



### **Bilag 3 - Notat om modtagne henvendelser i høringsperioden for lokalplanforslag Hulgårdsvej**

Der er modtaget 7 henvendelser i høringsperioden, jf. bilag 2

#### Ændringer i lokalplanen

På baggrund af høringen foreslås en række ændringer i bestemmelserne og tegningsmaterialet til lokalplanen jf. bilag 5:

Tegning 3 ændres således at det principielt placerede nye træ i den sydlige kant af byggefelt A fjernes. Træet fjernes ligeledes fra illustrationsplanen på side 7.

Ændringen skyldes at Energinet.dk har gjort opmærksom på at træet vil blive placeret over deres nedgravede kabler, hvilket de ikke kan tillade.

Følgende bestemmelse i §6 stk. 7 ændres fra:

”Skilte der opsættes på facader må have en maksimal dimension på 7,5 m x 4,5 m på den sydvendte facade og 13,5 m x 8,5 m på den nordvendte facade.”

Til:

”Skilte der opsættes på facader må have en maksimal dimension på 7,5 m x 4,5 m på den sydvendte facade og 10,5 m x 7 m på den nordvendte facade.”

Baggrunden for ændringen er at Bispebjerg lokaludvalg har udtrykt bekymring for dimensionerne på skiltningen på den nordlige facade.

Endelig foreslås lokalplanforslagets § 10's overskrift ændret til ”Bæredygtighed” og § 10, stk. 1 slettet, idet der pr. 1. januar 2015 ikke længere kan stilles krav om laveste energiklasse i lokalplaner.

Ændringerne medfører ikke krav om supplerende høring.

### **Henvendelser fra myndigheder og andre offentlige instanser**

#### *3. Email af 2. marts 2015 fra Bispebjerg lokaludvalg*

Lokaludvalget har følgende bemærkninger:

Lokaludvalget mener, at det nye lagerhotel har et noget bastant udtryk, der dog blødes noget op af de forskellige indhak i bygningen.

Lokaludvalget finder det acceptabelt, at den bevaringsværdige koblingsstation vil blive delvist skjult af det nye byggeri og træer.

09-04-2015

Sagsnr.  
2014-0243271

Dokumentnr.  
2014-0243271-3

Sagsbehandler  
Jonas Tesch Hallberg

### **Byplan Syd**

Njalsgade 13  
Postboks 348  
2300 København S

Telefon  
3366 1342

E-mail  
CS35@tmf.kk.dk

EAN nummer  
5798009493149

Lokaludvalget ser det som en gevinst for bydelen, at der etableres en offentligt tilgængeligt parkanlæg.

Lokaludvalget finder det positivt at der anlægges et grønt tag, selvom det ikke vil være synligt.

Lokaludvalget udtrykker, på baggrund af lagerhotellets monumentale karakter, et ønske om en øget brug af facadebegrønning og henviser til Glostrup Hospitals nye parkeringshus som eksempel på, hvordan det kan løses teknisk.

Lokaludvalget udtrykker bekymring for om størrelsen og placeringen af overkørslen til Hulgårdsvej, vil medføre, at bilister der kører ud fra det hegnede aflæsningsområde foran lagerhotellet vil være fristede til at skyde genvej ved at køre over fortov og cykelsti.

Lokaludvalget anfører, at en tilladt størrelse på 13,5 m x 8,5 m, for reklamer på nordsiden af bygningen, forekommer som alt for meget. De mener yderligere, at det er bekymrende, at reklamens sammenhæng med bygningen vil få hele den nordlige facade til at fremstå som én stor bannerreklame. Det påpeges, at en sådan grad af påtrængende reklamering ikke ligner noget, der sædvanligvis tillades eller anvendes i København. Lokaludvalget foreslår, at man ændrer den maksimale størrelse for reklamer på nordsiden, så den svarer til den på sydsiden på maksimalt 7,5 m x 5,4 m.

Lokaludvalget bemærker, at byggeriet vil medføre en beskedent skyggevirksomhed for boligbyggeriet overfor på Hulgårdsvej efter kl. 19 i sommermånederne, hvilket lokalplanforslaget anfører som tåleligt i en storby, hertil har de ikke yderligere bemærkninger.

#### *Forvaltningens bemærkninger*

Med de forskellige udskæringer i bygningsvoluminet, den åbne stueetage og den offentlige forplads, skaber den nye bygning en fin overgang mellem den monumentale koblingsstation, de omkringliggende bygninger og Hulgårds Plads. Forvaltningen finder, at den nye bygning med sine materialer og facadedetaljering harmonerer med den eksisterende bevaringsværdige koblingsstation. Den foreslåede lokalplan stiller krav om begrønning af tilbagetrukne facadepartier mod Hulgårdsvej og tillader i øvrigt begrønning af facaderne i det omfang der kan opnås en god helhedsvirkning. Forvaltningen finder ikke at det er hensigtsmæssigt at stille krav om yderligere facadebegrønning i lokalplanen.

Den endelige udformning af overkørslen til Hulgårdsvej er ikke reguleret af lokalplanen. I forbindelse med byggesagen vil overkørslen blive tilpasset, så den forholder sig til det konkrete behov.

Lokalplanen tillader en skiltning på nordsiden af facaden på op til 13,5 m x 8,5 m, såfremt der kan opnås en god helhedsvirkning i forhold til bygningens arkitektoniske karakter i bybilledet, skiltningen indarbejdes i den samlede facadeløsning og ikke virker skæmmende på bybilledet. Forvaltningen finder, at det i den konkrete situation vil være overvejende positivt at skiltning og facade fremstår som en helhed men foreslår at §6 stk. 7 i lokalplanen ændres så den maksimalt tilladte størrelse bliver 10,5 m x 7 m, for at sikre en bedre balance mellem skiltningen og karakteren af den offentligt tilgængelige forplads.

#### *4. Email af 20. marts fra Københavns Museum*

Museet bifalder idéen om at udpege koblingsstationen som bevaringsværdig og intentionen om at give pladsen et løft.

#### *5. Email af 19. marts fra Energinet.dk ved Gitte Madsen*

Energinet.dk har en række bemærkninger som alle sammen relaterer sig til eltransmissionsnettet:

Energinet.dk gør opmærksom på at deres kabelanlæg og adgangsforhold er sikret ved en tinglyst deklARATION, som de forudsætter stadig er gældende i sin fulde ordlyd ved en evt. vedtagelse af lokalplan og kommuneplantillæg.

Energinet.dk bemærker at en kurveradius på tilkørselsvej for arbejdskøretøjer ikke ved en senere ændring i projektet må komme under 8 m.

Energinet.dk anfører at det ikke kan tillade plantning af nye træer, eller fredning af eksisterende træer, henover deres kabelanlæg. De gør opmærksom på at der er skitseret et nyt træ over deres kabler på illustrationsplanen på side 7 i lokalplanforslaget.

Energinet.dk bemærker at de forventer at skulle udvide koblingsstationen med en transformer og et koblingsanlæg mere, som de antager vil kunne rummes inden for byggefelt B som fastlagt i lokalplanforslaget. De formoder ikke at en udpegning af Bellahøj Koblingstation som bevaringsværdig til påvirke en senere udvidelse.

Energinet.dk påpeger at der er en række forsigtighedsforhold som gør sig gældende når der graves i nærheden af elkabler som bør kommunikerer til evt. udførende entreprenører.

#### *Forvaltningens bemærkninger*

Det skitserede træ på illustrationsplanen på side 7 i lokalplanforslaget er ikke omtalt i bestemmelserne men er også vist på tegning 3. Forvaltningen foreslår at det fjernes fra tegning 3 og illustrationsplanen i den endelige lokalplan.

Forvaltningen vil videregive materiale omkring forsigtighedsprincipper ved gravearbejde i nærheden af elkabler til bygherre.

#### *7. Email af 20. februar fra Naturstyrelsen ved Karin Jensen*

Naturstyrelsen gør opmærksom på at kommunen bør afklare og redegøre for hvorvidt kommuneplantillægget muliggør en anvendelse, der er mere grundvandstruende end den eksisterende lovlige anvendelse, idet det kun er kommuneplantillæg der muliggør ændret arealanvendelse, som er mindre grundvandstruende end den eksisterende, der er undtaget fra redegørelseskrav/trinmodel, jf. den statslige udmelding om planlægning i områder med drikkevandsinteresser s. 8.

#### *Forvaltningens bemærkninger*

Det er forvaltningens vurdering at den muliggjorte anvendelse er mindre grundvandstruende end den eksisterende.

Det foreslås at følgende tekst indarbejdes i redegørelsen for den endelige lokalplan:

*Det er kommunens vurdering, at forslag til kommuneplantillæg for Hulgårdsvej muliggør en anvendelse, der er mindre grundvandstruende end den gældende, og at der derfor ikke skal udarbejdes en redegørelse i overensstemmelse med den statslige udmelding om planlægning i områder med drikkevandsinteresser, s. 8. Således ændrer forslaget til kommuneplantillæg et område fra tekniske anlæg til serviceerhverv. I det konkrete tilfælde muliggøres et lagerhotel, som ikke kan siges at være grundvandstruende.*

#### **Andre henvendelser**

*1. Email af 5. februar 2015 fra Jesper Bintos*  
Borgeren spørger ind til hvad et opbevaringscenter og en koblingsstation er.

#### *Forvaltningens bemærkninger*

Forvaltningen har besvaret spørgsmålene pr. mail til borgeren.

*2. Email af 5. februar 2015 fra Leif Rosenqvist*

Borgeren der er genbo til lokalplanområdet, mener at det er en dårlig idé da de i forvejen ikke overholder reglerne angående støj før kl. 7.

*Forvaltningens bemærkninger*

Der kan klages over støj til kommunen. På følgende side på kommunens hjemmeside kan der læses mere:

<https://www.kk.dk/artikel/det-kan-du-klage-over>

*6. Email af 25. marts 2015 fra A/B Hulgården*

Bestyrelsen af A/B Hulgården, som er beliggende på Hulgårdsvej overfor det planlagte byggeri, har på vegne af beboerne anført en række bemærkninger til lokalplanforslaget:

Bestyrelsen udtrykker glæde over, at der er indtænkt grønne tage i den nye bygning. De påpeger dog at taget ikke vil være synligt fra eksisterende bebyggelse og det derfor primært vil være tagets forsinkende effekt på regnvandet der gør at det giver mening at begrønne taget. Derfor mener de at der bør sættes krav til sedumlagets tykkelse er minimum 8 cm for at sikre denne positive effekt. Yderligere foreslår de at man kunne gøre taget tilgængeligt med en tagterrasse tilgængelig for at lokalplanen ændrer kravet til friareal og bebyggelsesprocent.

Bestyrelsen ser meget positivt på anlæggelsen af en offentligt tilgængelig forplads og begrønning, som de mener vil være positivt for lokalområdet.

Bestyrelsen er meget betænkelige ved den øgede trafik som lagerhotellet vil medføre på Hulgårdsvej og påpeger at det er en af de allermest trafikerede, forurenende og støjende veje i København. Bestyrelsen nævner desuden, at det er estimeret at lukningen af kørsel for biler ved Nørrebro station vil betyde en 5% stigning i biltrafikken på Hulgårdsvej.

Bestyrelsen er meget kede af, at deres beboelse, med den nye bygning, vil blive lukket inde af høj bebyggelse på begge sider, og at den nye bygning vil skabe skygge på facaden af Hulgårdsvej 142-146 kl. 19 om sommeren. Grundet den store mængde trafik om dagen er det netop på dette tidspunkt, at ophold foran boligerne mod Hulgårdsvej er muligt.

Bestyrelsen mener, at der skal indtænkes mere begrønning af bygningen, hvis den skal placeres som foreslået i forslaget. En begrønning af facaden mod Hulgårdsvej vil give en væsentligt

smukkere udsigt, og desuden mindske partikelforureningen og støjen fra biltrafikken. De mener desuden, at der bør stilles krav til vedligehold af en grøn facade.

#### *Forvaltningens bemærkninger*

Forvaltningen kan som udgangspunkt ikke stille krav til sedumlagets tykkelse i en lokalplan. Uanset tykkelsen vil et grønt tag altid have en vis forsinkende effekt på regnvandet, øge biodiversiteten og vil desuden også have en afkølede effekt om sommeren. I kombination med nedsivningsarealet syd for bygningen, vurderer forvaltningen at der vil kunne opnås en tilfredsstillende afledning af regnvand.

Det foreslåede tillæg til kommuneplanen, muliggør en bebyggelsesprocent på 210 og stiller et krav til friarealer på 10% for erhverv og 40% for boliger. Den gældende kommuneplanramme tillader en bebyggelsesprocent på 110 og stiller ikke krav til friarealer. Den øgede bebyggelsesprocent vil i kombination med kravet til friarealer sikre etableringen af et relativt stort friareal i forhold til bygningens funktion og antal ansatte. Forvaltningen ser det som positivt, at friarealerne anlægges som offentligt tilgængelige og med en god relation til øvrige nærliggende offentlige rum, og mener ikke at der er behov for yderligere friarealer.

Der forventes 30-50 besøg pr. dag til lagerhotellet. De typiske brugere vil komme i personbiler, mindre varevogne eller ladcykler. Da Hulgårdsvej er meget befærdet, med i snit 28900 bilister om dagen, vurderer forvaltningen ikke, at en forøgelse på op til 50 biler mere om dagen vil have en mærkbar effekt på biltrafikken.

Lokalplanforslaget begrænser nyt byggeri til 23 m i højden og med en afstand til det overfor liggende byggeri på over 30 m vil det nye byggeri ligge betydeligt under et højdegrænseplan på 1-1. På trods af en hvis skyggegene i aftentimerne finder forvaltningen ikke, at bygningens dimensioner og placering er hverken urimelig eller upassende i forhold til den bymæssige kontekst.

Vedrørende ønske om øget begrønning henvises til forvaltningens bemærkninger til Email af 2. marts 2015 fra Bispebjerg lokaludvalg.