



Bilag 5 - Notat om henvendelser

Henvendelser fra myndigheder og andre offentlige instanser

Metroselskabet, henvendelse 2, har ingen bemærkninger.

Banedanmark, henvendelse 3, har ingen bemærkninger.

HOFOR har indsendt to henvendelser, henvendelse 16 har ingen bemærkninger. Henvendelse 12 indeholder en række bemærkninger. HOFOR bemærker, at de ikke har forsyningskritiske ledninger i lokalplanområdet, men ønsker at blive inddraget i den videre planlægning, så det sikres at træer ikke plantes for tæt på forsyningsledninger. Derudover mener HOFOR, at det er uhensigtsmæssigt, at lokalplanen ikke præcist angiver placering af træer, da det skaber usikkerhed omkring, hvorvidt der vil være plads til det angivne antal, når der bygges med en høj bebyggelsesgrad på 110%.

Forvaltningens bemærkninger

Forvaltningen har informeret bygherre om ønsket om involvering i den videre planlægning af byggeriet. I forhold til præcis angivelse af træer, vurderer Teknik- og Miljøforvaltningen, at det er hensigtsmæssigt med en vis fleksibilitet i lokalplanen, der gør det muligt, at tilpasse placering af træer i byrummene i forhold til det endelige byggeri.

Københavns Museum, henvendelse 6, glæder sig over, at to værkstedsbygninger og en mur er udpeget som bevaringsværdige, men mener, at lokalplanområdet skal udvides så nabobygningen på matr.nr. 530 på Rentemestervej også kan udpeges som bevaringsværdig, da huset har en interessant historie og samtidig er et værdifuldt levn fra områdets industrihistorie.

Forvaltningens bemærkninger

Lokalplanforslaget er udarbejdet på foranledning af et konkret byggeønske fra ejeren af matriklerne 98, 500, 609 og 673 Utterslev, København. Forvaltningen har henvendt sig til ejeren af matrikel 530, Rentemestervej 59, med henblik på at indlede dialog omkring inddragelse af matriklen i lokalplanforslaget, men har ikke modtaget svar. På denne baggrund har forvaltningen besluttet ikke at lade lokalplanforslaget omfatte matriklen. Forvaltningen anbefaler ikke at udvide afgrænsningen af lokalplanen til at omfatte matrikel 530.

Energinet, henvendelse 7, gør opmærksom på, at de har et elkabelanlæg i fortovet på Tomsgårdsvej umiddelbart op til lokalplanområdet og anmoder derfor om, at der i planlægningen af anlægsarbejder for nybyggeri tages hensyn til kabelanlæggets tilstedeværelse.

5. september 2019

Sagsnummer
2017-0398975

Dokumentnummer
2017-0398975-6

Byens Udvikling
Byplan Nord
Njalsgade 13
Postboks 348
2300 København S

EAN-nummer
5798009809452

Forvaltningens bemærkninger

Forvaltningen har videregivet Energinet's ønsker til bygherre.

Andre henvendelser

Bispebjerg Lokaludvalg

Bispebjerg Lokaludvalg, henvendelse 9, udtrykker generel tilfredshed med lokalplanforslaget og med den inddragelse og dialog, der har været i processen, men har en række bemærkninger og kritikpunkter af den foreslåede plan. Bemærkninger vedrørende bl.a. anvendelsen af p-huset, højden og omfang af dele af bebyggelsen, træer i kantzoner, andelen og placering af erhverv samt udseendet af parkeringshuset. Forvaltningen har besvaret dette samlet under de forskellige temaer.

Generel holdning til projektet, henvendelse 9, 10 og 11

Bispebjerg Lokaludvalg, henvendelse 9, og Områdefornyelsen Nordvest, henvendelse 10, udtrykker generel tilfredshed med lokalplanforslaget og med den inddragelse og dialog, der har været i processen. Områdefornyelsen Nordvest takker desuden Teknik- og Miljøudvalget for deres aktive stillingtagen til sagen, som de mener, har været med til udvikle projektet i en positiv retning.

Simon Leth, henvendelse 11, undrer sig over at lokalplanen ikke forholder sig explicit til Områdefornyelsen Nordvests initiativer i området, men finder det positivt at lokalplanforslaget indeholder blandede, udadvendte funktioner, offentlig adgang, kantzoner og byggefællesskaber.

Poul Larsen, henvendelse 14, bemærker, at udviklingen af området omkring Tomsgårdsvej og Rentemestervej er vigtigt for et større område i forhold til at skabe større sammenhæng i forhold til fælles 'forsyning' og færdsel og mere lokal identitet bagom 'strøggaderne'.

Forvaltningens bemærkninger

Teknik- og Miljøforvaltningen har været i løbende dialog med Områdefornyelsen Nordvest under udarbejdelsen af lokalplanforslaget. Derudover har Områdefornyelsen tilkendegivet deres holdninger og ønsker til Teknik- og Miljøudvalget i forbindelse med vedtagelsen af startredegørelsen for lokalplan Rentemestervej 9. april 2018. Bl.a. på baggrund af denne dialog er der sket en væsentlig udvikling af lokalplanforslaget siden vedtagelsen af startredegørelsen, hvilket områdefornyelsen Nordvest bemærker i deres høringsvar.

Parkering og trafik, henvendelse 4, 5, 9, 10, 11 og 14

Bispebjerg Lokaludvalg, henvendelse 9, bemærker, at såfremt parkeringshuset på hjørnet af Tomsgårdsvej og Rentemestervej ikke bliver anvendt intelligent, risikeres det, at det vil stå tomt, og der vil blive skabt en kaotisk parkeringssituation på de omkringliggende veje. Lokaludvalget bemærker, at andre parkeringshuse i lokalområdet står tomme hen. Lokaludvalget anbefaler følgende:

- At parkeringshuset dimensioneres, så det i praksis dækker parkeringsbehovet for ejendommens beboere og virksomheder.
- At bygherre opfordres til eller afkræves etablering af en forretningsmodel, hvor betaling for parkering i parkeringshus betales helt eller delvist over huslejen.
- At der tinglyses en deklaration på matriklen, om at nye beboere og virksomheder ikke kan få udstedt beboerlicenser til parkering i nærområdet.

Områdefornyelsen Nordvest, henvendelse 10, er bekymrede for en forværring af den i forvejen dårlige parkeringssituation på vejene, der afgrænser lokalplanområdet. De mener, at placeringen af parkeringshuset i hjørnet af området betyder, at en del af de kommende beboere og erhvervslejere vil få for langt til parkeringshuset og derfor vælge at parkere på gaden i stedet. Områdefornyelsen nævner desuden, at der er en del eksisterende parkeringshuse i området, der står tomme, og de efterspørger derfor intelligente parkeringsløsninger, der tager højde på brugernes forventede adfærd.

Områdefornyelsen foreslår at reducere størrelsen på parkeringshuset og effektivisere gadeparkeringen på de tre private fællesveje, der afgrænser lokalplanområdet (Rentemestervej, Peter Ipsens Allé og Møntmestervej), så der opnås bedre forhold og tryghed for cyklister og gående. De understreger dog, at de ikke mener, at der skal etableres flere gadeparkeringspladser. De eksisterende skal blot optimeres. De foreslår, at effektiviseringen foretages af bygherre med udgangspunkt i en udbygningsaftale. Alternativt foreslås det, at Københavns Kommune overtager og opgraderer Rentemestervej, der er udpeget som grøn cykelrute.

Brian Bøggild, henvendelse 4, bemærker, at der vil blive opkrævet betaling for parkering i parkeringsanlæg, hvilket vil skabe incitament til at parkere på gaden, og spørger ind til muligheden for at stille krav om, at ny parkering bliver gratis for brugerne. Derudover bemærker indsiger, at parkeringsnormen er for lav og burde sættes til en plads pr. bolig og en plads pr. 20 m² erhvervslejemål, og at erhvervslejemål ikke burde have mulighed for at få tilladelse til gadeparkering i området. Indsiger mener desuden, at der bør eksproprieres et område omkring lokalplanen, så der kan udvikles en ordentlig fortovs/cykkelsti løsning. Derudover spørges der ind til, hvorvidt der er foretaget en VVM-undersøgelse af de trafikale konsekvenser for området, og om der er tænkt trafikhæmmende foranstaltninger ind i projektet.

Christina Kofod, henvendelse 5, mener ikke, at parkering i parkeringshus er optimalt, men mener, at parkering bør være i parkeringskælder eller integreret i den enkelte bolig.

Simon Leth, henvendelse 11, bemærker, at det er uambitiøst, at der ikke stilles krav om etablering af parkeringskælder under byggeriet. Derudover mener indsiger, at det er nødvendigt at sikre, at parkering betales over huslejen for at sikre, at parkeringshuset bruges. Indsiger påpeger, at der efter der er kommet parkeringszone frem til Tomsgårdsvej, er kommet øget pres på kantstensparkeringen på Rentemestervej og Dorteavej på den anden side af Tomsgårdsvej.

Poul Larsen, henvendelse 14, mener ikke, at der bør bygges parkeringshus på hjørnet af Tomsgårdsvej og Rentemestervej. En placering på hjørnet vil give store problemer for særligt cyklister ved ind og udkørsel fra parkeringshuset og kravet til parkeringspladser må løses et andet sted i lokalplanområdet - evt. i en parkeringskælder. Herudover påpeger indsiger, at forholdene for gående og cyklende er utrygge på grund af parallelparkering i begge sider af vejene og de gennemkørende bilisters høje fart. Indsiger mener, at lokalplanen bør stille krav om fartdæmpende foranstaltninger på vejen som fx bump eller indsnævringer.

Forvaltningens bemærkninger

Fastsættelse af parkeringsnorm og parkeringsbehov

Parkeringsnormerne er fastsat til en fast norm på 1:100 i kommuneplan 2015 på baggrund af erfaringer med parkeringsbehovet ved forskellige funktioner i forskellige dele af byen.

Parkeringsnormen i lokalplanen må ikke være i strid med kommuneplanen og kommuneplanen muliggør ikke et spænd i parkeringsnormen på dette sted.

Brug af parkeringshus

Lokalplanen kan fastsætte det antal parkeringspladser, der skal etableres i forbindelse med nybyggeri. Disse pladser er private parkeringspladser, og det er ejeren af pladserne, der bestemmer over adgangen til dem. Kommunen har ikke hjemmel til at styre hvem, der i praksis bruger parkeringspladserne i p-huset. Kommunen kan således ikke stille krav til, at betaling for parkeringspladser i p-huset betales over huslejen. Samlet set, kan det dog ikke udelukkes, at presset på gadeparkeringen i området øges.

Tilladelse til gadeparkering / beboerlicenser

Gadeparkeringen på de omkringliggende veje er offentlige parkeringspladser, som kommunen kan udstede beboerlicenser til. I øjeblikket skelner Københavns Kommune ved tildeling af beboerlicenser ikke imellem om, der er tale om beboere, der i teorien kunne købe en privat parkeringsplads i p-huset.

Mulighed for trafikhæmmende foranstaltninger

Bil- og lastbiltrafikken til og fra grunden planlægges afviklet på det overordnede vejnet, dvs. primært via Tomsgårdsvej. Til- og frakørsel fra p-hus og p-kælder er derfor placeret så tæt ved Tomsgårdsvej som muligt, og der planlægges en løsning ved krydset Rentemestervej/Tomsgårdsvej, der sikrer, at trafikken kan komme til venstre fra tankstationen og ud på Tomsgårdsvej. Den trafik, der genereres af byggeriet, vil derved påvirke lokalgaderne omkring grunden så lidt som muligt.

VVM undersøgelse af trafikale konsekvenser

Der er ikke anlæg eller projekter indenfor lokalplanområdet, der vurderes at være omfattet af VVM-reglerne i lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbkg. nr. 1225 af 25. oktober 2018).

Placering af parkeringshus og forholdene for cyklister på Rentemestervej

Forvaltningen har samlet set vurderet, at placering af parkering i et parkeringshus, på den aktuelle placering, er den mest hensigtsmæssige af hensyn til den samlede disponering af bebyggelsen. Parkeringshuset er placeret, så det skærmer det øvrige område for trafikstøj og over en tankstation, hvor det kan være uhensigtsmæssigt at etablere boliger eller erhverv. Placeringen ved krydset sikrer bedre plads til trafikfrie grønne friarealer og træer indenfor lokalplanområdet. Forvaltningen vurderer, at det vil være uhensigtsmæssigt at flytte eller mindske størrelsen på parkeringshuset.

Forvaltningen er opmærksomme på, at p-huset er placeret i et større trafikeret kryds, og at der er mange funktioner, der skal serviceres her. Derfor har der i udviklingen af projektet været fokus på at sikre god afvikling af trafikken samt gode oversigtsforhold for trafikanterne. Det er planen, at Rentemestervej udvides lokalt op mod krydset med ca. 2,0 meter, og at den eksisterende udkørsel fra tankstationen flyttes ca. 8 meter væk fra krydset i forhold til eksisterende forhold. Der er samtidig placeret flere ind- og udkørsler til grunden, så trafikken til p-huset, tankstationen og dagligvarebutikken kan fordele sig på disse.

Biltrafikken på Møntmestervej, Peter Ipsens Allé og Rentemestervej vurderes ikke at være af en størrelse, der nødvendiggør cykelstier.

Rentemestervej er i kommuneplanen udpeget som grøn cykelrute, men der er på nuværende tidspunkt ikke afsat midler til projektet, og de konkrete trafikale tiltag i projektet er heller ikke endeligt fastlagt. Forbedrede forhold for cyklister i krydset samt hastighedsdæmpende foranstaltninger på Rentemestervej, vil dog være oplagt. Da der ikke er afsat midler, er det ikke muligt at sige, hvornår og hvorvidt projektet gennemføres.

Rentemestervej ligger uden for lokalplanområdet, da det er ikke hensigtsmæssigt at lokalplanlægge eksisterende veje, da indretningen af disse reguleres med vejloven. Vejejerne af de private fællesveje Møntmestervej, Peter Ipsens Allé og Rentemestervej kan indsende et vejprojekt til kommunen, såfremt de ønsker at ændre på vejenes udformning ved eksempelvis etablering af hastighedsdæmpende foranstaltninger eller andre tiltag.

Byrum, bynatur og træer, henvendelse 5, 8, 9, 10, 13 og 14

Bispebjerg Lokaludvalg, henvendelse 9, og Områdefornyelsen Nordvest, henvendelse 10, efterspørger krav om grønnere kantzoner og plantning af træer langs Rentemestervej, Møntmestervej og Tømsgårdsvej. Lokaludvalget finder desuden, at bænke i kantzonerne vil være positivt og bemærker, at legeplads til den planlagte institution bør være tilgængelig for naboerne efter lukketid. Derudover er det vigtigt, at der sikres en høj grad af tryghed på stier igennem området ved hjælp af krav til materialer og udformning af passagerne, og vinduer der vender ud imod passagerne. Områdefornyelsen bemærker, at det er vigtigt, at faste belægninger i kantzoner lever op til almindelige standarder i København.

Christina Kofod, henvendelse 5, efterspørger større grønne arealer og en højere grad af grønt langs kanten af området, så det grønne i højere grad kommer naboerne til gode.

Danmarks Naturfredningsforening København, henvendelse 8, glæder sig over, at der stilles krav om plantning af 43 nye træer, og anbefaler, at det bør være hjemmehørende arter af hensyn til biodiversiteten. Til gengæld mener indsiger ikke, at der er nok grønt areal i planen, men derimod for meget byggeri, hvilket de mener understøttes af Teknik- og Miljøforvaltningens analyse af behovet for store og mellemstore grønne områder i København fra 2018, som viser, at der er mangel på grønne områder i området.

Bygherre, henvendelse 13, har en række bemærkninger til konkrete byrumsbestemmelser:

- Det offentlige stiforløb gennem området fra Rentemestervej til Møntmestervej ønskes justeret, så det går imellem byggefelt E og F2 i stedet for at skære igennem byggefelt E. Bygherre mener, at gennemskæringen af byggefelt E vil gøre det afskærte areal mindre egnet til boliger.
- §8 stk. 5 pkt. d, der bestemmer, at der ikke må opsættes fartdæmpende foranstaltninger på stier, bør ændres, så bestemmelsen kun gælder stier, der er fastlagt i lokalplanen, så det bliver muligt at lave fartdæmpende foranstaltninger på stier, der etableres udover lokalplanens krav.
- §8 stk. 1 bør ændres, så det bliver muligt at opfylde kravet til friarealer på en anden ejendom end bygningens, uden at skulle søge dispensation.
- §8 stk 6 ønskes ændret, så der ikke længere stilles krav om hegning af opholdsarealer, men at det alene tillades.
- §8 stk 7 pkt c, ønskes ændret, så der ikke længere stilles krav om etablering af små bygninger på friarealer i byggefelt B, C, D og G3, da bygherre mener, at områderne er for små, og bygningerne vil være til gene for brugen.
- §6 stk 5 pkt a ønskes ændret, så mindre bygninger ikke indgår i bebyggelsesprocenten, da det hæmmer princippet om det lidt ”uregulerede Klondyke”, hvis et lille drivhus eller lignende skal tælle med i den samlede bebyggelsesprocent.

Poul Larsen, henvendelse 14, mener, at byrum omkring bygninger i byggefelt E i den indre del af området bør have uderum af mere privat karakter, så det hele ikke er offentlige byrum. Indsiger gør opmærksom på, at husene kan bygges i op til 3 etager, og at de derfor skal være tilgængelige for brandkøretøjer.

Forvaltningens bemærkninger

Større grønne arealer

Forvaltningen vurderer samlet set ikke, at det er hensigtsmæssigt at stille krav om større grønne områder indenfor lokalplanen. Hvis der skal være plads til større grønne områder, skal der enten bygges færre kvadratmeter eller også skal der bygges højere. Forvaltningen vurderer ikke at det er hensigtsmæssigt at bygge færre kvadratmeter, da den muliggjorte bebyggelsesprocent på 110 sikrer en hensigtsmæssig bymæssig tæthed,

og er passende i området. Bebyggelsesprocenten i samtlige nabokarréer er tilsvarende eller højere. I forhold til højden af byggeriet vurderer forvaltningen, at det vil være i strid med områdets egenart og den ønskede karakterer af området, hvis byggeriet blev højere. Forvaltningen har i denne sag valgt at prioritere et lavere varieret byggeri med bynatur i mindre områder placeret imellem og ovenpå bygningerne.

Træer i kantzoner og grønnere kantzoner

Langs Møntmestervej og Peter Ipsens Allé stilles der krav om begrønning af størstedelen af kantzonen. Langs Rentemestervej og Tomsgårdsvej stilles der ikke krav om begrønning af kantzonerne. Langs Tomsgårdsvej er begrønning af kantzonen ikke muligt, da byggeriet går ud til vejskel, ligesom nabokarrernes byggerier. Langs Rentemestervej er der stillet krav om en kantzone med en fast belægning, for at sikre en mere urban karakter på den nordvendte facade.

Langs Rentemestervej og Møntmestervej er der vejudvidelseslinjer, hvilket gør, at forvaltningen vurderer, at det er uhensigtsmæssigt at stille krav om plantning af nye træer her, da kommunen i fremtiden kan kræve arealerne inddraget til vejareal.

Hjemmehørende arter

Forvaltningen har videregivet anbefaling til bygherre om, at hjemmehørende træarter kan være gavnlige i forhold til biodiversiteten. Der stilles ikke krav til plantearter i lokalplanen.

Bænke i kantzoner

Lokalplanforslaget stiller krav om etablering af faste bænke i fire offentligt tilgængelige byrum. Af hensyn til fleksibiliteten i indretningen af kantzonerne vurderer forvaltningen ikke, at det er hensigtsmæssigt at stille krav om faste bænke her.

Adgang til institutionens legeplads

Lokalplanforslaget stiller krav om at friarealer til institutioner skal kunne anvendes af andre uden for institutionens åbningstid.

Trygge stier

Lokalplanforslaget understøtter tryghed i området og på stierne med krav om belysning af byrum, portåbninger og passager samt krav om, at alle facader har vinduer i stueetagen. Forvaltningen anbefaler ikke at ændre bestemmelserne.

Kvalitet af faste belægninger i kantzoner

Lokalplanforslaget stiller krav om, at faste belægninger fx skal være beton, tegl eller københavnertov. Dette sikrer fleksibilitet i indretningen af byrum og kantzoner samtidig med, at der sikres en kvalitet i belægningen. Forvaltningen anbefaler ikke at ændre bestemmelser om faste belægninger.

Flytning af offentlig sti

Forvaltningen anbefaler ikke, at der ændres i placeringen af den offentlige sti igennem området. Forvaltningen vurderer ikke, at den foreslåede ændring af stiføringen er hensigtsmæssig, da den offentlige sti igennem området er udlagt så det er nemt at

komme igennem området fra Rentemestervej, Peter Ipsens Allé og Møntmestervej. Forvaltningen vurderer ikke, at en sti med den nuværende placering gør byggefelt E mindre egnet til boliger.

Mulighed for fartdæmpende foranstaltninger på stier

Forvaltningen vurderer, at det ikke er hensigtsmæssigt at ændre bestemmelsen, da bestemmelsen sikrer, at området får en åben og tilgængelig karakter.

Friarealer under et

Lokalplanforslaget stiller krav om, at friarealet til en bygning skal placeres på samme matrikel og muliggør, at der kan dispenseres til at beregne friarealet for flere ejendomme under et. Forvaltningen anbefaler ikke at ændre bestemmelsen, da den sikrer, at der kan stilles krav om at friareal etableret på en anden matrikel tinglyses og at friarealprocenten i det hele taget overholdes.

Krav om hegning af private opholdsarealer i byggefelt E

Forvaltningen vurderer, at det ikke er hensigtsmæssigt at ændre bestemmelsen, da bestemmelsen sikrer, at den indre del af området får opholdsarealer med en mere haveagtig karakter og en større grad af privathed.

Krav om etablering af små bygninger

Kravet om etablering af en mindre bygning på friarealer på tag anbefales fastholdt, da bestemmelsen sikrer en større grad af anvendelighed af tagterrasser, og de små bygninger understøtter stedets lokale varierede egenart.

Små bygninger medregnes i bebyggelsesprocent

Forvaltningen vurderer, at det ikke er hensigtsmæssigt at ændre bestemmelsen. Jf. bygningsreglementet § 455 stk. 4 medregnes kun den del af en mindre bygning, der overstiger 20m² pr. bolig, dvs. at det er muligt at opføre mindre bygninger, uden at det påvirker byggeretten.

Brandredning af bygninger i byggefelt E

I forbindelse med byggesagen vil ansøger skulle redegøre for brandredning. Det forventes, at husene i byggefelt E vil kunne brandreddes med håndstiger, da den nederste kant på den øverste redningsåbning sandsynligvis vil være mindre end 10,8 m over terræn, det betyder, at det ikke er nødvendigt med en brandvej langs facaderne.

Anvendelse, henvendelse 4, 9, 11 og 14

Bispebjerg Lokaludvalg, henvendelse 9, mener, at der burde være en større andel af erhverv i forhold til boliger, særligt fordi institutionen tæller med i erhvervsandelen, hvilket gør, at de mener, at andelen af erhverv reelt er misvisende. Lokaludvalget anbefaler, at der etableres flere liberale erhverv, og at der afsættes 150 m² til lægepraksis, som der er stor mangel på i området.

Brian Bøggild, henvendelse 4, mener ikke, at området kan bære flere dagligvarebutikker, at det er urealistisk at udlægge stueetage til mindre erhverv med

den forventede høje husleje, at der i stedet burde sættes på sportsaktiviteter med inklusion af udsatte i området, og at man udnytter samspillet med ungdomshuset og biblioteket, og etablerer et koncertsted.

Simon Leth, henvendelse 11, glæder sig over udvidelsen af lokalcenter Smedetoften, men undrer sig over, at kun vestsiden af Rentemestervej indgår. Indsiger mener, at man med fordel ville kunne inkludere Rentemestervej 78-80 i lokalcenteret, da der allerede ligger en butik, og en del af facaden med fordel ville kunne aktiveres med små udvalgswarebutikker. Derudover spørger indsiger ind til hvilke analyser, der ligger til grund for beslutningen om at muliggøre en detailhandelsbutik. Indsiger er bekymret for, at øget konkurrence vil være skadeligt for eksisterende butikker som fx IRMA på Smedetoften, der er vigtig for bylivet.

Poul Larsen, henvendelse 14, mener ikke, at området mangler flere dagligvarebutikker, men mener til gengæld, at lokalplanområdet kunne være en passende lokalisering for en lidt større udvalgsforretning, som der er mangel på i området, hvilket medfører øget bilkørsel ud af kommunen.

Forvaltningens bemærkninger

Erhvervsandel og institutioner

Anvendelsen indenfor lokalplanområdet er fastlagt til boliger og serviceerhverv, og der er fastsat en boligandel på minimum 40 % og maksimalt 65 % af etagearealet. Lokalplanforslaget sikrer altså alene, at der maksimalt kommer 65 % boliger og sikrer således ikke et minimalt erhvervsareal. Forvaltningen vurderer, at en maksimal boligandel på 65 % er hensigtsmæssig i forhold til at sikre et varieret område med forskellige anvendelser og anbefaler ikke, at boligandelen sænkes.

Publikumsorienterede serviceerhverv i stueetagen mod Rentemestervej

Forvaltningen vurderer, at det er hensigtsmæssigt at fastlægge stueetagen i nybyggeri langs Rentemestervej til publikumsorienterede serviceerhverv og publikumsorienterede serviceerhverv med mulighed for liberale erhverv af hensyn til bylivet og den langsigtede udvikling af området.

Mulighed for sportsaktiviteter og koncertsted

Lokalplanen tillader både sportsaktiviteter og etablering af et koncertsted.

Mulighed for lægepraksis

Lokalplanforslaget muliggør, at der kan placeres en lægepraksis flere forskellige steder inden for lokalområdet. En lægepraksis er serviceerhverv og er således i overensstemmelse med planens anvendelse til boliger og serviceerhverv. Forvaltningen anbefaler ikke at ændre bestemmelsen. Forvaltningen har videregivet ønsket om placering af lægepraksis i området til bygherre.

Flere dagligvarebutikker

Kommuneplanen opererer kun med én størrelse på lokalcentre, som er den mindste af detailhandelscentrene, der giver mulighed for 3.000 m² bruttoetageareal butik.

Lokalcenter Smedetoften er af denne type og rummer i dag mulighed for udvidelse af bruttoetagearealet til butiksførmål med 1.990 m², idet der allerede er registreret butikker i området. Blandt andet Irma. I forbindelse med den ændrede afgrænsning bliver en dagligvarebutik uden for detailhandelsstrukturen inddraget i lokalcenter Smedetoften, hvilket samlet set betyder, at den planlagte restrummelighed til dagligvarebutikker i området mindskes. Idet der ikke gives mulighed for yderligere rummelighed til detailhandel, er der ikke foretaget analyser af, om yderligere rummelighed er nødvendigt.

Afgrænsning af lokalcenter Smedetoften

Kommuneplanens detailhandelsstruktur har tre typer detailhandelscentre: Bymidter, bydelscentre og lokalcentre. Som navnene antyder giver bymidterne mulighed for meget detailhandel og lokalcentre kun lidt. Formålet med detailhandelsplanlægningen er at regulere, hvor større butikker lokaliseres. Uden for de udpegede centerområder kan der etableres enkeltstående butikker, som betjener et nærområde. Bruttoetagearealet i de enkelte dagligvare- og udvalgswarebutikker uden for detailhandelscentrene må ikke overstige henholdsvis 500 m² og 200 m². Der er altså mulighed for at etablere mindre butikker uden for de udpegede centre. Den i høringssvaret omtalte butik vurderes at høre under denne kategori af mindre butikker, hvorfor forvaltningen vurderer, at der ikke er behov for udvidelse af lokalcenter Smedetoften yderligere end foreslået.

Mulighed for udvalgsbutik

Lokalcentre er som navnet antyder målrettet det lokale opland med mindre butikker, og større udvalgswarebutikker kan etableres i de såkaldte bymidter, der henvender sig til et større geografisk opland. Udpengningen af bymidter skal være med til at understøtte et levende og koncentreret handelsliv. For ikke at udvande grundlaget for bymidter som de primære handelsdestinationer for udvalgsvarer, gives der ikke mulighed for større udvalgswarebutikker i lokalcentre.

Almene boliger og byggefællesskab, henvendelse 4, 9

Bispebjerg Lokaludvalg, henvendelse 9, er positive overfor ideen om at etablere byggefællesskaber, men gør opmærksom på at det er problematisk, at lokalplanens bestemmelser ikke sikrer, at byggeriet i praksis etableres som byggefællesskaber.

Brian Bøggild, henvendelse 4, efterspørger krav til almene boliger, så der kan sikres billige boliger.

Forvaltningens bemærkninger

Lokalplanområdet ligger i Tagensbo Skole skoledistrikt, hvor den almene boligandel udgør 28 %. Det betyder, at der i henhold til retningslinjerne i Kommuneplan 2015 kan stilles krav om almene boliger efter en konkret vurdering af det enkelte projekt. Lokalplanområdet er i Politik for udsatte byområder 2017 udpeget som et udsat byområde. I disse områder var det, på tidspunktet for vedtagelsen af lokalplanforslaget, Teknik- og Miljøforvaltningens gældende praksis ikke at stille krav om almene boliger.

Forvaltningen bemærker, at det ikke er muligt at stille betingelser i en lokalplan om, at byggeri skal opføres som et byggefællesskab.

Højde og bebyggelsesprocent, henvendelse 4, 5, 9, 10, 13, 14 og 15

Bispebjerg Lokaludvalg, henvendelse 9, og Områdefornyelsen Nordvest, henvendelse 10, mener, at byggeri langs Rentemestervej i byggefelt A1 og A2 bør reduceres med en etage til 2-3 etager i stedet for 3-4 etager af hensyn til egenarten, lys- og klimaforhold og så området ikke opleves lukket, hvilket indsiger mener vil være i strid med Teknik- og Miljøudvalgets protokolbemærkning afgivet af et flertal af udvalget ved godkendelsen af lokalplanforslaget: ”Det endelige byggeri på ISS-grunden skal åbne sig op mod kvarteret med flere adgangsveje. På Rentemestervej skal byggeriet afspejle industrikvarterets egenart, hvor bygningerne varierer i højde, byggestil, materialevalg m.m. Der skal skabes en levende kantzone langs Rentemestervej med mulighed for serviceerhverv i stueetagen.”. Herudover mener indsiger, at byggeriet langs Tomsgårdsvej skal reduceres med en etage, da det pga. af terrænstigningen vil blive 7-8 m højere end naboejendommen. Lokaludvalget anbefaler generelt, at bygninger, der gøres lavere, til gengæld kan gøres dybere, så der kan etableres det samme antal kvadratmeter.

Områdefornyelsen Nordvest finder, at illustrationen på side 8 i lokalplanforslaget, der viser højden på nybyggeriet i forhold til de eksisterende værksteder, er misvisende, da lokalplanen muliggør et byggeri, der er højere end det, der er vist. Dette er illustreret i et bilag til deres høringsvar. Områdefornyelsen skriver, at illustrationen viser et byggeri i 2-3 etager, som de selv foreslår, og ikke et på 3-4 etager, som lokalplanen muliggør.

Lokaludvalget påpeger endvidere, at parkeringshus og opbevaringsarealer kan etableres udover bebyggelsesprocenten på 110, hvilket giver et misvisende billede af det samlede volumen, som lokalplanen tillader.

Brian Bøggild, henvendelse 4, mener, at området omkring Rentemestervej er tæt bebygget og foreslår, at bebyggelsesprocenten fastsættes, så den svarer til den eksisterende bebyggelse.

Christina Kofod, henvendelse 5, glæder sig over, at der ikke skal bygges så højt, da det giver mere lys og luft.

Finn Nygaard (Calum), henvendelse 13, ønsker, at §6 stk. 1 ændres, så der kun fastsættes maksimalt etageareal for byggefelt D, så der opnås større fleksibilitet i disponeringen af etagearealet.

Herudover, ønskes, at byggefelt E undtages fra §6 stk. 3 pkt D, der fastlægger, at stueetagen skal være minimum 4 meter høj, da byggefelt E ikke er egnet til andet end boligformål.

Poul Larsen, henvendelse 14, ønsker, at højden på byggeri mod Tomsgårdsvej reduceres med to etager af hensyn til sammenhængen med facaderækken langs

Tomsgårdsvej og af hensyn til udsynet til aftensolen fra lokalplanområdet, der yderligere udfordres af, at terrænet inden for lokalplanområdet stiger op imod Tomsgårdsvej. Herudover mener indsiger, at nybyggeri langs Rentemestervej skal tilpasses i højde til de omkringliggende bygninger.

Dan Rybak, henvendelse 15, ejer af matrikel 530, gør opmærksom på, at Rentemestervej 59 i startredegoelsen var en del af lokalplanområdet og undrer sig over, at den ikke er medtaget i lokalplanforslaget. Indsiger bemærker, at bygningen Rentemestervej 59 med facade mod Rentemestervej på matrikel 530 har en interessant historie og arkitektur, der bør bevares, og at parkeringshuset på hjørnet af Rentemestervej og Tomsgårdsvej bør tage mere hensyn til bygningen, således at der skabes visuel kontakt mellem bygningen og Biblioteket på Rentemestervej 76. Derudover bemærker indsiger, at der er tinglyst ret til indretning af to boliger på Rentemestervej 59, hvorfor det ikke er korrekt, at det muliggjorte byggeri ikke medfører skyggegener for eksisterende boliger udenfor lokalplanområdet. Indsiger ønsker, at kommende byggeri skal begrænses til de hidtidigt normale højder.

Forvaltningens bemærkninger

Højden på nybyggeri langs Rentemestervej

Illustrationen på side 8 i lokalplanforslaget viser et eksempel på byggeri i 3-4 etager i overensstemmelse med bestemmelserne. Det er dog muligt inden for bestemmelserne at bygge med en højere etagehøjde end vist på tegningen og dermed bygge højere end vist, men dog med det samme etageantal.

Bygningen trapper ned mod de lavere værksteder, hvilket skaber variation i bygningen og den skaber ikke skyggegener for eksisterende boliger udenfor området eller for nye boliger inden for området. Publikumsorienterede funktioner i stueetagen og etableringen af en offentlig plads ud til Rentemestervej ved siden af bygningen sikrer, at området fremstår åbent og inviterende.

Forvaltningen vurderer, at et byggeri i 3-4 etager langs Rentemestervej er passende i forhold til egenarten og nabobebyggelserne, der er i forskellige højder fra 1 til 4 etager, og anbefaler ikke at reducere højden på bygningen langs Rentemestervej, selvom det er muligt at bygge med en højere etagehøjde end vist på illustrationen på side 8 i lokalplanforslaget. Forvaltningen mener ikke, at illustrationen er misvisende, da den viser et muligt eksempel med det maksimale etageantal.

Højden på byggeri langs Tomsgårdsvej

På hjørnet af Tomsgårdsvej og Møntmestervej muliggøres et byggeri på max 24 m - nabobygningen er her ca. 20 m høj. På hjørnet af Tomsgårdsvej og Rentemestervej muliggøres et byggeri på max 21 m - nabobygningen er her ca. 15 m.

Skyggediagrammer viser, at det muliggjorte byggeri langs Tomsgårdsvej kan medføre en vis skyggegener på den anden side af Tomsgårdsvej om morgenen i vinterhalvåret og på eksisterende erhvervsbygninger indenfor lokalplanområdet om aftenen i sommermånederne.

Forvaltningen vurderer, at højderne på byggeriet er passende, da de ikke er væsentligt højere end naboejendommene, og ikke medfører væsentlige skyggegener. Forvaltningen anbefaler dog, at lokalplanen ændres, så det er muligt at bygge lavere på hjørnet af Møntmestervej og Tomsgårdsvej, hvilket kan betyde et lavere og mere varieret byggeri.

Husdybde

Husdybden for boliger er i lokalplanforslaget fastsat til 12 m for boliger med enkelte undtagelser. Af hensyn til boligkvalitet og dagslys anbefaler forvaltningen ikke at tillade større husdybder.

Bebyggelsesprocent

Den eksisterende bebyggelsesprocent i lokalplanområdet er ca. 76. I nabokarréerne er bebyggelsesprocenten i dag mellem ca. 110 og 180. En bebyggelsesprocent på 110 er hensigtsmæssig i forhold til at udvikle området med en bymæssig tæthed og for at understøtte det generelle behov for flere familieegnede boliger i området.

Det muliggjorte volumen af det samlede byggeri inklusiv parkeringshus er vist på flere illustrationer i redegørelsen til lokalplanforslaget, for at sikre, at det er muligt, at vurdere det volumenmæssige omfang af det muliggjorte byggeri.

Forvaltningen anbefaler ikke, at bebyggelsesprocenten sænkes for området.

Maksimalt etageareal for enkelte byggefelt

Forvaltningen vurderer, at det vil være hensigtsmæssigt at ændre det maksimale etageareal for de enkelte byggefelt, så der opnås større fleksibilitet i udformningen af det endelige byggeri i overensstemmelse med bygherres ønske.

Højde på stueetagen i byggefelt E

Forvaltningen vurderer ikke, at det vil være hensigtsmæssigt at ændre bestemmelsen omkring højde på stueetagen, da en højere stueetage sikrer mere dagslys, muliggør højere boligkvalitet og større muligheder for privatliv i stueetagen.

Lokalplanafgrænsningen og matrikel 530

Se forvaltningens bemærkninger til henvendelse fra Københavns Museum på side 1 under afsnittet henvendelser fra myndigheder og andre offentlige instanser.

Placering og størrelse af parkeringshus

Forvaltningen vurderer samlet set ikke, at det er hensigtsmæssigt at flytte parkeringshuset, selvom det mindsker den visuelle kontakt mellem Rentemestervej 59 og Biblioteket på Rentemestervej 76. Se i øvrigt forvaltningens bemærkninger omkring placering parkeringshus på side 5 under afsnittet parkering og trafik.

Skyggegener for eksisterende boliger på Rentemestervej 59

Forvaltningen bemærker, at der ikke i dag er indrettet boliger på Rentemestervej 59, men anerkender, at såfremt disse indrettes, så vil de blive udsat for skyggegener fra det muliggjorte parkeringshus i aftentimerne i sommermånederne.

Ydre fremtræden, henvendelse 9, 11 og 13

Bispebjerg Lokaludvalg, henvendelse 9, udtrykker bekymring for udseendet af det planlagte parkeringshus. For at undgå for stor kontrast i forhold til "Biblioteket" på den anden side af Tomsgårdsvej anbefales det, at facaden på parkeringshuset udføres i den samme form grafittsikret perforeret strækmetalplade, som er anvendt på "Biblioteket". Alternativt anbefales det, at facaden begrønnes. Derudover anbefaler lokaludvalget, at der etableres grønne tage overalt, hvor det er muligt.

Simon Leth, henvendelse 11, ærgrer sig over, at gadeforløbet på Rentemestervej, som er et centralt element i Områdefornyelsen Nordvests arbejde, brydes af parkeringshuset på et meget synligt sted på hjørnet af Tomsgårdsvej. Indsiger forventer, at det vil være et "dødt" hus, der ikke vil bidrage til området og kan være med til at øge utrygheden i området. Indsiger mener, at der bør stilles mere præcise krav til materialer og udformning, så huset forholder sig arkitektonisk til biblioteket's (på det modsatte hjørne) markante arkitektur og ikke kommer til at fremstå med synlige betonelementer og sparsom inddækning.

Finn Nygaard (Calum), henvendelse 13, ønsker, at §7 stk. 3 pkt d ændres, så der i stedet for et krav om 70% glas i stueetagen ved publikumsorienterede serviceerhverv stilles krav om 50% glas. Indsiger mener at, den store glasandel kan give en oplevelse af, at huset arkitektonisk opleves som skåret over i stueetagen.

Herudover ønsker indsiger, at byggefelt G undtages fra §7 stk 3 pkt g, der bestemmer, at boligbebyggelser skal have indgange i begge facader, med mindre der er 10 meters afstand fra indgangen til en indgang til gården, da der er en stor butik i stueetagen.

Indsiger ønsker desuden at §7 stk 4 pkt i og j ændres, så tag kan udføres som mansard eller Københavntag med metalplader i stedet for et saddeltag i tegl med minimum 40 graders hældning. Indsiger finder, at det vil gøre bygningen mere moderne i sit udtryk, skabe en højere boligkvalitet og gøre det nemmere at integrere trappe og elevator i arkitekturen.

Herudover ønsker indsiger, at §7 stk 5 pkt k ændres, så altaner i byggefelt C ikke skal etableres med plantebed på minimum 15% af altanens areal. Indsiger mener, at plantebede på en altan i en lejeejendom kan være uhensigtsmæssigt af hensyn til driften og frygter, at det vil komme til at opleves uskønt, hvis det ikke plejes ordentligt.

Forvaltningens bemærkninger

Parkeringshusets facader og placering

Lokalplanforslagets bestemmelser omkring facader på parkeringshus sikrer en varieret facade med dybdevirkning og en facadeinddeling, der harmonerer med husets større skala. Forvaltningen vurderer, at det vil være hensigtsmæssigt, at parkeringshuset arkitektonisk adskiller sig fra biblioteket, så biblioteket kan skille sig ud som en særlig

markant bygning. Forvaltningen anbefaler derfor ikke at stille krav om, at facadematerialet på parkeringshuset skal svare til Bibliotekets.

Begrønning af facader er muligt indenfor lokalplanens bestemmelser. Forvaltningen anbefaler ikke at stille det som et krav at facaderne skal begrønnes. Parkeringshusets stueetage har lange åbne partier, hvilket gør det teknisk sværere at etablere begrønning af facaden fra terræn.

Vedrørende placeringen af parkeringshuset ud til Rentemestervej henvises til forvaltningens bemærkninger under afsnittet trafik og parkering på side 5.

Grønne tage

Lokalplanforslagets bestemmelser sikrer, at alle flade tage, der ikke anvendes til opholdsareal, begrønnes.

Glasandel

Lokalplanforslagets bestemmelser sikrer en glasandel på 70% i stueetager med publikumsorienterede serviceerhverv langs Tomsgårdsvej og Rentemestervej. Forvaltningen vurderer ikke, at glasandelens størrelse er problematisk rent arkitektonisk og anbefaler, af hensyn til bylivet, at fastholde glasandelen.

Indgange i byggefelt G

Forvaltningen anbefaler, at bestemmelsen ændres, så byggefelt G2 undtages fra kravet om indgange fra både gade og gård, da det rent teknisk er problematisk at etablere indgange til gaden her på grund af en stor portåbning. Lokalplanen sikrer en offentlig adgang ud til gaden, i form af en trappe til det hævede gårdrum, umiddelbart ved siden af porten.

Saddeltag langs Tomsgårdsvej

Forvaltningen vurderer, at det ikke er hensigtsmæssigt at ændre bestemmelsen, da et saddeltag i tegl er i overensstemmelse med egenarten i området og sikrer samspil med nærliggende ejendomme på Tomsgårdsvej.

Plantebede på altaner i byggefelt C mod Møntmestervej

Forvaltningen vurderer, at det ikke er hensigtsmæssigt at ændre bestemmelsen, da bestemmelsen sikrer en større grad af variation i bebyggelsen og mere bynatur, hvilket er i overensstemmelse med områdets egenart og et generelt ønske om mere grønt særligt langs vejene der afgrænser lokalplanområdet.

Vind, henvendelse 4

Brian Bøggild, henvendelse 4, efterspørger vindanalyser, der kan vise projektets effekt på områdets eksisterende vindgener, der er affødt af lange ubrudte facader.

Forvaltningens bemærkninger

På baggrund af byggeriets skala og placering i byen vurderer forvaltningen, at eventuelle vindgener vil ligge inden for det forventelige i byen, og der er derfor ikke udført deciderede vindanalyser.

Lokalplanområdet ligger ikke op til større åbne arealer og muliggør ikke byggeri af ekstraordinær højde, som kan forværre vindforholdene væsentligt.

Andre emner, henvendelse 1, 4 og 5

Brian Bøggild, henvendelse 4, synes umiddelbart, at det er positivt, at der kommer liv på ISS-grunden igen, men stiller sig tvivlende overfor det foreslåede projekt.

Christina Kofod, henvendelse 5, synes det er interessant, at værkstedsbygningerne bevares, da de repræsenterer stedets kulturarv.

Benjamin Sindal, henvendelse 1, har henvendt sig med et ønske om at blive kontaktet telefonisk omkring spørgsmål til planen.

Forvaltningens bemærkninger

Forvaltningen har kontaktet indsiger telefonisk.