



22-10-2014

Sagsnr.  
2015-0011794

**Notat om henvendelser, samt forslag til ændringer af lokalplanen.**

Dokumentnr.  
2015-0011794-9

Beauvaisgrunden II

Sagsbehandler  
Lotte Linnet

Der er modtaget 9 henvendelser i høringsperioden. Tre henvendelser er fra offentlige myndigheder HOFOR (nr. 3), Østerbro Lokaludvalg (nr. 8) og Københavns Museum (nr. 9). De øvrige henvendelser fordeler sig med en fra en virksomhed på naboejendommen (nr. 1), en fra en husejerforening i kvarteret (nr. 5), en fra et boligselskab (nr. 6) og tre fra privatpersoner (nr. 2, 4 og 7).

Nedenfor resumeres henvendelserne med forvaltningens bemærkninger. De modtagne henvendelser er optrykt i *bilag 2*.

Forvaltningen vurderer, at henvendelserne ikke giver anledning til forslag om ændringer i lokalplanen eller i tillægget til Kommuneplan 2011. Teknik- og Miljøforvaltningen foreslår dog to præciseringer af bestemmelserne – se sidste afsnit i nærværende notat.

Henvendelserne kan grupperes i følgende emner:

- A. Trafikale forhold og parkering (henvendelserne 1, 2 og 6)
- B. Bebyggelsens omfang, placering og ydre fremtræden (henvendelserne 5, 6 og 8)
- C. Detailhandel (henvendelserne 5 og 7)
- D. Regnvandshåndtering (henvendelserne 5, 6 og 8)
- E. Den grønne zone langs Rovsinggade (henvendelserne 5 og 8)
- F. Varmeforsyning (henvendelserne 1 og 3)
- G. Støj (henvendelse 4)
- H. Museumsloven (henvendelse 9)
- I. Positive tilkendegivelser (henvendelse 1, 2 og 8)

**A. Trafikale forhold og parkering (henvendelserne 1, 2 og 6)**

En virksomhed i naboejendommen Rovsinggade 40 udtrykker forundring over, at venstresvingsbanen fra Lyngbyvej ind på Rovsinggade er nedlagt og gør infrastrukturen rigtig svær, nu hvor der er kommet mange flere aktiviteter på Rovsinggade. Det er godt at lægge særligt arealkrævende butikker bestemte steder, men det er ikke i orden ikke at sikre dem infrastruktur.

En beboer i ejendommen på Rovsinggade overfor Beauvaisgrunden giver udtryk for, at det er en stor daglig gene for beboerne i kvarteret omkring Rovsinggade og for dem, der har ærinde i området, at finde parkeringsplads. Siden cykelstianlægningen på Rovsinggades

**Plan og Byrum**

Njalsgade 13  
Postboks 348  
2300 København S

Telefon  
3366 1344

E-mail  
lotlin@tmf.kk.dk

EAN nummer  
5798009493149

nordlige side, hvor der blev fjernet et stort antal parkeringspladser, er der betydeligt øget trafik på gaden og med kødannelse i myldretiden. Beboeren er bekymret for, om Rovsingsgade vil blive yderligere belastet af de mange nye tilflyttere og af færdsel til og fra butikkerne på Beauvaisgrunden, samt for, om der er planlagt et tilstrækkeligt antal parkeringspladser i området.

Beboeren foreslår, at en del af Beauvaisgrunden benyttes til parkeringsplads, -hus eller -kælder for bilister fra nord, som kan tage tog eller bus til centrum, samt for beboerne i Rovsingsgadeområdet.

Et boligselskab foreslår i forbindelse med et forslag til omdisponering af bebyggelsen, at parkering i Urbaniabofællesskabets foreslåede bebyggelse ændres fra 1 plads pr. 200 m<sup>2</sup> bolig til 1 plads pr. 500 m<sup>2</sup> bolig og kun til delebiler.

#### *Bemærkninger*

En del af kødannelsen på Rovsingsgade kan skyldes, at Haraldsgade er blevet lukket for gennemkørende trafik i forbindelse med metrobyggeriet ved Skjolds Plads. Denne øgede trafik skal bl.a. Rovsingsgade bære, da den er en bydelsgade.

Forvaltningerne vurderer, at den øgede trafik, som nybyggeriet er anledning til, ikke i væsentlig grad vil påvirke trafiksituationen på de omkringliggende veje. Der vil fortsat være kø i myldretiden.

I København er det politisk prioriteret, at der indrettes cykelstier langs bl.a. bydelsgader, som Rovsingsgade. Ved etablering af cykelstierne kan der være tale om nedlæggelse af eller omplacering af parkeringspladser på vejarealer.

Den fremtidige parkeringsnorm for området er i forslaget til tillæg til Kommuneplan 2011 fastlagt ud fra, at området indgår i Tætbyen, med bestemmelser om 1 p-plads pr. 200 m<sup>2</sup> etageareal for boliger og 1 plads pr. 150 til erhverv, dog 1 plads pr. 100 m<sup>2</sup> til butikker. Parkeringsnormen er fastsat under hensyn til områdets placering med god kollektiv trafikbetjening, herunder stationsnærhed til Ryparken S-togstation og adskillige busforbindelser, bl.a. Den-Kvikke-Vej-busforbindelsen fra Ryparken Station til Nørreport.

De nye p-pladser på Beauvaisgrunden skal etableres til betjening af den nye bolig- og erhvervsbebyggelse og anlægges på privat grund. Lokalplanen kan ikke regulere, hvordan anvendelsen af de nye pladser i praksis foregår – den kan kun regulere, at de etableres til brug for det nye byggeri. Lokalplanens bestemmelser træder først i kraft ved nybyggeri.

Det er Københavns Kommunes politik, at kommunen ikke etablerer pendlerparkering indenfor kommunegrænsen, idet denne parkering

bør etableres ved stationer i meget større afstand til de centrale dele af byen, hvor trafikken er tæt. Når bilisterne er indenfor kommunegrænsen, vurderer forvaltningerne, at de er for langt inde i byen til, at de vil vælge at bruge den type parkering for at omstige til kollektiv transport.

### **B. Bebyggelsens omfang, placering og ydre fremtræden (henvendelserne 5, 6 og 8)**

En husejerforening i kvarteret har svært ved at se nødvendigheden af at overudnytte grunden, når ejendomspriserne i området det sidste år er steget over 10 pct. Foreningen ønsker den gældende lokalplan fastholdt eller at den bliver tilrettet inden for den oprindelige arkitektoniske idé med fem slanke tårne beliggende i et attraktivt åbent landskab. Bebyggelsen kan udføres som højhuse under forudsætning af, at disse opføres som enkeltstående huse, der i samspil med Sahva-huset/Kollektivhuset får en skulpturel effekt og danner en arkitektonisk indgangsport til København. Denne forudsætning menes tabt i det nye forslag. Foreningen er stærkt bekymret for den i lokalplanforslaget foreslåede bygning på op til 60 meter og dybde på over 40 meter, et bjerglignende bygningsmassiv, der langt sprænger rammerne for den kontekst den placeres i. Mod Rovsingsgade vil et bygningsmassiv, der rejser sig fire etager over det nyligt byggede bilhus på ca. 16-20 m højde, med sikkerhed medføre en trist ubalance, hvor de helt overskygger de overfor liggende bygninger. Hertil mener foreningen, at den foreslåede aftrapning af bygningsbredden over anden etage er helt utilstrækkelig, da man aldrig vil komme tæt nok på dem til at opleve de nederste etager som en selvstændig bygning. Foreningen er stærkt bekymret for den usædvanligt høje bebyggelsesprocent på den østlige del af grunden sammenholdt med de meget frie rammer der stilles for den kommende bebyggelse.

KAB og foreningen Urbania CPH foreslår ændring af anvendelsen samt en større omdisponering af grunden. Lokalplanen foreslås tilpasset, så der også gives mulighed for at opføre et boligbyggeri uden erhverv på i alt 30.000 m<sup>2</sup> bestående af en kombination af ungdomsboliger, bofællesskabet Urbania og bymæssige tætte rækkehuse, et blandet boligkvarter med social integration og med bæredygtig arkitektur, der understøtter sammenhængskraft. Alternativt tilpasses lokalplanens boligdel således, at der kan etableres et bymæssigt bæredygtigt bofællesskab. En ungdomsboligbebyggelse med ca. 200 boliger skal udgøre en støjbeskyttende væg mod Lyngbyvej med en smal høj bygning på en plint, der rummer parkering, og med en støjreducerende glaskonstruktion uden på facaden mod Lyngbyvej til et vertikalt orangeri med fælleslokaler mv. Centralt på grunden etableres bofællesskabet Urbania CPH med ca. 100 meget forskellige boliger for primært singler og seniorer. I udadvendte lokaler i stueetagen placeres forskellige socioøkonomiske virksomhedseksperimenter, der kan fungere som bylivsunderstøttende

funktioner mod lokalplanområdets fine kantzoner. Urbania opføres med en karréagtig udformning med mulighed for dynamiske spring i højder for at fremme læ for vind og lyd, samt for udsigtsmuligheder mod vest uden at genere de eksisterende ejendomme på Rovsingsgade. Urbania er et bredt funderet initiativ, der søger at udvikle et byggeri, der understøtter bæredygtighed, social differentiering og et mere nært og vedkommende liv for alle i en tæt bymæssig kontekst. Urbania opføres som et alment byggeri. På den vestlige del af grunden opføres rækkehusbebyggelse, som f.eks. Radiorækkerne i Ørestad og AlmenBolig+-projektet på Grøndalsvænge, til børnefamilier. Urbania arbejder med urban gardening, der eksperimenterer med forskellige placeringer bl.a. på tage og det vertikale orangeri, som tænkes driftet af Urbanias beboere.

Østerbro Lokaludvalg støtter princippet om, at de nye bygninger skal korrespondere med højden på Kollektivhuset og boligbebyggelsen syd for Rovsingsgade, og synes derfor, at det er mærkeligt, at lokalplanforslaget indeholder bygninger, der er højere end disse bebyggelser.

#### *Bemærkninger*

Lokalplanen fastlægger en maksimal byggemulighed for boligområdet på 6.700 m<sup>2</sup> etageareal og for området til serviceerhverv på 20.000 m<sup>2</sup> etageareal. Dette svarer til en bebyggelsesprocent for boligerne på op til 99 og for erhvervet på op til 217. For hele lokalplanområdet svarer det til en maksimal bebyggelsesprocent på 167. Der er et generelt politisk ønske om, at byen fortættes i nærheden af togstationerne, og kommuneplanens generelle rammer for områder som Beauvaisgrunden muliggør derfor typisk en maksimal bebyggelsesprocent på 185. Forvaltningerne har ikke fundet det hensigtsmæssigt at udnytte den fulde byggemulighed på Beauvaisgrunden, idet der har været andre hensyn at varetage.

Princippet for ny bebyggelse i lokalplanområdet er fastlagt på baggrund af en analyse af byggemulighederne for fremtidig bebyggelse i området, samt på baggrund af et politisk ønske om, at der på Beauvaisgrunden muliggøres boliger og serviceerhverv.

Det er formålet med planerne, at området udvikles til et attraktivt område med boliger og serviceerhverv, herunder mulighed for etablering af butikker til pladskrævende varer, samt at området formes med et sammenhængende, grønt og bakket landskab med varierede byrum, rekreative kvaliteter og offentlig tilgængelighed. Planerne tager bl.a. udgangspunkt i de væsentlige miljømæssige udfordringer, der er i og omkring området. På den baggrund fastlægger lokalplanen bebyggelsens placering og udformning samt friarealerne således, at det medvirker til at beskytte boliger og rekreative arealer mod trafikstøj og vibrationer fra jernbanen, samt at jordforurening

håndteres mest hensigtsmæssigt. Disse hensyn betyder bl.a., at grunden ikke vurderes at kunne bebygges op til en bebyggelsesprocent, som svarer til de 185, som er kommuneplanens ramme for bebyggelse i tilsvarende stationsnære områder i København.

Mod Lyngbyvej er det fastlagt, at den nordligst placerede bygningsdel skal opføres i 50-60 meters højde af hensyn til at erhvervsbebyggelsen skal korrespondere med Kollektivhusets store volumen på modsatte side af Lyngbyvej. Kollektivhuset udgør et stort vandret orienteret bygningsvolumen. Den nye erhvervsbebyggelse vil korrespondere med Kollektivhuset ved en mere opløst og varieret udformning med forskydninger i bebyggelsens grundplan, forsætninger op i den enkelte bygning og forskellige højder på dele af bebyggelsen langs Lyngbyvej. Forvaltningerne vurderer, at den nye erhvervsbebyggelse således får en skulpturel effekt og medvirker til sammen med Kollektivhuset at danne en arkitektonisk indgangsport til København.

Langs Rovsingsgade er bebyggelsen trukket tilbage fra vejen og boligbebyggelsen nærmest vejen kan opføres i 15-24 meters højde. Den del af erhvervsbebyggelsen, som er placeret nærmest Rovsingsgade kan opføres i højder på mellem 24 og 33 m. Bebyggelserne skal samtidig udformes med forsætninger op i bygningerne således, at de i højden bl.a. har større afstand til de nærmeste eksisterende bebyggelser. Den samlede bebyggelsesstruktur på Beauvaisgrunden er fastlagt således, at bebyggelsen er højest mod nordøst og bliver gradvist lavere mod sydvest af hensyn til korrespondancen med de omkringliggende eksisterende bebyggelser.

Den af boligselskabet foreslåede ændring af anvendelsen er ikke i overensstemmelse med det politiske ønske om, at der på Beauvaisgrunden muliggøres boliger og serviceerhverv. Planen kan ikke på en gang fastlægge området til rent boligområde og samtidig muliggøre en opdeling, som i planforslagene, til dels boliger og dels serviceerhverv – i de aktuelle planforslag en etagearealfordeling på Beauvaisgrunden svarende til ca. 25 pct. bolig og 75 pct. serviceerhverv. Den foreslåede ungdomsboligbebyggelse langs Lyngbyvej vil ud over at ligge lige op ad den støjforurenet vej komme til at ligge lige oven på noget af det mest jordforurenede areal på Beauvaisgrunden. Endvidere er det forvaltningernes vurdering, at en bebyggelsesstruktur, som den af boligselskabet beskrevne, bl.a. vil betyde, at det bebyggede areal vil udgøre en meget stor andel af grundens areal, samt at der vil blive mulighed for et væsentlig mindre areal til de i lokalområdet ønskede offentligt tilgængelige rekreative friarealer for områdets og kvarterets beboere. Ved et eventuelt politisk ønske om at efterkomme boligselskabets foreslåede ændringer af anvendelsen samt radikale omdisponering af bebyggelsen vil det forudsætte udarbejdelse af omfattende ændringer af planerne, som

reelt vil indebære, at der udarbejdes nye planforslag, samt gennemføres en fornyet miljøscreening og en fornyet borgerinddragelsesproces.

### **C. Regnvandshåndtering (henvendelserne 5, 6 og 8)**

En husejerforening i kvarteret finder det kritisabelt, at ingen af lokalplanens indledende intentioner om at håndtere eget regnvand lokalt og områdets potentiale for håndtering af oplandets regnvand er indarbejdet i det konkrete lokalplanforslag. Foreningen mener, at det er urealistisk, at et mindre regnvandsbed kan håndtere regnvandet, når der tillades bebyggelse på indtil 61 pct. af grundarealet samt befæstede arealer på op mod halvdelen af det resterende areal. Den 1,5 meter høje vold, som fastlægges i lokalplanområdets kantzoner, vil lede oplandets regnvand ned i Lyngbyvejsænkningen og forværre situationen der yderligere. Foreningen undrer sig over, at lokalplanforslaget ikke samtænkes med den konkretiserede skybrudsplan for Bispebjerg og får en langt mere progressiv profil i forhold til regnvandshåndtering.

Et boligselskab foreslår, at der udføres minimalt belagte arealer for at fremme trivsel og optimere regnvandsnedsivning.

Østerbro Lokaludvalg henstiller til, at man undersøger vandsituationen ved 100 års skybrud, på grund af ønsket om at bygge underjordisk parkering samt grundens forurening. Lokalplanen beskriver ikke om der i den indarbejdede skybrudshåndtering er tale om 10 års, 50 års eller 100 års forekomster.

#### *Bemærkninger*

I henhold til Københavns Kommunes spildevands plan 2011 fremgår det, at regnvand skal forsøges afledt eller genanvendt inden for egen matrikel. Da Beauvaisgrunden pga. topografien og dens størrelse rummer mulighed for at håndtere regnvand på egen grund, og det er også muligt at lede regnvand fra naboarealer (Lyngbyvejskvarteret) via Engelstedsgade til grunden. Lokalplanen er samtænkt med den konkretiserede skybrudsplan for Bispebjerg, som lokalplanområdet er en del af, herunder har forvaltningen drøftet planen med forsyningsselskabet HOFOR.

Regnvandshåndtering på Beauvaisgrunden er bl.a. sikret ved lokalplanens bestemmelser om et maksimalt bebygget areal, samt om udformning af de ubebyggede arealer med et sammenhængende landskab med græs og træbeplantning, at terrænet skal falde mindst 1 pct. hen mod den centralt beliggende dalsænkning, hvor terrænet må falde med indtil 2 meter under det nuværende terræn. Den fastlagte sti ind i området, i forlængelse af Engelstedsgade, skal etableres med fald fra Rovsinggade ned til det forsænkede areal i den centrale del af det rekreative område af hensyn til muligheden for ved skybrud at styre

strømmen af regnvand fra kvarteret syd for lokalplanområdet. Lokalplanen kan ikke fastlægge bestemmelser, der gælder uden for lokalplanområdet.

Med lokalplanens indarbejdede regnvandshåndtering forventes det, at området vil kunne håndtere en 100 års forekomst.

#### **D. Detailhandel (henvendelserne 5 og 7)**

En husejerforening i kvarteret er stærkt kritisk overfor, at rammebetingelserne for den østlige del af grunden ændres fra det nuværende bydelscenter til mulighed for særligt pladskrævende varer, som ikke gør brug af den stationsnære kontekst, som grunden tilbyder. Foreningen anbefaler, at kommuneplanens rammer – C2-ramme og bydelscenterzonen – bibeholdes for at understøtte den positive udvikling for detailhandelen på Lyngbyvej.

En beboer i København NV synes ikke, at det er hensigtsmæssigt at begrænse udbud af butikker på Beauvaisgrunden til udelukkende pladskrævende, da det er svært at forene tæt befolkede stationsnære kvarterer med butikker for pladskrævende varer. Beboeren ønsker en yderligere begrundelse for revurdering af detailhandelsrammerne i området, og foreslår, at der tillades både almindelig detailhandel og den pladskrævende slags for at give en fremtidig udlejer frie hænder, samt for at sikre en mere robust plan i forhold til fremtidige ændringer i detailhandelens sammensætning.

#### *Bemærkninger*

Planloven giver ikke mulighed for at fastlægge, at der i samme område både kan etableres butikker for pladskrævende varer og almindelig detailhandel. Af hensyn til beliggenheden ved Rovsingsgade, hvor der allerede er en række butikker for pladskrævende varer, den trafikale beliggenhed ved bydelsgaden Rovsingsgade og den regionale vej Lyngbyvej, samt den eksisterende butiksstruktur i kvarteret har forvaltningerne vurderet, at det er hensigtsmæssigt at muliggøre særlig pladskrævende varer på Beauvaisgrunden.

#### **E. Den grønne zone langs Rovsingsgade (henvendelserne 5 og 8)**

En husejerforening i kvarteret går ud fra, at det er en fejl, at det 10 meter brede beplantnings- og afskærmningsbælte langs Rovsingsgade ikke er med i det nye lokalplanforslag, og opfordrer til at eventuelle haver i denne zone ikke tillades indhegnet.

Østerbro Lokaludvalg henstiller, at den tilbage fra Kommuneplan 2005 fastlagte grønne strækning ud mod Rovsingsgade ikke bliver glemt, og det virker som om det er medtaget i lokalplanforslaget.

### *Bemærkninger*

Den gældende bestemmelse om et 10 meter bredt beplantnings- og afskærmningsbælte mod Rovsingsgade er i planforslaget videreudviklet. Afskærmningen mod Rovsingsgades trafikstøj er sikret ved, at der skal udformes en landskabelig, blødt stigende højderyg i en højde på 1,5-2 meter over eksisterende terræn mod Rovsingsgade, og bebyggelsen placeres i dette landskab, tilbagetrukket fra vejen. Højderyggen trykkes ned ved stierne ind i området. De ubebyggede arealer skal udformes til et sammenhængende landskab med græs og træbeplantning, idet der på arealerne langs Rovsingsgade skal plantes mindre grupper af træer for at understrege de steder, hvor lokalplanområdets stisystem møder fortovet.

### **F. Varmeforsyning (henvendelserne 1 og 3)**

En virksomhed i naboejendommen Rovsingsgade 40 mener, at det måske er det glemt i planen at sikre en anden varmekilde end oliefy, som det er sket i hans ejendom.

HOFOR vil gerne forsyne det kommende byggeri med fjernvarme.

### *Bemærkninger*

Ejendomme i lokalplanområdet er underlagt krav om tilslutning til kollektiv varmforsyning.

### **G. Støj (henvendelse 4)**

En beboer i Kollektivhuset overfor Beauvaisgrunden, spørger om støjniveauet for Kollektivhuset vil stige, når der overfor huset opføres høje bygninger, og hun beder om, at der tages de nødvendige hensyn således, at støjniveauet ikke stiger.

### *Bemærkninger*

Hensynet til at skærme Kollektivhuset mod et forværret støjniveau har indgået i forvaltningernes undersøgelser i forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen. Den fastlagte udformning af en bebyggelse mod Lyngbyvej med en landskabelig opbygning og en variation i facadernes retning både vertikalt og horisontalt, samt den varierede bygningshøjde har bl.a. til formål at sikre, at støjen fra Lyngbyvej bliver mindsket for omgivelserne, samt ikke forværret for beboerne i Kollektivhuset.

### **H. Museumsloven (henvendelse 9)**

Københavns Museum informerer om, at Beauvaisgrunden ligger i en del af København, hvor oplysningerne om arkæologiske fund er forholdsvis sparsomme. Forhistorisk set har det formodentlig været et åbent kulturlandskab med spredte gårde og tilhørende marker beliggende mellem de to middelalderlige landsbyer Emdrup og



Serridslev. Hvis der ved jordarbejder i forbindelse med anlægsarbejder påtræffes arkæologiske levn, skal Københavns Museum kontaktes omgående.

#### *Bemærkninger*

Der er i lokalplanen medtaget sædvanlig henvisning til museumsloven.

#### **I. Positive tilkendegivelser (henvendelse 1, 2 og 8)**

En virksomhed i naboejendommen Rovsingsgade 40 glæder sig til, at der nu langt om længe kommer skred i Beauvaisgrunden og at projektet bliver realiseret. Når der bliver gjort noget ved arealerne, så bliver der en større respekt omkring områderne.

En beboer i ejendommen på Rovsingsgade overfor Beauvaisgrunden synes, at lokalplanen med forslag til byggeri, stier og miljø m.m. ser spændende ud.

Østerbro Lokaludvalg finder overordnet lokalplanforslaget fornuftigt.

Lokaludvalget går stærkt ind for at Beauvaisgrunden bevares som grønt område med adgang og anvendelse for kvarterets borgere, samt at friarealerne formes på den landskabelige måde, der er vist i lokalplanforslaget.

#### **Forslag til ændringer af lokalplanen**

De indkomne høringssvar giver ikke anledning til forslag til ændringer af lokalplanen. Teknik- og Miljøforvaltningen foreslår dog to præciseringer af bestemmelserne:

- I lokalplanen foretages en sproglig præcisering af, at andelen (mindst 20 pct.) af små boliger på mellem 50 og 70 m<sup>2</sup> beregnes i forhold til antallet af boliger og ikke i forhold til f.eks. etagearealet. I § 3, stk. 1, litra b, 3. pkt. tilføjes følgende bestemmelse: ”*Andelen af små boliger beregnes i forhold til antallet af boliger.*”
- På baggrund af Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse af 6. juni 2014 i sagen vedrørende lokalplanen for Enghave Brygge tilføjes følgende i nærværende lokalplans § 10, stk. 1, sidste pkt. og § 10, stk. 2, sidste pkt.: ”*Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at det er dokumenteret, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj er overholdt.*”