



15. oktober 2018

Sagsnr.
2018-0269168

Dokumentnr.
2018-0269168-1

Sagsbehandler
Peter Høiriis Nielsen

Bilag 5 Notat om henvendelser modtaget i høringsperioden

Der er modtaget 40 henvendelser, jf. bilag 5.

Ændringer i lokalplanen

På baggrund af høringen foreslås enkelte ændringer i lokalplanbestemmelserne:

§ 4, stk. 3. Der indsættes til sidst: *"I den forbindelse skal der etableres fortov i vejens nordside og rundt om hjørnet til den første opgang."*

§ 9. Bestemmelsen *"Området skal skybrudssikres ved at aflede overfladevand direkte til kloak således, at der under et 100-års skybrud maksimalt står 10 cm vand på terræn."* ændres til *"Området skal skybrudssikres ved udformning af byggeri og terræn på en måde, der sikrer, at vandet bliver håndteret på overfladen og strømmer væk fra bygninger og hovedsageligt videre til Tuborgvej i den sydvestlige del af området."*

I forbindelse med ændring af sidstnævnte bestemmelse sker der også enkelte konsekvensrettelser i redegørelsen.

Baggrunden for ændringerne uddybes nedenfor.

Ændringerne medfører ikke krav om supplerende høring.

Henvendelser fra myndigheder og andre offentlige instanser

Nr. 2 – Metroselskabet I/S

Metroselskabet har ingen bemærkninger til lokalplanforslaget.

Nr. 40 – HOFOR

HOFOR gør opmærksom på, at der ligger en hovedgasledning langs skel mod Tuborgvej samt en vandledning i Peter Rørdams vej, der skal tages hensyn til i forbindelse med byggeriet. Desuden forventer HOFOR fortsat at forsyne fremtidige byggerier med fjernvarme.

Bemærkninger:

HOFOR's oplysninger tages til efterretning.

Andre høringssvar

Henvendelserne kan grupperes i følgende emner:

- A. Henvendelse fra Bispebjerg Lokaludvalg
- B. Tilkørsel til nybyggeriet fra Bjergvænget og alternativer hertil
- C. Trafik i øvrigt

Byplan Vest

Njalsgade 13
2300 København S

EAN nummer
5798009809452

- D. Kulturmiljø og arkitektur
- E. Bebyggelsens omfang og anvendelse
- F. Byrum og bæredygtighed
- G. Positive tilkendegivelser
- H. Skema over ændringer

A. Bispebjerg Lokaludvalg

Bispebjerg Lokaludvalg (nr. 33) bemærker, at det af oplysninger fremført på det af lokaludvalget afholdte borgermøde, fremgår, at der typisk vil være tale om en og højst 2 tilkørsler med lastbiler til butikken pr. dag via de første 10-15 m af Bjergvænget, og at trafikken til parkeringskælderen via den første del af Bjergvænget delvis vil bestå af kundeparkering med skønsmæssigt 30-40 biler om dagen. Den private vej Bjergvænget er uden fortov, og her færdes mange borgere med kørestol og rollator, da bebyggelsen består af ældreboliger. Desuden er der opholdsterrasser langs nordsiden af de første meter af Bjergvænget.

Det er lokaludvalgets vurdering, at der i området er generel tilfredshed med, at der etableres en dagligvarebutik på dette sted. Dette gælder også beboerforeningen i Bjergvænget, der til gengæld er utryk ved den øgede trafik på den private vej. På borgermødet blev der forelagt forskellige alternative forslag til varetilkørsel, der efter lokaludvalgets opfattelse har ulemper og næppe kan realiseres, eksempelvis tilkørsel fra Tuborgvej (Ring 2). Lokaludvalget finder derfor, at den i næste afsnit foreslåede løsning er den eneste brugbare, hvis der etableres en dagligvarebutik på dette sted.

Lokaludvalget foreslår, at Bjergvænget forsynes med et fortov, som tillader passage af borgere med rollator og kørestol, og at en barriereløsning kunne overvejes, så en lastbil ikke uforvarende svinger eller bakker ind over fortovet. Desuden anbefales det at bevare siddearrangementet på dette sted. Ved skiltning bør det sikres, at parkering på Bjergvænget ikke benyttes til kundeparkering. Der gøres opmærksom på, at Bjergvænget tilhører Lejerbo (nu Bo-Vita), og nybyggeriet ikke har adgang hertil, hvis ikke den berørte del skifter status til privat fællesvej. Lokaludvalget er bekendt med, at der er indgået aftale herom mellem Bo-Vita og bygherren.

Generelt finder lokaludvalget, at den foreslåede nye bebyggelse æstetisk set er pæn, velovervejet og vil passe godt ind i kvarteret. Der stilles spørgsmål om, hvordan det sikres, at de 35 ungdomsboliger bebos af unge, og at der ikke blot er tale om små ejerlejligheder, som hvem som helst kan købe.

Bemærkninger:

Forvaltningen er enig med lokaludvalget i, at de foreslåede alternative tilkørsler til butikken er urealistiske, jf. bemærkningerne under pkt. B. Forvaltningen er også enig med lokaludvalget i, at det vil være en god og trafiksikker løsning at forsyne den første strækning af Bjergvænget med et fortov. Det foreslås derfor, at bestemmelsen i § 4, stk. 3, om at den

første del af Bjergvænget, der i dag er en intern privat vej, får status som privat fællesvej, og kan omlægges i fornødent omfang, suppleres med en bestemmelse om, at der skal etableres fortov i nordsiden. Bevaring af opholdsterrasserne er op til grundejeren i samarbejde med beboerforeningen. Det samme gælder skiltning, der forbyder andre end beboere og ærindekørsel til ældreboligerne at parkere på den interne vej Bjergvænget.

Med hensyn til brug af boligerne, der i lokalplanen fastlægges som ungdomsboliger, bemærkes, at forvaltningen i henhold bestemmelserne i planloven alene har mulighed for at kræve, at boligerne får en størrelse, der gør dem egnede som boliger for unge. Det er således op til bygherren, at sikre anvendelsen til ungdomsboliger. I denne sag er bygherren indstillet på at kræve fremvisning af studiekort en gang årligt.

B. Tilkørsel til nybyggeriet fra Bjergvænget og alternativer hertil

I 30 henvendelser er der kritik af den foreslåede tilkørsel til nybyggeriets parkeringskælder og varegård via Bjergvænget. Det findes yderst problematisk med indkørsel af store lastbiler via Bjergvænget, der bebos af ældre, hvoraf flere har rollator. Det vil skabe utryghed i et område, hvor der i forvejen er en del trafik, og hvor der ønskes fred. Der gøres opmærksom på, at der ikke er fortove på Bjergvænget, og at kørslen vil være til gene for en opholdsplads for beboerne på nordsiden af vejen. Der udtrykkes frygt for, at kunderne i butikken vil bruge Bjergvænget som gennemkørselsvej til Tuborgvej. Flere foreslår alternativ indkørsel til butikken fra Tuborgvej, herunder ved etablering af et firbenet kryds ved Nielsine Nielsens Vej, eller fra Peter Rørdams Vej over for Jacob Lindbergs Vej. Hvis adgangen bliver som foreslået i lokalplanen, kan et alternativ være, at man lukker Peter Rørdams Vej for gennemkørsel mellem C.J. Brandts Vej og Bispebjergvej. Der spørges om, hvorvidt beboerne i Bjergvænget er blevet spurgt om indkørslen og om, hvorvidt der skal være enighed mellem ejerne om tinglysning af en deklaration, idet en lejlighed ejes af T.P. Trading, som efter det oplyste har trukket sit tilsagn (4, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 34, 35, 36, 37, 38 og 39).

Bemærkninger:

Forvaltningen er opmærksom på den trafikale udfordring, som tilkørslen via Bjergvænget medfører, og foreslår derfor som nævnt under pkt. A, at der stilles krav om etablering af fortov i vejens nordside i forbindelse med ombygningen af vejen og ændring af status til privat fællesvej. Etablering af fortov ses ikke at være til hinder for, at der fortsat kan være et opholdsareal på dette sted. Det ses som positivt, at bygherren på det under pkt. A nævnte borgermøde har oplyst, at varetilkørslen kun vil dreje sig om en og højst to lastbiler om dagen. Det vurderes på den baggrund, at generne forbundet hermed vil være yderst begrænsede. Den øvrige del af Bjergvænget vil fortsat have status som internt færdselsareal, og grundejeren vil kunne

opsætte skilte med forbud mod gennemkørsel eller lignende. Forvaltningen vurderer ikke, at de foreslåede alternativer med tilkørsel fra Tuborgvej eller Peter Rørdams Vej vil være trafiksikkerhedsmæssigt forsvarlige. Med hensyn til lukning af en strækning af Peter Rørdams Vej henvises til bemærkningen til pkt. C om, at forvaltningen vil være opmærksom på forslag om initiativer til forebyggelse af eventuelle gener. Der er indgået aftale med grundejeren Bo-Vita og bygherren om det fælles adgangsareal, og beboerne er orienteret herom. Med hensyn til tilsagn fra en lejlighedsejer bemærkes, at ejeren af alle de øvrige lejligheder i Bjergvænget oplyser, en enkelt ejer ikke kan modsætte sig flertallets afgørelse.

C. Trafik i øvrigt

I 14 henvendelser er der synspunkter vedrørende andre trafikale og parkeringsmæssige konsekvenser af nybyggeriet. Der udtrykkes frygt for, at bilister vil bruge de små veje som C.J. Brandts Vej og Peter Rørdams Vej fra Bispebjergvej som adgangsveje til butikken, og at der vil være risiko for kødannelser og uforsvarlig kørsel. Forbuddet mod venstresving fra Tuborgvej til Peter Rørdams Vej vil belaste kvarteret med gennemkørsel, og højresvinget fra Tuborgvej er meget skarpt, hvilket især vil være et problem for lastbiler. Peter Rørdams Vej foreslås omdannet til stillevej og forsynet med bump. Der forudses parkeringsproblemer på de små veje, hvor der i forvejen er for få pladser. Der ønskes et ekstra fodgængerfelt til parkeringshuset på Bispebjerg Hospital, så kundeparkeringen kan finde sted her i stedet for at belaste de små veje, der allerede er overfyldte (3, 19, 20, 22, 23, 24, 25, 27, 30, 31, 32, 35, 36 og 37).

Bemærkninger:

Det indgår i udkastet til udbygningsaftale, at bygherren betaler for etablering af en venstresvingsbane på Tuborgvej til Peter Rørdams Vej. Tilkørsel med lastbiler til butikken vil finde sted herfra, og frakørsel vil ske med højresving ud på Tuborgvej. Det vil således kun være den sydlige strækning af Peter Rørdams Vej, der bliver berørt og ikke de øvrige små veje. Det samme forventes at være tilfældet med størstedelen af kundekørslen til butikken, hvorved bemærkes, at der er planlagt kundeparkering i kælderen. Eventuel kundeparkering på vejene vil i givet fald kun være af kort varighed. Peter Rørdams Vej er offentlig vej, og såfremt nybyggeriet mod forventning måtte medføre trafikale problemer, vil det være op til forvaltningen at foreslå initiativer til forebyggelse heraf. Etablering af et ekstra fodgængerfelt i det signalregulerede kryds ved Tuborgvej/Nielsine Nielsens Vej vil reducere kapaciteten på Tuborgvej og i krydset uforholdsmæssigt. Det vil i øvrigt ikke være forbundet med en større omvej at benytte de eksisterende fodgængerovergange som adgang til hospitalets parkeringshus.

D. Kulturmiljø og arkitektur

I tre henvendelser er der stærkt kritiske synspunkter om indpasning i kulturmiljøet og bygningens arkitektur. Nybyggeriet findes at forringe lokalmiljøet og ikke at give noget tilbage til området og dets beboere. Der ses ikke at være et samspil med de store bevaringsværdier og den kulturarv, der findes i området omkring Grundtvigs Kirke, og der er risiko for, at byggeriet vil fremstå som en skamstøtte for dårlig sagsbehandling og arkitektur. Det anføres, at byggeriet ikke lever op til bevaringstankerne bag Kommuneplan 2015. Nybyggeriet vil afskære sig til kirken og tager ikke hensyn til sigtelinjer. Det passer ikke i skala, og det flade tag er fremmed for kvarteret. I stedet foreslås saddeltag med røde tegl. Desuden ønskes der tegl på facader i en farve afstemt med naboejendommene (29, 35 og 37).

Bemærkninger:

Forvaltningen vurderer ikke, at nybyggeriet vil ligge i vejen for sigtelinjer til kirken. Disse ligger i Jensen Klints Plads, På Bjerget og dennes forlængelse gennem Bispebjerg Kirkegård samt Jeppes Allé og dennes forlængelse mod nord. Forvaltningen vurderer endvidere ikke, at opførelse af bebyggelsen som randbebyggelse er fremmed for kvarteret. Således er karren mod sydøst en randbebyggelse mod de tilgrænsende veje. Bebyggelsen ønskes opført som et moderne byggeri, der i facademateriale, men ikke med hensyn til tagformer og vinduesformater, tilpasses den omgivende bebyggelse. Der er i lokalplanen krav om, facaders hovedmateriale skal være tegl i røde nuancer i samspil med nabobygninger.

E. Bebyggelsens anvendelse og omfang

I syv henvendelser er der synspunkter om bebyggelsens anvendelse og omfang. Det findes overflødigt med en ekstra butik, da Netto åbner i parkeringshuset på Bispebjerg Hospital, da der er en Dagli'Brugsen på hjørnet af Tuborgvej og Tagensvej, og da der er supermarkeder mange andre steder i bydelen. I øvrigt ligger butikken langt fra Frederiksborgvej, som den hævdes at høre til. Det foreslås, at bruge lokalerne til noget mere fornuftigt. Der er mangel på ungdomsboliger, så hvorfor ikke fastholde den oprindelige aftale om at anvende hele ejendommen til boliger, herunder også den eksisterende bygning. Andre anfører, at der er brug for billige boliger, og at vi ikke får dem med dette projekt. Der ønskes ikke ungdomsboliger, da der festes om natten. Det kritiseres, at bebyggelsesprocenten beregnes for området under ét og ikke for den enkelte ejendom, idet dette medfører en bebyggelse, der er alt for tæt (5, 11, 13, 29, 34, 35 og 37).

Bemærkninger:

Ejendommen er i Kommuneplan 2015 beliggende inden for det, der i rammerne for detailhandel betegnes som bydelscenter Frederiksborgvej, der strækker sig fra den sydlige del af Tuborgvej og videre langs Frederiksborgvej til den nordlige del af Glasvej. I

randbebyggelser i bydelscentre skal stueetagen normalt anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv. I henhold til en detailhandelsanalyse fra 2014 er Bispebjerg den bydel, der har den laveste dækning med dagligvarebutikker målt i forhold til antallet af indbyggere. Kommuneplanen giver mulighed for at beregne bebyggelsesprocenten for flere ejendomme under ét, og en høj tæthed på én ejendom modsvares af en lavere tæthed på en anden ejendom. Med det aktuelle byggeri iagttages såvel friarealkrav som parkering på egen grund.

F. Byrum og bæredygtighed

I to henvendelser er der synspunkter om byrum og bæredygtighed, herunder trafikstøj og forurening fra udstødningsgasser. Det frygtes, at byrum A vil være domineret af cykelparkering, hvoraf halvdelen skal være overdækket, og af kundevogne. Det vil derfor ikke bidrage til en forskønnelse af området, men skabe kaos og tomhed. Byrum B er en taghave for beboerne og kan derfor ikke accepteres som et byrum og slet ikke som bynatur, da det ikke vil være offentligt tilgængeligt og ikke bidrager til områdets fællesskab. Den beskrevne strategi i lokalplan og kommuneplan om bynatur findes ikke tilgodeset med en begrønnet glasfacade og sedummos på taget i kombination med ventilation og solceller. Der er på støjkort vist over 75 dB mod Tuborgvej, og det vil være i strid med kommuneplanen at tillade boliger på dette sted. Med hensyn til Peter Rørdams Vej stilles der spørgsmål ved angivelse af støjniveauer på 61-70 dB og betænkelighed ved forurening med udstødningsgasser (22 og 35).

Bemærkninger:

Med hensyn til byrum A bemærkes, at der stilles krav om plantning af et større træ med en rund bæk omkring stammen, og at overdækket cykelparkering etableres i kælderen. Med hensyn til byrum B på tagterrassen bemærkes, at det ikke ligger i definitionen af byrum, at de skal være offentligt tilgængelige. Uanset ventilation og solceller vil der være plads til begrønning af taget med sedummos, og udbygningsaftalens bestemmelse om plantning af 5 nye vejtræer på Tuborgvej vil yderligere bidrage til bynaturen.

Med hensyn til støjbelastningen fra Tuborgvej er der foretaget en konkret beregning, der viser, at der for ungdomsboligerne vil være tale om en marginal overskridelse af grænseværdien på 73 dB. Nybebyggelsens skærmende virkning i kombination med en støjskærm medfører, at støjkravet på 58 dB på det udendørs opholdsareal overholdes. Desuden sikrer indretning af boligerne og brug af innovative vinduesløsninger, at grænseværdierne for det indendørs støjniveau overholdes. Med hensyn til Peter Rørdams Vej er det kun strækningen nærmest Tuborgvej, der har et støjniveau over 63 dB. Som det fremgår af bemærkningerne til pkt. B og C, er det kun den sydlige strækning af Peter Rørdams Vej, der bliver berørt af

varetilkørsel og kun i meget begrænset omfang. Forøgelsen med forureningen med udstødningsgasser vurderes derfor at være yderst marginal.

Forvaltningen er blevet opmærksom på, at der i forbindelse med bestemmelsen er blevet brugt en standardformulering i § 9 om regnvand. Det foreslås, at der i stedet anvendes en formulering, der tager udgangspunkt i den konkrete situation, hvor Tuborgvej i skybrudsplanen er fastlagt som forsinkelsesvej med en skybrudsledning og riste. Der foreslås følgende nye formulering: ”Området skal skybrudssikres ved udformning af byggeri og terræn på en måde, der sikrer, at vandet bliver håndteret på overfladen og strømmer væk fra bygninger og hovedsageligt videre til Tuborgvej i den sydvestlige del af området.” Desuden foreslås det, at teksten i redegørelsen om spildevandsplan og skybrudssikring konsekvensrettes i overensstemmelse hermed.

G. Positive tilkendegivelser

Foruden lokaludvalgets positive høringssvar udtrykkes der i seks henvendelser en positiv holdning til hele eller dele af planen. Det findes, at det er en god idé med en dagligvarebutik, da der mangler indkøbsmuligheder. Andre anfører, at det ser ud til at være et pænt byggeri, som falder fint ind i forhold til omgivelserne (1, 3, 9, 18, 24 og 32).

H. Skema over ændringer

Bestemmelse	Nuværende ordlyd	Forslag til justering
§ 4. Vejforhold og parkering		
§ 4, stk. 3. Bjergvænget		Sidst i bestemmelsen tilføjes: I den forbindelse skal der etableres fortov i vejens nordside og rundt om hjørnet til den første opgang.
§ 9. Regnvand		
	Området skal skybrudssikres ved at aflede overfladevand direkte til kloak således, at der under et 100-års skybrud maksimalt står 10 cm vand på terræn.	Området skal skybrudssikres ved udformning af byggeri og terræn på en måde, der sikrer, at vandet bliver håndteret på overfladen og strømmer væk fra bygninger og hovedsageligt videre til Tuborgvej i den sydvestlige del af området.

--	--	--