



4 juni 2007

**Til:** Sagen

Journalnr.

311/560-0001-05

**Fra:** Claus Hovmøller Jensen

CLJENS

**Vedr.:** Resumé af borgermøde om lokalplanforslag ”Skjulhøj Allé”, tirsdag d. 30/01/07 på Kirkebjerg Skole, Vanløsehøj 4, Vanløse.

### **Baggrund**

Borgermødet var indkaldt som en del af Borgerrepræsentationens vedtagelse af ”koncept for dialog med borgerne om byens fysiske planlægning” på mødet den 26. marts 2001.

### **Dagsorden**

1. Velkomst v/ Jan Heichelmann.
2. Redegørelse for kommuneplanens forudsætninger v/ Kim Brodersen.
3. Redegørelse for lokalplanforslaget v/ Anni Moustgaard.
4. Debat.
5. Afrunding.

Ca. 70 personer deltog i mødet.

#### *Ad pkt. 1*

Jan Heichelmann bød velkommen og præsenterede de tilstedeværende embedsmænd i panelet, Anni Moustgaard og Kim Brodersen, Plan og Arkitektur.

Jan Heichelmann gjorde opmærksom på, at man havde valgt at afholde mødet som et orienteringsmøde, hvor der var mulighed for at komme med kommentarer til planen.

Jan Heichelmann gjorde opmærksom på, at der ville blive skrevet referat af mødet, og at de meninger der ville blive fremført på mødet, ikke ville blive betragtet som indsigelser. Indsigelser skal sendes, enten som brev eller e-mail, til Plan og Arkitektur inden fristens udløb den 23. februar 2007.

#### *Ad pkt. 2*

Kim Brodersen redegjorde for, hvordan kommuneplanen danner rammerne for lokalplanlægningen. I Kommuneplan 2005 er området således udlagt som E0-område til blandet erhverv, idet det anses for at have et særligt potentiale for kreative erhverv. Nybyggeri kan opføres med en maksimal bebyggelsesprocent på 60, en maksimal bygnings-

### **Byplan Nord**

Njalsgade 13, 2. sal  
Postboks 447  
2300 København S

Telefon  
33 66 12 90

Direkte  
33 66

Telefax  
33 66 70 20

E-mail  
cljens@tmf.kk.dk

www.bydesign.kk.dk

højde på 20 meter og en friarealprocent på minimum 20. Boligandelen må ikke overstige 40 procent af virksomhedens areal.

Side 2 af 4

#### *Ad pkt. 3*

Anni Moustgaard redegjorde for, hvorledes lokalplanforslaget har til hensigt at sikre, at E0-områdets intentioner opfyldes samtidig med, at områdets nuværende karakter med blanding af erhverv og boliger opretholdes med særlig hensyntagen til erhvervsdelen.

Anni Moustgaard redegjorde for, hvorledes lokalplanforslaget er tilpasset områdets særlige karakter, og hvilke principielle muligheder man ser for områdets videre fysiske udvikling. Hun redegjorde i den forbindelse for de tre principielle stiforløb, der er lagt ind i lokalplanforslaget i et forsøg på at skabe mere sammenhæng i området.

Anni Moustgaard gjorde endelig opmærksom på, at det der er eksisterende lovligt må blive, og det samme må anvendelserne. Hun lagde herefter op til debat.

#### *Ad pkt. 4*

##### *Offentliggørelse af kommuneplan*

Der blev stillet spørgsmål til offentliggørelsen af Kommuneplan 2005, der udlægger området til E0-område. Flere borgere ønskede svar på, hvor og hvornår der er blevet annonceret om ændringer i Kommuneplanens rammer.

Kim Brodersen svarede, at der er blevet annonceret i lokalaviser, dagspresse og ved opslag i maj 2005, samt at offentliggørelsen er sket i overensstemmelse med gældende regler på området.

##### *Foringelse af værdien på fast ejendom*

Da lokalplanforslaget sænker den tilladte bebyggelsesprocent fra 110 til 60, var det flere borgeres opfattelse, at værdien af deres ejendom ville falde. De ønskede at vide, hvordan kommunen forholdt sig til dette?

Kim Brodersen svarede, at borgerne ikke havde lidt noget tab, idet der aldrig har været tale om en byggeret på 110 procent, men i stedet en byggemulighed, og at en lokalplan aldrig kan gøre eksisterende lovligt byggeri ulovligt.

##### *Ejendomsskat*

Ejendomsskatten er i området hidtil blevet fastsat efter en maksimal bebyggelsesprocent på 110, og da lokalplanforslaget fastsætter den maksimale bebyggelsesprocent til 60, mente flere borgere, at de allerede nu betaler for meget i ejendomsskat. De ønsker at vide, hvordan kommunen forholder sig til dette.

Kim Brodersen svarede, at det er Skatteministeriet, der fastsætter reglerne. Dette sker efter bebyggelsesprocenten, da det er en praktisk måde at lave skatteberegningen på.

#### *Stiforløb*

Flere borgere gav udtryk for en stor utilfredshed med de indtegnede stiforløb i lokalplanforslaget. Det blev bl.a. påpeget, at de forskellige stiforløb griber ind i den private ejendomsret og ville være generende for de nuværende aktiviteter i området. Derudover mente flere borgere, at stierne ville fungere som perfekte flugtveje for indbrudstyve, og ville kunne anvendes ved udførelse af hærværk. Endelig blev der stillet spørgsmål om, hvordan de indtegnede stiforløb kunne tænkes at indvirke på ejendomsvurderingen.

Anni Moustgaard svarede, at der var tale om principielle stiforløb, der blot er indtegnet i lokalplanforslaget som muligheder. Stierne er tænkt som en mulighed for at skabe mere sammenhæng i området, så nutidige og fremtidige virksomheder vil have lettere ved at vidensdele på tværs af området. Der vil dog ikke blive anlagt stier, medmindre der foreligger en lokal forespørgsel, og der kan opnås enighed med de enkelte grundejere. Da der således ikke er nogen, der kan stille krav om anlæggelse af stiforløbene, var det Kim Brodersens vurdering, at disse ikke ville påvirke ejendomsvurderingen. Han ville dog ikke udelukke muligheden.

#### *Trafik*

Der blev ligeledes stillet spørgsmål til trafiktætheden i området. Det blev således påpeget, at skoler, daginstitutioner og ældreboliger allerede i dag resulterer i et betydeligt pres på områdets parkeringsmuligheder. Der blev derfor ytret ønske om, at man i kommunen arbejdede for et krav om 2-3 p-pladser per 100 m<sup>2</sup> bebyggelse. Endelig blev der udtrykt en bekymring for, at trafikken på bl.a. Tryggevældevej ville stige ved gennemførelse af lokalplanforslaget.

Kim Brodersen svarede, at det nuværende krav om 1 p-plads per 100 m<sup>2</sup> nybyggeri i langt de fleste tilfælde har vist sig at dække behovet, men at der intet var i vejen for, at man etablerede flere p-pladser på egen grund. Han påpegede samtidig, at man ikke kan stille nye krav om etablering af p-pladser til lovligt opført bebyggelse, samt at der ikke i loven ligger en ret til borgerne om at kunne parkere på gaden. Problemet med aflevering af børn til områdets institutioner er skolens og eventuelt politiets ansvar - ikke kommunens. I forhold til bekymringen om en øget trafiktæthed pegede Kim Brodersen på områdets gode adgang til offentlige transportmidler.

#### *Penge til forslagens gennemførelse*

Flere borgere mente, at området burde tilføres penge til gennemførelse af lokalplanforslaget, så området kan få et generelt løft.

Kim Brodersen svarede, at lokalplanlægningen ikke er en byfornyelsesproces. Kommunen vil derfor ikke tilføre området penge i forbindelse med lokalplanforslagets eventuelle gennemførelse.

#### *E0-områdets intentioner*

Endelig satte flere borgere spørgsmålstegn ved E0-områdets intentioner for området. Nogle borgere mente ikke, at intentionerne kunne tilpasses den eksisterende udnyttelse af området i tilstrækkeligt omfang. Andre borgere mente, at erhvervslivet allerede var kreativt, og der derfor ikke behøvedes at blive planlagt herfor. Atter andre ønskede at få defineret, hvad de "kreative erhverv" dækker over, og hvordan man fra kommunens side mener, at lokalplanforslaget understøtter ønsket om at fastholde og udbygge de kreative erhverv i området.

Anni Moustgaard henviste til lokalplanforslagets side 6, for en nærmere definition af "kreative erhverv". Kim Brodersen svarede, at der blev lavet en analyse for nogle år siden, der viste, at de kreative erhverv allerede er eksisterende i området, og at områdets bebyggelseskarakter tiltrækker denne livsform. Lokalplanforslaget var derfor udarbejdet, så det ikke regulerer i detaljen, men giver plads til at bibeholde den lidt "rå" karakter i området. Det er således det, der ikke står i forslaget, samt muligheden for en friere benyttelse, der skal tiltrække de kreative erhverv. Derfor vil man heller ikke genetablere de gamle alléer, som en enkelt borger foreslog, da det vil stride mod resultaterne fra den livsformsanalyse, der ligger til grund for E0-områdets mulige etablering.

#### *Andet*

Mod borgermødets afslutning blev der udtrykt utilfredshed over panelets sammensætning. Flere borgere mente således ikke, at embedsmændene var i stand til at svare tilstrækkeligt fyldestgørende på de rejste spørgsmål. Desuden ønskede Vanløse Lokaludvalg at vide hvordan kommunen havde tænkt sig at inddrage Lokaludvalget i arbejdet, en borger at vide hvad kommunen havde tænkt sig at gøre ved forureningen og endeligt ønskede flere borgere at vide, hvordan man kunne påvirke/forhindre lokalplanforslagets gennemførelse.

Anni Moustgaard svarede, at såvel Miljøkontrollen som Skattevæsenet var blevet inviteret med til mødet, men havde meldt afbud. Kim Brodersen svarede, at det er aftalt med Rådhuset hvordan Lokaludvalget skal inddrages, at det er kommunens opgave at rense op, samt at det er gennem indsigelse, man kan påvirke/forhindre lokalplanforslagets gennemførelse. I den sidste ende er det dog Borgerrepræsentationen der træffer den endelige afgørelse.

#### *Ad pkt. 5*

Jan Heichelmann rundede borgermødet af.