

REFERAT FRA BORGERMØDE

FORSLAG TIL LOKALPLAN SLOTSHERRENSVEJ VEST OG KOMMUNEPLANTILLÆG

Dato 7. november 2023

Sted Slotsherrensvej 111

Tid 19.26-21.11

**Mødedeltagere,
Vanløse Lokaludvalg**

**Teknik- og Miljøforvaltningen
Klima og Byudvikling
Område for Byplanlægning**

Antal borgere:

ca. 35 deltagere foruden KK, LU, grundejere og rådgivere (KAB deltog også)

Oplæg

Velkomst og præsentation af dagsorden

Jan Lindbo, forperson, Vanløse Lokaludvalg

Egenart og nærområde

Camilla Pødenphant, projektleder, TMF

Fremlæggelse af pointer fra egenartsanalyse, der er taget med i lokalplanarbejdet: Bygningshøjder, Bevaring, Retning i placering, Tilbagetrukket og forskydninger i facader samt Vejens grønne træk og matriklernes grønne afgrænsning.

Projekt, Slotsherrensvej 111

Peter Danstrup, Danielsen Architects

Præsentation af projektet på et overordnet niveau.

Plejhjem med ca.84 boliger. Ankomstplads, parkering og hovedindgang vender mod nord og Slotsherrensvej. Bygningen er tegnet med en H-form med to boliglængder og servicefunktioner imellem. Bygningen skærmer mod støj fra vejen. Tre etager – et fald i terrænet giver mulighed for en 4. etage ved en del af bygningen. Åbent grønt haverum mod naboerne og syd. Teknik på tag pakkes



pænt ind og er trukket tilbage fra facaden. Orangeri og taghave på en del af taget. Planter på facaden mod syd. Haverummet får aktiviteter samt blomster, frugttræer – den er åben for offentlig adgang.

Projekt, Slotsherrensvej 113

Mikkel Nordberg, Holscher/Nordberg Architects

Præsentation af arkitekt Svend Eske Kristensen, der er arkitekt på den samlede bebyggelse på Slotsherrensvej 113.

Præsentation af de bevaringsværdige bygninger.

Projektet indeholder ungdomsboliger, familieboliger, dagligvarebutik, almene boliger og fælleshus. Parkering i kælder og vest for butikken. Minimering af trafikken inde på området. Sammenhæng mellem det nybyggede og det bevarede byggeri. Nybyggeri i tre etager med undtagelse af nybyggeri ud til Slotsherrensvej. Her er nybyggeri i fire etager – dog er øverste etage tilbagetrukket fra facaden.

Sune Oslev, Masu Planning

Præsentation af byrummene, der er i en lille skala, hvor man kan dyrke fællesskaber, små pladser til gode relationer. Fabriksgade bliver bebyggelsens 'hovedgade' og får mere farve i beplantning og luft end de to smallere stræder.

Kommuneplantillæg, lokalplan og den videre proces

Camilla Pødenphant, Projektleder, TMF

Gennemgang af kommuneplantillægget med udvidelse af lokalcenter

Gennemgang af bestemmelserne i lokalplanen: anvendelser, byggefelter, bevaringsværdige bygninger, bygningshøjder, tilbagetrækning og kælderetage, materialer, i 113 videreførelse af tagformer, rød tegl og blågrønne farver. Træer, facadebeplantning, skyggediagrammer.

Den videre proces: Påmindelse om, at bemærkninger skal sendes ind i et høringsvar, for at det tages med videre i processen. Orientering om, hvornår høringsperioden er ovre, og hvornår lokalplanen forventes at blive endelig vedtaget i Borgerrepræsentationen.

Drøftelser

Slotsherrensvej 111

Hvilken organisation vil drive plejehjemmet?

Svar Bygherre: SHV111 privat friplejehjem til borgere i nærområdet. Der er ikke valgt nogen endnu.

Har indsigelserne nogen mening?

Svar TMF: Borgere sender høringsvar ind, ellers vil der ikke være mulighed for ændringer

Kan der kommer autister ind?

Svar Bygherre: Ja, men umiddelbart er det tegnet til plejeboliger. Sundhedshus er til internt brug, men kan modtage visiterede borgere fra hele kommunen.

Kommer det til at ligne de fine tegninger?

Svar Bygherre: Facadebestemmelser er meget detaljerede, præcise.

Bor man syd for lokalplanområdet er byggeriet højere end de omkringliggende villaer?

Svar Rådgiver: En anelse højere, men bygningen er trukket tilbage fra skel. Derefter en drøftelse om usikkerhed i beskrivelsen af bygningshøjde i lokalplanen. Facadehøjder vist på tegninger 15 m. og 11,5 m. Drivhus er derudover. Der er kun 15 m, hvor terrænet går ned ud mod Slotsherrensvej. Mod syd er bygningshøjden maks. 11,5 m.

Hvornår står det færdigt? Hvor lang byggeproces?

Svar Bygherre: Tidligst færdig 24 mdr. efter byggeriets påbegyndelse. Indflytning første halvdel af 2026

Skygge i haven om aftenen øst for lokalplanområdet.

Kan man lave et hørings svar på at plante nye træer i skel mod syd?

Svar TMF: Ja

Hvordan inviterer man indenfor i haven?

Svar Rådgiver: Der er låge ind til nabo i 113 samt en låge til forarealet på egen grund

Er teknik frit?

Svar Rådgiver: De er inddækket med trælameller

Er der offentlig adgang til taget?

Svar Rådgiver: Nej, det er der ikke

Slotsherrensvej 113

Hvilken type boliger i fabriksbygningen?

Svar Rådgiver: Det er stadig under udvikling. Bygningen er meget dyb, men boligerne vil få en anderledes planløsning og sandsynligvis få indskudte etager

Er der interessenter til de almene boliger?

Svar Bygherre: Ja. KAB er i dialog med grundejer, men der er meget, der skal falde på plads.

Forskel på almene boliger og familieboliger?

Svar Rådgiver: Almen boligorganisation. Gennemsnitsstørrelser. Max. 115 m² garanteret leje.

Gammel Villa hvorfor bevares den ikke?

Svar Rådgiver: Ikke mere slidt end andre, men lavere arkitektonisk værdi. Dens placering på grunden gør det svært at få ankomst til fabriksgade.

Nybyggeri mod øst lavere mod syd?

Svar Bygherre: Ingen vinduer i gavl. To etager mod syd.

Beplantning mod syd bevares denne?

Svar TMF: Krav om beplantning langs skel: Bygherre: Beplantning bevares, hvis man kan, men ellers plante nyt.

Hegn og plankeværker?

Svar Bygherre: Her bestemmer hegnsloven. Forvaltningen bemærker, at det er reguleret i lokalplanen.

Almene boliger i fabriksbygningen, hvis det fx er 100% almene?

Svar TMF: Ja

Er der tænkt i afstande ind mod Silvan?

Svar Rådgiver: Afstand på 5 - 7 m til skel svarer til en lille baghave, lukket hegn. Lav nabo og trafik.

Kan man beslutte lokalplan kun for det ene projekt?

Svar TMF: Ja i teorien. Så vil lokalplanen skulle sendes tilbage til forvaltningen og en ny tilrettet lokalplan skal udarbejdes. Begge projekter har været forelagt politisk i en startredegyrelse, hvor politikerne har haft mulighed for at sætte et særligt fokus i lokalplanforslaget.

Er der pilotering?

Svar Bygherre: Ja, støj i en begrænset periode - man bygger nok i et par år, men lavt byggeri som ikke kræver meget pilotering, måske lidt mere ved kælderbyggeri.

Støj fra vej - hvor mange boliger?

Svar Bygherre: Boligantallet kan variere 110 - 130 boliger. Der arbejdes ikke med støjafskærmning.

Opsamling og afslutning

Afslutningsvis gjorde forvaltningen opmærksom på, at synspunkter frembragt og drøftet på borgermødet ikke kan indgå som høringssvar. Hvis man ønsker at give sin mening til kende, skal man indgive et skriftligt høringssvar via Københavns Kommunes høringsportal, Bliv Hørt.