



Bilag 4

Notat om henvendelser modtaget i høringsperiode – tillæg 2 til lokalplan 367-1 "Sadolin & Holmblad"

Der er modtaget 35 henvendelser, jf. bilag 3 "Henvendelser modtaget i høringsperioden"

Ændringer i lokalplanen

På baggrund af høringen foreslås en række ændringer i lokalplanbestemmelserne:

- A. *Rækkehusene mellem Badensgade og Lyneborggade tages ud af lokalplanen.*

Forvaltningen foreslår at § 5 stk. 2 c fjernes fra lokalplanen, og som følge heraf udgår § 6, stk. 1c om udformningen af bebyggelsen.

Med udgangspunkt i de mange høringssvar fra borgerne i området, foreslås det, at 'bygning C', rækkehusene mellem Badensgade og Lyneborggade, fjernes fra lokalplanen, og derfor ikke bliver bygget. Dermed tages hensyn til områdets kvalitet som populært rekreativt område med aftensol..

- B. *Tilbagetrukket etage i bebyggelsesfelt B .*

Forvaltningen foreslår at § 5 stk. 2 B, ændres fra – "Det på tegningen viste hjørne kan opføres i 7 etager med en husdybde på 13 m og bygningshøjden må ikke overstige 24 m med en åben stueetage evt. understøttet af søjler." til: "Det på tegningen viste hjørne kan opføres i 7 etage med 7. etage tilbagetrukket, som vist på tegning nr. 3, og med en husdybde på 13 m. Bygningshøjden må ikke overstige 24 m."

- C. *Rettede lokalplantegninger for så vidt angår bebyggelsesfelt B.*

Der er en uoverensstemmelse mellem tegningerne i redegørelsen og lokalplantegningerne for så vidt angår byggefelt B. I redegørelsen er det korrekte byggefelt vist i overensstemmelse med det byggefelt, der er fastlagt i den gældende lokalplan, der har ligget til grund for en videre bearbejdning af tegnestuens forslag til udformning af bebyggelse.. Forvaltningen foreslår derfor, at tegningerne rettes, jf. bilag 6.

Henvendelser fra myndigheder og andre offentlige instanser

HOFOR – henvendelse nr. 35

HOFOR gør med sin henvendelse opmærksom på, at der er placeret et par hane-boxe og forsyningslinjer langs strækningen Holmbladsgade, som ikke

Byplan Indre

Njalsgade 13

Postboks 348

2300 København S

Telefon

3032 9653

Telefax

3366 7020

E-mail

peniel@tmf.kk.dk

må berøres i forbindelse med udgravninger af byggefelter. HOFOR forventer at forsyne det fremtidige nybyggeri.

Høringssvar

Henvendelser kan grupperes i følgende emner.

- A. Henvendelse nr. 11 Amager Øst Lokaludvalg
- B. Bygning C - rækkehuse mellem Badensgade og Lyneborggade
- C. Bebyggelsernes omfang, fortætning og højde
- D. Rekreative områder
- E. Bil- og cykelparkering
- F. Trafik
- G. Ændring af plangrundlaget
- H. Erhverv
- I. Materialer
- J. Området sammenhæng
- K. Klimasikring
- L. Affaldshåndtering
- M. Skyggediagrammer
- N. Studieboliger

A. Henvendelse nr. 11 Amager øst Lokaludvalg

Lokaludvalgets høringssvar tager udgangspunkt i borgernes bemærkninger ved et "pop-up" møde den 25. april og et borgermøde d. 3. maj 2016. Der har blandt de fremmødte borgere til de to arrangementer været udtalt en frygt for, at de nye bebyggelser vil give 'uhensigtsmæssige skygevirkninger' til de nuværende bebyggelser og de grønne arealer i lokalplansområdet. Endvidere udtrykte en stor del af de fremmødte borgere, at de ikke ønsker rækkehusbebyggelsen (bygning c), fordi den kommer for tæt på de bevaringsværdige bygninger på Badensgade. Lokaludvalget ønsker derudover, at der bliver stillet krav om 25 % almene boliger i området for at sikre en mangfoldig beboerskare. Lokaludvalget vil gøre opmærksom på, at tilladelsen til Netto på Lyneborggade var betinget af, at der blev etableret kundeparkering. Lokaludvalget er imod, at der som Lokaludvalget ser det, bliver ændret på forudsætningerne for denne parkering, når der konverteres p-pladser til bebyggelse. Lokaludvalget har i forbindelse med en intern høring området fra 2014 ønsket at en række forhold fastholdt:

- Fastholde en bebyggelsesprocent på 110

- Fastholde mængden af erhverv og gerne åbne op for erhverv i stueetager
- Sikre grønne arealer til beboerne
- Nybyggeri skal passe ind i det eksisterende
- Der ønskes bæredygtigt byggeri
- Passagerne på tværs af området skal fastholdes.

Forvaltningens bemærkninger

Ifølge kommuneplanen skal der fortættes stationsnært i København. Da lokalplanområdet ligger stationsnært i forhold til metrostationen Amagerbro samt tæt på flere buslinjer og området derudover fremstår ufærdigt, vurderes det, at der godt kan fortættes i lokalplanområdet. I forhold til at fastholde mængden af erhverv i området vil der stadig være mulighed for at have erhverv i op mod 20 procent af etagearealet.

Med forvaltningens foreslåede ændringer vil en væsentlig del af de grønne arealer blive bevaret, samtidigt med at nybyggeriet vil få en bedre sammenhæng med det eksisterende byggeri. Nybyggeriets højde vil ikke overskride områdets øvrige bebyggelser. I forhold til bæredygtigt byggeri er der mulighed for at opstille solceller, samt at flade tage, der ikke anvendes til ophold, skal udføres som grønne tage med fx sedummos og græs. Lokalplanforslaget vil ikke ændre markant på mulighederne for at færdes på tværs af området.

Skyggediagrammer i lokalplanen og bilag 5 viser, at der er begrænsede gener for omgivelserne, idet skyggerne især falder på egen grund, hvilket netop har været hensigten med udformning af de nye bebyggelser.

Der er ikke stillet krav om almene boliger, idet der kun vil kunne stilles krav om ca. 1.300 m² almene boliger, hvilket anses for en u hensigtsmæssig størrelse i forhold til en rationel drift af en almen afdeling.

Forvaltningen vurderer, at en bebyggelsesprocent på 130 passer i forhold til områdets centrale beliggenhed og de nærliggende byområder med tæt karrébebyggelse samt nærheden til metrostation.

Lokalplanen ændrer ikke på kundeparkeringen til Netto.

Forvaltningen vurderer, at nybyggeriet er tilpasset stedet. Byggeriet opføres efter gældende bygge- og miljøregler, og forvaltningen har ikke mulighed for at stille yderligere krav om bæredygtighed. Lokalplanen sikrer, at stier opretholdes og bliver mere attraktive forbindelser på tværs af området.

B. Bygning C – Rækkehuse mellem Badensgade og Lyneborggade

Der er flere henvendelser, der er imod opførslen af rækkehusene på arealet mellem Badensgade og Lyneborggade. Flere af bekymringerne går på, at nybyggeriet vil inddrage et populært grønt område/byrum blandt områdets beboer. Der er også adskillige, der mener, at de nye rækkehuse vil blive opført for tæt på bevaringsværdige bygninger i Badensgade. Der er frygt for, at det vil medføre indbliksgener fra altanerne til haverne ved Badensgade og boligerne ved Lyneborggade, tager aftensol fra Badensgade og de dertil hørende små haver, samt fjerner udsigten til de bevaringsværdige bygninger. (Henvendelse nr. 1, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 21, 23, 24, 25, 26, 27, 29 og 34)

Forvaltningens bemærkninger

Forvaltningen er enig i, at bevarelse af et grønt, velbesøgt byrum skal vægtes tungt i lokalplanlægningen. Derfor foreslår forvaltningen, at byggefelt C, og dermed rækkehusbebyggelsen, udgår af lokalforslaget. Derved bevares det grønne byrum, hvilket medfører reduktion i det samlede etageareal med ca. 600 m². Dermed reduceres etagearealet tilsvarende og friarealet øges med ca. 200 m².

C. Bebyggelsernes omfang, højde og fortætning af området

Der er en udtalt bekymring for, at det med tillæg 2 til lokalplanen bliver muligt at bygge 9.800 etagemeter i forhold til 4.000 etagemeter i den nuværende lokalplan, der giver en bebyggelsesprocent på 130. Det er efter flere vurderinger, en fortætning området ikke vil have gavn af ift., at området får mindre grønne arealer, mere skygge og forringede vindforhold med mere blæst til følge. Der bliver også udtrykt modvilje mod højden på nogle af byggerierne. Der fremhæves flere gange, at nye bygninger ikke bør overskride højden på det omkringliggende byggeri. Dette gælder bygning D (4/5 etager) ved Donaugade, og især bygning B med 7 etager langs Meklenborggade er fremhævet som en bygning, der er for høj i forhold til områdets øvrige bebyggelser. Der er frygt for, at bygningerne vil kaste lange skygger over området generelt og det kommende byrum ved Lyneborggade-karréen. Henvendelse 32 påpeger, at byggefelt D at forhindre adgang til deres baggård i forbindelse med f.eks. vedligeholdelse arbejder- (Henvendelse nr. 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 29, 30, 31, 32, 33 og 34)

Forvaltningens bemærkninger

Ifølge Kommuneplan 2015 skal der fortættes stationært i København. København er en by i vækst og befolkningstallet stiger med ca. 100.000 borger frem til 2027. I Kommuneplanen 2015 er der muliggjort en bebyggelsesprocent på 150. I det aktuelle lokalplanområdet foreslås en bebyggelsesprocent på 130 før de forslåede ændringer ift. byggefelt C.

Forvaltningen vurderer, at byggeriet er tilpasset det eksisterende byggeri. Dog foreslår forvaltningen som følge af høringen, at den 7. etage i byggefelt B udføres som en tilbagetrukket etage mod den centrale plads, hvilket delvist vil imødekomme indsigelserne. Det er forvaltningens vurdering, at planforslagets byggeri vil give samme eller bedre vindforhold i forhold til det muliggjorte byggeri i gældende lokalplan, idet den nye bebyggelse opdeler det store gårdrum og afskærmer for blæsten. Der er flere høringssvar der tilkendegiver, at området fremstår ufærdigt og anerkender behovet for at bygge boliger i København. Jf. punkt I – områdets sammenhæng. For så vidt angår henvendelse nr. 32 sker vejadgangen til ejendommen fra Ungarnsgade. Der er ikke tinglyst ret til at sikre færdsel over anden mands grund.

D. Rekreative områder

Et tilbagevendende tema i høringssvarene er, at der på grund af fortætningen er en reduktion af grønne rekreative områder. Set grønne område mellem Lyneborggade og Badensgade bliver især fremhævet som et særligt værdifuldt og benyttet areal på grund af, at der, i modsætning til resten af de grønne arealer i kvarteret, er aftensol. Det opleves af flere som en markant forringelse af områdets kvalitet at bygge netop der. Der er endvidere udtrykt kritik af beregningen af friarealet for området, hvor dæk i gårdrum og fælles tagterrasser medregnes i opgørelsen af friarealer. (Henvendelse nr. 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 32 og 34)

Forvaltningens bemærkninger

Forvaltningen er enig i, at sollys, luft og udsigter er kvaliteter, der skal sikres bedst muligt i områder, hvor der byudvikles. Forvaltningen finder, at der med lokalplanforslaget er taget i højde for dette, men for nogle er det andre kvaliteter end det man er, vandt til. Det forvaltningens vurdering, at der ikke inddrages grønne arealer til bebyggelse, idet byggefelt C foreslås udtaget af lokalplanen, samt at placering af de øvrige bebyggelser sker på allerede fastlagte byggefelter og parkeringsarealer. Lokalplanen fastlægger, at friarealerne beregnes under ét, heri kan ifølge kommuneplanen indgå friarealer på hævede arealer, som eksempelvis gården i byggefelt A. Der kan medregnes tagterrasser, der er fælles for ejendommens beboere, men ikke for området under ét.

E. Bil- og cykelparkering

En del personer mener, at parkeringsnormen for planområdet bør ændres, således at der bliver flere parkeringspladser. Nogle borgere mener, at parkeringsnormen bør ændres til 1 plads pr 100 m² etageareal, hvilket vil være i tråd med protokolbemærkningen fra Venstre og Det Konservative

Folkeparti. Der er også borgere, der gør opmærksom på, at tilladelsen til at etablere Netto Lyneborggade var betinget af, at der var p-pladser til butikkens kunder. Der er borgere, der pointerer, at der med fortætningen i området alt andet lige vil være et større behov for cykelparkering i området. Der skal findes flere cykelparkeringspladser i forbindelse med nybyggeri i området. (Henvendelse nr. 3, 8, 10, 11, 16, 17, 18, 19, 21, 22, 25, 26, 32, 33 og 34)

Forvaltningens bemærkninger

Parkeringsdækningen er fastsat i overensstemmelse med Kommuneplan 2015, der fastlægger, at parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen mindst 1. pr. 200 m² og højst 1. pr. 100 m² etageareal. I lokalplanforslaget er parkeringskravet fastlagt til 1 plads pr. 200 m² etageareal, da der er taget hensyn til stationsnærheden.

Den gældende lokalplan nr. 367-1 fastlægger, at parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen 1 parkeringsplads pr. 100 m² etageareal. Lokalplanen forudsætter, at parkeringsnormen regnes for området under ét. I byggetilladelse til de opførte andels- og ejerboliger er stillet krav om 150 parkeringspladser. Tilsvarende er der stillet krav til Nettobebyggelsen om etablering af 23 parkeringspladser. Lokalplanen ændrer ikke på disse forhold. Der er i dag flere parkeringspladser, end der er stillet krav om. Den samlede parkeringsnorm med den nye parkeringsnorm og den gamle vil svare til ca. 1 plads pr. 180 m² etageareal.

Til cykler stilles der i overensstemmelse med Kommuneplan 2015 krav om 4 pladser pr. 100 m² boliger og 4 pladser pr. 100 m² ungdomsboliger. Mindst halvdelen af parkeringspladserne i forbindelse med ungdomsboliger vil blive overdækkede. Desuden stilles krav om pladser til pladskrævende cykler svarende til 2 pladser pr. 1.000 m² boligareal.

F Trafik

Der er flere, der pointerer, at fortætningen i området vil betyde, at der kommer mere trafik. Bekymringen går på trafiksikkerhed, støjgener, og at et kvarter, der i forvejen opleves trafikalt presset af blandt andet tung trafik til Netto på Lyneborggade, vil blive yderligere trafikalt presset. (Henvendelse nr. 8, 10, 13, 14, 16, 17, 18, 20, 21, 22, 26, 32, 33 og 34)

Forvaltningens bemærkninger

Det er ikke forvaltningens vurdering, at planforslaget vil skabe meget mere trafik. I forhold til det gældende plangrundlag, forventes det, at bebyggelsen vil generere ca. 100 flere bilturer, og der forventes en forbedret trafiksikkerhed med etablering af bedre stiforbindelser. I forhold til trafikstøj er der fastsat grænseværdier for støj, der skal sikre, at

bebyggede og ubebyggede arealer placeres, udføres og indrettes således, at støjgenerne ikke overskrider til tilladte.

G Ændring af plangrundlaget

Indsigerne (henvendelse nr. 19) er utilfredse med, at lokalplanen muliggør nye byggerier og indretning af byrum, der forringer deres boligværdi eller væsentligt ændrer de forhold de har købt og bosat sig under. Indsigerne havde bosat med udgangspunkt i den nuværende lokalplan. Der bliver især lagt vægt på, at udsigten bliver forringet, og at der kommer mindre lys og grønt. Derfor forslås det, at man ændrer på bygningsudformningen. Det anføres, at lokalplanforslaget vil medføre et ejendomsværditab for deres ejendom.

Det konstateres, at der er en uoverensstemmelse for så vidt angår byggefelt B, mellem de i redegørelsen viste illustrationer, og herunder skyggediagrammer, og det viste byggefelt på lokalplantegningerne, og at kommunen opdaterer tegningsgrundlaget inden lokalplanforslaget godkendes.

Forvaltningens bemærkninger

De i lokalplanen fastlagte bygningshøjder er alle kendte i området og adskiller sig ikke fra de højder, der er fastlagt i gældende lokalplan. Byggefelt B er næsten identisk med det i det i gældende lokalplan fastlagte, men især byggefelt A adskiller sig fra det i gældende lokalplan fastlagte punktus i 7½ etage. Byggefeltet er placeret i en afstand på ca. 20 m fra facaden på den i indsigelsen omtalte ejendom og adskilt af et den centrale plads. På det pågældende sted kan der bygges i 5 etager.

Med lokalplanforslaget søges der tilført området flere kvaliteter, såsom flere og bedre byrum, men nybyggeriet vil have den konsekvens for nogle, at udsigten ændrer sig. Lokalplaner og lokalplanlægning er erstatningsfri regulering, idet planlægningen ikke forhindrer den fortsatte brug af ejendommene.

Forså vidt angår uoverensstemmelse mellem tegningerne, kan det oplyses, at grundlaget for byggefelt B, er at det er det byggefelt, der er fastlagt i den gældende lokalplan, der har ligget til grund for en videre bearbejdning tegnestuens forslag til udformning af bebyggelse. Det er således lokalplantegningerne i forslaget, der beklageligvis er ukorrekte. Forvaltningen skal derfor foreslå, at tegningerne rettes, jf. bilag 6.

H Erhverv

Der er flere borgere, der ønsker, at det skal være muligt at have erhverv i stueetagerne i lokalplansområdet. Dette sker med udgangspunkt i et ønske om at sikre en god blanding mellem boliger og erhverv i kvarteret.
(Henvendelse nr. 10, 11, 12, 16 og 34)

Forvaltningens bemærkninger

Området er Kommuneplan 2015 fastlagt til boliger. Der kan dog indrettes serviceerhverv, fx butikker, restauranter, caféer etc. jf. lokalplanens § 3 stk. 1. Der er således ikke noget til hinder for, at der indrettes serviceerhverv i op til 20 % af etagearealet.

I Materialer

Der er to indsigelser vedrørende materialerne, der bliver brugt til nybyggeriet. Den ene indsigelse går på, at der ønskes, at der som udgangspunkt bygges med så bæredygtige materialer som muligt, den anden er bekymret for, at der på bygning C (rækkehusene) vil blive bygget i materialer, der vil reflektere sollys til gene for beboerne på Badensgade.
(Henvendelse nr. 11 og 13)

Forvaltningens bemærkninger

Materialerne der bliver brugt til bebyggelse skal fremstå i høj arkitektonisk og materialemæssig kvalitet. Flade tage der ikke anvendes til ophold skal udføres som grønne tage med fx sedummos og græs jf. § 6 stk. 1, 3 og 5. Der er endvidere mulighed for at opsætning af solceller som en integreret del af taget.

I forhold til bygning C se forvaltningens bemærkninger under punkt B - Bygning C – Rækkehuse mellem Badensgade og Lyneborggade.

J Områdets sammenhæng

Der er flere høringsvar, der er positive overfor, at området med lokalplanen vil fremstå mere sammenhængende og 'færdigt' i modsætning til områdets nuværende fremtoning. Der er ligeledes en del, der mener, at området med den nye lokalplan kommer til at fremstå mere sammenhængende. (Henvendelse nr. 3, 5, 8, 9, 10, 11, 13, 22, 23, 25, 27, 29, 30 og 34)

K Klimasikring

Der er to indsigelser, der er bekymret for, at der med de nye byggerier vil være risiko for, at området vil være mindre klimasikret. Bekymringen bunder i, at der vil være mindre mulighed for nedsivning af regnvand, når

de tomme arealer bliver bebygget. Der spørges om, hvordan Københavns Kommune kan være sikker på, at nybyggeriet ikke kommer til at påvirke området negativt i forbindelse med et skybrud. (19 og 25)

Forvaltningens bemærkninger

Det er forvaltningens vurdering, at lokalplanen ikke vil ændre væsentligt på afledningen af vand i tilfælde af et skybrud. Terrænet falder svagt fra områdets midte med en koteforskel på op til 1,25 m, hvilket gør at vandet ledes væk fra området. HOFOR har ikke fundet nogle udfordringer ved planforslaget og skybrudssikringen af København jf. høringsvar 35.

L Affaldshåndtering

Der er adskillige høringsvar, der savner en uddybning af, hvordan affaldshåndteringen i området bliver, hvis der bliver bygget flere bygninger. Det skal stadig være nemt at kunne komme af med sit affald, og det skal være nemt at afhente affald. Derudover er der en bekymring for, at de nye byrum kommer med de nødvendige affaldsløsninger, så man undgår skrald i området. (Henvendelse nr. 14, 19 og 25)

Forvaltningens bemærkninger

Der vil ikke blive givet tilladelse til nybyggeri uden, at der er en løsning for affaldshåndtering. Affaldet skal placeres i affaldsrum, der skal placeres så det er bolignært, og det let kan afhentes. Der vil således heller ikke blive givet tilladelse til nybyggeri, hvis det umuliggør eksisterende affaldshåndtering.

M Skyggediagrammer

Der er flere der tvivler på skyggediagrammernes nøjagtighed. Dette er et problem, fordi skyggegenerne ved de nye bygninger er omdrejningspunkt for en del af de indsigelser, der er mod en del af nybyggeriet i området. (Henvendelse nr. 13, 17, 18, 19, 21, 23 og 27)

Forvaltningens bemærkninger

Det er forvaltningens vurdering, at lysforholdene i lokalplanforlaget er tilstrækkeligt belyst i skyggediagrammerne. Skyggediagrammerne viser relevante tidspunkter på dagen ved jævndøgn og sommertilværv. Det er standardvisningen for sol- og skyggeforholdene ved nybyggeri.

N Studieboliger

Henvendelse nr. 2 opfordrer til, at der i lokalplanen stilles krav om at 25 % af etagearealet skal anvendes til alene boliger.

Forvaltningens bemærkninger

Der er ikke stillet krav om almene boliger, idet der kun vil kunne stilles krav om ca. 1.300 m² almene boliger, hvilket anses for en u hensigtsmæssig størrelse i forhold til rentabel drift af en almen afdeling.