

SVAR PÅ HENVENDELSER FRA HØRING

FORSLAG TIL LOKALPLAN BRYGGERVANGEN

Nedenfor er høringssvar kort refereret og besvaret af forvaltningen. Der er modtaget 28 henvendelser i høringsperioden fra den 30. august 2024 til den 25. oktober 2024. Henvendelserne kan ses i bilag [5] Henvendelser i høringsperioden.

Forslag om ændringer efter høringen

Forvaltningen foreslår ændringer til lokalplanforslaget på baggrund af høringen. Ændringerne fremgår af bilag [7] Forslag til ændringer efter høring. Derudover foretages en række mindre redaktionelle rettelser.

Emner i henvendelserne

Henvendelserne er besvaret efter emne.

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

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

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

FORSLAG TIL LOKALPLAN Bryggervangen	1
Anvendelse	2
(1, Østerbro Lokalråd) Positivt, at der stilles krav til almene boliger	2
(1) Ungdomsboliger	2
(2) Blandet boliger	3
(1) Institution	3
(2) Fremtid for eksisterende fritidstilbud.....	3
Trafik og mobilitet.....	3
(7, Østerbro Lokaludvalg]) Trafik i byggeperioden	3
(2) Brand og renovation ved Lyngbyvej 32	4
(1) Varelevering og renovation	4
(1, Østerbro Lokaludvalg) Passage mellem Bryggervangen og Lyngbyvej.....	4
(1) Fredeliggørelse	4
Parkering	5
(8, Østerbro Lokalråd, Østerbro Lokaludvalg]) Parkering	5
Ydre fremtræden.....	5
(2) Placering af altaner	5
(4, Østerbro Lokalråd) Byggeriets udseende	6
(1, Børne- og Ungdomsforvaltningen) Kommentarer til §7.....	6
Omfang og placering af bebyggelsen	7



(18, Østerbro Lokalråd, Østerbro Lokaludvalg) Bygningshøjde	7
(9, Østerbro Lokaludvalg) Skygge	7
(4, Østerbro Lokalråd, Østerbro Lokaludvalg) Bebyggelsesprocent.....	8
(5) Udsyn 8	
(1) Indkig 9	
Bevaringsværdige bygninger	9
(4, Københavns Museum) Bevaring	9
Ubebyggede arealer	9
(8, Østerbro Lokalråd, Østerbro Lokaludvalg) Grønt areal langs Sejrhøjvej.....	9
(4) Træer 10	
(6, Østerbro Lokalråd, Østerbro Lokaludvalg) Skt. Kjelds Plads.....	10
(3) Adgang til grønt gårdrum og tagterrasser	11
(1, Østerbro Lokalråd) Skyggeforhold på daginstitutionens legeplads	11
(1) Porte og hegn	11
(1, Børne- og Ungdomsforvaltningen) Kommentarer til § 8	12
Støj	12
(6) Støj i byggeperiode	12
Miljøforhold	13
(5) Klima og CO2	13
(5) Bymiljø	13
(1) Miljøvurdering	13
Andre emner	14
(1) Afstemning.....	14
(1, Københavns Museum) Uddybelse om bygningens og arealets historik	14
(1, Københavns Museum) Arkæologi	15
(2) Ejendomsværdi.....	15
(8) Ikke opbakning til godkendelse af lokalplan	15
(12, Østerbro Lokaludvalg) Anerkendelse af en fornyelse	15
(1) Fraflytning i området.....	16
(1, Metroselskabet) Ingen bemærkninger	16
(1) Stadsarkitekten	16

Anvendelse

(1, Østerbro Lokalråd) Positivt, at der stilles krav til almene boliger

Henvendelse 24

Det er positivt, at der stilles krav om almene boliger. Der ønskes, at der stilles krav om mere end 25% almene boliger.

Forvaltningens svar

Planloven giver kun mulighed for at stille krav om op til 25% almene boliger.

(1) Ungdomsboliger

Henvendelse 5

Glæde over, at der opføres ungdomsboliger

Forvaltningens svar
Taget til efterretning

(2) Blandet boliger

Henvendelse 12 og 15

Der er et ønske om, at ungdomsboliger skal placeres mere blandet med hinanden i byggeriet.

Forvaltningens svar

Ungdomsboliger er boliger, hvor der typisk er tilknyttet fælleskøkkener og andre fællesrum, som understøtter et internt fællesskab. Det vil være svært at blande denne type boliger med familieboliger samtidig med, at fællesskabet mellem de studerende bliver bevaret. Gårdmiljøet er til gengæld fælles for hele karréen – her er det muligt at blande de forskellige beboere og skabe fællesskaber på tværs af beboerne. Forvaltningen vurderer, at det at have ungdomsboliger og familieboliger omkring det samme gårdrum er en god måde at blande de to forskellige boformer.

(1) Institution

Henvendelse 26

Indsiger mener, at det er uigenomtænkt, at der opføres børneinstitution, når man generelt lukker daginstitutionen Himmelrummet på Østerbro

Forvaltningens svar

Færre børn i København har medført at Borgerrepræsentationen den 25. juni 2024 besluttede at nedjustere antallet af pladser i daginstitutionerne i København. Himmelrummet er én af de daginstitutioner der bliver lukket. Befolkningsfremskrivningen viser, at der om 3-4 år igen vil være et behov for en daginstitution i området.

(2) Fremtid for eksisterende fritidstilbud

Henvendelse 21 og 26

Der udtrykkes bekymring over, hvad der sker med de eksisterende foreninger og fritidstilbud i den eksisterende bygning, da disse giver en diversitet til området.

Forvaltningens svar

Bygherre har ikke ønsket, at de eksisterende foreninger og fritidstilbud skal være en del af projektet. Forvaltningen har ikke modtaget ønsker fra Kultur- og Fritidsforvaltningen om placering af kommunale fritidstilbud på stedet. Bygherre har orienteret om at karateklubben har fundet andre lokaler i nærområdet.

Trafik og mobilitet

(7, Østerbro Lokaludvalg] Trafik i byggeperioden

Henvendelse 3, 11, 12, 15, 17, 18 og 26

Der udtrykkes bekymring over, hvordan byggeaffald bliver kørt bort, da lokalplanområdet beskrives som et svært område at tilgå pga. tilkørselsforhold. Det bliver bemærket, at der på borgermødet blev svaret fra bygherre, at der

endnu ikke er planlagt, hvordan lastbiler kommer til og fra byggepladsen, og en stor trafikbelastning frygtes derfor. Det fremhæves, at der i hele byggefasen skal være adgang over matrikel 164e, så der er adgang for brand- og renovationsbiler til højhuset (Lyngbyvej 32).

Forvaltningens svar

I forbindelse med byggesagen og byggetilladelsen er der fokus på trafiksikkerheden omkring og på byggepladsen, så byggeriet foregår under ordnede forhold. Det kan i perioder forventes, at der kan forekomme trafikale gener. Perioderne forsøges minimeret. Højhuset (Lyngbyvej 32) vil i byggeperioden være sikret adgang for brand og renovationsbiler.

(2) Brand og renovation ved Lyngbyvej 32

Henvendelse 12 og 15

Det er vigtigt, at lokalplanen forsat giver mulighed for, at brandbiler og renovation kan komme til bagsiden af højhuset (Lyngbyvej 32). Indsigerne mener ikke, at lokalplanen giver den mulighed.

Forvaltningens svar

Lokalplanen forhindrer og ændrer ikke på eksisterende vejadgang for brandforhold for denne ejendom.

(1) Varelevering og renovation

Henvendelse 24

Der udtrykkes bekymring over, at det nye byggeri betyder, at varelevering og renovation skal holde på offentlig vej og forværre trafiksikkerheden på cykelstien.

Forvaltningens svar

Det er en kendt løsning, at varelevering og renovation til tider holder på offentlig vej. Med en udbygningssaftale sikres der anlagt en parkeringslomme på Sejrgade, så varelevering og renovations håndtering afvikles så trafiksikkert som muligt. I udlægget til størrelsen på parkeringslommen til varelevering og renovation er der indtænkt plads til kortvarig placering af varer, paller og affaldscontainere, så det ikke er til gene på cykelstien.

(1, Østerbro Lokaludvalg) Passage mellem Bryggervangen og Lyngbyvej

Henvendelse 11

Der ønskes en passage mellem Lyngbyvej og Bryggervangen/Skt. Kjelds Plads for at mindske afstand for ældre og gangbesværede.

Forvaltningens svar

Passagen eksisterer allerede og er en del af matrikel 6023, Udenbys Klædebos Kvarter, København. Matriklen er ikke en del af lokalplanområdet, der har derfor ikke været opmærksomhed på passagen i lokalplanudarbejdelsen. Dette betyder, at der ikke har været en dialog med grundejeren af matrikel 6023 om adgang til passagen fra lokalplanområdet. Lokalplanen giver dog mulighed for at lave en åbning ind til matrikel 6023, hvis det bliver et ønske fra begge ejendomme. Forvaltningen vurderer dermed, at lokalplanen ikke er til hinder for en evt. passage.

(1) Fredeliggørelse

Henvendelse 26

Der gøres opmærksom på, at Københavns Kommune er i gang med et projekt på ydre Østerbro om fredeliggørelse af vejene i kvarteret.

Forvaltningens svar

Det er rigtigt, at Mobilitet, Klimatilpasning og Byvedligehold i Teknik- og Miljøforvaltningen i de kommende år har et projekt med en forsøgsordning om at fredeliggøre ydre Østerbro for gennemkørsel med biler i området. Klima og Byudvikling og bygherrerne har været i dialog med Mobilitet, Klimatilpasning og Byvedligehold om deres projekt. Lokalplanforslaget kan gennemføres uden at hindre forsøgsordningen og projektet om fredeliggørelse af ydre Østerbro.

Parkering

(8, Østerbro Lokalråd, Østerbro Lokaludvalg]) Parkering

Henvendelse 9, 11, 12, 15, 16, 18, 24 og 28

Der bliver udtrykt, at flere beboere i området betyder flere biler, hvilket forværrer miljø- og forureningsforhold i området. Flere indsigere tror ikke på, at den eksisterende parkeringskælder vil give færre biler på gaden, fordi det vil blive for dyrt at betale, og én foreslår, at parkeringskælderens udvides. To indsigere mener, at antallet af parkeringspladser i kælderens er for få til det antal boliger, der opføres.

Det bliver nævnt, at der med udbygningsaftalen vil blive nedlagt 20 parkeringspladser på gaderne, som vil gøre det endnu sværere at finde en parkeringsplads i nærområdet. Flere indsigere mener ikke, at det kan være rigtigt at dækningsgraden på parkeringspladserne i området er på 85 %, som kommunen har optalt. Der er ydermere bekymring for parkeringsmuligheder, når der er arrangementer i Parken.

Forvaltningens svar

Projektet bevarer en eksisterende parkeringskælder der kan dække det parkeringsbehov, som lokalplanen stiller krav om i henhold til parkeringsnormerne i Kommuneplan 2024. Parkeringskælderens kan derfor ikke kræves udvidet yderligere.

Kommunen laver løbende tællinger og registrerer parkerede biler på kommunens veje, disse tællinger foretages kl. 12, kl. 17 og kl. 22. Derudover er der i lokalplansfasen blevet lavet flere trafikale besigtigelser omkring lokalplanområdet, som også har ligget med i vurderingen. Bryggervangen er kl. 17 belagt 80-90 %, her bliver der ikke nedlagt parkeringspladser. På Sejrgade hvor der nedlægges parkeringspladser er parkeringstællingen under 80 % om morgenen og aftenen. Forvaltningen er opmærksom på parkeringsudfordringerne i forbindelse med større arrangementer i Parken.

Udbygningsaftalen har til formål at forbedre forholdene for trafiksikkerhed i form af forlængelse af cykelstien på Sejrgade, give mulighed for trafiksikker håndtering af varelevering og renovations håndtering. Derudover bygger udbygningsaftalen videre på klimakvarterets karakter ved at begrønne nedlagte overkørsler på Bryggervangen og tilføje beplantning langs Sejrgade.

Ydre fremtræden

(2) Placering af altaner

Henvendelse 17 og 22

En indsiger har et forslag om, at der ikke etableres altaner på vestfacaden af de almene boliger overfor det eksisterende højhus (Lyngbyvej 32), så privatlivet hos beboerne i højhuset (Lyngbyvej 32) bevares. En anden indsiger pointerer, at placeringen af altaner skal være nøje planlagt for, at de ikke forstyrrer privatlivets fred.

Forvaltningens svar

Altanerne, som etableres på vestfacaden af længen overfor højhuset (Lyngbyvej 32), har en dybde på højst 0,4 m (spanske altaner). Dybden gør, at det er begrænset, hvor meget ophold, der vil være på den. Lokalplanen sikrer derudover, at byggefeltet ligger med en afstand på 30 m til højhuset. Forvaltningen vurderer derfor, at afstanden mellem bebyggelsen er så stor, at der med placering af altaner ikke kommer til at være væsentlige indbliksgener.

Placering af altaner på karréen er i lokalplanforslaget blevet vurderet i forhold til verdenshjørner og den modstående bebyggelse. Forvaltningen vurderer, at der er taget passende hensyn til de omkringliggende bebyggelser.

(4, Østerbro Lokalråd) Byggeriets udseende

Henvendelse 4, 8, 24 og 28

En indsiger mener, at det er fremmet for kvarteret at have en tagetage i to etager, samt at alle bindingerne i bestemmelserne vedr. bygningens ydre fremtræden begrænser mulighederne for en nyskabende og interessant arkitektur i stedet for ensartede og traditionelle facader. Der er et forslag om et terrasseret byggeri med lavt byggeri mod Skt. Kjelds Plads og højt mod det eksisterende højhus (Lyngbyvej 32). Den anden indsiger vil gerne have, at man undgår, at Østerbro kommer til at ligne Nordhavn. Der er også ros til arkitekterne for at bruge den omkringliggende byggestil i deres design.

Forvaltningens svar

Det har været vigtigt for forvaltningen, at karréen visuelt får et tag med hældning, så det indpasser sig karrébyen. Løsningen på udformningen er en moderne fortolkning af taget. Hovedgrebet er, at højden på facader udført i mur/træ/pudset er den samme hele vejen rundt om karréen, uanset om bygningerne er i seks eller syv etager. Det betyder, at taget to steder på karréen får udtryk af at være i to etager.

Udgangspunktet og inspirationen for projektet har været karrébyen i nærområdet på Østerbro, hvorfor det har store referencer dertil. Dette gøres for at sikre projektets arkitektoniske udtryk.

(1, Børne- og Ungdomsforvaltningen) Kommentarer til §7

Henvendelse 6

Kommentar til lokalplanforslagets § 7, stk. 7, litra d. Der bør være mulighed for en brystning under institutionens vinduer. Kan der etableres et værn på altanerne, der gør, at genstande ikke falder ud nedenfor værnet?

Forvaltningens svar

Lokalplanforslagets § 7, stk. 7, litra l, stiller krav om en brystning på mindst 0,4 m målt fra gulvhøjde. Dermed vurderer forvaltningen, at der er stillet krav om brystning ved daginstitutionen.

Forvaltningen er ikke indstillet på at stille krav til en opkant på altanerne, så ting ikke falder ud nedenfor værnet fordi altanerne ikke anses at være opholdsaltaner

og fordi at det arkitektoniske udtryk med en opkant vil forholdet mellem dybde på 0,4 m og højde blive for tungt.

Omfang og placering af bebyggelsen

(18, Østerbro Lokalråd, Østerbro Lokaludvalg) Bygningshøjde

Henvendelse 1, 2, 3, 5, 7, 11, 12, 13, 14, 15, 17, 18, 19, 23, 24, 25, 26 og 28

Der udtrykkes modstand mod det høje byggeri, fordi højden gør byggeriet massivt. En enkelt mener ikke, at projektet har samme etageantal som resten af området, fordi det har mere end fire etager. Der er bekymring, over den påvirkning det høje byggeri vil have på nærområdet, idet det er værdsat, at området i dag har luft, lys og udsigt til himlen. Der er derfor et forslag om at bygge et lavere byggeri. Derudover er der en uforståenhed over, at bygningshøjden på Danmarks Statistik og eksisterende højhus (Lyngbyvej 32) er udgangspunktet for bygningshøjden på nybyggeriet. Beboere i det eksisterende højhus (Lyngbyvej 32) er imod højere bebyggelse op til højhuset (Lyngbyvej 32).

Forvaltningens svar

Lokalplanen ligger inden for Kommuneplan 2024's generelle maksimale bygningshøjde på 24 m.

Hertil er det forvaltningens vurdering, at højden passer til Østerbrokvarterets egenart. Karrékvarteret på ydre Østerbro er generelt i fem etager plus tag. Etageantallet på nybyggeriet har dermed samme etageantal som resten af kvarteret med undtagelse af to længer, der har seks etager plus tagetage. Længerne med syv etager ligger modsat kontorbyggeriet med Danmarks Statistik og det eksisterende højhus (Lyngbyvej 32). Højden på facaden på nybyggeriet er ud til Bryggervangen og Sejrøgade tilsvarende det eksisterende byggeri, som står på den modsatte side af gaden. Forvaltningen vurderer dermed, at nybyggeriet ikke er væsentligt højere end de eksisterende bygninger overfor Bryggervangen og Sejrøgade.

Forvaltningen og bygherres rådgiver har hver især udarbejdet en egenartsanalyse for området, så det fremtidige byggeri tilpasser sig det område det placeres ind i. Ud fra egenartsanalyserne er der i lokalplanprocessen arbejdet videre med at forsætte karréstrukturen med randbebyggelse for at skabe en sammenhæng med resten af ydre Østerbro. For at sikre lys og luft mellem husene, har forvaltningen i arbejdet ud fra, at bygningshøjden ikke må være højere end afstanden mellem boligbyggeri. Det overholder projektet. Bryggervangen er ca. 22 m bred og Sejrøgade er ca. 24,5 m bred. Facadehøjden er henholdsvis ca. 18 m og ca. 20 m. Til sammenligning er gaderne, der leder ud til Skt. Kjelds Plads, Bryggervangen og Sejrøgade generelt ca. 18,5 m. Mod vest og syd er afstanden ca. 30 m.

Den konkrete bygningshøjde er således fastsat i lokalplanen på baggrund af en vurdering af områdets eksisterende karakter og skala indenfor kommuneplanens rammer.

(9, Østerbro Lokaludvalg) Skygge

Henvendelse 7, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 og 28

Der udtrykkes bekymring for nybyggeriets skyggeeffekt ift. de eksisterende boliger, Skt. Kjelds Plads og livet mellem husene. Særligt på facaden og gårdrummet til det eksisterende højhus (Lyngbyvej 32) samt daginstitutionens legeplads.

Forvaltningens svar

Forvaltningen har været i dialog med bygherrerne efter den offentlige høring sluttede. Bygherrerne vil imødekomme indsigerne ved at trække bygningen yderligere 2 m væk fra Skt. Kjelds Plads, så der kommer mindre skygge ned over pladsen, og så pladsen får mere luft.

Mht. til skyggeeffekt og livet mellem husene henvises til forvaltningens svar ovenfor vedrørende Bygningshøjde, hvor der er en gennemgang af afstand mellem eksisterende og ny bebyggelse set i forhold til bygningshøjde sammenholdt med vejbredden på Bryggervangen og Sejrgade. Forvaltningen vurderer, at de fremtidige forhold er bedre end eller sammenlignelig med det eksisterende karrékvarter.

Skyggediagrammerne i lokalplanen (side 15 i Bilag 2) viser, at der om morgenen ved jævndøgn (21. marts) vil være skygger, der rammer op ad stueetagen af det eksisterende højhus (Lyngbyvej 32). I vinterhalvåret vil skyggerne om morgenen være større end de viste. Resten af dagen og i sommerhalvåret vil der ikke være skygger fra nybyggeriet over mod højhuset (Lyngbyvej 32) eller legepladsen. Forvaltningen vurderer derfor, at afstanden mellem højhuset (Lyngbyvej 32) og nybyggeriet på ca. 30 m sikrer en god afstand til højhuset, så dets beboere og institutionen ikke bliver generet af skygger i en væsentlig grad.

Forslag om ændring af lokalplanen

Forvaltningen foreslår på denne baggrund, at tegning 5a ændres. Ændringen fremgår af bilag 6 Forslag til ændringer efter høring.

(4, Østerbro Lokalråd, Østerbro Lokaludvalg) Bebyggelsesprocent

Henvendelse 11, 18, 24 og 26

Bygningen er for voldsom til området, og der er ikke støtte til eller forståelse for at hæve bebyggelsesprocenten fra grundens eksisterende bebyggelsesprocent på 150 til en fremtidig procent på 245. Det anses som en profit-maksimering af grunden.

Forvaltningens svar

Borgerrepræsentationen vedtog den 12. december 2024 Kommuneplan 2024 med en ændring af rammen for området, så der tillades en bebyggelsesprocent på maksimalt 245. Rammændringen giver mulighed for, at grunden kan udvikles, så den tilpasses områdets eksisterende karakter og bygningsmæssige kontekst, der er kendetegnet ved Østerbros karréstruktur samtidig med at muligheden for en større butik fastholdes. Bebyggelsesprocenten for boligkarréer i området omkring lokalplanområdet er generelt høj og ligger mellem 200 og 350. Lokalplanen er for et projekt med en karre med bebyggelsesprocent på maksimalt 245.

(5) Udsyn

Henvendelse 3, 14, 17, 21 og 22

Projektet forringer udsynet fra de omkringliggende boliger - deriblandt kigget til himlen og udsigten til Øresund fra det eksisterende højhus (Lyngbyvej 32).

Forvaltningens svar

Med det foreslåede byggeri vil forholdene ændre sig, men lokalplanområdet er placeret på ydre Østerbro i et karréområde, der er kendetegnet med randbebyggelse. Det er dén struktur, som karréen i lokalplanen har tilpasset sig. Forvaltningen foreslår ovenfor vedrørende Skygge, at karréen trækkes yderligere 2 m tilbage fra Skt. Kjelds Plads. Det vil betyde, at beboere på Bryggervangen

omkring hjørnet af Skt. Kjelds Plads stadig delvist vil bevare deres udsyn. Dertil er vejene Bryggervangen og Sejrgade bredere end de nært beliggende gader (ca. 3,5-6 m), hvilket gør, at der her er mere lys, luft og kig til himlen end i andre nært beliggende gader.

Nybyggeriets bygningshøjde indordner sig den generelle bygningshøjde på ca. 24 m i kvarteret. Det er derfor forvaltningens vurdering, at beboere ikke er dårligere stillet ift. udsyn end resten af det omkringliggende område, samt at de beboere, der i dag har udsigt over Øresund, stadig vil have det i fremtiden.

(1) Indkig

Henvendelse 26

Byggeriet vil betyde, at der vil være indkig mellem boliger og Danmarks Statistik.

Forvaltningens svar

Danmarks Statistik har en facade med smalle vinduer. Dét har inspireret nybyggeriets facade ud mod Sejrgade, hvor der ligeledes er smalle vinduer. Sejrgade er ca. 24,5 m bred, hvilket er en forholdsvis bred gade. Forvaltningen vurderer, at projektet med sine smalle vinduer og den brede gade ikke vil betyde, at der vil være væsentlige indkigsgener mellem fremtidige boliger og Danmarks Statistik.

Bevaringsværdige bygninger

(4, Københavns Museum) Bevaring

Henvendelse 1, 9, 10 og 21

Der er et ønske om, at bygningen bliver bevaret og renoveret eller der bliver set på muligheden for at genanvende det eksisterende byggeri med mulighed for om- og tilbygning, for at historien om områdets udvikling bliver bevaret.

Københavns Museum finder det beklageligt, at den eksisterende bygning tilhørende brokvarterernes tidligere små og mellemstore industrier, håndværk mv. nedrives, fordi byen derved mister fortællingen om industrien i hovedstaden og dens udvikling.

Forvaltningens svar

Bygherrerne har i den tidlige proces undersøgt mulighederne for at bevare og udvikle den eksisterende bygning, men det var konstruktionsmæssigt ikke en mulighed at den kan bære yderligere tre etager. Den eksisterende bygning i lokalplanområdet vurderes ikke til at være bevaringsværdig eller være en del af et bevaringsværdigt miljø. Det har derfor ikke været et krav fra forvaltningen, at den skal bevares eller transformeres.

Kommuneplan 2024 har som målsætning, at København skal udbygges med 40.000 nye boliger. Lokalplanområdet ligger indenfor stationsnærhedszonen og tæt på det overordnet vejnet og kan derfor udnytte det eksisterende infrastruktur. Beliggenheden gør at det egner sig til fortætning.

Ubebyggede arealer

(8, Østerbro Lokalråd, Østerbro Lokaludvalg) Grønt areal langs Sejrgade

Henvendelse 4, 11, 12, 15, 16, 18, 20 og 24

Det er ærgerligt, at det offentlige grønne areal langs Sejrgade bliver fjernet med projektet og erstattet med et mindre grønt privat område. Flere føler, at det offentlige grønne areal langs Sejrgade repræsenterer noget fælles for alle. Der stilles forslag om at bevare det grønne areal som en lille park med en café, vilde blomster, sætte fuglekasser op og flere bænke til alle.

Forvaltningens svar

Det begrønnede areal langs Sejrgade er et privatejet areal, der har ligget åbent hen og dermed været offentligt tilgængeligt. Det er dermed ikke et offentligt ejet areal.

Efter den offentlige hørings afslutning har forvaltningen været i dialog med bygherrerne, som gerne vil imødekomme at trække byggeriet yderligere 2 m tilbage fra Skt. Kjelds Plads, som giver mulighed for at udvide projektets bed ud mod Skt. Kjelds Plads fra ca. 35 m² med krav om tre træer til 70 m² med krav om syv træer. (se forslag til ændring ovenfor i forvaltningens svar vedrørende Skygge). Der vil fortsat være tale om et privatejet areal, men bedet bliver en del af en planlagt offentlig forplads til dagligvarebutikken og/eller serviceerhverv (fx en café). Forvaltningen vurderer dermed, at projektet giver et grønt areal med træer tilbage til området og pladsen.

Forslag om ændring af lokalplanen

Forvaltningen foreslår på denne baggrund, at § 8, stk. 8 Beplantning og tegning 7c ændres. Ændringen fremgår af bilag 6 Forslag til ændringer efter høring.

(4) Træer

Henvendelse 12, 15, 16 og 28

Der er utilfredshed over, at der ikke blive plantet flere træer og mindst lige så mange træer, som der fældes.

Forvaltningens svar

Forvaltningen har været i dialog med bygherrerne om antallet af plantede træer i byrummet. Bygherrerne imødekommer ønsket om, at der plantes lige så mange træer ude i gaderummet og ved pladsen, som fældes på lokalplanområdet på grund af opførelsen af byggeri. Det vil sige, at der plantes yderligere fire træer i et udvidet bed ud mod Skt. Kjelds Plads (se forvaltningens svar ovenfor vedrørende Skygge og Grønt areal langs Sejrgade). Forvaltningen vurderer derfor, at området med projektet ikke mister træer.

Forslag om ændring af lokalplanen

Forvaltningen foreslår på denne baggrund, at § 8, stk. 8 Beplantning og tegning 7c ændres. Ændringen fremgår af bilag 6 Forslag til ændringer efter høring.

(6, Østerbro Lokalråd, Østerbro Lokaludvalg) Skt. Kjelds Plads

Henvendelse 7, 11, 19, 22, 23 og 24

Det bliver udtrykt, at alle de penge, der er brugt på at gøre klimakvarteret grønt, forsvinder med projektet, og der bliver presset flere mennesker ind i området, end området kan tåle. Der udtrykkes derfor bekymring over, at reduktionen af det grønne område vil presse byrummet Skt. Kjelds Plads. Der ønskes en velvilje fra bygherre ved, at byggeriet trækkes længere tilbage fra Skt. Kjelds Plads, så det bliver sikret, at pladsen fortsat er åben og rummelig.

Forvaltningens svar

Bygherre imødekommer ønsket om at trække bygningen yderligere 2 m tilbage fra Skt. Kjelds Plads for at give pladsen mere luft og lys. Se forvaltningens svar ovenfor vedrørende Grønt areal langs Sejrgade og Skygge samt dertilhørende forslag til ændring af lokalplanforslag.

Bygherre imødekommer også ønsket om, at der plantes lige så mange træer ude i gaderummet og ved pladsen, som fældes på lokalplanområdet på grund af opførelsen af byggeri. Se forvaltningens svar ovenfor vedrørende Træer samt dertilhørende forslag til ændring af lokalplanforslag.

(3) Adgang til grønt gårdrum og tagterrasser

Henvendelse 18, 20 og 26

Der er utilfredshed med, at der ikke er adgang til den nye karrés grønne arealer, såsom gårdrum og tagterrasser. Dermed får beboerne i nærområdet ikke adgang til størstedelen af det grønne, der bliver tilført med projektet.

Forvaltningens svar

På ydre Østerbro er der forskellige typer af karréer. Nogle er åbne og uafsluttede i karréen, mens andre er lukkede, afsluttede karréer. For de karréer, der er lukkede, er det kendetegnende, at de har private gårdrum, der ikke giver adgang for uvedkommende. Da karréen, der ønskes opført med lokalplanen, er en afsluttet karré, ønsker bygherre at have mulighed for porte ind til gårdrummet for at skabe tryghed for særligt børnefamilier. Lokalplanen sikrer, at portåbningerne er store, så forbipasserende kan få kig ind i gårdrummet. Derudover har lokalplanen krav om et beplantningsbed med træer ud mod Skt. Kjelds Plads. Se svar til emne Træer og forvaltningens forslag til ændring. Dertil har lokalplanen krav til kantzoner med beplantningsbede og klatreplanter ud mod Bryggervangen og Sejrgade, der sammen med træerne i udbygningsaftalen giver mere begrønning til gaderummet. Forvaltningen vurderer derfor, at på trods af, at gårdrummet er privat for karréens beboere, har projektet træer og anden beplantning i det offentlige byrum, som giver værdi for både beboere og bruger i nærområdet.

(1, Østerbro Lokalråd) Skyggeforhold på daginstitutionens legeplads

Henvendelse 24

Det påpeges, at daginstitutionens legeplads ligger meget i skygge og derfor ikke er optimal til ophold.

Forvaltningens svar

Skyggediagrammerne i lokalplanen viser, at daginstitutionen ved jævndøgn (21. marts) og midsommer (21. juni) har mulighed for sol fra kl. 10 indtil kl. 13 (jævndøgn) og fra kl. 9 til kl. 15 (midsommer). Forvaltningen vurderer dermed, at daginstitutionens legeplads hen over dagen har fin mulighed for sol.

(1) Porte og hegn

Henvendelse 17

Vigtigheden af at bevare porte og hegn ind mod Lyngbyvej 32 fremhæves. Begrundelsen er at beboerne gerne vil bevare privatlivet i deres baggård.

Forvaltningens svar

Hegnet og port mellem Lyngbyvej 32 og daginstitutionens legeplads og areal bag Pelican står på Lyngbyvej 32's matrikel og er dermed uden for lokalplanområdet.

(1, Børne- og Ungdomsforvaltningen) Kommentarer til § 8

Henvendelse 6

Kommentar til lokalplanforslagets § 8, stk. 7, Kantzone d: Beplantning langs facade må ikke være i modstrid med placering af cykelparkering.

Kommentar til lokalplanforslagets § 8, stk. 6: Må hegn b og c kun udføres i træ?

Kommentar til lokalplanforslagets § 8, stk. 8: Mange af de anviste buske er giftige arter, og der bør stiles krav til stammebredde på evt. ekstra træer.

Forvaltningens svar

Passagen ud for daginstitutionen har en bredde på mindst 8,5 m. Der er i lokalplanen krav til kantzoner (0,5 m) i begge sider, stiareal på mindst 4 m samt cykelparkering (2 m). Det giver en totalbredde på 7 m. Forvaltningen vurderer dermed, at der er planlagt efter, at der skal være plads til både beplantning langs facaden og cykelparkering.

Hegn b og c skal være hegn af træ.

Der stilles i lokalplanen krav om at minimum 75 % af de plantede træer og buske skal være i arter fra de to lister opført i lokalplansforslagets § 8, stk. 8. Det er således for maksimalt 25 % af beplantningen muligt at vælge andre træer eller buske end dem, der fremgår af listen. Dertil er der også træer og buske fra listerne, der ikke er giftige og dermed egnede til at blive plantet på en legeplads. Ved udvælgelsen af træer og buske til legepladsen skal der være en opmærksomhed på valget af arter, så der ikke bliver plantet giftige træer eller buske. Forvaltningen vurderer, at der er mulighed for at vælge beplantning til legepladsen, som ikke er giftig.

Bygherre vil imødekomme ønsket om en stammebredde på 12-14 cm på evt. ekstra træer, for at de er mere robuste overfor brugen på en legeplads

Forslag om ændring af lokalplanen

Forvaltningen foreslår på denne baggrund, at § 8, stk. 8 Beplantning ændres. Ændringen fremgår af bilag 6 Forslag til ændringer efter høring.

Støj

(6) Støj i byggeperiode

Henvendelse 3, 14, 16, 17, 26 og 28

Der er utilfredshed med, at der er så meget larm i nærområdet bl.a. fra anlæg af klimakvarteret, metrobyggeriet og renovering af parkeringsplads i området. Der er bekymring over, at støjen nedsætter livskvaliteten, som vil betyde, at beboere flytter fra området, og at roen på Østerbro forsvinder.

Forvaltningens svar

Bygherre oplyser, at byggeperioden for byggeriet forventes at tage ca. 2,5-3 år. Som nabo til en byggeplads kan det ikke undgås, at man vil opleve at blive

genereret af støj eller vibrationer, indenfor normal arbejdstid selvom byggepladsen skal sørge for, der kommer mindst mulig støj, støv eller vibrationer fra byggeriet, som kan være til gene for naboer. Hvis byggepladsen ikke overholder tiderne eller støjgrænserne, er det muligt at klage over støjgener og støv til Københavns Kommune via kommunens hjemmeside.

Miljøforhold

(5) Klima og CO2

Henvendelse 7, 12, 15 og 21 og 25

Der er bekymring over, at nybyggeriet vil belaste miljøet. Der er ikke ressourcer nok i verden til, at vi kan blive ved med at bygge nyt.

Forvaltningens svar

Boligreddegørelsen til Kommuneplan 24 beskriver, at København forventes at vokse med 120.000 indbyggere frem mod 2060. Der er et efterslæb på opførelse af boliger i København. Derfor er der en stor efterspørgsel på boliger i København.

Bygherrerne har tilkendegivet, at de vil afskaffe den nedrevne bygning på ansvarlig vis, hvis elementerne ikke kan genbruges i nybyggeriet. Derudover har bygherre til hensigt at opføre karréen med en trækonstruktion, så byggeriet bliver så bæredygtigt som muligt. Det er dog ikke noget lokalplanen kan stille krav om. Bygherre har en målsætning om et LCA-mål på 7,0, hvilket er et mere ambitiøst krav end det gældende bygningsreglement.

(5) Bymiljø

Henvendelse 12, 15, 18, 21 og 25

Indsiger forstår ikke, at 450 nye boliger ikke påvirker bymiljøet og stiller spørgsmål ved, om det er ønskeligt at tiltrække flere mennesker til området, fordi det kan forringe livskvaliteten for alle.

Forvaltningens svar

Forvaltningen vurderer, på baggrund af egenartsanalyser og eksisterende trafikmålinger, at Østerbro er allerede et tæt bebygget karrékvartér, der i forhold til bygningshøjder og trafikstruktur godt kan klare en ny karré med ca. 450 boliger. Det er forvaltningens vurdering, at bymiljøet og livskvaliteten ikke vil blive forringet af de nye beboere, men at der naturligvis kan opleves en mindre, lokal ændring.

(1) Miljøvurdering

Henvendelse 16

Indsiger kan ikke forstå, at der ikke er udarbejdet en miljøvurdering på baggrund af, at det grønne areal er reduceret, og at træer bliver fældet.

Forvaltningens svar

En miljøvurdering (miljørapport) skal udarbejdes, hvis en plan har sandsynlig, væsentlig indvirkning på miljøet. Alle planer skal derimod miljøscreenes. Det grønne græsareal med træer langs Sejrogade er ikke en del af klimatilpasningsprojektet Skt. Kjelds Plads, og det rummer ikke en særegen biodiversitet, som er blevet vurderet værd at bevare. Forvaltningen har på den

baggrund vurderet, at planen ikke har en sandsynlig væsentlig indvirkning på miljøet

Forvaltningen har været i dialog med bygherrerne om antallet af plantede træer i byrummet. Bygherrerne imødekommer ønsket om, at der plantes lige så mange træer ude i gaderummet og ved pladsen, som der på grund af opførelsen af byggeri fældes på lokalplanområdet (se forslag til ændring og forvaltningens svar ovenfor i afsnittet vedrørende Ubebyggede arealer - Træer). Det vil sige, at der plantes yderligere fire træer i et udvidet bed ud mod Skt. Kjelds Plads. Desuden udpeger lokalplanen to træer langs det sydlige skel som bevaringsværdige. Derudover stiller lokalplanen også krav til 11 nye store træer i gårdrummet samt 3 nye store træer på legepladsen. Forvaltningen vurderer derfor, at lokalplanen bevarer og beplanter området med træer, så antallet af træer forbliver det samme i området.

Andre emner

(1) Afstemning

Henvendelse 20

Der insisteres på, at interne afstemninger i den politiske proces bliver holdt hemmelige, så der ikke er nogen form for manipulation og at der tør stemmes frit.

Forvaltningens svar

Det er Borgerrepræsentationen, der vedtager en lokalplan endeligt. Borgerrepræsentationen i Københavns Kommune svarer til det, som man i andre kommuner kalder kommunalbestyrelsen. Kommunalbestyrelsers møder skal som hovedregel være offentlige. Borgerrepræsentationsmøderne bliver så vidt muligt streamet til web-tv. Dette fremgår af kommunestyrelsesloven. Hensynet bag offentlighed ved kommunalbestyrelsens beslutninger er, at man kan sikre den demokratiske kontrol. Kommunalbestyrelsens beslutninger skal fremgå af en beslutningsprotokol. Protokollen er dokumentation for kommunalbestyrelsens beslutninger. Desuden bliver der offentliggjort dagsordener og beslutninger fra møderne.

(1, Københavns Museum) Uddybelse om bygningens og arealets historik

Henvendelse 10

Københavns Museum beskriver de arkitektoniske/kulturmiljømæssige forhold for den eksisterende bygning på grunden.

Forvaltningens svar

Beskrivelsen af den eksisterende bygning på grunden er mere dybdegående end den nuværende beskrivelse i lokalplanen. Forvaltningen vurderer, at en uddybende beskrivelse af den eksisterende bygning vil give værdi til lokalplanen. Ændringen giver ikke anledning til ændring af lokalplanens bestemmelser.

Forslag om ændring af lokalplanen

Forvaltningen foreslår på denne baggrund, at redegørelsen under Lokalplanområdet og kvarteret, Stedet (side 4, bilag 2) tilføjes med en uddybende beskrivelse af den eksisterende bygning og arealets historik. Ændringen fremgår af bilag 6 Forslag til ændringer efter høring.

(1, Københavns Museum) Arkæologi

Henvendelse 10

Københavns Museum beskriver arealets arkæologiske potentiale, herunder områdets historiske baggrund.

Forvaltningens svar

Forvaltningen vurderer, at Københavns Museums beskrivelse af baggrundshistorie om lokalplanområdet i forhold til arkæologi ikke har relevans, da den eksisterende bygning fra 1961 med stor sandsynlighed har fjernet evt. arkæologiske spor ved anlægget af parkeringskælder. Projektet bevarer den eksisterende parkeringskælder, der ligger under størstedelen af lokalplanområdet. Der skal dermed begrænset, hvor meget der skal graves i opførelsen af karréen. I lokalplanens redegørelse under Museumsloven står der, at Københavns Museum skal kontaktes for at foretage en forundersøgelse inden et ordarbejde påbegyndes. Forvaltningen vurderer derfor, at området er sikret ift. eventuelle arkæologiske fund.

(2) Ejendomsværdi

Henvendelse 3 og 17

Der udtrykkes bekymring over, at den nye bebyggelse vil reducere ejendomsværdien for de lejligheder, der grundet lokalplanforslagets realisering mister deres udsigt til Øresund, samt at byggeperioden vil føre til et fald af ejendomsværdien grundet støj og trafik.

Forvaltningens svar

Som udgangspunkt er lokalplanlægning erstatningsfri regulering. En ejer af en ejendom vil dermed som udgangspunkt ikke kunne kræve erstatning, fordi kommunen vedtager en lokalplan.

Lokalplanlægning skal have en planlægningsmæssig relevant begrundelse og må ikke være baseret på usaglige hensyn. Rent økonomiske hensyn er ikke et planlægningsmæssigt relevant hensyn.

Det er forvaltningens vurdering, at projektet samlet set vil forskønne området i sammenligning med den eksisterende bygning.

(8) Ikke opbakning til godkendelse af lokalplan

Henvendelse 7, 16, 19, 21, 23, 25, 26 og 28

Der udtrykkes modstand over at vedtage lokalplanen.

Forvaltningens svar

Taget til efterretning.

(12, Østerbro Lokaludvalg) Anerkendelse af en fornyelse

Henvendelse 3, 5, 11, 12, 13, 14, 15, 17, 18, 19, 22 og 23

Til trods for generel bekymring/utilfredshed over projektet er der en almen anerkendelse af, at der skal ske en fornyelse af området.

Forvaltningens svar

Taget til efterretning.

(1) Fraflytning i området

Henvendelse 2

Der er en bekymring for, at der som følge af bebyggelsen vil være en stor fraflytning fra Østerbro, både i perioden, hvor bebyggelsen bliver opført, men også efter bebyggelsens opførelse. Dette på grund af den påvirkning, bebyggelsen vil have på de eksisterende beboere i området.

Forvaltningens svar

Det er forvaltningens vurdering, at den generelle fraflytning fra Østerbro ikke vil blive påvirket af byggeriet og at projektet samlet set vil forskønne området i sammenligning med den eksisterende bygning.

(1, Metroselskabet) Ingen bemærkninger

Henvendelse 27

Metroselskabet har ingen bemærkninger til projektet.

Forvaltningens svar

Taget til efterretning.

(1) Stadsarkitekten

Henvendelse 26

Der stilles spørgsmål om, hvorvidt Københavns Kommunes stadsarkitekt har været inde over projektet.

Forvaltningens svar

Den tidligere Stadsarkitekt har været inde over forvaltningens egenartsanalyse af området.