



31-03-2017

Sagsnr.  
2017-0076219

Dokumentnr.  
2017-0076219-6

Sagsbehandler  
Mette Mejdal  
Christiansen

#### **Bilag 4. Notat om henvendelser modtaget i høringsperioden**

Der er modtaget i alt 9 henvendelser, jf. bilag 2 ”Henvendelser modtaget i høringsperioden”. I henvendelserne er modtaget en indsigelse, der i høringsperioden er sendt som klage til Natur- og Miljøklagenævnet. Nævnet har afvist at behandle klagen, da der ikke er truffet en endelig afgørelse og henvist til, at der kan klages over retlige spørgsmål, når lokalplanen er bekendtgjort.

På baggrund af høringen foreslås, at lokalplanen vedtages uden ændringer.

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

##### *Nr.7. Metroselskabet*

Metroselskabet har ingen bemærkninger.

#### **Andre hørings svar**

##### *Nr.1. Axel Thrige Laursen, Grenågade, København Ø*

Indsigeren ønsker mere liv og dybde i facadeudformningen.

##### *Forvaltningens bemærkninger*

Forvaltningen er enig i, at facaden skal fremstå med høj arkitektonisk kvalitet, hvilket indgår som krav i lokalplanen, herunder ved krav til materialer og farver og ved krav om markering af de to nederste etager ved materiale-, farveskift, relief eller lignende samt variation af vinduer. Disse bestemmelser vil indgå som grundlag i byggesagsbehandlingen.

##### *Nr. 2. Jens-Henrik Larsen, Wittenbergade, København S*

Indsigeren mener, det er et problem, at der lukkes af for sollyset i Rødegård, og han stiller spørgsmål ved, om sollyset i nabogården mod Moselgade (Gårdlauget Dyveke) bliver påvirket. Indsigeren mener generelt, at området er tæt nok bebygget, og foreslår lavere byggeri eller en anden placering.

##### *Forvaltningens bemærkninger*

Færdiggørelse af karréen på den aktuelle grund vil medføre, at skyggepåvirkningen om morgenen i gårdrummet og om eftermiddagen mod vej/modstående karré forøges i forhold til de nuværende forhold. Vedrørende skyggepåvirkning i nabogården (Gårdlauget Dyveke) kan der om aftenen ved jævndøgn være skygge fra den nye bygning, der i begrænset omfang har en større udstrækning end den skygge fra nabogårdens lave bygning på hjørnet af Moselgade/Øresundsvej. Nabogårdens grønne arealer vil dog ikke

#### **Almene Boliger**

Njalsgade 13  
2300 København S

Telefon  
3366 1346

Telefax  
3366 7020

E-mail  
metchr@tmf.kk.dk

EAN nummer  
5798009809452

www.tmf.kk.dk

blive påvirket. Under hensyn hertil, herunder at størstedelen af skyggeeffekten fra midt på dagen placerer sig på vejareal og dermed tilgodeser lysforhold i eftermiddags- og aftentimerne i Rødegård, vurderer forvaltningen, at skyggeeffekten er acceptabel.

Bygningens placering og højde er disponeret ud fra det princip, der er i den eksisterende lokalplan, hvor bebyggelsesplanen følger et princip med randbebyggelse i en karré i 5½ etager rundt om et fælles gårdareal. Dette princip er karakteristisk for området og brokvartererne i øvrigt i København. Det er ligeledes indeholdt i kommuneplanen, at bebyggelse, der opføres som huludfyldning i eller afrunding af randbebyggelse, medfører, at den maksimale bebyggelsesprocent kan overskrides og friarealprocenten fraviges, såfremt kvarterets helhedspræg, inkl. de ubebyggede arealer, vurderes at blive tilfredsstillende. Forvaltningen har i vurderingen af projektet lagt vægt på, at projektet er disponeret i overensstemmelse med det bebyggelsesprincip, der er i den eksisterende lokalplan samt i overensstemmelse med kommuneplanen, herunder at bygningen færdiggør og er indpasset i forhold til den eksisterende karré og som en del af den fælles gård. Placeringen er udtryk for den pågældende private grundejers byggeønske på den konkrete lokalitet, og kommunen har ikke mulighed for at disponere over andre placeringer på anden mands grund for projektet.

### *Nr.3. Michael Nørr, Øresundsvej, København S*

Indsigeren er glad for gårdsaneringen i 2004 og muligheden for at nyde solen. Cykelparkeringen er dog underdimensioneret. Indsigeren mener, at byggeriet er en dårlig idé, da det betyder mindre sollys, flere cykler, mere dagrenovation og mere ”fest og larm”. Han peger på, at nybyggeri vil betyde, at gården bliver yderligere underdimensioneret og skal renoveres/tilpasses på ny. Indsigeren mener endvidere, at der sker en forringelse af ejendomsværdien.

### *Forvaltningens bemærkninger*

Vedrørende sollys henvises til forvaltningens bemærkninger til henvendelse nr. 2.

Den eksisterende indretning af gården berøres ikke af lokalplanen, og indretningen, herunder cykelparkering, følger den byfornyelsesbeslutning for gården, som blev truffet i 2003. Ønsker gårdlauget tilpasninger/renovering af det eksisterende anlæg skal dette ske efter godkendelse af Teknik- og Miljøforvaltningen. Til den nye bygning vil der være krav til cykelparkering, som fremgår af lokalplanen, samt krav om affaldshåndtering, der i udgangspunktet skal løses på egen grund. Der er mulighed for, jf. lokalplanen, at cykelparkering og affaldshåndtering kan placeres andetsteds fx ved at optimere de eksisterende anlæg i fællesgården, dette skal i så fald

beslattes af gårdlauget og godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen.

Gården som helhed har en regulær form og en indretning med legeophold og begrønning, der endvidere er afskærmet mod de omkringliggende veje. Forvaltningen vurderer, at den fælles gård, som den nye bygning skal indgå i, har en størrelse, form og indretning, der giver tilfredsstillende opholdsarealer for såvel nuværende som nye brugere. Fællesgården er en almindelig funktion i brokvartererne, der ikke vurderes at medføre væsentlige støjgener ved almindeligt brug.

Vedrørende ejendomsværdi er lokalplanlægning som udgangspunkt udtryk for erstatningsfri regulering, og det vil ikke være lovligt efter planloven at inddrage lokalplanens positive eller negative påvirkninger af ejendomsværdier i de planlægningsmæssige hensyn, som planen skal varetage.

#### *Nr. 4. Rasmus Feddersen, Moselgade, København S*

Indsigeren mener, det er godt at få lukket gården og få ”ryddet op” på hjørnet. Indsigeren vil gerne have redegjort for, hvordan den dybere bygningskrop påvirker forholdene på altaner samt lysindfald i forhold til Moselgade 34. Han efterlyser en plantegning, der viser dybde og retning på den skrå tilpasning.

Indsigeren finder det meget lidt fremsynet at bygge parkeringskælder til 8 biler, når der kun er 250 meter til Metroen, og der burde være færre private biler i fremtiden.

#### *Forvaltningens bemærkninger*

Lokalplanen stiller krav om, at husdybden skal tilpasses naboejendommene, som vist på tegning nr. 2, der anviser, at der mod Moselgade 34 skal ske en skrå afskæring af bygningskroppen, hvilket vurderes at sikre tilpasning og lysforhold mod Moselgade 34.

Lokalplanens krav til parkering følger kommuneplanens behov og rammer for parkering, hvorefter parkeringsnormen for ungdomsboliger er fastlagt til 1 plads pr. 300 m<sup>2</sup>, og parkeringsnormen for kulturelle institutioner er fastlagt til 1 plads pr. 150 m<sup>2</sup> efter en konkret vurdering, hvori hensynet til kulturcentrets behov og placering i forhold til kollektiv trafik mv. er lagt til grund.

#### *Nr. 5. Peter Laulund, Engvej, København S*

Indsigeren foreslår, at området ikke bliver bebygget, men bliver til grønt område med skybrudssikring. Ungdomsboligerne kan med fordel placeres et andet sted.

#### *Forvaltningens bemærkninger*

Vedrørende placeringen henvises til forvaltningens svar til henvendelse nr. 2. Der er ikke i kommunen afsat midler til eller planer

om, at opkøbe arealet til andet formål såsom grønt område eller skybrudssikring.

*Nr. 6. Ulla Henriksen, Wittenbergade, København S*

Indsigeren protesterer kraftigt mod forslaget, da området i forvejen er fyldt til bristepunktet, og da der er støjgener fra skolen og trafikken samt parkeringsproblemer. Områdets misligholdte bygninger, herunder kulturhuset, burde fjernes og give plads til parkeringspladser og grønne områder.

*Forvaltningens bemærkninger*

Til bygningen vil der være en begrænset mængde trafik, der ikke vurderes at medføre forøget trafikstøj på omkringliggende veje. De generelle synspunkter om trafik og parkering i området er givet videre til Byens Anvendelse i Teknik- og Miljøforvaltningen, der er opmærksomme på synspunkterne.

Vedrørende anden anvendelse af området henvises til forvaltningens bemærkninger til henvendelse nr. 5.

*Nr. 8. Amager Øst Lokaludvalg*

Lokaludvalget beskriver, at de har afholdt møde med Rendbæk Consulting ApS, Teknik- og Miljøforvaltningen og 3B samt senere et borgermøde med gårdlauget i Minhaj Youth Center Kulturcenter, hvor lokaludvalget deltog sammen med ca. 20 beboere. På disse møder blev ikke udtrykt betænkeligheder ved kulturcentret, der har ligget på stedet i mange år. Der var stor tilfredshed med, at planerne var ændret, så svalegange var fjernet og lagt indeni bygningen. Lokaludvalget forventer at skitsen, hvor facaden fremstår i røde sten bliver fastholdt. Lokaludvalget ønsker den skrå afskæring i stueetagen mod gade fastholdt og ønsker, at der lægges vægt på indpasning i forhold til omgivelserne mht. farve og form.

*Forvaltningens bemærkninger*

Forvaltningen er enig i, at det er væsentligt at huset indpasses i forhold til omgivelserne, herunder i farve og form. Lokaludvalgets ønske om røde sten er ikke et eksplicit krav i lokalplanen, der udover tegl også giver mulighed for pladebeklædning i naturmaterialer, der patinerer smukt og fremstår i sammenhæng med kvarterets farver, såsom bronzefarvet aluminium, corten, zink, strækmetal, tombak eller lignende. Mindre dele af facaden kan udføres i andre materialer såsom glas, træpartier, fibercement eller lignende samt begrønning. De to nederste etager skal markeres med materiale-, farveskift, relief eller lignende og farver skal tilpasses kvarterets farver. Forvaltningen vurderer, at disse materialer og bestemmelser sikrer, at facaden indgår i sammenhæng med kvarterets overvejende røde murstensfacader.

*Nr. 9. Indsigelse sendt til Natur- og Miljøklagenævnet. Meike Kislov, Moldaugade, København S*

Klageren gør på vegne af Andelsboligforeningen Moldaugade 4-8 indsigelse mod lokalplanforslaget. Klager peger på gener med mistet åbenhed, lys og luft. Andelsboligforeningen er utilfreds med i en byggesag at have fået afslag på at opføre altaner i stueetagen med henvisning til konflikt med friarealprocenten, særligt når den nye lokalplan muliggør nyt byggeri, der ikke tilfører nævneværdigt areal til gården. De få m<sup>2</sup>, der tilføres, vil endvidere blive brugt til cykelstativer, affald, trapper og plint. Klager mener, at byggetegningerne indikerer, at bygningen rager ind over den fælles grund i gårdlauget. Klager er ikke begejstret for at indlemme nye beboere og et uvist antal besøgende fra kulturcentret i gården. Klager har forstået på Rendbæk Consulting ApS, at såfremt den nye bygning ikke blev stemt ind i gårdlauget, ville de kunne se frem til at, Københavns Kommune sandsynligvis vil tvinge beslutningen igennem imod klagers vilje.

#### *Forvaltningens bemærkninger*

Vedrørende åbenhed og lysforhold henvises til forvaltningens svar til henvendelse nr. 2.

Den nye bygning berører ikke nabomatriklen. Grunden kommer til at indgå som en del af fællesgården, hvor der tilføres ca. 50 m<sup>2</sup>.

Vedrørende brugen af og indretning af gården, herunder cykelparkering og affald, henvises til forvaltningens svar til henvendelse nr. 3.

Lokalplanen tillader umiddelbart opholdsaltaner mod gårdsiden. Ved ændringer, der berører fællesgården, skal byfornyelsesbeslutningen for gården desuden iagttages. Vedrørende altaner i stueetagen skal Teknik- og Miljøudvalget, jf. udvalgets beslutning i mødet d. 27. februar 2017, i maj måned tage stilling til justerede retningslinjer, der så vidt muligt muliggør altaner i stueetagen i samme omfang som de øvrige lejligheder, hvilket andelsboligforeningen er informeret om.

Endelig kan bemærkes at optagelse af nyt medlem i gårdlauget alene besluttet af gårdlauget.