



15-08-2008

Sagsnr.
2008-60167

Dokumentnr.
2008-280915

Sagsbehandler
Finn Larsen

Notat om modtagne henvendelser i den offentlige høringsperiode vedrørende forslag til tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 261 "Provstevej" med kommuneplantillæg

I dette notat bliver 15 henvendelser modtaget i høringsperioden refereret, herunder sammenfattet i hovedsynspunkter, samt kommenteret af forvaltningerne. Perioden var fra 5. marts til 13. maj 2008.

Henvendelser fra offentlige myndigheder

1. Brev af 13. marts 2008 fra Beskæftigelses- og Integrationsforvaltningen

Beskæftigelses- og Integrationsforvaltningen har ingen bemærkninger til høringsmaterialet og tager dette til efterretning.

2. Brev af 28. april 2008 fra Københavns Energi A/S

Københavns Energi A/S oplyser, at der er varmeledninger på grunden, som skal respekteres. Alle vandforsyningsledninger beliggende i offentlige gader og veje må ikke berøres, ligesom der ikke må bygges hen over dem. Københavns Energi A/S skal til enhver tid kunne komme ubesværet til ledningerne. Endvidere henledes opmærksomheden på, at det af Københavns Kommunes Spildevandsplan 2008 kap. 3.4 fremgår, at "For alle nybyggerier hvor grundarealet er større end 300 m² gælder dog, at tagvand ikke ledes til kloaksystemet, men håndteres lokalt".

3. Brev af 5. maj 2008 fra Københavns Bymuseum

Københavns Bymuseum skønner på grundlag af en arkivalisk kontrol, at der ikke er arkæologi i området. Dette udelukker dog ikke, at der kan dukke væsentlige arkæologiske forekomster op ved byggearbejderne. Museet skal i så fald kontaktes omgående, og den arkæologiske undersøgelse foretages ikke for bygherrens regning.

4. E-mail af 13. maj 2008 fra Bispebjerg Lokaludvalg

Bispebjerg Lokaludvalg oplyser, at Bymiljøudvalget under lokaludvalget har taget udgangspunkt i de nærmeste naboers indsigelser og forslag. Lokaludvalget henviser derfor i sit hele til to med udvalgets e-mail fremsendte bilag mrk. 1 og 2, der indholdsmæssigt svarer til de to nedenfor nævnte henvendelser nr. 13 og 14 henholdsvis fra "Borgere i og omkring Birkedommervej" samt fra "Netværket - borgere omkring Dong Energy Grunden".

Henvendelser fra ejere, beboere, brugere m.v.

5. *E-mail af 10. april 2008 fra Lise Kofoed, Lille Madsesgade 59, 3700 Rønne*

Lise Kofoed, der er ejer af en ejerlejlighed i Birkedommervej 17, 1. tv., foreslår, at der bygges i 5 etager mod Dortheavej i stedet for som vist i lokalplanforslaget syd for og parallelt med Birkedommervej 9-17, hvor der muliggøres 3-5 etager. Der henvises til, at de muliggjorte 5 etager vil lukke af for solen til lejlighederne i ejendommene mod Birkedommervej og til gårdhaven hørende til ejendommene. Dette vil forringe lejlighedernes værdi. Samtidig påpeges det, at der i København i de sidste 50 år er revet mange bygninger m.v. ned for at skabe lys og luft til beboerne.

6. *E-mail af 15. marts 2008 fra Heidi Skytte Larsen, Birkedommervej 9, 3. tv.*

Heidi Skytte Larsen synes, at det er et fint projekt, og at det vil pynte på området, at pladsen erstattes med boliger. Der gøres indsigelse mod, at bygningen syd for og parallelt med Birkedommervej 9-17 kan opføres i op til 5 etager. Bygningen ønskes ikke højere end 3 etager på grund af frygt for, at der ellers kommer skyggegener i gården til ejendommene mod Birkedommervej.

7. *E-mail af 16. april 2008 fra Marianne og Aage Christensen, Birkedommervej 1*

Marianne og Aage Christensen mener, at selve planen, herunder delvis underjordisk parkering, er perfekt, ligesom arkitektonisk fornyelse kan skabe glæde. Det foreslås, at det maksimale etageantal reduceres fra 5 til 3 for bebyggelsen nærmest ejendommene mod Birkedommervej.

8. *Brev af 23. april 2008 fra Knud Jørgensen, Birkedommervej 21, 4. th.*

Knud Jørgensen foreslår, at der alene bygges ud fra gavlen (ved Landfogedvej 1) og ikke som vist i lokalplanforslaget også syd for og parallelt med Birkedommervej 9-17. I stedet foreslås indrettet grønt område. Begrundelsen er, at gårdanlægget til ejendommene mod Birkedommervej med lokalplanforslaget bliver mindre attraktive på grund af skygge i gården hele dagen, at udsigten fra eksisterende lejligheder spoles af den ny bebyggelse, at den nye bebyggelse kommer for tæt på eksisterende nabobebyggelse, og at de eksisterende lejligheders værdi reduceres som følge heraf.

9. *Brev af 6. maj 2008 fra Benny Andreas Knebelau, Birkedommervej 23, 1. tv.*

Benny Andreas Knebelau hilser ideen om at bygge på Dong-grunden velkommen. Hele kvarteret vil få gavn af ekstra liv og en ansigtsløftning. Det foreslås, at bygningen syd for og parallelt med Birkedommervej 9-17 enten reduceres i højden eller helt opgives. Det begrundes med, at bygningen vil afskære udsyn samt begrænse lyset i lejlighederne og solen i gården, der er et grønt rekreativt område,

ligesom det vil berøre lejlighedernes værdi. Som alternativ foreslås højere bebyggelse mod Dortheavej, da det vil betyde mindre negativ indflydelse på lejligheder i ejendommene mod Birkedommervej og tilhørende gårdanlæg.

10. Brev af 8. maj 2008 fra Dan-Ejendomme A/S med bilag
Dan-Ejendomme A/S, der er administrator af ejendommene Frederiksborgvej 81-83, Birkedommervej 1-7 og Landfogedvej 2-4 (Tomsgården), komplimenterer for den meget sobre og veldokumenterede gennemgang, der var på borgermødet den 15. april 2008.

Det oplyses, at man er indstillet på at medvirke ved sammenbygningen mellem ny og eksisterende bebyggelse (ved gavlen Landfogedvej 2), herunder afgivelse af et mindre trekantareal. På dette areal er placeret et materielskur, der ønskes genopført andet steds på ejendommene.

Det foreslås, at Landfogedvej, der her ejes af de vedliggende ejendomme (matr. nr. 1022 og 1061 Utterslev) ikke anvendes som adgangsvej til parkeringspladser i lokalplanområdet. Dette begrundes med beboerprotest mod en tilsyneladende delvis afgivelse af vejarealet til Dong-grunden som grønt område samt praktiske problemer vedrørende vedligeholdelse, herunder snerydning, af arealet.

Det anføres, at den nye bebyggelse i 3-5 etager, der sammenbygges med eksisterende bebyggelse ved gavlen Landfogedvej 2 vil skygge uforholdsvist meget i ejendommens gårdanlæg. For at undgå dette, foreslås en parallelforskydning på ca. 20 m mod syd af byggefeltets øst-vestgående del for den pågældende nye bebyggelse, som vist på det medsendte bilag.

11. E-mail af 10. maj 2008 fra Mie, Bjarke og Elliott Mulder, Birkedommervej 19, 4. th.

Mie, Bjarke og Elliott Mulder finder det problematisk, at bygningen syd for og parallelt med Birkedommervej 9-17 kan opføres i op til 5 etager. Dette vil gøre lejlighederne i den eksisterende bebyggelse mindre attraktive med hensyn til pris, lys og udsigt, herunder at mange lejligheder vil ligge i skygge det meste af dagen fra september til april. Bebyggelsens gårdmiljø vil også blive forringet væsentligt. Der henvises til, at gården har været under fornyelse omkring årtusindskiftet med tilskud fra kommunen. Med en bygning så nær og høj som vist i lokalplanforslaget vil lys- og solforhold i gården blive forringet med risiko for, at mange træer, blomster og buske vil gå ud. Det foreslås, at det maksimale etageantal reduceres fra 5 til 3 for bebyggelsen nærmest ejendommene mod Birkedommervej og øges op til 5 mod Dortheavej. I øvrigt foreslås det, at afstanden til naboskel mod ejendommene langs Birkedommervej øges med 5-10 m for at undgå skyggegener.

Der ønskes ikke sammenbygning ved gavl (ved Landfogedvej 1) for at undgå skygge for morgensolen. I øvrigt er ejendommens storskralsrum placeret ved gavlen, og anden placering af dette rum anses ikke mulig.

Landfogedvej ønskes ikke åbnet for bilkørsel til parkeringspladser på Dong-grunden. Begrundelse herfor er frygt for øget trafikmængde og fjernelse af parkeringspladser fra ejendommene på Birkedommervej.

12. E-mail af 13. maj 2008 fra Søren Korsholm, Birkedommervej 9, st. tv.

Søren Korsholm foreslår, at bygningen syd for og parallelt med Birkedommervej 9-17 ændres således, at den placeres vinkelret på bebyggelsen mod Dortheavej og langs med den i lokalplanforslaget fastlagte stiforbindelse i nord-sydgående retning. Med en sådan ændret placering vil vækstbetingelser og anvendelsesmuligheder i det eksisterende gårdmiljø for ejendommene mod Birkedommervej kunne bibeholdes. Dette vil medvirke til at fastholde ressourcestærke borgere i et socialt presset område. Placeringen vil også skabe bedre sol- og lysforhold for det nye byggeri. Såfremt placeringen parallelt med Birkedommervej fastholdes, foreslås etageantallet maksimeret til 3.

13. Brev af 12. maj 2008 fra "Borgere i og omkring Birkedommervej" v/ Jacob Smith, Birkedommervej 14, 4. th.

"Borgere i og omkring Birkedommervej" repræsenterer følgende: Beboerrepræsentationen i Birkedommergården, Frederiksborgvej 85-87/ Birkedommervej 2-12/ Landfogedvej 6-8 (matr. nr. 1027 og 1102 Utterslev), "Børnehuset Perlen" Landfogedvej 9 (matr. nr. 1227 Utterslev), Grundejerforeningen "Birkedommervej 14-16 m.fl." (matr. nr. 1085 Utterslev), Grundejerforeningen "Birkedommervej 18-22/Tingskiftevej 2" (matr. nr. 1024 Utterslev), Grundejerforeningen "Birkedommervej 24-30 m.fl." (matr. nr. 1023 Utterslev) samt "Music Building" Birkedommervej 25/ Dortheavej 4 (matr. nr. 5 k Utterslev).

Beboerne er glade for, at Dong-grunden nu skal bringes i anvendelse.

Der fremsættes indsigelse mod indkørsel fra Birkedommervej via Landfogedvej til parkeringspladser på Dong-grunden. Dette begrundes med, at trafikken med den foreslående indkørsel vil stige yderligere på Birkedommervej, der allerede har stor biltrafik med stor hastighed, og som i øvrigt er adgangsvej til "Børnehuset Perlen", Landfogedvej 9. Herudover vil det betyde, at det grønne område, som Landfogedvej op til Dong-grunden udgør, vil forsvinde.

Der udtrykkes frygt for, at parkeringsdækningen på 1 parkeringsplads pr. 100 m² etageareal ikke er nok, da nogle familier i det nye byggeri forventes at have mere end én bil, ligesom der skal være plads til besøgende gæsters biler. Det frygtes derfor, at de nye beboere vil parkere på Birkedommervej, hvor der allerede opleves massive

problemer med parkerede biler tilhørende beboere, besøgende i forsamlingssteder, lokale firmaer og pendlere.

I øvrigt gøres der indsigelse mod den maksimale bygningshøjde på 5 etager. Denne bygningshøjde får væsentlig større negativ betydning for de umiddelbare naboer end i forhold til etageantallet i den gældende lokalplan (nr. 261 "Provstevej") på 2-3½. Det foreslås derfor, at den nye bebyggelse bliver i overensstemmelse hermed.

14. Brev af 13. maj 2008 fra "Netværket - borgere omkring Dong Energy Grunden" v/ Winni Sjelle, Birkedommervej 11, st. tv.
"Netværket - borgere omkring Dong Energy Grunden" repræsenterer følgende:

Beoerrepræsentationen i Tomsgården, Frederiksborgvej 81-83/ Birkedommervej 1-7/ Landfogedvej 2-4 (matr. nr. 1021 og 1061 Utterslev), Beoerrepræsentationen i Birkedommergården, Frederiksborgvej 85-87/ Birkedommervej 2-12/ Landfogedvej 6-8 (matr. nr. 1027 og 1102 Utterslev), E/F Birkedommervej 9-23/ Landfogedvej 1-3 (matr. nr. 1022, 1074 og 1075 Utterslev), E/F Birkedommervej 14-16 m.fl. (matr. nr. 1085 Utterslev), E/F Birkedommervej 18-22/ Tingskrivervej 2 (matr. nr. 1024 Utterslev), E/F Birkedommervej 24-30 m.fl. (matr. nr. 1023 Utterslev), "Music Building" Birkedommervej 25/ Dortheavej 4 (matr. nr. 5 k Utterslev) samt "Børnehuset Perlen" Landfogedvej 9 (matr. nr. 1227 Utterslev).

Netværksgruppen anerkender, at lokalplanforslaget har en række positive elementer, herunder at grunden ønskes anvendt som en integreret del af bydelen, idet en cykel-/ gangsti gennem området anses for en god idé.

For at undgå forringelse af lysforhold i de eksisterende lejligheder mod Birkedommervej og de tilhørende gårdmiljøer samt for at skabe et bedre byrum og gerne en egentlig lokalpark stilles der tre ændringsforslag.

For det første ønskes sammenbygning mellem ny og eksisterende bebyggelse (ved gavlene Landfogedvej 1 og 2) udeladt. Derved åbnes for lokalparken, og eksisterende lejligheder og gårdmiljøerne vil undgå skyggegener, ligesom der ikke skal bygges ind på de to ejendomme matr. nr. 1022 og 1061 Utterslev (henholdsvis Landfogedvej 1 m.fl. og Landfogedvej 2 m.fl.).

For det andet foreslås det, at bygningen syd for og parallelt med Birkedommervej 9-17 ændres således, at den placeres vinkelret på bebyggelsen mod Dortheavej og langs med den i lokalplanforslaget fastlagte stiforbindelse i nord-sydgående retning. Med en sådan ændret placering vil vækstbetingelser og anvendelsesmuligheder i det eksisterende gårdmiljø for ejendommene mod Birkedommervej kunne bibeholdes. Lejlighederne i disse ejendomme vil endvidere ikke få forringet lysindfald og vil undgå at ligge i skygge det meste af dagen,

ligesom indbliksgener undgås. I øvrigt vil placeringen skabe et bedre byrum. Placeringen vil også skabe bedre sol- og lysforhold for det nye byggeri.

For det tredje foreslås det, at biltrafik til parkeringspladser på Dong-grunden alene sker med adgang fra Dortheavej og ikke fra Birkedommervej via Landfogedvej. Derved undgås øget trafik, forurening og støj for de berørte beboere på de to sidstnævnte veje. Det vil også tilgodese ideen om en lokalpark med adgang via den nye stiforbindelse.

I forbindelse med en lokalpark foreslås den midterste af tre eksisterende bygninger op mod gårdanlægget til bebyggelsen Birkedommervej 9-23 bevaret som beboerhus eller til kulturformål. Bygningen oplyses at være opført samtidig med Lygten stationsbygning.

Der ønskes en restriktion af butikker i området, således at antallet af spillehaller og lignende begrænses, da sådanne allerede er etableret på Frederiksborgvej, og da de ikke har en positiv indvirkning på områdets udvikling. Café med udendørsservering ses gerne etableret.

Netværksgruppen havde helst set Dong-grunden udnyttet til et rent kommunalt formål til gavn for beboere m.v. i nærområdet. Som eksempler er anført grønne friarealer med legeplads, kulturinstitution, bydelstov og integreret institution.

Det anføres, at en OPP-model (Offentlig-Privat Partnerskab) vil være et godt kompromis for investor, Københavns Kommune, herunder Plejehjemmet Dortheagården Frederiksborgvej 77, og borgerne i nærområdet. Der peges på to gennemførte OPP-projekter i forbindelse med kvarterløftet, nemlig HT-grunden og Glud- og Marstrand-grunden, hvor der i begge tilfælde er etableret offentlig park/ grønt område og boliger på samme grund. Et OPP-projekt vil kunne kombineres med de stillede ændringsforslag.

Det anføres i øvrigt, at netværksgruppen via Lokaludvalgets Bymiljøudvalg har ansøgt kommunen om en forlænget høringsfrist med henblik på at fremkomme med et visualiseret ændringsforslag med hjælp fra en arkitekt. Det nævnes også, at forlængelsen er afvist af Center for Bydesign.

*15. Brev af 13. maj 2008 fra Lind Cadovius Advokataktieselskab v/
Alex Puggaard*

Lind Cadovius Advokataktieselskab repræsenterer E/F Birkedommervej 9-23/ Landfogedvej 1-3. Der ønskes en forlængelse af høringsperioden, så beboerne i området får mulighed for at fremkomme med alternative forslag med arkitekt- og advokatbistand. Der henvises til, at beboerne først sent i høringsperioden har fået

dannet en borgergruppe med henblik herpå. Den foreliggende henvendelse skal derfor alene ses som foreløbige bemærkninger.

Det anføres, at de bebyggelsesregulerende bestemmelser bør præciseres og fastlægges som en del af lokalplanens formål for at undgå dispensationer til større bebyggelse, der vil være til endnu større gene for de omkringboende. Der henvises til en konkret bestemmelse i § 5, stk. 7, der som kompetencenorm beskrives som misvisende i bedste fald, ligesom det anføres, at kompetencenormer oftest er ugyldige. Det foreslås, at den endelige fastlæggelse af lokalplanens bebyggelsesregulerende bestemmelser afventer developers endelige projektforslag. Der ønskes generelt en præcisering af bestemmelser, der indeholder formulering som f.eks. ” i størrelsesordenen”. I øvrigt anses planforslagene ikke tilstrækkeligt gennemarbejdet. Der henvises til, at miljøforhold er behandlet på seks linier, der kun omhandler trafikforhold.

Det foreslås, at bygningen i op til 5 etager syd for og parallelt med Birkedommervej 9-17, herunder sammenbygget med gavl ved Landfogedvej 1, undlades, eller at bygningen sammenbygges med den nye bebyggelse langs Dorteavej, eller at bygningen, såfremt den alligevel placeres som angivet i lokalplanforslaget, bliver i maksimalt 3 etager. Begrundelsen er, at der med forslaget til lokalplanen skabes en mørk og lukket baggård uden sollys mellem den nye bygning og Birkedommervej 9-23, hvilket er imod byfornyelsen i kommunen, hvor mørke og lukkede baggårde er åbnet op. Mange lejligheder i Birkedommervej 9-17 vil samtidig undgå at miste dagslys. Endvidere undgås eller minimeres indbliksgener som følge af den planlagte korte afstand mellem ny og eksisterende bebyggelse, ligesom der bevares udsigt fra bebyggelsen på Birkedommervej. Det fremhæves, at den eksisterende lokalplan alene tillader byggeri i op til 3½ etager i den indre del af området. Ved at undlade bygningen eller ændre placeringen som foreslået vil der i øvrigt kunne skabes et værdifuldt indre gårdmiljø på grunden.

Det konstateres, at ved sammenbygningen ved Landfogedvej 1 vil en mindre del af den nye bebyggelse skulle opføres på ejerforeningens ejendom, hvorved ejendommens rum til storskrald fjernes. Ejerforeningen forventer at blive kontaktet i forbindelse med nybyggeriet.

Planforslaget tager ikke tilstrækkelig hensyn til, at der i forvejen er mangel på parkeringspladser i området, og at den nye bebyggelse vil skabe et endnu større behov. Forslaget anses for upræcist med formuleringen om, at parkeringsdækningen alene skal være ”af størrelsesordenen” 1 parkeringsplads pr. 100 m² etageareal. Der opfordres til, at fastlægge krav til antallet af parkeringspladser i overensstemmelse med kommunens almindelige regler herom. Samtidig bør det være et formål for planen at fastlægge antallet af parkeringspladser.

Der opfordres til, at der ikke bliver indkørsel fra Birkedommervej via Landfogedvej, dvs. hen over et eksisterende grønt område. Der henvises til, at Landfogedvej er privat fællesvej, at behovet for vedligeholdelse forøges, at der ligger en børneinstitution på Landfogedvej 9, og at trafikmængden på Birkedommervej stiger.

Hovedsynspunkter i henvendelserne og forvaltningernes bemærkninger

I de modtagne henvendelser fremføres der generelt udsagn, der kan sammenfattes i de efterfølgende punkter A-D anførte hovedsynspunkter. Forvaltningernes bemærkninger er knyttet til de enkelte punkter.

A. Omfang og placering af ny bebyggelse (henvendelserne nr. 4-15)

- ***I.*** - Bygningen i 3-5 etager syd for og parallelt med Birkedommervej 9-17, der er orienteret i øst-vestgående retning, foreslås enten
 - reduceret til højst 3 etager eller 3½ etager som i den eksisterende lokalplan,
 - helt udeladt,
 - flyttet 5-10 m mod syd i forhold til naboskel eller
 - placeret parallelt med den kommende nord-sydgående stiforbindelse og sammenbygget vinkelret på den kommende bebyggelse langs Dortheavej.

Bebyggelse langs Dortheavej foreslås forøget fra 3½ til 5 etager i stedet for 5 etager mod Birkedommervej.

Begrundelserne herfor er, at lokalplanforslaget giver skyggegener i lejlighederne i ejendommene mod Birkedommervej og i det med kommunalt tilskud udførte gårdanlæg til ejendommene, herunder forringer vækstvilkår for eksisterende beplantning og mulighed for tørring af tøj. Endvidere fjernes udsigten fra lejlighederne og forringer værdien af disse samt giver indbliksgener. Samtidig modvirkes en fastholdelse af ressourcestærke borgere i et socialt presset område.

- ***II.*** - Placeringen af bygningen sammenbygget med gavlen ved Landfogedvej 2 foreslås ændret ved parallelforskydning på ca. 20 m mod syd af byggefeltets øst-vestgående del.

Begrundelsen er, at den nye bebyggelse vil skygge for gårdanlægget til ejendommene mod Birkedommervej.

- ***III.*** - Sammenbygning mellem ny og eksisterende bebyggelse ved gavlene Landfogedvej 1 og 2 ønskes udeladt.

Begrundelserne er, at der derved åbnes op for en ønsket lokalpark, og at eksisterende lejligheder og gårdmiljøerne i ejendommene langs Birkedommervej vil undgå skyggegener. Endvidere undgås nybebyggelse ind på de to ejendomme matr. nr. 1022 og 1061 Utterslev (henholdsvis Landfogedvej 1 og 2 m.fl.). Heroverfor står, at administrator af ejendommene 1061 m.fl. Utterslev er indforstået med sammenbygningen, herunder afgivelse af et

mindre trekantareal. Advokaten for ejendommen matr. nr. 1022 Utterslev m.fl. konstaterer sammenbygningen (og dermed afgivelse af et mindre trekantareal) og oplyser, at ejeren forventer at blive kontaktet i forbindelse med nybyggeriet. Et rum til storskrald henholdsvis et materielskur på ejendommene skal flyttes fra de to trekantarealer.

- IV. - De bebyggelsesregulerende bestemmelser ønskes præciseret og fastlagt som en del af lokalplanens formål for at undgå dispensationer. Der henvises konkret til § 5, stk. 7, der som kompetencenorm beskrives som misvisende i bedste fald. Endelig fastlæggelse af bestemmelserne bør afvente endeligt projektforslag. I øvrigt ønskes bestemmelser med formulering ”i størrelsesordenen” præciseret.

Bemærkninger

Ad pkt. A I og II:

Ifølge det offentliggjorte forslag til lokalplanen skal den nye bebyggelse danne en bebyggelsesmæssig overgang mellem de blandede erhvervs- og boligområder i kvarteret og samtidig fremstå med sin egen identitet. Udnyttelsen af grunden med en bebyggelsesprocent på maksimalt 110 svarer til den maksimalt tilladelige udnyttelse af grunden ifølge den eksisterende lokalplan nr. 261. Bebyggelsesprocenten for underområderne inden for den eksisterende lokalplan er i øvrigt maksimalt 110, dog for et underområde mod Frederikssundsvej maksimalt 150.

En del af bebyggelsesplanens idé (jf. også bemærkningerne til pkt. C II) er ved sammenbygning af ny bebyggelse med eksisterende bebyggelse på Landfogedvej at markere en forlængelse af denne vej mod syd. Sammen med den i det offentliggjorte lokalplanforslag fastlagte nord-sydgående offentligt tilgængelige stiforbindelse angives derved en 1. etape af den stiforbindelse mellem Landfogedvej og Provstevej, som den eksisterende lokalplan nr. 261 lægger op til. Sammenbygningen og stiforbindelsen er fastlagt som en del af planens principper, som det fremgår af § 1 om planens formål. Der henvises i den forbindelse til det nedenfor anførte om en lokalplans principper i afsnittet om mulighed for dispensation i henhold til planlovens § 19, stk. 1, alene når det ikke strider mod principperne i en lokalplan.

Bebyggelsens udformning med varierende bygningshøjder fra 3 - 5 etager er en fortolkning af den variation, der ligger i den omkringliggende bebyggelses meget varierende fremtoning. Mod vest og syd er området karakteriseret ved en blandedt og uensartet, næsten købstadsagtig bebyggelse, der mod Frederikssundsvej er afgrænset af en stram karrébebyggelse. Mod nord og øst er der stokbebyggelser og andre mere åbne bebyggelsesformer med lys, luft og grønne arealer, der står i modsætning til brokvarterernes lukkede karreer.

Bebyggelsen placeres som vist på lokalplantegningen i planforslaget som randbebyggelse i 3-3½ etager langs Dortheavej og

Frederiksborgvej suppleret med bebyggelse langs en ny nord-sydgående stiforbindelse over grunden i forlængelse af Landfogedvej og omkring et indre gårdrum. En del den indre bebyggelse i 3-5 etager placeres syd for og parallelt med eksisterende bebyggelse Birkedommervej 9-17 og er dermed orienteret i øst-vestgående retning. Denne del af bebyggelsens afstand til bagsiden af Birkedommervej 9-17 er ca. 28 m, hvoraf ca. 8 m er til naboskel. Bebyggelsen skal via en 3-etages bygning parallelt med stiforbindelsen sammenbygges med eksisterende bebyggelse ved gavlen Landfogedvej 1. Syd for Birkedommervej 5-7 placeres en bygning i 3 etager. Parallelt med stiforbindelsen sammenbygges denne med eksisterende bebyggelse ved gavlen Landfogedvej 2 og placeres i en afstand til bagsiden af Birkedommervej 5-7 på fra ca. 23 m til ca. 26 m, hvoraf 2,5 m til ca. 7 m er til naboskel. Bygningen i 3 etager forlænges mod syd i en bebyggelse i 3-5 etager.

I relation til den øst-vestgående bebyggelse syd for og parallelt med Birkedommervej 9-17 er en bygningsafstand på 28 m større end afstanden mellem bygningerne i nogle af de andre bebyggelser i kvarteret, også hvor bygningerne er placeret på hvert sit matrikelnummer som her. Eksempelvis er der ca. 20 m mellem bygningerne hver i 5 etager i stokbebyggelsen ved Oldermansvej/ Frederiksborgvej/ Bisiddervej beliggende umiddelbart sydøst for Dong-grunden. Lys- og luftforholdene for beboerne i den eksisterende modstående bebyggelse vurderes derfor at være udmærkede og vil med den nævnte afstand på ca. 28 m i forhold til den overfor liggende nye bygning således ikke være ringere, end hvad der normalt må forventes i denne del af byen. Afstanden til naboskel er som nævnt ovenfor ca. 8 m. Mindsteafstanden til naboskel er ifølge bygningslovgivningen 2,5 m.

Som det fremgår af skyggediagrammerne i det offentliggjorte materiale falder solskygger fra den nye bebyggelse syd for henholdsvis Birkedommervej 5-7 og 9-17 i det væsentligste på egen grund. Ifølge diagrammerne er det stort set kun ved dagens ydertimer ved jævndøgn - og ved sommersolhverv nærmest ikke - at de to ca. 20 m brede gårdanlæg til ejendommene mod Birkedommervej berøres af skygge fra den nye bebyggelse. En del af skyggerne i gårdanlæggene skyldes i øvrigt skygge fra egne bygninger langs Landfogedvej henholdsvis morgen og aften. Dermed anses der heller ikke at blive væsentligt forringede vækstvilkår i det eksisterende gårdanlæg. Tilsvarende anses mulighederne for tøjtørring ikke væsentligt forringet, idet det samtidig bemærkes, at der højst kan blive tale om mindre forlængelse af tørretiden i eventuel skygge contra sol. I forhold til dette anses fastholdelse af ressourcestærke borgere i området ikke for udelukket. Der er ikke givet offentlig støtte (byfornyelse) til gårdreovering på ejendommene mod Birkedommervej.

I øvrigt bemærkes det, at lys og skygge generelt må anses for grundvilkår i en storby som København. Tilsvarende gælder ændrede udsigtsforhold i en by i udvikling. I forhold til påstået værdiforringelse bemærkes det, at der er tale om lovlig planlægning, der er udtryk for erstatningsfri regulering af ejendomsforhold.

På baggrund af henvendelserne foreslår Teknik- og Miljøforvaltningen imidlertid ændringer i forhold til det offentliggjorte lokalplanforslag for så vidt angår etageantal og bebyggelsens placering. Der henvises til den til indstillingen som bilag 6 vedlagte ændrede lokalplantegning. Endvidere henvises der til bilag 7 visende skyggediagrammer vedrørende ændringerne. Diagrammerne viser skygger i forhold til det maksimale antal etager. Til sammenligning henvises der til lokalplantegningen og skyggediagrammerne i det offentliggjorte lokalplanforslag (bilag 1).

Forvaltningen foreslår således, at etageantallet på den øst-vestgående bebyggelse syd for og parallelt med Birkedommervej 9-17 i byggefeltet sammenbygget med Landfogedvej 1 reduceres fra maksimalt 5 til maksimalt dels 3, dels 4. Samtidig foreslår forvaltningen, at etageantallet på bebyggelsen i byggefelterne på strækningen mod Dortheavej bliver maksimalt dels 3, dels 5 i stedet for 3½, og at etageantallet på to bygningsdele op til denne bebyggelse reduceres fra maksimalt 5 til maksimalt 3. Endvidere foreslår forvaltningen en forskydning mod syd af den øst-vestgående del af byggefeltet, der er placeret i forlængelse af Landfogedvej 2. Herved vil denne del af byggefeltet ligge parallelt med den øst-vestgående del af byggefeltet, der er placeret i forlængelse af Landfogedvej 1, og med samme afstand på ca. 8 m til naboskel mod nord som denne del. Afstanden mellem ny bebyggelse og den eksisterende bebyggelse mod Birkedommervej er med forskydningen således også her ca. 28 m.

Bebyggelsens placering og udformning ifølge disse forslag vil delvis imødekomme en række af de modtagne indsigelser. Dette følger af, at den foreslåede reducere af etageantallet fra maksimalt 5 til maksimalt dels 3, dels 4 og den foreslåede ændrede placering af ny bebyggelse med større afstand til eksisterende bebyggelse vil betyde forbedrede lys- og luftforhold for den eksisterende bebyggelse mod Birkedommervej og Landfogedvej i forhold til det offentliggjorte lokalplanforslag. Samtidig vil forslagene ikke tilsidesætte bebyggelsesplanens idé, herunder den planlagte udnyttelse af grunden, og bebyggelsens indpasning i forhold til omgivelserne. Den foreslåede ændrede placering af bebyggelsen ved den nævnte forskydning vil i øvrigt yderligere understrege den ovenfor nævnte tiltænkte markering af en forlængelse af Landfogedvej som stiforbindelse mod syd.

Ændringsforslagene har på forvaltningens foranledning været udsendt i supplerende høring i henhold til planlovens § 27, stk. 2, jf. bilag 8 til indstillingen. Den ovenfor nævnte ændrede lokalplantegning og de ligeledes nævnte skyggediagrammer vedrørende ændringerne var

sammen med lokalplantegningen fra det offentliggjorte lokalplanforslag bilagt høringsbrevet.

Ad pkt. A III:

I relation til sammenbygningerne ved henholdsvis Landfogedvej 1 og 2 har forvaltningerne noteret sig, at ejerne af de respektive ejendomme er indforstået med sammenbygningerne, herunder arealafgivelse. Forvaltningerne er i øvrigt bekendt med, at der i høringsperioden har været kontakt mellem repræsentanter for ejerne og bygherre. Det bemærkes, at såfremt parterne ikke kan komme overens med hensyn til afgivelse af de mindre trekantarealer til nybyggeriet, har kommunen i henhold til planloven mulighed for at ekspropriere arealerne for virkeliggørelse af lokalplanen. Flytning af henholdsvis rum til storskrald og materielskur placeret på trekantarealerne må indgå i den kommende byggesag.

Ad pkt. A IV:

Ifølge planlovens § 19, stk. 1, kan kommunen dispensere fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med planens principper. Principperne i en lokalplan er navnlig formålsbestemmelsen og de anvendelsesbestemmelser, der er fastsat ud fra formålet med planen. Principperne omfatter også den planlagte struktur, herunder fordeling mellem friarealer og bebyggede arealer. Derimod vil der som hovedregel kunne dispenseres fra de bestemmelser i en lokalplan, som mere detaljeret regulerer bebyggelsens omfang, udformning og placering, medmindre disse bestemmelser netop er fastlagt for at fastholde en særlig udformning af bebyggelse, f.eks. i et bevaringsværdigt område. Godkendelse efter en kompetencenorm som f.eks. § 5, stk. 7, om, at Teknik- og Miljøudvalget kan tillade mindre, arkitektonisk begrundede afvigelser fra bebyggelsesplanen m.v., husdybder og højder, forudsætter en dispensation med tilhørende procedure i henhold til planloven vedrørende orientering af naboer m.fl. Dermed har bygherre ikke en umiddelbar ret som ved andre bestemmelser i en lokalplan (forholdsnormer), hvilket er tilstræbt, hvor der kun ønskes at give tilladelse i særlige tilfælde og under særlige betingelser. Som følge af dispensationsproceduren gives naboer m.fl. mulighed for at kommentere det ansøgte, medmindre en forudgående orientering skønnes af underordnet betydning. Den pågældende kompetencenorm og andre tilsvarende i lokalplanen fastholdes derfor. Under hensyn hertil er der ikke grundlag for at fastlægge bebyggelsesregulerende bestemmelser som en del af lokalplanens formål.

Formuleringen ”i størrelsesordenen” indgår i bestemmelser om friarealers størrelse og parkeringsdækning. Formuleringen er i overensstemmelse med kommunens generelle regler herom, som de fremgår af Kommuneplan 2005. Der henvises i øvrigt til det anførte herom nedenfor under bemærkninger til pkt. B Trafik og parkering.

Henvendelserne giver ikke forvaltningerne anledning til at foreslå andre ændringer i forhold til planforslagene end de nævnte maksimale etageantal og placeringen af byggefelt.

B. Trafik og parkering (henvendelserne nr. 4, 10, 11 og 13-15)

- *I. - Biltrafik til parkeringspladser på Dong-grunden foreslås alene at ske med adgang fra Dortheavej og ikke fra Birkedommervej via Landfogedvej.*
Begrundelserne er, at der derved i forhold til beboerne m.fl. på de to sidstnævnte veje undgås dels øget trafik med yderligere behov for vejvedligeholdelse, dels forurening og dels støj. Endvidere kan det grønne område, som Landfogedvej op til Dong-grunden udgør, bevares, ligesom ideen om en lokalpark via den nye stiforbindelse tilgodeses.
- *II. - Planforslagets bestemmelser om parkeringsdækning på 1 parkeringsplads pr. 100 m² etageareal anses for utilstrækkelige.*
Begrundelserne er, at der ikke tages tilstrækkelig hensyn til, at der er mangel på parkeringspladser i området, og at den nye bebyggelse vil skabe et endnu større behov. Nogle familier i det nye byggeri forventes at have mere end én bil, hvortil kommer gæstebiler. Formuleringen, at parkeringsdækningen skal være ”af størrelsesordenen” 1 parkeringsplads pr. 100 m² etageareal, anses for upræcis. Kravet til antallet af parkeringspladser bør fastlægges i overensstemmelse med kommunens almindelige regler herom, ligesom fastlæggelsen bør være et formål for planen.

Bemærkninger

Ad pkt. B I:

Adgangen for biler via Landfogedvej er ifølge det foreliggende skitseforslag alene tiltænkt til ca. 10 parkeringspladser. Forvaltningen finder ikke, at dette kan medføre væsentlige gener for de omboende.

På baggrund af henvendelserne har forvaltningerne dog revurderet sine overvejelser vedrørende adgangen til Dong-grunden. For at muliggøre en bevaring af Landfogedvej op til grunden som et grønt byrum, såfremt ejerne af vejarealet fortsat ønsker dette, foreslår Teknik- og Miljøforvaltningen, at biladgang til grunden alene skal kunne ske fra Dortheavej, hvorfra der allerede er fastlagt vejadgang ifølge det offentliggjorte lokalplanforslag. De ca. 10 pladser udgør ikke en vigtig del af den samlede parkeringsløsning for den nye bebyggelse og vil uden problemer kunne flyttes. Ændringsforslaget imødekommer derved en række af de modtagne indsigelser.

Ændringsforslaget har på forvaltningens foranledning været udsendt i supplerende høring i henhold til planlovens § 27, stk. 2, jf. bilag 8 til indstillingen.

Ad pkt. B II:

Parkeringsdækningen på 1 parkeringsplads pr. 100 m² etageareal skal i planmæssig henseende tilgodeses nybebyggelsen og alene denne. Der

er dog planmæssigt intet til hinder for, at eventuelle ledige pladser kan anvendes af de omboende m.fl. Højest 50 % af parkeringsdækningen må indrettes på terræn. Den planmæssige begrundelse for dette er, at det ved fuld udnyttelse af byggemulighederne er begrænset, hvor meget parkering der kan indrettes på terræn under hensyn til bestemmelserne om friarealer. Dette sikrer, at ubebyggede arealer vil kunne fremstå med en grøn karakter. Omvendt er der af hensyn til opfyldelse af friarealkravet ikke grund til at kræve yderligere parkering i konstruktion, f.eks. i kældere.

Parkeringskravet, herunder formuleringen ” i størrelsesordenen”, er i overensstemmelse kommunens generelle regler om parkering, som de fremgår af Kommuneplan 2005. Forvaltningerne anser parkeringskravet for at være tilstrækkeligt til at dække nybebyggelsens behov, ligesom det vurderes, at der ikke vil komme pres på parkering på de omkringliggende veje som følge af den nye bebyggelse. Det bemærkes i den forbindelse, at der i bydelen Bispebjerg i dag er et antal biler ejet af beboere svarende til én bil pr. tre boliger. Erfaringen fra de nye byudviklingsområder i Ørestad og Havnestad antyder, at der her er et bilejerskab svarende til én bil pr. to boliger. Der er ikke almindelig praksis for at fastlægge parkeringskrav som et formål i kommunens lokalplaner. Forvaltningerne ser ingen særlig begrundelse for at gøre det i dette tilfælde. Der henvises i øvrigt til det anførte om en lokalplans principper i ovennævnte Afsnit A under bemærkninger til pkt. A IV.

- o -

Henvendelserne giver ikke forvaltningerne anledning til at foreslå andre ændringer i forhold til planforslagene end placeringen af biladgang alene fra Dortheavej.

C. Anvendelse (henvendelserne nr. 4 og 14)

- *I.* - Der ønskes restriktion af butikker, så antallet af spillehaller og lignende begrænses.
Begrundelsen er, at sådanne allerede er etableret på Frederiksborgvej, og at de ikke har positiv indvirkning på udviklingen i området.
Café med udendørsservering ses gerne etableret.
- *II.* - Dong-grunden foreslås udnyttet til et rent kommunalt formål. Eksempler herpå er grønne friarealer med legeplads, herunder lokalpark, kulturinstitutioner, bydelstov og integreret institution. Som led i en lokalpark foreslås den midterste af tre eksisterende bygninger op mod gårdanlægget til bebyggelsen Birkedommervej 9-23 bevaret som beboerhus eller til kulturformål.
- *III.* - En OPP-model (Offentlig-Privat Partnerskab) med en kombination af de nævnte anvendelsesforslag og beboelse vil være et godt kompromis for investor, Københavns Kommune, herunder Plejehjemmet Dortheagården Frederiksborgvej 77, og borgerne i nærområdet. Der peges på to gennemførte OPP-projekter i forbindelse med kvarterløftet, nemlig HT-grunden og Glud- og

Marstrand-grunden, hvor der i begge tilfælde er etableret offentlig park/ grønt område og boliger på samme grund.

Bemærkninger

Ad pkt. C I:

Lokalplanen vil muliggøre serviceerhverv, herunder butikker, ved hjørnet Frederiksborgvej/ Dortheavej. Etablering af spillehal vil være mulig i henhold til lokalplanen. Der er ingen planmæssig begrundelse for en begrænsning i antal eller helt udelukkelse af en særlig anvendelse på grund af driftsform, hvorfor krav herom ikke kan stilles i en lokalplan. Etablering af café vil kunne etableres ifølge lokalplanen.

Ad pkt. C II:

Udnyttelse af Dong-grunden til et rent kommunalt formål som lokalpark eller lignende er ikke i overensstemmelse med planlægningen for området. Ifølge Kommuneplan 2005 er grunden fastlagt til boliger (B3-område). Der er ingen aktuelle overvejelser om ændring heraf. I givet fald forudsættes en lokalplan med kommuneplantillæg, der udlægger området til offentlige formål. Kommunen skal derefter ekspropriere grunden med en betydelig kommunal udgift til følge, hvilket forvaltningerne ikke finder hensigtsmæssigt.

Omkring kvarteret er der offentlig adgang til grønne områder i form af Utterslev Mose, Utterslev Torv, Hulgårds Plads, Bellahøjmarken, Degnestavnen, Bispeparken og Lersøparken. Herudover har Bispebjerg Kirkegård også en grøn, rekreativ funktion for offentligheden. Disse grønne områder er væsentlige kvaliteter for bydelen. Hertil kommer den offentlige adgang til de grønne områder på HT-grunden ved Hulgårds Plads og Glud- og Marstrand-grunden ved Rentemestervej/ Rebslagervej. Kommunen er i forbindelse med planen "Lidt mere Nordvest" ved at undersøge mulighederne for at erhverve yderligere offentlige friarealer i forbindelse med etablering af kulturinstitutioner omhandlet af planen. Desuden er området begrænset af Birkedommervej, Tomsgårdsvej, Dortheavej og Smedetoften under udvikling til boliger, hvor muligheden for offentlige friarealer også undersøges. En sådan mulighed indgår ikke i de planmæssige overvejelser for Dong-grunden og er dermed ikke aktuel for det foreliggende projekt, jf. også det nedenfor anførte om OPP-projekt.

Dong-grundens friarealer - dvs. de ubebyggede arealer ekskl. parkerings- og tilkørselsarealer - skal med undtagelse af den nord-sydgående offentligt tilgængelige stiforbindelse anlægges med opholdsarealer for nybebyggelsens beboere og brugere. En del af bebyggelsesplanens idé (jf. også bemærkningerne til pkt. A I og II) er opdelingen i gårdtrum adskilt af bygningerne og den offentligt tilgængelige stiforbindelse. De ubebyggede arealer og parkeringsanlæg skal efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere

bestemmelse indgå i fællesanlæg. Grunden vil dermed i givet fald kunne indgå i f.eks. en fællesgårdsordning med naboejendommene.

Der er ikke i lokalplanen udpeget bygninger som bevaringsværdige. Bygningerne på grunden er vurderet til bevaringsværdier mellem 5 og 8, svarende til middel og lav bevaringsværdi, som angivet ”Bydelsatlas Bispebjerg”. Lokalplanen hindrer ikke bibeholdelse af eksisterende lovlige bygninger med hidtidig lovlig anvendelse eller eventuel anden anvendelse inden for lokalplanens bestemmelser. Beboerhus eller kulturformål vil være i overensstemmelse med lokalplanen, hvilket også gælder institutioner.

Ad pkt. C III:

Et OPP-projekt (Offentlig-Privat Partnerskab) er et projekt, hvor kommunen og en privat part indgår en aftale om at dele udgifterne. Et sådant projekt vil dermed medføre udgifter for kommunen. Ifølge en redegørelse fra 2006 udarbejdet af Københavns Kommune er det vurderet, at et projekt bør have en udgift på mindst 100 mio. kr. for kommunen, før et projekt er OPP-egnet. De projekter, der foreslås, vurderes ikke at koste 100 mio. kr. eller mere. Desuden vurderes det vanskeligt at gennemføre et eventuelt OPP-projekt som supplement til den betydelige kommunale anlægsudgift, der er indeholdt i den ovenfor nævnte plan ”Lidt mere Nordvest”.

- 0 -

Henvendelserne giver ikke forvaltningerne anledning til at foreslå ændringer i forhold til planforslagene.

D. Andet (henvendelserne nr. 2, 3, 4, 14 og 15)

- *I.* - Københavns Energi gør opmærksom på ledninger i området. Samtidig henledes opmærksomheden på, at tagvand skal håndteres i henhold til Københavns Kommunes Spildevandsplan 2008.
- *II.* - Københavns Bymuseum gør opmærksom på arkæologiske undersøgelser.
- *III.* - Miljøforhold er med kun seks linier om trafik ikke tilstrækkeligt belyst i planforslagene.
- *IV.* - Høringsperioden vedrørende lokalplanforslaget ønskes forlænget. Begrundelsen herfor er, at beboere ønsker at fremkomme med alternative forslag, og at der først sent i høringsperioden er dannet en borgergruppe med henblik herpå.

Bemærkninger

Ad pkt. D I:

Lokalplanen indeholder en kommentar af generel karakter, hvori der forudsættes tinglysning af fornødne deklARATIONER vedrørende sikring m.v. af ledninger. Bygherres repræsentant er af Teknik- og Miljøforvaltningen (Center for Bydesign) orienteret om bestemmelserne om tagvand i Spildevandsplan 2008, da dette ikke tidligere har været fremme i sagen. Til lokalplanens generelle kommentar tilføjes en bemærkning om håndtering af tagvand.

Ad pkt. D II:

I den samme generelle kommentar henvises der til museumsloven, herunder om eventuel kontakt til Københavns Bymuseum ved nybyggeri.

Ad pkt. D III:

Miljøforhold er beskrevet i afsnittet ”Baggrund for lokalplanen og kommuneplantillægget” i det offentliggjorte materiale. På mere end to A4-sider er miljøforhold omhandlet under overskrifterne: Miljørigtigt byggeri, Trafikstøj, Virksomheder, Jordforurening, Regnvand, Affald og Miljømæssige konsekvenser. Endvidere er der under ”Forhold til anden planlægning og lovgivning” omhandlet miljøforhold under overskrifterne: Lov om miljøvurdering af planer og programmer samt Varmeplanlægning. Miljøforhold anses dermed for tilstrækkeligt oplyst.

Ad pkt. D IV:

Planloven fastsætter en høringsperiode for lokalplanforslag på minimum 8 uger. Høringsperioden i den aktuelle sag er - som i øvrige lokalplansager - fastsat i overensstemmelse hermed med tillæg af nogle ekstra dage under hensyn til postomdeling til beboere m.v. som B-post. Høringsperioden er således her fra 5. marts til 13. maj 2008. Teknik- og Miljøforvaltningen (Center for Bydesign) har til Bispebjerg Lokaludvalg og Lind Cadovius Advokataktieselskab givet afslag på forlængelse af perioden under hensyn hertil. Der blev samtidig henvist til, at der af lighedshensyn ikke kan gives nogen borgere længere frist end andre. I den forbindelse blev det bemærket, at der ikke i forløbet er kommet nye forhold frem, som kræver fornyet belysning, og som kan begrunde en forlængelse. Herudover kan det tilføjes, at borgeres disponering og prioritering af tiden i en fastsat høringsperiode ikke i sig selv kan begrunde en forlængelse. Endvidere bemærkes det, at forvaltningerne ifølge praksis, herunder af præcedenshensyn, normalt ikke forlænger høringsfrister, medmindre der er særlige retslige hensyn.

- o -

Henvendelserne giver ikke forvaltningerne anledning til at foreslå ændringer i forhold til planforslagene.