

Høringsnotat

Dato: 13-11-2017

J.nr.: 01.02.05-P16-16-17

Sagsbeh: maja31

By, Byggeri og Ejendomme

Resumé og vurdering af indkomne høringssvar ved offentlig høring af forslag til lokalplan 205.

Proces

Forslag til Lokalplan 205 for rammelokalplan for byintegreret campus i Frederiksberg Bymidte har været sendt i offentlig høring i fra den 28.06.2017 til og med den 14. sep. 2017. Frederiksberg Kommune har i den periode modtaget 20 høringssvar.

I den politiske behandling i forbindelse med endelig vedtagelse af planen kan der ske ændringer i forhold til forvaltningens indstilling, som fremgår af ændringsskemaet i dette dokument

Indholdsfortegnelse

- Ændringsskema med forvaltningens ændringsforslag
- Oversigt over indkomne høringssvar og forslag
- Resumé af de enkelte høringssvar samt By- og Miljøområdets vurdering og indstilling

(Kopi af indkomne høringssvar er vedlagt den politiske sagsfremstilling)

Ændringsskema med forvaltningens ændringsforslag

Oversigt over forslag til ændringer af forslag til lokalplan 205. Ændringsforslagene er fremkommet på baggrund af høringsvar.

Lokalplanens redegørelse

Sidetal	Anledning til ændringsforslag	Forslag til ændring fra	Forslag til ændring til
26 og 29	<ul style="list-style-type: none">Høringsvar Leon Østergaard, Bestyrelsesmedlem for EF Frederiks Have	<p>Sommersolhverv Den 21. juni er der ingen skyggepåvirkning af nabobebyggelserne i den vestlige ende af Campus...</p> <p>Jævnøgn ...Kl. 16 er der en skyggepåvirkning på Lyøvej 10-16 og på deres friarealer samt friarealer for Frederiks Have. I den østlige del er der skyggepåvirkning af Frederiksberg Center</p> <p>Generelt er skyggegenerne begrænset til boligbebyggelserne langs Nordre Fasanvej og vil forekomme for nogle ejendomme nogle timer fra morgenstunden til ca. formiddag omkring jævnøgn, hvilket i hverdagen er hvor mange i forvejen er ude af boligen...</p>	<p>Sommersolhverv Den 21. juni er der ingen skyggepåvirkning af nabobebyggelserne i den vestlige ende af Campus med undtagelse af skygge på en mindre del af Frederiks Haves areal omkring kl. 18...</p> <p>Jævnøgn ...Kl. 16 er der en skyggepåvirkning på Lyøvej 10-16 og på deres friarealer samt friarealer for Frederiks Have. I den østlige del er der skyggepåvirkning af Frederiksberg Center</p> <p>Generelt er skyggegenerne begrænset til boligbebyggelserne langs Nordre Fasanvej og vil forekomme for nogle ejendomme nogle timer fra morgenstunden til ca. formiddag omkring jævnøgn, hvilket i hverdagen er hvor mange i forvejen er ude af boligen. Lyøvej og Frederiks Have er i mindre grad præget af skygger primært på deres friarealer enten sen aften eller sen eftermiddag.</p>

Lokalplanens bestemmelser

Sidetal	Anledning til ændringsforslag	Forslag til ændring fra	Forslag til ændring til
52	<ul style="list-style-type: none"> Høringssvar Foreningen for Bygnings- og Landskabskultur på Frederiksberg 	<p>6.1 Bevaringsværdige bygninger</p> <p>Bygningen, vist på kortbilag 6 udpeges som bevaringsværdige.</p> <p>Bygningen (funktionærboligen) må ikke omformes eller nedrives eller på anden måde ændres i dens ydre udformning...</p>	<p>6.1 Bevaringsværdige bygninger</p> <p>Bygningerne, vist på kortbilag 6 udpeges som bevaringsværdige.</p> <p>Bygningerne inkl. funktionærboligen må ikke omformes eller nedrives eller på anden måde ændres i deres ydre udformning...</p>
50	<ul style="list-style-type: none"> Høringssvar Martin Rasmussen for E/F Nordre Fasanvej 28, P. Andersens Vej 1, A/B Nordre Fasanvej 30-36, A/B Nordre Fasanvej 38-40, Lyøvej 2-4, E/F Lyøvej 6, A/B Lyøvej 8, A/B Lyøvej 10j Alice Rohbeck Nordre Fasanvej 32, 1.th Erik Rahbek Østergaard Niels-Peter Jørgensen for AB Lyøvej 10 	<p>5.3 Højder</p> <p>Byggezone A1 Bebyggelse må opføres i 4-6 etager. Dog med en maks. højde på 23 meter. Mod nabogavl på Kilevej dog kun i maks. 4 etager som principielt angivet på figur 1.</p> <p>Byggezone A2 Bebyggelse må opføres i 3-6 etager dog med en maks. kote på 23 meter. Indenfor det skraverede felt i 1-2 etager som angivet på kortbilag 4 og som principielt angivet på figur 2.</p>	<p>5.3 højder</p> <p>Byggezone A1 Bebyggelse må opføres i 4-6 etager dog med en maks. kote på 39,0, svarende til ca. 23 m over Metropladsens niveau. Mod nabogavl på Kilevej dog kun i maks. 4 etager som principielt angivet på figur 1.</p> <p>Byggezone A2 Bebyggelse må opføres i 3-6 etager dog med en maks. kote på 39,0, svarende til ca. 23 m over Metropladsens niveau. Indenfor det skraverede felt dog kun i 1-2 etager med en maks. kote på 26,5 m – svarende til en maks. bygningshøjde på 10 m. målt i forhold til nuværende terræn mod Nordre Fasanvej, som angivet på kortbilag 4 og som principielt angivet på figur 2.</p>
51	<ul style="list-style-type: none"> Høringssvar Martin Rasmussen for E/F Nordre Fasanvej 28, P. Andersens Vej 1, A/B Nordre Fasanvej 30-36, A/B Nordre Fasanvej 38-40, Lyøvej 2-4, E/F Lyøvej 6, A/B Lyøvej 8, A/B Lyøvej 10j Alice Rohbeck Nordre Fasanvej 32, 1.th Erik Rahbek Østergaard Niels-Peter Jørgensen for 	<p>5.6 Placering</p> <p>Ny bebyggelse må kun placeres inden for byggezonerne angivet på kortbilag 4.</p> <p>I det skraverede felt i Byggezone A2 må maks. 2/3 af grundarealet bebygges (se eksempel i figur 6)</p>	<p>5.6 Placering</p> <p>Ny bebyggelse må kun placeres inden for byggezonerne angivet på kortbilag 4.</p> <p>I det skraverede felt i Byggezone A2 må maks. 2/3 af grundarealet bebygges og der må ikke bygges mindre end 5 m fra skel mod Lyøvej og Nordre Fasanvej. (se eksempel i figur 6)</p>

	AB Lyøvej 10		
51	<ul style="list-style-type: none"> Høringssvar Martin Rasmussen for E/F Nordre Fasanvej 28, P. Andersens Vej 1, A/B Nordre Fasanvej 30-36, A/B Nordre Fasanvej 38-40, Lyøvej 2-4, E/F Lyøvej 6, A/B Lyøvej 8, A/B Lyøvej 10j 	<p>5.10 Altaner, karnapper og lign. Altaner, karnapper, trappetårne og lignende kan etableres uden for de angivne byggezoner.</p>	<p>5.10 Altaner, karnapper og lign. Altaner, karnapper og lignende kan etableres uden for de angivne byggezoner.</p>
55	<ul style="list-style-type: none"> Høringssvar Martin Rasmussen for E/F Nordre Fasanvej 28, P. Andersens Vej 1, A/B Nordre Fasanvej 30-36, A/B Nordre Fasanvej 38-40, Lyøvej 2-4, E/F Lyøvej 6, A/B Lyøvej 8, A/B Lyøvej 10j 	<p>7.6 Beplantning Grønne arealer, træer og beplantningsstrukturer, vist på kortbilag 6 skal etableres og/eller opretholdes.</p> <p>Træer over 25 år må ikke fældes eller beskæres uden kommunalbestyrelsens godkendelse.</p>	<p>7.6 Beplantning Grønne arealer, træer og beplantningsstrukturer, vist på kortbilag 6 skal etableres og/eller opretholdes.</p> <p>Træer, der fjernes skal erstattes af et nyt træ i området, ud fra en overordnet plan.</p> <p>Træer over 25 år må ikke fældes eller beskæres uden kommunalbestyrelsens godkendelse</p>

Lokalplanens kortbilag

Sidetal	Anledning til ændringsforslag	Forslag til ændring fra	Forslag til ændring til
74 – bilag 6	Høringssvar Foreningen for Bygnings- og Landskabskultur på Frederiksberg	Bevaringsværdig bygning omfatter funktionærboligen.	Bevaringsværdige bygning omfatter Funktionærboligen, Kilevej 1 og 3 og Nordre Fasanvej 26.
72 og 73 Kortbilag 4 og 5	<ul style="list-style-type: none"> Høringssvar Martin Rasmussen for E/F Nordre Fasanvej 28, P. Andersens Vej 1, A/B Nordre Fasanvej 30-36, A/B Nordre Fasanvej 38-40, Lyøvej 2-4, E/F Lyøvej 6, A/B Lyøvej 8, A/B Lyøvej 10j Alice Rohbeck Nordre Fasanvej 32, 1.th Erik Rahbek Østergaard 		Indsnævring af byggezone A2 (Metrobygning Nord) med 5 meter mod Lyøvej og Nordre Fasanvej

	<ul style="list-style-type: none"> Niels-Peter Jørgensen for AB Lyøvej 10 		
70	<ul style="list-style-type: none"> 	Parkering overfor bygningen Howitzvej 60	Flyttes til vestsiden af bygningen howitzvej 60 for en bedre integration med et kommende cykelsti-projekt på Howitzvej.

Oversigt over indkomne høringsvar

1. Steffen Hilborg m. fl. for Ejerforeningen Kilevej 6-8
2. Sus Rostrup, for Andelsboligforeningen Solbjergghus
3. Leon Østergaard, Bestyrelsesmedlem for EF Frederiks Have
4. FBLF v. Ditte Thye
5. Tina Lund Højgaard, Nordre Fasanvej 16, 2.th
6. Dorthe Boye Scheel
7. Regitze Cecilie Charmac
8. Mia Rohde, Nordre Fasanvej 22, 2.tv.
9. Rikke Kjær, Sprogøvej 25, 2.tv.
10. Gro Iversen, Joakim Larsens Vej 1
11. Nina Sofie Sørensen
12. Julie Haagen, Nylandsvej 1
13. Handicaprådet
14. Kim Strøh + tilføjelse, Howitzvej 50A 1.mf
15. Martin Rasmussen for E/F Nordre Fasanvej 28, P. Andersens Vej 1, A/B Nordre Fasanvej 30-36, A/B Nordre Fasanvej 38-40, Lyøvej 2-4, E/F Lyøvej 6, A/B Lyøvej 8, A/B Lyøvej 10j
16. Alice Rohbeck Nordre Fasanvej 32, 1.th
17. Erik Rahbek Østergaard
18. Danmarks Naturfredningsforening Frederiksberg
19. Niels-Peter Jørgensen for AB Lyøvej 10
20. Finn Lyngaard, Lyøvej 24, 3.tv

Resumé af de enkelte høringssvar samt By- og Miljøområdet vurdering og indstilling

1. Steffen Hilborg m. fl. for Ejerforeningen Kilevej 6-8

Resume

Ejerforeningen Kilevej 6 – 8 pointerer indledningsvis, at de overordnet set er glade for, at man udvikler området. De sætter pris på naboskabet med CBS og dets mange unge og håber, at CBS også i fremtiden kan tiltrække en masse unge mennesker.

- a) Indsiger mener, at højder bør angives i meter fremfor i etager da etageantallet ikke angiver en præcis højde og etagehøjden kan være afhængig af anvendelsen. Indsiger synes, at en maks. tagkote på 23 m for de 6 etager er for højt.
- b) Indsiger mener ikke højderne har været præsenteret korrekt i nabomøder og følgegruppemøder.
- c) Indsiger mener, at en højde på 23 m vil give indbliksgener og forværrede skyggeforhold for beboere på Kilevej 6. Disse forværres såfremt der etableres tagterrace overfor Kilevej 6.
- d) Indsiger savner angivelse af hvilke højder, der er brugt til skyggediagrammer.
- e) Indsiger mener, at teknikdelen på taget sammenholdt med højt byggeri ikke passer ind i området.
- f) Indsiger mener ikke, at projektet åbner sig mod de omkringliggende bebyggelser og inviterer beboere ind i området.
- g) Indsiger mener, at bebyggelsen ved Kilevej er for dyb og derved kommer for tæt på den overforstående bebyggelse med indbliksgener og skyggepåvirkning til følge. Indsiger foreslår, at bygningen slankes i hele dens udstrækning langs Kilevej.
- h) Indsiger mener, at det vil give omfattende skyggegener for Kilevej 1-3, hvis en kommende bygning kun skal holde en afstand på 10 m fra nabogavl. Indsiger foreslår, at denne afstand øges.
- i) Indsiger mener, at Metrobygning Syds bygningsdybde betyder, at parkeringsmulighederne indskrænkes for beboere på Kilevej.
- j) Indsiger mener, at der bør udlægges flere grønne områder på Campus. Indsiger har forslag om en mindre pladسدannelse mellem Kilevej 6 og Kilen.

Vurdering

Lokalplanen er en såkaldt rammelokalplan. Den berører kun de helt overordnede rammer, som fx hvor meget og hvor højt, der må bygges inden for nogle overordnede byggezoner. Efterfølgende skal mere detaljerede lokalplaner udarbejdes, hvor man mere præcist kan definere de konkrete rammer for byggeriet. Herunder også hvordan man bedst muligt forholder sig til de eksisterende boligbebyggelser.

Efter møder ml. CBS, Frederiksberg Kommune og følgegruppen er forslaget justeret til på en række områder efter input fra bl.a. følgegruppen. By- og Miljøområdet erfarer, at flere medlemmer fra følgegruppen har udtrykt tilfredshed med de ændringer, der er foretaget.

- a) Det er By- og Miljøområdet vurdering, at det er mest hensigtsmæssigt at angive etageantal fremfor specifikke højder med meter angivelser, når der arbejdes på rammelokalplanniveau.

By- og Miljøområdet, vurderer også, at det er hensigtsmæssigt at supplere angivelsen af etageantal med en maksimal højdekote på 23 m for at forhindre for højt byggeri. Der ønskes bymæssigt mulighed for en høj stueetage og en anvendelse som undervisnings- eller studiebolig der krav om forskellig etagehøjde. Derfor kan højden på byggeriet variere efter anvendelse. Det fremgår af lokalplanen, at man kun kan bygge i 4 etager mod eksisterende byggeri på Kilevej. Omvendt kan byggeriet forventes at trappe op til 6 etager og 23 m mod CBS' bygning Kilen der er samme

højde. Forvaltningen vurderer dette som et bymæssigt greb, der overordnet tilpasser et kommende byggeri til den eksisterende bygningsmasse.

- b) By- og Miljøområdet vurderer, at de rigtige højder og størrelser er fremvist i tegningsmaterialet gennem hele projektforslaget og at der primært er drøftet etageantal og ikke specifikke højdemeter. Det har i tegningsmaterialet, været vist højder i relation til omgivende byggeri. Det materiale, der er blevet præsenteret på følgegruppemøder og naboorienteringsmøder er udtryk for hvor projektet var på det pågældende tidspunkt. Højder og størrelser er siden opjusteret således at metrobygning Syd opskalles med Kilens højde og nedskaleres mod boligkarrerne for bedre at tilpasse den omkringliggende bebyggelse.
- c) Forvaltningen vurderer ud fra skyggestudier at Kilevej 6-8 ikke vil blive påvirket af skyggegener på grund af solorienteringen og nedtrapning af Metrobygning Syd. Forvaltningen vurderer, at bebyggelsen på en overbevisende måde fortsætter gadeforløbet langs Kilevej og højder og volumen er tilpasset byen i relation til en tæt bymæssig bebyggelse.
- d) Skyggestudier relaterer sig til de højder, der er angivet i tegningsmaterialet i lokalplanen. Skyggestudierne er udtryk for et her og nu billede og vil derfor ændre sig med de byggeretsgivende lokalplaner, hvor projekterne vil blive justeret på plads.
- e) Forvaltningen vurderer, at en rammelokalplanen bør skabe mulighed for at placere teknik på taget. Både fordi det er nødvendigt for moderne bygninger og fordi man ikke kender den specifikke anvendelse for byggeriet endnu. Nogle anvendelser kræver mere teknik end andre. Lokalplanen stiller krav om, at tekniske installationer på taget bearbejdes arkitektonisk og trækkes minimum 4 m tilbage fra facadelinjen. Dette vurderes at mindske de visuelle gener betragteligt og betragtes derfor ikke som en hel etage eller medregnes i den maksimale højde. Ovenstående forhold vurderes at skulle beskrives nøjere i en efterfølgende byggeretsgivende lokalplan.
- f) Masterplanen er bygget op omkring et grundlæggende ønske om at gøre CBS' aktiviteter til en synlig og integreret del af bylivet på Frederiksberg. De nye bygninger vil have åbne transparente stueetager, hvor omverdenen får et indblik i universitets liv og derved inspirere til interaktion mellem mennesker. Ved at integrere byrelaterede funktioner i de nye byrum sikres gode opholds- og brugskvaliteter for både byen og de studerende. Det er By- og Miljørådets vurdering, at der ikke alene er tale om en visuel åbning af campus, men i særlig grad en mere funktionel åbning af campus mod de omkringliggende bebyggelser, hvor byliv, campusliv og naboer kan mødes fysisk. Dette vurderes som integreret i planen.
- g) Bygningsdybden for Metrobygning Syd er fastlagt for at kunne indpasse forskellige funktioner som kontor- og undervisningsfaciliteter eller studieboliger. At indrette bygninger optimalt til disse formål kræver bygningsdybder større end en traditionel boligbebyggelse. Hvor Metrobygning Syd er indsnævret i bygningsdybde for at tilpasse sig nabobygningen, vil der således skulle laves særlige indretningsmæssige tiltag for, at kunne udnytte og indrette bygningen på dette sted. By- og Miljøområdet udelukker ikke, at Metrobygning syd kan indskrænkes i et konkret projekt, men vurderer, at fleksibiliteten i en rammelokalplan vægter højt, og at den pågældende bygningsdybde på rimelig vis er tilpasset de omkringliggende bygninger. Generelt vil der i en kommende proces med udarbejdelse af en byggeretsgivende lokalplan, fokuseres på hvordan bygningen tilpasser sig omkringliggende bebyggelse ud fra den konkrete anvendelse.
By- og Miljøområdet vurderer, at bygningen er tilpasset de omkringliggende bebyggelser ved, at bygningen er mindsket i dybde og bygningshøjden nedtrappes og derved skaber mere lys og luft. Det vurderes ud fra skyggestudier, at dybden af bygningen ikke vil påvirke de omkringliggende bebyggelser negativt ift. skyggegener. Det er forvaltningens vurdering, at der er taget højde for indbliksgener, ved at byggeriet trækkes tilbage fra eksisterende boligbebyggelse, og at indbliksgener derfor ikke vil være større end man normalt kan forvente i en tæt bymæssig kontekst.
- h) En afstand på 10 m den mellem eksisterende gavlfacade og Metrobygning syd vurderes som rimelig i relation til at Metrobygning Syd begrænses til 4 etager pågældende sted. Ud fra skyggestudier vurderes skyggegener for Kilevej 1-3's opholdsareal at være begrænset til omkring kl. 9 og tidligere. By- og Miljøområdet vurderer derfor, at et afstandskrav på 10 m til nærliggende gavl er rimelig i en bymæssig kontekst.
- i) I Lokalplanen sikres, at de offentlige P-pladser langs Kilevej, der eventuelt nedlægges, etableres ved Howitzvej 60 som offentlige P-pladser. I forbindelse med arbejdet med de byggeretsgivende lokalplaner arbejdes videre med dels at sikre beboernes parkeringskapacitet i området,

bl.a. ved aftaler med CBS om mulighed for adgang til parkeringspladser i p-kældre med beboerlicens. Det er derfor By- og Miljøområdet vurdering, at der ved en kommende byggeretsgivende lokalplan kan tages hånd om parkeringsproblematikken omkring Kilevej.

- j) By- og Miljøområdet ser gerne, at man med planen udvikler de grønne områder til mere kvalitative rum.

Arealet ved Kilen var for ikke mange år siden et stort rangerareal med S-togsforbindelse. Først da metroen kom, forsvandt sporene fra arealet og man begyndte at byudvikle området. CBS købte store dele af området og har siden plantet grønt og vedligeholdt området med henblik på en senere udvidelse af CBS.

Forvaltningen vurderer, at der i planen er taget højde for udviklingen af det grønne, både som byrum af mere formel karakter og som rekreative byrum. Mindre formelle byrum, som indsigere foreslår, vil blive en del af de mere detaljerede og byggeretsgivende lokalplaner.

Indstilling: By- og Miljøområdet foreslår ikke ændringer ud fra høringssvaret – men der er en række forhold, der naturligt vil indgå i arbejdet med mere detaljerede og byggeretsgivende lokalplaner herunder præcisering af de konkrete byggemuligheder med både etageantal og højde i meter samt parkeringsudlægning omkring Kilevej og de mindre uformelle byrum.

2. Sus Rostrup, for Andelsboligforeningen Solbjergghus

Resume:

- a) Indsiger spørger til om ejendommen kan kobles til de dræningsfaciliteter, der planlægges med det nye byggeri, da Solbjergghus oplever problemer ved store regnskyl.
- b) Indsiger beder endvidere om, at der indtænkes den nødvendige cykelparkering.

Vurdering:

- a) Det kan give god mening, at disponere LAR projektet til en større del af området såfremt det kapacitetsmæssigt er muligt. Det er dog noget, der skal undersøges på et senere stade af udviklingen, og det er derfor for tidligt at kunne sige noget om denne mulighed på nuværende tidspunkt. Forvaltningen vil tage spørgsmålet med videre til CBS og Frederiksberg Forsyning i en kommende proces.
- b) Der er fastsat bestemmelse om 1 cykelparkeringsplads pr. 25m² universitetsbyggeri, hvilket er i overensstemmelse med Kommuneplanen. Det er erfaringsmæssigt et passende antal ift. funktionen. Cykelparkering skal både ske i kælder og på terræn og nær ved indgange.

Indstilling: By- og Miljøområdet foreslår ikke ændringer ud fra høringssvaret – men tager dialogen med CBS og Forsyningen ved en supplerende lokalplan.

3. Leon Østergaard, Bestyrelsesmedlem for EF Frederiks Have

Resume:

- a) Indsiger roser indledningsvis det 'godt gennemarbejdede forslag til konkretisering af vinderprojektet fra konkurrencen, idet forslaget forpligter de kommende byggerier på arkitektonisk kvalitet, bæredygtighed, skybrudshåndtering og begrænsning af gener for naboer'.

- b) Indsiger mener, at højden på Auditoriebygningen bør begrænses til et antal meter og være lavere end vist i eksemplet i lokalplanens figur 3. Desuden bør der ikke kunne etableres tagterrasse på grund af indbliksgener.
- c) Indsiger mener, at terrassehuset er en god løsning, men mener også, at det skal terrasseres mod Frederikshave for at modvirke indbliksgener og til deres friarealer og støjproblemer.
- d) Indsiger påpeger, at Metrobygning Nord danner skygger på dele af Frederiks Haves friareal ved solhverv om aftenen og vil give væsentlige skygger på friareal ved jævndøgn.
- e) Indsiger spørger til ambitionen om nedlæggelse af terrænparkering samtidig med at dele af den kan opretholdes.
- f) Indsiger foreslår, at chausséen på P. Andersens Vej fjernes og erstattes af lyddæmpende belægning.
- g) Indsiger er bekymret for at bortledningskapaciteten i det fremlagte forslag da området kloaknet allerede er topbelastet.
- h) Indsiger påpeger, at Frederikshave har direkte adgang til CBS arealer via en låge.

Vurdering:

- a) Forvaltningen takker for de rosende ord vedr. planen.
- b) En rammelokalplan opererer på et overordnet niveau og derfor defineres højder udelukkende som maks. eller min. antal etager. I tilfælde hvor der muliggøres nyt byggeri helt tæt på eller op ad eksisterende byggeri kan en højde nærmere defineres. Hensyn til indblik og udsyn vil blive en del af en kommende arkitektkonkurrenceprogram for terrassehuset og auditoriebygningen. Den endelige udformning samt højder vil blive beskrevet i byggeretsgivende lokalplaner.
- c) Forvaltningen vurderer at indbliksgenerne ikke væsentligt ændres i forhold til den eksisterende CBS Hovedbygning på Solbjerg Plads 3. Der er samtidig god afstand til nabomatrikel med både parkeringsbånd og vej. Aftrapning mod nord vurderes umiddelbart ikke som hensigtsmæssigt i forhold til solorientering.
- d) Som indsiger påpeger er skyggepåvirkningen ved jævndøgn begrænset til det sydvestlige hjørne af friarealet efter kl. 18. Ved jævndøgn er påvirkningen større end skyggepåvirkningen er på den vestlige del af Frederiks Have efter kl. 16. Skyggediagrammerne skal ses som vejledende eksempler på skyggepåvirkning ud fra de viste byggerier. Byggeriernes endelige udformning kender man ikke endnu og skyggevirksomheden vil derfor ændre sig. Ved en supplerende lokalplan vil der blive arbejdet mere detaljeret med lys- og skyggeforhold. Forvaltningen vurderer, at skyggepåvirkningerne ikke er større end man kan forvente når ny bebyggelse skal etableres i et tæt byområde som bymidten. Forvaltningen tilføjer en mere detaljeret beskrivelse af skyggeforhold for udearealer i lokalplanens redegørelse.
- e) Forvaltningen præciserer, at ambitionen er at få parkering i kælder, men man har samtidig vurderet at bilparkering mod et nordskel med eksisterende fin træbeplantning kan accepteres som terrænparkering, da den ikke optager en vigtig plads i byrummet.
- f) Bestemmelser om de eksisterende og blivende vejes belægning vurderes at være for detaljerede til at beskrive i en rammelokalplan. I en senere byggeretsgivende lokalplan, vil der kigges på problematikken, samt om vejen bedre kan tilpasses cyklist. Men der forventes ikke umiddelbart, at skulle laves om på den landskabelige bearbejdning af vejen. Bilerne hastighed er meget begrænset på P. Andersens Vej. Der forventes kun en minimal stigning i antallet af kørsler på P. Andersens Vej. Det vurderes derfor at lydniveauet fra chausséerne er begrænset.
- g) For at begrænse og styre bortledningskapaciteten i forhold til naboområder er der i rammelokalplanen i overensstemmelse med kommunens spildevandplan 2011 fastlagt krav om maksimale afløbskoefficienter (befæstelsesgrader) samt krav om etablering af et særskilt bassin (ved

Grønningen) på mindst 145 m³. Bassinet indgår som en del af et større klimatilpasningsindsats for at sikre området – og naboerområder mod oversvømmelser. Projektet gennemføres i samarbejde med Frederiksberg Forsyning. Det er forvaltningens vurdering at området med rammelokalplanens klimatilpasningsvisioner og rammer, vil medføre et betydeligt løft af klimatilpasningen af bymidten og de nærtliggende naboerområder og dermed medvirke positivt til sikring mod oversvømmelser og belastning af kloaknettet.

h) Forvaltningen er bekendt med lågen til Frederikshave og takker for informationen.

Indstilling: By- og Miljøområdet foreslår ændringer ud fra høringsvaret ved en mere detaljeret beskrivelse af skyggeforhold for udearealer i lokalplanens redegørelse.

4. Foreningen for Bygnings- og Landskabskultur på Frederiksberg (FBLF) v. formand Ditte Thye

Resume:

- a) Foreningen ser positivt på, at der kan opføres ny bebyggelse i den grønne kile. Endvidere vurderer FBLF, at rammelokalplanen er med til at skabe en række forskellige byrum, som - kombineret med bygninger i forskellig arkitektur – alt i alt kan gøre en tur gennem campusområdet til en positiv oplevelse. Særligt Grønningen skal fremhæves som et attraktivt sted, hvor man får lyst til at slå sig ned. Foreningen vurderer, at Terrassehuset er det bedste byggeri. Endvidere er overgangen mellem Terrassehuset, det eksisterende CBS og Grønningen vellykket.
- b) FBLF gør indsigelser mod tætheden af hele området og mener at bebyggelsesprocenten er for høj.
- c) FBLF gør indsigelser imod metrobygning Nord og Syd, pga. af deres skala og deres fremmedartethed i området. Metrobygning nord menes at ødelægge det fredede vandtårn. Ligeledes sættes der spørgsmålstegn ved portmotivet og dets skala på stedet.
- d) FBLF gør indsigelse mod at kunne bygge det fredede vandtårnet og den bevaringsværdige funktionærbolig sammen med en fremtidig bebyggelse. FBLF foreslår en offentlig dialog om bygningernes funktion.
- e) FBLF mener ikke at en kommende metrobygning syd respekterer de bevaringsværdige bygninger Kile 1 og 3 og Fasanvej 26 og gør opmærksom på, at de ikke er markeret som bevaringsværdige i lokalplanens kortbilag.
- f) FBLF mener, at parkauditoriet som bygning er for voldsom overfor Kilen og ikke lever op til dennes fine arkitektur.
- g) FBLF gør indsigelse mod tårnet ved Solbjerg Plads, da de mener, at en af byens vigtige pladser vil blive indskrænket og fungere dårligere. Desuden vil et tårn skygge for pladsen bag Frederiksberg Centret ved Cafeen. FBLF foreslår en indskrænkning af tårnet til et slankere der ikke tager plads fra Solbjerg Plads.
- h) FBLF deltager gerne i møder om udformningen af den grønne Kile.

Vurdering:

- a) Forvaltningen takker for de positive udmeldinger vedr. planforslaget.
- b) Forvaltningen gør opmærksom på at tætheden ikke er højere end i den eksisterende lokalplan 133 fra 2005 og er væsentligt lavere end kommuneplanens rammeområde udlægges til. Forvaltningen gør også opmærksom på at Fingerplanen (landsplandirektiv for hovedstadsområdets planlægning) skal sikre, at stationsnære områder udnyttes med bebyggelsesprocenter, der modsvarer den centrale beliggenhed og gode tilgængelighed. Samstillet med Fingerplanens klare mål og da der samtidig åbnes for dannelsen af flere nye byrum og grønningen som grønt rekreativt byrum, vurderer forvaltningen ikke, at bebyggelsestætheden er for høj for det pågældende område.
- c) En af ambitionerne med planen er at placere tætte bygningstrukturer med mindre fodaftryk, således at der efterlades plads til offentlige byrum og passager. Det betyder også at bygningstætheden er høj i de enkelte byggezoner. Forvaltningen vurderer, at det er den rigtige metode til det-

te sted. Bymidten er særlig på den måde, at der ikke er en klassisk karrestruktur som i andre dele af byen. Her er større enkeltstående bygningsvolumener placeret med rum omkring sig og skaber et helt særligt miljø med mange forskellige byrumsoplevelser. Den kvalitet vurderer forvaltningen fastholdes med projektet. Bygninger omkring Fasanvej Station skal både forholde sig til karrébyen, metropladsen, gaden og en anderledes og mere moderne type af bygninger i bymidten. Forvaltningen vurderer, at dette svære kunststykke lykkedes med det nuværende forslag. De enkelte bygninger vil derudover skulle bearbejdes i supplerende lokalplaner.

Et centralt element i masterplanen er overgangene mellem de forskellige byrum, og portmotivet mellem Metrobygning Nord og Syd er et vigtigt element. Skala på portmotivet er fastlagt ud fra en række arkitektoniske og funktionelle rammer - pladsens og bygningernes overordnede skala, stueetagernes aktivitet, terrænets fald, mulighed for visuel sammenhæng mellem pladserne og fastlagte fritrumsprofiler i forhold til metroen. Forvaltningen vurderer at portmotivet indgår som en vigtig del af den samlede fortælling i planen. Arkitekturen og den endelige udformning kommer først på plads i en supplerende lokalplan.

Forvaltningen er bevidste om det fredede vandtårns særlige rolle i planen. Der ønskes en iscenesættelse af vandtårnet hvor vandtårnet spiller aktivt med i pladsen og bebyggelsen. Vandtårnet vurderes at være tænkt ind som en del af pladsen (CBS plads) således, at der også er en bedre chance for, at det kan få en mulig anvendelse i fremtiden. Den endelige udformning af nabobebyggelsen fastlægges i supplerende lokalplaner.

- d) Det er fredningsmyndigheden og ikke kommunen, der styrer om man må bygge en ny bygning sammen med vandtårnet. Lokalplanen umuliggør ikke en sådan sammenbygning såfremt, der kan påvises det helt rigtige projekt og fredningsmyndighederne godkender projektet.
- e) Forvaltningen vurderer, at der er taget de nødvendige hensyn til bevaringsværdige bygninger på Fasanvej og Kilevej. Kommende bebyggelser på Kilevej holder afstand til eksisterende byggeri og nedtrapper i skala for at møde bygningshøjden. På Fasanvej skal en kommende bygning møde eksisterende karré i samme gesimshøjde. Bygningerne omkring metropladsen har desuden karrélignende karakter. Med disse tiltag vurderer forvaltningen, at planforslaget tager hensyn til de bevaringsværdige bygninger langs Kilevej og Fasanvej. Forvaltningen takker for at gøre opmærksom på, at de bevaringsværdige bygninger Kilevej 1 og 3 og Nordre Fasanvej 26 ikke er vist på kortbilag 6. Det rettes hermed.
- f) Parkauditoriet er bevidst tilpasset i volumen i forhold til både Kilen, den eksisterende ejendomme nord for P. Andersens Vej og funktionærboligen og vandtårnet. Parkauditoriet danner med sit volumen og åbne stueetage en overgang fra Kilens skala til funktionærboligens skala og skaber herved et samlet byrum omkranset af aktive stueetager. Rammelokalplanen anviser kun overordnede principper og ikke konkrete arkitektoniske løsninger. Disse fastlægges i de efterfølgende byggetragsgivende lokalplaner. Forvaltningen vurderer derfor at det er for tidligt at vurdere arkitekturen for de enkelte bygninger og vurderer samtidig at parkauditoriet skalamæssigt ikke er for stort ift. Kilen.
- g) CBS vil gerne lave en ny indgang, der er mere åben, inviterende og flottere. Det er intentionen med hele byggezone D, at pladsens karakter og betydning forstærkes yderligere gennem en bedre aktivitetsmæssig og visuel sammenhæng mellem Solbjerg Plads 3 og pladsen foran. Tilbygningen vil således ikke lukke af, men derimod øge den visuelle og funktionelle sammenhæng med pladsen med et nyt, forbedret og åbent indgangsparti som erstatning for det eksisterende – herigennem forbedrede adgangsforhold og opholdskvaliteter. Forvaltningen vurderer, at en ny indgang vil gøre Solbjerg Plads mere indbydende og stadig efterlade rigeligt plads til opera og koncerter og andre aktiviteter. Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplanen i relation til at muliggøre en højere bygning i området. Lokalplanen udlægger placeringen som en del af en ny indgang til CBS' hovedbygning mellem Frederiksberg Centret og Solbjerg Plads. En høj bygning kan medvirke til at markere denne betydningsfulde plads i bymidten. Forvaltningen vurderer derfor byggefelt C som det rigtige sted at placere en højere bygning. Forvaltningen er enig i skyggeproblematikken ved udendørs cafeen langs de gamle stationsbygninger. Den endelige udformning af bygningen fastlægges i en supplerende lokalplan og skyggeproblematikken vil indgå i det videre arbejde.
- h) Forvaltningen takker for FBLF engagement i 'den grønne kile' og vil holde kontakt til foreningen.

Indstilling: By og Miljøområdet indstiller, at der ud fra høringssvaret sker følgende tilføjelse. At bygninger Kilevej 1 og 3 og Nordre Fasanvej 26 vises som bevaringsværdige i kategori 4 på kortbilag 6 og dertil nævnes under pkt. 6.1 om bevaringsværdige bygninger.

5. Tina Lund Højgaard, Nordre Fasanvej 16, 2.th.

Resume:

- a) Indsiger mener generelt, at planerne ser spændende ud.
- b) Indsiger stiller spørgsmål til lokalplanens redegørelse for placering af en eventuel kommende metrostation ved Fasanvej. Den er angivet over privat grund og det er et meget smalt sted.

Vurdering:

- a) Forvaltningen takker for den generelle positive tilbagemelding på planforslaget
- b) Der er i forbindelse med lokalplanen undersøgt forskellige muligheder for placering af en eventuelt kommende metrostation som kobling til den eksisterende Fasanvej Station. Undersøgelsen er en meget tidlig undersøgelse, men den pegede på placeringen under den grønne sti som den umiddelbart mest oplagte. Det kan dog ændre sig når/hvis man begynder en mere tilbunds gående undersøgelse af området. Lokalplanen må ikke forhindre en eventuel kommende station på denne placering hvorfor byggezoneen også respekterer kravene til dimensioneringen af en metroboks og eventuelle placering under den grønne sti. Vedr. at etablere en underjordisk metrostation på privat grund kan metroselskabet i tilfælde hvor der ikke er andre muligheder, være nødsaget til at benytte privat grund i anlægsfasen.

Indstilling: By- og Miljøområdet foreslår ikke ændringer ud fra høringssvaret

6. Dorthe Boye Scheel

Resume:

- a) Indsiger opfordrer til at bytte rundt på Grønningen og Metrobygning Nord og Syd for at skabe mere grønt ved metrostationen hvor mange mennesker bevæger sig og for at skabe større afstand mellem byggerierne

Vurdering:

- a) Forvaltningen takker for forslaget. Forvaltningen vurderer at de primære byrum inkl. grønningen bør etableres langs den øst-vest vendte rambla hvor størstedelen af bevægelsen for fodgængere og cyklister sker. Dette vil betyde en større aktivitet i de enkelte byrum og give et væsentligt bedre incitament til at byrummene befolkes og bruges. Samtidig vurderer forvaltningen ikke, at det grønne område nord for metropladsen fungerer som det er i dag. Dette vurderes at skyldes områdets manglende funktion og at det er afkoblet fra hovedbevægelseslinjen gennem område.

Indstilling: By- og Miljøområdet foreslår ikke ændringer ud fra høringssvaret

7. Regitze Cecilie Charmac

Resume:

- a) Indsiger mener, at Metrobygning Nord og Syd er for massiv i området og vil skærme for det frie udsyn, der er fra det grønne område.
- b) Parkauditoriet er for dominerende, hvor der i dag er et åndehul for studerende og beboere fra Frederiksberg.
- c) Indsiger foreslår at CBS placerer sine bygninger uden for byen og transporterer studerende med shuttlebus for at sikre lys og luft i byen.

Vurdering:

- a) Forvaltningen vurderer, at både Metrobygning Nord og Syd er indpasset i byens nuværende karréstruktur. Metrobygning Nord skaber en overgang fra de omkringliggende karréer til gådrumsbebyggelse. Denne bygning er tilpasset og bearbejdet med aftrappende etager, der skaber en grøn profil og reducerer skyggevirkningerne for de omkringliggende arealer. Hertil har både Metrobygning Nord og Syd åbne stueetager, der er med til at aktivere bylivet på terræn mod pladserne.
- b) Parkauditoriet er i masterplanen en særlig krumtap, der er med til at aktivere de omkringliggende by- og parkrum. Parkauditoriet er som bygning tilpasset så det danner en overgang mellem Kilen og de eksisterende bebyggelser nord for P. Andersens Vej. En byrumsanalyse fra Gehl Architects pegede på at det primært er arealerne tæt CBS' bygninger der bliver brugt til ophold. Forvaltningen vurderer at planforslaget opkvalificerer byrummene og gør dem mere vedkommende. Særligt Parkauditoriet bidrager til denne fortælling ved at danne en ny ramme for et grønt rum 'Grønningen' på den ene side og CBS pladsen på den anden side.
- c) CBS ønsker at blive på Frederiksberg og derfor købte man også området omkring Fasanvej Station med henblik på en udvidelse. CBS ønsker at være tæt på de studerendes bopæl og fastholde den attraktive placering langs metrolinjen. En af kommunens fire temaer i Frederiksberg strategien er Vidensbyen og her spiller CBS en særlig rolle. Forvaltningen arbejder for at skabe et godt samarbejde med vidensinstitutionerne og forvaltningen har derfor ingen ambition, at CBS skal flytte ud ad kommunen.
Se også afsnit b under vurdering af høringssvar 3 om krav til høj udnyttelse af stationsnære arealer i Fingerplanen.

Indstilling: By- og Miljøområdet foreslår ikke ændringer ud fra høringssvaret

8. Mia Rohde, Nordre Fasanvej 22, 2.tv.

Resume:

- a) Indsigelse mod nedlæggelse af parkering på Kilevej da det i forvejen er meget svært at finde en parkeringsplads i området.

Vurdering:

- a) De 8 parkeringspladser mod Kilevej overfor Metrostationen er offentlige P-pladser ejet af kommunen. Disse pladser vil genetableres på Kilevej og på Howitzvej 60 overfor CBS' bygning. Parkeringspladserne på Metroens areal er ikke kommunale parkeringspladser, men de er offentlig til-

gængelige. CBS skal købe dette areal i forbindelse med udbygningen, men da p-pladserne ikke er tinglyste kan Frederiksberg Kommune ikke stille krav om, at de skal genetableres. En mulighed for kompensation vil være, hvis der gives adgang for beboere til at benytte CBS' parkeringskældre, hvilket afhænger af, at der indgås en aftale mellem CBS og Frederiksberg Kommune, hvilket kommunen er i dialog med CBS om.

Der skal i øvrigt etableres cykelstier på Howitzvej. Det skal politisk besluttes, hvilken løsning det skal være, men det er ikke usandsynligt, at projektet vil medføre flere parkeringspladser på Howitzvej. Derudover vil der i 2018 blive ændret på parkeringsbås-afmærkningen på Thurøvej, Sprogøvej, Bentzonsvej og Langelandsvej, hvilket vil betyde ca. 90-100 ekstra parkeringspladser.

Samlet set forventes, der derfor at være flere parkeringspladser i nærområdet omkring Kilevej efter en udbygning.

Indstilling: By- og Miljøområdet foreslår ikke ændringer ud fra høringssvaret.

9. Rikke Kjær, Sprogøvej 25, 2.tv.

Resume:

- a) Indsiger starter med flere rosede kommentarer til planen for et flot gennemarbejdet forslag til løsning af opgaven med konkretisering af vinderprojektet fra konkurrencen. Rammelokalplanforslaget giver rammerne for udformningen af de bygninger der vil skulle placeres på arealet, med angivelse af rummeligheden i de enkelte byggefelt, således at CBS opnår den ønskede udvidelse af arealer til undervisning, forskning og kollegiebyggeri, samtidig med at der kan indpasses byorienterede elementer i byggeriet. Rammelokalplanforslaget tager endvidere stilling til bil- og cykelparkering, og reserverer mulighed for indpasning af yderligere en metrostation, til en evt. kommende ny metrolinie (Fasanvejslinjen). Det er rosværdigt, at rammelokalplanforslaget forpligter de kommende byggerier på arkitektonisk kvalitet, bæredygtighed, begrænsning af støj- og klimapåvirkning og skybrudshåndtering.
- b) Indsiger spørger til om CBS' behov for undervisningsarealer kan tilgodeses når planen åbner mulighed for 150-200 kollegieboliger svarende til 7-8000 m² og mulighed for detailhandel og udadvendte funktioner. Vil CBS' have behov for yderligere udvidelser end rammelokalplanen giver mulighed for eller har de nedvurderet deres behov efter konkurrencen.
- c) Indsiger spørger til om CBS Pladsen skal etableres med hård belægningen. Indsiger så gerne mere græsbelægning og opholdsmuligheder. Også som led i nedsivning af regnvand.
- d) Indsiger ønsker en nærmere belysning af ind- og udkørsel fra Kilevej
- e) Indsiger er bekymret for øget trafik på P. Andersens Vej grundet flere P- kældre med øgede støjgener til følge. Indsiger foreslår at P-kælderen under Metrobygning Nord betjenes med indkørslen fra Howitzvej.
- f) Indsiger vil gerne sikre sig, at affaldsbygning i byggefelt E ikke betyder, at der ikke kan opsættes skraldespande i byrummene.

Vurdering:

- a) Forvaltningen takker for de positive tilbagemeldinger fra indsiger
- b) CBS har foretaget en nedjustering af undervisningsetagemeter undervejs i processen. Lokalplanen fastligger hvor meget der må bygges i alt og i de enkelte byggezoner. De enkelte kvadratmeter er ikke differentierede således at de skal kunne indeholde alle de forskellige funktioner man ønsker at bygge på det givne tidspunkt. Således er det forvaltningens vurdering at CBS kan rumme de funktioner, der er beskrevet i redegørelsen.

- c) Som det fremgår af pkt. 7.11 i rammelokalplanen er det hensigten at CBS Pladsen skal være et sammenhængende byrum, der via bl.a. belægningen binder Kilen sammen med Parkauditoriet, funktionærboligen, vandtårnet og Metrobygning Nord. Hertil er det masterplanens hensigt at skabe et multifunktionelt byrum med mulighed for en bred vifte af aktiviteter som anvist i rammelokalplanen. Dette kræver dels kørefaste belægninger samt belægninger beregnet til mange forskellige formål og aktiviteter. Derfor skal pladsen have en mere formel og urban karakter. Som angivet på pkt 7.11, figur 10 indrettes pladsen med en større gruppe lægivende træer som giver mulighed for mindre uformel ophold på pladsen, men som vil tilføre CBS Pladsen et 'grønt tag' på den belagte plads. Det er forvaltningens vurdering at pladserne skal have forskellig karakter således at CBS pladsen er mere formel og fx Grønningen er mere grøn og rekreativ. Det er forvaltningens vurdering at overfladevand fra pladsen på dette sted bedst håndteres som underjordisk magasin som vist på eksempelfigur under punktet "Klima- og skybrudshåndtering".
- d) I forbindelse med udbygning af CBS vil det allerede være i etape 1, at rampen til parkeringskælderen under Kilen omlægges fra Kilevej til der bliver adgang fra Howitzvej. Samtidig vil det meste af terrænparkeringen på Kilevej blive nedlagt, så trafikmængden der skal til og fra Kilevej vil blive væsentlig reduceret, hvilket ikke taler for et signalanlæg.
- e) Mere end halvdelen af de 201 parkeringspladser på terræn bag ved Solbjerg Plads 3 vil blive nedlagt. Heraf vil 56 af dem blive placeret i Metrobygning Nord. Der vil altså ikke blive tale om en øget trafikmængde på den del af vejen, der ligger ud for Frederiks Have, da der forudsættes samme form for anvendelse af parkeringspladserne i kælder, som der er på terræn i dag. Der er ikke mulighed for at få adgang til Metrobygning Nord's parkeringskælder via Howitzvej, da metrorørerne ligger imellem.
- f) Affaldshåndtering i byggefelt E er til CBS interne affaldshåndtering og der vil stadig være affaldskurve i byrummene.

Indstilling: By- og Miljøområdet foreslår ikke ændringer ud fra høringsvaret

10. Gro Iversen, Joakim Larsens Vej 1

Resume

- a) Indsiger mener, at planforslaget bør indeholde mulighed for flygtningeboliger til unge der er studerende eller i arbejde ligesom planforslaget indeholder mulighed for studieboliger
- b) Indsiger mener, at støjkortlægningen bør opdateres til aktuelle støjbelastning og et 10 årigt fremtidigt sigte. Vejledende støjgrænser bør overholdes på facaden.

Vurdering

- a) Lokalplanforslag 205 er en rammelokalplan, der ikke kan bygges efter. Rammelokalplanen er gælder for udbygningen af det byintegrede campus for arealer primært ejet af CBS og har derfor ikke været vurderet i forhold til en ny almen boligbebyggelse ud fra det akutte behov for at skaffe flygtningeboliger. Rammelokalplanen er udarbejdet for at sikre en helhedsplan for den samlede udbygning med hensyn til hvor der skal være byrum og hvad de skal kunne, en fordeling af bygningsvolumen i forhold til byggezoner, etageantal og hvilken ramme de skal skabe om byrummene og en fastlæggelse af de overordnede infrastrukturelle forhold som trafik, parkering, miljø og klima. Der udlægges et delområde, hvor der blandt andet kan etableres små boliger, der pt. tænkes anvendt af studerende i samspil med undervisningsfaciliteterne på campus. Byggeretsgivende lokalplaner vil først blive udarbejdet efter kommende arkitektkonkurrencer afholdt af CBS og her kan kommunen overveje om der er akutte behov, der skal søges løst i området hvor der kan bygges små boliger.

- b) De anførte værdier i rammelokalplanen er baseret på den eksisterende støjkortlægning 2012. En ny Støjkortlægning 2017 er pt. under udarbejdelse. De første analyser indikerer at støjniveauet opgjort 2017 generelt er svagt faldende - for området som for byen i almindelighed, hvilket efter By- og Miljøområdet vurdering gør det rimeligt, ud fra et forsigtighedsprincip, at tage udgangspunktet i den eksisterende mere "konservative" 2012 kortlægning mhp. fastsættelse af støjbekyttende bestemmelser. Der er ikke krav om overholdelse af vejledende grænseværdier på facaden, når der som her i lokalplanen, fastsættes støjbekyttende bestemmelser. Der er efter forvaltningens vurdering, med den aktuelle viden om trafikudviklingen ikke belæg for at foretage fremskrivninger af støjniveauer med fastlagte årlige procentsatser – over en f.eks. 10 årig periode som foreslået

Indstilling: By- og Miljøområdet foreslår ikke ændringer ud fra høringssvaret

11. Nina Sofie Sørensen

Resume

- a) Indsiger er bekymret for støjniveauet på pladsen mellem Kilen og Howitzvej 60 og foreslår et højere og mere massivt hegn mod nabobebyggelsen og pladsen
- b) Indsiger spørger til om kommunen stiller genhusning til rådighed under 7 års larm. Forvaltningen vurderer, at der menes under en byggefase.

Vurdering

- a) Forvaltningen har overbragt synspunktet til CBS som arbejder med hvordan man kan få de studerende til at støje mindre i området. Fastlæggelse af hegn mellem to matrikler hvoraf den ene ligger udenfor lokalplanafgrænsningen er uden for denne lokalplans beføjelser, men vurderes at være en sag mellem to private grundejere.
- b) Kommunen stiller ikke genhusning til rådighed ved byggeri. CBS ejer grundene og er en privat bygherre. Kommunen udarbejder en lokalplan, der skal styre udviklingen i området på baggrund af en ansøgning fra CBS. Når eller hvis CBS bygger er de forpligtiget til at følge Frederiksberg Kommunes byggeanvisning og overholde miljølovens krav om støj. Grunden i umiddelbar nærhed til Howitzvej 56 er ikke i spil til at skulle bygges. Der påtænkes dog at skulle etableres en parkeringsrampe på pladsen mellem Howitzvej 60 og Kilen. Dette påtænkes på pladsens vestlige side.

Indstilling: By- og Miljøområdet foreslår ikke ændringer ud fra høringssvaret

12. Julie Haagen, Nyelandsvej 1

Resume

- a) Indsiger mener at området allerede er massivt bebygget og at der mere er brug for at udvikle de grønne områder i stedet.

Vurdering

- a) Området omkring Kilen og Solbjerg Plads vurderes ikke at være massivt bebygget sammenlignet med de fleste steder i byen og tætheden ikke er højere end hvad den eksisterende lokalplan 133 fra 2005 udlagde og er tilmed væsentligt lavere end kommuneplanens rammeområde udlægges til. Forvaltningen gør også opmærksom på at Fingerplanen (landsplandirektiv for hovedstadsområdets planlægning) skal sikre, at stationsnære områder udnyttes med bebyggelsesprocenter, der modsvarer den centrale beliggenhed og gode tilgængelighed. Samstillet med Fingerplanens klare mål og da der samtidig er åbnes op for dannelsen af flere nye byrum og grønningen som grønt rekreativt byrum, vurderer forvaltningen ikke, at bebyggelsestætheden er for høj for det pågældende område samt at de grønne områder udvikles til mere kvalitative rum. Arealet ved kilen var for ikke mange år siden et stort rangerareal med s-togsforbindelse. Først da metroen kom forsvandt togbane fra arealet og man begyndte at byudvikle området. CBS købte store dele af området og har siden plantet grønt og vedligeholdt området indtil de kom nærmere planen om at udvide campus. Forvaltningen vurderer, at der ikke er bygget for tæt i området og at der i planen allerede er taget højde for udviklingen af det grønne både som byrum af mere formel karakter og som rekreative byrum.

Indstilling: By- og Miljøområdet foreslår ikke ændringer ud fra høringsvaret

13. Handicaprådet

Resume

Handicaprådet henleder opmærksomheden på niveaufri adgang, adgangsvejenes underlag og af skridsikkert materiale, handicapparkeringspladser og cykelparkering. Allerede i en rammelokalplan skal tilgængelighed være indtænkt. Med udbygningen vil der blive meget mere trafik mellem CBS' bygninger og til og fra Metrostationerne. I en cykelby som Frederiksberg er det derfor vigtigt, at cyklister adskilles tydeligt fra den gående trafik.

For brugerrepræsentanterne er det en god oplysning at have, at der beregnes en cykelparkering pr. 25 m² bebygget areal og en handicapparkeringsplads pr. 1 til 9 ordinære parkeringspladser stigende til 9 handicapparkeringspladser pr. 500 til 1000 ordinære parkeringspladser.

- a) Materialet viser, at borgere med handicap er indtænkt i rammeplanen. Derfor ser brugerrepræsentanterne frem til at følge udviklingen.

Vurdering

- a) Forvaltningen takker for interessen og den positive tilbagemelding. Der vil i de kommende byggeretsgivende lokalplaner blive fastlagt bestemmelser om adgang og parkering for alle.

Indstilling: By- og Miljøområdet foreslår ikke ændringer ud fra høringsvaret

14. Kim Strøh med tilføjelse, Howitzvej 50A 1.mf

Resume

- a) Indsiger mener at CBS' med en yderligere udvidelse vil ødelægge nærmiljøet for beboere i området. Dette med erfaring i CBS støjende aktiviteter som semesterstartsfest og fredagsbarer.
- b) Indsiger mener at Kommunen skal inddrage CBS' områder således at det grønne ikke indskrænkes til fordel for bebyggelse.

Vurdering

- a) Det er kommunens indtryk at CBS' arbejder med at begrænse støjende adfærd fra studerende ved fester og fredagsbarer. Forvaltningen vil alligevel påpege overfor CBS, at der er støjgener ved fester og lign. Det vurderes dog også at støj ikke helt kan undgås ved semesterstartsfest og lignende. Området er en del af bymidten hvor der er byliv og deraf en naturlig noget 'støj' fra mennesker der er samlet. Forvaltningen vurderer ikke at nærmiljøet ødelægges med planforslaget, men snarere opkvalificeres med grønne byrum og nogle mere definerede uderum. En byrumsrapport fra Gehl Architects peger bl.a. på et det nuværende grønne rum er for udflydende, mangler kvalitet og destinationer. Dette vurderes planforslaget at understøtte.
- b) CBS ejer størstedelen af området mellem Solbjerg Plads og Fasanvej Station. Kommunen har ingen intention om at overtage CBS' grunde ej heller mulighed for det, eftersom CBS selv påtænker at udvikle området til en byintegreret campus. Med indførelsen af metroen blev jernbanen nedlagt og siden blev området tænkt byudviklet med mulighed for både byrum, grønne områder og tættere bebyggelser. Der skal være offentlig adgang og offentlige forbindelser gennem området. En åben campus, der gør stedet til en naturlig del af byen for alle. Det er forvaltningens vurdering at kommunen ikke kan eller skal overtage CBS grunde og at kvaliteten af de grønne arealer højnes med planforslaget.

Indstilling: By- og Miljøområdet foreslår ikke ændringer ud fra høringssvaret.

15. Martin Rasmussen for E/F Nordre Fasanvej 28, P. Andersens Vej 1, A/B Nordre Fasanvej 30-36, A/B Nordre Fasanvej 38-40, Lyøvej 2-4, E/F Lyøvej 6, A/B Lyøvej 8, A/B Lyøvej 10j

Resume

- a) Indsiger ønsker en redegørelse for **afvandringsforløb**, potentielle risici og hvad der gøres for at holde beboerne skadesfri
- b) Indsiger foreslår at der fokuseres på hvordan godt **grundvand** kan fremmes i de kommende byggeretsgivende lokalplaner
- c) Indsiger henleder opmærksomheden på **vandproblematikken** og henstiller at grønningen og andre LAR-tiltag dimensioneres efter dette.
- d) Indsiger ønsker en redegørelse for den ændrede **nedbørsafledning** som konsekvens af lokalplanen. Der ønskes en garanti for at ejendommene langs byggezone A2 ikke bliver negativt berørt af ændringer vedr. lokalplanen
- e) Indsiger er bekymret for øget press på terrænmur og opstigende **fugt** ved et kommende byggeri
- f) Indsiger spørger til hvordan de udlagte regnvandsbassiner løser regnvandsproblematikken for hele området. Indsiger foreslår at en kommende Metrobygning Nord's kloaknet tænkes sammen med kloaknet for Nordre Fasanvej 28, 30-36 og P. Andersens Vej 1 for at dimensionere anlægget til fremtidige regnmængder.
- g) Skygger
Indsiger påpeger flere forhold vedr. skyggeforhold ved Metrobygning Nord som indsiger ikke mener er præcist beskrevet i lokalplanforslaget el-

ler er mangelfuldt. Bl.a. nævnes Nordre Fasanvej 28, som indsiger mener kommer til at miste lys i gården og mod vejen grundet et kommende Lidl byggeri. Der ønskes mere detaljerede 3d skyggediagrammer der belyser påvirkningen af facaderne langs Fasanvej. Indsiger foreslår nedgravning af byggeriet eller lavere højde omkring Metrobygning Nord.

Højder

Indsiger ønsker en mere præcis definition af højderne end blot etageantal, da der er usikkerhed om hvor høje erhvervsetagerne kan blive. Der ønskes en mere præcis definition på hvor højderne måles fra omkring Metrobygning Nord. Indsiger ønsker at højderne i Byggefelt A2 ikke overskrider højderne af de eksisterende boligetageejendomme. Der ønskes ligeledes at de tekniske installationer komme i kældere og dette sikres i de supplerende lokalplaner.

Afstand

Indsiger ønsker en nærmere afklaring på zonen hvor der kun må bygges 2/3 af grunden og 1-2 etager.

Fodaftryk

Indsiger mener konceptet med de mindre fodaftryk er godt men at det ikke kan ses af byggezone A2. Indsiger spørger til om fodaftrykket kan minimeres.

Kvadratmeter

Indsiger spørger til udnyttelsesgraden af det viste projekt i byggezone A2 og om der kan dispenseres til en højere bebyggelsesprocent på et senere tidspunkt.

- h) Indbrud: Indsiger er bekymret for indbrud under byggefasen ved byggezone A2 og ønsker en redegørelse for sikkerhedsforholdene.
- i) Indsiger spørger til de fremtidige forhold for hjemløse, som i dag frekventerer arealet ved Byggezone A2.
- j) Indsiger ønsker svar på om terrænniveauet ved Byggezone A2 sænkes. Man frygter en sammenstyrtning af terrænmuren mod gårdene og hvem vil udbedre eller erstatte den. Der ønskes, at byggehøjder regnes fra nyt sænket terræn. Der ønskes ligeledes, at parkeringskælders etagemeter tælles med i bebyggelsesprocenten.
- k) Der er konstateret jordforurening på byggezone A2. Der ønskes svar på hvad der gøres for af afskærmende foranstaltninger for at forureningen ikke spredes.
- l) Indsiger ønsker svar på om træer, der måtte fjernes erstattes af nye træer.
- m) Indsiger gør opmærksom på at terrænmuren til beboelsesejendommene i byggefelt A2 formentlig ikke kan hold til nyt byggeri.
- n) Indsiger spørger til om der er krav om terrænregulering i lokalplanen og ønsker et terrænkort udleveret.
- o) Indsiger mener at der mangler viden om hvad jordbunden indeholder af forurening.
- p) Indsiger spørger til hvordan lyspåvirkningen fra en kommende bygning i byggezone A2 vil påvirke nærmiljøet
- q) Indsiger ønsker uddybet hvordan den udendørs belysning tænkes indarbejdet i projektet i byggezone A2
- r) Indsiger ønsker en brandreddegørelse der er godkendt af brandmyndighederne for metrobygning Nord
- s) Indsiger spørger til om der bliver rygeforbud på CBS' matrikler
- t) Indsiger ønsker at få belyst hvad byggeriet har af betydning for rotterne i området og hvilke præventive tiltag man fra starten vil foretage.
- u) Indsiger finder forslaget om en integration mellem CBS gård og de smalle gårde langs Fasanvej interessant og spørger til om bygherre er positive overfor denne idé.
Indsiger ønsker at karnapper, altaner trappetarne o. lign. holdes inde for byggezonen.
- v) Der ønskes en fodgængevenlig forbindelse mellem boligejendommens gårde og CBS' grønne areal i Byggezone A2

- w) Indsiger spørger til hvilke tiltag der indtænkes i planen for at minimere generne for beboere ved støjgenerende funktioner som kantine og studieboliger.
- x) Indsiger spørger til hvad et kommende byggeri i byggezone A2 vil betyde for luftforureningen.
- y) Indsiger spørger til om man har tænkt lugtgener ind i planen fx i form af placering af affaldscontainere og regler for grill.
- z) Indsiger spørger hvilke tiltag der gøres for at undgå indbliksgener i byggefelt A2
- aa) Indsiger spørger til om der vil komme grønne tage med høj kvalitet af planter og om tekniske installationer på tag vil blive skærmet
- bb) Indsiger gør opmærksom på at flere af de eksisterende bygninger er ældre og bevaringsværdige. Der spørges derfor til hvad der gøres for at sikre disse bygninger under anlæg.
- cc) Indsiger spørger til hvordan parkering fordeles i området og hvor der bliver tilgængelige for beboere i området at parkere. Der spørges derudover til om P-pladser kan dobbeltudnyttes.
- dd) Indsiger opfordrer til at man indtænker en cykelforbindelse på tværs af Metroforpladsen. Man kunne med fordel fordele cykelparkering mere ud for at gøre plads på den mest solvendte side af pladsen.
- ee) Indsiger spørger til hvem der vil være brugere af tagterrasser og om lokale beboere vil kunne få adgang til disse tagterrasser. Der foreslås anden placering af tagterrasse.
- ff) Indsiger mener at der i området allerede er et stort udvalg af detailhandel i form af en kommende Lidl, Føtex, Fakta og fire andre rundt om hjørnet. Dette mener indsiger der skal tages hensyn til i udlægningen af detailhandels kvadratmeter og spørger til om man kan stille krav om hvilken type detailhandel man ønsker.
- gg) Indsiger opfordrer til at man i planen bedre integrerer vandtårnet som funktion.
Indsiger opfordrer til at man bruger funktionærboligen integreret med vandtårnet, da vandtårnet ellers kommer til at stå meget alene.
- hh) Indsiger spørger til hvordan man ved byggeri vil sikre, at der ikke opstår en risiko nedsvivning af overfladevand og dermed kontakt til grundvandet.

Vurdering

- a) Lokalplanforslag 205 er en rammelokalplan som fastsætter de overordnede rammer for udnyttelse af området. De efterfølgende byggeretsgivende lokalplaner med tilhørende efterfølgende miljø- og byggesagsbehandling vil i detaljeret omfang regulere afvandingen fra området. Den foreslåede rammelokalplan giver mulighed for at realisere et større klimatilpasningsprojekt i området, med blandt andet etablering af regnbede og et større centralt opsamlingsbassin. Realisering af klimatilpasningsprojektet vil ske i tæt samarbejde med Frederiksberg Forsyning. Derudover indeholder rammelokalplane fastsættelse af afløbskoefficienter samt mulighed for etablering af grønne tage. Det er således forvaltningens vurdering at planens rammer sikre gode forhold for at klimatilpasse området bedst muligt til gavn for området, naboer og byens kloaknet.
- b) Lokalplanen har fokus på, at udviklingen af området er følsomt i forhold til sikringen og beskyttelsen af vandindvindingen i området. Der er derfor i lokalplanen optaget grundvandsbeskyttende bestemmelser som ved udviklingen af området skal følges. Det betyder f.eks., at der af hensyn til sikringen af grundvandet og drikkevandsressourcen, kun i begrænset omfang kan forventes tilladelse til nedsvivning af regnvand. Rammelokalplanen med dets anvendelsesmuligheder og beskyttende foranstaltninger – vil således være med til en sikre en bedre beskyttelse af grundvandet og dermed være med til at fremme godt grundvand.
- c) Vandproblematikken er medtaget som et særligt indsatsområde i lokalplanen. Klimatilpasning og sikring af området – og naboer – indgår som et centralt element i det arbejde der foregår for at bæredygtighedssikre området via DNGB. Den konkrete tekniske dimensionering af LAR-anlæg vil ske i et nærmere samarbejde med Frederiksberg Forsyning mhp. at sikre på bedst kapacitet og kobling til kommunens øvrige skybrudssystem.

- d) Lokalplan 205 er en rammelokalplan. En detaljering af området om dets anvendelse vil ske i efterfølgende byggeretsgivende lokalplaner. I de byggeretsgivende lokalplaner og der dertil hørende bygge- og miljøsagsbehandling vil der via specifikke afvandsingsplaner mv. være krav om styring og sikring af naboområder i forhold til nedbør og afstrømning. Det gælder også for det specifikt anførte specifikke område A2.
- e) Området A2 beliggende indenfor et området med såkaldt "frit vandspejl". DVS at vandspejlet i kalken (30 meter under terræn) på grund af den nærtliggende indvinding. Der kan således tilladelse til nedsivningsanlæg i området. Den tilhørende terrænmur - i skellet - vil således ikke udnyttes for en øget risiko grundfugt mv.
- f) De udlagte regnvandsbassiner – særligt det centrale ved Grønningen – vil via tilbageholdelse af regnvand ved kraftige regnhændelser medvirke til at afstrømningen fra det generelt højere placerede CBS til kloaksystemet vil blive forsinket og formindsket. Det eksisterende kloaksystem vil således udsættes for mindre vand og dermed være med til generelt at mindske risikoen for opstuvning (opstigning af kloakvand) i kælder og nabobebyggelse.
- g) Skygger
Der bygges videre på en hjørnebygning som det ses mange andre steder i den tætte by. Skyggestudie viser, at det har lille indvirkning på skyggeforholdene om man bygger op ad på den eksisterende gavl eller trækker bygningen længere mod øst. Der vil i kommende lokalplaner være fokus på udformningen af den nordlige del af Metrobygning Nord for at skabe bedst mulige forhold i ejendommene langs Fasanvej og deres gårde. Her vil 3d skyggediagrammer være et godt værktøj som foreslået af indsiger.
Rammeområde 4.C.5 (TEK Bygningen) fastsætter en maksimal bebyggelsesprocent på 110 hvilket reelt betyder, at der ikke kan bygges mere på matriklen. Såfremt det maksimale antal etager på 6 skal udnyttes, vil det kræve et nyt tillæg til kommuneplanen, der øger bebyggelsesprocenten, da det eksisterende byggeri overskrider rammen.
Der er allerede planlagt for parkeringskælder under Metrobygning Nord. I en supplerende byggeretsgivende lokalplan vil der vurderes om stueetagen kan sænkes ift. omgivende terræn.
Generelt er skyggegenerne begrænset til nogle ejendomme nogle timer fra morgenstunden til ca. formiddag omkring jævndøgn, hvilket i hverdagen er et tidspunkt hvor mange er ude af boligen. Skyggegenerne er afhængig af, hvordan byggeriet mere præcis vil blive udlagt. Skyggegener er svære at undgå i en tætbebygget by som Frederiksberg, hvor boligkarréer ofte ligger tæt. Da karréerne langs Nordre Fasanvej åbner sig op mod byggezone, vil det med nyt byggeri ikke kunne undgås, at der kommer nogle forringede skyggeforhold for den eksisterende boligbebyggelse i omkring morgen og formiddag.
Samlet set vurderer Forvaltningen, at der er taget flere hensyn til skyggeproblematikken i planforslaget.

Højder

I Lokalplanen er defineret en maks. kote på 23 m for metrobygning Nord (byggezone A2) og maks. 6 etager.

Samtidig skal en sammenbygning med eksisterende boligejendom mod pladsen ske i samme gesimshøjde (pkt. 5.14) for at formidle overgangen fra nyt til eksisterende. Der er i planforslaget arbejdet med en etagemæssig terrassering af byggeriet i helt ned til 1-2 etager mod Fasanvejs gårdanlæg. På indsigers foranledning fastsættes en mere specifikt højde for bygningerne i randzonen til maks. 10 m. Højderne måles fra naturligt terræn. Der er i planen for tidligt at vurdere om terrænet sænkes i byggezone A2. Det er en mulighed ligesom det er en mulighed at stueetagen sænkes. Det vil vurderes i en kommende byggeretsgivende lokalplan.

En del teknik forventes placeret i kælder, men der skal stadig være mulighed for elevator og trappeskakter og andre tekniske anlæg på tag. Det forventes, at være punktvis markeringer, der er trukket mindst 4 m tilbage fra facaden og som skal være en del af det arkitektoniske udtryk. Samlet set vurderer forvaltningen, at højderne for Metrobygning Nord er tilpasset de omkringliggende bebyggelse på rammelokalplanniveau, men vurderer også, at der i en byggeretsgivende lokalplan vil blive arbejdet mere med tilpasningen.

Afstand

Afstand til byggezone ?

Rammelokalplanen fastlægger at der i randzonen angivet på kortbilag 4 kun må bygges i højst 2 etager og højst på 2/3 af grunden. Ud fra indsigelsen trækkes byggezone trækkes 5 m tilbage fra skel mod Fasanvej og Lyøvej således at der ikke kan opføres byggeri inden for 5 m til skel. Randen regnes fra matrikelstel. I det eksempel, der er vist i lokalplanen, skaber bygningens tilbagetrækninger små rum. Flere steder kan der derfor være 8 m eller mere til skel, mens der andre steder vil være mindre afstand, men aldrig tættere end 5 m pga. det indsnævrede byggefelt. I et konkret projekt og en kommende byggeretsgivende lokalplan vil man arbejde sig tættere på hvordan kantzonen mere specifikt kan løses. Forvaltningen vurderer med indsnævringen af byggezone og de øvrige begrænsninger, at der foretaget rimelige hensyn til afstande til nabo-stel og bebyggelse for byggezone A2.

Fodaftryk

Fodaftrykket er udtryk for, at det er meget vanskeligt at finde andre steder i området, hvor der kan placeres de størrelser rum som CBS har brug for til en moderne undervisning. Fodaftrykket kan dog blive ændret ved et konkret projekt og en byggeretsgivende lokalplan. Rammelokalplanen definerer en byggezone hvor indenfor, der kan bygges, og der er ingen krav til at hele byggezone skal udnyttes. Som følge af indsigelserne indskrænkes Byggezone således, at der ikke kan bebygges i op til 5 m fra skel mod Fasanvej og Lyøvej.

Kvadratmeter

I det viste eksempel er byggezone A2 udnyttet med 11.500 m². Udnyttelsesgraden i de enkelte byggezone er lidt højere end den samlede udnyttelsesgrad. Dette for at skabe lidt fleksibilitet indenfor det enkelte byggefelt. At skabe en grad af fleksibilitet er en af formålene med at udarbejde en rammelokalplan fremfor en egentlig byggeretsgivende lokalplan. Der forventes ikke, at der vil blive dispenseret for en større byggeri i de enkelte byggezone, men det kan ikke garanteres.

- h) Bygherre vil skulle overholde gængse love og Frederiksbergs forskrift for begrænsning af støjende og støvende bygge- og anlægsarbejder som begge har hjemmel i miljøbeskyttelsesloven herunder også indretning af byggeplads. Forvaltningen vurderer at det, på dette stadie, er for tidligt at udarbejde redegørelse for sikring af byggeplads, før man har et projekt og en byggeretsgivende lokalplan. Bekymringen for indbrud i anlægsfasen kommunikerer videre til bygherre.
- i) Hvis der er problemer med rotter i området skal man kontakte Frederiksberg Kommune. Den dag, der bygges, vurderes problemer med sanitære forhold ikke mere at være et problem. Forvaltningen vurderer, at problemerne løses under udviklingen af projektet og at de minimeres den dag området vil blive brugt dagligt.
- j) Der er i lokalplanen ikke taget stilling til om terrænet på byggezone A2 (Metrobygning Nord) skal sænkes. Det vil indgå i et konkret projekt og en supplerende byggeretsgivende lokalplan for det enkelte område. Det er dog intention i projektet, at lade gulvniveau for Metrobygning Nord ramme Metropladsens nuværende øvre pladsniveau. Byggehøjder regnes fra naturligt terræn på det tidspunkt hvor byggeriet bliver godkendt af myndighederne – her vil det fremgå hvad der er naturligt terræn ift. projektet. Det er bygherre, der har ansvar for at der ikke sker skader på de omgivende bygninger og omgivende anlæg. Ved opgørelse af etagemeter skal man følge bygningsreglementet udregningsmetode hvilket betyder, at en parkeringskælder ikke kan tælle med i den samlede opgørelse.

- k) Der anførte jordforurening primært med bly og nikkel er afgrænset til et mindre område på 63 m². Forureningen er almindeligt forekommende "byforurening". Forureningen vil således ikke udgøre et risiko for naboarealer, træer etc. I forbindelse med byudviklingen af området vil forureningen være omfattet og blive håndteret efter de almindelige regler i lov om forurennet jord.
- l) Lokalplanen beskriver og rammesætter de fremtidige og de eksisterende beplantningsstrukturer, der skal bevares. Beplantning etableres efter en samlet plan, som på nuværende tidspunkt ikke er nærmere beskrevet, men intentionerne er en samlet grøn plan. Forvaltningen indfører i lokalplanen, at et træ, der fjernes, skal erstattes af et nyt træ i området.
- m) Når man skal til at bygge, vil det være efter gældende byggetekniske regler, så man ikke belaster den eksisterende terrænmur. Først i projektets næste faser fastlægges byggeteknisk metode blandt andet på baggrund af geotekniske undersøgelser. Det kunne være etablering af spunsvægge eller med etablering af korrekte afgravningsprofiler. Metode vælges med udgangspunkt i, at eksisterende mur kan bevares. Se derudover svar pkt. 14 (j).
- n) Vedr. sænkning af terræn ved Metrobygning Nord se svar 14 (j). CBS har på indsigers foranledning udleveret kotekort til indsiger.
- o) 3 områder indenfor lokalplan er kortlagt på vidensniveau 2 (konstateret forurennet). Matr. nr. 239f, der er en del af Ramblaen, en del af matr. nr. 46 cb ved Kilevej og den mindre del af 46 bv ved vandboringen. I forbindelse med den forsætte udvikling af området, vil der erfaringsvis, blive indhentet yderligere information om jordforholdene. Området er efter Forvaltningens vurdering, i forhold til realisering af en rammelokalplan, tilstrækkeligt oplyst vedr. jordforholdene.
- p) Forhold omkring lyspåvirkninger vil blive taget med i en senere projektudvikling og en byggeretsgivende lokalplan. Generelt må lys ikke blænde eller genere.
- q) Forhold omkring udendørs belysning vil blive taget med i en senere projektudvikling og en byggeretsgivende lokalplan. Generelt vil man følge Frederiksberg belysningsstrategi og naboer vil blive taget med på råd vedr. udendørsbelysning tæt på gårdanlæg og beboelse.
- r) Der har i forbindelse med udarbejdelsen af rammelokalplanen været afholdt en række møder med Beredskabet, hvor strategier i både drifts- og anlægsfaserne er bearbejdet. Der er som en del af dette arbejde anvist mulighed for etablering af mulig portgennemgang på Metropladsens nordlige side hvor eksisterende bebyggelse bygges sammen med Metrobygning Nord. Dette vil blive nærmere belyst i en byggeretsgivende lokalplan hvor man bedre kender byggeriets endelige udformning. Forvaltningen vurderer at der er ikke kan foretages mere detaljerede redegørelser for brandforhold i denne rammelokalplan.
- s) CBS oplyser, at CBS' områder, inkl. metrobygning Nord, vil være underlagt de til enhver tid gældende regler for rygning på CBS.
- t) Der har på Frederiksberg som på landsplan i øvrigt i den senere år været en stigning i antallet rottesager. Det seneste år har tallet dog lægget stabilt på Frederiksberg. Forvaltningen har ikke kendskab til, at der i det nævnte område (A2) skulle være ekstraordinært mange sager. I forbindelse med den kommende udvikling af området vil der i forbindelse med konkrete anlægsarbejder – i overensstemmelse med kommunens vejledning om miljøforhold ved bygge- og anlægsarbejder – være fokus på forebyggende rottesikring, f.eks. via afpropning af kloakrør. Se også svar 14 (i)

- u) CBS Oplyser at de i den videre bearbejdning af projektet, ønsker at intentioner om kantzone og integration mellem gårde ved byggezone A2 undersøges og videreudvikles i dialog med beboerne. Der har været afholdt et dialogmøde mellem kommunen, CBS og naboer til byggezone om muligheden for at søge byfornyelsesmidler til sammenlægning af gårde samt hvordan man kan arbejde videre med et projekt med større integration mellem CBS og naboernes friarealer, såfremt der skal bygges på grunden. Forvaltningen vurderer at CBS har udvist stor åbenhed og velvilje til at arbejde sammen med naboerne om en løsning til fordel for naboejendommene og det er også forvaltningens indtryk at der er stor interesse for integrationen af friarealer mellem grundejerne i området omkring byggezone A2.
Vedr. karnapper og altaner og trappetårne, der må placeres udenfor byggezonerne, fjernes trappetårne fra bestemmelsen og det vurderes, at der i en byggeretsgivende lokalplan arbejdes videre med placering og omfang af altaner og karnapper i et rimeligt omfang som det er kutyme på Frederiksberg med udgangspunkt i Frederiksberg Kommunes Altanmanual.
- v) Vedr. forbindelse mellem CBS grønne arealer og boligejendommenes gårde ved byggezone A2 henvises til svar 14 (U)
- w) Vedr. støjgener vil der i kommende byggeretsgivende lokalplaner blive arbejdet med begrænsende foranstaltninger ift. uderum. Det kan ske ved placering eller tilbagetrækninger o. lign.
- x) Forvaltningen vurderer ikke at byggeri i byggezone A2 vil føre til en nævneværdig stigning i luftforurening.
- y) CBS oplyser, at CBS' områder, inkl. metrobygning Nord, vil være underlagt de til enhver tid gældende regler for brug af CBS arealer. Vedr. placering af skraldecontainer forventes det at der etableres en fælles affaldsgård ved hovedbygningen på Solbjerg Plads 3. Det er derfor ikke forvaltningens vurdering at der vil komme øget lugtgener ved et kommende byggeri.
- z) Frederiksberg er en tæt by hvor der ikke helt kan undgås indblik til hinanden. Der er fastlagt en afstand til nabo byggeri og gårdmiljø samt etableret en randzone hvor der kan må bygges i 1-2 etager. I udarbejdelsen af et projekt og efterfølgende byggeretsgivende lokalplan vil der tages nærmere stilling til indbliksgener. Forvaltningen vurderer at der er taget hensyn til naboer ift. indbliksgener set i relation til Frederiksberg bystruktur generelt, samt at der vil arbejdes videre med emnet i et mere konkret projekt.
- aa) Tekniske installationer på tag vil blive skærmet som en del af den arkitektoniske løsning i byggeretsgivende lokalplaner. Lokalplanforslaget fastlægger at flade tage skal begrønnes med vegetation. Den endelige udformning vil belyses i senere planer.
- bb) Det er til enhver tid bygherres ansvar at omkringliggende bygninger og anlæg ikke tager skade. Det er for tidligt at beskrive hvilke tekniske løsninger, man vil bruge til fx at fundere. Der henvises også til svar 14 (m)
- cc) Udbygningen af CBS vil ske i etaper, hvilket kan ses i redegørelsen-delen af lokalplanforslaget på side 22. Den udvikling der sker i forhold til antallet af bilparkeringspladser, og hvor de er placeret, kan ses på side 23.
Hvorvidt beboerne i området får adgang til at benytte CBS' parkeringskældre afhænger af, at der indgås en aftale om det mellem CBS og Frederiksberg Kommune. En sådan aftale kan ikke indeholdes i en rammelokalplan
- dd) Rammelokalplanen fastsætter en overordnet struktur for cykelparkering i hele området, både på terræn og i p-kældre. Der er fokus på, at de centrale byrum friholdes mest muligt for større mængder cykelparkering for at skabe gode forhold til aktivitet og ophold.
- ee) CBS har oplyst at de i den videre bearbejdning af projektet vil undersøge muligheden for adgang til tagterrasser for naboer og eventuel videreudvikle idéen i dialog med beboerne.

- ff) Lokalplanområdet er en del af bymidten som i Kommuneplan 2017 er udlagt til blandede byfunktioner herunder detailhandel. Kommuneplanen udlægger op til 2.500 m² detailhandel for området, hvilket er det lokalplanen muliggør. Detailhandel kan både være dagligvarer som supermarkeder eller udvalgsvarer i form af almindelige butikker. Der kan i lokalplanen ikke stilles krav til hvilke typer af detailhandel, der kan etableres. Men lokalplanen stiller til gengæld krav om størrelsen på de enkelte butikker. Dagligvarebutikker må ikke være større end 200 m² og udvalgsvarebutikker må ikke være større end 500 m². Ud fra disse begrænsninger er det hensigten, at der kan komme butikker med et differentieret udvalg og at der ikke skabes mulighed for større dagligvarebutikker, som der allerede er mange af i området. I henhold til campusloven er det desuden ikke muligt for en uddannelsesinstitution at etablere større dagligvarebutikker. Forvaltningen vurderer, at der i lokalplanen er taget hensyn til, at der er mange større dagligvarebutikker i området, samt at der skabes rammer for at stueetagerne for en udadvendt karakter med funktioner som er publikumsorienterede. Dette, for at skabe et godt og varieret byliv omkring Metro Pladsen.
- gg) I forbindelse med et kommende projekt og byggeretsgivende lokalplan vil fredningsmyndighederne blive kontaktet og byggeri nær det fredede vandtårn vil blive foretaget på myndighedernes anvisninger. Se i øvrigt svar 3 (c).
- hh) Rammelokalplanens bestemmelse 8,4 fastsætter at "etablering af anlæg i underjordisk konstruktion skal ske i overensstemmelse med kommunens retningslinjer for grundvandsbeskyttelse. Sikringen og evt. relevante krav fastsættes i forbindelse med den konkrete bygge- og miljøsagsbehandling. Der kan f.eks., hvis der er behov herfor, indlægges vandstandsende lag – f. eks. Betonitmembraner i bygningskonstruktionen. Betonit er et vandstandsende lermineral, som også anvendes til sikring af f.eks. vandboringer mod nedsivende forurenede vand

Indstilling:

By og Miljøområdet indstiller, at der ud fra høringssvaret sker følgende tilføjelse:

- Der fastsættes en mere specifikt højde for bygningerne i randzonen af byggezone A2 til maks. 10 m.
- Byggezone A2 indskrænkes med 5 m i randzonen, således at der ikke kan opføres byggeri inden for 5 m til skel.
- Der indføres at et træ, der fjernes, skal erstattes af et nyt træ i området ud fra en overordnet plan
- Trappetårne fjernes fra bestemmelsen om altaner og karnapper, der må etableres udenfor byggezoner.

16. Alice Rohbeck Nordre Fasanvej 32, 1.th

Resume

- a) Indsiger takker for et fint og informativt borgermøde d. 7. september.
- b) Indsiger mener, at man ud fra planforslaget kan se, at man har gjort sig umage med at tage mest mulig hensyn til naboer, med undtagelse af metrobygning Nord. Indsiger mener, at dette byggeris højde vil afstedkomme skygge og mørke gårdmiljøer langs Nordre Fasanvej og på Lyøvej. Man bør som beboer stadig kunne se øverste etage af vandtårnet. Indsiger henviser til Københavns Kommune, hvor indsiger har erfaret, at man ved gårdsanering skaber lys og luft i gårdene. Indsiger foreslår at man bygger lavere eller bygger mere under jorden og flere åbninger eller kiler i byggeriet, der kan skabe mere lys ud udsyn.
- c) Indsiger finder det uhensigtsmæssigt at de to fredede bygninger (vandtårnet og funktionærboligen), bliver klemt mellem større bebyggelser.

- d) Indsiger påpeger at der ikke bør etableres mulighed for tagterrasser mod naboer pga af bekymring for støjende aktivitet.
- e) Indsiger er bekymret for udsigten til at der mistes et forholdsvist stort antal P-pladser i lokalområdet. Der opfordres til et samarbejde med CBS om at kunne deles om pladserne i CBS nye P-kældre i aftentimerne.
- f) Indsiger opfordrer til, at der tænkes på og tages hånd om beboerne, når der skal bygges.

Vurdering

- a) Forvaltningen takker for den positive oplevelse indsiger har haft på borgermødet.
- b) Forvaltningen er meget bevidst om de smalle gårdanlæg langs Nordre Fasanvej og Lyøvej og deres udfordringer med lys og skygge. Forvaltningen vil derfor gerne uddybe hvad der er gjort for at tilpasse et kommende byggeri til naboejendomme og gårdanlæg for Metrobygning Nord. Der er i planforslaget arbejdet med en etagemæssig terrassering af byggeriet i helt ned til 1-2 etager mod Fasanvejs gårdanlæg. Der er i planen indført en regel om, at kun 2/3 af arealet tættest på gårdanlæg må bebygges, for netop at skabe mulighed for mindre grønne anlæg og små lommer og for, at der kan komme mere lys ned i boligejendommenes gårdanlæg. På baggrund af indsigelserne foreslås indskrænkning af byggezone mod Lyøvej og Fasanvej på 5 m fra skel og indført en maksimal højde på 10 m for byggeriet i randzonen omkring byggezone A2.

Generelt er skyggegenerne begrænset til nogle ejendomme nogle timer fra morgenstunden til ca. formiddag omkring jævndøgn, hvilket i hverdagen er et tidspunkt hvor mange er ude af boligen. Skyggegenerne er afhængig af, hvordan byggeriet mere præcis vil blive udlagt. Skyggegener er svære at undgå i en tætbebygget by som Frederiksberg, hvor boligkarréer ofte ligger tæt. Da karréerne langs Nordre Fasanvej åbner sig op mod byggezone, vil det med nyt byggeri ikke kunne undgås, at der kommer nogle forringede skyggeforhold for den eksisterende boligbebyggelse i omkring morgen og formiddag.

Samlet set vurderer Forvaltningen, at der er taget flere hensyn til skyggeproblematikken i planforslaget.

Frederiksberg Kommune har ligesom som Københavns Kommune en lang tradition for byfornyelse og gårdsammenlægning. Særligt området omkring Svømmehalskvarteret har mange fine eksempler på gårdsanering. Byfornyelse på Frederiksberg med deltagelse af CBS, har allerede haft en indledende dialog med forskellige repræsentanter fra Nordre Fasanvej og Lyøvej, der hvor ejendomme støder op til byggezone A2. Dialogen omhandler ansøgning om gårdsammenlægning og dialog med CBS om hvordan beboere fra gårdanlæg, kan få direkte adgang og brugsret til CBS' grønne arealer i byggezone A2. CBS har oplyst, at de på sigt er meget åbne for sådan en løsning. Forvaltningen vurderer, at der er en god og konstruktiv dialog og har anbefalet foreningerne, at udarbejde en samlet ansøgning om byfornyelsesmidler til gårdsammenlægning. Forvaltningen vurderer ikke, at byggeriet i byggezone A2 kan graves ned, da der allerede påtænkes en parkeringskælder i byggezone. En vandboring i samme zone vanskeliggør kælder i flere etager. Det er muligt, at stueetagen kan sænkes ift. eksisterende terræn, men det kræver mere detaljerede undersøgelser og en vil først blive klarlagt i en byggeretsgivende lokalplan.

- c) Forvaltningen er bevidst om det fredede vandtårns særlige rolle i planen. Der ønskes hellere en iscenesættelse af vandtårnet hvor vandtårnet spiller aktivt med i pladsen og bebyggelsen end en isolering og afstand til tårnet. Vandtårnet vurderes at være tænkt ind som en del af pladsen (CBS plads) således, at der også er en bedre chance for, at det kan få en mulig anvendelse i fremtiden. Den endelige udformning af nabobebyggelsen fastlægges i supplerende lokalplaner.
- d) Den etagemæssige nedtrapning afføder ikke nødvendigvis tagterrasser. Det vil bero på en konkret vurdering i en efterfølgende supplerende lokalplan, hvor dette nærmere kan defineres. Forvaltningen er opmærksom på problematikken og tager problemstillingen med videre i det efterfølgende arbejde med de mere detaljerede og byggeretsgivende lokalplaner.
- e) Hvorvidt beboerne i området får adgang til at benytte CBS' parkeringskældre afhænger af, at der indgås en aftale om det mellem CBS og Frederiksberg Kommune. Der skal i øvrigt etableres cykelstier på Howitzvej, og dette forslag forventes at give en del flere parkeringspladser i nærområdet. Derudover vil der i 2018 blive ændret på parkeringsbåsa-mærkningen på Thurøvej, Sprogøvej, Bentzonsvej og Langelandvej, hvilket

vil betyde ca. 90-100 ekstra parkeringspladser. Forvaltningen vurderer samlet set at der i område ikke vil være færre parkeringspladser ved en fremtidig campusudbygning af CBS.

- f) Forvaltningen er opmærksom på at opførelse af byggeri afføder støj og støv. Bygherre skal derfor følge Frederiksbergs forskrift for begrænsning af støjende og støvende bygge- og anlægsarbejder som begge har hjemmel i miljøbeskyttelsesloven, der bl.a. begrænser hvor meget, der må støjes og hvornår.

Indstilling

By og Miljøområdet indstiller, at der ud fra høringssvaret sker følgende tilføjelse:

- Der fastsættes en mere specifikt højde for bygningerne i randzonen af byggezone A2 til maks. 10 m.
- Byggezone A2 indskrænkes med 5 m i randzonen, således at der ikke kan opføres byggeri inden for 5 m til skel.

17. Erik Rahbek Østergaard

Resume

- a) Indsiger mener, at Metrobygning Nord er for tæt på boligbebyggelserne. Kommende byggeri må aldrig være til gene for eksisterende borgere. Indsiger foreslår, at CBS udvider langs S-togsbanen ml. Ballerup og Frederikssund hvor byggegrunde er billigere.
- b) Kommunen bør holde igen med byggeri, da byen ikke bør være tættere.

Vurdering

- a) Der er i planforslaget arbejdet med en etagemæssig terrassering af byggeriet i helt ned til 1-2 etager mod Fasanvejs gårdanlæg. Der er i planen indført en regel om, at kun 2/3 af arealet tættest på gårdanlæg må bebygges, for netop at skabe mulighed for mindre grønne anlæg og små lommer og for at der kan komme lys ned i boligejendommenes gårdanlæg. På baggrund af indsigelsen fastsættes en mere specifikt højde for bygningerne i randzonen af byggezone A2 til maks. 10 m og byggezone A2 indskrænkes med 5 m i randzonen, således at der ikke kan opføres byggeri inden for 5 m til skel. I en kommende supplerende lokalplan vil der blive arbejdet mere med tilpasning ift. nabobebyggelserne, men i en tæt bymæssig bebyggelse som bymidten vurderer forvaltningen dog, at der må forventes nogle gener ved opførelse af nyt byggeri. Forvaltningen gør også opmærksom på at Fingerplanen (landsplandirektiv for hovedstadsområdets planlægning) skal sikre, at stationsnære områder udnyttes med bebyggelsesprocenter, der modsvarer den centrale beliggenhed og gode tilgængelighed. På den baggrund vurderer forvaltningen derfor, på trods af at der bygges tæt, at der er taget de nødvendige hensyn til naboejendomme på dette stadie i processen.
- b) Frederiksberg Kommune arbejder med projekter, der kan bidrage positivt til byen. Området omkring Fasanvej Station er ikke færdiggjort efter, at jernbanen blev nedlagt. Med lokalplan 205 sættes der retning og rammer for hvordan udviklingen af området skal udfoldes, særligt hvordan campus kan blive en integreret del af byen og bidrage til en varieret oplevelse mellem Fasanvej og Falkoner Allé. Som en af de få udviklingsområder på Frederiksberg er dette projekt en del af en meget langsigtet planlægning, der startede med salget af baneterrænet i 1991. Forvaltningen vurderer derfor ikke at planen er udtryk for en for hurtig udvikling eller en for tæt by.

Indstilling: By og Miljøområdet indstiller, at der ud fra høringssvaret sker følgende tilføjelse:

- Der fastsættes en mere specifikt højde for bygningerne i randzonen af byggezone A2 til maks. 10 m.

- Byggezzone A2 indskrænkes med 5 m i randzonen, således at der ikke kan opføres byggeri inden for 5 m til skel.

18. Danmarks Naturfredningsforening Frederiksberg

Resume

- a) Indsiger finder det beklageligt at man vil inddrage 'den grønne kile' til bebyggelse. Bebyggelserne bør placeres langs kanten for at friholde 'den grønne kile'. Metrobygning nord og Syd bør adskilles for at fastholde udsyn gennem det grønne område. Det betyder også at parkauditoriet bør finde en anden placering.
- b) Generelt er bygningerne for massive især det planlagte CBS tårn. Det bør ikke være muligt midt i gammel bebyggelse på Frederiksberg.
- c) Indsiger mener ikke at det er bæredygtigt at fortsætte den vækst som Frederiksberg har oplevet de seneste år.

Vurdering

- a) En bærende del af masterplanen for Solbjerg Campus, er idéen om en serie af forskellige byrum samlet omkring den eksisterende rambla. Forløbet af byrum er ikke tænkt som ét sammenhængende grønt parkstrøg, men derimod et bymæssigt forløb der leder brugerne af campus gennem forskellige byrum med hver sin karakter. Ramblaens nuværende karakter fastholdes, men suppleres af nye byrum, alle med indpassede grønne elementer. Som et vigtigt element i denne serie af byrum, ligger de forskellige nye bygninger som tydelige rumlige afgrænsninger og indramninger af de nye pladsrum. Parkauditoriets placering i planforslaget er central, og ligger netop dér fordi bygningen med sin funktion og åbne stueetage skaber en visuel og funktionel sammenhæng mellem CBS Pladsen og Grønningen. Herved vurderes værdien af det grønne at blive forstærket og brugen af det rekreative element øges. De mange bindinger i området vanskeliggør yderligere byggeri i kanten af området og vurderes, at ville føre til uacceptable gener for naboer. Planforslaget opererer derimod med flere, men mindre bygningsfodaftryk hvor byggeriet samles nogle steder for til gengæld at kunne åbnes op andre steder. Forvaltningen gør opmærksom på den langsigtede planlægning i området, der startede med nedlæggelse af godsbanen og DSB's salg af grundene i 1991. Det var startskuddet til byudviklingen af bymidten. En udvikling, der stadig pågår og som lokalplan 205 vurderes at være en naturlig forlængelse af.
- b) Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2017 i relation til at muliggøre en højere bygning i området. Lokalplanen udlægger placeringen som en del af en ny indgang til CBS' hovedbygning mellem Frederiksberg Centret og Solbjerg Plads. Forvaltningen vurderer dette som det rigtige sted at placere en højere bygning. Den endelige udformning af bygningen fastlægges i en supplerende lokalplan og skyggeproblematikken vil indgå i det videre arbejde. Området omkring byggezzone D præges af nyere bebyggelser som CBS hovedbygning, Frederiksberg Centret, Frederiksberg Gymnasium, i samspil med de ældre stationsbygninger og Hovedbiblioteket. Forvaltningen mener, at en højere moderne bygning på dette sted kan bidrage positivt til Bymidten netop på en af Frederiksbergs mest dynamiske steder.
- c) Forvaltningen gør opmærksom på at Fingerplanen (landsplandirektiv for hovedstadsområdets planlægning) skal sikre, at stationsnære områder udnyttes med bebyggelsesprocenter, der modsvarer den centrale beliggenhed og gode tilgængelighed. Netop stationsnærhedsprincippet er en af hjørnestejnene i en bæredygtig byudvikling. CBS arbejder samtidig på en særlig bæredygtigheds certificering af hele byområdet hvilket vil sikre en høj grad af bæredygtighed. Samstillet med Fingerplanens klare mål og da der samtidig er åbnes op for dannelsen af flere nye byrum og grønningen som grønt rekreativt byrum, vurderer forvaltningen at planforslaget fordrer en bæredygtig byudvikling.

Indstilling: By- og Miljøområdet foreslår ikke ændringer ud fra høringssvaret

19. Niels-Peter Jørgensen for AB Lyøvej 10

Resume

- a) Indsiger ønsker generelt mere konkret viden om højder og placering af byggeri, men særligt mod det nordvestlige hjørne langs Nordre Fasanvej
- b) Indsiger stiller krav om - at
 - intet byggeri finder sted nærmere end 25 m fra sydside af Lyøvej 10.
 - intet byggeri overstiger 10 m i højden målt fra Lyøvej 10 gadeniveau.
 - byggeri over de 10 m ikke vil ske nærmere en 40 m fra Lyøvej 10 – således ingen skyggegener fra byggeriet vi opleves i haven.

Vurdering

- a) Lokalplanforslag 205 er en rammelokalplan, der fastlægger de overordnede rammer for udviklingen området. Derfor defineres højder udelukkende som maks. eller min. antal etager. I tilfælde hvor en byggezone ligger helt tæt på eller op ad eksisterende byggeri kan en højde nærmere defineres. Det er fx tilfældet ved Metrobygning Nord hvor en sammenbygning skal ramme samme gesimshøjde som nabobygningen. Den endelige udformning samt højder vil blive nærmere beskrevet i de byggeretsgivende lokalplaner ud fra en konkret vurdering af det enkelte projekt, herunder også hensyn til indblik, udsyn skyggepåvirkning og himmellys.
- b) Der er i planforslaget arbejdet med en etagemæssig terrassering af byggeriet i helt ned til 1-2 etager mod Fasanvejs og Lyøgades gårdanlæg. Der er i planen indført en regel om, at kun 2/3 af arealet tættest på gårdanlæg må bebygges, for netop at skabe mulighed for mindre grønne anlæg og små lommer. På baggrund af indsigelsen fastsættes en mere specifikt højde for bygningerne i randzonen af byggezone A2 til maks. 10 m og byggezone A2 indskrænkes med 5 m i randzonen, således at der ikke kan opføres byggeri inden for 5 m til skel mod Lyøvej og Nordre Fasanvej.
Disse informationer kan ses på kortbilag 4 bagerst i lokalplanen og højder beskrives i lokalplanens pkt. 5.3. I en tæt bymæssig bebyggelse som bymidten må man forvente nogle gener ved opførelse af nyt byggeri. Forvaltningen vurderer at ovenstående begrænsninger på dette stadie af projektudviklingen er en rimelig og fleksibel norm ift. tilpasning til nabobebyggelser. I en kommende supplerende lokalplan vil der blive arbejdet mere med tilpasning ift. nabobebyggelserne i forbindelse med et konkret projekt.

Indstilling: By og Miljøområdet indstiller, at der ud fra høringssvaret sker følgende tilføjelse:

- Der fastsættes en mere specifikt højde for bygningerne i randzonen af byggezone A2 til maks. 10 m.
- Byggezone A2 indskrænkes med 5 m i randzonen, således at der ikke kan opføres byggeri inden for 5 m til skel.

20. Finn Lynggaard, Lyøvej 24, 3.tv

Resume

- a) Indsiger mener, at det bør fremgå af planforslaget at tagkoten for parkauditoriet inkl. tekniske installationer ikke må være højere end tagkoten Lyøvej 26-30.
- b) Indsiger mener ikke der må være tvivl om det højdemæssige grundlag for skyggeberegningerne i lokalplanen

- c) Indsiger mener at støjniveauet fra biler på P. Andersens Vej vil stige pga. den udvidede anvendelse af tilkørselsvejen. Der mangler stillingtagen til belægningen på P. Andersens Vej som i dag er brosten.

Vurdering

- a) En rammelokalplan opererer på et overordnet niveau og derfor defineres højder udelukkende som maks. eller min. antal etager. I tilfælde hvor der muliggøres nyt byggeri helt tæt på eller op ad eksisterende byggeri kan en højde nærmere defineres. Den endelige udformning samt højder på auditoriebygningen vil blive beskrevet i byggeretsgivende lokalplaner herunder også hensyn til indblik, udsyn, skyggepåvirkning og himmellys. Parkauditoriet følger samme stokke-struktur som Frederiks Have bebyggelsen hvilket antallet af etager fra 2 til 3 også bærer præg af. Forvaltningen vurderer derfor at Parkauditoriet lægger sig fint i forlængelse af Frederiks Have bebyggelsen ift. højder og afstand. Tekniske installationer er svære at undgå på moderne bygninger. En nærmere detaljering vil vurderes i det enkelte projekt til en byggeretsgivende lokalplan. De tekniske installationer skal mere ses som punktvis tilføjelser end som større hævede flader. Derfor vurderer forvaltningen at de 3 meter beskrevet i lokalplanen ikke skal tælle med i den maksimale højde.
- b) Rammelokalplanen viser eksempler på skyggepåvirkning ud fra et muligt projekt der er indenfor lokalplanens rammer. De enkelte bygninger kan få en anden udformning ved de efterfølgende byggeretsgivende lokalplaner. En supplerende lokalplan vil fremvise skygger af det enkelte projekt. Forvaltningen vurderer derfor ikke at skyggediagrammer kan præciseres yderligere.
- c) Bestemmelser om de eksisterende og blivende vejes belægning vurderes at være for detaljerede til at beskrive i en rammelokalplan. I en senere byggeretsgivende lokalplan, vil der kigges på problematikken, samt om vejen bedre kan tilpasses cyklister. Men der forventes ikke umiddelbart, at skulle laves om på den landskabelige bearbejdning af vejen. Bilernes hastighed er meget begrænset på P. Andersens Vej. Der forventes kun en minimal stigning i antallet af kørsler på P. Andersens Vej. Det vurderes derfor at lydniveauet fra chaussestenene må blive begrænset.

Indstilling: By- og Miljøområdet foreslår ikke ændringer ud fra høringssvaret