



18-10-2016

Notat om indsigelsesbehandling

Der er modtaget 19 henvendelser, jf. bilag 2 "Henvendelser modtaget i offentlighedsperioden".

Sagsnr.

2016-0310629

Dokumentnr.

2016-0310629-2

Ændringer i lokalplanen

Forvaltningen foreslår, at en teknisk ændring i stk. 2. i lokalplanens § 7. Ubebyggede arealer, idet der tilføjes en bestemmelse, der muliggør mindre ændringer i disponeringen af fx gårdrum, placering af beplantning og/eller ændrede belægninger. Der er tale om en mindre ændring, som ikke kræver supplerende høring.

Sagsbehandler

Randi Dürr Harpøth

Nuværende bestemmelse:

Stk. 2 Afvigelser fra friarealers størrelse og overordnede indretning

Teknik- og Miljøudvalget kan tillade, at friarealprocenten i helt særlige tilfælde fraviges, hvis det vurderes, at friarealerne kan etableres i en størrelse, der sikrer, at indretning og kvalitet er funktionelt tilfredsstillende, vurderet ud fra bebyggelsens anvendelse.

Ændret bestemmelse:

Stk. 2 Afvigelser fra friarealers størrelse og overordnede indretning

- a) Teknik- og Miljøudvalget kan tillade, at friarealprocenten i helt særlige tilfælde fraviges, hvis det vurderes, at friarealerne kan etableres i en størrelse, der sikrer, at indretning og kvalitet er funktionelt tilfredsstillende, vurderet ud fra bebyggelsens anvendelse.
- b) Teknik- og Miljøudvalget kan tillade enkelte mindre afvigelser fra indretning og disponering af friarealer, gårdrum, byrum og kantzoner, herunder belægninger, hegn og beplantninger, hvis det vurderes, at arealerne får en funktionel og visuel tilfredsstillende kvalitet.

Henvendelser fra myndigheder og andre offentlige instanser

Henvendelse nr. 7, Metroselskabet A/S

Metroselskabet har ingen bemærkninger til forslaget, idet lokalplanområdet ligger 900 m fra nærmeste metrotunnelrør.

Henvendelse nr. 15, HOFOR

HOFOR har ingen bemærkninger

Henvendelse nr. 18 Københavns Stift (modtaget efter høringsfristens udløb)

Henvendelsen er vedlagt udtalelse fra den kongelige bygningsinspektør, Simeon-Sankt Johannes sogns menighedsråd og Nørrebro Provstiudvalg.

Stiftsøvrigheden anmoder om, at der indarbejdes et nyt kirkerum som erstatning for den eksisterende kirkosal i Sølund. Det bemærkes, at der bør afholdes gudstjenester hver 14. dag med den til plejecenteret tilknyttede præst.

Den kongelige bygningsinspektør ser ikke grund til at gøre indsigelse ud fra hensynet til nærliggende kirkebygningers forhold, idet de ligger ca. 300 m væk.

Menighedsrådet tilslutter sig Stiftsøvrighedens ønske om et religiøst rum, samt at der bør stilles et kontor og samtalerum til rådighed for den tilknyttede præst.

Forvaltningens bemærkninger

Bygherre oplyser, at der etableres et rum på ca. 25 m², som kan anvendes til religiøse formål som fx gudstjeneste, og at der disponeres med kontorfaciliteter til en præst.

Sundheds- og Omsorgsforvaltningen oplyser, at der er en præst tilknyttet Sølund, som har eget kontor til bl.a. samtaler, og at der holdes gudstjeneste hver 14. dag. Dette forventes ikke at blive ændret i det nye Sølund.

Henvendelse nr. 19 Akademirådet (modtaget efter høringsfristens udløb)

Akademirådet mener, at forslaget til lokalplan virker gennemarbejdet og giver et godt bud på den kommende bebyggelse.

Det eksisterende Sølund er kendetegnet ved en struktur, der tilgodeser beliggenheden ved søerne, fx ved at der er udsigt fra alle stuer.

I det nye forslag er den lukkede karréform dominerende, og man kunne ønske sig en bebyggelsesform og rumlig struktur, der forholdt sig bedre til søerne.

Karréen virker selvklart rigtig i forhold til bydelens gader og øvrige struktur, men en kombination af åbenhed mod søerne og traditionelle gadeflader ville være at foretrække.

Forslaget til udformning af tagterrasser virker fremmed for stedet og bydelen og udtrykker sig mere som arkitektonisk signatur frem for stedbunden kvalitet.

Forvaltningens bemærkninger

Akademirådet udøver Akademiets virksomhed som statens rådgiver i kunstneriske spørgsmål,

Forvaltningen er enig i, at den eksisterende bebyggelse rummer kvaliteter som fx, at udsigten til søerne er tilgodeset i boligerne, men vurderer, at bebyggelsen i øvrigt ikke er tilpasset karakteren af det eksisterende kvarter.

Ved udformning af ny bebyggelse er der lagt vægt på, at den indskrives sig i kvarterets egenart, men i en moderne fortolkning.

Bebyggelsen skal ud over at rumme gode rammer for beboere, brugere og ansatte også medvirke til at styrke bylivet i kvarteret ved at tilbyde offentligt tilgængelige grønne områder og udadvendte funktioner, fx

etableres café og opholdsarealer mod søerne, som kan benyttes både af Sølunds beboere og kvarterets øvrige beboere. De flade tage med tagterrasser er et nyt element, som vidner om, at der er tale om en moderne bebyggelse, selvom typologien tager udgangspunkt i den eksisterende karréstruktur. Bebyggelsen er indpasset i den markante facaderække langs søfronten, herunder også de grønne forarealer, som karakteriserer en stor del af bebyggelsen langs søerne. Tagterrasserne vurderes at blive en kvalitet for både Sølunds egne beboere og, i det omfang de bliver offentligt tilgængelige, også for beboerne i kvarteret.

Andre høringssvar

Nørrebro Lokaludvalg, henvendelse nr. 9.

Nørrebro Lokaludvalg ønsker, at der etableres offentlig adgang til de taghaver, der indrettes på plejecenteret.

Derudover henvises til tidligere høringssvar, hvor man giver udtryk for, at bebyggelsesprocenten ikke bør overskride 150.

Forvaltningens bemærkninger

Der er ikke hjemmel i planloven til at kræve offentlig adgang til friarealer over terræn som fx tagterrasser. Bygherre ønsker jf. bilag 6, punkt 4 positiv at give adgang for offentligheden til dele af tagterrasserne. I den videre bearbejdning skal sikring af brandforhold iagttages, så den offentlige adgang kan indtænkes i forhold til projektets funktionalitet og økonomi.

Den nuværende bebyggelsesprocent er ca. 150. Bebyggelsesprocenten på 185 er i overensstemmelse med Kommuneplan 2015 og ikke høj i forhold til bebyggelsesprocenterne i kvarteret.

Der er tale om en attraktiv grund for såvel unge som ældre, og antallet af plejeboliger sikrer, at mange ældre kan blive boende i kvarteret. Desuden er bebyggelsen disponeret, så der opnås gode friareal- og lysforhold for alle boliger.

Hovedsynspunkter i borgernes henvendelser

- A. Ungdomsboligerne bør flyttes eller ændres
- B. Det er overvejende et godt forslag
- C. Bevaringsværdige træer skal bevares
- D. Bebyggelsesprocenten er for høj
- E. Forslaget vil medføre øget trafik

På baggrund af henvendelserne har forvaltningen anmodet bygherre om at beskrive mulighederne for at parallelforskyde byggeriet, og hvor mange træer, der i givet fald kan bevares, om man kan aftrappe bygningen med ungdomsboliger mod øst på samme måde som mod syd. Endvidere har bygherre udarbejdet supplerende skyggediagrammer for ejendommene Ryesgade 25 27 og 30A-B og en snittegning, der viser sidevejen til Ryesgade med ungdomsboligerne

og ejendommen Ryesgade 30A-B. De supplerende oplysninger er vedlagt som bilag 6.

A. Ungdomsboliger bør ændres eller flyttes

Bygningen med ungdomsboliger er for tæt på nabobebyggelsen ved Ryesgades og sidevejen til Ryesgade.

Den er højere end de øvrige bygninger i det nye Sølund og højere end nabobebyggelse. Den vil medføre væsentlige skyggegener og manglende udsigt til søerne for disse. Lokalplanens skyggediagrammer er vanskelige at aflæse.

Bygningen bør udgå, flyttes eller reduceres i højden. Det foreslås at den aftrappes mod sydøst på samme måde som mod nordvest.

Den adskiller sig arkitektonisk og materialemæssigt fra den øvrige ny bebyggelse og er ikke tilpasset området i øvrigt (Henvendelse nr. 4, 5, 6, 7, 12, 13, 14, 16 og 17).

Forvaltningens bemærkninger ad. A.

Bygningshøjde og afstand til nabobebyggelse

Bygningen med ungdomsboliger opføres i 6 etager med en højde på 24 m, mens de øvrige bygninger i det nye Sølund er i 4 – 5 etager med højder på 19 – 21 m ekskl. taghuse mv. Nabobebyggelserne langs Ryesgade, herunder sidevejen til Ryesgade er opført i 4 - 6 etager og flere har udnyttet tagetage.

Jf. snit i bilag 6, punkt 5 har bygherre udarbejdet et snit, som viser sidevejen til Ryesgade med nabobebyggelsen Ryesgade 30 A-B og ungdomsboligerne. Nabobebyggelsen er i 6 etager med udnyttet tagetage og har en højde på ca. 21, 4 m. Det vurderes, at højden ikke adskiller sig væsentligt fra nabobebyggelsen. Afstanden mellem bebyggelserne er 27 m, men hovedparten af bebyggelsen mod sidevejen er trukket ca. 40 m tilbage i forhold til nabofacaderne. På den måde bevares udsigt til søerne i videst muligt omfang.

Ungdomsboligerne har en facadelængde mod sidevejen til Ryesgade på ca. 21 m og afstanden til nabobebyggelsen Ryesgade 30 A – B er som nævnt på 27 m, til Ryesgade 25 er den på ca. 20 – 25 m og Ryesgade 27 på ca. 28 – 35 m. Til sammenligning kan nævnes, at afstanden mellem eksisterende bebyggelse på Ryesgade syd og nord for Sølund er på 16 – 18 m, og at der i kvarteret er gadebredder på ned til 10 m fx i dele af Sankt Hans Gade. Udsigt til søerne og lys for naboområderne er generelt tilgodeset i projektet bl.a. med byggelinjer, som betyder, at den nye bebyggelse trækkes tilbage fra vejskel især mod nordøst, sidevejen til Ryesgade og sydvest, Læssøesgade. De store forarealer indrettes til offentligt tilgængelige grønne områder.

Skyggeforhold

I bilag 6, punkt 3 vises supplerende skyggediagrammer for ejendommene Ryesgade 30 A-B og Ryesgade 25 – 27.

Skyggediagrammerne er udført kl. 9, 12 og 16 for henholdsvis forårsjævndøgn, sommersolhverv og vintersolhverv. Diagrammerne

viser, hvor meget af facaderne på de nævnte ejendomme, der ligger i skygge de pågældende tidspunkter på grund af ungdomsboligerne, anden nabobebyggelse og på grund af selvskygge.

For Ryesgade 30 A – B vil ungdomsboligerne kun medføre øgede skyggepåvirkninger for Ryesgade 30 A om eftermiddagen ved forårsjævnendøgn og vintersolhverv med den største påvirkning ved vintersolhverv, mens 30 B ikke påvirkes, idet denne del af ejendommen vender mod vest. Ved sommersolhverv påvirkes Ryesgade 30 A ikke.

For Ryesgade 25 og 27 vil ungdomsboligerne medføre øgede skyggepåvirkninger midt på dagen ved forårsjævnendøgn og vintersolhverv. Ved sommersolhverv påvirkes ejendommene ikke. Det især den nordlige del af bygningen med ungdomsboliger, der medfører skygge for naboejendommene, og den har en længde på kun 21 m. Den korte bygningslængde betyder, at skyggeeffekterne vil være af begrænset varighed.

Hvis bebyggelsen reduceres med en etage, reduceres antallet af ungdomsboliger med 20, og en aftrapning mod sydøst vil reducere antallet med mindst 2 boliger.

Forvaltningen vurderer, at de viste skyggeeffekter ikke har et omfang, der giver anledning til at foreslå ændringer i projektet. Begge ejendomme har gode dagslysforhold, og der vil fortsat være udsigt til søerne for disse – dog ikke Ryesgade 30 B, som har facade mod vest. En reduktion af bygningshøjden med en etage vurderes ikke at ville ændre skyggeforholdene væsentligt. Det er en forudsætning for projektet og i købsaftalen, at der opføres 150 ungdomsboliger.

Arkitektur og materialer

Ud over teglmaterialer åbner lokalplanen mulighed for at udføre dele af facader eller enkelte korte facader i træ, skiffer, metal og/eller begrønnede. Ungdomsboligerne etableres i en fritliggende bygning, og det overvejes at markere den med facadebeklædning i træ, mens øvrige bygninger overvejende vil fremtræde i tegl mod omgivelserne. Det vurderes, at der i det samlede anlæg er en fin balance mellem tilpasning til det eksisterende miljø og markering af, at det er en moderne bebyggelse jf. bemærkningerne til henvendelse nr. 19.

B. Det er et godt forslag

Der er generelt tale om et godt forslag. Det bliver et dejligt sted med fællesskab mellem beboerne. Der er mange gode intentioner i forslaget (henvendelse nr. 1, 7, 16 og 17).

Forvaltningens bemærkninger ad B

Forvaltningen er enig og kvitterer for den gode borgerinteresse, der betyder, at mange lokale ønsker er tilgodeset i forslaget.

C. Bevaringsværdige træer Ryesgade bør bevares.

Bevaringsværdige træer langs Ryesgade, herunder mod sidevejen til Ryesgade, bør bevares, da de er med til at markere gaden. Derfor bør byggelinjen på 5 m mod Ryesgade ikke overskrides. Det foreslås, at hele bebyggelsen parallelforskydes. På den måde kan træer langs Ryesgade bevares. (Henvendelse nr. 10, 13, 16)

Forvaltningens bemærkninger ad. C

Konkurrencen har vist, at det er vanskeligt at bygge på grunden uden at fælde træer. En enig dommerkomité fandt, at vinderprojektet tilgodeser konkurrenceprogrammets øvrige krav på overbevisende måde og har så store kvaliteter, at det blev udpeget som det bedste, selv om træer både indenfor og udenfor byggefeltet må fjernes. Lokalplanens byggefelt er fastsat på baggrund af den forudgående høring af blandt andet lokaludvalget, hvor ønsket om en bymæssig kantzone langs Ryesgade, gode lysforhold for nabobebyggelser langs Læssøesgade og sidevej til Ryesgade og ikke mindst bevaring af træer, herunder særligt værdifulde træer mod Læssøesgade og søerne har indgået. Der fastsættes derfor byggelinjer på 5 m mod vejskel mod Ryesgade og 30 m mod nabobebyggelse ved Læssøesgade og sidevejen til Ryesgade. For at give mulighed for variation i bebyggelsen gav konkurrenceprogrammet mulighed for at rykke bebyggelsen lidt frem og tilbage i forhold til disse byggelinjer. Dette er, på baggrund af det vindende projekt, præciseret i lokalplanen med bestemmelser for, hvor meget byggelinjerne må overskrides, og at fremrykninger skal modsvares af tilbagerykninger. Der er fastlagt et byggefelt som respekterer facadeflugten langs søfronten, og der er fastsat en byggelinje mod søerne som muliggør evt. ændringer i facadens udformning. Byggelinjen mod søerne må ikke overskrides. Dette giver et komprimeret byggefelt.

Der er udpeget 34 bevaringsværdige træer i lokalplanen. Derudover er desuden enkelte træer, som ikke opfylder kriterierne for bevaringsværdige træer fx fordi de ikke er 20 år gamle. Af de bevaringsværdige træer må 14 flyttes eller fældes, hvis det ikke er muligt at flytte og genplante dem. Der plantes desuden mange nye træer, så antallet af træer i området øges væsentligt med gennemførelse af projektet og området vil få en grøn karakter. Hvis bebyggelsen parallelforskydes 2 meter, så byggelinjen mod Ryesgade ikke overskrides, vil der kunne bevares 5 træer her, heraf et bevaringsværdigt. Der er imidlertid risiko for at træernes rødder, trods sikkerhedsforanstaltninger, beskadiges, og træerne efterfølgende går ud. De 5 træer står så tæt sammen og så tæt på nybyggeriets facade, at det er betænkeligt i forhold til træernes drypzoner, lysforhold i boligerne og brandredning. Samtidig vil facadeflugten mod søerne blive overskredet på dele af strækningen, og den markante søfront brydes. Endvidere bliver det offentligt tilgængelige areal langs søerne smallere, særligt ud for daginstitutionens legeplads eller mod Læssøesgade. Det vil kræve en omfattende omdisponering af hele bebyggelsen at komprimere den indenfor byggefeltet, da bl.a. antallet og størrelsen af boliger og boliggrupper som nævnt ovenfor ligger

fast. Forvaltningen anbefaler derfor, at lokalplanens bestemmelser fastholdes, og at der i samarbejde med bygherren i den videre fase findes en løsning for de ovenfor nævnte træer i form af flytning eller nyplantning, eller tilpasning af byggeriet indenfor lokalplanens rammer. Bygherren er indstillet herpå.

Det bemærkes jf. bilag 7, at forvaltningen generelt anbefaler, at der nyplantes træer i stedet for at opgrave og genplante eksisterende træer, og at denne løsning kun bør overvejes, når det drejer sig om særligt værdifulde træer. Som udgangspunkt skal træerne genplantes på egen grund, hvor bygherre selv drifter dem.

Byggefelt

Lokalplanens byggefelt er fastsat på baggrund af den forudgående høring, hvor ønskes om en bymæssig kantzone langs Ryesgade, gode lysforhold for nabobebyggelser langs Læssøesgade og sidevej til Ryesgade og ikke mindst bevaring af træer, herunder særligt værdifulde træer mod Læssøesgade og søerne har indgået. Der fastsættes derfor byggelinjer på 5 m mod Ryesgade og 30 m mod nabobebyggelse ved Læssøesgade og sidevejen til Ryesgade. For at give mulighed for variation i bebyggelsen gav konkurrenceprogrammet mulighed for at rykke bebyggelsen lidt frem og tilbage i forhold til disse byggelinjer. Dette er, på baggrund af det vindende projekt, præciseret i lokalplanen med bestemmelser for hvor meget byggelinjerne må overskrides, og at det skal modsvares af tilbagerykninger. Under hensyntagen til søfronten er der fastsat en byggelinje, som følger facadeflugten langs søerne, som ikke må overskrides. Dette giver et komprimeret byggefelt.

Bevaringsværdige træer og parallelforskydning

Der er udpeget 34 bevaringsværdige træer i lokalplanen. Derudover er der enkelte mindre træer, som ikke falder indenfor de kriterier, kommunen har opstillet for udpegning. Af disse må 11 flyttes eller fældes, hvis det ikke er muligt at flytte og genplante dem. De mest værdifulde træer udenfor byggefeltet bevares. Og der plantes mange nye træer, så antallet af træer i området øges væsentligt med gennemførelse af projektet. Hvis bebyggelsen parallelforskydes 2 meter, så byggelinjen mod Ryesgade ikke overskrides, vil der muligvis kunne bevares 5 træer her, heraf et bevaringsværdigt træ, men de vil stå så tæt på nybyggeriets facade, at det er betænkeligt i forhold til træernes drypzoner, lysforhold i boligerne og brandredning. Samtidig vil byggelinjen mod søerne blive overskredet på dele af strækningen og den markante søfront brydes.

Komprimering af bebyggelse

Det er ikke muligt at komprimere bebyggelsen indenfor byggefeltet uden en omfattende omdisponering af hele bebyggelsen, da mange forudsætninger ligger fast. Under udarbejdelsen af konkurrenceforslaget er de enkelte rums sammenhænge og

dimensioner optimeret i forhold til funktionalitet og areal. Det er kommunens krav, at plejeboliger grupperes i grupper af 12 og afdelinger på 48. Kravene til rummenes indretning og areal betyder derudover, at de enkelte boliger er låste i deres længde/bredde forhold. Projektet består således grundlæggende af fast definerede byggeklodser (plejeboliger), som skal sammensættes i grupper af 12, hvorfor justeringer kun kan foretages ved at flytte en hel plejebolig - og dette uden at flytte den ud af sin gruppe på 12. På næsten alle sider udfylder projektet det bygbare areal fuldt ud, og derfor må en komprimering hovedsagelig findes indadtil. Imidlertid opfylder gårdrummene kun akkurat den størrelse, som er nødvendig for at sikre gode lysforhold, hvorfor det i praksis formentlig ikke er muligt skrumpe byggeriet igennem en reduktion af gårdrummene.

D. Bebyggelsesprocenten er for høj

Bebyggelsesprocenten bør reduceres, da området i forvejen er tæt bebygget.

Det foreslås, at den nuværende bebyggelsesprocent på 130 fastholdes.

Det foreslås, at bebyggelsesprocenten fastsættes til højst 150.

(Henvendelse nr. 11 og 14)

Forvaltningens bemærkninger ad. D.

Den nuværende bebyggelsesprocent er ca. 150. Bebyggelsesprocenten på 185 er i overensstemmelse med Kommuneplan 2015 og ikke høj i forhold til bebyggelsesprocenten i kvarteret.

Der er tale om en attraktiv grund for såvel unge som ældre, og antallet af plejeboliger sikrer, at mange ældre kan blive boende i kvarteret.

Bebyggelsen er disponeret, så behov for dagslys i boligerne tilgodeses, samtidig med, at der er tilstrækkelige friarealer.

E. Trafik

Den nye bebyggelse vil medføre at trafikken i området øges væsentligt.

Trafik på nedkørselsrampen vil medføre støjgener, og det foreslås, at den flyttes. Der er allerede meget trafik i området i form af kollektiv trafik, og den øgede trafik med medføre luftforurening (Henvendelse nr. 11 og 13).

Forvaltningens bemærkninger ad. E

Bebyggelsen vil medføre en mindre forøgelse af trafikken i området, da der opføres flere boliger end der oprindeligt var i Sølund. Ligeledes vil flytningen af daginstitutionen medføre, at trafik flyttes fra Ryesgade til Læssøesgade. Det vurderes, at den øgede trafik ikke vil påvirke forureningsniveauet af betydning.

Tilkørselsrampen får samme placering som i dag, og den søges indpasset i det grønne område, så den medfører færrest mulige gener.

Resume af henvendelser

1. Dorrit Sally Holst

Dorrit Sally Holst bor i Nørre Søpark mener, at Sølund bliver et dejligt sted, hvor man kommer hinanden ved, og hvor der er

forskellige grupper mennesker. Hun ser frem til at kunne deltage i kommende fælles aktiviteter på Sølund, da det er en mangel i Nørre Søpark.

Forvaltningens bemærkninger

Se bemærkninger ad. A

2. Eva R

Eva R ønsker oplysninger om parkeringspladserne på Sølund. Hvor mange der er i dag, hvor mange der kommer fremover, og hvor de placeres.

Forvaltningens bemærkninger

Der er i øjeblikket en parkeringskælder med 80 offentlige parkeringspladser. Der er ingen parkeringspladser til boligerne og daginstitutionen i kælder under det nuværende Sølund.

I forbindelse med det nye Sølund etableres der 110 pladser til boliger og daginstitution og 80 offentlige pladser (genetableres), i alt 190 parkeringspladser. Af disse etableres 175 pladser i parkeringskælder og 15 pladser på terræn.

På den måde tilgodeses lokalområdet også fremover med 80 offentlige pladser og parkeringsforholdene til Sølund forbedres i forhold til i dag.

Se i øvrigt bemærkninger ad. E.

3. Lotte Jespersen

Lotte Jespersen foreslår at lade de unge bo gratis.

Forvaltningens bemærkninger

En sympatisk idé, som ikke kan realiseres inden for den lovgivning, der gælder for opførelse af almene boliger.

4. Beboerne Ryesgade 27 A

Beboerne Ryesgade 27 A er bekymrede for, at nybyggeriet vil medføre skyggegener for deres ejendom, ligesom udsigten fra bygningerne til søerne vil blive forringet. Man mener, at byggeriet bliver alt for højt, og at hensyn lys og udsigt for beboerne i Læssøesgade har flyttet problemerne med manglende lys og udsigt til beboerne i Ryesgade og den lille stikvej nord for Sølund. Det er urimeligt, at man fremover kommer til at bo i mørke lejligheder.

Forvaltningens bemærkninger

Der gælder samme afstandskrav i forhold til bebyggelse langs Læssøesgade som til sidevejen til Ryesgade.

Se i øvrigt bemærkninger ad. B.

5. Julie Cobcroft

Julie Cobcroft er bekymret over højden på ungdomsboligerne, som hun mener, vil forringe lysforholdene for beboerne på alléen op mod Sortedam Dossering. Lejlighedernes værdi vil blive forringet. Ungdomsboligerne bør være lavere.

Forvaltningens bemærkninger

Se bemærkninger ad. B.

6. Marianne og Claus B. Elboth

Marianne og Claus B. Elboth mener, at ungdomsboligerne er for højde og vil medføre skygge for mange naboerne. Der henvises til, at arkitekterne i borgermødet (orienteringsmøde om vinderforslaget den 7. marts 2016) nævnede, at bygningshøjden kunne reduceres med 5 m, hvis lejlighedernes hemse blev fjernet.

Forvaltningens bemærkninger

Hemsene er en stor kvalitet for ungdomsboliger. Den øgede rumhøjde giver lys og luft og hemsene giver lidt ekstra plads i de små boliger. Se i øvrigt bemærkninger ad. B.

7. Kirsten Friis

Kirsten Friis synes godt om forslaget bortset fra, at bygningen med ungdomsboliger er for høj.

Forvaltningens bemærkninger

Se bemærkninger ad. A og B.

10. Nabogruppen "Sølund for alle"

Nabogruppen "Sølund for alle" mener, at træerne i dag er med til at markere Ryesgade. Det er ikke i overensstemmelse med intentionerne i kommunens træpolitik, at disse fjernes. Det foreslås, at byggeriet parallelforskydes, så byggelinjer mod Ryesgade ikke overskrides. På den måde kan 14 bevaringsværdige træer mod Ryesgade bevares. Overskridelsen af byggelinjerne mod Ryesgade forringer kvaliteten af de udlagte kantzoner.

Ungdomsboligerne skiller sig uheldigt ud i forhold til et ellers harmonisk projekt. Det er den eneste bygning, der udnytter den fulde bygningshøjde på 24 m, hvilket betyder, at den nye Ryes Passage kommer til at ligge i skygge. Det foreslås, at bygningshøjden reduceres.

Forvaltningens bemærkninger

Ryes Passage har en bredde på 12 – 15 m og et kort knækket forløb, der åbner for lys fra nordøst og sydvest. Det vurderes, at der opnås tilstrækkeligt dagslys til boligerne i Ryes Passage.

Se i øvrigt bemærkninger ad. B og C.

11. Gertrud Hüffeldt mener, at den øgede bebyggelsesprocent fra 130 til 185 vil medføre sundhedsrisiko for de ca. 300 familier, der er Sølunds nærmeste naboer. I dag er der en afstand på 80 m fra eksisterende blokke til den bygning Gertrud Hüffeldt bor i, mens der fremover kun vil være 38 m. Det betyder at forureningens "fortyndelsesrum" halveres. Der henvises i øvrigt til de mange forureningskilder i nærområdet i form af trafik, herunder kollektiv trafik og helikopterflyvning til Rigshospitalet.

Bebyggelsesprocenten bør ikke hæves fra 130 til 185 for at give KAB mulighed for at udleje til private i form af ungdomsboliger og seniorboliger, da det betyder at 300 familiebeboelser bebyrdes med mere forurening.

Det er i øvrigt i modstrid med kommunens politik om miljøvenlige, grønne baggårde at øge bebyggelsesprocenten.

Afslutningsvis beklager Gertrud Hüffeldt, at orientering om kommunens arbejdsopgaver, herunder indbydelse til borgermøde kun sker via de digitale medier, hvilket er diskrimination af borgere uden adgang til disse.

Forvaltningens bemærkninger

Alle boliger i området bliver almene udlejningsboliger.

Der sendes offentliggørelsesbrev med oplysning om bl.a. høringsfrist og borgermøde samt link til www.kk.dk/blivhoert.dk til alle, der modtager e-post. Borgere, der er fritaget for e-post, modtager et tilsvarende offentliggørelsesbrev som almindelig post, herunder oplysning om, hvor de kan se eller rekvirere lokalplanen, hvordan de kan sende høringssvar og hvor der afholdes borgermøde. Gertrud Hüffeldt har modtaget materialet digitalt og har selv fremsendt høringssvar via bliv hørt.

Se i øvrigt bemærkninger ad. B og E.

12. AB Brødhusene omfatter Blegdamsvej 34-40 og Ryesgade 27 a-b.

Boligforeningen mener, at modelbillederne i lokalplanen er misvisende, så det ser ud som om ungdomsboliger og nabobebyggelse får samme højde. I virkeligheden bliver ungdomsboligerne 5 m højere. Ungdomsboligerne harmonerer ikke med nabobebyggelsen, og den vil medføre skyggegener. Der mangler en snittegning, der viser eksisterende bebyggelse og ungdomsboligerne.

Man ønsker oplyst, om det er muligt at opføre hele bebyggelsen i 6 etager.

Under henvisning til § 5, stk. 5 b om, at bygningshøjden på 24 m må overskrides med fx elevatorårne, ønskes oplyst hvor høj bebyggelsen i virkeligheden bliver.

Det ønskes oplyst om facadetegninger side 11 er i samme mål.

Skyggediagrammerne er små og ulæselige.

I det første projekt for Sølund var der en lille park i den nordlige ende af byggeriet. Det var et godt forslag, som betød, at der var lys og luft for eksisterende bebyggelse.

Det nye projekt tager ikke hensyn til beboere i de tilstødende områder, og det fjerner livskvalitet i form af lys, luft, udsigt til søen og træer.

Forvaltningens bemærkninger

Det bemærkes, at ejendommene Blegdamsvej 34 – 40 ligger over 100 m væk fra det nye byggeri, og derfor kun vil blive berørt perifert af nybyggeriet.

Facadetegningen af ungdomsboligerne på lokalplanens side 11 er vist ikke i samme målestok som øvrige facadetegninger oven for på samme side af øvrig bebyggelse.

I bilag 6, punkt 5 vises snittegning af bebyggelsen Ryesgade 30 A og ungdomsboligerne. Der er ikke væsentlig forskel på bygningshøjden og god afstand mellem bygningerne.

Bebyggelsen og bebyggelsesplanen er udarbejdet ud fra en forudsætning om, at bebyggelsen skulle opføres med varieret bygningshøjde og etageantal.

Det første forslag til et nyt Sølund blev forkastet bl.a. på grund af massive beboerprotester, herunder indvendinger mod den foreslåede park, som mange forudså, ville blive utryk at færdes i.

Se i øvrigt bemærkninger ad. B.

13. Ida Overgaard Carnera

Ida Overgaard Carnera mener, at bygningen med ungdomsboliger er for høj, at den vil medføre skyggegener for naboerne ved sidevejen til Ryesgade, og at tagterrassen på taget vil medføre støjgener.

Træfacader vil medføre at bygningen virker dominerende, og det ikke passer ind i det eksisterende bygningsmiljø med træfacader. Ida

Overgaard Carnera mener, at der vil komme dobbelt så meget trafik, når antallet af parkeringspladser fordobles. Derudover kommer renovations- og forsyningslastbiler. Alle disse biler skal op og ned ad rampen til parkeringskælderen. Dette vil medføre støjgener for de nærmeste beboere og det foreslås, at rampen flytte stil en anden placering på Ryesgade, og/eller at rampen overdækkes. Alle træer og den hæk, der danner grænse mod nord bør bevares.

Forvaltningens bemærkninger

Der etableres en mindre terrasse på 5. etage mod sydvest. Derudover etableres ikke tagterrasser på ungdomsboligerne.

Se i øvrigt ad. B og F.

14. Birgit Nøddegaard

Birgit Nøddegaard mener, at alle de omkringboende vil blive generet af det nye byggeri, som virker massivt, og at særligt ungdomsboligerne bør reduceres med to etager. Det foreslås, at bebyggelsesprocenten på nuværende 130 fastholdes i stedet for at øge den 185. Endvidere foreslås det at bebyggelsen opføres som en pyramide midt på grunden for på den måde at virke mindre generende.

Forvaltningens bemærkninger

Det vurderes, at det ville være vanskeligt, at indrette en pyramide hensigtsmæssigt til plejecenter, den ville blive meget høj og virke som et fremmedelement i området.

Se i øvrigt bemærkninger ad. B og D.

16. Advokatfirmaet Arup & Hvidt

Advokatfirmaet repræsenterer Drost Fonden, som ejer ejendommene Ryesgade 25 og 25 A-D med 44 lejemål og Ryesgade 30A-D med 40 lejemål.

Advokatfirmaet roser den forudgående inddragelsesproces, men mener ikke at projektet er udformet, så det bidrager til bylivet, og at det vidner om manglende kendskab til kvarterets faktiske forhold.

Ryesgade har gennemgået en positiv udvikling bl.a. via Byfornyelsesprogrammet og Sikker By programmet. Ejendommene Ryesgade 30 og 25 er totalrenoveret i samarbejde med Københavns Kommune, ligesom der er åbnet op for byliv i form af caféer og restauranter.

Stisystemet med placering af Ryes Passage ud for de mest passive funktioner, nemlig et autoværksted og kontorer understøtter ikke det nye bymiljø. Nedkørsel til parkeringskælder og kunne i stedet integreres i ungdomsboligerne og det nye bystrøg ud mod Ryesgade 25 og 30.

Bebyggelsen rykkes nærmere Ryesgade end nu, hvorved en række træer fjernes. De tre små butikker giver ikke en levende og udadvendt facade. Tværtimod kommer der en lang lukket facade. Det foreslås, at bebyggelsen parallelforskydes, så bebyggelsen rykkes nærmere til søerne.

Det forekommer uforsigtigt at placere nedkørsel til parkeringskælder i den laveste ende af Ryesgade. Samtidig kommer nedkørslen til at ligge lige ud for den del af gaden, hvor der er restauranter. Det foreslås, at flytte nedkørslen længere ind ad Ryesgade.

Ungdomsboligbyggeriet afviger kraftigt fra den øvrige bebyggelse både ved bygningshøjde, som udgør et tårnmotiv og facadeudtrykket med træbeklædninger. Bygningen er placeret, så den generer naboejendomme. Hvis hovedindgangen i Ryes Passage byttede plads med ungdomsboligerne og nedkørsel til parkeringskælder, ville der opnås bedre synergi, idet den høje bygning blev trukket tilbage og koncentrationen af cyklede og gående flyttet til den del af Ryesgade, hvor der er mest byliv.

Afslutningsvis bemærkes, at der er mange gode intentioner i forslaget, men at man frygter, at det uden de foreslåede ændringer ikke kommer til at leve op til de gode intentioner.

Forvaltningens bemærkninger

Der etableres en offentlig stiforbindelse i den nordøstlige del af området fra Ryesgade til Sortedam Dossering. Ryes Passage er i højere grad en intern forbindelse, selvom man kan passere via den fra

Ryesgade til den før nævnte stifrobindelse. Ryes Passage skal også anvendes til kortvarig parkering af- og påsætning fra bl.a. minibusser mv. Det vurderes mest hensigtsmæssigt, at dette foregår på egen grund.

Forvaltningen er opmærksom på, at der skal træffes særlig foranstaltninger i forhold til nedkørsel til parkeringskælder, så regnvand ikke samles i kælderen.

Det nye Sølund vil i sig selv genere mere byliv og placeringen af ungdomsboligerne vurderes at ville bidrage væsentligt til dette. Generelt placeres udadvendte funktioner i stueetagerne både mod Ryesgade og Sortedam Dossering. Det er således ikke kun butikkerne, der skal aktivere facaden mod Ryesgade.

Se i øvrigt bemærkninger ad. B. og E.

17. Monica Pedersen

Monica Pedersen mener, at projektet generelt er harmonisk, men at ungdomsboligerne er alt for høje, og at de vil medføre skyggegener for beboerne langs sidevejen til Ryesgade. De bør enten flyttes eller reduceres i højden. Det anføres endvidere, at bebyggelsen bør rykkes væk fra Ryesgade, så de bevaringsværdige træer kan bevares.

Forvaltningens bemærkninger

Se ad A. og B.