



29-03-2016

Sagsnr.  
2016-0048424

Dokumentnr.  
2016-0048424-2

Sagsbehandler  
Mette Mejdal Christian-  
sen

### **Bilag 3. Notat om henvendelser modtaget i den offentlige høringsperiode**

Der er modtaget 11 henvendelser, jf. bilag 2 "Henvendelser modtaget i høringsperioden".

På baggrund af høringen foreslås lokalplanens § 5 stk. 7 og § 6 stk. 2 udbygget med krav om, at tagterrasser skal placeres minimum 2,5 meter fra skel. Tegning 2 justeres med hensyn til markering af tagterrasse. Ny tegning nr. 2 fremgår sidst i notatet.

På tegning nr. 3 foreslås placeringen af den markerede parkeringsmulighed i det nordøstlige hjørne justeret og placeringer af cykelparkering, handicapparkering og beplantning justeret i konsekvens heraf. Ny tegning nr. 3 fremgår sidst i notatet.

Lokalplanredegørelsens afsnit "Lokalplanområdet og kvarteret" foreslås suppleret med oplysning om Professionshøjskolen Metropol.

Endvidere foreslås lokalplanens § 4 stk. 3 præciseret, så der fremgår parkeringsnorm for detailhandel.

Baggrunden for ændringerne uddybes nedenfor.

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

#### *Nr. 3. Henvendelse fra Hofor*

Hofor gør opmærksom på, at det er aftalt med Teknik- og Miljøforvaltningen, at anlægsarbejder i forbindelse med konvertering til forsyning med fjernvarme skal ske i dialog med de involverede parter og under hensyn til placering af nye bygninger og bevaringsværdige træer.

#### *Forvaltningens bemærkninger*

Teknik- og Miljøforvaltningen kan bekræfte, at det er aftalt mellem forvaltningen, Hofor og bygherre, at der vil ske den nævnte koordinering.

#### *Nr. 8. Henvendelse fra Københavns Bymuseum*

Københavns Museum anfører, som også nævnt i den interne høring, at nedrivning af bagbygningen vil medføre en væsentlig ændring i det kulturhistoriske miljø. Museet redegør endvidere for fund af levn fra stenalderen i området, herunder fund af en gravhøj 1 km fra stedet, og at der derfor potentielt kan forventes spor efter forhistorisk aktivitet i

### **Almene boliger**

Njalsgade 13  
Postboks 348  
2300 København S

Telefon  
3366 1346

Telefax  
3366 7020

E-mail  
metchr@tmf.kk.dk

EAN nummer  
5798009493149

www.tmf.kk.dk

området. Museet gør opmærksom på, at træffes der arkæologiske levn ved anlægsarbejder skal museet kontaktes straks. Museet står til rådighed for en vurdering af behovet for en arkæologisk forundersøgelse.

#### *Forvaltningens bemærkninger*

Forvaltningen er enig i, at den eksisterende bebyggelse udgør et væsentligt kulturhistorisk miljø. I vurderingen af, at bagbygningen kan nedrives, er der lagt vægt på hensynet til at etablere nye boliger, der føjer en ny fortælling til stedet samtidig med at størstedelen af det eksisterende bygningskompleks og stedets grønne karakter kan bevares. Bygningen er en nyere bygning efter 1940 og er derfor ikke registreret med en bevaringsværdi. Forholdene vedrørende museumsloven er beskrevet i lokalplanens redegørelse side 12. Forvaltningen har videregivet oplysningerne fra museet om arkæologiske levn til bygherre.

#### **Andre høringssvar**

Henvendelserne kan grupperes i følgende emner:

- A. Højde/skygger og indblik
- B. Træer og friareal
- C. Parkering
- D. Støj
- E. Ejendomsværdi
- F. Øvrige synspunkter vedr. indblik, tilkørselsforhold, befolkningsudvikling og nærområdet
- G. Skema over ændringer og ny tegning nr. 2 og 3.

#### **A. Højde/skygger og indblik (henvendelse nr. 4, 5, 6, 7, 9, 10 og 11)**

En del indsigere mener, at den runde bygning i 8-10 etager bliver for høj, og vil medføre skyggegener. En nabo i Stadens Vænge finder, at de to nybygninger ved skel vil påvirke privatlivet. Ejerforeningen Stadens Vænge 1-3 påpeger, at den runde bygning samt de planlagte altaner og tagterrasser vil medføre både skygge- og indsigtsproblemer for beboerne i Stadens Vænge. De foreslår i stedet en sammenbygning med de eksisterende bygninger. Andelsboligforeningen Lersø Parkalle 25-29 ønsker også en lavere bygning, og påpeger, at den runde bygning vil skygge for deres solopgang. Ejerforeningen Vibekegade 29 er også bekymrede for højden, og anbefaler en højde på maksimalt 4-6 etager.

Østerbro Lokaludvalg mener, at grunden bliver hårdt udnyttet. Et mindretal i udvalget mener, at antallet af etager skal reduceres med 4 etager, og at byggeriet skal tilrettelægges, så der ikke er skygger på nabobebyggelserne.

### *Forvaltningens bemærkninger*

Grundens udnyttelse med en bebyggelsesprocent på 110 er i overensstemmelse med kommuneplanen og svarer til den udnyttelsesgrad, der ses i kvarteret i øvrigt. Bygherres intention med bebyggelsesplanen er at genanvende og opgradere de eksisterende bygninger og samtidig ved nybyggeri at forbedre og understøtte stedets bymæssige og landskabelige kvaliteter. Forvaltningen vurderer, at der med bebyggelsesplanen er skabt en løsning, der dels sikrer at størstedelen af det eksisterende bygningskompleks kan genanvendes med en ny anvendelse samtidig med, at der med nybebyggelsen sikres en bygningsmæssig markering af karréen ud mod krydset i samspil med områdets større bygninger omkring Universitetsparken. Den runde bygning i 8 til 10 etager korresponderer således med de bygninger, der markerer sig i højden i kvarteret - herunder den nærliggende Taksigelseskirken, hvis kirketårn har en højde på 40 meter, den muliggjorte bygning ved Vibehus runddel, der kan være op til 34 meter og det kommende Niels Bohr Science Park på ca. 24 m. Ved at minimere fodaftrykket på den runde bygning skabes funktionelle opholdsarealer samtidig med, at det grønne træk på hjørnet af Lersø Parkallé og Jagtvej bevares og udvikles.

Forvaltningen anerkender, at Stadens Vænge 1-3 i mindre grad vil blive berørt af skygger, jf. skyggediagrammer i lokalplanen side 9. Stadens Vænge vil på den sydligste facade/gavl og på en del af friarealerne blive berørt af skygger kl. 16 ved jævndøgn og kl. 16 og 19 ved sommersonhverv. Ved at placere den højeste bygning tættest på Jagtvej og den laveste del af nybebyggelsen, der erstatter den eksisterende bagbygning, længst inde på grunden, minimeres skygger på facader og friarealer på Stadens Vænge 1-3.

Ejendommene i området ved Vibekevang vil i meget begrænset omfang blive påvirket af nybebyggelsen. Ejendommene, der ligger 100-200 m fra lokalplanområdet, vil få udsyn til den runde bygning på en begrænset del af horisonten.

Vedrørende indblik foreslår forvaltningen, at lokalplanen ændres med krav om, at tagterrasser skal placeres minimum 2,5 meter fra skel, således der ikke vil være indblik fra tagterrasse til naboejendommen Stadens Vænge 1-3.

### **B. Træer og friareal (henvendelse nr. 2, 4 og 7)**

Borgergruppen Red Byens Træer finder kommentarerne til lokalplanens bestemmelser om træer (§ 7 stk. 8 og 9) om adfærd i byggeperioden og håndtering af muldrag ved træplantning mv. for vage og ønsker ordlyden ændret, så ordene ”bør” og ”anbefales” ændres til ”skal”. Endvidere påpeger borgergruppen, at kommunens parkfolk skal konsulteres løbende i omgangen med træer.

En nabo synes det er ærgerligt at fælde store gamle træer.

Østerbro Lokaludvalg mener, at det for lille grønne friareal bør øges på bekostning af nogle af parkeringspladserne. Et mindretal i udvalget påpeger, at der er for få og usammenhængende arealer udlagt til grønne områder, der skal udgøre mindst 50 % af grundarealet, som skal tilrettelægges med rigelig træbeplantning og fastholdelse af de bevaringsværdige træer.

#### *Forvaltningens bemærkninger*

Kommentarerne til lokalplanens § 7 stk. 8 og 9 er alene vejledende, da det ikke er muligt i henhold til planloven at fastsætte krav i en lokalplan om adfærd eller håndtering af muldrag under terræn. Lokalplanområdet er et privat areal, som kommunens parkfolk ikke indgår i driften af.

Kravet for friareal er, at det for ungdomsboliger skal være mindst 30 procent af etagearealet i overensstemmelse med kommuneplanen. For det aktuelle ungdomsboligprojekt er friarealet på ca. 55 procent af etagearealet, hvilket overholder friarealkravet. Friarealerne er disponeret med overvejende grønne træbeplantede arealer mod de omgivende veje i sammenhæng med det grønne præg, der er langs Lersø Parkallé. Centralt i området er placeret primære opholdsarealer med et mere urbant præg med fast belægning og solitære træer. Forvaltningen vurderer, at friarealernes disponering tilgodeser såvel det grønne præg langs Lersø Parkallé som bebyggelsens behov for opholdsarealer.

Forvaltningen vurderer, at forslaget til lokalplan tager højde for eksisterende træer, og tilføjer yderligere grønne islæt til området. De eksisterende træer vil så vidt muligt blive bevaret, og der vil blive plantet 18 nye træer. Det vil være nødvendigt at fælde tre til fire træer i forbindelse med nybyggeriet. To træer vil komme til at stå lige op ad boligfacaderne, og det vil være nødvendigt at fælde disse træer for at undgå at tage dagslys fra boligerne. Et træ er placeret i et byggefelt, og vil også skulle fældes. Den eksisterende parkering skal udvides en smule for at give plads til de krævede parkeringspladser på 19 til 20 pladser. En helt præcis arealopgørelse foreligger først i forbindelse med projekteringen, og såfremt det bliver nødvendigt med 20 pladser vil parkeringen få et omfang, som betyder, at det vil være nødvendigt at fælde et træ, da rodnettet ellers vil blive ødelagt. Såfremt det viser sig, at der kun skal anlægges 19 parkeringspladser, vil det omtalte træ kunne bevares.

### **C. Parkering (henvendelse nr. 6 og 7)**

Ejerforeningen Stadens Vænge 1-3 mener, at der er for få parkeringspladser.

Østerbro Lokaludvalg ønsker at reducere parkeringspladserne for at få et større friareal eller alternativt, at al parkering placeres i konstruktion. I en mindretalsudtalelse ønsker et udvalgsmedlem antallet af p-pladser bibeholdt. Et andet mindretal i udvalget ønsker samtlige p-pladser placeret under jorden svarende til 1 plads pr. lejemål + 20 pladser til gæster, samt cykelparkering placeret under jorden og over jorden i et smukt udformet cykelstativ.

#### *Forvaltningens bemærkninger*

Området er velbeliggende i forhold til kollektiv trafik med flere busforbindelser langs de omgivende veje og kommende metrostation i gåafstand. Parkeringsnormen for ungdomsboliger er fastsat til 1 plads pr. 300 m<sup>2</sup> etageareal, hvilket vurderes at dække behovet i overensstemmelse med kommuneplanens rammer for parkering. Bilparkering kan placeres på terræn ved en optimering og mindre udvidelse af den eksisterende parkering, hvilket samtidig tilgodeser hensyn til friarealet som beskrevet under afsnit B. Cykelparkering er fastsat til 4 pladser pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal, heraf halvdelen overdækket, i overensstemmelse med kommuneplanen. En del af cykelparkeringen vil blive placeret i kælder, og øvrige pladser placeres ved indgange.

#### **D. Støj (henvendelse nr. 4 og 6)**

En nabo på Stadens Vænge mener, at trafikstøjen vil blive forhøjet. Ejerforeningen Stadens Vænge 1-3 gør indsigelse mod de eventuelle støjproblemer, der kommer fra fælleslokale/festlokale og tagterrasser samt henstiller til, at støjproblemer i byggeperioden minimeres mest muligt.

#### *Forvaltningens bemærkninger*

Trafik til ungdomsboligerne, hvor der etableres ca. 20 parkeringspladser, vurderes ikke at medføre forøget trafikstøj på omkringliggende veje. Dels er der ikke tale om gennemkørende trafik, dels har pladserne ikke et omfang der vurderes at skabe øget støj.

Funktioner som fælleslokaler og tagterrasser er almindelige funktioner i bymæssig bebyggelse, der i forhold til naboejendommene er placeret i en afstand, der ikke vurderes at medføre væsentlige støjgener ved almindeligt brug.

Bygge- og anlægsaktiviteter reguleres ved hjælp af: ”Bygge- og anlægsforskrift i København”, hvori det fremgår, hvornår der må foretages støjende byggearbejder.

### **E. Ejendomsværdi (henvendelse nr. 4, 5, 6, 9, 11)**

En del indsigere, herunder ejerforeningen Stadens Vænge 1-3 og ejerforeningen Vibekegade 29, påpeger, at projektet med den runde bygning vil påvirke deres ejendomsværdi negativt.

#### *Forvaltningens bemærkninger*

Lokalplanlægning er som udgangspunkt udtryk for erstatningsfri regulering af fast ejendom, og kommunen kan i den sammenhæng alene varetage saglige planlægningsmæssige hensyn. Københavns Kommune er derfor ved lokalplanlægningen afskåret fra at tage privatøkonomiske hensyn, herunder hensyn til planlægningens eventuelle konsekvenser for ejendomspriserne i området.

### **F. Øvrige synspunkter vedr. tilkørselsforhold, befolkningsudvikling og nærområdet (henvendelse nr. 1, 7 og 10)**

Professionshøjskolen Metropol ønsker, at Metropol bliver nævnt i lokalplanredegørelsens opstilling af uddannelsesinstitutioner i området.

Andelsboligforeningen Lersø Parkalle 25-29 bifalder flere ungdomsboliger tæt på Københavns Universitet.

Østerbro Lokaludvalg påpeger, at tilkørselsforholdene til grunden er vanskelige. Et mindretal i udvalget finder tilkørsels- og trafikforholdene i naboområdet problematiske og påpeger, at tilkørsel til Lersø Parkallé 2 bør tilpasses naboområdet. Mindretallet støtter ikke et forslag om dobbeltrettet cykelsti fra Aldersrogade til Biskops Krags Vænge. Mindretallet er generelt bekymret for befolkningsudviklingen i København, og ønsker befolkningsudviklingen reduceret.

#### *Forvaltningens bemærkninger*

Forvaltningen foreslår lokalplanredegørelsen præciseret med oplysning om Professionshøjskolen Metropol.

Vedrørende tilkørselsforhold medfører projektet, at de eksisterende tilkørselsforhold bliver suppleret med en ekstra udkørsel til Lersø Parkallé fra det eksisterende parkeringsområde samt en udkørsel til Stadens Vænge fra fire nye parkeringspladser i det nordøstlige hjørne. Forvaltningen vurderer, at dette kan håndteres på de eksisterende veje, men foreslår, at den på lokalplantegning 3 markerede parkeringsmulighed i det nordøstlige hjørne justeres, således det sikres, at parkering foregår således bilerne vender og kører ud med forenden først af hensyn til trafiksikkerheden. Det er en forudsætning, at udformning af overkørsler godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen i forbindelse med byggesagen. Området mellem Aldersrogade og Biskop Krags Vænge ligger udenfor lokalplanområdet, og synspunkterne om dob-

beltrettet cykelsti er videresendt til ”Tilladelse til vejændring” i Teknik- og Miljøforvaltningen, som er opmærksomme på synspunkterne.

Vedrørende befolkningsudvikling kan bemærkes, at forvaltningen arbejder for at realisere kommunens boligpolitik, hvilket indebærer at muliggøre etablering af boliger, herunder ungdomsboliger, til borgere, der vælger at blive i eller flytte til byen.

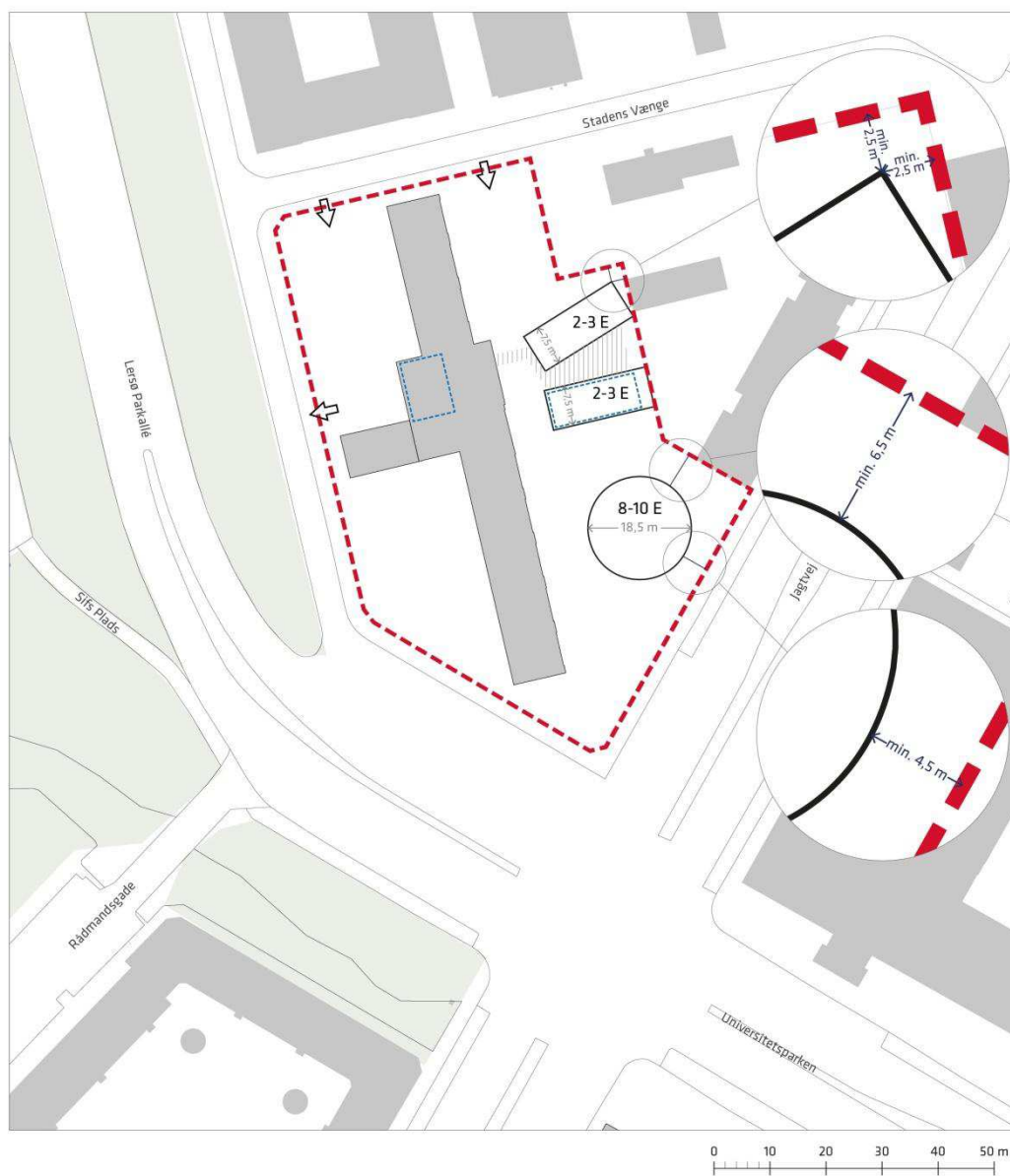
## G. Skema over ændringer









	Nuværende ordlyd	Forslag til justering
<b>Lokalplanens paragraffer</b>		
§ 4 stk. 3 Bilparkering, første punkt.	Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige 1 parkeringsplads pr. 150 m <sup>2</sup> etageareal, dog 1 plads pr. 300 m <sup>2</sup> etageareal til kollegie- og ungdomsboliger samt plejeboliger.	Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige 1 parkeringsplads pr. 150 m <sup>2</sup> etageareal, <b>dog 1 plads pr. 100 m<sup>2</sup> til detailhandel</b> og 1 plads pr. 300 m <sup>2</sup> etageareal til kollegie- og ungdomsboliger samt plejeboliger
§ 5 stk. 7, sidste punkt	Altaner og altangange skal placeres mindst 2,5 meter fra skel.	Altaner, altangange <b>og tagterrasser</b> skal placeres mindst 2,5 meter fra skel.
§ 6 stk. 2, Ny bebyggelse, sidste punkt under <i>Tage</i>	Der kan indrettes tagterrasser, som vist på tegning nr. 2. Terrasseværn skal være transparente og tilbagetrukket fra facaden.	Der kan indrettes tagterrasser, som vist på tegning nr. 2. Terrasseværn skal være transparente og tilbagetrukket fra facaden <b>og minimum 2,5 meter fra skel.</b>
<b>Redegørelse for lokalplan</b>		
Lokalplanområdet og kvarteret	Området omkring Jagtvej, Lersø Parkallé og Aldersrogade er karakteriseret ved mange markante uddannelsesinstitutioner, herunder Nørre Fælled Skole, Københavns Universitet og Københavns Tekniske Gymnasium	Området omkring Jagtvej, Lersø Parkallé og Aldersrogade er karakteriseret ved mange markante uddannelsesinstitutioner, herunder <b>Professionshøjskolen Metropol</b> , Nørre Fælled Skole, Københavns Universitet og Københavns Tekniske Gymnasium



## Ny tegning nr. 2

Tegning nr. 2 - Bebyggelsesplan



-  Lokalplanens afgrænsning
-  Eksisterende bygning, som bevares
-  Byggefelt med angivelse af etagehøjder
-  Mulighed for tagterrasse
-  Zone for etablering af altangange
-  Husdybde
-  Afstand til skel
-  Ind- og udkørsel

## Ny tegning nr. 3

Tegning nr. 3 - Friarealer



- |  |  |
|--|--|
| Lokalplanens afgrænsning                                   | Bilparkering                               |
| Byggefelt  | Cykelparkering                             |
| Grønt byrum  | Zone, hvor der kan etableres støjskærmning |
| Urbant byrum   | Zone, der kan udgraves til kælderniveau    |
| Eksisterende træ, som skal bevares                         |  |
| Bevaringsværdigt træ, som må fjernes med særlig tilladelse |  |
| Princip for ny træbeplantning                              |  |

Lersø Parkallé - 1:500 - 02.11.2015 - Rev: 01.04.2016