



Københavns Kommune
Bygge- og Teknikforvaltningen
Plan & Arkitektur
Tlf.: 33 66 13 48

Bilag 1

NOTAT

J.nr. 311/537-0001-04

Ref.: CHL

DATO: 4. marts 2005
TIL: Sagen
FRA: Christina Lund
VEDR.: Referat af borgermøde den 2. marts 2005 vedrørende lokalplanforslag "Kildebrønndevej".

Baggrund

Borgermødet er indkaldt som en del af Borgerrepræsentationens vedtagelse af "Koncept for dialog med borgerne om byens fysiske planlægning" på mødet den 26. marts 2001.

Deltager:

15 borgere.

Dagsorden:

1. Velkomst v/ ordstyrer Michaela Brüel
2. Redegørelse for lokalplanforslaget v/ arkitekt Lotte Linnet
3. Debat
4. Afrunding

Ad pkt. 1.

Aftenens ordstyrer, Michaela Brüel, bød velkommen og præsenterede de tilstedeværende embedsmænd, Søren Stenz, Jesper Holm, Lotte Linnet og Christina Lund fra Plan & Arkitektur samt Jens Christian Højgaard fra Vej & Park.

Michaela Brüel meddelte, at mødet var et såkaldt orienteringsmøde, hvor medlemmerne af Bygge- og Teknikudvalget var inviteret til at deltage. Hun bemærkede, at Sven Milthers (medlem af Bygge- og Teknikudvalget, Socialistisk Folkeparti) var til stede i salen. (Sven Milthers forlod mødet ca. kl. 20 for at deltage i et andet møde).

Michaela Brüel gjorde opmærksom på, at der ville blive skrevet referat af mødet, samt at de meldinger, der blev fremført på mødet ikke ville blive betragtet som en indsigelse. Indsigelser skal sendes enten som brev, fax eller e-mail til Plan & Arkitektur inden fristens udløb den 11. april 2005, som beskrevet i den lille folder, som var udsendt til beboerne i området.

Ad pkt. 2.

Lotte Linneth gennemgik baggrunden for og indholdet i lokalplanforslaget.

Ejendomsselskabet Schibstad A/S ønsker at opføre en boligbebyggelse med butikker i stueetagen på ejendommen Frederikssundsvej 261-267. Gennemførelse af projektet vil medføre en sådan ændring af de bestående forhold i kvarteret og har et sådant omfang, at det forudsætter udarbejdelse af lokalplan for området, og på grund af projektets bebyggelsesprocent og etageantal forudsættes tillige et tillæg til kommuneplanen.

Lokalplanen omfatter hele karreen, idet der herved bl.a. kan sikres en hensigtsmæssig afgrænsning mellem etageboligområdet og villaområdet, og bestemmelserne om detailhandel kan nærmere præciseres for denne del af Frederikssundsvej.

Ad pkt. 3.

Bebyggelsesprocenter og bevaring

En beboer i andelsboligforeningen ud mod Frederikssundsvej 259 spurgte, om deres ejendom ville blive genopført ved f.eks. brand, da side og baghus ikke er markeret som bevaringsværdi i lokalplanforslaget?

Lotte Linneth svarede, at såfremt bebyggelsen på ejendommen måtte forsvinde ville et erstatningsbyggeri skulle ske i overensstemmelse med lokalplanen. Hvis lokalplanforslaget vedtages endeligt betyder det, at bebyggelsen mod Frederikssundsvej kan genopføres, og der eventuelt kan opføres fritliggende lavere bygninger inde på grunden.

Beboeren spurgte, om de så ville blive hjemløse?

Michaela Brüel oplyste, at såfremt en sådan situation måtte opstå, ville en løsning heraf først og fremmest involvere beboernes forsikringsselskab.

Søren Stenz tilføjede, at et erstatningsbyggeri i det omfang, som det nuværende har, også ville udløse en lokalplan.

Parkeringspladser

En beboer fra Sonnerupvej spurgte, om der kom erstatningsparkeringspladser for dem, der nedlægges ved Frederikssundsvej 261?

Lotte Linneth svarede, at parkering ville blive underjordisk for den nye bebyggelse. 1 plads pr. 100 m² etageareal. Yderligere pladser, som kunne udlejes til områdets interesserede, var en mulighed, men ikke noget krav. De nuværende p-pladser på Frederikssundsvej 261 er privatejede garager, som er erhvervet af den kommende bygherre. Erstatning for disse vil ikke i henhold til lokalplanen kunne forlanges.

En beboer på Sonnerupvej spurgte, hvor man havde forestillet sig, at dagligvarebutikkerne skulle have deres varetilkørsel?

Lotte Linneth svarede, at der ville blive adgang til ejendommen fra Frederikssundsvej. Den nærmere detaljering vil ske i forbindelse med den kommende projektering og byggesagsbehandlingen. I den forbindelse skal friarealkravet på 60 % af etagearealet overholdes.

En anden beboer fra Sonnerupvej spurgte om, hvor kunderne til dagligvarebutikkerne skulle parkere?

Lotte Linneth svarede, at det ifølge det foreliggende skitseprojekt vil blive på terræn.

Skygge samt privatlivets fred

Flere beboere fra villabebyggelserne på Sonnerupvej udtrykte bekymring for, at de mistede lys i deres haver, og at man ville kunne se ned i deres haver fra altanerne på den nye bebyggelse. Der blev spurgt, om der ville blive givet en økonomisk kompensation?

Lotte Linneth oplyste, at spørgsmålet om nybyggeriets højde i forhold til den bagvedliggende villabebyggelse har været overvejet meget i forbindelse med lokalplanudarbejdelsen. Det er vurderet, at den byggemulighed, lokalplanforlaget muliggør, dels imødekommer ønsket om nu mere intensiv bebyggelse mod Frederikssundsvej, dels ikke medfører væsentlige gener for villabebyggelsen. I den forbindelse indgår også, at nybyggeriet ligger nord for villabebyggelsen og derfor ikke medfører skyggegener. Der blev henvist til skyggediagrammer i PowerPoint-showet.

En beboer bemærkede vedrørende skyggediagrammerne, om det var standard tidspunkter, der var brugt, da de fleste beboere sad i deres haver tidligere end de angivne tidspunkter i skyggediagrammerne.

Lotte Linneth svarede, at det var det. Hun mente dog ikke, at der ville være væsentlige skyggegener på et tidligere tidspunkt end de angivne i skyggediagrammer (bl.a. kl. 9). Skyggen vil blive helt overvejende på den modsatte side af nybyggeriet ud mod Frederikssundsvej.

Højde og boligtyper

En beboer på Sonnerupvej spurgte om, hvor mange meter, der er fra den lave del af nybyggeriet til den nærmeste villa?

Søren Stenz svarede, at der er ca. 10-15 meter til grundgrænsen, og den lave del er ca. 4 meter i højden.

En beboer spurgte, om det var rigtigt, at nybyggeriet oprindeligt havde haft en etage mere på? Beboeren syntes, at byggeriet skilte sig ud fra resten af bygningerne på Frederikssundsvej.

Lotte Linneth svarede, at det var sandt, at der i de tidlige skitser, var en etage mere, men at det var fundet for højt. Hun tilføjede, at nybyggeriet er fastlagt ud fra ønsket om, at understrege Frederikssundsvejs betydning i bydelen, og at gaden gennemgående er præget af mere intensiv bebyggelse.

En beboer i andelsbyggeriet spurgte, om deres hus så ikke også var for højt? Beboeren spurgte også, hvilken type boliger det blev?

Lotte Linneth svarede, at de nuværende andelsboliger er på 5 etager, det nye lidt lavere. Andelsboligbebyggelsen vurderes at være for høj for den bageste del mod villaområdet.

Med hensyn til ejerformen for boligerne, vides det endnu ikke. Det bliver ikke kommunal udlejning.

Sven Milters bemærkede hertil, at Socialistisk Folkeparti og Enhedslisten har sagt nej til forslaget i Bygge- og Teknikudvalget. Han tilføjede, at fortætningsønskerne er omkring stationsområder. Han syntes heller ikke, at det lød hensigtsmæssigt at lave etagebyggeri ud ad hele

Frederikssundsvej. Sven Milthers bemærkede yderligere, at boligstørrelsen er relativt store familieboliger, men at der politisk også foregår drøftelser af behovet for bl.a. single-boliger.

En beboer i andelsboligforeningen spurgte, om det er boligpresset i København, der har haft indflydelse på højden?

Lotte Linnet svarede, med henvisning til det foregående, at fastlæggelse af højden er sket ud fra byarkitektoniske overvejelser, og at der i overvejelserne indgik hensynet til de tilstødende villa-områder. I byen vil der altid være en vis nærhed til ens naboer. Bebyggelsen vil også kunne ses som en støjskærm for villabebyggelserne bagved.

En beboer spurgte, om kommunen vidste noget, som de tilbageholdte, da der gik rygter om, at butikkerne i stueetagen var blevet sagt op pr. 1. september 2005?

Lotte Linnet svarede, at det havde man ikke hørt noget om, da det er en privat udlejer.

En beboer fra Sonnerupvej spurgte, hvorfor der ikke blev lavet lokalplan dengang ældrebebyggelsen på Frederikssundsvej 269 blev bygget i 1996, og om hele Frederikssundsvej skulle opgraderes til B3-område?

Lotte Linnet svarede hertil, at ældreboligerne blev bygget på 2 grunde med en bebyggelsesprocent på 107. Ældreboligbebyggelsen er mindre end det nu påtænkte byggeri, og man vurderede dengang, at det ikke er lokalplanpligtigt. Store dele af Frederikssundsvej, ind mod Brønshøj, er i den gældende Kommuneplan fastlagt som B3-område, mens strækningerne udefter overvejen er fastlagt som B2 og B1-områder. Der er ikke med det foreliggende forslag til rammeændring taget generel stilling til ændringer af områderne langs Frederikssundsvej.

Skel

En beboer fra andelsboligforeningen spurgte, om de ville få nej til at lukke deres gård af med et plankeværk til beskyttelse for privatlivet, og spurgte også, hvor skillelinien gik mellem grundene?

Lotte Linnet svarede, at lokalplanen ikke kan hindre den eksisterende boligbebyggelse i at opsætte hegning i skel, men det er lokalplanens hensigt, at der i området etableres fælles gårdanlæg. Skillelinierne mellem grundene ligger i matrikelskellene.

En anden beboer i andelsboligforeningen spurgte, om muren til garageanlægget, som går i skellet til nybyggeriet, skal reetableres?

Lotte Linnet oplyste, at hun p.t. ikke kunne svare på ejerskab af mur.

Søren Stenz tilføjede, at garagen på nabogrunden hører til ejeren af nabogrunden, og at man kan forlange en hegning, men at det skal ske i fællesskab med den nye ejer i henhold til hegnsloven.

Flere beboere udtrykte utilfredshed med at skulle bidrage økonomisk til dette, da de havde fået tilladelse fra kommunen til at bygge terrasser, væksthuse m.m. op ad muren.

En beboer på Sonnerupvej oplyste, at der var niveauforskel på skellene på næsten hele Sonnerupvej.

Klage- og indsigelsesmuligheder

En beboer fra andelsboligforeningen ville høre, hvad der vægtede mest. En samlet indsigelse med underskriftsindsamling eller indsigelser fra hver enkelt beboer? Beboeren spurgte også, hvor tit et lokalplanforslag bortfaldt?

Søren Stenz svarede, at man ikke kan svare på, hvad der vægter mest. Alle indsigelser behandles særskilt i forvaltningen og forelægges Bygge- og Teknikudvalget.

Bortfald af et lokalplanforslag sker sjældent. Der sker dog tit modifikationer på baggrund af indsigelserne.

En beboer fra Sonnerupvej spurgte, om Plan & Arkitektur har nogen mulighed for at påvirke politikerne ved f.eks. en indstilling?

Søren Stenz svarede, at Plan & Arkitektur altid forholder sig objektivt.

Ad pkt. 4.

Michaela Brüel takkede for et godt møde og afsluttede dette kl. 21.00 og gjorde igen opmærksom på, at indsigelser skal ske skriftligt til Plan & Arkitektur enten pr. brev, fax eller e-mail inden fristens udløb den 11. april 2005.