

## **Bilag 4 Notat om henvendelser modtaget i høringsperioden – lokalplan ”Holmbladsvænge”**

Der er modtaget 28 henvendelser, jf. bilag 3 ”Henvendelser modtaget i høringsperioden”.

### Ændringer i lokalplanen

På baggrund af høringen og dialog med bygherre foreslås en række ændringer i lokalplanbestemmelserne § 3, stk. 1, 6 og 8, § 5, stk. 5a) og § 5 stk. 3 m):

Ændringerne samt enkelte faktuelle ændringer er sammenfattet i skemaet sidst i notatet og medfører ikke krav om supplerende høring, da der alene er tale om mindre væsentlige ændringer og præciseringer.

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

*Henvendelse nr. 25 fra Københavns Museum,*

Københavns Museum gør opmærksom på, at bygningen Amagerbrogade 23-25, har høj bevaringsværdi og er opført i 1850, og at det bør fremgå af lokalplanforslaget, at bygningen er vurderet til SAVE 3. Københavns Museum gør endvidere opmærksom på, at bygningen adskiller sig markant for den omliggende bebyggelse, og er bekymret for, at det nye byggeri vil dominere Amagerbankens historiske hovedsæde.

### Forvaltningens bemærkninger:

Forvaltningen har i redegørelsen side 8, beskrevet Amagerbrogade 23-25 med en høj bevaringsværdig på 3. For at tydeliggøre at ejendommen er bevaringsværdig foreslår forvaltningen, at det omformuleres til: ”Amagerbrogade 23-25 er vurderet til SAVE 3”. Herudover gør forvaltningen opmærksom på, at lokalplanforslaget alene muliggør en ombygning af Uplandsgade 2, men ikke en ændring af Amagerbrogade 23-25. Forvaltningen ønsker med lokalplanforslaget at give Uplandsgade 2 et arkitektonisk løft. Bygningen er fra 1972 og opført som en erhvervsbygning, og det er forvaltningens ønske, at bygningen tilpasses kvarterets eksisterende boligbebyggelse med respekt for den bevaringsværdige bygning Amagerbrogade 23-25.

*Henvendelse nr. 15 fra HOFOR*

HOFOR har ingen bemærkninger til lokalplanforslaget.

*Henvendelse nr. 28 fra Metroselskabet*

Metroselskabet har ingen bemærkninger til lokalplanforslaget.

### **Andre høringssvar**

*Henvendelse nr. 7 fra Amager Øst Lokaludvalg*

Amager Øst Lokaludvalg ser positivt på etablering af flere ungdomsboliger i bydelen. I forbindelse med etablering af ungdomsboliger ønsker udvalget en særlig opmærksomhed på prisniveauet for den enkelte bolig og ønsker, at boligerne opføres som almene ungdomsboliger med henblik på, at sikre et fornuftigt prisleje. Amager Øst Lokaludvalg lægger vægt på, at byggeriet udføres med høj arkitektonisk kvalitet. Med henvisning til det utilfredsstillende udtryk på den nyopførte bygning på Amagerbrogade 241, ønsker lokaludvalget, at byggeriet får æstetiske facader, der i materiale valg og udtryk matcher det omkringliggende byggeri.

*Forvaltningens bemærkninger:*

Forvaltningen er enig med Amager Øst Lokaludvalgs syn på etablering af flere ungdomsboliger i København. I forhold til udvalgets ønske om, at boligerne bliver almene ungdomsboliger, gør forvaltningen opmærksom på, at det alene er muligt at stille krav om almene boliger i forbindelse med nye boligområder. Da området allerede i kommuneplanen er fastlagt til boligformål, er det ikke muligt at stille krav overfor den private bygherre om, at der skal opføres almene ungdomsboliger .

*Henvendelserne nr. 1-5a og nr. 8-14 og 16-24 samt nr. 26 og 27*

Indsigerne gør overordnet opmærksom på frygt for øget støj fra nye beboere i et allerede støjplaget område, samt tæthed i området og placering af flere ungdomsboliger, indbliksgener og trafikale og parkeringsmæssige udfordringer i forbindelse med lokalplanforslaget.

Henvendelserne kan grupperes i følgende emner:

- A. Støj fra KIWI dagligvarebutik og støj fra nye beboere
- B. Tæthed og placering af ungdomsboliger
- C. Indbliksgener
- D. Trafikale forhold og parkeringspladser
- E. KIWI's skilt

*A. Støj fra KIWI butik og nye beboere*

18 indsigere påpeger, at området allerede er plaget af støj. I forbindelse med tilladelse til etablering af KIWI dagligvarebutik i stueetagen beliggende Amagerbrogade 23, er området blevet meget støjplaget, da butikken holder åbent hver dag til kl. 23, og medfører øget trafik i Uplandsgade som følge af vareindleveringer og handlende. Når KIWI endelig lukker kl. 23, vil der ikke være ro, idet de unge mennesker vil høre høj musik og larme, dette bekræftes af de ungdomsboliger, som allerede findes i området.

Der er blandt flere indsigere, en generel bekymring for støjniveauet hvis der etableres en tagterrasse på 2. etage. Mange beboere har

soveværelser ud mod gården, og der opfordres derfor til, at man undlader tagterrassen her. En indsiger mener, at kommunen helt bør droppe lokalplanforslaget.

En indsiger opfordrer kommunen til, at opsætte en eller flere støjmålere, for at få et overblik over det eksisterende støjproblem. En indsiger hilser umiddelbart idéen om flere boliger velkommen, men er bekymret for støjniveauet på tagterrasserne og opfordrer til, at der opsættes støjskærme el. lign.

En indsiger er positiv indstillet og mener, at det er en meget flot bygning arkitekterne har fået ud af ”den grå eminence”, men er ligeledes bekymret for, hvor meget støj, der vil blive sendt mod Limgården fra ungdomsboligernes tagterrasser. Hvis det havde været et plejehjem havde indsigeren ikke været bekymret.

Danske Studerendes Fællesråd gør opmærksom på, at blot fordi der opføres ungdomsboliger, betyder det ikke at støjniveauet er anderledes end for andre typer beboere. Det er vigtigt, at skabe en by, hvor alle alders- og indkomstgrupper har mulighed for at bo, og Danske Studerendes Fællesråd er fortrøstningsfuld mht. at beboerne kan indgå i dialog om et godt og velfungerende naboskab.

Andre ønsker, at brostensbelægningen i Uplandsgade udskiftes, da der i forbindelse med vareindlevering til Kiwi, kører rullevoerne på belægningen 2 gange dagligt, hvilket medfører betydelig larm.

#### Forvaltningens bemærkninger:

Forvaltningen kan med lokalplanen ikke regulere eksisterende godkendte forhold herunder den i byggetilladelse af 31. juli 2014 godkendte placering af KIWI samt den i tilladelse af 2. december 2014 godkendte vareindlevering til KIWI.

Med hensyn til støj mod de omkringliggende boliger, vurderer forvaltningen, at støj fra de nye beboere i området ikke overgår, hvad der er forventeligt og almindeligvis indgår i en bymæssig kontekst. Vejarealet i Uplandsgade er ikke omfattet af lokalplanområdet, og forvaltningen har dermed ikke mulighed for, at stille krav om at belægningen udskiftes.

#### *B. Tæthed og placering af ungdomsboliger i området*

13 indsigere mener, at området allerede er tæt bebygget, og der ikke er plads til flere beboere. Der udtrykkes en generel bekymring for den øgede belastning som vil ske i området med flere mennesker, og dermed mere trafik, og mere støj. Der opfordres til, at Uplandsgade 2 bevares til erhvervsformål og at man finder et andet sted i byen til de nye ungdomsboliger. 9 indsigere synes, der i forvejen er mange ungdomsboliger i området, og udtrykker bekymring for, at de unge beboere vil larme og støje specielt om aftenen. Indsigerne opfordrer til, hvis lokalplanen gennemføres, at de fælles tagterrasser ikke opføres.

En indsiger mener, at kommunen glemmer det strategiske overblik i jagten på lappeløsninger, og at ungdomsboliger bør placeres i tæt sammenhæng med relevante uddannelsesinstitutioner som fx Universitet i Ørestaden, hvor der er plads, infrastruktur og direkte behov. Indsigeren mener endvidere, at området allerede er fortættet, og der er ikke plads til flere mennesker, ej heller flere biler. Beboernes tryghed og sikkerhed vil forringes med flere unge som giver ballade, og der er allerede mange ungdomsboliger i området. En anden indsiger er mod forslaget, da der allerede er mange ungdomsboliger i området og meget trafik som fx cyklister der cykler på fortovet pga. den ufremkommelige vejbelægning. Herudover er der meget støj fra KIWI, og indsiger foreslår, at der i stedet laves små byhaver til gavn for de nuværende beboere ovenpå KIWI butikken.

Flere indsigere peger på, at administrationsbygningen bør fastholdes til erhverv som kontorformål, og dermed være med til at sikre jobs til Københavnerne i fremtiden. En indsiger vil gerne selv være initiativtager til et gennemtænkt erhvervskoncept, der kan gavne mindre og nye erhvervsdrivende i København.

Beboerrepræsentationen matr. 432 af Amagerbros Kvarter, København, gør i deres indsigelse opmærksom på, at udlejningsejendommen matr. 432 er beliggende Store Møllevej 2-10 og i den del af Møllelængen, der ligger nærmest Amagerbrogade og umiddelbart overfor de påtænkte ungdomsboliger. Da ejendommen ikke er bygget som en klassisk karrébebyggelse, men en lang smal bygning langs Uplandsgade, har ejendommen en forside og en bagside men ikke private friarealer. Den del som vender ud mod Uplandsgade, er den side hvor soveværelser og altaner er beliggende. Pga. de eksisterende støjgener fra KIWI, og Øresundskollegiet vil området blive ekstra støjplaget med 87 nye ungdomsboliger, og især når der etableres fælles tagterrasser. Indsiger opfordrer til, at kommunen revurderer mangfoldigheden i byen, da det ikke virker mangfoldigt at placere 87 ungdomsboliger i et område, hvor der allerede er 928 kollegieboliger. Hvis man trods indsigelserne, fremmer sagen vil indsiger foreslå, at man ikke etablerer fælles tagterrasser, men arbejder med en løsning som fungerer bedre for nærområdet.

Forvaltningens bemærkninger:

Af kommuneplan 2015, fremgår det, at kollegie- og ungdomsboliger skal placeres i områder med en relativt høj bymæssig tæthed, og fortrinsvis tæt ved kollektiv trafik eller nær større uddannelsesinstitutioner. Området har en relativ høj bymæssig tæthed, herudover er der gode kollektive trafikforhold og det ligger tæt på

flere større uddannelsesinstitutioner. Placeringen af ungdomsboliger er derfor i overensstemmelse med kommuneplanen.

### C. Indbliksgener

En beboer fra Møllelængen som ligger i Uplandsgade overfor de nye ungdomsboliger samt to beboere fra Limgården udtrykker bekymring for, at projektet vil medføre indbliksgener fra de nye boliger og specielt fra den fælles tagterrasse på 2. sal.

Indsigeren fra Møllelængen mener, at privatlivet og indbliksgener vil gøre det ubehageligt at bo i lejlighederne, herudover vil beboerne være generet i projekt perioden, og det er ikke acceptabelt.

En indsiger, med bopæl i Uplandsgade, er bekymret for indbliksgener, da ejendommen hvor indsigeren bor, skal have opført altaner, hvilket betyder, at der er direkte kig ind på tagterrassen beliggende på 2. etage. Indsiger opfordrer til, at man genovervejer placering af ungdomsboligerne, da de vil forringe leveforholdene for de eksisterende beboere i området. Hvis byggeriet opføres, håber en indsiger på et samarbejde mellem AAB afdeling 19 og ungdomsboligforeningen, så der kan træffes fælles beboerregler for ejendommene.

En beboer fra Limgården mener, at lokalplanforslaget bør droppes, da det vil medføre en forringelse af privatlivet, pga. indbliksgener mod lejlighederne Limgården 2, samt mere støj og byggestøv i ombygningsfasen. Flere indsigere opfordrer til at droppe terrassen på 2. etage.

### Forvaltningens bemærkninger:

Der vurderes ikke at være indbliksgener mellem de kommende ungdomsboliger og de eksisterende boliger i Møllelængen, beliggende på den modsatte side af Uplandsgade, ud over hvad der er sædvanligt i en bymæssig sammenhæng. Ungdomsboligernes vinduespartier vil, med den viste placering og afstand på ca. 18 meter til beboerne i Møllelængen, være at sidestille, med de eksisterende gensidige indblikforhold i gaden.

For så vidt angår indbliksgener for de eksisterende boliger i naboejendommene (Uplandsgade og Limgården) vil potentielle indbliksgener blive kontrolleret i forbindelse med byggesagsbehandlingen. Såfremt det vurderes, at der er indbliksgener har forvaltningen mulighed for at stille krav om fx afskærmning.

### D. Trafikale forhold og parkering

3 indsigere forstår ikke, man nedlægger parkeringspladser, da området mangler parkeringspladser. Der er ikke nok parkeringsmuligheder i området, og virkeliggørelse af forslaget vil medføre endnu større vanskeligheder med at finde ledige parkeringspladser. Det giver derfor ikke mening, at man slækker på kravet til antal parkeringspladser,

mange unge mennesker har bil i dag og formentlig vil deres gæster ligeledes have brug for at kunne parkere. En indsiger påpeger, at der trods beboerlicens fortsat er stor mangel på parkeringspladser i området og efter kl. 17, er det umuligt at finde ledige parkeringspladser. En indsiger mener, at der i Uplandsgade, er en voldsom trafik af beboere og gennemkørsel, samt daglige vareindleveringer til KIWI.

Indsigerne håber, at kommunen vil tage hensyn til de nuværende beboere og bruge ejendommen Uplandsgade 2 til noget andet.

Forvaltningens bemærkninger:

I forhold til spørgsmålet om parkeringspladser i området, skal det bemærkes at kravet til parkeringspladser for ungdomsboliger i kommuneplanen er 1 plads pr. 300 m<sup>2</sup> etageareal. Den lave parkeringsnorm for ungdomsboliger er begrundet i, at unge ikke forventes at have bilejerskab i samme grad som familier. Derfor kan man i indeværende tilfælde reducere ejendommens parkerings dækning med 11 pladser.

E. KIWI's skilt

BankNordik driver pengeinstitutvirksomhed fra Amagerbrogade 25, hvor også KIWI har forretningslokaler. Det er bankens vurdering, at KIWI's grønne skiltning på bygningen skæmmer denne unødigt meget, hvorfor banken vil opfordre til at der i forbindelse med lokalplanen vil blive taget initiativ til at gøre KIWI's skiltning mere neutral, således at bygningen skæmmes i mindst muligt omfang.

Forvaltningens bemærkninger:

Med hensyn til KIWI's skiltning, behandler forvaltningen sagen som en tilsynssag og vil tage kontakt til bygningsejer herom.

**Skema over ændringer**

<b>Redegørelse</b>	<b>Nuværende ordlyd</b>	<b>Forslag til justering</b>
Byggeønsker s. 5	Den eksisterende bygnings facadehøjde hæves med ca. 0,35 m, da taget forstærkes, og bygningshøjden med tagbygning vil herefter blive ca. 22,25 m.	Den eksisterende bygnings facadehøjde hæves med ca. 0,5 m, da taget forstærkes, og bygningshøjden med tagbygning vil herefter blive ca. 23 m.
Lokalplanens indhold, Bevaringsværdige bygninger,	Bygningen på Uplandsgade 2, der ombygges, er ikke udpeget som bevaringsværdig, men den tilknyttede 2½ etagers	Bygningen på Uplandsgade 2, der ombygges, er ikke udpeget som bevaringsværdig, men den tilknyttede 2½ etagers

	hovedbygning beliggende Amagerbrogade 23-25, har en høj bevaringsværdi på 3. Denne bygning ombygges ikke i projektet.	hovedbygning beliggende Amagerbrogade 23-25, er vurderet til SAVE 3. Denne bygning ombygges ikke i projektet.
<b>§ 3 Anvendelse</b>		
§ 3, stk. 1 sidste sætning	Bebyggelse over stueplan forbeholdes som udgangspunkt boliganvendelse, med mindre støjbelastning fra veje og lignende ud fra en konkret vurdering taler for en anden anvendelse.	For bygning A gælder, at bebyggelse over stueplan som udgangspunkt forbeholdes boliganvendelse, med mindre støjbelastning fra veje og lignende ud fra en konkret vurdering taler for en anden anvendelse.
<b>§ 3 Anvendelse</b>		
§ 3, stk. 6 første sætning	Det maksimale butiksareal der kan etableres inden for lokalplanområdet er 1.000 m <sup>2</sup>	Det maksimale butiksareal der kan etableres inden for lokalplanområdet er 1.700 m <sup>2</sup>
§ 3, stk. 8	<p><i>Bygning A</i> For stueetagen mod Uplandsgade fastlægges anvendelsen til serviceerhverv, såsom butikker, restauranter, caféer, kollektive anlæg og institutioner samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelig med anvendelsen til boliger og serviceerhverv.</p> <p><i>Bygning B</i> For stueetagen fastlægges anvendelsen til publikumsorienteret Serviceerhverv såsom</p>	<p><i>Bygning A og B</i> For stueetager fastlægges anvendelsen til serviceerhverv, såsom butikker, restauranter, caféer, kollektive anlæg og institutioner samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelig med anvendelsen til boliger og serviceerhverv.</p>

	butikker	
§ 5, stk. 5 a)	Facadehøjden af eksisterende 6 etager må ikke overstige 19,5 m. Bygningshøjden inklusiv tagetage må ikke overstige 22,25 m. jf. tegning nr. 3.	Facadehøjden af eksisterende 6 etager må ikke overstige 19,64 m. Bygningshøjden inklusiv tagetage må ikke overstige 22,84 m. jf. tegning nr. 3.
§ 5, stk. 3 m)	Alle boligenheder skal forsynes med franske altaner.	Alle boligenheder skal forsynes med franske altaner. Teknik- og Miljøudvalget kan i særlige tilfælde, frafalde kravet om franske altaner hvis støjkraevne jf. § 8, stk. 1 ikke kan overholdes.