



15-02-2016

Sagsnr.

2015-0284468

Dokumentnr.

2015-0284468-3

Sagsbehandler

Randi Dürr Harpøth

Bilag 3 Notat om henvendelser modtaget i høringsperioden

Forslag til lokalplan "Sankt Joseph Plejecenter" har været i offentlig høring i perioden 21. december 2015 til 15. februar 2016.

Der er jf. bilag 2 "Henvendelser modtaget i høringsperioden" modtaget 9 høringssvar.

På baggrund af høringen foreslås det, at lokalplanen vedtages med ændringer i § 3, stk. 1 og stk. 3, § 5, § 6, § 7 og tegning nr. 3. som beskrevet neden for.

Høringssvar

1. Bitten og Jørgen Bjerre, Rosbækvej 1, 2100 København Ø
2. Legalis Advokatfirma ved Laue Traberg Smidt, Svanemøllevej 50, 2100 København Ø
3. Mette og Søren Andersen, Svanemøllevej 46, 2100 København Ø
4. Eske Smidt, Svanemøllevej 50, 2100 København Ø
5. Ulla Paabøl, Svanemøllevej 50, 2100 København Ø
6. Beboerne Svanemøllevej 52, 54 og 56 ved Phillip Pihl, Svanemøllevej 56, 2100 København Ø
7. Maria Brix, Svanemøllevej 50, 2100 København Ø
8. Friluftsrådet København, Scandiagade 13, 2450 København SV
9. Østerbro Lokaludvalg

Østerbro Lokaludvalg

Østerbro Lokaludvalg har fremsendt høringssvar til udkast til konkurrenceprogram for Sankt Joseph Plejecenter. Flere af de emner, lokaludvalget nævner, vedrører lokalplanen.

Lokaludvalget mener ikke, at bebyggelsesprocenten bør overstige 110 uanset, at der er tale om bevaringsværdig bebyggelse. Det er fint, at inddrage kirken til kulturelle formål, men evt. tilføjelse af etagedæk bør ikke føre til, at bebyggelsesprocenten på 110 overskrides.

Den eksisterende bebyggelse har altid forholdt sig fjendtligt overfor omgivelserne.

Parkarealet beskæres for meget.

Det foreslås, at al parkering undtagen varetilkørsel sker under dæk. Dette almindelige princip bør ikke fraviges, selvom der er tale om kommunale investeringer. Forbipasserende bør kunne se, at der er byliv i området, og at området opfattes som en normal åben del af byen.

Lokaludvalget er enig i, at den kommende bebyggelse bør danne en helhed med den nuværende historicistiske hovedbebyggelse, men i et eksperimenterende moderne formsprog.

Byplan Nord

Njalsgade 13, 5. Lokale
5013

Postboks 348
2300 København S

Telefon
3366 1349

E-mail
ranhar@tmf.kk.dk

EAN nummer
5798009493149

Eksisterende træer bør så vidt muligt bevares.

Forvaltningens bemærkninger

Kommuneplanen åbner mulighed for overskridelse af den rammesatte bebyggelsesprocent, når der er tale om ombygning af eksisterende bygninger.

I nærværende sag kan bebyggelsesprocenten overskrides med den udvidelse, der evt. sker af etagearealet indenfor det eksisterende klostets rammer. Der vil blive tale om en forholdsvis beskeden overskridelse.

Lokaludvalget har i høringssvar i forbindelse med den interne høring foreslået, at muren omkring anlægget fjernes. Den er imidlertid en vigtig del af anlægget og fortællingen om det oprindelige kloster. Særligt mod den stærkt trafikerede Strandvejen giver muren god mening som værn. Der vil være åbne porte til parken, som kan få sin helt egen karakter, som et fredfyldt sted.

Parkarealet i den sydlige del af grunden reduceres ikke. Tværtimod udlægges et areal mellem klosterbygningen og præsteboligen, der i dag er asfalteret, som en del af parkarealet, så der bliver et større samlet areal.

Byggeriet udløser forholdsvis få parkeringspladser. Med en mere hensigtsmæssig indretning af parkeringsarealet, vil det fremtidige parkeringsareal ikke blive større end det areal, der er befæstet i dag. Lokalplanen udpeger i § 7, stk. 7 bevaringsværdige træer og bestemmer, at de ikke må fældes.

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at Lokaludvalgets forslag og bemærkninger giver anledning til præcisering § 5., stk.1 om bebyggelsens omfang og placering, at overskridelse af bebyggelsesprocenten kun sker indenfor rammerne af den eksisterende bebyggelse. – se bilag 6.

Friluftsrådet

Friluftsrådet savner beskrivelse eller tegninger, der viser, at der er afsat plads til udendørs aktiviteter, der med sundhedsmæssig fordel kan udøves af ældre. Friluftsrådet anbefaler, at der afsættes plads til sådanne aktiviteter.

Det grønne areal vil blive betragteligt reduceret, når der skal gives plads til nybyggeriet, og det samlede kompleks kommer ikke til at ligge i en grøn park som angivet i forslaget. De smalle strimler langs byggeriet kan ikke kaldes parkarealer.

Den sydlige del af grunden friholdes, men anslås til at være omkring 2.350 m², og det er derfor overdrevet at kalde det en park – lommepark ville være mere passende.

Friluftsrådet er positive overfor, at der åbnes op for offentlig adgang til de grønne arealer, men forudser konflikter mellem beboere, ansatte

og besøgende. Det foreslås derfor, at byggeriet indskrænkes og de grønne arealer forøges.

Bebyggelse med en højde på 20 m vil medføre skyggeproblemer og begrænse kvaliteten af de udendørs opholdsarealer. Det anbefales, at såvel bygningshøjde som bebyggelsesprocent reduceres.

Endelig anbefaler man, at der gås nænsomt til værks overfor de eksisterende træer.

Forvaltningens bemærkninger

Der er ikke i lokalplanen noget til hinder for at der indrettes anlæg til udendørs aktiviteter. Der bliver tale om moderne plejeboliger og seniorboliger, hvor beboernes behov for, såvel udendørs som indendørs aktiviteter, vil blive tilgodeset.

Som nævnt ovenfor reduceres parkarealet i den sydlige del af grunden ikke.

Der er ingen grund til at tro, at det grønne område vil blive meget besøgt, da bydelen er velforsynet med parker. Dele af friarealerne vil være afskærmede og forbeholdt beboerne.

Byggeriet vil ikke medføre væsentlige skyggegener for omgivelserne. Lokalplanens bestemmelser er med til at sikre, at det i forbindelse med det kommende byggeri påvises, at der kan opnås gode dagslysforhold i boligerne og på friarealerne.

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at Friluftsrådets bemærkninger ikke giver anledning til ændringer i lokalplantillægget.

Hovedsynspunkter i borgernes henvendelser

- A. Nybyggeriet opføres for tæt på skel og vil give anledning til skygge- og indbliksgener. (2, 3, 5, 6, 7)
- B. Byggeriet bliver for dominerende, og bygningshøjden på 20 m bør reduceres til byggeri i 2-3 etager. Byggeriet bør aftrappes mod vest. (2, 3, 4, 5, 6)
- C. Byggeriet foreslås opført som randbebyggelse mod Strandvejen (2, 3, 4)
- D. Bebyggelsesprocenten på 110 er for høj (4)
- E. Pædagogseminariet foreslås inddraget i byggeriet (2, 3, 4, 6, 7)

Forvaltningens bemærkninger

Ad A. Byggefeltet er placeret 6 m fra skel. Skyggediagrammerne på side 8 i lokalplanen viser, at nybyggeriet kun om morgenen i vinterhalvåret vil give anledning til skygge på nabogrundene Svanemøllevej 48 og 50. Da grundene ligger vest for byggefeltet og i øvrigt er meget store, vurderes det, at der ikke vil blive tale om væsentlige skyggegener.

Det vil være muligt at se haverne mod vest fra nybyggeriet, uanset hvor på grunden, der bygges vil der være udsigt til naboområderne fra den del af bebyggelsen, som er højere end muren. Afstanden mellem yderkant af byggefeltet og eksisterende boligbebyggelse er på 15 til 35 m, hvor den korteste afstand svarer til en almindelig vej med fortov og cykelsti i begge sider.

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at henvendelserne ikke giver anledning til ændringer i lokalplanen.

Ad B. Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2015. Der gælder samme bestemmelser om bygningshøjde i såvel området langs Strandvejen som i det bagvedliggende område. Højden svarer til den eksisterende kirke, samt flere andre nærliggende byggerier langs Strandvejen. Byggeriet vil derfor volumenmæssigt blive indpasset.

Ad C. Byggefeltet er placeret under hensyntagen til, at klostret fortsat skal være synligt og den mest fremtrædende bygning set fra Strandvejen, at nybyggeriet skal kunne bygges sammen med de eksisterende bygninger som et samlet anlæg og friholdelse af den sydlige del af grunden for byggeri, så den eksisterende have og de eksisterende træer bevares.

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at forslaget ikke giver anledning til ændringer i lokalplanen.

Ad D. Bebyggelsesprocenten er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer grundene langs Strandvejen og såvel krav til friarealer som parkering tilgodeses på grunden.

Indstilling

Forvaltningen indstiller jf. ovenfor at bestemmelsen om bebyggelsesprocent præciseres – se bilag 6.

Ad. E. Pædagogseminariet, Strandvejen 93 er ikke omfattet af lokalplanen. Da de nye plejeboliger skal fungere/bygges sammen med de eksisterende klosterbygninger, kan projekt ikke hverken helt eller delvist ”flyttes” til Strandvejen 93.

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at forslaget ikke giver anledning til ændringer i lokalplanen.

Resume af henvendelser

1. Bitten og Jørgen Bjerre mener, at det vil være et overgreb mod klostrets arkitektur at ændre murene omkring klostret. Hvis målet er at skabe et trygt, rekreativt område, er det en fejl at fjerne muren, som skærmer mod støj og er bygget i samme stil som klostret.

Forvaltningens Bemærkninger

Lokalplanen bestemmer i § 7, stk.3 punkt a) at den bevaringsværdige mur skal bevares som den er, dog må muren mod nord fjernes.

Desuden må der etableres passager i muren med henblik på at skabe mulige forbindelser til omgivelserne. Passagerne må ikke sløre murens karakter af rumdannende element.

Forvaltningen vurderer, at bestemmelsen både tilgodeser den bevaringsværdige mur og mulighederne for at udvikle området til et moderne boligområde, der i højere grad skal integreres i området.

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at henvendelsen ikke giver anledning til ændringer i lokalplanen.

2. Legalis Advokatfirma har til huse i ejendommen Svanemøllevej 50, som grænser op til lokalplanområdet. Den foreslåede bebyggelse vil blive dominerende i forhold til kirken, som vil blive omkranset mod nord og vest af nybyggeri. Den foreslåede bygningshøjde på 20 m findes for høj og bør begrænses til 2-3 etager og lavere end 10 m, så kirken fortsat vil være synlig. Det foreslås samtidig, at nabobygningen det tidligere pædagogseminarium, Strandvejen 93, inddrages i byggeriet. Firmaet er betænkelig ved, at Lejerbo er valgt som bygherre, idet boligselskabet har stået for mange af de byggerier, der i dag betegnes som ghettobebyggelser. Lokalplanen overlader for meget til bygherren, bl.a. findes bestemmelser om arkitektur og bevaringsværdige træer for løse. Det foreslås, at nybyggeriet opføres som randbebyggelse, sådan som det sker i mange andre nybyggerier fx langs havnefronten. Der bør være præcise regler for, hvor tæt, der må bygges på skel, når der tillades byggeri med en højde på 20 m. Der henvises her til opførelse af pædagogseminariet, som har afvalmet tagetage. Den Iranske Ambassade Svanemøllevej 48 beskæftiger sig med følsomme forhold, som man med simpelt overvågningsudstyr kan følge fra nybyggeriet. Dette problem kan afhjælpes ved at placere den højeste del af bebyggelsen mod Strandvejen.

Forvaltningens bemærkninger

Se oven for under forvaltningens bemærkninger til borgernes hovedsynspunkter Ad A, B, C og E.

Kommunen kan ikke bestemme, hvem der køber en ejendom.

Lokalplanen fastsætter i § 6 en række bestemmelser for, hvordan og i hvilket omfang de eksisterende bygninger må istandsættes og ombygges, ligesom kommunen skal godkende projektet for ombygningen. Det samme gælder nybyggeriet, hvor lokalplanen fastsætter bestemmelser om bebyggelsens karakter, materialer mv.

Jf. ovenfor under bemærkninger til Lokaludvalget og Friluftsrådet sikrer lokalplanen de eksisterende træer.

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at henvendelsen ikke giver anledning til ændringer i lokalplanen.

3. Mette og Søren Andersen tilslutter sig Advokatfirmaet Legalis indsigelser og ønsker at tilføje, at man vil blive generet af lav aftensol, hvis nybyggeriet opføres med facader i glas eller lyse materialer. Røde sten er dominerende i kvarteret.
Da byggeriet opføres tæt på skel bør altaner udføres som franske altaner, og der bør ikke etableres tagterrasser.
Det foreslås, at byggeriet opføres lavere og placeres mod Strandvejen. På den måde bevares klostret synligt.
Parkering kan evt. placeres i en kælder.
Det er en god ide at inddrage pædagogseminariet i stedet for at bygge højt omkring klostret, selvom om det vil blive dyrere.
Det frygtes, at Lejerbo kun ønsker at få en god forretning ud af plejecentret.

Forvaltningens bemærkninger

Se oven for under forvaltningens bemærkninger til borgernes hovedsynspunkter Ad. a, B, C og E.

Forvaltningen antager, at der menes genskin fra den nye bebyggelse ved lav aftensol. Den nye bebyggelse skal opføres i materialer og farver, der er afstemt efter de eksisterende bygninger. Genskin fra vinduer i nabobebyggelser kan ikke undgås i bymæssig sammenhæng. Der åbnes mulighed for såvel franske altaner som opholdsaltaner mod vest, hvor det skønnes at de kommende beboere kan få glæde af dem. Lejerbo er et alment boligselskab, som ikke må generere overskud på byggerier.

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at henvendelsen ikke giver anledning til ændringer i lokalplanen.

4. Eske Smidt mener, at området bærer præg af mange bevaringsværdige bygninger. Derfor bør en bebyggelsesprocent på 110 og bygningshøjde på 20 m ikke muliggøres. Det foreslås, at der fastsættes en lavere bebyggelsesprocent, og at bygningshøjden reduceres. Som led i Strategi for Grønt København foreslås det at ændre området til et rekreativt område og i stedet indrette pædagogseminariet til plejecenter. De højeste bygninger bør placeres mod Strandvejen og bebyggelsen bør aftrappes mod vest og de bagvedliggende grunde. Projektet bør udbydes i en offentlig arkitektkonkurrence, så det sikres, at den nye bebyggelse tilpasses området. Svanemøllevej 48 har et baghus tæt på skel. Det betyder, at nye bygninger i lokalplanens område skal trækkes længere væk fra skel end normalt. Som genbo er Eske Smidt bekymret for støj fra ventilationsanlæg, som foreslås placeret med udsugning væk fra dennes grund.

Forvaltningens bemærkninger

Se oven for under forvaltningens bemærkninger til borgernes hovedsynspunkter Ad. B, C, D og E.

Det er bygherre, der bestemmer udbudsformen. Det er almindeligt med en indbudt konkurrence i denne type byggerier.

Det er tilladt at opføre skure og lignende i skel mod nabo, men det begrænser ikke byggemulighederne på nabogrunden.

Lokalplanen bestemmer, at tekniske anlæg integreres i bebyggelsen. Ventilationsanlæg mv. må jf. bygningsreglementet ikke medføre støjgener for naboerne.

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at henvendelsen ikke giver anledning til ændringer i lokalplanen.

5. Ulla Paabøl mener ikke, at lokalplanforslaget tilgodeser hensyn til lys- og skyggeforhold og indbliksgener i forhold til det bagved liggende villakvarter. Det påtænkte byggeri ligger tættere på skel end den nuværende enetages bygning. Bebyggelsen må opføres i 20 meters højde og 6 m fra skel. Der spørges til, om det er lovligt. Af tegningen fremgår det, at der kan bygges mod nord. Dette vil skygge for naboejendommen mod vest.

Forvaltningens bemærkninger

Se oven for under forvaltningens bemærkninger til borgernes hovedsynspunkter Ad. A og B.

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at henvendelsen ikke giver anledning til ændringer i lokalplanen.

6. Phillip Pihl mener, at nybyggeriet opføres for tæt på hans baghave. Huset han bor i, er tegnet af arkitekten Carl Brummer og indtil pædagogseminariet blev bygget, havde han en fin udsigt til en anden bygning tegnet af samme arkitekt. Det foreslåede byggeri vil være en byplanmæssig bommert, som vil dominere hele området herunder de arkitektonisk og historisk interessante bygninger. Ryvangskvarteret er muligvis det område i København, der rummer flest arkitektoniske perler, og det bør ikke skæmmes af yderligere moderne arkitektoniske fejlslag. Det foreslås at inddrage pædagogseminariet.

Forvaltningens bemærkninger

Se oven for under forvaltningens bemærkninger til borgernes hovedsynspunkter Ad. B og E.

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at henvendelsen ikke giver anledning til ændringer i lokalplanen.

7. Maria Brix mener ikke, at der bør opføres en 20 m høj bygning, da den vil fjerne udsigten fra Svanemøllevej 50 til den smukke, bevaringsværdige kirke. Det foreslås, at pædagogseminariet inddrages i byggeriet i stedet. Det er vanskeligt at se, hvordan der kan tages hensyn til lys og skygge, når der bygges så højt lige op ad naboerne. Området bag klostret er præget af villaer. En massiv bygning som foreslået, vil ikke passe ind i omgivelserne.

Forvaltningens bemærkninger

Se oven for under forvaltningens bemærkninger til borgernes hovedsynspunkter.

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at henvendelsen ikke giver anledning til ændringer i lokalplanen.

Ændringer

Det foreslås, at § 5. Stk. 1 Bebyggelsesprocent ændres til:

”Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 110. Etageareal, der inden

for bygningsvolumenet medgår til nyindretning af kirken, evt. tekniske anlæg, bil- og cykelparkering, kan etableres udover bebyggelsesprocenten. Det samme gælder tårne og skulpturelt udformede bygningsdele samt tekniske opbygninger, glasoverdækninger og åbne forbindelser, såfremt det er begrundet i særlige arkitektoniske, miljømæssige, rekreative, energimæssige eller funktionelle hensyn”.

Desuden foreslås præcisering af bestemmelser og ændringer af teknisk karakter i § 3, stk. 3 om boligstørrelser, så lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2015, § 6, Stk. 1 -11 disponeres mere hensigtsmæssigt, § 7, stk. 5 om cykelparkering, så lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2015 og Tegning nr. 3 rettes, så arealet indenfor byggefeltet ikke samtidig udlægges til opholdsareal – se bilag 6.