

# SVAR PÅ HENVENDELSER FRA HØRING

## FORSLAG TIL LOKALPLAN SLOTSHERRENSVEJ VEST OG KOMMUNEPLANTILLÆG

Nedenfor er hørings svar kort refereret og besvaret af forvaltningen. Der er modtaget 11 henvendelser i høringsperioden fra den 29. september 2023 til den 24. november 2024. Henvendelserne kan ses i bilag 5 Henvendelser i høringsperioden.

### *Forslag om ændringer efter høringen*

Forvaltningen foreslår ændringer til lokalplanforslaget på baggrund af høringen. Ændringerne fremgår af bilag 7 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>
(O) Ønske om andre udpegninger til almene boliger.....	2
(1, LU) Positiv overfor placering af almene boliger .....	2
(1) Ungdomsboliger .....	2
(1) Fravige krav om boligstørrelser .....	3
(1, LU) Mulighed for kreativt erhverv .....	3
(3) Mulighed for boliger til autister og andre udsatte grupper .....	3
(1) Sundhedscenter og sundhedsfaciliteter .....	3
<b>Parkering .....</b>	<b>4</b>
(1) Færrest mulige parkeringspladser.....	4
<b>Ydre fremtræden.....</b>	<b>4</b>
(1) Ønske om ændring i betegnelse for hegn i bestemmelse.....	4
<b>Omfang og placering af bebyggelsen.....</b>	<b>4</b>
(4) Bekymring om bygningshøjder.....	4
(3) Bekymring om skygger fra byggeri.....	5
(3) Bekymring om indbliksgener .....	5
(1) Bekymring om bygninger i 4 etager.....	6
(1) Ønske om at hæve fabriksbygningens tag med én meter .....	6
(LU) Positiv over det arkitektoniske niveau .....	6
(1) Bygningshøjde og bebyggelsesprocent .....	6



<b>Bevaringsværdige bygninger .....</b>	<b>7</b>
(1, O, LU) Positive overfor bevaring af radiofabrik (TO-R) .....	7
(1) Nedrivning af villa på Slotsherrensvej 113 .....	7
(1) Nedrivning af bygninger på Slotsherrensvej 111 .....	7
<b>Ubebyggede arealer .....</b>	<b>7</b>
(LU) Positiv over at grønne friarealer åbnes op .....	7
(1) Grønne områder .....	8
<b>Andre emner .....</b>	<b>8</b>
(O) Respektafstand til fjernvarmeledning .....	8
(1) CO2 belastning .....	8
(O) Arkæologi .....	9

## Anvendelse

### (O) Ønske om andre udpegninger til almene boliger

Henvendelse nr. 4 (KAB)

Det er positivt, at det gøres muligt at bygge flere familieboliger i området. Det er et ønske at udvikle og tilbyde et unikt alment boligprojekt, der samtidigt er et eksempelprojekt i forhold til omdannelse af erhverv til bolig. Der er derfor en stor interesse i at ombygge fabriksbygningen og kedelbygningen til almene familieboliger. Det bør derfor gøres muligt for at indrette almene boliger i bygningen.

#### *Forvaltningens svar*

Lokalplanen udpeger både eksisterende bygninger og nybyggeri til almene boliger. Der er i lokalplanen mulighed for ved dispensation at tillade en anden placering under forudsætning af, at andelen af almene boliger bliver overholdt.

### (1, LU) Positiv overfor placering af almene boliger

Henvendelse nr. 5 og 6 (Vanløse Lokaludvalg)

Der skal arbejdes for placering af flest mulige almene boliger i lokalplanområdet.

Det er positivt, at det gøres muligt at bygge flere almene boliger i området.

#### *Forvaltningens svar*

Lokalplanforslaget har krav om 25 % almene boliger på Slotsherrensvej 113. Det er muligt at opføre flere almene boliger, men det er ikke muligt at stille krav til mere end 25 %.

### (1) Ungdomsboliger

Henvendelse nr. 5

Der skal arbejdes for placering af flest mulige ungdomsboliger i lokalplanområdet.

#### *Forvaltningens svar*

Lokalplanen giver mulighed for op til 25 % ungdomsboliger på Slotsherrensvej 113.

### **(1) Fravige krav om boligstørrelser**

Henvendelse nr. 5

Det ønskes, at krav om boligstørrelser fraviges.

#### *Forvaltningens svar*

Lokalplanforslaget må ikke være i strid med rammerne for boligstørrelser i kommuneplanen. Derfor kan krav til boligstørrelser ikke fraviges.

### **(1, LU) Mulighed for kreativt erhverv**

Henvendelse nr. 5 og 6 (Vanløse Lokaludvalg)

Det vil være interessant for bydelen, hvis området også kunne rumme kreative erhverv. Det ønskes, at der bliver en bredere ramme for anvendelse for et større udvalg af publikumsorienteret detail- og serviceerhverv.

#### *Forvaltningens svar*

Bygherre har ikke et ønske om at placere kreative erhverv på Slotsherrensvej 113. Lokalplanen tillader alle typer af publikumsorienteret serviceerhverv samt detailhandel, idet der er afsat 1.200 m<sup>2</sup> til butik, svarende til hovedparten af stueetagen i den ny bygning. Bygherre kan efter ønske opdele arealet i en eller flere enheder, alt efter anvendelsen.

### **(3) Mulighed for boliger til autister og andre udsatte grupper**

Henvendelse nr. 2, 5 og 11

Der ønskes mulighed for placering af boliger til autister og socialt udsatte borgere i lokalplanområdet.

#### *Forvaltningens svar*

Begge grunde i lokalplanområdet er privat ejet. Københavns Kommune kan ikke umiddelbart pålægge en privat grundejer at bygge boliger til særlige grupper. Grundejer på Slotsherrensvej 111 ønsker at opføre et plejecenter og har kun udtalt interesse herfor. På Slotsherrensvej 113 bliver det muligt at opføre boliger. En lokalplan kan ikke stille krav til, hvilken type beboere der skal være.

Det kan oplyses, at i sommeren 2023 vedtog Borgerrepræsentationen en lokalplan for placering af boliger specifikt til autister ca. 700 m fra lokalplanområdet. Socialforvaltningen har påbegyndt proces med programmering og funktionsprogram iht. Budget 2022, der afsatte 1,3 mio. kr. til rådgivning i forbindelse med planprocessen.

### **(1) Sundhedscenter og sundhedsfaciliteter**

Henvendelse nr. 5

Bekymring for, at nuværende sundhedshus i Vanløse vil blive nedgraderet.

Der udtrykkes skuffelse over, at der alene påtænkes private sundhedsfaciliteter.

#### *Forvaltningens svar*

Sundhedscentret er et plejecenter der ikke vil få betydning for den fortsatte tilstedeværelse af lægehuset i Vanløse.

Det er kun på Slotsherrensvej 111, der er mulighed for at opføre et plejehjem. Lokalplanen kan ikke stille krav til plejehjemmets ejerforhold. På Slotsherrensvej 113 giver lokalplanen mulighed for at opføre boliger – familieboliger, ungdomsboliger deriblandt almene boliger samt et supermarked eller andet serviceerhverv.

## Parkering

### (1) Færrest mulige parkeringspladser

Henvendelse nr. 5

Der ønskes færrest mulige parkeringspladser på grundene

#### *Forvaltningens svar*

Lokalplanforslaget overholder kommuneplanens normer for antal parkeringspladser. Det er kun muligt at reducere parkeringspladser i byudviklingsområder. Lokalplanområdet er ikke et byudviklingsområde. Det ønskede er således ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2019, og en ændring af dette kan forvaltningen ikke anbefale.

## Ydre fremtræden

### (1) Ønske om ændring i betegnelse for hegn i bestemmelse

Henvendelse nr. 10

Bestemmelse om hegn på base ovenpå supermarked ønskes fjernet eller at "hegn" bliver udskiftet til værn med balustre, murkrone eller lign,

#### *Forvaltningens svar*

Taget af basen er hævet 4,5 m over terræn. Det er muligt at opholde sig på taget af basen. Lokalplanen stiller derfor krav til placering af afskærmning og det materiale afskærmningen skal udføres i. Forvaltningen vurderer, at en bestemmelse med det ovenfor foreslået udseende og materialer bevarer hensigten med afskærmningen, og at det stadig understøtter byggeriets arkitektoniske udtryk.

#### *Forslag om ændring af lokalplanen*

Forvaltningen foreslår på denne baggrund, at § 8, stk. 7 Indretning af byrum samt at betegnelse til signaturen på tegning 7a ændres. Ændringen fremgår af bilag 7 Forslag til ændringer efter høring.

## Omfang og placering af bebyggelsen

### (4) Bekymring om bygningshøjder

Henvendelse nr. 1, 5, 8 og 9

Der er bekymring for bygningshøjden på 15 m på nybyggeriet på Slotsherrensvej 111, da 15 m er højere end det typiske byggeri i nærområdet.

#### *Forvaltningens svar*

Nybyggeriet på Slotsherrensvej 111 er højst 15 meter, hvor bygningen er i fire etager. Det er kun muligt at opføre fire etager, hvor terrænet ud mod Slotsherrensvej falder med 3 m, hvilket kan ses i udpegningen på tegning 5.

Resten af bygningen må højst opføres i 3 etager, som har en bygningshøjde på 11,5 m. ekskl. teknik på tag. Forvaltningen medgiver, at bygningshøjden på nybyggeriet på Slotsherrensvej 111 på 3 etage ikke fremgår af lokalplanens bestemmelser. Forvaltningen foreslår at tilføje bestemmelsen om bebyggelsens højder, så bygningshøjden på højst 11,5 m med 3 etager til bygning A også bliver skrevet ind i bestemmelsen. Hele bygning A vil få ens tagkote.

#### *Forslag om ændring af lokalplanen*

Forvaltningen foreslår på denne baggrund, at § 6, stk. 3a Bebyggelsens højde tilføjes en bygningshøjde for 3 etager. Ændringerne fremgår af bilag 7 Forslag til ændringer efter høring.

### **(3) Bekymring om skygger fra byggeri**

Henvendelse nr. 1, 8 og 9

Der er bekymring for, at byggeriet på Slotsherrensvej 111 afgiver skygger over Slotsherrensvej og mod øst.

#### *Forvaltningens svar*

Skyggediagrammer for 21. marts og 21. juni viser, at skyggerne ikke vil nå over på den anden side af Slotsherrensvej i sommerhalvåret.

Skyggediagrammerne viser, at der vil være skygge på de to matrikler lige øst for lokalplanområdet (matr. Nr. 2310 og 13i Husum, København) efter kl. 16 i jævndøgn og kl. 19 i juni. Nybyggeriet på Slotsherrensvej 111 er placeret ca. 8 m fra skel, og bygningen er trukket tilbage fra skel for at mindske skyggegener.

### **(3) Bekymring om indbliksgener**

Henvendelse nr. 1, 8 og 9

Der er bekymring for, at byggeriet giver indbliksgener over Slotsherrensvej og mod øst.

#### *Forvaltningens svar*

Nybyggeriet på Slotsherrensvej 111 er placeret med en afstand på ca. 36 m til matrikelskel på den modsatte side af Slotsherrensvej. Lokalplanen har bestemmelser om træer og beplantning i et bed ud mod Slotsherrensvej, der delvist vil skærme for nybyggeriet. Nybyggeriets gavle ud mod Slotsherrensvej behandles som facader og har derfor vinduer. Der er 8 plejeboliger med vinduer placeret i gavlen ud mod Slotsherrensvej. Det vil give flere øjne på vejen og er med til at skabe tryk.

Mod øst er nybyggeriet placeret ca. 8 m fra skel. Lokalplanforslaget har bestemmelser om træer og beplantning i beplantningszone O og Q vist på tegning 7c. Beplantningszone O ligger langs hele det østlige skel, hvor skal der plantes syv træer. Beplantningszone Q er en beplantningszone, der ligger langs skel mod øst, syd og vest, hvor det skal plantes buske og mindre træer. Forvaltningen vurderer derfor, at lokalplanen har taget hensyn til evt. indbliksgener. Forvaltningen vedkender dog, at beplantningszone Q ikke er tydelig markeret på tegning 7c og foreslår, at det bliver præciseret.

#### *Forslag om ændring af lokalplanen*

Forvaltningen foreslår på denne baggrund, at tegning 7c Beplantning ændres. Ændringerne fremgår af bilag 7 Forslag til ændringer efter høring.

### **(1) Bekymring om bygninger i 4 etager**

Henvendelse nr. 5

Det ønskes, at bygninger på 4 etager trækkes tilbage fra skel/Slotsherrensvej, eller at øverste etage er tilbagetrukket fra skel/Slotsherrensvej.

#### *Forvaltningens svar*

Lokalplanen har bestemmelser om, at den 4. etage på nybyggeriet på Slotsherrensvej 113 skal være tilbagetrukket fra Slotsherrensvej, så nybyggeriets facadehøjde svarer til bygningshøjden på den eksisterende administrationsbygning.

Nybyggeriet på Slotsherrensvej 111 er kun i fire etager, hvor der er et terrænfald inde på grunden. Den 4. etage kan derfor ikke ses fra Slotsherrensvej.

Nybyggeri på fire etager er trukket væk fra Slotsherrensvej.

### **(1) Ønske om at hæve fabriksbygningens tag med én meter**

Henvendelse nr. 4 (KAB)

Bygherre til de almene boliger ønsker, at fabriksbygningens taghøjde kan øges med op til en meter, så bygningen kan leve op til nutidige krav til isolering og sikre tidssvarende loftshøjder. Det forudsættes, at det nye tag stadig er et shedtag, og at facaderne bevarer deres egenart og udtryk.

#### *Forvaltningens svar*

Fabriksbygningen er udpeget som bevaringsværdig. Løsning med en hævet taghøjde har ikke været illustreret. Derfor anbefaler forvaltningen ikke, at det bliver gjort muligt i lokalplanen. Lokalplanforslaget har bestemmelser om, at de udpegede bevaringsværdige bygninger, ved dispensation, kan tillades ændret, ombygget eller nedrevet. Denne mulighed kan bygherre gøre brug af i den fremtidige byggeansøgning, hvor ønsket kan blive belyst nærmere i forhold til facader, skyggevirkning mv. inden en evt. dispensation kan gives.

### **(LU) Positiv over det arkitektoniske niveau**

Henvendelse nr. 6 (Vanløse Lokaludvalg)

Nybyggeriet holder et arkitektonisk flot niveau i samspil med de bevarede bygninger i Slotsherrensvej 113.

#### *Forvaltningens svar*

Taget til efterretning

### **(1) Bygningshøjde og bebyggelsesprocent**

Henvendelse nr. 5

Der bør skabes sikkerhed for, at bygherre ikke i forhold til nuværende lokalplanforslag øger bygningshøjde eller bebyggelsesprocenten

#### *Forvaltningens svar*

Det kræver dispensation fra lokalplanen at bygge højere eller ud over bebyggelsesprocenten. Eventuelle dispensationer kan kun lade sig gøre, hvis kommunen kan og vil dispensere, herunder at eventuelle dispensationer ikke strider mod planens principper, fx forholdet mellem de bebyggede og de ubebyggede arealer.

## Bevaringsværdige bygninger

### (1, O, LU) Positive overfor bevaring af radiofabrik (TO-R)

Henvendelse nr. 3 (Københavns Museum), 5 og 6 (Vanløse Lokaludvalg)

Høringssvarene er positive overfor, at så stor en del af radiofabrikken bliver udpeget som bevaringsværdig i lokalplanen. Udviklingen af området gør, at det bliver åbnet op og aktiveret, så flere kan få glæde af de fine bygninger. Der er tale om et bevaringsværdigt kulturmiljø, fordi det som et samlet anlæg er meget velholdt, viser en tydelig udbygningstakt og funktionerne er nemme at aflæse.

#### *Forvaltningens svar*

Radiofabrikkens anlæg er ikke i kommuneplanen udpeget som kulturmiljø, men bliver i lokalplanforslaget set som et samlet miljø, som et flot eksempel på datidens industriarkitektur. De enkelte bygninger udpeges som bevaringsværdige i lokalplanen.

### (1) Nedrivning af villa på Slotsherrensvej 113

Henvendelse nr. 5

Undre sig over, at grundens ældste bygning – en villa fra 1900 – foreslås nedrevet, da den fortæller en historie om området inden fabrikken.

#### *Forvaltningens svar*

Bygninger udpeges ikke som bevaringsværdige ud fra bygningens alder, men ud fra en samlet vurdering af tilstand, originalitet og miljø. Villaen er ikke udpeget som bevaringsværdig i lokalplanforslaget, idet villaen ikke er en del af det samlede miljø, som fabrikken udgør. Derudover ville den begrænse muligheden for udvikling af grunden ud over de fire bevaringsværdige bygninger fra fabriksanlægget. Forvaltningen vurderer, at fabriksanlægget har en større værdi, som et samlet industrimiljø, end villaen og har derfor i lokalplanen muliggjort, at villaen kan nedrives.

### (1) Nedrivning af bygninger på Slotsherrensvej 111

Henvendelse nr. 5

Muligheden for nedrivning af fabriksbygninger på Slotsherrensvej 111 og dermed flytning af erhverv og butikker giver mindre mangfoldighed og erhvervsliv for beboerne i nærområdet.

#### *Forvaltningens svar*

Bygningerne mod Slotsherrensvej 111 er ikke udpeget som bevaringsværdig i lokalplanen, idet det vurderes, at byggeriet har en jævn karakter og ikke fremstår originalt. Lokalplanen muliggør butikker på Slotsherrensvej 113, så området fremadrettet også vil have mulighed for butikker.

## Ubebyggede arealer

### (LU) Positiv over at grønne friarealer åbnes op

Henvendelse nr. 6 (Vanløse Lokaludvalg)

Glæder sig over muligheden for at de grønne friarealer åbnes op med mulighed for adgang for kvarterets beboere.

*Forvaltningens svar*  
Taget til efterretning

### **(1) Grønne områder**

Henvendelse nr. 5

Flest mulige grønne områder og eksisterende træer ønskes bevaret. Nye træer skal være hjemmehørende træer af hensyn til biodiversiteten.

*Forvaltningens svar*

Lokalplanforslaget udpeger 24 træer som bevaringsværdige. 16 træer kan fældes, selvom de lever op til kriterierne for at være bevaringsværdige. Dette er på grund af placering af nybyggeri. Der skal plantes 184 nye træer i lokalplanområdet. Lokalplanforslaget udpeger beplantningszoner for at sikre beplantning i hele området. Lokalplanforslaget sikrer, at begge grunde får beplantning i skel mod naboer, ind mod hinanden og ud mod Slotsherrensvej, så området udadtil får et grønt udtryk.

## **Andre emner**

### **(O) Respektafstand til fjernvarmeledning**

Henvendelse nr.7 (HOFOR)

HOFOR gør opmærksom på, at der er en fjernvarmeledning, der løber ned igennem grunden for Slotsherrensvej 113 under Fabriksgaden og videre ind på nabomatriklen mod vest. Der skal i en udvikling af området forsat være adgang til ledningen i forbindelse med drift og vedligehold. Det bemærkes, at der ikke må anlægges byggefelter eller træer ovenpå ledningen, som kan hindre adgang til ledningen. Hvis planerne for grunden indebærer flytning af ledning, er det HOFORs udgangspunkt, at omkostningerne påhviler bygherre. I forbindelse med plantning af nye træer skal der som udgangspunkt være to meter fra stamme af træet til forsyningsledningen, så ledningen er udenfor kronens drypzone.

*Forvaltningens svar*

Lokalplanforslaget har bestemmelser om beplantningszoner (beplantningszone A, G, I, K, H, D, E og B vist på tegning 7c), hvor ledningen ligger. Lokalplanen udpeger ikke specifikke placeringer af træerne. Derfor vurderer forvaltningen, at der inden for de ovennævnte beplantningszoner vil være plads til det beskrevne antal træer på tegning 7c samtidig med, at respektafstand overholdes.

Forvaltningen har orienteret bygherre om, at det som udgangspunkt påhviler bygherre omkostninger, hvis udviklingen af området betyder, at ledningen skal flyttes. Forvaltningen har ligeledes anbefalet bygherre at kontakte HOFOR i forbindelse med, at lokalplanens byggemuligheder realiseres.

### **(1) CO2 belastning**

Henvendelse nr. 5

Begge projekter er klima/CO2 belastende og bør ikke igangsættes med et alt for stort udslip af CO2



*Forvaltningens svar*

Lokalplanen har ikke mulighed for at stille krav til projekternes CO2belastning. Fra januar 2023 blev det et krav i bygningsreglementet at beregne CO2 belastningen for nybyggeri. Det krav skal nybyggeriet, der muliggøres for i lokalplanen, leve op til.

**(O) Arkæologi**

Henvendelse nr. 3 (Københavns Museum)

Omkring lokalplanområdet er der tidligere registreret en gravhøj Skjulhøj. Gravhøje ligger sjældent alene. Det er derfor sandsynligt, at der forefindes yderligere høje i området. Københavns Museum kan vurdere risikoen nærmere, hvis museet kontaktes i god tid inden eventuelle jordarbejder finder sted.

*Forvaltningens svar*

Lokalplanen har en oplysning om arkæologi og Museumsloven i lokalplanforslagets redegørelsesdel. Derudover er bygherre gjort opmærksomme på, at de skal kontakte Københavns Museum inden jordarbejder finder sted.