



Notat om henvendelser modtaget i forbindelse med den offentlige høring af lokalplanforslag "Roskildevej Vest"

Sagsnr.
2014-0043869

Notat om henvendelser modtaget i forbindelse med den offentlige høring af lokalplanforslag "Roskildevej Vest"

Dokumentnr.
2014-0043869-10

Sagsbehandler
Vibeke Cedervall

I forbindelse med den offentlige høring i perioden fra den 21. oktober til den 13. december 2013 er der modtaget 32 henvendelser.

Ændringer i lokalplanen

På baggrund af høringen foreslås en række ændringer i lokalplanbestemmelserne. Baggrunden for ændringerne uddybes under de enkelte punkter. I bilag 4 er en oversigt over forslag til ændringer i lokalplanforslaget.

Ændringerne medfører ikke krav om supplerende høring.

Henvendelser fra myndigheder og andre offentlige instanser

Skatteministeriet

Ingen bemærkninger

Københavns Museum

Museet oplyser, at hvis der findes arkæologiske levn på grunden, skal byggeriet standses, jf. lov om museer § 26.

Hofor

Ingen bemærkninger

Valby Lokaludvalg

Lokaludvalget finder, at den kommende bebyggelse skal passe med det eksisterende udtryk i området. Lokaludvalget ønsker derfor, at projektet redefineres, således at den kommende bebyggelse både i højde og materialevalg kommer til at harmonere med områdets nuværende karakter.

Lokaludvalget ser ikke, at det fremlagte lokalplanforslag imødekommer lokaludvalgets synspunkter. Derfor ser lokaludvalget fortsat kritisk på det fremlagte forslag og peger på tre overordnede problematikker

1. Rammerne for den konkrete udformning af det foreslåede byggeri, der vil være retningsgivende for udbygningen af det samlede lokalplanområde.
Lokaludvalget foreslår, at der indføres bestemmelser, der sikrer, at det

Byens Udvikling

Njalsgade 13
Postboks 348
2300 København S

Direkte telefon
3366 1372

E-mail
ZJIS@tmf.kk.dk

EAN nummer
5798009493149

kommende byggeri forholder sig til og tilpasser sig områdets karakter og de omgivende bebyggelser.

2. Virkningerne af byggeriets højdeprofil i forhold til Damhussøen. Lokaludvalget peger på, at et byggeri i 5 etager ud til Damhussøen permanent vil ændre oplevelsen af hele naturområdet.

3. Trafikale konsekvenser af forslaget.

Lokaludvalget påpeger, at de private villaveje vil blive belastet med gennemkørende trafik, der ønsker at besøge den planlagte dagligvarebutik, samt at den tunge trafik i forbindelse med varelevering øges. Særligt er der bekymring for, om villavejene Langvaddam og Ulrikdalsevej, der er private fællesveje, vil blive udsat for gennemkørende trafik mellem Peter Bangsvej og Roskildevej, da der i lokalplanforslaget er forudsat, at det ikke vil være muligt at fortage venstresving fra Peter Bangsvej til butikkens parkeringsplads.

Forvaltningens bemærkninger

Projektet er blevet redefineret, således at byggeriet i højere grad fremstår som en veltilpasset enhed, i god harmoni med omgivelserne og ved, at bygningerne er delt op i enheder med en fælles base. Basen harmonerer med placeringen langs Roskildevej. For opbevaringscentret er basen 5,2 m høj og trukket ind i forhold til resten af bygningen, og får på den måde et horisontalt udtryk. De tre enheder fra 1. til 3. etage har derimod et vertikalt udtryk, der dels skaber forbindelse til de gavlstillede bygninger, der også er en del af Roskildevejs særpræg, samtidig med at opdelingen bryder skalaen i byggeriet. De tre øverste etager har en rytme, der er genkendelig for området. Byggeriet udføres med overflader i tegl med ”brud” af metal eller andet materiale. Basen bliver mørk tegl og kuberne bliver en lys grå tegl. Det beskrevne byggeri vil være i overensstemmelse med lokalplanens § 6, stk. 3 om Bebyggelsens ydre fremtræden. Vedrørende vinduer vil andelen af vinduer på de tre øverste etager være henholdsvis 33%, 13% og 22% af facadelængden. Der er tale om en samlet facadekomposition, hvor de tre etager skal ses i sammenhæng. Bygningen opleves som en helhed snarere end som adskilte etager. En samlet opgørelse for 1.-3. etage giver en vinduesandel på 24%. § 6, stk. 3, ”Vinduer”, ændres, således at der kommer til at stå i størrelsesordenen 25% for etager over stueetagen. Bebyggelsen på hjørnet af Roskildevej og Peter Bangs Vej fremstår med en base i mørk tegl og er i tre højder. Hvor bebyggelsen er højest er den 15 m, hvor den i lokalplanforslaget var 20 m høj. De to andre højder er henholdsvis ca. 8 m, svarende til to etager, og ca. 12 m, svarende til tre etager. Den del af bebyggelsen, der er i to etager, vender ud mod Peter Bangs Vej (Damhussøen), og den del af bebyggelsen, der er i hhv. ca. 12 m og ca. 15 m, vender ud mod Roskildevej og støder op til opbevaringscentret.

Bebyggelsen på hjørnet mellem Roskildevej og Ulriksdalvej er i tre etager ind mod opbevaringscentret og i fire etager på selve hjørnet. Denne del er trukket væk fra Roskildevej, således at der opstår en mindre pladسدannelse. Denne bebyggelse har ligeledes en base i mørk tegl.

Det bemærkes, at 15 m svarer til højden på byggeriet på den anden side af Roskildevej.

Ad 1:

Vedrørende bebyggelsens ydre fremtræden er lokalplanforslaget redefineret. Det betyder, at det kommende byggeri, efter forvaltningens opfattelse, nu i højere grad fremstår som en samlet bebyggelse, der dels er tilpasset området og dels har sit eget udtryk, hvilket er et af formålene med lokalplanen.

Der stilles i lokalplanen krav om mursten som det gennemgående materiale i den samlede bebyggelse, og farveholdningen er mørk base med en lysere overbygning.

For opbevaringscentret er gavlen mod vest begrønnet. Da det må forventes, at der ikke umiddelbart vil ske en udvikling af den del af lokalplanforslaget, som omfatter tanken, vil den begrønnede gavl være meget synlig både fra Roskildevej, når man kommer fra vest, og fra Peter Bangs Vej.

Bebyggelserne er som nævnt ovenfor gjort mere ensartede og udgør et sammenhængende forløb fra Ulriksdalvej til Peter Bangs Vej.

Ad 2:

Den del af lokalplanforslaget, som ligger ud mod Peter Bangs Vej, Damhussøen, foreslås som nævnt ovenfor, reduceret fra 20 m til ca. 8 m i højden. Denne ændring vil fremgå af lokalplanens § 5, stk. 2, ”Bebyggelsens omfang og placering”. Opbevaringscentret og dagligvarebutikken ligger ikke ud mod Damhussøen, men ud til Roskildevej.

Ad 3:

Det vurderes, at det nye byggeri generelt ikke vil generere mere trafik end det må forventes i forhold til kommuneplanens rammer for området, og øgningen af trafikmængden til området vil være begrænset set i forhold til trafikbelastningen i øvrigt i området. For at imødegå en eventuel øget trafikbelastning af de private fællesveje Langvaddam og Ulriksdalvej vurderer forvaltningen, at det vil være hensigtsmæssigt at etablere venstresving, således at det bliver muligt at svinge ind til opbevaringscentret og dagligvarebutikken, når man kommer ad Peter Bangs Vej fra Frederiksbergsiden. Denne ændring vil fremgå af § 4, stk. 2. For at forbedre tilkørselsforholdene vil forvaltningen derfor i forbindelse med behandling af ansøgning om byggetilladelse, med hjemmel i vejloven, stille krav om, at bygherre etablerer overkørselsmulighed i den nuværende midterrabat ud for indkørslen til parkeringspladsen.

Henvendelserne i øvrigt grupperes således:

A. Bebyggelsen udformning (højde, arkitektur, tilpasning)

B. Trafik

C. Formål

D. Parkering

E. Proces

F. Andet

A. Bebyggelse

Ca. 30 henvendelser drejer sig om den foreslåede bebyggelse.

Henvendelserne handler om bebyggelsens højde, ydre fremtræden og bebyggelsens tilpasning til området.

Højde

Flere af indsigerne mener, at en bebyggelse på 20 meter er for højt i forhold til de omkringliggende bebyggelser, der er lavere. Der er endvidere henvendelser fra beboere på den anden side af Roskildevej, som mener, at bebyggelsen vil skygge for deres udsigt til Damhussøen.

Arkitektur

Henvendelserne handler om bygningens æstetiske fremtræden. Det vurderes, at "kassebyggeriet" falder uden for områdets udtryk, samt at de grønne farver, der er på byggeriet, er for kommercielle og harmonerer dårligt med omgivelserne.

Tilpasning

Flere af indsigerne mener, at bebyggelsen skæmmer lokalområdet især overgangen fra naturområdet ved Damhussøen og villahusene. Der er flere, der påpeger, at lokalplanens hensigt om at sikre lokalplanområdets særlige beliggenhed og bebyggelsesstrukturer ved byggeris udformning ikke opfyldes.

En enkelt mener, at dette kommercielle byggeri vil præge lokalområdets fremtidige udvikling i en negativ retning.

Hertil kommer, at denne bebyggelse vil fungere som ankomstport til København, og at man derfor skal overveje bebyggelsens udtryk yderligere.

Forvaltningens bemærkninger

Der henvises til forvaltningens bemærkninger til henvendelsen fra Lokaludvalget.

B. Trafik

24 henvendelser drejer sig om trafikken i området. Man er bekymret for, at trafikken i området generelt vil øges på grund af endnu et supermarked.

Derudover er der flere, der peger på, at trafikken på de omkringliggende villaveje, især på Ulriksdalvej, vil øges til gene for husejerne og til fare for legende børn. Det bemærkes, at disse veje i forvejen er stærkt belastede af lastbiltrafik, som stammer fra den nærliggende Nettos varelevering.

Der peges også på trafiksikkerheden i området. Det menes, at indkørslen til den nye bebyggelse kan skabe trafiksikkerhedsmæssige problemer. Det påpeges blandt andet, at der bør skabes en venstresvings bane ind til byggeriet på Peter Bangs Vej.

Endelig bemærkes det, at lignende opbevaringssteder ligger i industriområder med motorvejstilkørsel.

Forvaltningens bemærkninger

Forvaltningen skønner, at det kommende byggeri ikke vil betyde øgede trafik på Ulriksdalvej, idet der vil være ind og udkørsel, højresving ind og højresving ud, fra Roskildevej. Fra Peter Bangs Vej er der ligeledes højresving ind og højresving ud. Herudover foreslås lokalplanen ændret, således at det bliver muligt at svinge venstre ind til opbevaringscentret og dagligvarebutikken, når man kommer fra Frederiksbergsiden. Det vil ligeledes være muligt at svinge venstre ud på Peter Bangs Vej.

I forhold til den eksisterende brug af Langvaddam og Ulriksdalvej er det forvaltningens vurdering, at den eksisterende skiltning skulle være nok til at sikre, at den ikke bliver benyttet af trafik fra Netto's parkeringsplads til Peter Bangs Vej. Skiltningen er indrettet således, at det er ulovligt at svinge mod højre mod Peter Bangs Vej.

På borgermødet blev det oplyst, at beboerne på Ulriksdalvej har mulighed for at henvende sig til Teknik- og Miljøforvaltningen, således at der kan gennemføres en trafiktælling forud for en eventuel regulering af trafikken på villavejen.

Det er i overensstemmelse med Kommuneplan 2011 at placere et opbevaringscenter på dette sted.

C. Formål

Der er 10 henvendelser, hvor det bemærkes, at der allerede er tilstrækkeligt med supermarkeder i området, og at et supermarked vil skabe mere trafik i området. Der er endvidere ønske om, at der i stedet for opbevaringscenter og dagligvarebutik etableres boliger.

Forvaltningens bemærkninger

I Kommuneplan 2011 er området langs Roskildevej fastlagt til serviceerhverv (S1), herunder dagligvarebutikker. Området er endvidere omfattet af Bydelscenter Roskildevej. Bydelscentrene supplerer bymidterne, og sikrer sammen med lokalcentrene et fintmasket net af lokale indkøbsmuligheder. Bydelscenter Roskildevej giver mulighed for etablering af endnu 2.000 m² butiksareal. Det er således i overensstemmelse med Kommuneplanen at placere en dagligvarebutik på dette sted.

I serviceområder er der mulighed for, at 25% af etagearealet anvendes til boliger. Støjniveauet fra trafik på både Roskildevej og Peter Bangs Vej ligger over støjgrænserne for boligbyggeri. Det vil derfor være nødvendigt med betydelige støjdæmpende tiltag i disponering og udformning af bebyggelse, hvis bebyggelsen indrettes til boliger, da placeringen gør det svært at sikre bebyggelsen en rolig side væk fra trafikken.

D. Parkering

Der er fem henvendelser, som giver udtryk for, at der er stor risiko for kundeparkering på de omkringliggende villaveje til gene for husejerne og trafiksikkerheden.

Forvaltningens bemærkninger

I lokalplanforslaget er det, i overensstemmelse med parkeringsnormerne i Kommuneplanen, fastlagt, at bilparkeringen skal være af størrelsesordenen og ikke må overstige 1 parkeringsplads pr. 100 m². Det betyder, at der etableres ca. 45 parkeringspladser til opbevaringscentret og dagligvarebutikken. Byherre har oplyst, at der vil være 30 – 50 kunder til opbevaringscentret pr. dag. Forvaltningen forventer ikke, at opbevaringscentret og dagligvarebutikken vil give anledning til problemer med parkerede biler på villavejene.

E. Proces

Der er to henvendelser, hvor høringsprocessen kritiseres, idet man er af den opfattelse, at høringsmaterialet ikke er udsendt til alle berørte. Derudover kritiseres høringsmaterialet for ikke at berøre flere aspekter og nuancer i forslaget.

Forvaltningens bemærkninger

Høringsmaterialet har været sendt ud på sædvanlig måde, dvs. til alle der er omfattet af lokalplanområdet samt de nærmeste naboer. Høringsmaterialet har på sædvanlig vis været en folder og med henvisning til, hvor materialet kan hentes på hjemmesiden, og at det er fremlagt på biblioteket eller kan fås ved henvendelse til forvaltningen.

F. Andet

I en række henvendelser, nr. 3, 23, 25, 31 og 32 gives udtryk for, at

byggeriet vil give værditab for deres lejlighed.

Henvendelse nr. 5, 19 og 24 bemærker, at de tiltænkte buske omkring bebyggelsen er en ringe afskærmning, og der foreslås en mur i skellet til villakvarteret i stedet for den grønne afskærmning. I henvendelse nr. 28 ønskes relevante aktører for naturvaretagelse inddraget.

I henvendelse nr. 27 gøres opmærksom på det nuværende problem med gadeskrald fra containere fra den nærliggende Netto.

Forvaltningens bemærkninger:

Vedrørende tab af udsigt bemærkes det, at ejerne af de omhandlede grunde er berettiget til at udnytte dem i overensstemmelse med den gældende regulering. I den konkrete sag ligger byggeri til serviceerhverv inden for rammerne i Kommuneplanen. Det kan oplyses, at lokalplanlægning er erstatningsfri regulering, hvilket betyder, at kommunen kan lokalplanlægge for området uden at blive erstatningsansvarlig for fx tab af udsigt.

Vedrørende fast hegn ind mod villaområdet foreslås lokalplanforslaget ændret, således at der kan etableres fast hegn i skellet mod opbevaringscentret og dagligvarebutikken. Ændringen vil fremgå af § 7, stk. 2.

Vedrørende skrald fra dagligvarebutikken er der i lokalplanforslaget stillet krav om en varegård, som ligger bag bygningen. På borgermødet blev det oplyst, at man fra opbevaringscentrets side ikke vil tolerere svineri i forbindelse med centret.