

SVAR PÅ HENVENDELSER MODTAGET I HØRINGSPERIODEN

FORSLAG TIL LOKALPLAN STRANDBOULEVARDEN 130

Nedenfor er høringssvar kort refereret og besvaret af forvaltningen. Der er modtaget fire henvendelser i høringsperioden fra den 23. februar 2026 til den 20. april 2026. Henvendelserne kan ses i bilag 3 Henvendelser modtaget i høringsperioden. Østerbro Lokaludvalg havde ingen bemærkninger til lokalplanforslaget.

Forslag om ændringer efter høringen

Forvaltningen foreslår ændringer til lokalplanforslaget på baggrund af høringen. Ændringerne fremgår af bilag 5 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 Strandboulevarden 130.....	1
Anvendelse	2
(1) Der bør stilles krav til bopælspligt i boligerne	2
Parkering	2
(1) Reservation af parkeringspladser til alternative drivmidler	2
Ydre fremtræden.....	2
(1) Fravigelse af krav om opholdsaltaner	2
(1) Markering af indgangspartier	3
(1) Metal som tagmateriale.....	3
(1) Gulvkoter, sokkelhøjde og minimumshøjde for vinduers underkant	3
(1) Altaner i stueetager	4
(1) Fravigelse af let adgang til gårdrum	4
(1) Uoverensstemmelser i lokalplanens bestemmelser om altaner	4
Omfang og placering af bebyggelsen	4
(1) Der bør tillades færre etager	4
(1) Overskridelse af byggefelt	5
Andre emner	5



(1 , O) Miljøfarlige stoffer i regn- og spildevand.....	5
---	---

Anvendelse

(1) Der bør stilles krav til bopælspligt i boligerne

Henvendelse 1, borger.

En borger udtrykker ønske om, at der kun bygges boliger, hvis der er bopælspligt i boligerne.

Forvaltningens svar

Det følger allerede af lokalplanforslagets § 3, stk. 1, at området fastlægges til helårsboliger. Bestemmelsen hindrer i princippet ikke i sig selv, at en helårsbolig står tom. Dette sikres imidlertid med lov om boligforhold § 5, stk. 1. Her fremgår det, at man som ejer af en bolig skal sørge for, at boligen tages i brug til helårsbeboelse, hvis den er fastlagt til helårsbolig i en lokalplan. I lov om boligforhold følger yderligere tiltag som kan anvendes, hvis boligen på trods af loven alligevel ikke er beboet.

Parkering

(1) Reservation af parkeringspladser til alternative drivmidler

Henvendelse 3, bygherre

Et hørings svar fra bygherre vedrører lokalplanforslagets § 5 Bil- og cykelparkering (elbiler og delebiler). I hørings svaret anføres det, at en lokalplan ikke kan pålægge bindende krav om konkrete køretøjstyper, brugernes transportvalg eller den faktiske drift og anvendelse af parkeringspladser.

Forvaltningens svar

Det følger af planlovens § 15, stk. 2, nr. 10, at man i en lokalplan kan fastsætte bestemmelser om parkeringsforhold, herunder om antal, beliggenhed og udformning af parkeringspladser til forskellige anvendelser i området. Af lovbemærkningerne til bestemmelsen fremgår det, at dette bl.a. også medfører, at man i lokalplaner kan sætte krav om etablering af parkeringspladser til el- og delebiler.

Ydre fremtræden

(1) Fravigelse af krav om opholdsaltaner

Henvendelse 2, bygherre

Bygherre ønsker at kunne fravige krav om opholdsaltaner for alle boliger, da enkelte boligernes facader er støjbelastede.

Forvaltningens svar

Forvaltningen indstiller, at det gøres tydeligt, at kravet kan fraviges, hvor støjberegningerne viser, at miljøstyrelsens grænseværdier ikke kan overholdes.

Forslag om ændring af lokalplanen

Forvaltningen foreslår på denne baggrund, at §7, stk. 3 altaner, litra d ændres.

Ændringen fremgår af bilag 5 Forslag til ændringer efter høring.

(1) Markering af indgangspartier

Henvendelse 2, bygherre

Bygherre ønsker øget materialefleksibilitet angående markering af indgangspartier i facaden.

Forvaltningens svar

Det vurderes, at det nuværende krav om felter af grønne kakler ikke er væsentligt for arkitekturen i projektet. Forvaltningen indstiller derfor at to bestemmelser om markering af indgangspartier tilpasses, så der tillades felter i andre materialer eller farver end muren.

Forslag om ændring af lokalplanen

Forvaltningen foreslår på denne baggrund, at § 7, stk. 2 Vinduer, døre og indgangspartier litra k, og § 7 stk. 1 Facader litra a ændres. Ændringen fremgår af bilag 5 Forslag til ændringer efter høring.

(1) Metal som tagmateriale

Henvendelse 2, bygherre

Bygherre ønsker at kunne udføre tage i metalmaterialer som aluminium eller stål. Bygherre begrundet dette med at ændringen skaber bedre mulighed for bedre samspil med tagrender, nedløb og inddækninger.

Forvaltningens svar

Det vurderes, at der ikke er godtgjort tilstrækkeligt for, hvorfor tag udført i metal er nødvendigt at indarbejde i planen efter endt høring. Forvaltningen indstiller derfor ikke at der kan anvendes metal som tagmateriale.

(1) Gulvkoter, sokkelhøjde og minimumshøjde for vinduers underkant

Henvendelse 2, bygherre

Bygherre ønsker tilpasning af gulvkoterne og minimumshøjden for underkant af vinduer for at sikre overensstemmelse internt i lokalplanens bestemmelser og for at mindske indkig i boligerne.

Forvaltningens svar

Det vurderes, at det er uhensigtsmæssigt med et krav om, at vinduer skal føres til terræn, særligt for boliger, samt at der bør sikres overensstemmelse mellem bestemmelserne om gulvkoter, minimumsunderkant for vinduer, samt sokkelhøjder. Forvaltningen indstiller derfor, at der for disse forhold differentieres mellem boliger og erhverv og at en række bestemmelser tilpasses for at imødekomme uoverensstemmelserne og mindske indkigsgener.

Forslag om ændring af lokalplanen

Forvaltningen foreslår på denne baggrund, at § 7 stk 1 Facader litra c, § 7 stk. 2 Vinduer, døre og indgangspartier litra a og litra f ændres. Ændringen fremgår af bilag 5 Forslag til ændringer efter høring.

(1) Altaner i stueetager

Henvendelse 2, bygherre

Bygherre ønsker mulighed for altaner i stuelejligheder i stedet for terrasser.

Forvaltningens svar

Det vurderes, at altaner i stueetagen ikke er hensigtsmæssigt i forhold til gårdrummets disponering og at, det vil forringe den samlede kvalitet af byrummet. Forvaltningen indstiller derfor ikke, at der kan tillades altaner i stueetagen.

(1) Fravigelse af let adgang til gårdrum

Henvendelse 2, bygherre

Bygherre ønsker at kunne fravige kravet om en maksimal afstand på 10 meter mellem port og opgange der ikke har direkte adgang til gården. Bygherre begrundet dette med, at adgang til gårdrum gennem porte og opgange gør, at erhvervsarealet ikke kan udnyttes som samlet enhed.

Forvaltningens svar

Forvaltningen vurderer, at bygherres ønske vil forringe den lette adgang til gårdrummet og affaldsskure væsentligt. Forvaltningen indstiller derfor ikke, at kravet kan fraviges.

(1) Uoverensstemmelser i lokalplanens bestemmelser om altaner

Henvendelse 2, bygherre

Forvaltningen og bygherre er blevet opmærksomme på uoverensstemmelse mellem bestemmelser, visualiseringer og tegninger om altaner på østfacaden.

Forvaltningens svar

Forvaltningen foreslår at konsekvensrette bestemmelser om altaner på østfacaden til et maksimalt fremspring på 1,1 meter. Ændringen vil desuden muliggøre at alle kommunens krav, om at alle boliger skal have en opholdsaltan på minimum 1,5x1,5 meter ved at lave altanerne delvist indeliggende. Bygherre partshøres om dette.

Forslag om ændring af lokalplanen

Forvaltningen foreslår på denne baggrund, at § 7, stk. 3 Altaner litra b ændres. Ændringen fremgår af bilag 5 Forslag til ændringer efter høring.

Omfang og placering af bebyggelsen

(1) Der bør tillades færre etager

Henvendelse 1, borger.

I høringssvaret fremgår det, at det bør vurderes om der bør tillades en etage mindre.

Forvaltningens svar

Forvaltningen bemærker at de tilladte fem etager ikke afviger fra det omkringliggende byggeris etageantal eller højder.

(1) Overskridelse af byggefelt

Henvendelse 2, Bygherre

Bygherre ønsker at kunne overskride byggefeltet med en halv meter mod nord. Bygherre begrundet dette med, at det ellers kan blive svært at udnytte byggeretten fuldt ud.

Forvaltningens svar

Forvaltningen vurderer, at overskridelse af byggefeltet mod nord vil påvirke naboerne og byrummet negativt, da der tillades byggeri i  p til 23 meters højde og at der er ca. 14 meter mellem byggefeltet og den ca. 24 meter høje bygning mod nord. Forvaltningen indstiller derfor ikke, at byggefeltet kan overskrides.

Andre emner

(1, O) Miljøfarlige stoffer i regn- og spildevand

Henvendelse 4

Et høringssvar fra HOFOR vedrører begrænsning af brugen af materialer der kan udvaske miljøfarlige stoffer til regnvandet.

Forvaltningens svar

Det bemærkes, at grænseværdier for miljøfarlige stoffer i regn- og spildevand er reguleret andetsteds end planlovgivningen. Vilkår for udledninger og tilslutning til kloak stilles i forbindelse med den udledningstilladelse, der efterfølgende vil skulle gives af tilsynsmyndigheden efter miljøbeskyttelsesloven.