



Resumé af borgermøde om forslag til tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 261 "Provstevej" med kommuneplantillæg

16-04-2008

Dato: 15-04-08

Tid: 19.00-21.00

Sted: Kvarterhuset Bispebjerg NV, lokale 1.1

Sagsnr.
2007-75847

Dokumentnr.
2008-202991

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.

Sagsbehandler
Claus Hovmøller Jensen

Dagsorden

1. Velkomst v/ Kim Vindbjerg
2. Redegørelse for lokalplanforslaget v/ Lise Palm
3. Debat
4. Afrunding v/ Kim Vindbjerg

Ca. 46 borgere deltog i mødet.

Ad pkt. 1.

Kim Vindbjerg bød velkommen og præsenterede de tilstedeværende embedsmænd i panelet, Lise Palm og Finn Larsen fra Center for Bydesign samt Jens Chr. Højgaard fra Center for Trafik.

Kim Vindbjerg fortalte, at man havde valgt at holde mødet som et orienteringsmøde, hvor der var mulighed for at komme med kommentarer til planen. Orienterede endvidere om Center for Bydesigns hjemmeside, hvor der var mulighed for debat.

Kim Vindbjerg gjorde desuden opmærksom på, at der skrives referat af mødet. De meninger, der blev fremført på mødet, ville ikke blive betragtet som indsigelser. Indsigelser og bemærkninger til planen skal sendes enten som brev eller pr. e-mail til Center for Bydesign inden fristens udløb den 13. maj 2008. Der blev henvist til den folder, der er udsendt til beboerne i området.

Ad pkt. 2.

Redegørelse for lokalplanforslaget v/ Lise Palm (LP).

Lokalplanforslaget er foranlediget af byggeanmodning fra DONG Energy, der er grundejer på Frederiksborgvej 73. Arkitektkontoret Arkitema har tegnet et projekt til en ny boligbebyggelse på adressen, og Københavns Kommune har derfor udarbejdet et tillæg til den gældende lokalplan, nr. 261 "Provstevej", og et kommuneplantillæg, der gør dette planmæssigt muligt. Den eksisterende lokalplan fastlægger området til tekniske anlæg.

Center for Bydesign

Njalsgade 13, 2. + 3. sal
Postboks 447
1505 Kbh. V

Telefon
Njalsgade 13, 2. + 3. sal

Telefax
3366 7020

E-mail
cljens@tmf.kk.dk

EAN nummer
5798009495044

www.kk.dk

Lokalplanforslaget holder sig indenfor rammerne af kommuneplanen fra 2005, der udlægger adressen som et B3 område med en maksimal bebyggelsesprocent på 110, og et minimum på 60 procents friareal til boliger. Forslaget muliggør ca. 12.500 etagekvadratmeter boliger og ca. 500 etagekvadratmeter serviceerhverv. Der stilles krav om en gennemsnitlig boligstørrelse på 95 m². og ingen af boligerne må være mindre end 75 m², hvilket giver plads til ca. 130 boliger. Byggeriet skal ske i et nutidigt og tidssvarende formsprog, og der stilles krav om 1 p-plads per 100 etagekvadratmeter, hvoraf halvdelen skal være i konstruktion.

Arkitemas projekt udgør en principiel bebyggelsesplan. Det er altså ikke nødvendigvis det projekt, der er skitseret i lokalplanforslaget der skal opføres, men projektets principper skal følges. Projektets intensio er at skabe en overgang mellem kvarterets blandede bolig og erhvervsområder, men samtidig fremstå med en egen identitet. Strukturen afspejler derfor kvarterets varierede udtryk og bebyggeshøjder, samtidig med at det bygges op om en ny stiforbindelse, uden gennemkørselsmuligheder, der tilfører området nye rekreative muligheder. Byggeriet åbner sig op omkring stiforbindelsen som u-formede bebyggelser om gårdrummet med grønne rekreative arealer, der er offentligt tilgængelige, men som fremstår med en "halvprivat" karakter.

Ad pkt. 3.

Trafik og p-pladser

Undervejs i debatten blev der rejst en række spørgsmål vedrørende trafikafvikling og parkeringsforhold. De fremmødte ønskede bl.a. at vide, hvor mange biler Københavns Kommune (KK) forventede ville passere ind og ud af Landfogedvej? Hvordan KK forholder sig til den øgede bilos? Hvorfor skal der være p-pladser på Landfogedvej, når den er så lille og svært fremkommelig? Hvilken vejstatus Birkedommervej har? Hvem der skal betale for slitagen på Birkedommervej og Landfogedvej? Om projektet vil begrænse muligheden for vejlaug på Birkedommervej? Hvem der skal betale for cykelstier på Birkedommervej, og om det kan lade sig gøre at få vejbumper? Hvorfor der ikke er planlagt én p-plads per 50 kvm? Om ikke alle p-pladser kan ligge i konstruktion? Om der er afsat p-pladser til butikker? Og endelig hvad man har tænkt sig at gøre i forhold til cykelparkering?

Panelet svarede, at man forventer en meget begrænset ekstra bilos og trafikbelastning som følge af etablering af de 10 p-pladser på Landfogedvej. Da friarealskravet er opfyldt vil man ikke stille krav om flere p-pladser i konstruktion. Man kan gøre indsigelse mod p-pladserne langs Landfogedvej, og så vil der blive taget stilling til deres placering. Birkedommervej er en privat fællesvej, hvorfor udgifter til slitage, cykelstier og vejbumper skal afholdes af ejerforeningen med en

ligelig fordeling mellem brugerne. Projektet vil ikke begrænse mulighederne for vejlaugget på Birkedommervej. Lokalplanforslaget stiller krav om parkering i overensstemmelse med de gældende regelsæt. 1 p-plads per 100 etage m² boligareal har man erfaring for er rigeligt i nybyggerier, og man forventer derfor ikke, at det foreslåede boligbyggeri vil forværre p-belastningen i området, måske snarere tværtimod. Der er også, efter gældende normering, afsat p-pladser til butikker.

Bebyggelsens udformning

Der blev desuden rejst en række spørgsmål vedrørende bebyggelsens udformning. Beboerne ønskede bl.a. svar på følgende spørgsmål: Kan byggeriet i gården placeres anderledes, så det ikke generer udsynet og ikke skygger for de eksisterende boliger? Hvorfor tager lokalplanforslaget ikke hensyn til bevarelse af det gårdmiljø, der er et særligt aktiv for stedet i dag? Hvorfor bygger kommunen nye baggårde op og kvæler det grønne med høje bygninger, der skygger og dermed giver mindre lys og lavere temperaturer? Kræver stiforbindelsen til Landefogedvej ekspropriering? Hvad bidrager projektet med til kvarteret? Vil kommunen spørge ejerforeningen om lov til at købe det område, der skal inddrages, når det nye og det gamle byggeri skal bygges sammen? Hvorfor bygges der med ensidig taghældning frem for saddeltag? Hvorfor tager projektet ikke større hensyn til karakteren af det område det er placeret i? Hvilket materialevalg stilles der krav om? Kan projektet laves om? Kan der laves gavlmalerier?

Panelet svarede, at de godt kan forstå bekymringen for, at nyt byggeri skal tage lys fra de eksisterende lejligheder, men at 5 etager ikke er nogen høj bebyggelse, og at ca. 30 meter mellem boligerne er en rimelig afstand. Desuden er det ikke usædvanligt, at der bygges i en by - det er noget man må regne med. CBD har vurderet forslaget i forhold til Kommuneplan 2005, hvor området er udlagt som et B3 område. Panelet mener ikke, at lokalplanforslaget ligger op til en hård udnyttelse af de beskrevne rammer, og at projektet, med sin åbenhed, i øvrigt vil bidrage med nye rekreative muligheder til området. Stiforbindelsen, der går tværs over matriklen, kræver ikke ekspropriering. Hvis de nye bygninger skal bygges sammen, skal der spørges om tilladelse, og DONG har indledningsvis talt med de involverede parter. Det er bedst, hvis man kan tale sig til rette om en løsning, eventuelt ved et magelæg, men lykkes det ikke, kan kommunen i sidste ende ekspropriere det nødvendige område. Mht. nybyggeriets tagkonstruktioner skal nyt byggeri ikke nødvendigvis ligne det, der blev bygget engang. Saddeltag vil desuden gøre byggeriet højere, og dermed øge skyggevirkningen i gårdrummet samt i forhold til de eksisterende bygninger. De varierende bygningshøjder og -udtryk er samtidig et bevidst forsøg på at tilpasse projektet til områdets karakter. I lokalplanforslaget beskrives den vifte af

muligheder for materialevalg som er tilladt ved boligbyggeriet. Ønsker man ændringer i forhold til det foreliggende lokalplanforslag, skal man gøre indsigelse, hvorefter forvaltningen og i sidste ende politikerne vil tage stilling til om der skal ske ændringer. Gavlmalerier er muligt, men det er noget, man selv skal finansiere.

Andre emner

Endelig blev der rejst følgende spørgsmål: Hvorfor bygges der flere boliger, når det der mangler er grønne områder og kulturtilbud? Kunne kommunen ikke ekspropriere i området for at skabe nye grønne åndehuller? Hvem er målgruppe for lejlighederne, er det Ritt Bjerregaards billige boliger? Hvordan skriver man en indsigelse? Vil en fælles indsigelse have større gennemslagskraft?

Panelet svarede, at CBD skal arbejde for indfrielse af kommuneplanens bestemmelser. I Kommuneplan 2005 er området udlagt til boliger, og når der kommer en byggeanmodning, der holder sig indenfor kommuneplanens rammer, er CBD forpligtet til at udarbejde en lokalplan eller, hvis man ikke finder det hensigtsmæssigt, nedlægge forbud. Projektet lever op til kommuneplanens krav, herunder bl.a. for bebyggelsesprocent og friareal. Ønsker man i stedet at etablere grønne områder på grunden, skal kommunen ekspropriere den privatejede grund, hvilket kommunen ikke har til hensigt at gøre. Med hensyn til ejerforholdene, er det ikke noget, man kan regulere gennem en lokalplan, det er alene op til bygherren at bestemme. Boligbyggeriet er ikke en del af projektet om de billige boliger. Indsigelser udformes som et brev, og sendes til CBD enten som brev eller per mail. Ved vurderingen af de rettidigt indkomne indsigelser er det generelt kvaliteten frem for kvantiteten der vurderes.

Ad pkt. 4.

Indsigelser skal sendes skriftligt til Teknik- og Miljøforvaltningen, Center for Bydesign senest den 13. maj 2008 for at blive taget med i betragtning. Kommentarer på borgermødet er ikke nok.

Man kan desuden søge foretræde for politikerne, når lokalplanforslaget skal behandles i Teknik- og Miljøudvalget, men det erstatter ikke en indsigelse.