

SVAR PÅ HENVENDELSER FRA HØRING

FORSLAG TIL LOKALPLAN SLOTHERRENSVEJ VEST OG KOMMUNEPLANTILLÆG

Nedenfor er hørings svar kort refereret og besvaret af forvaltningen. Der er modtaget 11 henvendelser i høringsperioden fra den 29. september 2023 til den 24. november 2023 og fire henvendelser i høringsperioden fra den 12. april 2024 til den 7. juni 2024. Henvendelserne kan ses i bilag 4 Henvendelser i høringsperioden.

Forslag om ændringer efter høringen

Forvaltningen foreslår ændringer til lokalplanforslaget på baggrund af høring. Ændringerne fremgår af bilag 6 Forslag til ændringer efter høring. Derudover foretages en række mindre redaktionelle rettelser.

Emner i henvendelserne

Henvendelserne er besvaret efter emne.

"(3)" tal i parentes angiver, hvor mange der har henvendt sig om emnet.

"(O)" angiver, at en offentlig instans har henvendt sig om emnet.

"(LU)" angiver, at et lokaludvalg har henvendt sig om emnet.

Anvendelse	2
(O, LU) Ønske om andre udpegninger til almene boliger	2
(1, LU) Positiv overfor placering af almene boliger	2
(1) Flest mulig ungdomsboliger	3
(1) Krav til studieaktivitet	3
(1) Ikke krav til studieaktivitet	3
(1) Fravige krav om boligstørrelser	4
(1, LU) Mulighed for kreativt erhverv	5
(3) Mulighed for boliger til autister og andre udsatte grupper	5
(1) Sundhedscenter og sundhedsfaciliteter	5
Parkering	6
(1) Færrest mulige parkeringspladser	6
Ydre fremtræden	6
(1) Ønske om ændring i betegnelse for hegn i bestemmelse	6
Omfang og placering af bebyggelsen	6
(4) Bekymring om bygningshøjder	6
(3) Bekymring om skygger fra byggeri	7
(3) Bekymring om indbliksgener	7
(1) Bekymring om bygninger i 4 etager	8



(O) Ønske om at hæve fabriksbygningens tag med én meter.....	8
(LU) Positiv over det arkitektoniske niveau	8
(1) Bygningshøjde og bebyggelsesprocent	8
(O) Lokalplanområdets lokalitet	9
Bevaringsværdige bygninger	9
(O, 1, LU) Positive overfor bevaring af radiofabrik (TO-R)	9
(1) Nedrivning af villa på Slotsherrensvej 113	9
(1) Nedrivning af bygninger på Slotsherrensvej 111	9
Ubebyggede arealer.....	10
(LU) Positiv over at grønne friarealer åbnes op	10
(1) Grønne områder.....	10
Andre emner.....	10
(O) Respektafstand til fjernvarmeledning	10
(1) CO2 belastning	11
(O) Arkæologi.....	11

Anvendelse

(O, LU) Ønske om andre udpegninger til almene boliger

Henvendelse nr. 4 (KAB) og 2a (Vanløse Lokaludvalg)

Det er positivt, at det gøres muligt at bygge flere familieboliger i området. Det er et ønske at udvikle og tilbyde et unikt alment boligprojekt, der samtidigt er et eksempelprojekt i forhold til omdannelse af erhverv til bolig. Der er derfor en stor interesse i at ombygge fabriksbygningen og kedelbygningen til almene familieboliger. Det bør derfor gøres muligt for at indrette almene boliger i bygningen.

Kravet om, at der etableres almene boliger i lokalplanforslaget, ønskes fastholdt.

Forvaltningens svar

Lokalplanforslaget udpeger både eksisterende bygninger og nybyggeri til almene boliger. Der er i lokalplanen mulighed for ved dispensation at tillade en anden placering under forudsætning af, at andelen af almene boliger bliver overholdt.

Lokalplanforslaget stiller krav om 25 % almene boliger, hvilket forvaltningen anbefaler fastholdes.

(1, LU) Positiv overfor placering af almene boliger

Henvendelse nr. 5 og 6 (Vanløse Lokaludvalg)

Der skal arbejdes for placering af flest mulige almene boliger i lokalplanområdet.

Det er positivt, at det gøres muligt at bygge flere almene boliger i området.

Forvaltningens svar

Lokalplanforslaget stiller krav om 25 % almene boliger på Slotsherrensvej 113. Det er muligt at opføre flere almene boliger, men det er ikke muligt at stille krav til mere end 25 %.

(1) Flest mulig ungdomsboliger

Henvendelse nr. 5

Der skal arbejdes for placering af flest mulige ungdomsboliger i lokalplanområdet.

Forvaltningens svar

Lokalplanforslaget giver mulighed for op til 25 % ungdomsboliger på Slotsherrensvej 113, hvilket vurderes passende for områdets placering i forhold til afstand til offentlig trafik og uddannelsesinstitutioner.

(1) Krav til studieaktivitet

Henvendelse nr. 2a (Vanløse Lokaludvalg)

Der er tilslutning til, at lokalplanen kun omfatter ungdomsboliger for unge med studiekort eller andet bevis for optagelse på en uddannelse/studieaktivitet.

Forvaltningens svar

Taget til efterretning.

(1) Ikke krav til studieaktivitet

Henvendelse nr. 4a (grundejer)

Grundejer har igennem hele processen arbejdet for at realisere en lokalplan, der giver mulighed for opførelse af familieboliger og ungdomsboliger på Slotsherrensvej 113. Derudover bevares en del af det eksisterende industrianlæg, der omdannes til boliger. Der har været en god proces med Teknik og Miljøforvaltningen i lokalplanudarbejdelsen. Et tidligere udkast til lokalplansforslag var i høring i efteråret 2023 og der blev afholdt et velbesøgt borgermøde i november 2023.

Grundejer udtrykker, at der i kombinationen af anvendelser og bevaring af eksisterende byggeri ved selv mindre ændringer kan være store konsekvenser. Teknik- og Miljøforvaltningen har ikke i processen nævnt et krav om studieaktivitet til ungdomsboligerne. Der har været enighed om at en ungdomsboligandel på 25 %, da ejendommen ligger i udkanten af København Kommune, hvor der ikke er uddannelsesinstitutioner i nærheden. Grundejer skriver, at det vil blive vanskeligt at realisere de 25 % ungdomsboliger, når krav om parkering og friareal skal opfyldes på grunden, da ungdomsboliger har et mindre krav til parkering og friarealer.

Grundejer refererer til, at der til den politiske behandling af det tidligere udkast til lokalplanforslaget til offentlig høring kun var bemærkning om biodiversitet. Og med Teknik- og Miljøforvaltningens fremstilling af det tidligere udkast til lokalplanforslaget til endelig vedtagelse ingen ændringer blev foreslået. Men at der på Teknik- og Miljøudvalgets møde den 11. marts 2024 blev fremsat et ændringsforslag, så lokalplanens ungdomsboliger fik et krav om studieaktivitet, som planloven per 1. januar 2024 har givet mulighed for. Herefter blev lokalplanforslaget sendt tilbage til forvaltningen, som sendte et nyt lokalplanforslag, hvor krav til studieaktivitet fremgik, i otte ugers høring.

Grundejer pointerer, at den nye bestemmelse i planloven om krav til studieaktivitet ikke gælder for lokalplanforslag, der inden lovens ikrafttræden allerede har været omfattet af offentlig høring. Grundejer påpeger, at flertallets beslutning på Teknik- og Miljøudvalgets møde den 11. marts 2024 er i strid med dette.

Grundejer er bekendt med, at der er to andre lokalplaner med ungdomsboliger, som begge har været i offentlig høring før 1. januar 2024 og blev forelagt politisk til endelig vedtagelse efter 1. januar 2024, hvor den ene (lokalplan Fisketorvet) blev sendt tilbage til forvaltningen og den anden (lokalplan August Schade Kvarteret) endeligt vedtaget uden krav om studieaktivitet. Dette er et udtryk for forskelsbehandling og dermed i strid med god forvaltningsetik.

Slutteligt fastholder grundejer sin anmodning til Teknik- og Miljøudvalget om at ændre beslutningen om krav til studieaktivitet og om endeligt at vedtage lokalplanen uden et sådant krav.

Forvaltningens svar

Ungdomsboliger udløser rigtig nok færre parkeringspladser (1:857) end boliger (1:214). Det vil dermed betyde, at der skal anlægges flere parkeringspladser, hvis der ikke opføres ungdomsboliger. Ungdomsboliger har også et krav på 30 % til friareal, hvorimod familieboliger har et krav om 50%. Ud fra hvad lokalplanforslaget giver mulighed for ift. bebyggelsesprocent vil det ikke være muligt at omdanne ungdomsboligerne til familieboliger, da der ikke er en margen på arealet i området til at anlægge flere parkeringspladser eller at udvide friarealet. Derfor er projektet låst til, at 25 % skal opføres som ungdomsboliger.

Da den tidligere udgave af lokalplanforslaget blev forelagt ved Teknik- og Miljøudvalgets møde den 11. marts 2024 til endelig vedtagelse, foreslog forvaltningen syv mindre ændringer til lokalplanforslaget. Ingen forslag til ændringer efter den første høring omhandlede dog ungdomsboliger.

Lokalplan August Schade giver mulighed for at opføre almene ungdomsboliger. De almene boligselskaber har internt krav til studieaktivitet til deres beboere i ungdomsboliger. Planlovens § 15, stk. 2, nr. 8 giver mulighed for at stille krav til at både støttede og ustøttede private ungdomsboliger skal bebos af studieaktive i henhold til lov om boligforhold eller uddannelsessøgende i henhold til lov om støttede private ungdomsboliger. Både lokalplan Slotsherrensvej Vest og lokalplan Fisketorvet giver mulighed for at opføre private ungdomsboliger, ikke almene ungdomsboliger. Forvaltningen vurderer derfor ikke, at der er sket en forskelsbehandling ift. kravet om studieaktivitet i de tre lokalplaner.

Planloven giver mulighed for, at kravet om studieaktivitet kan indarbejdes i nye lokalplaner til nybyggeri. Da forslag til lokalplan Slotsherrensvej Vest endnu ikke var endeligt vedtaget 1. januar 2024, hvor loven trådte i kraft, er det forvaltningens vurdering, at bestemmelsen om krav til studieaktivitet i lokalplanforslaget, der har været udsendt i ny høring fra den 12. april til den 7. juni er lovlig.

(1) Fravige krav om boligstørrelser

Henvendelse nr. 5

Det ønskes, at krav om boligstørrelser fraviges.

Forvaltningens svar

Kommuneplanens rammer for boligstørrelser er at nye boliger skal opføres med en variation i boligstørrelser, som gør det muligt for både familier, par og singler at bosætte sig i København.

For nye boliger skal 50 % af etagearealet være boliger på mindst 95 m² i gennemsnit for at imødekomme behovet hos børnefamilier, par og personer, som ønsker at dele en bolig. De øvrige 50 % af etagearealet kan disponeres frit for at sikre gode muligheder for at opføre mindre boliger, der imødekommer behovet for boliger til byens singler m.fl.

Lokalplanforslaget må ikke være i strid med rammerne for boligstørrelser i kommuneplanen. Derfor kan kravet til boligstørrelser ikke fraviges.

(1, LU) Mulighed for kreativt erhverv

Henvendelse nr. 5 og 6 (Vanløse Lokaludvalg)

Det vil være interessant for bydelen, hvis området også kunne rumme kreative erhverv. Det ønskes, at der bliver en bredere ramme for anvendelse for et større udvalg af publikumsorienteret detail- og serviceerhverv.

Forvaltningens svar

Bygherre har ikke et ønske om at placere kreative erhverv på Slotsherrensvej 113. Lokalplanen tillader alle typer af publikumsorienteret serviceerhverv samt detailhandel, idet der er afsat 1.200 m² til butik, svarende til hovedparten af stueetagen i den ny bygning. Bygherre kan efter ønske opdele arealet i en eller flere enheder, alt efter anvendelsen.

(3) Mulighed for boliger til autister og andre udsatte grupper

Henvendelse nr. 2, 5 og 11

Der ønskes mulighed for placering af boliger til autister og socialt udsatte borgere i lokalplanområdet.

Forvaltningens svar

Begge grunde i lokalplanområdet er privat ejet. Københavns Kommune kan ikke umiddelbart pålægge en privat grundejer at bygge boliger til særlige grupper. Grundejer på Slotsherrensvej 111 ønsker at opføre et plejecenter og har kun udtalt interesse herfor. På Slotsherrensvej 113 bliver det muligt at opføre boliger. En lokalplan kan kun i meget begrænset omfang stille krav til, hvilken type beboere der skal være. Forvaltningen har ikke hjemmel til at stille krav om, at boliger skal forbeholdes autister og socialt udsatte borgere i lokalplanområdet.

Det kan oplyses, at i sommeren 2023 vedtog Borgerrepræsentationen en lokalplan (Lokalplan Elna Munchs Plads) for placering af boliger specifikt til autister ca. 700 m fra lokalplanområdet. Socialforvaltningen har påbegyndt proces med programmering og funktionsprogram iht. Budget 2022, der afsatte 1,3 mio. kr. til rådgivning i forbindelse med planprocessen.

(1) Sundhedscenter og sundhedsfaciliteter

Henvendelse nr. 5

Der udtrykkes bekymring for, at nuværende sundhedshus i Vanløse vil blive nedgraderet.

Der udtrykkes skuffelse over, at der på den relativt rolige beliggenhed alene påtænkes private sundhedsfaciliteter.

Forvaltningens svar

Det sundhedscenter, som påtænkes etableret, er et plejecenter, der ikke vil få betydning for den fortsatte tilstedeværelse af sundhedshuset i Vanløse.

Det er kun på Slotsherrensvej 111, der er mulighed for at opføre et plejehjem. Lokalplanen kan ikke stille krav til plejehjemmets ejerforhold, da det er en privat grundejer, der udvikler grunden. På Slotsherrensvej 113 giver lokalplanforslaget mulighed for at opføre boliger – familieboliger, ungdomsboliger deriblandt almene boliger samt et supermarked eller andet serviceerhverv.

Parkering

(1) Færrest mulige parkeringspladser

Henvendelse nr. 5

Der ønskes færrest mulige parkeringspladser på grundene.

Forvaltningens svar

Lokalplanforslaget overholder kommuneplanens normer for antal parkeringspladser. Det er kun muligt at reducere parkeringspladser i byudviklingsområder. Lokalplanområdet er ikke et byudviklingsområde.

Ydre fremtræden

(1) Ønske om ændring i betegnelse for hegn i bestemmelse

Henvendelse nr. 10

Bestemmelse om hegn på base ovenpå supermarked ønskes fjernet eller alternativt at "hegn" bliver udskiftet til værn med balustre, murkrone eller lign.

Forvaltningens svar

Basen er hævet 4,5 m over terræn. Det er muligt at opholde sig på taget af basen. Lokalplanforslaget stiller derfor krav til placering af afskærmning og det materiale afskærmningen skal udføres i. Forvaltningen vurderer, at en bestemmelse med det ovenfor foreslået udseende og materialer bevarer hensigten med afskærmningen, og at det stadig understøtter byggeriets arkitektoniske udtryk.

Forslag om ændring af lokalplanen

Forvaltningen foreslår på denne baggrund, at § 8, stk. 7 Indretning af byrum samt at betegnelse til signaturen på tegning 7a ændres. Ændringen fremgår af bilag 6 Forslag til ændringer efter høring.

Omfang og placering af bebyggelsen

(4) Bekymring om bygningshøjder

Henvendelse nr. 1, 5, 8 og 9

Der er bekymring for bygningshøjden på 15 m på nybyggeriet på Slotsherrensvej 111, da 15 m er højere end det typiske byggeri i nærområdet.

Forvaltningens svar

Nybyggeriet på Slotsherrensvej 111 kan højst være 15 meter de steder, hvor bygningen er i fire etager. Det er kun muligt at opføre fire etager, hvor terrænet

ud mod Slotsherrensvej falder med 3 m, hvilket kan ses i udpegningen på tegning 5. Resten af bygningen må højst opføres i 3 etager, som har en bygningshøjde på 11,5 m. ekskl. teknik på tag. Forvaltningen medgiver, at bygningshøjden på nybyggeriet på Slotsherrensvej 111 på 3 etage ikke fremgår af lokalplanforslagets bestemmelser. Forvaltningen foreslår at tilføje bestemmelsen om bebyggelsens højder, så bygningshøjden med 3 etager til bygning A også bliver skrevet ind i bestemmelsen.

Forslag om ændring af lokalplanen

Forvaltningen foreslår på denne baggrund, at § 6, stk. 3a Bebyggelsens højde tilføjes en bygningshøjde for 3 etager. Ændringerne fremgår af bilag 6 Forslag til ændringer efter høring.

(3) Bekymring om skygger fra byggeri

Henvendelse nr. 1, 8 og 9

Der er bekymring for, at byggeriet på Slotsherrensvej 111 afgiver skygger over Slotsherrensvej og mod øst.

Forvaltningens svar

Skyggediagrammer for 21. marts og 21. juni (bilag 2, lokalplan Slotsherrensvej Vest side 15-16) viser, at skyggerne ikke vil nå over på den anden side af Slotsherrensvej i sommerhalvåret.

Skyggediagrammerne viser, at der vil være skygge på de to matrikler lige øst for lokalplanområdet (matr. Nr. 2310 og 13i Husum, København) efter kl. 16 i jævndøgn og kl. 19 i juni. Nybyggeriet på Slotsherrensvej 111 er placeret ca. 8 m fra skel, og bygningen er trukket tilbage fra skel for at mindske skyggegener.

(3) Bekymring om indbliksgener

Henvendelse nr. 1, 8 og 9

Der er bekymring for, at byggeriet giver indbliksgener over Slotsherrensvej og mod øst.

Forvaltningens svar

Nybyggeriet på Slotsherrensvej 111 er placeret med en afstand på ca. 36 m til matrikelskel på den modsatte side af Slotsherrensvej. Lokalplanforslaget har bestemmelser om træer og beplantning i et bed ud mod Slotsherrensvej, der delvist vil skærme for nybyggeriet. Nybyggeriets gavle ud mod Slotsherrensvej behandles som facader og har derfor vinduer. Der er 8 plejeboliger med vinduer placeret i gavlen ud mod Slotsherrensvej. Det vil give flere øjne på vejen og er med til at skabe tryk.

Mod øst er nybyggeriet placeret ca. 8 m fra skel. Lokalplanforslaget har bestemmelser om træer og beplantning i beplantningszone O og Q vist på tegning 7c. Beplantningszone O ligger langs hele det østlige skel, hvor skal der plantes syv træer. Beplantningszone Q er en beplantningszone, der ligger langs skel mod øst, syd og vest, hvor det skal plantes buske og mindre træer. Forvaltningen vurderer derfor, at der er taget hensyn til evt. indbliksgener. Forvaltningen vedkender dog, at beplantningszone Q ikke er tydelig markeret på tegning 7c og foreslår, at det bliver præciseret.

Forslag om ændring af lokalplanen

Forvaltningen foreslår på denne baggrund, at tegning 7c Beplantning ændres. Ændringerne fremgår af bilag 6 Forslag til ændringer efter høring.

(1) Bekymring om bygninger i 4 etager

Henvendelse nr. 5

Det ønskes, at bygninger på 4 etager trækkes tilbage fra skel/Slotsherrensvej, eller at øverste etage er tilbagetrukket fra skel/Slotsherrensvej.

Forvaltningens svar

Lokalplanforslaget har bestemmelser om, at den 4. etage på nybyggeriet på Slotsherrensvej 113 skal være tilbagetrukket fra Slotsherrensvej, så nybyggeriets facadehøjde (uden tilbagetrækningen) svarer til bygningshøjden på den eksisterende administrationsbygning.

Nybyggeriet på Slotsherrensvej 111 er kun i fire etager, hvor der er et terrænfald inde på grunden. Den 4. etage kan derfor ikke ses fra Slotsherrensvej.

Begge nybyggerier på fire etager er trukket væk fra Slotsherrensvej.

(O) Ønske om at hæve fabriksbygningens tag med én meter

Henvendelse nr. 4 (KAB)

Bygherre til de almene boliger ønsker, at fabriksbygningens taghøjde kan øges med op til en meter, så bygningen kan leve op til nutidige krav til isolering og sikre tidssvarende loftshøjder. Det forudsættes, at det nye tag stadig er et shedtag, og at facaderne bevarer deres egenart og udtryk.

Forvaltningens svar

Fabriksbygningen er udpeget som bevaringsværdig. Løsning med en hævet taghøjde har ikke været illustreret. Derfor anbefaler forvaltningen ikke, at det bliver gjort muligt i lokalplanen. Lokalplanforslaget har bestemmelser om, at de udpegede bevaringsværdige bygninger ved dispensation kan tillades ændret, ombygget eller nedrevet. Bygherre vil i den fremtidige byggeansøgning om et konkret projekt kunne ansøge om dispensation, såfremt der kan findes en løsning, der passer til den bevaringsværdige bygning.

(LU) Positiv over det arkitektoniske niveau

Henvendelse nr. 6 (Vanløse Lokaludvalg)

Nybyggeriet holder et arkitektonisk flot niveau i samspil med de bevarede bygninger i Slotsherrensvej 113.

Forvaltningens svar

Taget til efterretning.

(1) Bygningshøjde og bebyggelsesprocent

Henvendelse nr. 5

Der bør skabes sikkerhed for, at bygherre ikke i forhold til nuværende lokalplanforslag øger bygningshøjde eller bebyggelsesprocenten

Forvaltningens svar

Det kræver dispensation fra lokalplanen at bygge højere eller ud over bebyggelsesprocenten. Eventuelle dispensationer kan kun lade sig gøre, hvis kommunen kan og vil dispensere, herunder at eventuelle dispensationer ikke strider mod planens principper, fx forholdet mellem de bebyggede og de ubebyggede arealer. Se også forvaltningens svar til ønsket om at hæve fabriksbygningens tag ovenfor.

(O) Lokalplanområdets lokalitet

Henvendelse nr. 1a (Metro Selskabet)

På grund af lokalplanområdets lokalitet er der ingen bemærkninger til projektet.

Forvaltningens svar
Taget til efterretning.

Bevaringsværdige bygninger

(O, 1, LU) Positive overfor bevaring af radiofabrik (TO-R)

Henvendelse nr. 3 (Københavns Museum), 5, 6 (Vanløse Lokaludvalg) og 3a (Københavns Museum)

Høringssvarene er positive overfor, at så stor en del af radiofabrikken bliver udpeget som bevaringsværdig i lokalplanen. Udviklingen af området gør, at det bliver åbnet op og aktiveret, så flere kan få glæde af de fine bygninger. Der er tale om et bevaringsværdigt kulturmiljø, fordi det som et samlet anlæg er meget velholdt, viser en tydelig udbygningstakt og funktionerne er nemme at aflæse.

Forvaltningens svar
Radiofabrikkens anlæg er ikke i kommuneplanen udpeget som kulturmiljø, men bliver i lokalplanforslaget set som et samlet miljø, som et flot eksempel på datidens industriarkitektur.

(1) Nedrivning af villa på Slotsherrensvej 113

Henvendelse nr. 5

I høringssvaret udtales undring over, at grundens ældste bygning – en villa fra 1900 – foreslås nedrevet, da den fortæller en historie om området inden fabrikken.

Forvaltningens svar
Bygninger udpeges ikke som bevaringsværdige ud fra bygningens alder, men ud fra en samlet vurdering af tilstand, originalitet og miljø. Villaen er ikke udpeget som bevaringsværdig i lokalplanforslaget, idet villaen ikke er en del af det samlede miljø, som fabrikken udgør. Derudover begrænses muligheden for udvikling af grunden med udpegning af fire bevaringsværdige bygninger fra fabriksanlægget. Forvaltningen vurderer, at fabriksanlægget har en større værdi som et samlet industrimiljø end villaen og har derfor i lokalplanforslaget muliggjort, at villaen kan nedrives.

(1) Nedrivning af bygninger på Slotsherrensvej 111

Henvendelse nr. 5

Muligheden for nedrivning af fabriksbygninger på Slotsherrensvej 111, og dermed flytning af erhverv og butikker, giver mindre mangfoldighed og erhvervsliv for beboerne i nærområdet.

Forvaltningens svar
Bygningerne mod Slotsherrensvej 111 er ikke udpeget som bevaringsværdige i lokalplanforslaget, idet det vurderes, at byggeriet har en jævn karakter og ikke fremstår originalt. Lokalplanforslaget muliggør butikker på Slotsherrensvej 113, så området fremadrettet også vil have mulighed for butikker.

Ubebyggede arealer

(LU) Positiv over at grønne friarealer åbnes op

Henvendelse nr. 6 (Vanløse Lokaludvalg)

Der udtrykkes glæde over muligheden for at de grønne friarealer åbnes op med mulighed for adgang for kvarterets beboere.

Forvaltningens svar
Taget til efterretning.

(1) Grønne områder

Henvendelse nr. 5

Flest mulige grønne områder og eksisterende træer ønskes bevaret. Nye træer skal være hjemmehørende træer af hensyn til biodiversiteten.

Forvaltningens svar
Lokalplanforslaget udpeger 24 træer som bevaringsværdige. 16 træer kan fældes, selvom de lever op til kriterierne for at være bevaringsværdige. Dette er på grund af placering af nybyggeri. Der plantes 184 nye træer i lokalplanområdet. Lokalplanforslaget udpeger beplantningszoner for at sikre beplantning i hele området. Lokalplanforslaget sikrer, at begge grunde får beplantning i skel mod naboer, ind mod hinanden og ud mod Slotsherrensvej, så området udadtil får et grønt udtryk.

Andre emner

(O) Respektafstand til fjernvarmeledning

Henvendelse nr.7 (HOFOR)

HOFOR gør opmærksom på, at der er en fjernvarmeledning, der løber ned igennem grunden for Slotsherrensvej 113 under Fabriksgaden og videre ind på nabomatriklen mod vest. Der skal i en udvikling af området forsat være adgang til ledningen i forbindelse med drift og vedligehold. Det bemærkes, at der ikke må anlægges byggefelt eller træer ovenpå ledningen, som kan hindre adgang til ledningen. Hvis planerne for grunden indebærer flytning af ledning, er det HOFORs udgangspunkt, at omkostningerne påhviler bygherre. I forbindelse med plantning af nye træer skal der som udgangspunkt være to meter fra stamme af træet til forsyningsledningen, så ledningen er udenfor kronens drypzone.

Forvaltningens svar
Lokalplanforslaget har bestemmelser om beplantningszoner (beplantningszone A, G, I, K, H, D, E og B vist på tegning 7c), hvor ledningen ligger. Lokalplanforslaget udpeger ikke specifikke placeringer af træerne. Derfor vurderer forvaltningen, at der inden for de ovennævnte beplantningszoner vil være plads til det beskrevne antal træer på tegning 7c samtidig med, at respektafstand overholdes.

Forvaltningen har orienteret bygherre om, at omkostninger som udgangspunkt påhviler bygherre, hvis udviklingen af området betyder, at ledningen skal flyttes. Forvaltningen har ligeledes anbefalet bygherre at kontakte HOFOR i forbindelse med at lokalplanen udnyttedes.

(1) CO2 belastning

Henvendelse nr. 5

Begge projekter er klima/CO₂-belastende og bør ikke igangsættes med et alt for stort udslip af CO₂.

Forvaltningens svar

De to grunde overgik i Kommuneplan 2029 fra anvendelsen Blandet erhverv til anvendelsen Boliger og serviceerhverv. Kommunen har pligt til at tillade udvikling, hvis en bygherre henvender sig med et projekt, der overholder kommuneplanrammen, da der ikke foreligger andet plangrundlag. Projekterne på de to grunde har derudover udløst en lokalplanpligt, da projekterne på området er et større byggearbejde, der væsentlig ændrer det eksisterende miljø.

Det er ikke muligt i lokalplaner at stille krav til projekternes CO₂-belastning. Fra januar 2023 blev det et krav i bygningsreglementet at beregne CO₂-belastningen for nybyggeri. Det krav skal nybyggeriet, der muliggøres i lokalplanen, leve op til i forbindelse med byggetilladelse.

(O) Arkæologi

Henvendelse nr. 3 (Københavns Museum)

Omkring lokalplanområdet er der tidligere registreret en gravhøj Skjulhøj. Gravhøje ligger sjældent alene. Det er derfor sandsynligt, at der forefindes yderligere høje i området. Københavns Museum kan vurdere risikoen nærmere, hvis museet kontaktes i god tid inden eventuelle jordarbejder finder sted.

Forvaltningens svar

Lokalplanforslaget har en oplysning om arkæologi og Museumsloven i lokalplanforslagets redegørelsesdel. Derudover er bygherre gjort opmærksom på, at de skal kontakte Københavns Museum inden jordarbejder finder sted.