



Bilag 4

09-10-2015

Notat om henvendelser modtaget i forbindelse med den offentlige høring af tillæg nr. 4 til lokalplan nr. 76 "Titangade"

Sagsnr.
2015-0198645

Dokumentnr.
2015-0198645-2

Der er modtaget 12 henvendelser, jf. bilag 3, i høringsperioden fra den 12. februar 2014 til den 11. april 2014. Der er to henvendelser som er identiske og som er sendt til kommunen to gange, reelt er der dermed modtaget 10 høringssvar.

Sagsbehandler
Anette Pøhl

I forbindelse med den supplerende høring, fra den 23. maj 2014 til den 13. juni 2014, er der modtaget 10 henvendelser i høringsperioden. Der er to henvendelser som er identiske og som er sendt til kommunen to gange, reelt er der dermed modtaget 8 høringssvar.

Ændringer i lokalplanen

På baggrund af høringerne forslås en række ændringer i lokalplanbestemmelserne ligesom redegørelsen er tilpasset. Baggrunden for ændringerne uddybes under de enkelte punkter. Ændringer i lokalplanens bestemmelser fremgår af listen sidst i dette notat. Ændret lokalplantegning fremgår af bilag 6 til indstillingen om sagen.

Henvendelser fra myndigheder og andre offentlige instanser

Henvendelse nr. 6 fra Københavns Museum:

Ingen bemærkninger

Henvendelse nr. 8 fra HOFOR:

Ingen bemærkninger

Supplerende høring - henvendelse nr. 3 og 4

Ingen bemærkninger

Henvendelse nr. 11 fra Nørrebro lokaludvalg:

Lokaludvalget gør opmærksom på, at den eksisterende lokalplan muliggør en bebyggelsesprocent på 130, som lokaludvalget ønsker at fastholde. Selv med denne bebyggelsesprocent vil der ske en fortætning af området.

Lokaludvalget vil anbefale, at p-arealerne gennemtænkes med fokus på mere friareal og ordentlig cykelparkering - og ikke kun fokusere på p-pladser til biler.

Det er ifølge lokaludvalget en absurditet, at ejeren af Sigurdsgade 27 har fældet det bevaringsværdige træ på grunden. Lokaludvalget opfordrer kommunen til at få en træpolitik, så sådanne hændelser ikke sker.

Byplan Nord

Njalsgade 13
Postboks 348
2300 København S

Telefon
3366 1321

E-mail
EF51@tmf.kk.dk

EAN nummer
5798009493149

Supplerende høring - henvendelse nr. 10 fra Nørrebro Lokaludvalg

Undrer sig ikke længere, men betragter forslag til tillæg nr. 4 som en absurditet. Det er gået op for kommunen, at Sigurdsgade 29 ikke er ejet af ejeren af Sigurdsgade 27 og 31, men alligevel ønsker man at fremme et byggeri af ungdomsboliger her.

Nu skal det blot ske ved, at der placeres to parallelle bygninger på begge sider af Sigurdsgade 29. Bygningerne er væsentligt højere end klosteret og med beboere, som måske ikke lige harmonerer med beboerne/aktiviteterne i Sigurdsgade 29. Det er meget usympatisk. Det anbefales, at forslaget trækkes tilbage. Trækkes forslaget ikke tilbage fastholdes indsigelserne indsendt tidligere, vigtigst at bebyggelsesprocenten ikke forhøjes.

Forvaltningens bemærkninger:

Lokalplanområdet ligger i et meget sammensat område bestående af større boligkarréer og uddannelsesinstitutioner samt mindre fritliggende bygninger, der hovedsagligt anvendes til småerhverv. Bebyggelsen har en enkel fremtoning, der ikke i sig selv fremstår som et arkitektonisk markant projekt. Forvaltningen anerkender, at det nye reviderede projekt ikke er optimalt indpasset til stedets egenart, men har af hensyn til indpasning af nonneordenens nuværende bygninger, vurderet at den foreslåede bebyggelse på acceptabel vis indpasses i områdets sammensatte karakter. Den nye bebyggelse svarer højdemæssigt til boligkarréen overfor og gesimshøjden er tilpasset nabobygningen. I forslaget til kommuneplantillæg foreslås en rammeændring, således, at den maksimalt mulige bebyggelsesprocent ændres fra 150 til 185. Rammeændringen omfatter et større område end lokalplanområdet. I forslaget til tillæg nr. 4 er bebyggelsesprocenten begrænset til maksimalt 160, som vurderes at være maksimum for, hvad området kan bære.

Vedrørende p-arealerne skal de opfylde de krav, som er gældende i henhold til kommuneplanen 2011. I forslaget til lokalplantillæg er der en bestemmelse om, at parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen og højest 1 parkeringsplads pr. 150 m² boligetageareal og for butikker højest 1 parkeringsplads pr. 100 m² etageareal. Lokalplantillægget suppleres med en bestemmelse om at parkeringskravet for ungdomsboliger er 1 plads pr. 300 m² etageareal i i overensstemmelse med kommuneplantillæg nr. 25 om kollegie- og ungdomsboliger, som er vedtaget siden lokalplantillægget var i høring. Vedrørende cykelparkering er der krav om 4 pladser pr. 100 m² ungdomsboligetageareal. Mindst 50 % af cykelparkeringen skal etableres med overdækning, enten i skure eller som en integreret del af byggeriet. Projektet har en stationsnær placering tæt på den kommende metro ved Skjolds Plads, og kravene til parkering vurderes at dække behovet.

Vedrørende fældning af det bevaringsværdige træ, oplyste bygherre, da træet blev fældet, et det var i akut fare for at vælte efter en storm.

Forvaltningen har efterfølgende fra bygherre modtaget en redegørelse, bilag 9, for, at træet var angrebet af svamp og derfor i fare for at vælte. Forvaltningen foreslår, at der i stedet stilles krav i lokalplanen om nyplantning af tre træer med et stammeomfang på minimum 30-36 cm. Vedrørende træpolitik besluttede Teknik- og Miljøudvalget i mødet den 24. august 2015, at der skal udarbejdes en træpolitik i indeværende år.

Andre hørings svar

Henvendelse nr. 1 fra Lars Barfred:

Indsigeren gør opmærksom på, at bilejerskabet blandt 18-28 årige i København er 8 %, det burde således være tilstrækkeligt med 5 eller 6 p-pladser. Forslaget til tillægget kræver, at der bygges 4 gange så mange. 23 skal anlægges i terræn og vil fylde 575 m², hvor ungdomsboligerne i stedet kunne have 400 m² fælleshave og byggeriet og huslejen ville blive lavere.

Hvis kravet om 23 pladser fastholdes, er det i strid med lokalplantillæggets bestemmelse, om, at maksimum 25 % af friarealet på terræn må befæstes.

Forvaltningens bemærkninger:

Vedrørende parkeringspladser er det normen for ungdomsboliger, der anvendes. Det er i forslaget muliggjort, at parkeringspladserne kan indrettes samlet på en matrikel, under forudsætning af, at parkeringsnormen overholdes. I forslaget vil der være tale om ca. 9 p-pladser til biler og ca. 105 cykelparkeringspladser. Se endvidere forvaltningens bemærkninger under henvendelse nr. 11.

Etagearealet for byggeri på matr. nr. 5575 og 5542 er ca. 2.600 m².

Der er i kommuneplan 2011 fastsat krav om 30 % friareal for ungdomsboliger. Det betyder et friareal på ca. 791 m². Friarealprocenten er løst samlet for de to matrikler.

Henvendelse nr. 2 fra B. Lausten:

Indsigeren mener, at Klosteret i Sigurdsgade fortsat er truet, idet Københavns Kommune den 12. februar 2014 har indledt en offentlig høring om at bygge ungdomsboliger, selvom bygherrerne ikke har rådighed over Sigurdsgade 29, hvor klosteret ligger. Teknik- og Miljøudvalget er flere gange i løbet af efteråret, blevet gjort opmærksom på dette forhold, men har åbenbart valgt at ignorere dette.

Indsigeren bemærker, at Teknik- og Miljøudvalget og Økonomiudvalget således har valgt at efterkomme ejerne af Sigurdsgade 27 og 31's ønsker og udarbejdet en lokalplan som muliggør ungdomsboliger på grundene nr. 27, 29 og 31 uden hensyn til nonnerne i nr. 29. Der opfordres til, at så mange som muligt gør indsigelser mod Københavns Kommunes overgreb på klosteret i Sigurdsgade inden høringsfristens udløb. Indsigeren finder det bemærkelsesværdigt, at lokalplanen kal-

des Titangade, selv om grundene udelukkende ligger i Sigurdsgade. Det tolkes som en bevidst form for vildledning, for at undgå for stor opmærksomhed.

Forvaltningens bemærkninger:

Bebyggelsesplanen er ændret i forhold til det oprindelige forslag, således, at der kan bygges ungdomsboliger, uden det er nødvendigt at inddrage Sigurdsgade nr. 29. Efter nonneordenen har indgivet indsigelse, er der indgået en gensidig aftale mellem bygherre for ungdomsboligerne og nonneordenen, hvori er aftalt, at bygherre opfører en mur mod skel mod nonnernes ejendom. Forvaltningen vurderer, at dette er en acceptabel løsning, og forvaltningen er oplyst om, at nonneordenen er enig heri. Opførelse af en mur mod nonneordenens grund fastlægges som et krav i lokalplanen.

Vedrørende navnet har forvaltningen i denne sag fundet det hensigtsmæssigt, at lokalplanlægge ved hjælp af et tillæg til den eksisterende lokalplan, der hedder ”Titangade”.

Henvendelse nr. 3 fra HMT2 Arkitekter Aps ved Anne Nordahl Vestergaard:

Bygherres arkitekt har i sit høringssvar fremsendt et forslag til en ny bebyggelsesplan, da ejeren af Sigurdsgade 29, den katolske nonneorden under Mother Teresasøstrene Missionaries, har ønsket at forblive i Sigurdsgade. Der er udarbejdet en ny bebyggelsesplan, som indeholder mulighed for en senere inddragelse af nr. 29 i en samlet bebyggelse.

I forslaget fastholdes lokalplantillæggets intentioner herunder bebyggelsesprincip, bygningshøjder og arkitektur. Bygninger og friarealerne ved den nye bebyggelse har samme lysorientering og kvalitet som i det nuværende projekt, og der vil blive udført træbeplantning mod Sigurdsgade.

Terrænparkering for biler fra Sigurdsgade 27 og 31 foreslås samlet på Sigurdsgade 31 i det nordøstlige hjørne.

Høringssvaret indeholder følgende generelle bemærkninger:

- Byggefeltet ønskes udvidet for en mere fleksibel placering af bebyggelse og parkering.
- Husdybden ønskes ændret til 12 meter for blandt andet at give mulighed for en varieret udformning af altangange med opholdsareal.
- Der ønskes generelt ikke et krav om, at eksisterende bygninger skal bevares eller fredes. Hvis eksisterende bygninger alligevel bevares, skal der ikke medregnes friareal hertil.

Forvaltningens bemærkninger:

Bebyggelsesprocenten på 160 vurderes at være, hvad området maksimalt kan bære og bebyggelsesprocenten må ikke overstiges. Det kon-

krete projekt har en bebyggelsesprocent på 155, da krav til friareal, husdybde og afstand til skel skal overholdes.

Forvaltningen vurderer, at det ændrede bebyggelsesforslag indpasser sig i forhold til områdets blandede bebyggelser med samme mulighed for kig til friarealet som det oprindelige forslag. Forvaltningen foreslår, at lokalplantegning nr. 2 og lokalplanens bestemmelser justeres, således, at det ændrede bebyggelsesforslag kan realiseres, bl.a. ved en mindre udvidelse af byggefeltet.

Vedrørende eksisterende bygninger, er ingen af de eksisterende bygninger inden for tillægsområdet bevaringsværdige, hvorfor de kan rives ned. I forslaget til lokalplantillæg er der en bestemmelse, der omhandler muligheden for at bevare det eksisterende forhus på nr. 27. Denne bestemmelse foreslås at udgå, da bygningen ikke kan bevares med det ændrede bebyggelsesforslag. Endvidere foreslås bestemmelsen om åbenhed i den vestvendte facade mod Sigurdsgade at udgå, da denne facade ikke vil blive realiseret med det ændrede bebyggelsesforslag. Der foreslås mulighed for ved dispensation at kunne regne friareal og bebyggelsesprocent under ét for de to ejendomme Sigurdsgade 27 og 31. Husdybden foreslås ændret således den må være 10 meter eksklusive altangange og trappetårne i stedet for inklusive altangange og trappetårne.

Henvendelse nr. 4 og 5 fra John Kjær:

Indsigeren er imod ændringerne af bebyggelsesprocenten. I lokalplantillægget ændres den fra 130 til 160. I kommuneplantillægget ændres den fra maksimalt 150 til 185. Begge forslag giver mulighed for en uacceptabel udnyttelse af området og en intensivering af byggeri, herunder i højden. Det vil åbne mulighed for et byggeri, der ikke tager hensyn til de i gaden eksisterende bygninger. Indsigeren finder, som grundejer af den fredede naboejendom, at et højt byggeri ikke tager de nødvendige hensyn, der gør sig gældende ved fredede bygninger omkring fastsættelse af en beskyttelseszone. Med beskyttelseszonen sikres det, at den fredede bygningskvalitet ikke påvirkes eller forstyrres af uvedkommende eller skæmmende elementer på en måde, så bygningens udseende og karakter og samspillet med omgivelserne forringes. Herved kan de arkitektoniske og kulturhistoriske værdier, og den sammenhæng bygningen indgår i, fastholdes.

Indsigeren gør endvidere opmærksom på, at investorerne bag Sigurdsgade 27 ApS ønsker at opføre et byggeri på Sigurdsgade 27, 29 og 31. Kommunen er tidligere gjort opmærksom på, at nr. 29 ejes af Mother Teresa Søstrene "Missionaries of Charity", som ikke ønsker at sælge deres ejendom. Det har de erklæret skriftligt den 21. oktober 2013. Kommunen er bekendt hermed. Når kommunen fortsætter med en planlægning, der under hensyn hertil ikke kan realiseres, forekommer det at være spild af ressourcer - både egne og andres. Skatteindtægter synes at kunne bruges mere hensigtsmæssigt.

Forvaltningens bemærkninger:

Vedrørende bebyggelsesprocenten se forvaltningens bemærkninger under henvendelse nr. 11 fra Nørrebro Lokaludvalg.

Der er ikke lovgivningsmæssige krav om en beskyttelseszone omkring den fredede bygning, hvorfor ejendommene op til ejendommen kan udnyttes på sædvanlig måde.

Vedrørende Sigurdsgade nr. 29 er det med det ændrede bebyggelsesforslag ikke længere en forudsætning for realisering af ungdomsboligprojektet, at ejendommen indgår i projektet. Ejerne af nr. 29, af Mother Teresa Søstrene "Missionaries of Charity", har efterfølgende over for ejerne af nr. 27 og 31 skriftligt givet udtryk for en accept af projektet efter gensidig aftale om, at bygherre opfører en mur mod skel mod nonnernes ejendom, som beskrevet i forvaltningens bemærkninger under henvendelse nr. 2 fra B. Lausten.

Henvendelse nr. 7 fra Sankt Petri Advokater ved Trine Lindegaard

Indsigeren gør opmærksom på, at investorerne bagved Sigurdsgade 27 ApS ønsker at opføre et ungdomsbyggeri på Sigurdsgade 27, 29 og 31. Det fremgår ikke hvem disse investorer er, men selskabet Sigurdsgade 27 ApS eksisterer ikke. Der findes "Ejendomsselskabet Sigurdsgade 27 ApS" som er gået konkurs. Der eksisterer et selskab "Sigurd 27 ApS" som ejer nr. 27 og 31, og det må naturligvis være investorerne bagved dette selskab, som har fremsendt ansøgningen. Indsigeren finder det ejendommeligt, at man ud fra kommunens høringsmateriale ikke kan identificere, hvem der egentlig står bagved ansøgningen, og at man blot henviser til, at ansøgningen kommer fra investorerne bagved et selskab, som ikke findes. Da ejeren af Sigurdsgade 29 på ingen måde er interesseret i at deltage i projektet, gør det sagen endnu mere ejendommeligt – særligt fordi kommunen allerede i oktober 2013, af ejeren, skriftligt er gjort opmærksom herpå.

Indsigeren gør endvidere opmærksom på, at der er drevet autoværksted fra de lejede lokaler i Sigurdsgade 31 i mere end 12 år, og tillægget til lokalplanen betyder, at der er banet vej for, at udlejer af den bygning, hvori der drives værksted, giver grundejer mulighed for at rive bygningen ned, hvilket betyder at indsiger mister sin forretning. I dag vil det være umuligt at finde nye lokaler til værksteder i nærområdet og indsiger fratages dermed muligheden for at fortsætte med autoværksted. Beliggenheden er af afgørende betydning, da autoværkstedets kunder er lokale taxavognmænd og bilejere, som har deres daglige gang i og omkring Sigurdsgade. Indsigeren henstiller hermed, at kommunen ikke vedtager tillægget endeligt.

Forvaltningens bemærkninger

Ejerselskabet hedder Sigurd 27 ApS. Forvaltningen har modtaget dokumentation herfor ved en tegningsudskrift fra Erhvervsstyrelsen. Forslaget er ændret og det er ikke længere en forudsætning for realisering af projektet, at Sigurdsgade nr. 29 indgår, se forvaltningens bemærkninger under henvendelse nr. 11 fra Nørrebro Lokaludvalg og henvendelse nr. 2 fra B. Lausten. Vedrørende autoværksted, Sigurdsgade nr. 31, er det således, at planloven udtømmende beskriver, hvad kommunen kan optage bestemmelser om i en lokalplan. Et områdes anvendelse kan reguleres, men lejeforhold kan ikke reguleres i en lokalplan.

Henvendelse nr. 9-10 fra John Kjær:

Indsigerne gør opmærksom på, at der i lokalplanforslaget er markeret et bevaringsværdigt træ, der er fældet af ejeren og dermed irrelevant i forhold til forslaget. Vil kommunen forfølge sagen? Man må vel ikke fælde et bevaringsværdigt træ uden tilladelse, selvom det generer ens planer, eller man synes det er sygt eller grimt? Kommunen har vel næppe givet tilladelse, når man netop har udsendt et lokalplanforslag, hvor man har markeret træet som bevaringsværdigt?

Supplerende høring – henvendelse nr. 2 og 7 fra John Kjær:

Klager over den korte tidsfrist for den supplerende høring. Fra forslaget fremsættes den 23. maj 2014 til bemærkninger skal være indsendt til kommunen den 13. juni 2014, er der mindre end en måned. Det er en uacceptabel kort frist.

Der mangler fortsat en afklaring omkring fældning af det bevaringsværdige træ (Er det selvtægt fra ejers side?) Der foreligger ikke en tilladelse samt hvem står bag projektet eller ejer ejendommen, disse forhold burde være afklaret først.

Sigurdsgade 29 som ejer af Mother Teresa Søsterne, ønsker fortsat ikke at sælge, og man bliver trist til mode, når en spekulant ikke kan lade nonnerne i fred og ekstra triste, når en kommune bidrager til at der på den måde lægges pres på nonnerne. Indsigeren efterlyser mindre grådighed og mindre højde. Nonnerne ønsker ikke at sælge og det er usympatisk, at man ved at planlægge to høje bygninger på hver side af deres ejendom udøver pression for at få dem til at ændre mening.

Forvaltningens bemærkninger

Forvaltningen vil som udgangspunkt sende et lokalplanforslag i supplerende høring, når der er tale om væsentlige ændringer i forhold til det oprindelige forslag. Kommunes praksis er i den forbindelse en høringsfrist på tre uger. Vedrørende fældning af det bevaringsværdige træ se forvaltningens bemærkninger under henvendelse nr. 11 fra Nørrebro lokaludvalg. Vedrørende Sigurdsgade 29, se forvaltningens bemærkninger under henvendelse nr. 2 fra B. Lausten. Vedrørende ejerforhold se forvaltningens bemærkninger under henvendelse nr. 7 fra Trine Lindegaard.

Henvendelse nr. 12 fra J. Olsen på vegne af Titanparken

Indsigeren har følgende bemærkninger til forslaget:

Støj:

Friarealerne ud til Sigurdsgade må antages at blive stedet, hvor aktiviteter og andre festivitas vil blive afholdt, hvilket vil give store støjgener for bl.a. Titanparkens beboere på den modsatte side af Sigurdsgade. Titanparkens lejligheder er alle indrettet med enten samtlige soveværelser eller de fleste soveværelser ud mod Sigurdsgade. Som støjforbyggende er det derfor nødvendigt med en glasvæg eller lignende ud mod Sigurdsgade samt ind mod nr. 25, så støjen holdes inde på kollegiet. Glasvæggen skal være lige så høj som resten af det planlagte byggeri.

Parkeringspladser:

Der er anlagt for få parkeringspladser set i forhold til antallet af ungdomsboliger, hvilket vil give parkeringspladsmangel for områdets øvrige beboere. Da erhvervelsen af motorkøretøjer nu har nået et prisniveau, hvor selv en studerende kan købe/lease en bil for småpenge, må det kræves, at der etableres mindst en p-plads pr. ungdomsbolig. Udefrakommende besøg vil antageligvis også ske i bil, da det er mere økonomisk rationelt at samkøre end køre kollektivt.

Udsigten forringes:

Samtlige lejligheder over for den planlagte bebyggelse får udsynet til en "Berlinmur" og især de højere beliggende lejligheder vil blive berøvet deres fri udsigt udover bl.a. Vibekevang bebyggelsen. Der er endnu frit udsyn mod nordøst i op mod 500 meter, hvilket vil forsvinde helt med ungdomsboligerne og forringe lejlighederne væsentligt på den modsatte side af Sigurdsgade. Derfor bør det planlagte byggeri ikke være højere end den nuværende karakteristiske byggemasse.

Byggeskitserne i forslaget tyder på elementbyggeri i mørketoner. Det ville være langt pænere i lyse tegl. Det viderefører ej heller området karakter, men ændre derimod udseendet væsentligt. Det ønskes, at den nuværende byggestils karakteristika bevares, og at nedslidte bebyggelser renoveres, men at den planlagte "Berlinmur" undlades. Byggeriet vil medføre nedlæggelse af 2 private virksomheder samt klostret, der udfører socialt arbejde for Københavns mindre bemidlede.

Det ville være ønskeligt, at området kunne bevare sin lave charmerende varierede bebyggelse, der godt kunne trænge til en kærlig hånd.

Supplerende høring - henvendelse nr. 1 og 6 fra J. Olsen, AKB Titanpark:

Fastholder indsigelserne indsendt i forbindelse med den offentlige høring se under henvendelse nr. 12 og suppler med nye indsigelser mod det revidere byggeri. Byggeriet vil fortsat spærre for Titanparkens fri udsigt mod nordøst, hvorfor byggeriet bedes holdt nede i samme højde som det nuværende byggeri på grunden og tilbagetrukket fra vejen.

Tilslutter sig de øvrige indsendte indsigelser og finder at forslaget

ødelægger området arkitektur samt indespærre nonnerne mellem 2 højhuse.

Forvaltningens bemærkninger:

Vedrørende støj er der som udgangspunkt kun krav om støjforanstaltninger i forbindelse med planlægning, hvor miljøstyrelsens vejledende støjgrænser for den pågældende anvendelse ikke kan overholdes. Naboerne vil opleve, at den nye bebyggelse vil skabe mere byliv i området. Den pågældende anvendelse til ungdomsboliger er dog en almindelig anvendelse i bymæssig bebyggelse, der ikke vurderes at medføre væsentlige støjgener, der overskrider miljøstyrelsens vejledende støjgrænser, og der stilles derfor ikke krav om støjforanstaltninger.

En ændring i anvendelsen forventes at medføre en øget cykeltrafik, men ikke væsentligt øget biltrafik.

Vedrørende parkeringspladser se forvaltningens bemærkninger ovenfor under henvendelse nr. 11 fra Nørrebro Lokaludvalg.

Vedrørende forringelse af udsigt bemærkes det, at i henhold til kommuneplanen var det også før kommuneplanændringen muligt at bygge med en maksimal bygningshøjde på 24 meter. Det er forvaltningens vurdering, at den foreslåede bebyggelse i op til 18 m og med en gesimshøjde på maksimalt 14 m vurderes at indgå i en acceptabel sammenhæng med området, hvor boligkarréen overfor højdemæssigt svarer til den nye bebyggelse, ligesom gesimshøjden er afpasset efter nabobygningen. Det kan oplyses, at lokalplanlægning er erstatningsfri regulering, hvilket betyder at kommunen kan lokalplanlægge for området uden, at blive erstatningsansvarlig for fx tab af udsigt.

Lokalplanforslaget stiller krav til bebyggelsens ydre fremtoning med krav om, at bebyggelsen skal skabe en god helhed i gadebilledet med facader i tegl og med en markering af stueetage og øverste etage.

Se i øvrigt forvaltningens bemærkninger vedrørende omfang under henvendelse nr. 11 fra Nørrebro Lokaludvalg.

Supplerende høring - Andre høringsvar:

Henvendelse nr. 5 fra *Sankt Petri Advokater ved Trine Lindegaard* Fastholder indsigelserne omkring leje af Sigurdsgade 31. Se henvendelse nr. 7 og forvaltningens bemærkninger hertil.

Henvendelse nr. 8 fra *Simon Vinzent*

Indsigeren mener, det er sørgeligt, at Københavns Kommune ikke har øje for kulturarv og de historier, der ligger i den eksisterende bygningsmasse i Sigurdsgade. En historie om byens udvikling og udviklingen til en industriby med værksteder, fabrikker og produktion flettet ind i byens tæppe af boliger og liv.

Kvarteret som helhed er bestemt ikke noget pragteksempel i god planlægning, hverken når det gælder kurturarv, arkitektonisk kvalitet eller

menneskelig skala i byrummet. Det foreslåede projekt med to (essentielt tre) umotiveret placeret bygningskroppe på grunden er dårlig planlægning. Kommunens manglende stillingtagen til arkitekturen og sammenhængen med konteksten afslører sig selv fuldstændigt, da nonne-problemet løses ved i det reviderede forslag blot at vende bygningerne 90 grader. Dette afslører en fuldstændig mangel på stillingtagen i relation til omgivelserne, og hvad arkitekturen bidrager med eller i værste tilfælde, hvad den ødelægger. Det ville klæde kommunen, at tage byens historie alvorligt og gribe denne mulighed for at oprette sin egen historie for tvivlsom planlægning, når vi kommer nord for Jagtvej. Det er tvivlsomt, om denne sag ville blive håndteret med samme ligegyldighed i forhold til historie, kontekst og arkitektonisk kvalitet, hvis projektet var foreslået i København K.

Indsiger udtrykker frustration over, at kommunen uden betænkkeligheder kan støtte en så åbenlys chikane af Mother Teresa søstre. En chikane, der vil drive dem ud af deres ejendom, hvorfra de har udført humanitært og socialt arbejde i årevis. Det er svært at forstille sig, at deres arbejde ikke bliver påvirket af lang tid med to byggepladser på hver side og med en entreprenør, der absolut ikke har noget incitament til at være nænsom mod naboerne, da de blokerer for investeringens fulde potentiale og udviklerens oprindelige ide. Kommunen burde overveje, om projektet skal gennemføres, da projektet ikke bidrager noget til byen med andet end husvilde nonner og mere kontekstløs arkitektur.

Forvaltningens bemærkninger

Se forvaltningens bemærkninger under henvendelse nr. 11 fra Nørrebro Lokaludvalg samt henvendelse nr. 12 fra J. Olsen vedrørende indpasning i området samt bemærkninger under henvendelse nr. 2 fra B. Lausten vedrørende Sigurdsgade 29.

Henvendelse nr. 9 fra Sr. M. Fabijana MC, Missionaries of Charity

Som ejer af ejendommen Sigurdsgade 29 er vi imod det foreslåede byggeri på 5. etager placeret på Sigurdsgade 27 og Sigurdsgade 31. Der er risiko for, at et byggeri af denne størrelse, vil forårsage følgeskade på vores ejendom. Vores ejendom vil blive klemmt imellem de to høje bygninger og bygningerne vil synsmæssigt ødelægge gadens harmoniske arkitektur.

Forvaltningens bemærkninger:

Efter nonneordenen, Missionaries of Charity, har indgivet indsigelse, er der indgået en gensidig aftale mellem bygherre for ungdomsboligerne og nonneordenen, hvori er aftalt, at bygherre opfører en mur mod skel mod nonnernes ejendom, Sigurdsgade 29. Forvaltningen vurderer, at dette er en acceptabel løsning, og forvaltningen er oplyst om, at nonneordenen er enig heri. Opførelse af en mur mod nonneordenens grund fastlægges som et krav i lokalplanen.

I øvrig kan bemærkes, at hvis der sker skade på en ejendom som direkte følge af, at der bygges på nabogrunden er bygherre ansvarlig herfor. Lokalplanområdet ligger i et meget varieret område bestående af store boligkarréer og uddannelsesinstitutioner samt mindre fritliggende bygninger. Kvarteret vil forventeligt indenfor en årrække blive udbygget yderligere med uddannelsesinstitutioner i Nørre Campus området mod sydøst. Området er således under udvikling.

REDEGØRELSEN	REDEGØRELSEN
	<p>Redegørelsen justeres, således tegninger og beskrivelser stemmer overens med det ændrede bebyggelsesforslag.</p> <p>Endvidere tilrettes teksten, så den er opdateret med nuværende standardafsnit og henvisninger.</p>
BESTEMMELSER	BESTEMMELSER
<p>§ 1. Formål</p> <ul style="list-style-type: none"> Nybyggeri skal videreføre områdets karakter og tilpasses omgivelserne med åbninger i facaderækken, der giver mulighed for kig fra Sigurdsgade til bagvedliggende gårdrum. 	<p>§ 1. Formål</p> <ul style="list-style-type: none"> Nybyggeri skal videreføre områdets karakter og tilpasses omgivelserne med åbninger i facade der giver mulighed for kig fra Sigurdsgade.
<p>§ 3. Anvendelse</p> <p>Stk. 1. Anvendelse af området</p> <p>a) Området fastlægges til helårsboliger, herunder ungdomsboliger, og serviceerhverv såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området.</p>	<p>§ 3. Anvendelse</p> <p>Stk. 1. Anvendelse af området</p> <p>a) Området fastlægges til helårsboliger, herunder boliger der er tilpasset unge, og serviceerhverv såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området.</p>
<p>Stk. 2. Boligstørrelser</p> <p>a) Ungdomsboliger skal have en størrel-</p>	<p>Stk. 2. Boligstørrelser</p> <p>a) Ungdomsboliger skal have en størrelse på mellem 25 m² og 50 m² bruttoetage-</p>

<p>se på mellem 25 m² og 50 m² bruttoetageareal. Dog skal nettoarealet for de enkelte boliger være mindst 15 m².</p> <p>b) Såfremt anvendelsen til ungdomsboliger ophører kan boliger efter Teknik- og Miljøudvalgets godkendelse tillades sammenlagt således, at boligerne opfylder størrelseskravet, jf. stk. 2, d.</p> <p>c) Boliger for ældre og personer med handicap samt socialt betingede bofællesskaber er, såfremt de opføres efter gældende lovgivning herom, undtaget for bestemmelser om boligstørrelser, jf. stk. 2, d.</p> <p>d) Boliger skal i gennemsnit have et bruttoetageareal på mindst 95 m² ved nybyggeri og ved opdeling af eksisterende boliger, og ingen bolig må være mindre end 65 m², eksklusiv pulterum til boligen. Bestemmelserne gælder for hver ejendom under ét. Indtil 10 procent af boligetagearealet må indrettes til boliger under 65 m².</p>	<p>areal. Dog skal nettoarealet for de enkelte boliger være mindst 15 m².</p> <p>b) Boliger for ældre og personer med handicap samt socialt betingede bofællesskaber er, såfremt de opføres efter gældende lovgivning herom, undtaget for bestemmelser om boligstørrelser, jf. stk. 2, d.</p> <p>c) Boliger skal i gennemsnit have et bruttoetageareal på mindst 95 m² ved nybyggeri og ved opdeling af eksisterende boliger, og ingen bolig må være mindre end 65 m², eksklusiv pulterum til boligen. Bestemmelserne gælder for hver ejendom under ét. Indtil 10 procent af boligetagearealet må indrettes til boliger under 65 m².</p>
--	--

<p>Stk. 3 Fællesanlæg I forbindelse med opførelse af ungdomsboliger skal der opføres eller indrettes fællesanlæg for bebyggelsens beboere af størrelsesordenen 3 procent af etagearealet, samt anlæg for affaldssortering, herunder storskrald (nærgenbrugsstationer). Disse anlæg kan være fælles for flere bebyggelser.</p>	<p>Stk. 3 Fællesanlæg I forbindelse med opførelse af ungdomsboliger skal der opføres eller indrettes fællesanlæg for bebyggelsens beboere af størrelsesordenen 3 procent af etagearealet, samt anlæg for affaldssortering, herunder storskrald. Disse anlæg kan være fælles for flere bebyggelser.</p>
<p>§ 4. Bebyggelsens omfang og placering Stk. 1. Bebyggelsesprocent Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 160 %. Bebyggelsesprocenten gælder for lokalplantillægsområdet under ét.</p>	<p>§ 4. Bebyggelsens omfang og placering Stk. 1. Bebyggelsesprocent Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 160 %. Teknik og Miljøudvalget kan tillade at bebyggelsesprocenten for matr. 5572 og 5542, Udenbys Klædebo Kvarter, København beregnes for området under et.</p>
<p>Stk. 2. Bebyggelsesplan a) Nybyggeri skal opføres inden for byggefeltet angivet på tegning nr. 2, jf. dog stk. 2, b. b) Den eksisterende bygning, der på tegning nr. 2 er markeret med lys grå farve, fastlægges som en del af bebyggelsesplanen. Ved opretholdelse af den eksisterende bygning kan det tillades, at den maksimale bebyggelsesprocent overskrides, og at friarealkravet fravi-</p>	<p>Stk. 2. Bebyggelsesplan a) Nybyggeri skal opføres inden for byggefeltet angivet på tegning nr. 2. b) Nybyggeri skal opføres med minimum 5 meters afstand til skel jf. tegning nr. 2. Trappetårne og altangange skal opføres med minimum 2,5 meters afstand til skel.</p>

<p>ges, med det areal den eksisterende bygning optager. Tilbygning på den eksisterende bygning, jf. gul markering på tegning nr. 2, forudsættes nedrevet.</p> <p>c) Mindst 30 % og højst 75 % af lokalplantillægsområdets strækning langs Sigurdsgade skal markeres med bebyggelse i vejlinjen.</p> <p>d) Nybyggeri, herunder også altangange, skal opføres med minimum 5 meters afstand til lokalplantillægsområdets tilstødende matrikler, jf. tegning nr. 2. Trappetårne er undtaget bestemmelsen.</p>	
<p>Stk. 3. Bygningshøjder, husdybder m.v.</p> <p>a) Nybyggeri skal opføres med en gesimshøjde på mindst 10 meter og højst 14 meter. Den samlede bygningshøjde må ikke overstige 18 meter inkl. tagopbygninger. Nybyggeri må have en maksimal højde inkl. tagopbygninger på 3 x afstand til skel.</p> <p>b) Bebyggelsens højde, målt fra stueplan,</p>	<p>Stk. 3. Bygningshøjder, husdybder m.v.</p> <p>a) Nybyggeri skal opføres med en gesimshøjde på mindst 10 meter og højst 14 meter. Den samlede bygningshøjde må ikke overstige 18 meter inkl. tagopbygninger.</p> <p>b) Den maksimale bygningshøjde, jf. stk. 3, a-c, kan overskrides med enkelte bygningsdele, der er begrundet i særlige arkitektoniske, miljømæssige, rekreative, energimæssige eller funktionsmæssige hensyn, fx. nødvendige tekniske anlæg og installationer, værn til tagterrasse samt elevator- og trappetårne til tagterrasser. Bygningsdelene skal etableres i mindre samlede enheder i maksimum 1,5 meters højde og med minimum 3 meters afstand til facade og gavl.</p>

<p>må ikke overstige 1 x afstanden til anden boligbebyggelse inden for området. Elevator- og trappetårne samt den eksisterende bygning er undtaget bestemmelsen. Teknik- og Miljøudvalget kan godkende at ovenstående bestemmelse lempes under forudsætning af, at beboelses-, opholds- og arbejdsrum opnår tilfredsstillende lysforhold.</p> <p>c) Uanset stk. 3, a og b må højden inkl. tagopbygninger på en ny bebyggelse, til erstatning for den eksisterende bygning, jf. lys grå markering på tegning 2, ikke overstige 5 meter.</p> <p>d) Den maksimale bygningshøjde, jf. stk. 3, a-c, kan overskrides med enkelte bygningsdele, der er begrundet i særlige arkitektoniske, miljømæssige, rekreative, energimæssige eller funktionsmæssige hensyn, f.eks. nødvendige tekniske anlæg og installationer, værn til tagterrasse samt elevator- og trappetårne til tagterrasser. Byg-</p>	<p>e) Hysdybden til boligbyggeri må ikke overstige 10 meter ekskl. Altangange, trappetårne og altaner. Husdybden til erhverv må ikke overstige 18 meter.</p>
--	--

<p>ningsdelene skal etableres i mindre samlede enheder i maksimum 3 meters højde og med minimum 3 meters afstand til facaden, dog kan værn til tagterrasse samt elevator- og trappetårne til tagterrasser etableres nærmere end 3 meter fra facaden.</p> <p>e) Hysdybden til boligbyggeri må ikke overstige 10 meter inkl. altangange og trappetårne, men eksklusive altaner. Husdybden til erhverv må ikke overstige 18 meter.</p>	
<p>§ 5. Bebyggelsens ydre fremtræden</p> <p>Stk. 1 Generelt udtryk</p> <p>Bebyggelsens udformning, facadeinndeling, materialer og øvrige fremtræden skal være arkitektonisk tilfredsstillende, skabe en god helhed i gadebilledet og relatere sig til områdets karakteristiske miljø.</p> <p>Dette opnås bl.a. med en bygningsmarkering i vejlinjen, proportioner der er tilpasset nabobygninger, gavle med vinduesåbninger samt med underinddelte facader og facader af tegl eller andet facademateriale, som er sædvan-</p>	<p>§ 5. Bebyggelsens ydre fremtræden</p> <p>Stk. 1 Generelt udtryk</p> <p>Bebyggelsens udformning, facadeinndeling, materialer og øvrige fremtræden skal være arkitektonisk tilfredsstillende, skabe en god helhed i gadebilledet og relatere sig til områdets miljø.</p> <p>Dette opnås bl.a. med en bygningsmarkering i vejlinjen, proportioner der er tilpasset nabobygninger, gavle med vinduesåbninger samt med underinddelte facader og facader af tegl eller andet facademateriale, som er sædvanligt for kvarteret, jf. stk. 2.</p> <p>Stk. 2 Ny bebyggelse</p> <p>d) Facader og gavle skal udføres i tegl med blank mur eller med pudset overflade. Enkelte mindre dele, herunder penthouseetage, kan udføres i andet materiale i enten træ eller metal uden blændende effekt.</p>

<p>ligt for kvarteret, jf. stk. 2.</p> <p>Stk. 2 Ny bebyggelse</p> <p>d) Facader og gavle skal udføres i tegl med blank mur eller med pudset overflade. Enkelte mindre dele, herunder penthouseetage, kan udføres i andet genanvendeligt materiale i enten træ eller metal uden blændende effekt.</p> <p>e) Facader på vestvendt hjørne mod Sigurdsgade skal i omfang og placering, som i princippet vist på tegning 2 med orange streg, fremstå med en høj grad af åbenhed og transparens i stueetagen og i kælderetagen, hvis denne er fritlagt. Der skal etableres minimum 1 indgang på dette hjørne i enten stue- eller kælderetagen.</p> <p>g) Tage skal være flade eller med taghældning, der er tilpasset eller begrundet i et særligt arkitektonisk udtryk. Udnyttet tagetage udformet som penthouseetage skal i gavle og i facader mod syd tilbagetrækkes mindst 1 meter fra gavl- og</p>	<p>Kommentar</p> <p>Krav om åbenhed og transparens skal sikre en fysisk og visuel kontakt mellem ude og inde.</p> <p>e) Uanset pkt. a-e, kan Teknik- og Miljøudvalget tillade en anden facadeudformning, såfremt det vil tilføre gadebilledet en særlig arkitektonisk kvalitet.</p> <p>f) Tage skal være flade eller med taghældning, der er tilpasset eller begrundet i et særligt arkitektonisk udtryk. Udnyttet tagetage udformet som penthouseetage skal i gavle og i facader tilbagetrækkes mindst 1 meter fra gavl- og facadelinjen. Tagbeklædningen skal være tegl, skifer eller tagpap.</p> <p>h) Alle boliger skal forsynes med franske altaner, opholdsaltaner eller terrasser. Altanerne skal tilpasses bygningens arkitektur og må maksimalt have en dybde på 1.3 meter</p> <p>Stk. 3. Altangange samt elevator- og trappetårne</p> <p>a) Altangange skal udformes i en spinkel konstruktion, fx med lodrette balustre.</p> <p>b) Elevator- og trappetårne skal fremtræde med mindst 75 % glas eller åbenhed til det fri.</p> <p>c) Fritstående elevator- og trappetårne skal fremstå begrønnende.</p>
--	---

<p>facadelinjen. Udnyttet tagetage udformet med sadeltag skal fortrinsvis udføres med kviste eller lignende opbygninger mod gadesiden. Tagbeklædningen skal være tegl, skifer eller tagpap.</p> <p>Stk. 3. Altangange samt elevator- og trappetårne</p> <p>a) Altangange skal udformes i en simpel konstruktion, fx med lodrette balustre.</p> <p>b) Elevator- og trappetårne skal fremtræde med mindst 75 % glas eller åbenhed til det fri.</p> <p>c) Fritstående elevator- og trappetårne samt fritstående altangange skal fremstå begrønnede.</p>	
<p>§ 6. Ubebyggede arealer og parkering</p> <p>Stk. 1. Friarealer</p> <p>a) Friarealet skal være af størrelsesordenen 30 % af boligetagearealet og 10 % af etagearealet for erhverv. Friarealet skal indrettes med en placering som angivet på tegning nr. 2 og med op-</p>	<p>§ 6. Ubebyggede arealer og parkering</p> <p>Stk. 1. Friarealer</p> <p>a) Friarealet skal være af størrelsesordenen 30 % af boligetagearealet og 10 % for erhverv. Teknik- og Miljøudvalget kan tillade, at friarealet for matr. 5575 og 5542, Udenbys Klædebo Kvarter, København, beregnes under et. Friarealet skal indrettes med en placering som angivet på tegning nr. 2 og med opholdsarealer, der understøtter varierede aktiviteter og opholdsmuligheder.</p>

<p>holdsarealer, der understøtter varierede aktiviteter og opholdsmuligheder. Fælles tagterrasser kan medregnes som friareal, jf. Kommuneplan 2011.</p>	
<p>Stk. 2. Belægning, beplantning og hegning</p> <p>a) Maksimum 25 % af friarealet på terræn må befæstes.</p> <p>b) Opholdsarealer skal fremstå grønne med markant træbeplantning, der syner fra Sigurdsgade. Opholdsarealer skal anlægges med permeable belægnings, som muliggør ned-sivning af regnvandet, fx græs.</p> <p>c) Ubebyggede arealer, bortset fra arealer til institutioner, må som hovedregel ikke hegnes, og de må ikke forsynes med ”adgang forbudt” skilte eller lignende. Der må hegnes ud mod Sigurdsgade og hegningen skal tilpasses gadebilledet. Hegningen må ikke overstige 120 cm og skal bestå af buske, mur eller af hegn med malerbehandlede balustre.</p>	<p>Stk. 2. Belægning, beplantning og hegning</p> <p>a) Maksimum 25 % af friarealet på terræn må befæstes.</p> <p>b) Opholdsarealer skal fremstå grønne med beplantning, der syner fra Sigurdsgade. Opholdsarealer skal anlægges med permeable belægnings, som muliggør ned-sivning af regnvandet, fx græs.</p> <p>c) Ubebyggede arealer, bortset fra arealer til institutioner, må som hovedregel ikke hegnes, og de må ikke forsynes med ”adgang forbudt” skilte eller lignende.</p> <p>d) Der skal etableres en mur der er minimum 1,80 meter høj og op til 2,50 meter høj, som placeres på matrikel nr. 5575 Udenbys Klædebo Kvarter op til og ind mod skel til matrikel nr. 5543 Udenbys Klædebo Kvarter. En tilsvarende mur skal placeres på matrikel nr. 5542 Udenbys Klædebo Kvarter op til og ind mod skel til matrikel nr. 5543 Udenbys Klædebo Kvarter.</p> <p>Stk. 3. Parkering</p> <p>a) Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen og højst 1 parkeringsplads pr. 150 m² boligetageareal, for kollegium- og ungdomsboliger dog 1 parkering på 300 m² etageareal. For butikker gælder, at parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen og højst 1 parkeringsplads pr. 100 m² etageareal.</p>

<p>Stk. 3. Parkering</p> <p>a) Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen og højst 1 parkeringsplads pr. 150 m² boligetageareal. For butikker gælder, at parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen og højst 1 parkeringsplads pr. 100 m² etageareal.</p> <p>b) Parkering kan indrettes på terræn, med en placering som angivet på tegning nr. 2, og i konstruktion, fortrinsvis i underjordiske anlæg. Teknik- og Miljøudvalget kan godkende, at parkering etableres andetsteds i kvarteret.</p> <p>c) Parkeringsområdet på terræn skal fremstå grønt, fx med græsarmering og beplantning.</p>	<p>c) Parkering kan indrettes på terræn, med en placering som angivet på tegning nr. 2, og i konstruktion, fortrinsvis i underjordiske anlæg. Parkeringspladser kan placeres samlet på en matrikel, som vist på tegning nr. 2 En samlet løsning af parkeringsforholdene for flere matrikler, skal opfylde parkeringsnormen.</p> <p><i>Kommentar</i> Hvis parkeringskravet løses på en matrikel, vil det kræve udarbejdelse af en deklaration som skal tiltrædes og tinglyses af Københavns Kommune.</p> <p>d) Parkeringsområdet på terræn skal fremstå grønt, som vist på tegning nr. 2.</p> <p>Stk. 4. Cykelparkering</p> <p>a) Der skal etableres mindst;</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2,5 plads pr. 100 m² bolig - 4 pladser pr. 100 m² ungdomsbolig - 1,5 plads pr. 100 m² arbejdspladser - 4 pladser pr. 100 m² butik - 1 plads til pladskrævende cykler pr. 1000 m² bolig og butik <p>b) Mindst 50 % af cykelparkeringen skal etableres med overdækning, enten i skure eller som en integreret del af byggeriet. Cykelparkering i konstruktion skal have en høj grad af tilgængelighed og tryghed.</p>
<p>Stk. 4. Cykelparkering</p> <p>a) Der skal etableres mindst;</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2,5 plads pr. 100 m² bolig - 4 pladser pr. 100 m² ungdomsbolig - 1,5 plads pr. 100 	<p>Stk. 5. Nyplantning af træer</p> <p>a) Mod Sigurdsgade skal plantes tre nye træer med et stammeomfang på min. 30-36 cm, som vist på tegning nr. 2. For træer plantet i muld gælder, at de skal plantes i åbne muldbede med minimum 10 m² bed pr. træ.</p> <p><i>Kommentar</i> For at forhindre jordkomprimering bør eksisterende og kommende haver, andre grønne arealer samt eksisterende træers vækstzoner beskyttes mod tung trafik, byggepladsetablering og byggematerialeoplagering i nedrivnings- og anlægsperioder. Desuden anbefales det, at træers dryp- og vækstzoner beskyttes i samme perioder, så træerne ikke påføres skader. I forbindelse med byggeri skal der indsendes en rede-</p>

<p>m² arbejdspladser - 4 pladser pr. 100 m² butik - 1 plads til pladskrævende cykler pr. 1000 m² bolig og butik</p> <p>b) Mindst 50 % af cykelparkeringen skal etableres med overdækning, enten i skure eller som en integreret del af byggeriet. Cykelparkering i konstruktion skal have en høj grad af tilgængelighed og tryghed.</p> <p>Stk. 5. Bevaringsværdige træer Det på tegning nr. 2 viste træ fastlægges som bevaringsværdigt og må ikke beskæres væsentligt eller fjernes uden tilladelse fra Teknik- og Miljøudvalget.</p> <p>Kommentar For at forhindre jordkomprimering bør eksisterende og kommende haver, andre grønne arealer samt eksisterende træers vækstzoner beskyttes mod tung trafik, byggepladsetablering og byggematerialeoplagring i nedrivnings- og anlægsperioder. Desuden anbefales det, at træers dryp- og vækstzoner beskyttes i samme perioder, så træerne ikke påføres skader. I forbindelse med byggeri skal der indsendes en redegørelse om beskyttelse af eksiste-</p>	<p>gørelse om beskyttelse af eksisterende beplantning og træer i byggeperioden til godkendelse i Teknik- og Miljøforvaltningen. 'Normer for anlægsgartnerarbejder' bør følges ved anlæg af friarealerne.</p> <p>b) For træer plantet i lukkede befæstelser, herunder vejarealer, eller på etagedæk gælder, at der som minimum skal være 15 m² rodvenlig befæstelse pr. træ. Heraf skal mindst 2,5 m² omkring stammen være åbent muldbed.</p> <p>Kommentar For træer, som plantes i muldbede eller i rodvenligt bærelag, anbefales det, at plantehullet er mindst 1 m dybt og at eksisterende råjord under plantehullet løsnes. Ved plantning af træer bør bedet være mindst 1,5 m dybt, og overkant af bedet højst placeres 0,8 m over de befæstede arealer. Øvrig beplantning på dæk bør have minimum 0,5 m muldlag.</p>
---	---

rende beplantning og træer i byggeperioden til godkendelse i Teknik- og Miljøforvaltningen.
'Normer for anlægsgartnerarbejder' bør følges ved anlæg af friarealerne.

Stk. 6. Nyplantning af træer

- a) For træer plantet i muld gælder, de skal plantes i åbne muldbede med minimum 10 m² bed pr. træ.
- b) For træer plantet i lukkede befæstelser, herunder vejarealer, eller på etagedæk gælder, at der som minimum skal være 15 m² rodvenlig befæstelse pr. træ. Heraf skal mindst 2,5 m² omkring stammen være åbent muldbed.

Kommentar

For træer, som plantes i muldbede eller i rodvenligt bærelag, anbefales det, at plantehullet er mindst 1 m dybt og at eksisterende råjord under plantehullet løsnes. Ved plantning af træer bør bedet være mindst 1,5 m dybt, og overkant af bedet højst placeres 0,8 m over de befæstede arealer. Øvrig beplantning på dæk bør have minimum 0,5 m muldlag.

Inden for eksisterende træers drypzoner anbefales det, at der ikke foretages anlæg, terrænregulering eller ud-

<p>gravning, der forringer træernes vækstvilkår.</p>	
<p>§ 8. Foranstaltninger mod forureningsgener</p> <p>Stk. 1. Støj fra trafik Bebyggelse og ubebyggede arealer herunder primære opholdsarealer skal placeres, jf. dog § 4, stk. 2, udføres og indrettes således, at beboere i og brugere af lokalområdet i fornødent omfang skærmes mod støj, vibrationer og anden forurening fra vejtrafik.</p> <p><i>Kommentar</i> Der henvises i øvrigt til Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 ”Støj fra veje”, hvor støjindikator Lden vægter støjen i forhold til dag, aften og nat. Lden er en sammenvæjning af trafikstøjen om dagen, aftenen og natten. Støjen om aftenen tillægges et genetillæg på 5 dB, mens støj om natten får et genetillæg på 10 dB. Dag er fra kl. 07-19, aften fra kl. 19-22 og nat er fra kl. 22-07. Formålet er at tage højde for menneskers særlige støjfølsomhed om aftenen og natten.</p> <p>Stk. 2. Støj fra virksomheder Bebyggelse på ubebyggede arealer skal anvendes, placeres, jf. dog § 4, stk. 2, udføres og indrettes således, at</p>	<p>§ 8. Foranstaltninger mod forureningsgener</p> <p>Stk. 1. Støj fra trafik Bebyggelse og ubebyggede arealer, herunder primære opholdsarealer, skal placeres, udføres og indrettes således, at beboere i og brugere af lokalområdet i nødvendigt omfang skærmes mod støj, vibrationer og anden forurening fra vejtrafik, jf. dog § 4, stk.2 Støjniveauer må ikke overskride de nedenfor angivne værdier målt i Lden (dB).</p> <ul style="list-style-type: none"> • Støjniveau på udendørs opholdsarealer i forbindelse med boliger: 58 • Støjniveau på boligfacader: 68 • Indendørs støjniveau i boligers opholdsrum med delvist åbne vinduer: 46 • Indendørs støjniveau i boligers opholdsrum med lukkede vinduer: 33 • Indendørs støjniveau i lokaler til administration, liberale erhverv og lignende med lukkede vinduer: 38 <p><i>Kommentar:</i> Der henvises endvidere til Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 ”Støj fra veje”.</p> <p>Stk. 2. Støj fra virksomheder Bebyggelse og ubebyggede arealer skal anvendes, placeres, jf. dog § 4 stk. 2 udføres og indrettes således, at beboere og brugere beskyttes mod støj, jf. Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj, og anden forurening fra virksomheder i og uden for området</p> <p><i>Kommentar:</i> Der henvises endvidere til Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 ”Ekstern støj fra virksomheder” med tillæg af juli 2007.”</p> <p>Stk. 3. Betingelse for ibrugtagning Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at det er dokumenteret, at de nævnte grænseværdier samt Miljøstyrelsens vejledende</p>

<p>beboerne og brugere beskyttes mod støj og anden forurening fra virksomheder i og uden for området.</p> <p>Stk. 3. Indendørs støjniveau, erhverv Det indendørs støjniveau i lokaler til administration, liberale erhverv og lignende må ikke overstige 38 Lden dB (A).</p> <p><i>Kommentar</i> Der henvises til Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 ”Ekstern støj fra virksomheder” med tillæg af juli 2007.</p>	<p>grænseværdier for støj er overholdt.</p>