



20. november 2018

Sagsnr.
2018-0303791

Dokumentnr.
2018-0303791-1

Bilag 5. Notat om henvendelser modtaget i høringsperioden

Der er modtaget 19 henvendelser, jf. bilag 4.

Ændringer i lokalplanen

På baggrund af høringen foreslås en række ændringer i lokalplanbestemmelserne:

§5, stk. 4. *Område I*, sidste sætning, ændres fra: ”Nybyggeri i byggefelt markeret med 4 skal opføres i 4 etager og må ikke overstige 15 meter.” til: ”Nybyggeri i byggefelt markeret med 4 skal opføres i 4 etager og må ikke overstige 15 meter **eksklusive værn og trapparhus. Værn skal tilbagetrækkes minimum 0,5 meter fra facaden. Trapparhus skal placeres med en afstand til facade/yderside af murkrone på min. 1 x trappehusets højde over tagfladen.**”

§6, stk. 1, Vinduer, døre og indgangspartier, *Område I*, punkt 1), ændres fra: ”Indgangspartier skal primært udføres i glas.” til: ”Indgangspartier skal primært udføres i glas. **Porte kan placeres, som vist på tegning nr. 5. Porte skal være i gitter eller glas.**”

§7, stk. 5, *Område I*, første sætning, ændres fra: ”Friarealer vist på tegning nr. 5 skal være offentligt tilgængelige og må ikke ved skiltning eller hegning forbeholdes områdes beboere eller bestemte brugere.” til: ”**Der må hegnes med hæk eller åbent gitter. Hegn må maksimalt være 120 cm høje målt i forhold til det omgivende terræn. Hegn må placeres, som vist på tegning nr. 5.**”

§7, stk. 12, *Område I*, tredje punkt, ændres fra: ”Hvis gulvkoten er hævet med mere end 30 cm over gårdrummet indrettes arealet med opholdstrappe i en dybde, der svarer til altandybden beskrevet i §6, stk. 1.” til: ”Hvis gulvkoten er hævet med mere end 30 cm over gårdrummet indrettes arealet med **individuelle opholdstrapper i en maksimal dybde på 1,20 meter.**”

Derudover foreslås en række mindre præciseringer af bestemmelse om farven på tag, placering af cykler, afledning af regnvand, publikumsorienteret serviceerhverv samt bestemmelse om terrænkote.

Byplan Syd

Njalsgade 13
Postboks 348
2300 København S

EAN nummer
5798009809452

Endelig suppleres forslaget redegørelse med oplysninger konkrete værdier for luft- og støjforurening for Sundholm Varmecentral samt varmecentralens udviklingsmuligheder.

Ændringerne fremgår endvidere af skemaet sidst i notatet. Baggrunden for ændringerne uddybes nedenfor.

Ændringerne medfører ikke krav om supplerende høring.

Henvendelser fra myndigheder og andre offentlige instanser

Henvendelse nr. 3 Metroselskabet

Metroselskabet har ingen bemærkninger.

Henvendelse nr. 17, Københavns Ejendomme og Indkøb

Københavns Ejendomme og Indkøb har ingen bemærkninger.

Henvendelse nr. 18 Erhvervsstyrelsen

Erhvervsstyrelsen henviser til, at lokalplanområdet ligger over for Sundholm Varmecentral, og ønsker, at lokalplanens redegørelse suppleres med de konkrete værdier for luftforurening og støj fra Sundholm Varmecentral samt virksomhedens udviklingsmuligheder.

Forvaltningens bemærkninger

Teknik- og Miljøforvaltningen har udarbejdet en supplerende redegørelse, som redegør for de konkrete værdier for støj- og luftforurening fra Sundholm Varmecentral samt virksomhedens udviklingsmuligheder. Den supplerende redegørelse, som erstatter afsnittet 'Miljømæssige gener fra virksomheder' i lokalplanens redegørelse, er godkendt af Erhvervsstyrelsen.

Andre hørings svar

A. Amager Vest Lokaludvalg, henvendelse nr. 12

Lokaludvalget er kritisk over for, at lokalplanen muliggør opførelse af bebyggelse som huludfyldning, da der kun findes en enkeltstående bygning på grunden. Lokaludvalget ønsker at minde forvaltningen om, at krav om friareal og bebyggelsesprocent er for at sikre den gode by for dens borgere.

I forlængelse heraf mener lokaludvalget, at planen indebærer for tæt byggeri med et gårdareal uden tilstrækkeligt lys, luft og grønt.

Derudover ønsker lokaludvalget, at antallet af offentlige parkeringspladser på terræn ikke reduceres, og at det krævede antal parkeringspladser for biler indrettes på terræn eller i parkeringskælder samt at cykelparkeringspladser indrettes på terræn eller i stueetagen.

Endelig ønsker lokaludvalget, at lokalplanen muliggør, at der indrettes butikker og supermarked i byggeriet.

Forvaltningens bemærkninger

Kommuneplan 2015 muliggør huludfyldning med det formål at løfte et kvarters helhedspræg ved at færdiggøre en karréstruktur eller en randbebyggelse i gadeforløb, hvor det ellers ikke ville være muligt. Bestemmelsen om huludfyldning kan både anvendes til at lukke huller i et gadeforløb eller til at afslutte en bebyggelsesstruktur. Brugen af huludfyldning i forbindelse med Sundholmsvej og Kornblomstvej muliggør, at der kommer en sammenhængende karréstruktur langs disse gader, og at den nye bebyggelse møder VIBOs eksisterende bygninger og friarealer mod Kornblomstvej. Dermed lukkes hullerne omkring Sundholmsvej 57, der i dag står som en solitær bygning med lukkede gavle. Brugen af huludfyldning i lokalplanen er således i overensstemmelse med Kommuneplan 2015.

Gårdarealet mellem den nuværende Sundholmsvej 57 og den nye bebyggelse mod VIBO er smalt med en bredde på ca. 15 meter. For at sikre kvaliteten af gårdrummet er den nye bebyggelse mod område II derfor alene muliggjort med en maksimal højde på 15 meter. Højde på ny bebyggelse og dybde af gårdrum svarer dermed 1:1 med det skrå højdegrænseplan, som er en tommelfingerregel for placering af boligbebyggelse, så der sikres tilstrækkelige dagslysforhold. Den nye bebyggelse er derfor alene muliggjort med en dybde på 10 meter. Forvaltningen henviser desuden til, at de nye friarealer er tilgængelige for alle beboerne i bebyggelsen, herunder Sundholmsvej 57.

Der er i dag 9 offentlige skråparkeringspladser ud for det kommende byggeri på Kornblomstvej, hvoraf et endnu ukendt antal forventes nedlagt i forbindelse med etablering af op- og nedkørsel til parkeringskælder for de nye boliger samt omlægning fra skråparkering til længdeparkering. Denne løsning er valgt, fordi den bedst tilgodeser trafiksikkerhed samt kvaliteten af friarealet til kommende bebyggelse. Desuden har forvaltningen undersøgt belægningsgraden for området, som ligger på mellem 60-80 %, hvorfor forvaltningen har vurderet, at nedlæggelse af 1-9 pladser ikke vil have mærkbar effekt. Denne optælling blev senest udført i foråret 2018. Lokalplanen sikrer endvidere, at alle bilparkeringspladser etableres i parkeringskælder, og at alle cykelparkeringspladser etableres på terræn eller i stueetagen, hvilket planmæssigt betragtes som den bedst tænkelige situation og i overensstemmelse med lokaludvalgets ønsker.

Lokalplanområdet er ikke udpeget til bydelscenter eller lignende i kommuneplanen, og det er forvaltningens vurdering, at det ikke er hensigtsmæssigt at placere butikker eller supermarked af hensyn til at sikre detailhandel på Amagerbrogade, der er udpeget til bymidte.

A. Anvendelse, henvendelse nr. 19, 9 og 8

Advokat for beboerne i Sundholmsvej 67-69 samt Telemarksgade 3-5 mener, at der er tale om ændringer af den eksisterende anvendelse.

Bygherre anfører, at signaturforklaringen ”offentlig funktion i stueetagen” og ”Beboerhus på øvrige etager” på lokalplanforslagets tegning nr. 2 ikke er i overensstemmelse med teksten i § 3 stk. 3 om fællesarealer. Bygherre spørger desuden, om omfanget af publikumsorienteret serviceerhverv kan være mellem 75m² og 100m².

Beboere i Sundholmsvej 57 mener ikke, at det er meningsgivende at placere publikumsorienteret serviceerhverv med henvisning til, at butikkerne i området lukker, samt at der er caféer nok i nærområdet.

Forvaltningens bemærkninger

Lokalplanforslagets anvendelse af området er i overensstemmelse med Kommuneplan 2015 udlagt til helårsboliger. I den gældende lokalplan nr. 4 fra 1979 er området ligeledes fastlagt til boliger. Der er med lokalplanforslaget ikke muliggjort ændringer af den nuværende anvendelse af den eksisterende boligbebyggelse i område II.

Lokalplanforslagets § 3 stk. 3 omfatter udelukkende fællesarealer i forbindelse med nyt boligbyggeri. Fællesarealer er arealer for beboere i boligbyggeri som fx beboerlokaler, cykelværksted eller vaskeri. Fællesarealerne skal etableres i boligbyggeriet. § 3, stk. 3 har ingen betydning for det muliggjorte beboerhus i de øvrige etager i byggefeltet i område II.

Forvaltningen er enig i, at det vil være mere hensigtsmæssigt at angive et spænd for antallet af m², som muliggøres til publikumsorienteret serviceerhverv, og foreslår derfor, at dette ændres fra 75 m² til mellem 75m² – 100m².

Efter forvaltningens vurdering er hjørnet af Kornblomstvej og Sundholmsvej velegnet til publikumsorienteret serviceerhverv, som fx en café eller kiosk.

B. Trafik, henvendelse nr. 19, 13, 11, 9, 8, 1

Henvendelserne fra beboere i området omhandler utilfredshed med nedlæggelse af parkeringspladser, problemer med parkering i området, og hvorvidt en parkeringsnorm på 1 parkeringsplads pr. 175 m² er dækkende og velbegrunder. En beboer foreslår, at der etableres gul parkeringszone omkring den eksisterende blå parkeringszone.

Derudover omhandler henvendelserne trafiksikkerheden i området generelt, og at der bl.a. dagligt opstår farlige situationer med biler i

høj fart omkring Kornblomstvej. En beboer foreslår, at Øselsgade omlægges til stillevej.

Advokat for beboerne på Sundholmsvej 67-69 og Telemarksgade 3-5 påpeger, at det foreslåede projekt vil medføre en øget trafikbelastning for området og mener ikke, at der er taget de nødvendige forholdsregler for den øgede trafik i lokalplanen.

Endelig foreslår bygherre, at renovation samt cykelparkering i konstruktion foruden pulterrum ikke medtages i beregningen for parkeringsnormen for biler og cykler. En beboer ønsker, at der fastlægges mere plads til cykelparkering.

Forvaltningens bemærkninger

For nedlæggelse af parkeringspladser se forvaltningens bemærkninger side 2-3 til lokaludvalgets henvendelse.

Lokalplanens bilparkeringsnorm på 1 parkeringsplads pr. 175 m² er foretaget på baggrund af forvaltningens vurdering inden for et spænd mellem 100 og 200 i kommuneplanen med et udgangspunkt på 1 parkeringsplads pr. 150 m². Den konkrete vurdering på 1 parkeringsplads pr. 175 m² begrundes med nærheden til kollektiv trafik og trafikbelastningen på Sundholmsvej. Parkeringsnormen betyder, at der skabes parkeringspladser til 45 biler. Det er en forudsætning for byggeriet, at der etableres det nødvendige antal parkeringspladser.

I forhold til kommentarer om parkeringszoner og udfordringer med parkering i området omfatter lokalplanen udelukkende parkeringspladser for nyt byggeri og nye beboere. Lokalplanen kan således ikke stille krav om etablering af parkeringspladser til eksisterende beboere eller regulere parkeringszoner. Det bemærkes, at Center for Parkering løbende vurderer behovet for fastlæggelse af parkeringszoner.

Forvaltningen er opmærksom på manglende afmærkning på Øselsgade. Der kan parkeres på begge sider af vejen, men de fleste parkanter vælger først og benytte de afmærkede parkeringsbåse på Kornblomstvej og Lerfosgade. Omlægning af Øselsgade som stillevej er ikke muligt inden for lokalplanen. Øselsgade er dog udpeget som en skybrudsvej, og forvaltningen vil arbejde på, at vejen i genopretningsprojektet vil kunne få en mere fartdæmpende udformning. Forvaltningen henviser endvidere til, at anlægsprojektet Kornblomstparken er revideret siden startredegørelsen i 2016. Det reviderede projekt omfatter ikke en offentlig park, som inddrager Øselsgade som stillevej, men alene en permanent kommunal bemandet legeplads på VIBOs arealer.

Der er som sagt ikke tale om en anvendelsesændring i forhold til eksisterende anvendelse, se forvaltningens bemærkninger på side 4.

Ifølge bygningsreglementet tager beregningsgrundlaget for bil- og cykelparkering udgangspunkt i bruttoetageareal eksklusive pulterrum, portgennemgang, renovation og cykelparkering. Da dette er fast procedure i byggesagsbehandlingen afstedkommer henvendelsen fra bygherre ikke ændringsforslag. Antallet af cykelparkeringspladser fastlægges efter kommuneplanens retningslinjer og ikke efter en konkret vurdering.

C. Bebyggelsens omfang, henvendelse nr. 16, 14, 9, 8, 6, 5, 4, 2
Beboere på Sundholmsvej 67-69 og Telemarksgade 3-5 spørger, hvorfor huludfyldningsbestemmelsen kan anvendes til opførelse af ny bebyggelse i 5 etager, da naboejendommen Sundholmsvej 67-69 kun er opført i 2 etager. Beboerne henviser til, at forvaltningen i startredegørelsen oplyser, at nyt byggeri skal formidle overgangen til de bevaringsværdige bygningers materialeudtryk, detaljer og mindre skala. Beboerne efterlyser, at forslaget begrunder og illustrerer overgangen fra nyt byggeri til deres ejendomes skala og materialeudtryk samt ønsker, at nyt byggeri nedtrappes. Beboerne ønsker desuden, at der ikke etableres altaner mod Sundholmsvej 67-69 og Telemarksgade 3-5 af hensyn til sol- og lysindfald samt indkig i lejligheder.

Beboere på Sundholmsvej 57 mener, at bebyggelsesprocenten er for høj med henvisning til overskridelse af B4-ramme. De ønsker, at bebyggelsen over for Sundholmsvej 57 udgår af forslaget, da de vil miste udsigt og privatliv med det nye byggeri. Beboerne efterlyser desuden, at det fremgår, hvilke lejlighedstyper og antallet af mennesker samt placeringen og fordelingen af boligtyper der er tale om i det nye byggeri. Endelig fremhæver beboerne, at den eksisterende bebyggelse Sundholmsvej 57 ikke fremgår af arealregnskabet.

Beboere på Kornblomstvej ønsker, at kommende bebyggelse bliver lavere af hensyn til sol- og lysindfald. Beboerne på modsatte side af Kornblomstvej mener, at projektet vil give indbliksgener.

Bygherre ønsker, at bebyggelsens højde på 4 etager på maksimalt 15 meter fastlægges til at være eksklusive trappeadgang, værn samt eventuel teknik. Bygherre ønsker endvidere, at der gives mulighed for at etablere adgang til tag fra opgang, som vist i lokalplanens skyggediagrammer.

Afdelingsbestyrelsen i Øselsgårdens ungdomsboliger undrer sig over placeringen af byggefeltet til beboerhus og lokaler til bemandet legeplads. Afdelingsbestyrelsen ønsker, at bygningen placeres længere

væk fra Øselsgade, da bygningen vil skygge for boligerne samt give indbliksgener.

Der efterlyses desuden skyggediagrammer, som viser skyggepåvirkningen i vinterperioden.

Forvaltningens bemærkninger

Gadeforløbet langs Sundholmsvej består af to meget forskellige bebyggelser, der begge foreslås udpeget som bevaringsværdige. Sundholmsvej 57 fremstår med klassisk facade med rødbrune teglsten, mens Sundholmsvej 67-69 er en tidligere klassicistisk industribygning med lys pudset facade. Det fremgår af startredegørelsen, at nyt byggeri skal formidle overgangen til de bevaringsværdige bygninger. Forvaltningen har i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen vurderet, at en ny bebyggelse med et sammenhængende udtryk, som arkitektonisk formidler overgangen til Sundholmsvej 57 og den klassiske københavnerkarré i materialevalg, detaljer og skala, er en stærkere arkitektonisk løsning end et sammensat byggeri i forskellige materialer og skala, som nedtrapper mod Sundholmsvej 67-69. Hensynet til Sundholmsvej 67-69 og overgangen til disse bygningers arkitektur er i stedet tilgodeset i afstanden til nyt byggeri, der er på ca. 17 meter. Forvaltningen har vurderet, at de illustrationer, som fremgår af redegørelsen, giver et fyldestgørende overblik over det kommende byggeri.

I lokalplanens skyggediagrammer ses det, at det nye byggeri kaster skygge på udearealerne til Telemarksgade 3-5 den 21. juni om aftenen. Resten af dagen og året påvirkes udearealerne ikke af nyt byggeri. Der er således tale om en skyggepåvirkning, som forvaltningen vurderer er acceptabel og forventelig i den tætte karréby.

Nyt byggeri har altaner på gavlen mod Sundholmsvej 67-69 og Telemarksgade, da altaner vil understøtte trygheden i området. Desuden fastlægger lokalplanen en afstand på ca. 17 meter mellem bebyggelserne, hvor der desuden er eksisterende beplantning, hvorfor forvaltningen ikke vurderer, at der er tale om indkigsgener i naboejendommens lejligheder.

Det er muligt at overskride bebyggelsesprocenten og B4-rammen, når der er tale om huludfyldning. Se forvaltningens bemærkning side 2-3 til lokaludvalgets henvendelse. Hensigten med den kommende bebyggelse over for de eksisterende boliger på Sundholmsvej 57 har været at en sammenhængende karréstruktur, som skaber mest mulig tryghed i området og binder eksisterende bebyggelse mod Sundholmsvej sammen med de almene bebyggelser og friarealerne mod Kornblomstvej. Det er forvaltningens vurdering, at de nye boliger vil give hverdagsliv og øjne på gaden, hvor der i dag bl.a. er

nedkørsel til parkeringskælder og tæt beplantning. Bebyggelsen og det nye gårdrum, som har en dybde på ca. 15 meter, erstatter den nedlagte tankstation og dennes befæstede arealer, som beboerne i dag har frit udsyn til. Arealerne omfatter også et bevaringsværdigt træ, som fældes for at give plads til ny bebyggelse. Forvaltningen har vurderet, at omdannelsen af tankstationens arealer til et gårdrum med ny beplantning, træer og plads til ophold udgør en forskønnelse af området. For at sikre så bredt et gårdrum som muligt og tage hensyn til eksisterende bebyggelse er den nye bebyggelse over for Sundholmsvej 57 planlagt 1:1 med det skrå højdegrænseplan, se forvaltningens bemærkninger til lokaludvalgets henvendelse side 3. Desuden er der ikke tilladt dybe opholdsaltaner i gårdrummet. Forvaltningen vurderer på denne baggrund, at nærheden til de nye naboer svarer til mange andre københavnske gårdrum. Det fremtidige boligbyggeri forventes at indeholde op til 3.000 m² almene boliger og ca. 5.350 m² private boliger. Boligstørrelser er reguleret i lokalplanforslaget, hvorimod placering af almene boliger ikke er fastlagt. Der kan ikke reguleres ejerformer derudover i en lokalplan, ligesom antallet af kommende beboere heller ikke kan reguleres.

Angående beregning af bruttoetagearealet, som det fremkommer af lokalplanens side 4, kan forvaltningen oplyse, at den eksisterende bygning på Sundholmsvej 57 på 753 m² både indgår i beregningerne for eksisterende og fremtidige bruttoarealer. Opgørelsen af stueetagen på ca. 1.020 m² omfatter kun nyt byggeri.

Det fremgår af skyggediagrammerne, at nyt byggeri vil kaste skygge på bebyggelsen Kornblomstvej 1 morgen og middag ved jævndøgn (den 21. marts samt 21. september) samt om morgenen den 21. juni. På adressen Kornblomstvej 8 vil der være skyggepåvirkning om eftermiddagen den 21. marts. I en bymæssig sammenhæng er det forvaltningens vurdering, at der i begge tilfælde er tale om en acceptabel og mindre skyggepåvirkning i den tætte karréby. Afstanden mellem den nuværende facade på Kornblomstvej 8 til den kommende nye bygning vil være ca. 19 meter på tværs af Kornblomstvej, hvilket svarer til et bredt vejforløb, hvorfor forvaltningen ikke vurderer, at der er tale om indbliksgener for nuværende beboere.

Forvaltningen foreslår, at bygningshøjden for ny bebyggelse mod område II er eksklusiv værn og trappehus, for at sikre adgang til tagterrassen. Tekniske anlæg, med undtagelse af afkast til ventilation og lignende, skal fortsat som beskrevet i lokalplanens §6 stk. 5 placeres inden for bygningens volumen.

Det foreslåede beboerhus i lokalplanens område II skal placeres mod Øselgade for at sikre, at de grønne friarealer og den kommende bemandede legeplads er så synlig som muligt fra Amagerbrogade via Ølandsgade. Derudover er der i placeringen af beboerhuset taget

hensyn til, at friarealerne med den bemandede legeplads bliver så sammenhængende som muligt. Af hensyn til beboerne mod Øselsgade kan altaner på beboerhuset kun placeres i byggeriets gavle. Desuden er der ca. 27 meter fra facaden på Øselsgårdens ungdomsboliger til facaden på det kommende beboerhus, hvorfor forvaltningen ikke vurderer, at der er tale om indbliksgener. Forvaltningen medgiver, at beboerhuset vil kaste skygge på eksisterende bebyggelse ved jævndøgn (den 21. marts samt 21. september) om morgenen, men forvaltningen vurderer, at der er tale om en acceptabel og forventelig skyggepåvirkning i en bymæssig kontekst.

Skyggediagrammerne viser i overensstemmelse med forvaltningens praksis for skyggediagrammer i lokalplaner, hvordan nyt byggeri påvirker omgivelserne ved jævndøgn, svarende til 21. marts og 21. september, samt ved solhverv, svarende til 21. juni. Der vises ikke skyggepåvirkning den 21. december, da skyggerne om vinteren er så lange og dagene så korte, at det ikke giver mening at udarbejde skyggediagrammer for vintermånederne.

D. Bebyggelsens udformning, henvendelse nr. 9, 8

Bygherre ønsker, at der gives mulighed for at etablere kviste og tagterrasser som udsparring i sadeltag imod gårdsiden i hele bebyggelsens gårdside i lighed med Sundholmsvej 57 for at skabe bedre arkitektonisk sammenhæng.

Bygherre ønsker også, at alle altaner skal kunne være op til 1,5 meter, da altaner i 0,3 meter ikke reelt er anvendelige. Endelig henviser bygherre til, at ens altandybder vil skabe bedre arkitektonisk sammenhæng for bebyggelsen. Bygherre ønsker desuden, at facaden kan udføres med lukkede partier i størrelsesordenen 2-3,5 meter i stedet for op til 2 meter for at få en større fleksibilitet i bearbejdningen af facaden.

Endelig mener beboerne i Sundholmsvej 57, at bestemmelsen om tagets farve i røde nuancer er upræcis. Desuden vurderer beboerne, at de vil blive plaget af nattestøj fra de omkringliggende altaner.

Forvaltningens bemærkninger

Forvaltningen ønsker ikke at muliggøre kviste, opholdsaltaner med en dybde på 1,5 meter eller tagterrasser mod det smalle gårdrum af hensyn til dagslys- og støjforhold i gårdrummet. Forvaltningen har som beskrevet på side 2, 6, 9 og 11 modtaget indsigelser fra beboere i Sundholmsvej 57 som udtrykker bekymring for tætheden i byggeriet omkring gårdrummet, herunder ophold på altaner i forhold til støj og indbliksgener. Forvaltningen ønsker derfor at fastholde lokalplanens tegning nr. 2, som kun muliggør kviste samt altaner med en dybde på 1,5 meter på bebyggelsen ud til det store friareal. Altanerne på 0,3 meter er tænkt som franske altaner, hvor der er mulighed for at opføre

disse som delvist indeliggende af hensyn til anvendeligheden. Forvaltningen medgiver bygherre, at dette vil skabe et arkitektonisk skifte mellem facaden mod gårdrummet og det store friareal, men forvaltningen vurderer som sagt, at hensynet til kvaliteten for boliger og friarealer i gårdrummet samt hensynet til beboernes indsigelser i forbindelse med den offentlige høring er væsentligst.

Forvaltningen ønsker ikke at øge omfanget af lukkede partier, da formålet med vinduer mod gaden, også ved affalds- og cykelrum, er at skabe interaktion, trykthed samt variation i facaden.

Forvaltningen foreslår at ændre bestemmelsen om tagets farve i §6, stk. 1w til at omfatte rødbrune teglsten, tombak samt anodiseret aluminium i rødbrune farver. Hermed bliver bestemmelsen mere præcis.

E. Bevaringsværdig bebyggelse, henvendelse nr. 19, 16, 8
Beboerne i Sundholmsvej 67-69 og Telemarksvej 3-5 samt beboernes advokat mener, at udpegningen som bevaringsværdig bebyggelse medfører et tab af byggeret i forhold til den gældende lokalplan. Beboerne forbeholder sig ret til at rejse krav om erstatning. Beboerne undrer sig desuden over, at de fratages byggeretten, mens bebyggelsesprocenten kan overskrides på nabogrunden. Beboerne mener desuden, at der ikke stilles krav om friareal i gældende lokalplan.

Beboerne i Sundholmsvej 57 spørger, om Sundholmsvej 57 kan nedrives ved f.eks. mindre sætningsskader i forbindelse med nyt byggeri, som skal bygges sammen med den bevaringsværdige bygning.

Forvaltningens bemærkninger

Med den nye lokalplan foreslår forvaltningen, at Sundholmsvej 67-69 samt Telemarksgade 3-5 udpeges som bevaringsværdig bebyggelse, da disse bygninger har en middel bevaringsværdi og udgør fine eksempler på klassicistisk byggestil og områdets industrihistorie. Dette betyder, at bebyggelsen kun kan nedrives eller ombygges med Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse. Som beboerne skriver, betyder dette også, at det byggefelt, som fremgår på matrikel nr. 38 i den gældende lokalplan nr. 4 fra 1979, udgår med den nye lokalplan. Det er dog ikke korrekt, at der dermed er tale om et tab af byggemulighed i forhold til hverken lokalplan nr. 4 eller nye lokalplan. Det skyldes, at den eksisterende bebyggelse på matr.nr. 38 har en bebyggelsesprocent på 169 procent. Da den eksisterende lokalplan nr. 4 kun har en bebyggelsesprocent på 130 procent er det således ikke muligt at udnytte den gældende lokalplans maksimale byggemulighed på matrikel nr. 38, da bebyggelse i 5 etager ville overskride bebyggelsesprocenten på 130. En realisering af den

muliggjorte bebyggelse i 5 etager i den gældende lokalplan har således forudsat ommatrikulering. Med den kommende lokalplan fastsættes i overensstemmelse med Kommuneplan 2015 en bebyggelsesprocent på 150 procent, hvilket også er mindre end det eksisterende byggeri, hvorfor der heller ikke i denne sammenhæng er tale om tab af byggemulighed. I den gældende lokalplan er arealerne mellem Kornblomstvej-Øselsgade og den muliggjorte bebyggelse samt arealerne i de indre gårdrum udlagt som friarealer.

At der med den nye lokalplan muliggøres en overskridelse af bebyggelsesprocenten på 150 procent på naboejendommen, mens bebyggelsesprocenten for matrikel nr. 38 i princippet ikke kan anvendes, skyldes alene, at forvaltningen foreslår bevaringsværdig bebyggelse udpeget som bevaringsværdig, mens der på naboejendommen er tale om huludfyldning ud fra et planmæssigt ønske om at afslutte karréstruktur, se forvaltningens bemærkninger til lokaludvalgets henvendelse side 2-3.

Eventuelle mindre sætningsskader i forbindelse med kommende byggeri skal udbedres af bygherren.

F. Kantzoner og friarealer, henvendelse nr. 16, 9, 8, 7, 6

Beboerne i Sundholmsvej 67-69 samt Telemarksgade 3-5 ønsker, at lokalplanen illustrerer, hvor stort et areal af parkeringskælderen, som opføres over terræn, og om dette kan give indbliksgener i haver og lejligheder.

Beboerne gør forvaltningen opmærksom på, at der er udfordringer med tryghed for beboerne i området, og at der er glade for, at der kommer en permanent bemandet legeplads i området. En beboer på Kornblomstvej 8 foreslår, at det nye gårdanlæg bliver fælles med VIBOs eksisterende friarealer.

Beboerne i Sundholmsvej 57 er bekymrede for, at det kommende friareal til boliger langs Sundholmsvej bliver utrygt, da det bliver offentligt tilgængeligt. Indsiger henviser desuden til, at der ikke er mange karréer i København, som har offentlig adgang. Beboerne beklager, at de mister deres nuværende private gårdrum. De frygter, at de kommende fælles friarealer vil ligge øde hen, da fællesskab og ophold primært vil ske på de private altaner og tagterrasse til nyt byggeri. Beboerne ønsker desuden, at gårdens træer og hegn bevares.

Bygherre ønsker, at kantzoner til ophold skal være 1,5 meter dybe langs hele facaden mod gården. Bygherre ønsker desuden, at bestemmelsen angående placering af 50 procent cykelparkering i stueetage omformuleres, da cykelparkeringen i stueetagen er afhængig af bygningens konstruktion.

Forvaltningens bemærkninger

Parkering skal indrettes i underjordisk kælder med undtagelse af nedkørslen til parkeringskælder. Der vil derfor ikke være indbliksgener for beboere i Sundholmsvej 67-69 eller Telemarksgade 3-5.

Lokalplanen fastlægger ikke, om der skal hegnes mellem det nye gårdanlæg og VIBOs gårdanlæg, hvorfor det er op til grundejerne om friarealerne skal sammenlægges til en stor fælles gård.

Forvaltningen foreslår, at friarealet i område I ikke fastlægges som offentligt tilgængeligt, men kan hegnes med hæk eller åbnet gitter. Derudover foreslår forvaltningen, at der kan placeres porte i gitter eller glas i bebyggelsen. Forvaltningen ønsker hermed at imødekommende beboerne i området og deres bekymring for, at friarealerne bliver utrygge på grund af bl.a. narkotikahandel i området. Forvaltningen foreslår, at hæk eller hegn maksimalt må være 120 cm høje målt i forhold til det omgivende terræn, og at hegn skal være transparent for fortsat at sikre øjenkontakt og synlighed.

Det er forvaltningens vurdering, at området samt friarealerne til Sundholmsvej 57 forskønnes, se også forvaltningernes bemærkninger til beboerne side 7. Med lokalplanen etableres i alt ca. 2.193 m² grønt friareal, hvor der i dag er befæstede arealer samt et mindre friareal på ca. 50 m². Desuden plantes i alt 3 nye træer samt 15 flerstammede træer og buske, hvor der i dag samlet set står to træer, hvoraf et er udpeget som bevaringsværdigt. Dette træ fældes, da det er placeret i byggefeltet. Det kommende friareal bliver fælles for både eksisterende og nye beboere, og alle får adgang til solsiden.

Formålet med kantzonen nr. 2 i lokalplanens § 7, stk. 12, er, at kantzonen udføres som en trappe til ophold, hvis gulvkoten i det nye byggeri hæves. Forvaltningen foreslår derfor at imødekomme, at kantzonen fastlægges til 1,5 meter langs hele facaden for at sikre ophold og tryk i gårdrummet.

Forvaltningen foreslår, at bestemmelsen om placering af 50 procent cykelparkering i stueetagen omformuleres til mindst 50 procent. Derved bliver bestemmelsen mere fleksibel, men forvaltningen sikrer samtidig, at der ikke kommer mere cykelparkering på terræn af hensyn til kvaliteten af friarealerne.

G. Bygningsreglementet BR 15, henvendelse nr. 8

Beboerne i Sundholmsvej 57 mener, at lokalplanens bestemmelser betyder, at flere af bygningsreglementet (BR 15) bestemmelser tilsidesættes. Beboerne skriver, at redningskøretøjer formodentligt ikke kan komme frem til bygningsdelen mod område II.

Desuden skriver beboerne, at der ikke er taget højde for bygningsreglementets bestemmelser om brandspredning og spørger, om kravet overholdes. Endelig skriver beboerne, at dagslysfaktoren i den nederste boliger ikke kan overholdes og derfor vil kræve dispensation fra lokalplanen.

Forvaltningens bemærkninger

Det er en forudsætning for, at der kan meddeles byggetilladelse, at alle brandmæssige krav er overholdt. Bebyggelse mod område II forventes brandredes via håndstiger fra gårdrummet samt arealet foran bebyggelsen. Bebyggelsen skal overholde bygningsreglementets krav om maksimalt 10,8 meter til underkant af redningsåbning, hvor der skal redes med håndstiger.

Mod eksisterende bygning skal nyt byggeri sikres med brandmur mod matrikelskel. Desuden skal vinduer i nybyggeri overholde bygningsreglementets krav til brandspredning og vinkelsmitte, så vinduer holdes 2,5 m fra skel.

I lokalplanen er grundlaget for gode dagslysforhold i nederste boliger i nybyggeri forsøgt sikret ved planlægning af bebyggelsens omfang med brug af det skrå højdegrænseplan. I forbindelse med byggesagen har bygherre og rådgivere ansvar for, at den faktiske udformning af bygningen sikrer, at bygningsreglementets krav til dagslysforhold overholdes.

H. Proces og inddragelse, henvendelse nr. 19, 16 og 5

Beboerne i Sundholmsvej 67-69 samt Telemarksgade 3-5 og beboernes advokat mener, at den foreslåede lokalplan ikke kan vedtages, førend der er udarbejdet en miljøvurdering (VVM), herunder at forslaget er omfattet af bilag 2, pkt. 10g og 4, pkt. 10b i lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM). Det anføres, at forvaltningen burde have foretaget forudgående partshøring.

Desuden ville beboerne gerne være blevet informeret om og inddraget i processen langt tidligere, da deres ejendomme er omfattet af den nye lokalplan.

Afdelingsbestyrelsen i Øselsgårdens Ungdomsboliger mener, at Københavns Kommune med det nuværende forslag finansierer festlokaler til en bestemt gruppe beboere i VIBO.

Forvaltningens bemærkninger

Forvaltningen har foretaget en screening af lokalplanforslaget i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), og har vurderet, at der ikke skal udarbejdes en miljørapport. Forvaltningen har lagt vægt på, at der ikke

er tale om anlægsarbejder som er optaget i lovens bilag 1 eller 2. Forvaltningen har endvidere lagt vægt på, at der ikke er tale om projekter, der i størrelse og omfang i forhold til lokalplanområdets nuværende karakter får væsentlig indvirkning på området eller omkringliggende områder eller bebyggelser. Forvaltningens afgørelse kan påklages til Planklagenævnet. Klagefristen var 4 uger fra offentliggørelsen af lokalplanforslaget og afgørelsen, om at der ikke udarbejdes en miljørapport.

Bilag 2, pkt. 10 g omfatter dæmninger og andre anlæg til opstuvning eller varig oplagring af vand. Bestemmelsen omfatter ikke kloakering og lokal håndtering af regnvand.

Lovens bilag 4 er alene relevant, når myndigheden skal gennemføre en miljøvurdering i henhold til lovens § 8, stk. 1 og udarbejde en miljørapport. Berørte myndigheder er i overensstemmelse med lovens § 32 blevet hørt, inden forvaltningen traf afgørelse om, at der ikke skal udarbejdes en miljørapport. Der skal ikke foretages høring derudover i forbindelse med screeningen.

Forud for forelæggelsen af lokalplanforslaget for Teknik- og Miljøudvalget orienterede forvaltningen ejerforeningerne for Sundholmsvej 67-69 og Telemarksgade 3-5 om udarbejdelsen af lokalplanforslaget, herunder at forvaltningen påtænkte at foreslå, at ejendommene udpeges som bevaringsværdige. Ejerforeningerne havde en række spørgsmål, som forvaltningen besvarede. Spørgsmålene var lig de spørgsmål beboerne har stillet i den offentlige høring.

Forvaltningen vurderer, at beboerne på Sundholmsvej 67-69 samt Telemarksgade 3-5 er blevet korrekt inddraget. Baggrunden for forvaltningens vurdering er dels, at nyt byggeri har en afstand på ca. 17 meter til nyt byggeri, dels at der ikke er tale om tab af byggemulighed, se forvaltningens bemærkninger til beboerne side 10. Forvaltningen har således ikke vurderet, at en nye lokalplan vil få store konsekvenser for eksisterende byggeri, og at der dermed har været behov for yderligere inddragelse ud over den nævnte forudgående orientering og den offentlige høring.

Etableringen af et beboerhus inklusive en permanent bemandedt legeplads på VIBOs matr.nr. 1885 er sat i gang af Sundholmskvarteret Områdeløft i perioden 2008-2014 med afsæt i bl.a. Københavns Kommunes Politik for Udsatte Byområder og et fælles ønske om, at styrke trygheden i området. Løsningen indbefatter, at VIBO opfører en bygning med lokaler til den bemandede legeplads, hvor Københavns Kommune efterfølgende lejer sig ind. Københavns Kommune vil få brugsret til legepladsarealet på ca. 300-400 m² og afholder alle omkostninger til drift og vedligehold af arealet. Det er

således alene den almene boligforening VIBO, der finansierer opførelsen af den nye bebyggelse.

Forvaltningen vurderer, at kombinationen af bemandet legeplads i stueetagen og beboerlokaler på de øverste etager kan styrke trygheden i området, fordi funktionerne dermed kan understøtte, at der både er aktivitet i huset i dag- og aften timerne. I stedet for den nuværende placering i kælderen, hvor afdelingsmøder, fester, konfirmationer m.m. sker med ryggen til lokalområdet, vil aktiviteterne i fremtiden være synlige for og en del af lokalområdet, hvilket vil bidrage med mere liv og flere øjne på gaden og ikke mindst friarealerne langs Kornblomstvej. Desuden understøtter lokalplanens bestemmelser for husets udformning intentionen om at styrke trygheden i husets arkitektur med bl.a. åbenhed i stueetagen og begrønning af facade.

I. Skema over ændringer

Bestemmelse	Nuværende ordlyd	Forslag til justering
§ 3 Anvendelse		
Tegning nr. 2, Publikumsorienteret serviceerhverv	Publikumsorienteret serviceerhverv 75 m ²	75 m²-100 m² indrettes til publikumsorienteret serviceerhverv.
§ 4 Veje og parkering		
§4, stk. 7, <i>Område I</i> , anden sætning.	50 % af cykelparkeringen til boliger skal placeres i stueetagen, dog ikke i byggeriets gavle.	Mindst 50 % af cykelparkeringen til boliger skal placeres i stueetagen, dog ikke i byggeriets gavle.
§ 5 Bebyggelsens omfang og placering		
§ 5, stk. 4, <i>Område I</i> , sidste sætning.	Nybyggeri i byggefelt markeret med 4 skal opføres i 4 etager og må ikke overstige 15 meter.	Nybyggeri i byggefelt markeret med 4 skal opføres i 4 etager og må ikke overstige 15 meter <i>eksklusive værn og trappehus. Værn skal tilbagetrækkes minimum 0,5 meter fra facaden. Trappehus skal placeres med en afstand til facade/yderside af murkrone på min. 1 x trappehusets højde over tagfladen.</i>

§ 5, stk. 5, <i>Område II</i> , første sætning	Højde for nybyggeri måles fra kote 2,63.	<i>Nybyggeri opføres og måles fra kote 2,63.</i>
§6 Bebyggelsens ydre fremtræden		
§6, stk. 1, Vinduer, døre og indgangspartier, <i>Område I</i> , punkt 1).	Indgangspartier skal primært udføres i glas.	Indgangspartier skal primært udføres i glas. <i>Porte kan placeres, som vist på tegning nr. 5. Porte skal være i gitter eller glas.</i>
§6, stk. 1, Tage, <i>Område I</i> , punkt w), første sætning.	Tage skal være i røde nuancer.	Tage skal være <i>rødbrune teglsten, tombak eller anodiseret aluminium i rødbrune farver.</i>
§7 Ubebyggede arealer		
§7, stk. 5, <i>Område I</i> , første sætning.	Friarealer vist på tegning nr. 5 skal være offentligt tilgængelige og må ikke ved skiltning eller hegning forbeholdes områdes beboere eller bestemte brugere.	<i>Der må hegnes med hæk eller åbent gitter. Hegn må maksimalt være 120 cm høje målt i forhold til det omgivende terræn. Hegn må placeres, som vist på tegning nr. 5.</i>
§7, stk. 12, <i>Område I</i> , tredje punkt.	Hvis gulvkoten er hævet med mere end 30 cm over gårdrummet indrettes arealet med opholdstrappe i en dybde, der svarer til altandybden beskrevet i §6, stk. 1.	Hvis gulvkoten er hævet med mere end 30 cm over gårdrummet indrettes arealet med <i>individuelle opholdstrapper i en dybde på maksimalt 1,5 meter.</i>
§ 9 Regnvand		
§9, stk. 1.	Området skal skybrudssikres ved at aflede overfladevand direkte til Sundholmsvej og/eller Kornblomstvej, således, at der under et 100-års skybrud	Området skal skybrudssikres ved at aflede overfladevand direkte til Sundholmsvej og/eller Kornblomstvej <i>og Øselsgade</i> således, at der under et 100-års skybrud maksimalt står 10 cm.

	maksimalt står 10 cm. Vand på terræn.	Vand på terræn.
Redegørelsen, <i>Miljømæssige gener fra virksomheder</i> , side 8	Sundholm Varmecentral ligger på Sundholmsvej over for den nye bebyggelse. Varmecentralen er en miljøtilsynspligtig virksomhed, som er omfattet af miljøgodkendelse. I forbindelse med lokalplanforslaget er myndigheden for miljøgodkendelse blevet inddraget, og der er lavet undersøgelser af luftforurening og støj fra varmecentralen. Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for luftforurening og støj er overholdt ved det planlagte byggeri.	Sundholm Varmecentral ligger på Sundholmsvej over for den nye bebyggelse. Varmecentralen er en miljøtilsynspligtig virksomhed, som er omfattet af miljøgodkendelse. I forbindelse med lokalplanforslaget er myndigheden for miljøgodkendelse blevet inddraget, og der er lavet undersøgelser af luftforurening og støj fra varmecentralen. Luftforurening: Sundholm Varmecentral er omfattet af miljøgodkendelse, som stiller krav til udledningen af NOx (den mest kritiske parameter for luftforureningen) NOx er summen af NO og NO2: Oliefyret anlæg: 180 mg/Nm3 Gasfyret anlæg: 105 mg/Nm3 (er ændret i 2015 til 100 mg/Nm3) Sundholm Varmecentralers emissioner af NOx ligger på: Oliefyret anlæg: 162 mg/Nm3 Gasfyret anlæg: 96 mg/Nm3 Hvilket viser overholdelse af grænseværdierne for luftemissioner af NOx. Som sikkerhed for at befolkningen sikres med forurenende stof i luften beregnes der en B-værdi*. B-værdien for NOx er 125 µg/Nm3 jf.

		<p><i>Miljøstyrelsens B-værdi vejledning. Den beregnede B-værdi for Sundholm Varmecentral ligger maksimalt på 9 µg/Nm³. *B-værdi: En B-værdi (bidragsværdien) er den enkelte virksomheds samlede maksimalt tilladelige bidrag til tilstedeværelsen af et forurenende stof i luften i omgivelserne uden for virksomheden, dvs. immissionen. B-værdier har til formål at beskytte befolkningen mod skadelige effekter og gener fra luftforureningen.</i></p> <p><i>Konklusion: Sundholm Varmecentral overholder med meget stor margen B-værdien for NOx.</i></p> <p><i>Støjforurening: Sundholm Varmecentral har følgende grænseværdier for støj i deres miljøgodkendelse: Mandag-fredag kl. 07:00-18:00 50 dB(A) Lørdag kl. 07:00-14:00 50 dB(A) Mandag-fredag kl. 18:00-22:00 45 dB(A) Lørdag kl. 14:00-22:00 45 dB(A) Søn- og helligdage kl. 07:00-22:00 45 dB(A) Alle dage kl. 22:00-07:00 40 dB(A) Resultaterne fra støjbergrning fra maj 2018 viser de to nærmeste immissionspunkter på facaden: Grænse Punkt 1 Punkt 2 Dag 50 36 37 Aften 45 31 28 Nat 40 31 28</i></p>
--	--	---

		<p>Konklusion: Beregningerne viser overholdelse af de i miljøgodkendelsen fastsatte grænseværdier for støj med god margen.</p> <p>Virksomhedens udviklingsmuligheder: Københavns Kommune vurderer på det nuværende oplyste grundlag om HOFOR's udviklingsplaner for Sundholm Varmecentral, at virksomheden ikke begrænses i forhold til det planlagte byggeri i forbindelse med lokalplanforslag 'Kornblomstvej II'. Varmecentralen skal til enhver tid overholde grænseværdierne i den gældende miljøgodkendelse for virksomheden. Nye godkendelsespligtige projekter for Sundholm Varmecentral vil blive behandlet efter lovgivningens rammer.</p>
--	--	--