6 sikrer en grøn kantzone mod byrum 2, hvor der eventuelt sker en anvendelsesændring fra erhverv til bolig, hvorfor bygherrerådgiver vurderer, at kantzonebestemmelserne sikrer, at friarealet omkring de nye boliger etableres efter hensigten og at byrumsbestemmelserne således er overflødige.

#### *Forvaltningens svar*

I Byrumsbestemmelsen for byrum 2 fastsættes en beplantningsprocent af området som helhed, som forvaltningen vurderer svarer til den eksisterende beplantningsgrad i byrummet. Desuden fastsættes en maksimal størrelse på ovenlys, som forvaltningen vurderer svarer til den eksisterende størrelse på ovenlys i området.

Forvaltningen vurderer på denne baggrund, at kravene til byrummet kun vil komme i spil hvis der laves ændringer i det eksisterende byrum. Bygherrerådgiver nævner, at der ikke er planer om dette, og forvaltningen vurderer derfor at kravene er uproblematisk for bygherres ønsker. Hensigten med bestemmelserne er at sikre en hensigtsmæssig udvikling af byrummet på sigt.

Kantzonebestemmelsen fastsætter krav til etablering af kantzone som grænser op til boliger, og det forventes således at der stilles krav til etablering af en kantzone i

overensstemmelse med lokalplanen hvis der foretages den anvendelsesændring som lokalplanen muliggør. Kantzonebestemmelsen sikrer blandt andet, at der etableres en kantzone med en dybde på mindst 2,5 m målt vinkelret på facaden, hvor forholdet mellem beplantede og befæstede arealer blandt andet reguleres.

Forvaltningen anbefaler på den baggrund af reguleringen af byrum 2 fastholdes.

### **(1, O) Bekymring for, at placering af trappe er til hinder for vejadgang**

Henvendelse 16 Metroselskabet I/S

Metroselskabet I/S udtrykker en bekymring for at arealet der er udlagt til placering af trappe, ikke giver tilstrækkelig plads til at der kan skabes den nødvendige vejadgang til Metroselskabet I/S ejendom matr. 3716, Vanløse.

#### *Forvaltningens svar*

Arealet hvor der kan placeres trappe som vist på tegning 7a udgør et areal på 14 m x 32 m, hvor den endelige fastlægning af en trappe forventes at blive mindre idet der kun stilles krav til en trappe med en bredde på 2-3 m. Forvaltningen vurderer at lokalplanen zonen for placering af en trappe giver en fleksibilitet til at fastsætte den endelige placering af trappe. Der stilles samtidig også krav til placering af sti, som sikrer vejadgangen for Metroselskabet I/S.

#### *Forslag om ændring af lokalplanen*

Forvaltningen foreslår på denne baggrund, at arealet for den nye del af overdækningen imellem bebyggelsen og Vanløse metrostation indskrænkes omkring 4 m mod syd, så den eksisterende trappe og sti, som er placeret i overensstemmelse med vejudlægget fortsat kan anvendes. Udlægget af den østlige trappe samt byrumssti a justeres til de eksisterende forhold.

### **(1, O) Bekymring for at krav til plantning af træer er til hinder for vejadgang**

Henvendelse 16 Metroselskabet I/S

Metroselskabet I/S udtrykker en bekymring for, at kravene til nyplantning af træer kan være til hinder for Metroselskabets I/S' vejadgang til deres område på matr. 3716, Vanløse. Metroselskabet henleder desuden opmærksomheden på infrastrukturforvalterens kompetence til at kræve træer m.v. fjernet, som behandlet i jernbanelovens § 25 (lov nr. 686 af 27.5.2015 med senere ændringer).

#### *Forvaltningens svar*

Forvaltningen vurderer, at lokalplanen udlægger tilstrækkeligt areal til nyplantning af træer til at det vil være muligt at plante træerne uden at dette vil være til hinder for Metroselskabet I/S' vejadgang eller forringe metroens drift i øvrigt. Lokalplanen stiller krav til, at der kun kan plantes stedsegønne træer af hensyn til Metroens drift. Forvaltningen bemærker, at Metroselskabet har mulighed for at udnytte sin påtaleret, såfremt træer placeres uhensigtsmæssigt i forhold til Metroselskabets driftshensyn.. Det anbefales, at plantningen af træer sker i koordination med Metroselskabet I/S.

## **Støj og lysgener**

### **(1) Bekymring for lysgener fra byrum 3 "tangen"**

Henvendelse 13, 14

Grundejerforeningen Vanløse stationsby og en borger bekymrer sig for, at de potentielle lysgener, som evt. lysstandere vil betyde. Borgeren mener, at det skal sikres, at lysene ikke giver gener hverken i haver eller i huse

En anden borger foreslår, at der etableres et hegn mellem byrum 3 "tangen" og boligerne som ligger nord for, for blandt andet at sikre, at belysningen ikke lyser ind i folks haver.

#### *Forvaltningens svar*

Den fastsatte bestemmelse som regulerer belysning af byrum i lokalplan 531 er ikke udgået, og det vurderes, at denne bestemmelse i tilstrækkelig grad sikrer lysgener. I forhold til lys til boldbaner, er dette med lokalplantillægget ikke umiddelbart en mulighed, men der er fastsat en bestemmelse som sikrer, at der kan søges om dispensation for at muliggøre belysning hvis det konkrete lysprojekt ikke vil være til væsentlig gene for naboer.

## **(2) Begrænsning af aktiviteter ved udeservering, legeplads og musikscene**

Henvendelse 5, 10

En borger mener, at det er positivt, at man vil give mulighed for udeliv i form af madboder og udeservering. Dette bør dog reguleres i forhold til de beboere, som har bolig i Kronen, så der er begrænsning ift. serveringstidsrum, eksempelvis med lukketid kl. 23.00.

Borgeren mener desuden, at legeplads og musikscene ikke hensigtsmæssigt at etablere i forhold til de støjgener, som dette vil medføre for Kronens beboere og for de omkringboende.

En anden borger mener, at planen med en offentlig scene til småoptrædere er god. Dog efterspørger borgeren, at der tænkes en rimelig tidsramme ind, så områdets beboere skånes. Ligeledes tydelige regler for højeste dB.

#### *Forvaltningens svar*

Forvaltningen henviser til, at støj fra udendørsarrangementer og aktiviteter skal overholde de regler, som i øvrigt gælder for dette, forvaltningen vurderer, at det ikke er muligt at regulere sådanne bestemmelser i en lokalplan. I Københavns Kommunes forskrift om udendørs musik-arrangementer fastsættes det blandt andet, at Musikarrangementer kun må afholdes i tidsrummet mandage-torsdage kl.10-22, fredage og lørdage kl.10-24 og søn- og helligdage kl.10-22.

## **(2) Der bør opsættes et støjdæmpende hegn mellem byrum 3 "tangen" og boligerne som ligger nord for**

Henvendelse 7, 12

En borger ønsker, at der bliver sat et støjdæmpende hegn op, så naboerne i villaerne ved Jupitervej i fremtiden ikke skal tage stilling til nye tiltag i byrum 3 "tangen".

En anden borger mener, at når man nu ønsker at bruge så mange penge på et projekt, der vil give larm og gener for beboerne der bor langs tangen, vil det kun være rimeligt at der bliver opsat støjsikrende hegn.

#### *Forvaltningens svar*

Forvaltningen vurderer, at det ikke vil være proportionalt at kræve, at bygherre for Kronen etablerer støjhegn som følge af anlæg af boldbaner. Forvaltningen vurderer desuden, at det ikke vil være hensigtsmæssigt at give mulighed for at

etablering af støjhegn med lokalplanen, idet et støjhegn også kan have den utilsigtede konsekvens at give en forøget skyggegegn for naboerne. Det vil dog være muligt at søge om dispensation til etablering af et støjhegn i skel såfremt der er enighed blandt parterne til at finansiere og etablere et.

## **Andre emner**

### **(1, O) Bemærkning vedr. Jordarbejder og Museumsloven**

Henvendelse 8

Københavns Museum bemærker, at der kan være risiko for, ved jordarbejder i forbindelse med anlægsarbejder påtræffes arkæologiske levn. Københavns Museum kan kontaktes for at vurdere denne risiko.

*Forvaltningens svar*

Teknik- og Miljøforvaltningen bemærker, at dette er understøttet af redegørelsen til lokalplanen, hvor der er henvist til museumsloven

### **(1, O) Tilføjelse til redegørelse om anlægsarbejder inden for servitutzone(r)**

Henvendelse 16 Metroselskabet I/S

Metroselskabet I/S ønsker, at der i redegørelsen tilføjes nedenstående tekst under afsnittet 'Forhold til Metro'

*"Anlægsarbejder indenfor servitutzone(r) eller i øvrigt i nærhed af metro, kan kræve dispensation og/eller accept fra infrastrukturforvalter og/eller ejer, herunder Metroselskabet I/S."*

*Forvaltningens svar*

Teknik- og Miljøforvaltningen har indtegnet servitutzonen som er placeret 10 m fra servitutlinjen. På baggrund af Metroselskabet I/S' anmodning erkender forvaltningen, at tegningen kan ændres, så 30 m zonen vises i stedet, så det tydeliggøres at anlægsarbejder inden for zonen er omfattet af servitutten.

*Forslag om ændring af lokalplanen*

Det foreslås, at metroens servitutlinje tegning 5 ændres fra at vise 10 m-zonen til at vise 30 m-zonen. Ændringen fremgår af bilag 6 Forslag til ændringer efter høring. Ændringen fremgår af bilag 6 Forslag til ændringer efter høring.