

## SVAR PÅ HENVENDELSER FRA HØRING

### FORSLAG TIL TILLÆG 2 TIL LOKALPLAN 224 ØSTERBROGADE KASERNE OG KOMMUNEPLANTILLÆG

Nedenfor er høringssvarene kort refereret og besvaret af forvaltningen. Der er modtaget 18 henvendelser. Herudover fremgår to tekniske fejl, der af administrative grunde figurerer som indsigelse 4 og 6. Høringsperioden var fra den 26. september 2025 til den 21. november 2025. Henvendelserne kan ses i bilag 3 Henvendelser modtaget i høringsperioden.

*Ingen forslag om ændringer efter høringen*

Forvaltningen foreslår ikke ændringer til lokalplanforslaget på baggrund af høringen, men vil foretage en række mindre redaktionelle rettelser, samt en korrektion af redegørelsesafsnittet om bil- og cykelparkering. Ændringen fremgår af bilag 5.

*Emner i henvendelserne*

Henvendelserne er besvaret efter emne.

"(3)" tal i parentes angiver, hvor mange der har henvendt sig om emnet.

"(O)" angiver, at en offentlig instans har henvendt sig om emnet.

"(LU)" angiver, at et lokaludvalg har henvendt sig om emnet.

|                                                                                               |          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>FORSLAG TIL TILLÆG 2 TIL LOKALPLAN 224 Østerbrogade Kaserne OG KOMMUNEPLANTILLÆG .....</b> | <b>1</b> |
| <b>Anvendelse .....</b>                                                                       | <b>2</b> |
| (6, LU) Der mangler ikke restauranter i området .....                                         | 2        |
| <b>Trafik og mobilitet .....</b>                                                              | <b>2</b> |
| (3, LU) Manglende cykelparkering .....                                                        | 2        |
| (3) Åbnet trafikbom .....                                                                     | 3        |
| <b>Parkering .....</b>                                                                        | <b>3</b> |
| (4, LU) Nedlæggelse af parkeringspladser .....                                                | 3        |
| <b>Ydre fremtræden .....</b>                                                                  | <b>4</b> |
| (8, LU) Delte holdninger til den nye bygning .....                                            | 4        |
| (4, LU) Ny bygnings placering bryder visuel forbindelse mellem teatrene .....                 | 5        |
| <b>Ubebyggede arealer .....</b>                                                               | <b>6</b> |
| (12, LU) Byggeriet fjerner et opholdsrum .....                                                | 6        |
| (4, LU) Positive overfor øget begrønning, særligt med træer .....                             | 6        |
| <b>Støj .....</b>                                                                             | <b>7</b> |



|                                                                        |   |
|------------------------------------------------------------------------|---|
| (3, LU) Bekymring for støj- og lugtgener fra kommende restaurant ..... | 7 |
|------------------------------------------------------------------------|---|

## **Andre emner .....7**

|                                                  |   |
|--------------------------------------------------|---|
| (2) Udeservering til eksisterende pizzeria ..... | 7 |
| (LU) Ønsker tidlig borgerinddragelse .....       | 7 |
| (1) Billige boliger.....                         | 8 |
| (1, O) Ingen bemærkninger .....                  | 8 |

## **Anvendelse**

### **(6, LU) Der mangler ikke restauranter i området**

Henvendelse 2, 3, 11, 14, 16, 19, LU

Henvendelserne bemærker, at der i forvejen er mange restauranter på Østerbro, og mener derfor ikke, at det er nødvendigt med en restaurant mere. Ligeledes er der tvivl om området økonomisk set kan bære endnu en restaurant. Borgerne foreslår, at en eventuel restaurant vil kunne placeres i et af de eksisterende tomme lokaler i kasernebygningerne eller i bygningen nord for den nye bygning. Dertil er der bekymring for larm fra den nye bygning.

#### *Forvaltningens svar*

Grundejer har intention om at etablere en restaurant i bygningen, men lokalplanen muliggør en bredere anvendelse end restaurant. Lokalplanen muliggør publikumsorienteret serviceerhverv og kulturelle formål.

Forvaltningen bemærker, at kasernebygningerne samt tilbygninger hertil er meget dybe og har begrænset facade med vinduer. Kasernebygningerne er derfor ikke egnede til at have restaurant i. Hvis der var givet mulighed for restaurant i den eksisterende stueetage, nord for den nye bygning, så ville der i højere grad være risiko for støj, da restauranten ville være placeret under eksisterende boliger. Den nye bygning er placeret med afstand til de eksisterende boliger, og er orienteret mod butikkerne, herved begrænses eventuel støj.

## **Trafik og mobilitet**

### **(3, LU) Manglende cykelparkering**

Henvendelse 11, 16, 20, LU

Lokaludvalget bemærker, at der mangler cykelparkering særligt til ladcykler. De andre henvendelser bemærker, at det er ærgerligt, at der ikke er planlagt cykelstativer udenfor de eksisterende større butikker og at det er særligt problematisk for dårligt gående, som ikke kan bære deres varer langt.

#### *Forvaltningens svar*

Når der sker nybyggeri og anvendelsesændringer, udløser det et krav om cykelparkeringspladser. Der er i tillæg 2 planlagt for 58 nye cykelparkeringspladser i forbindelse med nybyggeri og anvendelsesændringen, heraf er 3 til pladskrævende cykler. Cyklerne planlægges anlagt på begge sider i passagen ind mod Østerfælled Torv, hvor der i dag er parkering, samt nord for bygningen med anvendelsesændringen.

Forvaltningen bemærker, at der i første kvartal 2025 påbegyndte en renovering af udearealerne, hvor der blandt andet lægges ny belægning, opsættes grønne

bede, plantekasser og nye cykelstativer, samt etableres 'lommeparker'. Alt det er godkendt og behandlet, som byggesag inden lokalplanen blev sendt i høring.

Der var en række cykelparkeringspladser, der før var placeret i kaserneanlæggets midterakse. Disse rykkes og planlægges opsat lige indenfor porten ved Gunnar Nu Hansens Plads. Der opsættes ca. 85 cykelparkeringspladser. Der vil blive op til 50 m hen til de nye cykelparkeringspladser fra dagligvarebutikken.

### **(3) Åbnet trafikbom**

Henvendelse 1, 11, 13

Henvendelserne bemærker, at trafikbommen ind til Østerfælled Torv står permanent åben. De ønsker, at trafikbommen blev lukket så Østerfælled Torv igen blev en bilfri zone.

*Forvaltningens svar:*

Grundejer oplyser, at trafikbommen har stået åben i en længere periode i medfør af de byggesager, der er foregået på Østerfælled Torv siden januar måned. Vejene ved trafikbommen har været primær adgangsvej for trafikken til byggepladsen, hvorfor det har været hensigtsmæssigt for de udførende at bommene har været åben i løbet af arbejdsdagen. Idet byggeprojekterne nu er ved deres afslutning, forventes det at bomme og pullerter igen kan lukkes så kørsel, som tidligere foregår i begrænset omfang på pladsen.

## **Parkering**

### **(4, LU) Nedlæggelse af parkeringspladser**

Henvendelse 7, 10, 11, 14 LU

Henvendelserne er bekymrede for, at der vil skulle nedlægges eksisterende parkeringspladser. De mener, at det kommer til at skabe større pres på p-pladserne i området. Det bemærkes derudover, at det er blevet sværere at finde en p-plads i takt med, at et større antal parkeringspladser er forbeholdt el- og delebiler.

Det foreslås, at der fastlægges ensartede priser for parkeringspladserne på offentligvej og de privatregulerede p-pladser eller at kommunen etablerer et antal p-pladser på offentlig vej svarende til det antal, som nedlægges. Alternativt at Københavns Kommune overtager parkeringskælderens under Østerfælled til lokale beboere med parkeringslicens.

Lokaludvalget bemærker at p-pladser i terræn bør prioriteres til handicapparkeringspladser.

*Forvaltningens svar*

Når der bygges efter lokalplanen, skal der være bil- og cykelparkeringspladser, svarende til kommuneplanens faste normer. Der er indenfor lokalplanområdet i dag 318 parkeringspladser. Inden lokalplanforslaget blev sendt i høring, er der givet dispensation til at grundejer, kan genberegne antallet af parkeringspladser i lokalplanområdet efter Kommuneplan 2024 og derved nedsætte det samlede antal med 30 parkeringspladser, så der samlet bliver 288 i alt.

Ved realisering af den nye bygning og ændret anvendelse fra serviceerhverv til bolig, vil der være krav om 58 cykelparkeringspladser, hvoraf en del af disse er planlagt placeret, hvor der i dag er parkering, svarende til at cykelparkering optager 6 af de overskydende bilparkeringspladser.

Forvaltningen fik på det afholdte borgermøde ikke præciseret sammenhængen med den givne dispensation og hvad lokalplanen udløser. På borgermødet blev udtalt at lokalplanen muliggør nedlæggelse af op til 15 parkeringspladser til begrønning og cykelparkering. Det korrekte er, at grundejer via en dispensation har mulighed for at nedlægge 30 parkeringspladser, så antallet af parkeringspladser følger Kommuneplan 24. Antallet kan derved ændres fra 318 p-pladser til 288 p-pladser.

Forvaltningen har hjemmel til i lokalplanen at fastsætte bestemmelser om blandt andet parkeringsforhold, herunder om antal, beliggenhed og udformning af parkeringspladser til forskellige anvendelser, jf. planlovens § 15, stk. 2, nr. 10. Forvaltningen har derimod ikke hjemmel til i lokalplanen at fastsætte bestemmelser fastsættelse af parkeringsafgifter eller hvor der skal gives p-licens til privat parkering.

Forslaget om regulering af private parkeringspladser vil kræve, at ejerne af f.eks. parkeringsanlægget under Øster Fælle er villige til at udleje parkeringspladser til kommunen. Dernæst ville det kræve finansiering i kommende budgetforhandlinger.

## Ydre fremtræden

### (8, LU) Delte holdninger til den nye bygning

Henvendelse 2, 3, 7, 8, 10, 12, 17, 20, LU

Der er delte holdninger til forslaget om den nye bygning. Der er derved både positive og kritiske henvendelser vedr. den nye bygningsarkitektur. Flest er dog negative.

(2,3,7,8,12,17, 20) Syv af henvendelserne er kritiske overfor arkitekturen og bemærker at bygningen ikke passer ind på torvet. Det bemærkes at bygningen er for stor, fremstår firkantet, er et arkitektonisk mismatch og vil ikke berige området. 2 er særligt bekymrede for bygningens bagside, som vender mod eksisterende boliger. Derudover bemærkes det i tre henvendelser fra beboere, som bor i de eksisterende boliger mod nord, at den nye bygning vil tage deres udsigt.

10, LU; Lokaludvalget og en borger udtrykker sig positivt overfor bygningens arkitektur, fleksibilitet og bæredygtige udtryk som bemærkes, er visuelt tilpasset området. Lokaludvalget bemærker, at en reduktion af bygningen bør overvejes.

#### *Forvaltningens svar*

Den foreslåede bygning er placeret centralt på matriklen, hvor boligbyggeriet fra 90'erne møder de gamle kasernebygninger. Lokalplanforslaget fastlægger, at den nye bygning skal bygges med reference til de eksisterende og bevaringsværdige bygningers farver i rødbrun og/eller brun samt med tilsvarende tagform og hældning. Forvaltningen bakker op om bygherres projekt, hvor facaderne udformes i et nutidigt udtryk med store glaspartier og i træ eller metal i rød-brune/brune farver.

I omfang og højde er der kigget til de to teatre, som ligger på hver side af bygningen. Lokalplan fastlægger at facaderne på den nye bygning maksimalt må være 4,5 m, der svarer til teatrenes facaders højde. Tagets på den nye bygning må maks. blive 8 m, hvor teatrenes tag er 9,5 meter høje. Den nye bygnings tag skal dertil være valmet tag. Et valmet tag skråner ind mod midten og reducerer derved det stykke af taget, som er 8 meter højt, i forhold til fx et saddeltag hvor hele tagryggen ville gå ud til gavlen i 8 meters højde.

På hver side af den nye bygning er der ca. 10 meter hen til hvert af teatrene. Der er mellem 10 og 22 meter hen til de eksisterende boliger, som i dag er på 2. etage og op (nedenunder har der været serviceerhverv). Afstandsintervallet skyldes, at den bygning de eksisterende boliger er beliggende i, er opført i en vinkel.

Lokalplanen fastlægger at den nye bygning skal være åben og transparent med store glaspartier. Tre af bygningens facader skal opføres i min. 50 % gennemsigtigt glas, og én facade minimum opføres i 40 % gennemsigtigt glas.

Bygningens side som vender mod de eksisterende og kommende boliger, skal opføres med minimum 50 % gennemsigtigt glas. Bygningen opleves samlet, som havende mere glas, idet de planlagte skodder forventes at stå åbent meget tiden.

Grundejer oplyser:

Der har i udvikling af området været et særligt fokus på at få nedbrudt skalaen på pladsen og skabe en naturlig deling mellem erhvervsområdet og boligerne. Gentagne besøg på stedet har vist at pladsen i dag primært bruges af cyklende og kørende, der krydser Østerfælled Torv i høj fart til gene for de mennesker, der kommer til fods.

Pavillonen (den nye bygning) er tænkt at skulle huse en restaurant, der kan styrke aktivitet i løbet af dagen og sammenhængskraften mellem teatrene og det liv, der kan skabes forud for forestillingerne. For at en restaurant kan lykkes, er det vigtigt, at der er balance mellem gode arbejdsforhold for de ansatte, samtidig med, at der skal være nok siddepladser til at restauranten kan drives fornuftigt

Pavillonen vil med dens åbne form og arkitektur være med til at etablere en naturlig og enkel skillelinje mellem torvets handels-/erhvervsområde og boligområdet. Geometrien er nøje afstemt med skalaen på teaterbygningerne og den øvrige kontekst. Der er foretaget en analyse af lignende pladser i nærområdet, f.eks. Bopa Plads, Triangeln, Sankt Jakobs Plads mv. Analysen viser, at den nye pladsdannelse i forbindelse med pavillonen vil være af sammenlignelig størrelse. Vi er dermed overbevist om, at den nye plads på Østerfælled Torv har potentiale for at blive lige så vellykket, som de øvrige pladser i nærområdet.

## **Omfang og placering af bebyggelsen**

### **(4, LU) Ny bygnings placering bryder visuel forbindelse mellem teatrene**

Henvendelse 2, 3, 19, 20

Henvendelserne bemærker, at den nye bygning bryder den visuelle forbindelse mellem de to teatre, samt at den foreslåede bygning er i strid med den tidligere lokalplans (og nu gældende lokalplans) hensigt, om at bevare områdets karakter og visuelle sammenhæng. Derudover bemærkes det, at bygning vil ligge indeklemmt og begrænse bevægelsesmulighederne mellem boligerne nord for og forretningerne på torvet.

*Forvaltningens svar*

Forvaltningen bemærker, at det nye byggeri ikke kommer til at ligge foran indgangen til teateret Revolver. Byggefeltet er placeret lige nord for indgangen, så når man i fremtiden, går ud ad Revolver, så vil man fortsat kunne se over til Republiques gavl på den anden side af torvet. Republique har ikke indgang i gavlen ud til Østerfælled Torv

Den gældende lokalplan bevarer kasernebygningerne og den omkring liggende mur og porte, samt fastlægger en overordnet bebyggelsesstruktur. Der kan med en ny lokalplan fastlægges en ny bebyggelsesstruktur. Kaserneanlægget er byg-

get symmetrisk ud fra en midterakse. Den nye bygning er dog tænkt ind i den eksisterende bebyggelsesstruktur ved at være placeret symmetrisk i forhold til kasernebygningerne. Bygningen er placeret tæt på, hvor der tidligere lå en fægtesal, en bygning med lignende dimensioner. Den tidligere fægtesal lå dog lidt mere nordligt, i den vinkel, som boligbebyggelsen fra 90'erne danner, og blev nedrevet i forbindelse med opførelse af boligbyggeriet.

Der er ca. 10 meter på hver side af den nye bygning til hver af teatrene. Bevægelsesmulighederne fra bolig til butikkerne, vurderes derfor ikke blive begrænset.

## **Ubebyggede arealer**

### **(12, LU) Byggeriet fjerner et opholdsrum**

Henvendelse 1, 2, 3, 4, 7, 8, 11, 13, 17, 18, 19, 20

Tolv henvendelser er kritiske overfor at den nye bygning fjerner et opholdsrum, som i dag bruges af områdets beboere, børn, familier, unge, voksne og ældre. Det opleves, at der i dag er mange, som bruger pladsen til at ophold og leg på trapperne i nedsænkningen. Der er også en, som bemærker, at pladsen har været brugt til forskellige sociale arrangementer, jazz festival, loppemarked og lignende.

Der er to henvendelser, der betegner det som signalforvirring, at der pt. er skiltet med at gøre området grønnere, og at der herefter foreslås at bygge mere i området.

I stedet for en ny bygning foreslås det, at der i stedet kunne etableres et grønt område. Dertil bemærkes den åbne plads, som en kvalitet i sig selv - at der er lys, luft og plads til fysisk udfoldelse.

#### *Forvaltningens svar*

Forvaltningen bemærker, at Østerfælled Torv med den foreslåede bygning vil blive reduceret i areal. Det resterende torv vil ca. blive 16 m bredt og 50 m lang. Det er vurderet, at der fortsat plads til ophold og sociale arrangementer.

I tilknytning til de eksisterende og nye boliger er der 4 grønne gårdrum og området ligger ca. 100 meter fra Fælledparkens rekreative arealer. Forvaltningen vurderer derfor, at der er gode opholdsmuligheder i nærheden.

Forvaltningen bemærker, at der i første kvartal 2025 påbegyndte en renovering af udearealerne, hvor der blandt andet lægges ny belægning, opsættes grønne bede, plantekasser og nye cykelstativer, samt etableres 'lommeparker'. Alt det er godkendt og behandlet som byggesag inden lokalplanen blev sendt i høring.

I lokalplanen er der fastlagt krav om 21 nye træer og et område ved anvendelsesændringen (byrum A) skal 80 % beplantes. Der fældes ikke nogen eksisterende træer og der fastlægges 117 bevaringsværdige træer.

### **(4, LU) Positive overfor øget begrønning, særligt med træer**

Henvendelse 9, 11, 16, 17, LU

Henvendelserne er positive overfor øget beplantning og særligt, at der plantes flere træer. En henvendelse bemærker, at maksimal højde for de kommende træer på Østerfælled Torv bør begrænses, således at pladsen stadigt opleves, som et åbent rum med udsigt til de smukke gamle facader på Revolver og Republique.

#### *Forvaltningens svar*

Bemærkningerne er taget til efterretning. Det bemærkes, at trækronen på store træer, når de er udvokset, er placeret højere oppe end små træer. For at kunne se teatrenes gavle, er det derfor bedre med store træer, hvor man kan se under kronen. Lokalplanen fastlægger fastlagt to beplantningszoner på den nye plads (B1 og B2), hvor der samlet er krav til 5 nye træer, hvoraf 2 skal kunne opnå en højde på mindst 6 m og 3 skal kunne opnå en højde på mindst 15 meter.

## **Støj**

### **(3, LU) Bekymring for støj- og lugtgener fra kommende restaurant**

Henvendelse 2, 3, 20

Der udtrykkes bekymring for, at en restaurant vil medføre risiko for rotter, støj-, lugt- og skraldgener samt larm fra varelevering, til gene for de eksisterende boliger, som ligger nord for den nye bygning. Der spørges ind til om affald skal køres væk fra bygningen, da der ikke er indtegnet nogen varegård.

#### *Forvaltningens svar*

Forvaltningen bemærker, bygningen hovedsageligt er orienteret mod syd og vest, som er mod forretningerne og Republique, hvilket forventes at begrænse støjen mod boligerne. Varelevering og affaldsafhentning forventes, at skulle ske fra bygningens nordlige side mod boligerne. Der vil være vareleveringer, men i begrænset omfang. I kasernernes eksisterende butikker ligger både en dagligvarebutik og udvalgswarebutikker. Disse butikstyper, får markant flere vareleveringer både i antal og omfang. Vareleveringen dagligvare og udvalgswarebutikken vil fortsat være ved de eksisterende vareleveringer langs Marskensgade og Serridslevvej.

Da affaldet skal opbevares indendørs, forventes ikke nogen særlig risiko for rotter.

Opleves der gener fra udeservering eller varelevering kan kommunen kontaktes her: [Gener fra støj, støv, lugt eller udeservering | Københavns Kommune](#)

## **Andre emner**

### **(2) Udeservering til eksisterende pizzeria**

Henvendelse 2, 13

Det bemærkes, at pizzeriaet, som har haft udeservering på Østerfælled Torv, ikke er indtegnet i lokalplanen. Henvendelserne håber, at der også i fremtiden vil være mulighed for, at udeserveringen kan genetableres.

#### *Forvaltningens svar*

Der er ikke fastlagt bestemmelser i tillæg 2 eller i gældende lokalplan, som begrænser muligheden for, at pizzeriaets udeservering kan genetableres.

### **(LU) Ønsker tidlig borgerinddragelse**

Henvendelse Lokaludvalget Østerbro

Lokaludvalget bemærker, at der deltog 50 borgere til borgermødet d. 11. november og opfordrer forvaltningen til at inddrage borgerne i den videre planlægning.

Forvaltningens svar:

Forvaltningen har vurderet lokalplanen, som en ukompleks lokalplan, blandt an-

det fordi der kun er mulighed for 570 m2 nybyggeri. Ud over borgermødet har forvaltningen sammen med rådgiver, været ude på et af Østerbro lokaludvalgs-møder i november 2024, men afholder ikke derudover yderligere borgerinddragelse på denne type af lokalplansager. Lokaludvalget har heller ikke afholdt yderligere inddragelse.

#### **(1) Billige boliger**

Henvendelse 19

En bemærker, at de håber at der etableres billige lejeboliger, som eksempelvis pædagoger har råd til., at når det er PBU, der ejer bygningerne, hvor der skal bygges lejligheder i stue- og 1.sal.

#### *Forvaltningens svar*

Forvaltningen bemærker, at forvaltningen ikke har mulighed for at påvirke lejensniveauet i de kommende boliger.

#### **(1, O) Ingen bemærkninger**

Henvendelse 5

Etablissement- og Terrænkommendoen har ingen bemærkninger.