



Bilag 6

30-08-2011

Referat og behandling af modtagne henvendelser

Sagsnr.
2011-733

I dette notat er 23 henvendelse modtaget i den offentlige høringsperiode refereret samt sammenfattet i hovedsynspunkter under 14 temaer med forvaltningens bemærkninger hertil. Høringsperioden var fra 10. november 2010 til 17. januar 2011.

Dokumentnr.
2011-55532

Sagsbehandler
Jørgen Abrahamsen

Henvendelser fra offentlige myndigheder

1. E-mail af 16. november 2010 fra Beskæftigelses- og Integrationsforvaltningen

Beskæftigelses- og Integrationsforvaltningen har ingen bemærkninger til planforslaget.

2. Brev af 7. januar 2011 fra Københavns Energi A/S

Københavns Energi bemærker, at der på grunden er varmeledninger, som skal respekteres.

3. E-mail af 10. januar 2011 fra Københavns Museum

Københavns Museum bemærker, at det er forståeligt, at man vil udvikle et kommende stationsnært område, men man bør beskrive de eksisterende bygningers bevaringsværdi i relation til deres brug og historie, og ikke vurdere dem ud fra svært gennemskuelige arkitektoniske idealer, som det fremgår af den i lokalplanforslaget indeholdte beskrivelse af lokalplanområdet. Bemærkningerne er de samme som museets bemærkninger i forbindelse med den interne høring om startredegørelsen.

4. E-mail af 21. januar 2011 fra Østerbro Lokaludvalg (lokaludvalgets bemærkninger er modtaget efter udløbet af høringsfristen p.gr.a. af placeringen af udvalgets mødedato)

Lokaludvalget anfører, at man udtalte sig yderst kritisk om startredegørelsen, uden at det har haft nogen indholdsmæssig effekt, bortset fra at opholdsarealet (pladsen) for enden af Aldersrogade er gjort endnu mere steril. Kritikpunkterne omhandler følgende:

- Alt for stort bygningsvolumen.
- Voldsom skyggevirkning for nabohuset.
- Friarealerne i både selve karreen og genbokarreen burde forbedres ved indretning af beboerrettet friareal i gaden i stedet for en offentlig plads.
- Friarealet (pladsen) bør afskærmes for støj og vind ud mod Vibenshus Runddel.
- Trafikbelastningen i både Aldersrogade og Teglværksgade og i kvarteret i øvrigt øges.
- Slagskygge på Fælledklubbernes opholdsareal i aften timerne.

Center for Bydesign

Njalsgade 13
2300 København S
Postboks 447
2300 København S

Telefon
3366 1335

E-mail
jorabr@tmf.kk.dk

EAN nummer
5798009495044

www.tmf.kk.dk

Lokaludvalget opfordrer til, at den værste kritik fra lokaludvalget og naboerne imødekommes og ser helst, at højden af byggeriet reduceres betydelig, alternativt at byggeriet beskæres med 5-8 m ind mod nabo-bygningen (Jagtvej 169). En reducere af bygningshøjden vil mindske slagskyggen ved Fælledklubberne og generne for naboejendomme. En beskæring af byggeriet ind mod Jagtvej 169 vil gøre det muligt at etablere adgangen til parkeringskælderen fra Jagtvej i stedet for fra Aldersrogade. Cykeltrafikken fra Vibenshus Runddel vil kunne ledes bag om kontorhuset via en passage i stedet for henover den grønne plads, mens cykeltrafikken mod Vibenshus Runddel kan ledes ad Teglværksgade og krydse Jagtvej. Lokaludvalget fastholder sit forslag om at afskærme den grønne plads med en glasstøjskærm ud mod Vibenshus Runddel.

Henvendelser fra ejere, beboere, brugere mv.

5. *E-mail af 12. november 2010 fra Hans Albertsen, Hammershusgade 15, 2100 København Ø*

Hans Albertsen anfører, at såfremt han på sin grund kunne få samme bebyggelsesprocent, lave samme type skævt hus, få samme antal parkeringspladser samt købe vejareal til kommende byggesag, ville hans svar på høringen være et ja.

6. *E-mail af 15. november 2010 fra Niels Fennet, Hammershusgade 9, 2., 2100 København Ø, ejer af ejendommen Aldersrogade 6.*

Niels Fennet anfører, at det påtænkte byggeri vil tage udsigten fra hans ejendom, Aldersrogade 6, hvilket vil medføre værdi- og arbejdsmiljøforringelse, ligesom det vil tage udsynet til skiltningen på ejendommens facade for de forbipasserende (på Vibenshus Runddel). Han synes, at byggeriet er uelegant og bastant, og at stedet burde bruges til grønt område. Facaderne virker monotone og som et fremmedelement i området. Han mener, at lokalplanen også burde omfatte hans ejendom og ikke bare et markant enkeltstående hjørne, så der sker en samlet planlægning af hele området tilpasset dagens virkelighed.

7. *Brev af 30. november 2010 fra Preben Mortensen, Biskop Krags Vænge, 6. 4. th., 2100 København Ø*

Preben Mortensen anfører, at det er en god idé, at den eksisterende bebyggelse bliver erstattet af mere moderne byggeri. Den aparte bygning med en højde på 44,5 m vil dog totalt dominere Vibenshus Runddel og nærmeste omegn og vil harmonere dårligt med den omliggende bebyggelse. Det må være muligt at finde en anden løsning med et moderne og moderat byggeri.

8. *E-mail af 2. december 2010 fra Jakob Therkildsen, Aldersrogade 9, 1. tv., 2100 København Ø*

Jakob Therkildsen anfører, at det er en glimrende idé med kontorbyggeri, der skaber liv, men at bygningsdesignet og den grønne plads vil skille sig for meget ud, så en "opblødning" kan være nødvendig, f.eks.

i form af en allébeplantning på Aldersrogade og et grønt område ved krydset Aldersrogade/Teglværksgade, som ville gøre kontrasten og bygningens dominans mindre.

9. E-mail af 11. december 2010 fra Morten Friis, Teglværksgade 16, 2. tv., 2100 København Ø

Med henvisning til et citat fra arkitekten Tony Fretton anfører Morten Friis, at det planlagte kontorhus er en rædsel, hvor det virker som om, man har tænkt mere på at skabe en flot udsigt over Fælledparken fra kontorerne end at skabe relation til området og den omliggende bebyggelse. Han foreslår en anden arkitekt og et helt andet design uden ”smarte” vinkler, hvor målet ikke er at skille sig ud. Bygningen virker klart overdimensioneret, for høj og med et forkert materialevalg.

10. Brev modtaget 5. januar 2011 fra Fælledklubberne v/Morten Jacobsen, Borgervænget 74, st. th., 2100 København Ø

På vegne af de fire Fælledklubber (Østerbro IF, Handelsstandens Boldklub, Viktoria og Heimdal) protesteres mod den planlagte bebyggelse. Højden af byggeriet vil kaste slagskygge over det kommende Fælledklubhus i sommermånederne efter kl. 18 og dermed forringe herlighedsværdien i det tidsrum, hvor aktiviteten er størst. Klubbernes sociale arrangementer såsom grill vil lide herunder, og klubberne fratages hermed det økonomiske grundlag, der er afgørende for klubbernes drift. Der henstilles derfor, at man fastholder de nuværende kommuneplanrammer, der tillader byggeri i 6 etager.

11. E-mail af 6. januar 2011 fra Elisabeth Merrild, Rønnegade 16, 4. tv., 2100 København Ø

Elisabeth Merrild anfører, at fordi Vibenshus Runddel skal have et vartegn, berettiger det ikke til at bygge et så grimt, klodset og ucharmerende kontorhus. Man kan jo blot beslutte, at de eksisterende bygninger er vartegnet. At friske området op og sanere bygninger væk vil være passende, samtidig med at der laves forbedrede forhold for fodgængere og cyklister. Ikke et 11 etager og næsten 45 m højt højhus, som vil skygge og skæmme udsigten for mange boliger. Hun anbefaler, at man undersøger behovet for kontorer i området, inden der opføres unødvendig kontorkapacitet. Hvis der absolut skal bygges, skal det være i 5 etager, som alt andet byggeri i området.

12. E-mail af 10. januar 2011 fra bestyrelsen i AB jagtvej 167/ Teglværksgade 2-12 v/ Ulla Tambour, Teglværksgade 8, 4. tv., 2100 København Ø

Bestyrelsen anfører, at man er bemyndiget af ekstraordinær generalforsamling i foreningen til at gøre indsigelse mod lokalplanforslaget og fremkomme med ændringsforslag. Der gøres indsigelse mod bygningens højde på 11 etager og 44,3 m begrundet med de skyggeforhold og manglende udsyn, det vil medføre for deres ejendom. Bygningen vil således kaste skygge på ejendommen den 21. juni fra solopgang og henover de tidlige morgentimer, og generelt vil bygningen i

perioden 21. marts til 21. september mere eller mindre kaste skygge i morgentimerne på ejendommen og dermed tage solen fra en del lejligheder. Endvidere vil bygningen tage udsynet især fra de øverste af lejlighederne og dermed medføre mindre lysindfald og eventuelt også medføre mosbegroning på gårdfacaden. Endvidere vil lys fra kontorerne om natten være til gene for de lejligheder, der har soveværelse ud mod Jagtvej 171, og bygningens glasfacade med trælameller vil give problemer med blænding om eftermiddagen. Desuden vil musik/lys fra Egmontkollegiet blive reflekteret af bygningen og kastet ned i ejendommens gård. Man finder det er modsigende at indrette et rekreativt grønt område (den grønne plads) så tæt på Fælledparken og på et så støjbelastet sted, ligesom kastevinde fra bygningen vil medføre, at man kun vil opholde sig kort tid på cafeens udendørs serveringsområde. Man er uenig i, at projektet kun vil medføre en mindre trafikforøgelse i forhold til i dag, da den nuværende trafik til Jagtvej 171/Aldersrogade 1 især foregår i eftermiddags- og aften timerne, mens kontor anvendelsen vil medføre trafik i dagtimerne og øgede parkeringsproblemer i området. De nuværende problemer med bilkørsel mod ensretningen i Teglværksgade frygtes at blive større, hvilket kan afhjælpes med forbedret skiltning. Indtil metroens åbning i 2018 vil der desuden kunne forventes en øget biltrafik i forhold til de forventede 150 bilture og øgede parkeringsproblemer. Man er endvidere uenig i det i lokalplanforslaget anførte om en eventuel langsigtet udvikling af karreen med indretning af fælles gårdarealer for erhvervs- og boligejendommene, idet man ikke er interesseret i etablering af fælles gårdanlæg. Man undres over, at der kan laves et byggeri, der er identitetsskabende og unikt, samtidig med at det i lokalplanforslaget skrives, at bygningen i forhold til områdets nuværende karakter ikke vil få væsentlig indvirkning på dette. Man mener ikke, at projektet passer ind i bybilledet på Vibenshus Runddel. Man er dog enig i at Jagtvej 171 trænger til et løft, og at nyt byggeri kan være en mulighed, men at nyt byggeri højst skal være i 4½ etage svarende til karrens nuværende randbebyggelse.

13. E-mail af 13. januar 2011 fra Ryvang Lokalråd, v/ Steen Jeppson, Emdrup Banke 139, 2100 København Ø

Lokalrådet anfører, at en lokalplan for området bør være bygningsmæssigt og arkitektonisk i overensstemmelse med pladsens nuværende bygninger. Man finder, at den foreslåede bebyggelse vil forstærke en række miljømæssige problemer, der er opstået efter opførelse af IBM-bygningen på det modsatte hjørne, såsom vindmæssige problemer, der udgør en risiko for fodgængere og cyklister. Der frygtes lignende problemer ud for Jagtvej 171, bl.a. i forhold til det meget benyttede busstoppested, ligesom de ændrede sol- og vindforhold vil være ødelæggende for den grønne plads på Aldersrogade. Lokalrådet foreslår, at der ikke gives tilladelse til en højere taglinie end de nuværende bygninger på denne side af Jagtvej, og at arkitekturen bliver mere neutral i forhold til nabobygningerne. Man finder, at der bør skabes bredere cykelstier og fortove.

14. E-mail af 13. januar 2011 fra Martin Jørgensen, Thyrasgade 12, 2200 København N

Martin Jørgensen finder, at der er tale om et flot og spændende projekt, der med dets markante arkitektur vil rette op på et kedeligt og kønsløst område og fungere som vartegn.

15. E-mail af 14. januar 2011 fra Mette Juhl, Aldersrogade 2, 2100 København Ø

Mette Juhl anfører, at bygningen i sig selv er flot, men alt for stor og malplaceret på den lille grund og for tæt på de omliggende ejendomme. For genboerne i Aldersrogade er det selvfølgelig et plus, at bygningen er tilskåret af hensyn til lysindfaldet, men i hele vinterhalvåret vil den alligevel skygge for sol og lys. Bygningen vil ligge tæt på genboejendommen især p.gr.a. ”udposningen” op til 4. sals højde. Ud over at det tager en stor del af udsigten til Fælledparken, vil det sammen med de forventede øgede vindforhold ødelægge glæden ved at opholde sig på altanerne. Beboerne er også bekymrede for eventuelle skader på deres ejendom, når der bygges så tæt på. Fint med den grønne plads på Aldersrogade, og det vil også pynte med buske ud mod Vibenshus Runddel. Der bør tages højde for cykeltrafik henover pladsen. Det vil også være en god idé, hvis det grønne føres videre ned mod Lersøpark Allé i form af en allébeplantning.

16. E-mail af 14. januar 2011 fra Niels Bak Rasmussen, Bangertsgade 6, 1. th., 2200 København N

Niels Bak Rasmussen synes det er en befrielse at se, at der er nogen, der tør gå frisk til fortolkningen af den by, vi bor i og holder af. Vibenshus Runddel er et af byens mest trafikerede og triste steder i byen, og et markant volumen vil netop give dette sted en karakter, der afspejler ”stedets ånd” som et sted, man haster forbi. Det 11 etagers kontorhus, der netop på dette sted bryder med byens generelle bygningshøjde på 5 etager, vil give stedet nyt liv, der passer til den flygtighed, det har. Et volumen der indoptager linierne fra gadens bevægelse og samtidig respekterer lysindfaldet i naboejendommen giver volumen et dynamisk tvist. Det er ikke et sted, man stopper op for at se på noget smukt, men et sted man passerer og kan nyde en dristig konstruktion og flot figur.

17. E-mail af 16. januar 2011 fra Michael Øllgaard Larsen, Rønnegade 16, 4. tv. 2100 København Ø

Michael Øllgaard Larsen anfører, at de i lokalplanforslaget viste visualiseringer af projektet er ude af proportioner i forhold til den viste lokalplantegning nr. 3. Bygningsprofil - principsnit i bebyggelse. Kontorhuset vil således blive væsentlig højere end det fremgår af visualiseringerne. Han synes, det er usmageligt at opføre så høj en bygning uden hensyntagen til det omliggende boligområde, ligesom det er uforståeligt, at man vil opføre et kontorhøjhus i et område, der i forvejen er rigt på tomme kontorlokaler. Han ser meget gerne projektet skrinlagt.

18. E-mail af 16. januar 2011 fra Arne Jensen, Teglværksgade, 2100 København Ø

Arne Jensen gør indsigelse mod det planlagte byggeri begrundet med:

- Bygningen vil tage udsigt fra hans bolig og vil udover gener i det daglige også medføre værditab på boligen.
- Bygningen er grim p.gr.a. dens standardiserede, ensformige struktur og dominerende med dens kolossale størrelse.
- Facadeudformningen afviger fra nabobebyggelsen ikke mindst kirken og belaster således områdets udseende med en uforenelig, afstumpet arkitektur.
- Tilkørsel til parkeringskælderen vil belaste Aldersrogade og Teglværksgade, som i forvejen er belastet dels af særbusstrafik, dels af vartilkørsel til Føtex (i Østerbro Centret). Adgang for biltrafik, der må forventes at komme fra Lyngbyvej og Jagtvej, bør etableres direkte fra disse gader.
- En årlig kommunal skatteindtægt på 0,9 mio. kr. virker lille i forhold til bygningens kolossale størrelse og radikale indvirkning på området.
- Det virker tvivlsomt, om bygningen vil udgøre "et markant og identitetsskabende vartegn", idet omliggende bygninger delvis vil dække den og underminere dens tegnfunktion.
- Tvivlsomt om den grønne plads kan tilføre byrummet nye rekreative og miljømæssige kvaliteter, der understøtter det lokale byliv, da pladsen støder op til et stærkt befærdet trafikkræds, og da der ikke er noget lokalt byliv. Desuden må det forventes, at bygningens størrelse vil medføre en kold og baggårdsklaustrofobisk stemning på pladsen.

19. E-mail af 16. januar 2011 fra Søren Jensen, Hedebygade 8, 2. th., 1754 København V

Søren Jensen anfører, at Vibenshus Runddel er et af Københavns tristeste steder, så lad vor tids Henning Larsen, Bjarke Ingels, give stedet et løft med sin spændende arkitektur. Københavns mangel på spændende nye bygninger skyldes jo i høj grad automatreaktionerne hver gang, der er planer om noget nyt, der vil andet end blot at falde i med tapetet. Se på Gemini-bygningen på Islands Brygge, den stikker ud og er pragtfuld.

20. E-mail af 17. januar 2011 fra bestyrelsen i A/B Aldersrogade 11/Teglværksgade 14-16, Aldersrogade 11, 2100 København Ø

Vedrørende arkitekturen anfører bestyrelsen, at karreen, bortset fra Jagtvej 171 og Aldersrogade 3-5, består af randbebyggelse med nogenlunde ensartet bygningshøjde. Trods forskel i alder har bygningerne en del fællestræk. De er alle opført af tegl, enten pudset eller malet/kalket og har nogenlunde de samme proportioner både på de enkelte bygningselementer og bygningskroppen. Ud mod Teglværksgade består bebyggelsen af ét hus, mens homogeniteten og balancen i husrækken ud mod Jagtvej og Aldersrogade er mere hårfin med en ensartet materialeanvendelse og tilnærmelsesvis samme form og skala. Lokalplanforslagets bebyggelse deler ingen af disse karaktertræk, hvorfor bygningen på ingen måde vil passe ind i den eksisterende bebyg-

gelse. Materialeanvendelsen er direkte fremmed, og den såkaldt skulpturelle form er radikalt anderledes end alt i nærheden. Bygningens skala virker ekstremt dominerende selv i over for ret store huse som Egmontkollegiet og IBM-bygningen, og det er desuden usædvanligt at placere et højhus i en eksisterende karrébebyggelse. Et nybyggeri på grunden, der kun skiller sig ud fra ét af de nævnte fællestræk, vil mere sandsynligt passe ind i bygningsmassen. Og det vil stadig være muligt at skabe et identitetsskabende vartegn for Vibenshus Runddel uden æstetisk at skævvride karreen og hele kvarteret med et umenneskeligt stort og formmæssigt aggressivt volumen.

Vedrørende trafik og parkering anføres, at det er bekymrende, at der etableres en parkeringskælder med tilkørsel fra Aldersrogade og med 1 plads pr. 200 m² etageareal (27-30 pladser), der er helt utilstrækkeligt. Problemet med øget trafik i Aldersrogade kunne løses ved at etablere adgang direkte fra Jagtvej i lighed med tilkørselsforholdene til IBM-bygningens parkeringsanlæg, der har direkte adgang fra de overordnede gader. Stationsnærheden er ikke argument for den lave parkeringsdækning. Kombinationen af beliggenheden tæt på Helsingørmotorvejen og metrostation gør det realistisk at tro, at nordfra kommende bilister vil parkere tæt på metroen og tage toget videre ind til byen. Allerede i dag er der mangel på parkeringspladser i området, hvor der p.t. ikke er parkeringsafgift.

Det anføres endvidere, at udformningen af den grønne plads på Aldersrogade ikke tager tilstrækkelig højde for cykeltrafikken, som er ret betragtelig i myldretiden. I den foreslåede udformning af pladsen er der ingen decideret passage for cyklister, hvilket må medføre en del farlige episoder i fremtiden. Det anbefales derfor, at cyklister og fodgængere skal kunne færdes adskilt.

Det anføres endvidere om indvirkningen på området, at den foreslåede bygning med sin højde på 44,3 m vil være til gene for de omliggende ejendomme. Bygningen vil først og fremmest skygge for morgensolen for de ejendomme, der ligger i Aldersrogade og Teglværksgade op mod Aldersrogade i den del af året, hvor solen står op før kl. ca. 8.30. Desuden vil bygningen skæmme udsynet fra samtlige lejligheder i Teglværksgade og Aldersrogade, og der er en betydelig risiko for, at glasfacaden vil forårsage generende genskær om eftermiddagen. Bebyggelsesprocenten vil medføre en væsentlig fortætning af området. I forhold til den grønne plads er det væsentligt at få vurderet vindforholdene omkring bygningen, der med sin udkragning ud mod Aldersrogade kan medføre en vindtunneeffekt. Endvidere skal lysforholdene på pladsen overvejes, da pladsen ifølge skyggediagrammerne kun vil få sol ganske få timer om dagen, hvilket sandsynligvis vil have betydning for vækst af træer og anden beplantning.

Sammenfattende anføres, at der bør udarbejdes et helt nyt projekt, der er tilpasset de omliggende bygninger og generer naboerne mindst muligt, hvilket gøres ved: At bygge i samme højde som omliggende bygninger, dvs. i 4-6 etager, at tilpasse bygningens form og/eller materialet til resten af kvarteret, at sikre tilstrækkelig parkeringskapacitet, f.eks. 1 plads pr. 50 m² etageareal, at etablere tilkørsel fra Jagtvej.

Ved udformningen af den grønne plads skal følgende forhold indarbejdes eller undersøges: En cykelforbindelse/-korridor henover pladsen, beplantning tilpasses lys- og skyggeforhold, vindtunneleffekt som følge af husets størrelse og form.

21. E-mail af 17. januar 2011 fra Østerbro Lokalråd v/Anet Burchard, Rosenvængets Allé 15, 5. tv., 2100 København Ø

Lokalrådet anfører, at man tilslutter sig, at der kan placeres et større, markant byggeri, der kan tilføre det lidt uafklarede område identitet, men at den ønskede udnyttelse og bygningshøjde forekommer at være i overkanten. Man finder det ønskeligt, at parkeringsdækningen øges. Det skal sikres, at bygningen får et let og åbent udtryk. Den grønne plads har en uheldig orientering, der medfører, at den vil komme til at ligge noget i skygge. Det er beklageligt, at bygningen på sommerafterner vil kaste skygge på udearealerne ved Fælledklubbernes nye klubhus. Bygningsudkragningen mod Aldersrogade vil forstærke vindforholdene, så ophold på pladsen ikke bliver så attraktivt. Det skal sikres, at forholdene på pladsen optimeres for størst mulig brug af arealet.

22. E-mail af 17. januar 2011 fra COWI A/S på vegne af ATP Ejendomme, Gothersgade 49, 1016 København K

ATP Ejendomme gør som ejer af de to tilstødende naboejendomme til lokalplanområdet indsigelse mod lokalplanforslaget. Overordnet er man positiv over for ønskerne om at omdanne og bebygge Jagtvej 171 og indgår gerne i en dialog med kommunens planlæggere om at tilpasse ATP's ejendomme til en kommende bebyggelse på Jagtvej 171. Dette bør dog som udgangspunkt ske på grundlag af et fornyet plangrundlag for områdets erhvervsbebyggelse. ATP Ejendomme ønsker foretræde for Teknik- og Miljøudvalget i forbindelse med behandlingen af lokalplanforslaget for at redegøre for indsigelsen.

Indsigelsen er begrundet med tre overordnede kritikpunkter:

- Københavns Kommunes planlæggere har ikke i tilstrækkeligt omfang sikret, at planlægningen er tilpasset områdets karakter og den omgivende bebyggelses sammenhæng med det foreslåede projekt.
- Københavns Kommunes planlæggere har ikke sikret, at planlægningen i tilstrækkelig grad medvirker til en helhedspræget udvikling af områdets erhvervsbebyggelse med de fordele dette samlet giver byen i lyset af den centrale placering, Metro Cityringen giver området.
- Københavns Kommunes planlæggere har ikke på noget tidspunkt inddraget ATP Ejendomme i en dialog om lokalplanarbejdet.

De nærmere begrundelser er konkretiseret under en række overskrifter:

- Kommunens helhedssyn i planlægningen: Herunder anføres bl.a., at man er forstående over for udnyttelse af stationsnærheden, men er imod det voldsomme bygningsvolumen og den manglende rumlige og arkitektoniske tilpasning, som lokalplanen lægger op til. Kommunens rolle som planmyndighed er at sikre en tilpasning af byggeønskerne på de enkelte grunde til forholdene på de omliggende ejendomme, samt at planlægningen sker ud fra et samfundsmæssigt bæredygtigt grund-

lag ved inddragelse af et helhedssyn. Det er ATP ejendommens opfattelse, at nævnte hensyn ikke er til stede i lokalplanforslaget.

- Planmæssige ændringer: Herunder anføres bl.a., at kommunen ikke har varetaget sin myndighedsrolle for den overordnede planlægning ved at sikre, at nyt byggeri ligger inden for gældende rammer for bygningsomfang, højde og rumlig og arkitektonisk indpasning. Den foreslåede bebyggelse er således udtryk for, at planlægningen i for høj grad er tilpasset projektet og ikke omvendt. Der lægges således op til ændring af kommuneplanrammerne fra en bebyggelsesprocent på 150 til 559 og en ændring af etageantallet/bygningshøjden fra 6 etager til 44,5 m (11 etager). ATP Ejendomme finder dette for voldsomt i forhold til de gældende rammer og den nuværende karakter af området.

- Bygningens indpasning i kvarteret: Herunder anføres bl.a., at kommunens forslag til højhusstrategi pointerer: "Bebyggelsen skal spille sammen med stedets karakter. Højde, volumen og geometri skal passe til områdets bystruktur, bygningsproportioner og kulturhistoriske værdier." samt: "Højhusets udformning skal formidle skiftet til den omgivende bebyggelses proportioner og tilføre byrummet og det nære miljø kvaliteter." ATP Ejendomme mener ikke, at disse intentioner er opfyldt, da det foreslåede højhus på ingen måde spiller sammen med stedets karakter, områdets proportioner eller struktur. Desuden anføres, at de viste visualiseringer af projektet synes at forudsætte ændringer af vinduesplaceringer i gavlen på ATP's ejendom Jagtvej 169, ligesom Aldersrogade 3, som også ejes af ATP, også berøres. Endvidere er der nogle kommentarer til det i lokalplanforslaget anførte om den langsigtede udvikling af karreen, hvor ATP Ejendomme ikke mener, at er hensigtsmæssigt med fælles friarealer for erhvervs- og bolig-ejendommene, ligesom man mener, at man forudgående skulle have været inddraget i en dialog om sådanne overvejelser.

- Arkitektoniske forhold: Herunder anføres bl.a., at kontorbygningen ikke afspejler kommuneplanens retningslinjer for højhuse, og at bygningen virker uproportioneret og overdimensioneret og mangler detaljeringsgrad. En reducere af bygningsvolumenet, en større detaljeringsgrad af facaden og et materialevalg i harmoni med omgivelserne kunne give bygningen en bedre rumlig og æstetisk fremtoning.

- Byrumsmæssige forhold: Herunder anføres bl.a., at man er positiv over for at skabe en grøn plads. Dette er dog uforeneligt med det foreslåede bygningsvolumen, da der sjældent kan etableres opholdsarealer ved foden af et højhus p.gr.a. turbulente og kolde vinde. Der er i planen ikke redegjort for reducere af vindturbulens. Det foreslåede udeserveringsareal vil derudover ligge i skygge størstedelen af dagen og samtidig være stærkt støjplaget. En 4-5 etages randbebyggelse ville være mere harmonisk og muliggøre et bagved liggende opholdsareal.

- Naboretlige forhold. Herunder anføres bl.a., at det er ATP Ejendommens opfattelse, at den i lokalplanen foreslåede bebyggelse overskrider den naboretlige tålegrænse. Det anføres, at naboretten bygger på, at en ejer ikke må råde over sin ejendom på en måde, der uretmæssigt begrænser andre ejeres råden over deres ejendom, typisk i forbindelse med en råden, som medfører værdiforringelse af en tilgrænsende

ejendom, herunder tab af udsigt og lysindfald. Den nye bebyggelse vil uretmæssigt begrænse ATP Ejendomes råden over egen ejendom, hvilket anses som en væsentlig ulempe.

- Manglende miljøvurdering af lokalplanen og kommuneplantillægget: Herunder gøres opmærksom på, at ATP Ejendomme har påklaget kommunens afgørelse om ikke at gennemføre miljøvurdering af forslagene til lokalplan og kommuneplantillæg til Naturklagenævnet. Dette begrundes bl.a. med, at lokalplanen muliggør en bebyggelsesprocent på ca. 560, mens de omliggende ejendomme fastholdes med en bebyggelsesprocent på 150. Sammenholdt med vurderingen om, hvorvidt en miljøvurdering er nødvendig, synes der også her at være tale om et stærkt begrænset helhedssyn i planlægningen.

23. Brev af 17. januar 2011 fra Kristian E. Midjord, Omøgade 6, 4. th., 2100 København Ø

Kristian E. Midjord fremkommer med en række bemærkninger om fundering af den foreslåede bygning, herunder pilotering og membran for hindring af gasopstigning. Bygningens tyngde kan medføre sætningskader i de omliggende gamle bygninger.

Hovedsynspunkter i henvendelserne og forvaltningens bemærkninger

I de modtagne henvendelser fremføres der generelt udsagn, der kan sammenfattes i de under temaerne A-N anførte hovedsynspunkter. Forvaltningens bemærkninger er knyttet til de enkelte temaer. Tre af henvendelserne (henvendelserne nr. 14, 16 og 19) indeholder udelukkende positive udsagn om projektet/lokalplanforslagets bebyggelse og er derfor ikke kommenteret i det nedenstående.

A. Områdets anvendelse (henvendelse nr. 6)

- Området skal anvendes til grønt område.

Bemærkninger:

Lokalplanområdet omfatter en privatejet ejendom, hvor ejeren har søgt om at gennemføre et projekt med serviceerhverv. I Kommuneplan 2009 ligger planområdet i et rammeområde fastlagt til boliger og serviceerhverv (C2-område). I det samtidig med lokalplanforslaget uarbejdede forslag til kommuneplantillæg er anvendelsen for rammeområdet fortsat boliger og serviceerhverv. En anvendelse af ejendommen til grønt område ville forudsætte en ændring af områdets planmæssige status til offentlige formål (O1-ramme) og efterfølgende kommunal overtagelse mod erstatning. Kommunen har ingen intentioner om at fastlægge området til offentlige formål med efterfølgende kommunal overtagelse.

B. Bebyggelsens omfang, højde og rumlige indpasning (henvendelserne nr. 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 15, 17, 18, 20, 21 og 22)

- Alt for stort og højt bygningsvolumen.

- Bygningen vil med sin højde og skala totalt dominere området og harmonere dårligt med omgivelserne.
- Projektet passer ikke ind i bybilledet på Vibenshus Runddel.
- Det foreslåede højhus spiller ikke sammen med stedets karakter eller områdets proportioner og struktur og afspejler ikke kommuneplanens retningslinier for højhuse.
- Nyt byggeri bør have samme højde som den nuværende randbebyggelse på 4½ etage eller være i 6 etager som fastlagt i den nuværende kommuneplanramme.
- Byggeriet skal reduceres i højden og evt. beskæres ind mod naboejendommen, Jagtvej 169.

Bemærkninger:

I forslaget til kommuneplantillæg ændres rammerne for området fra et C2-område til et C2*-område med særlig bestemmelse om, at der på ejendommen matr.nr. 3661 Udenbys Klædebo Kvarter, København (den omhandlede ejendom) kan tillades bebyggelse på op til 5.300 m² etageareal og med en bygningshøjde på højst 44,5 m. Den hermed tilsigtede byfortætning er i tråd med de overordnede intentioner i Kommuneplan 2009 om udvikling af en mere bæredygtig by, hvor de stationsnære områder skal udnyttes til en bymæssig fortætning med kortere afstande mellem byfunktionerne, så bl.a. behovet for transport minimeres. Stationsnærhedsprincippet indgår også i regeringens landsplandirektiv, Fingerplan 2007, og i den regionale udviklingsplan 2008. Stationsnær byfortætning udgør et af de vigtigste virkemidler for at minimere CO₂-udledningen i regionen.

Af kommuneplanens retningslinjer for højhuse, fremgår: ”Højhuse skal være med til at udvikle attraktive og tætte byområder, der afspejler vor tids arkitektur og planlægning. De kan som vartegn for byen og kvartererne få stor symbolværdi og være med til at synliggøre Københavns særlige træk og kvaliteter. De kan endvidere styrke billedet af København som en dynamisk metropol og bl.a. tiltrække flere internationale virksomheder og turister. Højhuse skal være miljømæssigt bæredygtige og arkitektonisk unikke. De skal placeres med blik for byens og stedets kvaliteter og have fokus på bylivet, det nære miljø og fremme brugen af kollektiv trafik”.

Lokalplanområdet fremstår i dag med et rodet og utidssvarende præg, der står i et misforhold til den stationsnære beliggenhed og placeringen i et knudepunktsområde. Derfor er lokalplanens overordnede formål, at der kan opføres et kontorhus, der udnytter den stationsnære beliggenhed ved den kommende metrostation, og som med sin placering, skala og skulpturelle udformning kan udgøre et markant, identitetsskabende vartegn for knudepunktet på Vibenshus Runddel.

Lokalplanforslaget er udformet for at muliggøre opførelse af et 5.300 m² stort kontorhusprojekt tegnet af arkitektfirmaet BIG (Bjarke Ingels Group). Kontorhuset er som udgangspunkt designet ud fra hensynet til lysindfaldet i nabobebyggelserne, men også som et vartegn for Vibenshus Runddel. Forvaltningen vurderer, at kontorhuset med sin skala og udformning vil kunne få den tilsigtede rolle som et vartegn, der

skala- og karaktermæssigt modsvarer Vibenshus Runddels betydning som et vigtigt bymæssigt og trafikalt knudepunkt. Kontorhusets 44,3 m høje, skulpturelle bygningsvolumen relaterer sig til Vibenshus Runddels store åbne rum, hvor huset vil få rollen som overordnet fikspunkt, der organiserer det i dag store, udflydende byrum og medvirker til en rumlig opstramning i sammenhæng med IBM-bygningen og Egmontkollegiet. I forhold til de bagved liggende bebyggelser bryder kontorhuset med sin typologi og udtryk den generelle karréstruktur og indgår et mere kontrastfyldt samspil med en mere solitær og autonom rolle.

Projektets etageareal på 5.300 m² etageareal (svarende til en bebyggelsesprocent på 559 efter tillæg af 200 m² vejareal til grunden) fastlægges som maksimalt etageareal, ligesom projektets bygningshøjde på 44,3 m muliggøres ved fastlæggelse af en maksimal bygningshøjde på 44,5 m. Forvaltningen vurderer, at stedet kan bære en bebyggelse af nævnte omfang, højde og karakter set i forhold til den stationsnære beliggenhed og den tilsigtede rolle som vartegn for knudepunktet på Vibenshus Runddel samt i forhold til placeringen i det nordøstlige hjørne af en funktionsblandet karré med to erhvervsejendomme som nærmeste nabo og ud til et støjbelastet trafikkræds. Endvidere tilgodeser bygningsvolumenets særlige tilskæring i overvejende grad hensynet til lys og udsigt i de omliggende bebyggelser, hvilket der er nærmere redegjort for i bemærkningerne under tema D.

Vedrørende det i henvendelse nr. 22 refererede fra forslaget til højhusstrategi skal bemærkes, at det nævnte forslag ("Højhuse i København. Strategi for byens profil - oplæg til debat") havde karakter af et debatoplæg, der i foråret 2007 dannede udgangspunkt for en offentlig debat. Oplægget er ikke efterfølgende blevet politisk behandlet og vedtaget og har derfor ikke status som gældende retningslinjer, men er erstattet af ovennævnte mere overordnede retningslinjer i Kommuneplan 2009. Vedrørende forslaget i henvendelse 4 om en betydelig reducere af bygningshøjden henholdsvis en beskæring af bygningen ind mod Jagtvej 169 vurderer forvaltningen, at dette vil være så meget i strid med projektets idé, at det vil forudsætte et helt andet projekt og dermed en anden lokalplan.

C. *Bebyggelsens arkitektur (henvendelserne nr. 5, 6, 7, 8, 9, 11, 12, 13, 15, 18, 20 og 22)*

- Byggeriet er uelegant og bastant, og facaderne virker monotone og som et fremmedelement.
- Byggeriet er grimt, klodset og ucharmerende.
- Facadeudformningen og materialevalget afviger fra nabobebyggelserne og virker fremmed for området.
- Facadeudformningen mangler detaljeringsgrad.

Bemærkninger:

I forslaget til lokalplan fastlægges bestemmelser om bebyggelsens ydre fremtræden, dvs. facadeudformning og materialevalg mv. i over-

ensstemmelse med det til grund liggende projekt, hvorefter facader skal udføres i overvejende glas og lodrette trælameller.

Som nævnt i bemærkningerne under pkt. B skal kontorhuset opfattes som en bygning med en solitær og autonom rolle i forhold til den omliggende karréstruktur. Med sin unikke og nyskabende arkitektur bryder kontorhuset på en tilsigtet måde med den omliggende bebyggelse som et nyt identitetsgivende og prægnant træk i byen. Bygningsvolumenets ekspressivt skulpturelle og monolitiske form understreges af det ensartede facadeudtryk og det gennemgående materialevalg på alle udvendige bygningssider, hvor de lodrette trælamellernes vil forstærke bygningens vertikale virkning. Forvaltningen vurderer, at facadeudtrykket med lodrette trælameller vil forlene bygningen med en varm fremtoning, der vil bidrage positivt til det stedlige bybillede. For så vidt angår facaderne detaljeringsgrad skal bemærkes, at projektet endnu er på et stade, hvor der mangler en detaljeret bearbejdning af facaderne. Lokalplanen indeholder bestemmelse om, at facaderne med hensyn til proportionering, overflader og detaljering i øvrigt skal udføres med en høj grad af kvalitet og finish.

D. Skygge- og udsigtsforhold samt værditab på naboejendomme (henvendelserne nr. 4, 6, 10, 11, 12, 15, 18, 20, 21 og 22)

- Voldsom skyggevirksomhed fra kontorhuset.
- Kontorhuset vil tage sollys og udsigt fra omliggende lejligheder i Teglværksgade og Aldersrogade samt fra naboejendommene Jagtvej 169 og Aldersrogade 3 og 5.
- Kontorhuset vil kaste slagskygge på Fælledklubbernes opholdsareal i aftentimerne.
- Kontorhuset vil medføre værditab på omliggende ejerlejligheder og naboejendomme grundet tab af lys og udsigt.

Bemærkninger:

Skyggeforhold

Der er udarbejdet supplerende skyggediagrammer, som er vedlagt indstillingen som bilag 7. Diagrammerne viser slagskyggerne fra kontorhuset 31. marts kl. 06, 09, 12, 14 og 16 samt 21. juni, 21. juli og 21. august kl. 06, 09, 12, 16, 18, 18.30, 19, 19.30 og 20.

Ud fra skyggediagrammerne kan udledes, at en del af boligerne i Teglværksgade 2-16 berøres af skygge den 31. marts i de tidlige morgentimer ikke kun fra kontorhuset, men også fra den øvrige bebyggelse, mens en del af boligerne i Aldersrogade 2-4 berøres af kontorhusets skygge fra midt på formiddagen til hen på eftermiddagen. Den 21. juni vil kontorhusets skygge i de tidlige morgentimer berøre en del af boligerne i Teglværksgade 2-16, men vil ikke på noget tidspunkt berøre boligerne i Aldersrogade. Fra kl. 18/18.30 vil skyggen berøre Fælledklubbernes klubhus, og fra kl. ca. 20 vil skygge fra den øvrige omliggende bebyggelse være helt dominerende. Den 21. juli vil kontorhusets skygge berøre Teglværksgade 2-16 i de tidlige morgentimer, mens Aldersrogade på intet tidspunkt i løbet af dagen berøres af skygge. Fælledklubbernes klubhus berøres af kontorhusets skygge fra

kl. ca. 18, og fra kl. ca. 19 vil skygger fra den øvrige bebyggelse være helt dominerende.

Den 21. august vil kontorhusets skygge berøre en del af boligerne i Teglværksgade 2-16 i de tidlige morgentimer, mens boligerne i Aldersrogade 2-4 på intet tidspunkt berøres af skygge fra kontorhuset. Fælledklubbernes klubhus berøres af kontorhusets skygge fra kl. ca. 18.30 og fra kl. 19 vil skygger fra den øvrige bebyggelse være helt dominerende. Det skal bemærkes, at eksisterende større træbeplantning umiddelbart nordvest for klubhuset vil bidrage med skygge, der til dels vil ”overskygge” skyggen fra kontorhuset i sommerperioden. Kontorhusets skygge vil næppe overhovedet berøre nordgavlen af naboejendommen Jagtvej 169, men vil i de tidligste morgentimer i sommerperioden berøre erhvervsbygningen Aldersrogade 5, der ligger inde i karreen, ligesom den lille erhvervsbygning i Aldersrogade 3 berøres i morgentimerne.

Sammenfatning: I sommerhalvåret vil kontorhusets skygge berøre boligerne i Teglværksgade 2-16 i et begrænset tidsrum i morgentimerne, mens boligerne i Aldersrogade 2-4 alene berøres fra omkring middag og hen på de tidlige eftermiddagstimer om foråret/efteråret. Fælledklubbernes klubhus berøres i sommerhalvåret i 1-2 timer i aftentimerne. Erhvervsbygningen Aldersrogade 5 berøres af skygger i de tidlige morgentimer, mens nordgavlen af Jagtvej 169 næppe berøres af skygger fra kontorhuset. Det bemærkes, at skyggedannelser er et dynamisk fænomen, hvor skyggerne flytter sig henover dagen, så de enkelte naboer kun berøres forbigående.

Udsigt

Kontorhuset vil uundgåeligt tage udsigt fra en del af naboejendomme tilsvarende, hvis den nye bebyggelse kun var i 5-6 etager som den gængse karrébebyggelse på brokvartererne. Forvaltningen vurderer imidlertid, at kontorhuset med sin store hjørneafskæring kun i nogen grad vil reducere udsigten fra lejlighederne i Aldersrogade 2-4 mod bl.a. Fælledparken, mens lejlighederne i Teglværksgade 2-16 næppe kan siges at miste væsentlig udsigt, da den nord for beliggende erhvervsbygning inde i karreen allerede blokerer for udsigten fra de fleste af lejlighederne. Lejlighederne vil dog miste en del himmellys.

Forholdet til naboejendommen Jagtvej 169

Kontorhuset placeres med en afstand på ca. 3,5 - 6 m fra nordgavlen af naboejendommen Jagtvej 169, der er placeret ca. 3 m fra skel. Den store indskæring i kontorhusets bygningsvolumen ind mod Jagtvej 169 indebærer imidlertid, at der fortsat vil være udsyn fra og lysindfald til vinduerne i naboejendommens nordgavl, om end der vil være tale om en vis forringelse i forhold til situationen i dag. Dette skal imidlertid sammenholdes med, at såfremt bebyggelsen på Jagtvej 171 blev udformet som en 4½-6 etagers randbebyggelse, som foreslået i nogle af indsigelserne, og med placering i eller tæt på naboskellet, ville forringelse af lys og udsyn i naboejendommen blive større end ved lokalplanforslagets bebyggelse.

Værdiforringelse af omliggende ejendomme og ejerlejligheder

Ændrede skygge- og udsigtsforhold må generelt anses for et grundvilkår i en storby i udvikling, hvor utidssvarende bebyggelse udskiftes med ny og mere intensiv bebyggelse. I relation til eventuel værdiforringelse af de omliggende ejendomme og ejerlejligheder og evt. erstatningsspørgsmål i den forbindelse bemærkes det, at kommunen i.h.t. planloven har kompetencen til ved vedtagelse af lokalplaner og den efterfølgende administration af disse at fastlægge bestemmelser for bebyggelsens anvendelse og omfang. En sådan lovlig regulering af ejendomsforholdene medfører ingen erstatningsforpligtelse, idet der herved ikke sker indgreb i tilsikrede rettigheder, i dette tilfælde vedrørende de omhandlede skygge- og udsigtsforhold.

E. Lys- og lydrefleksion samt lysgener fra kontorerne (henvendelserne nr. 12 og 20)

- Bygningens glasfacader vil medføre genegivende lysrefleksion.
- Bygningen vil reflektere støj/musik fra Egmontkollegiet.
- Lys fra kontorerne vil genere de omboende om aftenen og natten.

Bemærkninger:

Forvaltningen vurderer, at genskær/lysrefleksion fra glasfacaderne næppe kan betragtes som noget væsentligt problem. Der forekommer således mange steder i byen bygninger med store glaspartier eller glasfacader, uden at dette giver anledning til væsentlige genevirkninger for omgivelserne i form af lysrefleksioner. Trælamellerne på glasfacaden vil derudover medvirke til at dæmpe eventuelle lysrefleksioner. For så vidt angår eventuelle refleksioner af støj fra Egmontkollegiet er dette ikke et forhold, der kan reguleres i en lokalplan. Eventuelle støjproblemer fra omgivelserne er reguleret af miljølovgivningen og politivedtægten.

Vedrørende gener fra indendørs belysning i kontorhuset er dette ikke et forhold, der kan reguleres i en lokalplan. Det bemærkes, at belysning i kontorlokaler generelt må forventes at være slukket i aften- og nattetimerne uden for arbejdstid, så der næppe vil være tale om noget egentligt problem.

F. Vindforhold (henvendelserne nr. 4, 12, 13, 15, 20, 21 og 22)

- Kontorhuset vil medføre øgede vindforhold.
- Udkragningen ud mod Aldersrogade vil medføre vindtunneleffekt, så ophold på den grønne plads ikke bliver attraktivt.

Bemærkninger:

Grundejeren Aldersro ApS. har fået udarbejdet en vindundersøgelse/-analyse, "Vindmiljø ved Jagtvej 171 - Vindtunnelforsøg og analyser", af konsulentfirmaet Svend Ole Hansen ApS. I undersøgelsen er belyst vindmiljøet henholdsvis med de nuværende bygninger og med kontorhuset ved en række udvalgte aktiviteter. Overordnet viser undersøgelsen, at vindmiljøet ved Jagtvej 171 vil være bedre med kontorhuset

end ved den eksisterende bebyggelse. Undersøgelsen er baseret på, at der på den grønne plads plantes 10 m høje træer.

Sammenfattende viser undersøgelsen, at vindmiljøet omkring kontorhuset overvejende være behageligt/acceptabelt ved "slentren", acceptabelt ved kortere ophold og acceptabelt/ubehageligt ved længere ophold på størstedelen af den grønne plads, dog ubehageligt særligt ud for cafeen og i pladsens nordvestlige hjørne. Ved yderligere lægivende foranstaltninger i form af en 1,5-2 m skærm ud for cafeen og plantning af to træer ved genboejendommens sydvestlige hushjørne, som er placeret uden for lokalplanområdet, kan der overordnet set opnås et acceptabelt vindmiljø på hele den grønne plads.

Som følge af indsigelserne og undersøgelsens konklusioner foreslår forvaltningen en ændring af lokalplanens § 7, stk. 2, i form af følgende tilføjelse efter andet punktum: *Det skal dog være tilladt at etablere lægivende foranstaltninger i form af en læskærm eller lignende med placering, højde og udformning efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere godkendelse.*

Ligeledes foreslår forvaltningen en ændring af § 7, stk. 4, i form af følgende tilføjelse efter første punktum: *Ud over den viste træbeplantning kan Teknik- og Miljøforvaltningen godkende supplerende træbeplantning med henblik på at forbedre vindmiljøet på pladsen.*

Det bemærkes, at grundejeren er indstillet på, at der fra starten plantes 6 m høje træer på den grønne plads, hvilket indgår i den til indstillingen som bilag 11 vedlagte udbygningsaftale. Træerne vil i løbet af en årrække opnå en højde på 10 m og dermed skabe den forudsatte effekt på vindmiljøet.

G. Trafik-, tilkørsels- og parkeringsforhold samt cykeltrafik (henvisningerne nr. 4, 12, 18, 20 og 21)

- Kontorhuset vil medføre øget trafikbelastning i Aldersrogade, Teglværksgade og kvarteret i øvrigt.
- Der kommer mere trafik mod ensretningen i Teglværksgade.
- Tilkørsel til kontorhusets parkeringsanlæg skal ske direkte fra Jagtvej i lighed med tilkørselsforholdene til IBM-bygningen.
- Kontorhuset vil medføre øgede parkeringsproblemer i kvarteret.
- Kontorhusets parkeringsdækning på 1 plads pr. 100 m² etageareal er utilstrækkelig.
- Cykeltrafik foreslås ledt bagom kontorhuset og ad Teglværksgade.

Bemærkninger:

Kontorhuset opføres med en parkeringskælder med 27-30 pladser med adgang via Aldersrogade. Trafikken hertil forventes at blive højst 150 biler i døgnet, hvilket ikke vurderes at medføre mærkbare ændringer af det nuværende trafikniveau i Aldersrogade og Teglværksgade.

Den omtalte ulovlige kørsel mod ensretningen i Teglværksgade, hvor der er opstillet "motorkørsel forbudt" tavler, er ikke et forhold af relevans for lokalplanen, men forventes i øvrigt ikke at blive påvirket af lokalplanens nybyggeri.

Forslaget om flytning af tilkørslen til kontorhusets parkeringskælder, så den foregår fra Jagtvej, kan ikke anbefales, hverken som en tilkørsel placeret helt tæt på krydset eller som en tilkørsel i forbindelse med passage placeret ind mod naboejendommen Jagtvej 169. I begge tilfælde vil ind- og udkørsel skulle foregå på et sted, hvor de højresvingende trafikanter fra Lyngbyvej er på vej ud af krydsområdet og ikke forventer langsomme eller holdende køretøjer på vej ud fra eller ind til parkeringskælderens, hvilket både sikkerheds- og afviklingsmæssigt vil være yderst problematisk. Vedrørende det omtalte eksempel med adgangen til IBM-bygningens parkeringsanlæg fra Jagtvej og Lyngbyvej skal bemærkes, at denne løsning er bestemt af, at det ikke har været muligt at etablere adgang fra de bagvedliggende gader. Imidlertid er den direkte adgang til overordnede gader ikke problemfri, da det generelt er et mål at minimere antallet af overkørsler til det overordnede vejnet ud fra afviklings- og sikkerhedsmæssige hensyn.

Generelt opnås den bedste parkeringsudnyttelse ved ”dobbeltudnyttelse” af pladserne, dvs. at pladserne bruges af de ansatte om dagen og af beboerne om aftenen og natten. Den fremtidige situation med et kontorhus vil derfor bedre tilgodese beboernes behov end den nuværende situation, hvor gadepladserne i området benyttes af gæster i aften- og nattetimerne. I øvrigt viser kommunens parkeringstællinger, at belægningen i aften- og nattetimerne er under 80 pct.

Flere ansatte i kontorhuset vil givetvis køre i bil før end efter åbningen af Metro Cityringen i 2018. Der er dog tale om pendlertrafik, der ikke vil påvirke parkeringssituationen i aften- og nattetimerne, hvor kapaciteten stadig vil være tilstrækkelig. Derudover er det uvist, om kontorhuset vil stå færdigt før eller efter 2018.

Lokalplanens parkeringdækning på 1 plads pr. 200 m² etageareal for kontor og 1 plads pr. 100 m² etageareal for café og butiksførmål følger parkeringsnormerne i Kommuneplan 2009, der i den tætte del af byen fastlægger en lavere parkeringdækning end tidligere gældende planlægning. Formålet er at begrænse biltrafikken og styrke den kollektive trafik for at opnå et mere bæredygtigt transportmønster. Den fastlagte parkeringdækning anses på den baggrund for tilstrækkelig for at dække kontorhusets behov. Skulle der vise sig at opstå kapacitetsproblemer i området, må disse vurderes i forbindelse med kommunes parkeringsstrategi, dvs. ved evt. udvidelse af betalingszonen for parkering. Det bemærkes, at de ca. 10 parkeringspladser, der nedlægges i forbindelse med etableringen af den grønne plads på Aldersrogade, forudsættes erstattet ved indretning af skråparkering længere nede ad gaden.

Den i henvendelse 4 (lokaludvalget) foreslåede alternative cykelforbindelse bagom kontorhuset/via Teglværksgade må betegnes som urealistisk, jf. bemærkningerne under tema B vedrørende beskæring af kontorhuset ind mod Jagtvej 169. I øvrigt skal bemærkes, at cyklisternes krydsning af Jagtvej ville udgøre et endnu større problem, og en ureguleret krydsning af en 4-sporet vej umiddelbart efter et stort kryds vurderes at være sikkerhedsmæssigt en dårlig løsning. Cyklisterne bør derfor fortsat have adgang til Vibenshus Runddel i enden af Aldersro-

gade. Vedrørende passage for cykeltrafik henover den grønne plads på Aldersrogade henvises til bemærkningerne herom under tema H.

H. Den grønne plads, passage for cyklister, støj-, vind- og solforhold samt beplantning, herunder allébeplantning i Aldersrogade (henvendelserne nr. 4, 8, 12, 13, 15, 18, 20, 21 og 22)

- Den grønne plads vil være ramt af støj og turbulensvinde, og bl.a. udeserveringsarealet vil ligge skygge en stor del af dagen.
- Der skal etableres en glasstøjskærm ud mod Vibenshus Runddel.
- Valg af træer på pladsen skal tage højde for skyggeforholdene.
- Der bør i højere grad tages højde for cykeltrafik henover pladsen.
- Den grønne plads bør i stedet indrettes til privat friareal for beboerne i omliggende ejendomme.
- Allébeplantning i Aldersrogade.

Bemærkninger:

Med den støjbelastede placering ud til et befærdet vejkryds vil den grønne plads i sagens natur kun få en relativt begrænset rekreativ værdi og vil næppe være et sted, man opholder sig i længere tid. Alligevel vurderer forvaltningen, at pladsen vil tilføre et i dag forsømt byrum nogle kvaliteter både visuelt og miljømæssigt.

Lokalplanen fastlægger bestemmelser om pladsens principielle udformning og indretning, herunder med hensyn til belægninger og beplantning. Pladsens udformning med et enkelt og robust design afspejler efter forvaltningens vurdering på en fin måde stedets karakter som et urbant og transitpræget byrum.

For så vidt angår forslaget om støjafskærmning ud mod Vibenshus Runddel vurderer forvaltningen, at en sådan skærm vil aflukke pladsen på en måde, der ikke harmonerer med karakteren af et offentligt byrum.

For så vidt angår vindforholdene omkring kontorhuset i relation til ophold på pladsen henvises til bemærkningerne under tema F.

For så vidt angår skyggeforholdene på pladsen, herunder på udeserveringsarealet, bemærkes, at pladsen med sin placering nord for kontorhuset vil være delvis skyggelagt en del af dagtimerne i sommerperioden, men der vil dog også være steder med sol. Udeserveringsarealet vil få sollys i formiddagstimerne, men vil være skyggelagt i eftermiddagstimerne. Det bemærkes, at der rundt omkring i byen findes mange udeserveringssteder med lignende begrænsede solforhold.

For så vidt angår valg af træer på pladsen bemærkes, at pladsen tilbyder lysforhold, der må anses for egnede for de fleste ”bytræer”, og at valget af den specifikke træart vil ske under hensyntagen til de konkrete grobetingelser på stedet, jf. lokalplanens § 7, stk. 4, der bl.a. bestemmer, at pladsens nærmere udformning, herunder m.h.t. beplantning, skal udføres efter et samlet projekt, der skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen.

For så vidt angår cykling henover pladsen skal det bemærkes, at pladsen forudsættes indrettet som gågade med cykling tilladt. Dvs. at fodgængere og cyklister blandes på en måde, som bl.a. kendes fra ”Stræ-

det”, hvor cyklister qua gadens indretning naturligt tvinges til at tage hensyn til fodgængerne. Lignende forhold gør sig også gældende andre steder, f.eks. på havnepromenaderne. En separat cykelsti henover pladsen vil efter forvaltningens vurdering ødelægge pladsens karakter af et sammenhængende pladsareal med en gennemgående belægning og vil næppe medvirke til større sikkerhed for fodgængerne, da cyklisterne herved indbydes til større hastighed og mindre hensyn.

Forslaget om indretning af pladsen som privat friareal for de omliggende boligejendomme må anses for både urealistisk og uønskeligt, dels fordi arealet skal forblive offentligt vejareal med passagemulighed for fodgængere og cyklister, dels fordi selve ideen med pladsen er at skabe et offentligt byrum, der kan understøtte bylivet. Det bemærkes, at Aldersrogade indgår i en potentiel forbindelse i Byrumshandlingsplanen fra 2006.

Vedrørende forslaget om allébeplantning i Aldersrogade bemærkes, at dette forhold ikke har relevans for lokalplanen, da kun en lille del af gaden ligger inden for lokalplanområdet. Det kan dog oplyses, at der i den kommende kvarterplan for områdefornyelsen i Sankt Kjelds Kvarter forventes at indgå begrønning af Aldersrogade.

I. 3D-visualiseringerne af projektet (henvendelserne nr. 17 og 22)

- Lokalplanforslagets 3D-visualiseringer, herunder på forsiden, er misvisende og viser bebyggelsen lavere end den reelt er.
- På 3D-visualiseringerne er vinduesplaceringerne i nordgavlen af Jagtvej 169 ændret.

Bemærkninger:

Den viste, af BIG udarbejdede 3D-visualisering på forsiden af lokalplanforslaget er ikke korrekt konstrueret og viser derfor projektet i et noget forvredet perspektiv set i forhold til de omliggende bygninger. Teknik- og Miljøforvaltningen har derfor anmodet BIG om at udarbejde en ny retvisende visualisering, der samtidig viser den rigtige placering af vinduerne i nordgavlen af Jagtvej 169. Der er således ikke forudsat ændringer på denne ejendom eller omgivende bebyggelse i øvrigt som følge af lokalplanens bebyggelse, jf. også bemærkningerne under tema B.

Den ny visualisering viser, at kontorhuset vil fremstå lidt lavere og med noget større afstand til genboejendommen i Aldersrogade, end vist på den tidligere visualisering. De øvrige viste 3D-visualiseringer i lokalplanforslaget er konstateret at være overvejende retvisende. De tilrettede visualiseringer er vedlagt indstillingen som bilag 8.

Teknik- og Miljøforvaltningen vurderer ikke, at den tidligere visualisering på forsiden er så misvisende, at det ikke har været muligt at danne sig et rimeligt dækkende indtryk af bebyggelsens størrelsesforhold, rumlige indpasning og karakter, bl.a. når man sammenholder den med de øvrige viste 3D-visualiseringer og de viste snit på lokalplantegning nr. 3.

Den endeligt vedtagne lokalplan *foreslås* forsynet med den ny retvisende 3D-visualisering på forsiden og med korrigerede 3D-visualiseringer i øvrigt, hvor det skønnes velbegrundet.

J. Manglende helhedssyn i planlægningen, lokalplanens afgrænsning og naboretlige forhold (henvendelserne nr. 6 og 22)

- Lokalplanen bør omfatte et større område.
- Kommunen skal som planmyndighed sikre helhedssyn i planlægningen, herunder tilpasning af byggeønskerne på de enkelte grunde til forholdene på naboejendommene.
- Kommunen har ikke inddraget ATP Ejendomme i udarbejdelse af lokalplanen.
- Der skal udarbejdes et nyt planforslag, der også omfatter ATP Ejendommens to erhvervsejendomme (Jagtvej 169 og Aldersrogade 3-5).
- Lokalplanens bebyggelse overskrider den naboretlige tålegrænse i forhold til naboejendommene ejet af ATP Ejendomme.

Bemærkninger:

Ved udarbejdelsen af lokalplanen er der taget udgangspunkt i, at lokalplanen skal muliggøre opførelse af et kontorhus, der udnytter den stationsnære beliggenhed, og som med sin fremtrædende placering og skulpturelle udformning kan udgøre et markant og identitetsskabende vartegn for knudepunktet på Vibenshus Runddel. Det er således ikke lokalplanens formål at gennemføre en regulering af forholdene i den øvrige del af karreen, herunder ATP Ejendommens to erhvervsejendomme. For den øvrige del af karreen gælder således forsat den nuværende kommuneplanramme (C2-ramme). Der er således ikke tale om, at der med lokalplanen sker planmæssige indskrænkninger i udnyttelsesmulighederne for de øvrige ejendomme i karreen, herunder ATP Ejendommens ejendomme. Forvaltningen finder på den baggrund, at det er planmæssigt velbegrundet, at lokalplanen alene omfatter en enkelt ejendom i karreen, ligesom man finder, at der i relevant omfang er lagt en overordnet planmæssig helhedsvurdering til grund for lokalplanen, herunder principper om bæredygtighed.

For så vidt angår ATP Ejendommens bemærkninger om manglende inddragelse af ATP Ejendomme i planudarbejdelsen skal bemærkes, at Aldersro ApS efter anmodning fra forvaltningen har udarbejdet en redegørelse for forløbet af samarbejdet mellem Aldersro ApS og ATP Ejendomme om projektet. Ud fra redegørelsen er forløbet i korte træk følgende: I november 2004 blev der indledt drøftelser mellem Aldersro ApS og ATP om bebyggelse af Jagtvej 171, hvor det bl.a. blev drøftet, at ATP's bygning Aldersrogade 3 skulle erhverves, så arealet kunne indgå i byggegrunden. ATP Ejendomme deltog efterfølgende i formuleringen af programmet for et i 2006 afholdt parallelopdrag, ligesom ATP Ejendomme deltog i møder i sommeren 2006, bl.a. hos kommunen, hvor de indkomne forslag blev præsenteret, og BIG's projekt blev valgt som det bedst egnede. Efterfølgende fortsatte kontakterne mellem Aldersro ApS og ATP Ejendomme, hvor ATP Ejen-

domme ikke fremkom med indsigelser mod BIG-projektet, men tværtimod udtrykte en positiv holdning til projektet og dets realisering. I april 2008 meddelte ATP Ejendomme Aldersro ApS, at man ikke ville lægge grundareal til projektet og ikke ønskede at fortsætte samarbejdet, men fortsat var interesseret i at købe ejendommen Jagtvej 171. I november 2008 fremkom ATP med et prisforslag som afvises af Aldersro ApS, hvorefter kontakten mellem parterne om projektet ophørte. Aldersro ApS orienterede Københavns Kommune, Økonomiforvaltningen om de opståede samarbejdsvanskeligheder mellem parterne.

Ud fra redegørelsen vurderer forvaltningen, at ATP Ejendommens påstand om manglende inddragelse som nabo i planarbejdet må anses for ubegrundet, da ATP Ejendomme ifølge redegørelsen har været involveret i hele processen ved tilblivelsen af BIG's projekt og ikke har udtrykt indsigelse over for Aldersro ApS mod projektet, eller at dette skulle lægges til grund for udarbejdelsen af en lokalplan. Kommunen har heller ikke i forbindelse med den nævnte mødevirksomhed modtaget indsigelse fra ATP Ejendomme mod projektet. Forvaltningen finder i forlængelse heraf, at der ikke er nogen saglig begrundelse for, at der skal udarbejdes et nyt lokalplanforslag, der medtager ATP Ejendommens to ejendomme.

Vedrørende ATP Ejendommens bemærkninger om overskridelse af den naboretlige tålegrænse skal bemærkes, at forvaltningen vurderer, at lokalplanens bebyggelse ikke medfører en sådan grad af forringelse af bl.a. lys- og udsigtsforholdene, jf. det herom anførte i bemærkningerne under tema D, eller indskrænkning af ATP Ejendommens råden over sine to ejendomme, at det går ud over, hvad der er hjemmel til i henhold til planloven. Der henvises i øvrigt til bemærkningerne under tema D om værdiforringelse af omliggende ejendomme og ejerlejligheder, herunder det anførte om, at der ikke sker indgreb i tilsikrede rettigheder vedrørende skygge- og udsigtsforhold.

Forvaltningen vurderer endvidere, at lokalplanens bebyggelse ikke medfører væsentlige indskrænkninger af ATP Ejendommens råden over sine to ejendomme m.h.t. anvendelse og bebyggelse. Dels kan den eksisterende anvendelse og bebyggelse fortsætte som hidtil, dels vil lokalplanen ikke have betydning for udarbejdelse i givet fald af en lokalplan for de to ejendomme inden for den gældende kommuneplanramme (C2-ramme).

K. Manglende miljøvurdering (henvendelse nr. 22)

- Kommunens afgørelse om ikke at foretage miljøvurdering af planforslaget er påklaget til Natur- og Miljøklagenævnet.

Bemærkninger:

Det skal oplyses, at COWI på vegne af ATP Ejendomme har påklaget kommunens afgørelse om ikke at udarbejde miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer til Natur- og Miljøankenævnet (NMKN). NMKN har med afgørelse af 13. juli d.å. afgjort, at klager ikke gives medhold i klagen over kommunens afgørel-

se om, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer af planforslagene om opførelse af nyt byggeri på Jagtvej 171, og kommunens afgørelse står således ved magt.

L. Langsigtet udvikling af karreen (henvendelserne nr. 12 og 22)

- Ønsker ikke indretning af fælles gårdarealer for erhvervs- og boligejendommene.

Bemærkninger:

I lokalplanforslagets redegørelsesdel, afsnittet Planmæssig og arkitektonisk vurdering, er beskrevet nogle overvejelser om den langsigtede udvikling af karreen. Det fremgår heraf, at bebyggelsen i den øvrige del af karreen forudsættes videreført med den nuværende bebyggelse og anvendelse, og at der eventuelt kan forventes en vis fornyelse af de to erhvervsjendomme matr.nr. 3615 og 4159 UK (ATP Ejendommens to ejendomme), hvilket i så fald skal ske på baggrund af en helhedsløsning, som kan danne udgangspunkt for en lokalplan. En betingelse herfor vil dog være, at der sker en forbedring af friarealforholdene for de tilstødende boligejendomme ved indretning af fælles friarealer med erhvervsjendommene. Disse betragtninger er ikke en del af lokalplanens indhold og skal alene opfattes som nogle overvejelser om en mulig langsigtet udvikling af karreen.

M. Funderingsforhold, sætningsskader mv. (henvendelserne nr. 15 og 23)

- Byggeriet vil medføre sætningsskader på naboejendomme.

Bemærkninger:

Funderingsforhold, herunder pilotering mv. reguleres ikke af planloven, men af byggelovgivningen. I forbindelse med en byggetilladelse vil der blive stillet krav vedrørende fundering, udgravning mv. samt krav om nødvendige foranstaltninger for at sikre omliggende bygninger. Eventuelle sætningsskader på naboejendomme som følge af et byggeri er omfattet af den pågældende grundejers/bygherres ansvar, herunder erstatningsansvar.

N. Eksisterende bebyggelse (henvendelse nr. 3)

- Manglende beskrivelse af nuværende bygninger på ejendommen ud fra deres historie.

Bemærkninger:

Ingen af lokalplanområdets eksisterende bygninger er klassificeret som bevaringsværdige, dvs. med SAVE bevaringsværdi 1-4. Lokalplanen fastlægger derfor ikke bevaringsbestemmelser. Af lokalplanforslaget, afsnittet Lokalplanområdet og kvarteret, fremgår: "Ejendommen rummer i dag en ældre, nu tom 3½ etages beboelsesejendom ("Aldersro") opført i 1895 oprindeligt som værkstedsbygning, samt nogle mindre, lave erhvervsbygninger." Forvaltningen vurderer, at

denne beskrivelse, sammenholdt med de viste foto af bygningerne, er tilstrækkelig oplysende set i forhold til, at bygningerne ikke er bevaringsværdige.

- 0 -

Henvendelserne giver ikke Økonomiforvaltningen anledning til at foreslå ændringer i forslaget til kommuneplantillæg.

Som nævnt i bemærkningerne under pkt. F giver henvendelserne og den gennemførte vindundersøgelse Teknik- og Miljøforvaltningen anledning til at *forstå* ændringer i lokalplanen i forhold til det offentliggjorte forslag således, at der kan tillades læggevende foranstaltninger i forbindelse med et eventuelt udeserveringsareal på ejendommens friareal, samt at der kan tillades supplerende træbeplantning på den grønne plads for at forbedre vindmiljøet.

Som nævnt i bemærkningerne under pkt. I *foreslår* Teknik- og Miljøforvaltningen, at den viste 3D-visualisering på lokalplanforslagets forside erstattes af en ny, tilrettet visualisering, og at øvrige 3D-visualiseringer udskiftes i fornødent omfang. De tilrettede visualiseringer indsættes i den endeligt vedtagne lokalplan inden planens bekendtgørelse.