

# Bilag 6 - Ansøgers bemærkninger til høringssvar og indsigelser

## Notat

Dato: 06.04.2020

**Emne:** Bemærkninger til indsigelser – Dagligvarebutik,  
Gårdrumssanering, Uderarealer - Kongelundsvej

**Rev.:** 1

**Udarbejdet af:** Innvoater A/S

### Baggrund

Innovater har fra ejer af en større udlejningsejendom på Kongelundsvej (Tuelandsvænge) erhvervet en erhvervsejerlejlighed samt byggeret hertil til en udvidelse af denne. Ejendommen har oprindeligt været en dagligvarebutik til IRMA. Præmissen for salget til Innovater var fra ejers side, at udvidelsen af den eksisterende butik ikke måtte ske på bekostningen af den eksisterende beboelsejendom. Følgelig lagde man en designproces til grund med det formål at projektet skulle tilgode, den eksisterende bebyggelse.

Oprindeligt var tænkt et terrasserende gårdrum med opholdsfaciliteter både i gård og på ejerlejlighedens tag. Projektet blev forelagt TMF i forhåndsdialog. Efter drøftelser med Stadsarkitekt og input fra fagligt forum blev dette lagt om, således at investeringer i stedet blev prioriteret i adgangen til gårdrummet, idet der i dag ikke er adgang til gårdrum fra beboelsernes opgange. Samtidig investeres kraftigt i gårdrummet i terræn.

Det redefinerede projekt blev herefter godkendt med angivelse af retningsplanen ville blive dispenseret ved byggetilladelse. Sideløbende blev projektet forelagt i ejerforening og enstemmigt vedtaget.

Indsigelserne modtaget i forbindelse med naboorienteringen synes ikke at vedrører retningsplanen, som er årsagen til orienteringen. Herudover synes indsigelserne at være på baggrund af manglende forståelse af projektet, og indeholder for en meget stor del en række bemærkninger som er faktisk forkerte. Nærværende vil forsøge at besvare nogle af de konceptuelle fejlagtige angivelser, som er gentaget i indsigelserne. Ligeledes er hver enkelt indsigelse behandlet i skema vedlagt som **bilag 1**.

## Projekt

Projektet omfatter grundlæggende en nedrivning af den historiske IRMA ejendom og opførelse af en ny bebyggelse i en størrelse som tilladt jf. bebyggelsesprocent, friarealsprocenter samt ejendommens udlæg til lokalcenter. Projektets disponering således at der skal dispenseres fra retningsplan, er valgt netop for at tilgodese beboerne i ejendommen, da retningsplansarealet er uden brugsmæssig kvalitet, og er beliggende på et område, som er afskærmet af træer fra de eksisterende beboere, hvorfor bebyggelse med bevarelse af træerækken er langt mere invasivt end bebyggelse udenfor retningsplansområdet.

Udover butiksbebyggelsen har projektet indarbejdet nye bagtrapper for at gøre gårdrummet mere tilgængeligt for beboerne. Den manglende tilgængelighed har udover manglen på kvalitet og faciliteter i gårdrummet givetvis været en medvirkende faktor til, at gårdrummet i dag sjældent anvendes.

Følgelig investeres der udover adgange også i selve gårdrummet, hvor en række aktiviteter implementeres, således at der kan foregå leg ophold af forskellig karakter herunder spisning, dyrkning af nyttehaver, fitness og adgang til lejlighederne.

Samtidig omlægges en stor del af ejendommens belagte arealer, således at biltrafik fjernes fra facaderne og erstattes med grønt og beboerparkering. Herudover flyttes varelevering fra gårdrummet ligesom alle generne fra dagligvarebutikken er vendt væk fra beboerne og håndteres inde i butikken, modsat den eksisterende bebyggelse, som er mindre, men har varelevering, køleaggregater, affaldshåndtering alle foregår indenfor udenfor den eksisterende bebyggelse. Udover dette erstattes alle parkeringspladser på ejendommen til græsarmeringspladser. Slutteligt er det for projektet lagt til grund, at de træer der er placeret i byggefeltet flyttes som en del af anlægsprojektet, således at disse genanvendes. Det er derfor en markant mere grøn ejendom, som vil møde besøgende og beboere i fremtiden end i dag, og der vel være en kraftigt øget kvalitet på udearealer med nye tilbud for ophold og aktiviteter.

Det ligger Innovater(Bygherre) meget på sinde, at skabe værdi udover den opførte bebyggelse for projekter generelt. Det gælder bl.a. for igangværende projekter i Tingbjerg, hvor et igangværende Plejehjems projekt og boligprojekt designes i samarbejde med boligselskaber og kommune med henblik på at øge gårdrumskvaliteterne for de eksisterende beboere. Således har vi også her designet projektet med inputs fra Ejerforening, tmf, fagligt forum og stadsarkitekt. Indsigelserne er overvejende med lejere som afsender, og vi har i designfasen primært haft kontakt til lejernes bestyrelse. Inputs herfra er medtaget i projektet for så vidt angår parkeringens placering, oversigtsforhold ved indkørsel, udformning af parkeringspladser for bevarelse af eksisterende træer, muligheder for at indrette forbedrede affaldsfunktioner og beboerfaciliteter i kælder mv. Ligeledes er bestyrelsen meddelt tilsagn om, at der vil blive foretaget en beboerinddragelse i forlængelse af byggetilladelse for detaljering af de nye aktiviteter i gårdrummet herunder prioritering af disse. Det kan dog virke på indsigelserne som om, at denne kommunikation ikke er formidlet videre, hvilket er uheldigt, da en stor del af indsigelserne afspejler ubegrundede bekymringer.

Nedenfor er nogle af de gentagne bekymringer italesat.

## **Hensigt**

Der gentages flere steder et narrativ, hvor projektet ligesom sættes op som butiksbebyggelse på bekostning af ejendommen. Det er faktisk forkert. Det har ikke været hensigten og argumenterne knyttet til disse bemærkninger er ofte misforståede.

## **Grønt**

Det er korrekt, at en del af udvidelsen påtænkt til butiksudvidelsen sker, hvor der i dag er grønt. Det er imidlertid ikke korrekt, at ejendommen bliver mindre grøn som følge af projektet. Der fjernes mange områder med faste belægninger, og ændres til grønne arealer som led i forbedringerne af ejendommens grønne arealer.

Herudover benævnes ofte fjernelsen af træer. Træerne der ligger i byggefeltet flyttes. De fjernes ikke. De er således en del af det fremtidige landskab for ejendommen. Slutteligt investeres der kraftigt i gårdrummet og dennes tilgængelighed, hvilket har været et nøglepunkt for tmf, fagligt forum, bygherre og ejerforeningens bestyrelse i designfasen.

Ved afslutningen af denne designfase var alle parter enige om, at dette mål var opnået.

## **Støj**

Forøgede støjgenerne ved butiksdriften er benævnt flere steder. Imodsætning til butiksbebyggelsen i dag, er minimeringen af støjgener imidlertid tænkt ind som et kriterie. Forøgelsen af bredden på bebyggelsen mod Kongelundsvej (i retningsplansområdet) gør to ting.

- 1) Det etablerer en støjskærm i gårdrummet på trafikstøj fra Kongelundsvej.
- 2) Det faciliterer at vareleveringer, der i dag foregår i gården, kan flyttes ud til Kongelundsvej og væk fra beboerne.

Herudover medvirker den større bebyggelse til, at det er muligt at håndtere alt teknik og affald inde i huset. Det vil sige, at der ikke er udvendig håndtering af køleaggregater, ventilationsanlæg, affaldshåndtering der alle håndteres i bebyggelsen.

Bemærkningerne til disse punkter, kan dog være svære at have indsigt i baseret på materialet udsendt, da det har mere teknisk karakter.

## **Vareleverancer**

En række indsigelser benævner gener fra varelevering. Disse vurderes at være på baggrund af en misforståelse af vareleveringsmekanismen, da denne ikke sker på ejendommen længere, men er flyttet til Kongelundsvej netop for at forbedre forholdene for beboerne på disse. Herudover er benævnt natlevering. Støjkravene i bebyggelsen vil ikke tillade natlevering.

## **Forhold til øvrig planlægning**

Projektet er udover retningsplansbestemmelsen i overensstemmelse med alle planmæssige forhold på ejendommen herunder KP19, bebyggelsesprocenter, friarealsprocenter, antal af parkeringspladser mv.

Placeringen af en del af bebyggelsen i retningsplansområdet er valgt som disponering for at tilgode disse beboerne i den eksisterende bebyggelse. Det er herudover heller ikke dette forhold, som indsigelserne handler om.

### **Handlinger på baggrund af indsigelser**

Enkelte indsigelser gav anledning til bemærkninger i forhold til det videre forløb i sagen.

#### **Ad. Bebyggelsens højde.**

Det virker rationelt at forsøge at etablere en tagkonstruktion som fylder mindst muligt. Bygherre har undersøgt alternative konstruktionsmuligheder, og det kan lade sig gøre at sænke konstruktionen til ca. 4,7 meter. Dette foreslås implementeret.

#### **Ad. Adgangsbegrænsning til gårdrum**

Det nye gårdrum er ikke adgangsbegrænset fra det offentlige rum, og der er rejst bekymring hos beboere for, om den hævede attraktion af gårdrummet med faciliteter mv. kan føre til at mange nye eksterne vil bruge gårdrummet med de gener det har for affald, tryghed mv. Bygherre er åbne for at etablere afgrænset gårdrum for ejendommens beboere, såfremt dette er ok med Københavns Kommune.

#### **Ad. Beboerinddragelse**

Det nævnes ligeledes fra lejere, at de ønsker en inddragelse i detaljeringen af de tilbud, der etableres på ejendommen. Som nævnt tidligere har dette hele tiden været tænkt udført sådan, og dette vil fortsat være tilfældet. Beboerbestyrelsen er orienteret herom.