



Notat

Bilag 5 Notat om henvendelser i naboorienteringen

Naboorientering om dispensation fra lokalplan 541 Fremtidens Sølund har været i høring i perioden fra den 11. maj til den 1. juni og, på grund af en fejl i en mailadresse i materialet, yderligere fra den 9. juni til den 20. juni 2021. Naboorienteringen er sendt til 2.791 ejere, lejere og brugere i området.

Der er modtaget 61 høringssvar, heraf er 58 fra beboere og virksomheder i området.

De øvrige er fra

- 42. Nørrebro Lokaludvalg
- 5. Institut for Geovidenskab og Naturforvaltning ved Københavns Universitet
- 30. Red Byens træer

De fulde ordlyd af høringssvarene fremgår af bilag 3.

Forvaltningen foreslår, at der meddeles dispensation til

1. at fælde 14 bevaringsværdige træer der jf. § 7, stk. 13 kun må flyttes eller fældes efter Teknik- og Miljøudvalgets særlige tilladelse, hvis det er påkrævet i forbindelse med nybyggeri og på betingelse af, at der plantes nye træer med Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse. Det er vilkår, at der plantes mindst 28 erstatningstæer med en stammeomkreds på mindst 30 cm efter forvaltningens nærmere anvisninger.
2. at beskære to bevaringsværdige træer, der jf. § 7, stk. 12 ikke må beskæres eller fjernes uden særlig tilladelse fra Teknik- og Miljøudvalget. Beskæringen må kun foretages af en certificeret træplejer som beskrevet nedenfor under henvendelse nr. 5 Institutfor Geovidenskab ved Københavns Universitet og i samarbejde med forvaltningens træsagkyndige.
3. at der meddeles dispensation til at fælde 9 bevaringsværdige træer, der jf. § 7, stk. 12 ikke må beskæres eller fjernes uden særlig tilladelse fra Teknik- og Miljøudvalget. Det er vilkår, at der plantes mindst 20 erstatningstæer med en stammeomkreds på mindst 30 cm efter forvaltningens nærmere anvisninger.
4. at normerne for bilparkering, jf. delegation, fastsættes i henhold til normerne i Kommuneplan 2019 jf. delegation af 14. dec. 2020.
5. at krav til cykelparkering for plejecenteret fastsættes på baggrund af en konkret vurdering til 0,65 plads pr. 100 m².

1. juli 2021

Sagsnummer
2021-0159197

Dokumentnummer
2021-0159197-2

Plan, Analyse, Ressourcer og
CO2-reduktion
Byplan Øst
Njalsgade 13
Postboks 348
2300 København S

EAN-nummer
5798009809452

6. at 30 % af tagfladerne indrettes til opholdsareal. Jf. § 6, stk. 5, punkt b) skal mindst 50 % af tagfladerne anvendes til opholdsareal. Det er et vilkår at yderligere 20 % af tagfladerne udføres, så de på et senere tidspunkt kan indrettes til ophold, og at der i den mellemliggende periode etableres solcelleanlæg eller tilsvarende på arealet.

Henvendelse nr. 42, Nørrebro Lokaludvalg

Nørrebro Lokaludvalg mener, at det er uheldigt, at entreprenøren ikke tidligere har kunnet se, at det var nødvendigt at fælde de ekstra træer.

Lokaludvalget er indforstået med, at de mindre træer flyttes eller fældes i nævnte rækkefølge. Det skal vurderes, om de kan forblive på grunden eller flyttes til andre lokationer på Nørrebro.

Ansøgningen om at beskære de to store træer er ikke velbegrundet. En gammel beskadiget gren på gingkotræet, er ikke tilstrækkelig begrundelse for at beskære et bevaringsværdigt træ. Træerne skal beskyttes i hele drypzonen. Hvis man beskærer træer, bliver drypzonen mindre og entreprenøren kan køre tættere på træernes stammer. Rodnettet reduceres ikke ved at beskære kronen.

Entreprenøren har før haft store udfordringer med at beskytte fx hjørnebøgen mod Læssøesgade. Lokaludvalget frygter, at de dårligt begrundede ansøgninger vil føre til overdreven styning eller andre skader på træerne.

Det er en god idé med solceller, men at de bør placeres på facaden.

Der bør ikke dispenseres til at fravige parkeringsnormen, hverken for biler eller cykler.

Forvaltningens bemærkninger

Vedrørende træer se besvarelse af henvendelse nr. 5 nedenfor.

Det er ikke muligt indenfor lokalplanens rammer at etablere solceller i større omfang på bebyggelsens facader, idet der er krav om at facader overvejende fremtræder i tegl. Bestemmelserne om bebyggelsen ydre fremtræden har bl.a. til formål at den nye bebyggelse indpasses i det eksisterende miljø.

Der dispenseres til, at parkeringsnormen for biler fastsættes i henhold til normerne i kommuneplan 2019.

Det nye Sølund kommer til at omfatte 360 lejeboliger, 20 tryghedsboliger, 150 ungdomsboliger og en 5-gruppers daginstitution.

Det samlede antal beboere og brugere vil ikke blive ændret væsentligt i forhold til den hidtidige anvendelse.

Det samlede antal parkeringspladser til nybyggeriet reduceres fra ca. 133 til 52 pladser.

Lokalplanen bestemmer, at der skal etableres 80 offentlige parkeringspladser i kælderen. Det svarer til det antal, der er i dag. Dette krav fastholdes. Der er desuden indgået aftale om, at der etableres

yderligere 42 af plejecentrets parkeringspladser stilles til rådighed som offentlige parkeringspladser, i alt 122 offentlige parkeringspladser i parkeringskælder. Denne aftale berøres heller ikke af dispensationen.

I kommuneplan 2015 var der fastsat en fast norm for cykelparkering til plejeboliger på 1,5 plads pr. 100 m². Kommuneplan 2019 bestemmer, at krav til cykelparkering til plejeboliger fastsættes på baggrund af en konkret vurdering.

Der dispenseres fra de i lokalplanen fastsatte normer for cykelparkering for plejecenteret, så normen fastsættes på baggrund af en konkret vurdering i forhold til antallet af ansatte, der er på arbejde samtidig, og at et antal besøgende kan ankomme på cykel. Begrundelsen er, at beboerne i plejeboligerne er fysisk og/eller psykisk svækkede og derfor ikke har mobilitet til at cykle. På den måde undgås et overskud af cykelparkeringspladser, og der bliver mere plads til grønne opholdsmuligheder for beboerne.

Dispensationen betyder, at det samlede antal af cykelparkeringspladser reduceres fra 728 pladser til 456 pladser.

Henvendelse nr. 5, Institut for Geovidenskab og Naturforvaltning ved Københavns Universitet

Institut for Geovidenskab er rådgiver for Københavns Kommune ift. risikotræer og ser det som sin pligt at kommentere beskæring af to bevaringsværdige træer.

Man har besigtiget de to træer den 11. maj 2021.

Det ene træ ved Læssøesgade er en ca. 150 år gammelt tempeltræ (gingko biloba), og begrundelsen for at beskære det er en knækket gren, som skal fjernes. Det antydes, at der skal ske yderligere beskæring. Renskering af store knækkede grene af æstetiske hensyn er ikke til fordel for træet. Tværtimod giver det træet en værre skade. Man bør derfor undlade at fjerne grenstumpen.

Hvis grenen er knækket fordi den er for lang og tung, kan det give mening at undersøge, om der er lignende krongrene, som bør beskæres for at lette grenvægten.

Der er ingen faglig begrundelse for at beskære træet med henblik på, at det skal virke harmonisk.

Institut for Geovidenskabs faglige vurdering er, at beskæring af tempeltræet er grundløs og bør afvises.

Det andet træ er en avnbøg (carpinus betulus), som står på kanten af Sølund ud mod søen. Kronen rækker ind over græsplænen ved Sølund og ud over cykelstien langs søen. Hovedstammen er skæv ud mod søen.

Begrundelse for beskæring angives at være et ønske om at undgå skader på træet i byggeperioden. Hvis kronen reduceres, kan beskyttelseshegnet og dermed byggeaktiviteterne flyttes tættere på stammen. Det vil øge risikoen for at skade rodnettet og de større krongrene. Hvis beskæringen sker ensidigt mod byggepladsen, kan det

destabilisere hele træet, og hvis der samtidig graves store holderødder over, kan det betyde, at træet vælter ud over stien.

Set med faglige øjne er der enkelte lange, tunge grene, som kunne have glæde af en vægtreduktion for at mindske risikoen for grenbrud. To af disse grene rækker ind over byggepladsen, så her kan bygherre få ønsket om bedre plads opfyldt. Samtidig kan grenens længde reduceres, så den ikke rækker ind over beskyttelseshegnet, så køretøjer ikke rammer grenet, hvilket kunne medføre brud længere inde ved stammen.

Der er vedlagt foto, som viser hvilke grene, der med fordel kan beskæres, og hvor meget man må fjerne. Der bør ikke kappes grene inde ved stammen eller grene, som er mere end et håndleds tykkelse.

Den faglige vurdering er, at beskæringen af træet ikke er velbegrundet, men at der kan findes behov for reduktion af enkelte grene.

Endelig burde det være et krav fra forvaltningens side, at ansøgninger var vedlagt billeder, der viser, hvor beskæringer ønskes foretaget og hvem der skal udføre beskæringen.

Forvaltningens bemærkninger

Tempeltræet beskæres ikke, idet det alene at en knækket gren forsigtigt fjernes af en certificeret træplejer i samarbejde med forvaltningen træfaglige medarbejder.

Det er nødvendigt at beskære avnbøgen på grund af spunsarbejdet. Rodnettet er kontrolleret og undersøgt med søgerende for, om der er holderødder eller andre rødder, hvor spunsen sættes. Der er ingen rødder i spunslinjen. Det er nødvendigt at beskære enkelte grene og opbinde andre for at det materiale og selve spunsen, som er 15 m høj, kan være der. Enkelte grene bindes op, mens der spunses med henblik på, at beskære mindst muligt.

Beskæringen udføres af en certificeret træplejer i samarbejde med forvaltningens træfaglige medarbejder. Efter nedtagning af grenene vurderes det, om evt. ligevægtsbeskæring er nødvendig. Dette kan resultere i, at enkelte grene mod søen fjernes. Også dette vurderes og udføres af en certificeret træplejer i samarbejde med forvaltningens træfaglige medarbejder.

Forvaltningens træfaglige medarbejdere har været inddraget i sagen på et tidligt tidspunkt, herunder ved besigtigelser af træerne på stedet, hvilket bl.a. har resulteret i at avnbøgen og flere andre træer bevares. Den træfaglige medarbejder vil blive inddraget igen i forbindelse med udførelse af fjernelse og beskæring.

Der er udarbejdet en plejeplan for de bevaringsværdige træer i øvrigt, herunder for afskærmning og vanding i byggeperioden.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at der dispenseres til at beskære de to træer, under forudsætning af, at beskæringen sker i samarbejde med forvaltningens træsagkyndige og udføres af en certificeret træplejer.

Henvendelse nr. 30, Red Byens træer

Red Byens træer mener, at beskæring af gingkoen mod Læssøesgade er en undskyldning for ikke at gøre sig mere umage med at arbejde nænsomt i træets nærhed. Kronen er i forvejen smal og den knækkede gren er for længst helet. Det unødvendigt og potentielt skadeligt at skære i træet.

Beskæring af gingkoen bør afvises. Forudsat man ikke skader træet, kan det blive op mod 1000 år gammelt.

På hjørnet af ud mod Dosseringen står et træ som bør kunne bevares. Det har mindst 50 års levetid endnu. Der er vedhæftet et billede af træet i fuld blomst.

Kommunen skal kæmpe for byens træer og ikke i et væk dispensere til at fælde træer.

Forvaltningens bemærkninger

Der henvises til besvarelse af henvendelse nr. 5. ovenfor.

Byggepladsvejen er nu ændret, så det nævnte træ, et paradisæbletræ, kan bevares.

Indstilling

Hovedsynspunkter i borgernes henvendelser

- A. Træer
- B. Bilparkering
- C. Cykelparkering
- D. Tagterrasser
- E. Positive tilkendegivelser
- F. Skyggegener
- G. Indretning af grønt område
- H. Andet

- A. *Træer - henvendelse nr. 1, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 17, 18, 21, 22, 23, 24, 25, 27, 29, 31, 32, 35, 37, 38, 39, 40, 42, 43, 45, 46, 47, 50, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61*

Det er ikke nødvendigt at beskære hverken tempeltræet eller avnbøgen.

Man ønsker ikke træerne langs Ryesgade fældet. Der er allerede alt for få træer i byen.

Træerne er levested for fugle og insekter.

Det strider mod formålsparagraffen om bæredygtighed og dermed principperne i planen at fælde bevaringsværdige træer.

Det har hele tiden været del af projektet, at træerne langs Sortedam Dossering blev bevaret. Træerne skærmer mod nabobebyggelsen. I stedet bør nedkørslen til parkeringskælderen flyttes.

Træerne skal beskyttes i byggeperioden, hvilket antagelig er dyrere.

Er alternative byggeveje mon undersøgt.

Kan nyplantede de træer bevares.

Træerne bør revurderes, da de er en kæmpegevinst for området.

Erstatningstræer langs nedkørsel skal plantes på samme sted.

Nye træer kan ikke erstatte de eksisterende.

Træerne er tidligere vurderet til at være bevaringsværdige. Det er de stadig.

Nye træer bør have samme størrelse som de, der fældes. Det varer mange år før de nye træer får samme størrelse.

Det er ikke markeret, hvilke træer, der fældes.

Man kan ikke se hvor erstatningstræerne plantes.

Alle træer bør flyttes, ikke fældes

Hvor plantes erstatningstræerne.

Forvaltningens bemærkninger

Vedrørende beskæring - se forvaltningens besvarelse ovenfor under henvendelse nr. 5.

I forbindelse med den endelige vedtagelse af lokalplan 541 Fremtidens Sølund blev det undersøgt om, og i givet fald hvordan træerne langs Ryesgade kunne bevares, herunder om bebyggelsen kunne rykkes mod sydøst. Undersøgelsen var vedlagt som bilag til Borgerrepræsentationens dagsorden den 15. dec. 2016 og er vedlagt denne indstilling som bilag 7.

Undersøgelsen viste, at det ikke er muligt at bevare 12 træer langs Ryesgade og 2 træer ved Sortedam Dossering med den foreslåede bebyggelse. Derfor åbner lokalplanen mulighed for, at der kan dispenseres til at flytte eller fælde 14 bevaringsværdige træer.

I det endelige projekt er spunsen placeret langs del af Ryesgade, langs stikvejen til Sortedam Dossering og Sortedam Dossering som beskrevet i bilag 6.

Det er derfor nødvendigt at dispensere til at fælde disse 14 udpegede træer, da den nye bebyggelse ellers ikke kan opføres.

Det er også nødvendigt at fælde 7 træer langs stikvej til Sortedam Dossering for at kunne etablere nedkørsel til parkeringskælder. Nedkørslen til parkeringskælder får samme placering som i dag, men skal være dybere, fordi der etableres varegård for lastbil. Den nuværende spunsvæg kan ikke bevares. Bygherre vil undersøge, om nogle af træerne evt. kan tages op og genplantes på samme sted eller andet steds på grunden. Der plantes nye træer langs stikvejen.

Hvis træerne skulle bevares, ville det være nødvendigt at flytte nedkørslen til et andet sted i bebyggelsen. Dette ville medføre behov for omfattende ændringer og forringelser af det samlede projekt.

Der var søgt om at fælde yderligere 3 bevaringsværdige 3 ved Sortedam Dossering for at kunne etablere byggepladsvej. Jf. ovenfor er byggepladsvejen nu ændret, så et paradisæbletræ i grundens sydøstlige hjørne kan bevares. Det er ikke muligt at bevare de øvrige to træer.

Der er udarbejdet en plejeplan, så de bevaringsværdige træer beskyttes i byggeperioden.

De bevaringsværdige træer er ikke omfattet af formålsparagraffen.

De nyplantede træer skal plejes. Hvis de går ud, skal der plantes nye.

Det er rigtigt, at de nye træer først i løbet af nogle år opnår samme volumen som de, der fældes. Der plantes væsentlig flere træer, end der fældes, og der plantes flere forskellige træer bl.a. træer, der blomstrer og bærer frugt.

I den fremsendte naboorientering er vedlagt bilag, som beskriver, hvilke træer der fældes, og hvilke der bevares. Bilaget beskriver også, hvor og hvor mange erstatningstræer der plantes eller genplantes. Der plantes 13-17 træer ved Ryesgade. Der plantes 15-20 træer i det grønne område langs stikvej til Sortedam Dossering, der plantes 15-20 træer ud for plejecenteret ved Sortedam Dossering, og der plantes 10-12 træer langs Læssøesgade og daginstitutionens legeplads. Der bevares 12 bevaringsværdige træer, plantes 46 erstatningstræer og plantes yderligere ca. 30-35 nye træer. I alt plantes der 70-80 nye træer. Der er krav om, at de nye træer, der plantes har en stammeomkreds på 30 cm. Hvis træerne er større, er chancen for bedre vækst større.

Se notat om træer, bilag 6.

B. Bilparkering - henvendelse nr. 2, 3, 4, 6, 8, 13, 14, 15, 17, 18, 19, 20, 24, 25, 26, 28, 29, 33, 34, 35, 36, 39, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 56, 58, 61.

Der mangler parkering til beboerne. Der skal ikke være færre parkeringspladser til de fastboende. Tværtimod bør der etableres flere.

Det er svært at finde parkeringspladser i området. Ulovlig parkering er et voksende problem.

Mange patienter til lægehus er dårligt gående og har behov for parkering. Der er for lang afstand til parkering under bebyggelsen.

Parkeringen er et krav i byggetilladelsen, så der kan ikke dispenseres bagefter.

Der mangler eksakte tal for reduktion.

Der er flere virksomheder i området som mangler kundeparkering.

Der bør etableres parkering til el-biler og flere el-ladestandere.

Der er allerede nedlagt mange parkeringspladser.

Man kan ikke begrunde dispensationen med kommuneplanens bestemmelser.

Det strider mod intentionen om at fastholde ressourcestærke børnefamilier i området. De tvinges til at flytte.

Der er ikke god adgang til kollektiv trafik. Der er langt til busstoppested.

Det første projekt blev forkastet på grund af parkering. Nu forsøger kommunen igen.

Det strider mod intentionen om en mangfoldig beboersammensætning.

Forvaltningens bemærkninger

Som nævnt under bemærkningerne under henvendelse nr. 42, Nørrebro Lokaludvalg drejer dispensationen sig ikke om de offentlige parkeringspladser.

Lokalplanen bestemmer, at der skal etableres 80 offentlige parkeringspladser i kælderen under det nye Sølund. Det svarer til det antal pladser, der er i dag. Der er indgået aftale om, at tilføres yderligere 42 offentlige pladser, så der i alt bliver 122 offentlige parkeringspladser.

Lokalplanen blev vedtaget i 2016, hvor det var Kommuneplan 2015, der var gældende i forhold til bilparkering. I forbindelse med vedtagelse af Kommuneplan 2019 ønskede et flertal i Borgerrepræsentationen at reducere kravene til bilparkering med henblik på bl.a. at styrke cykeltrafik og kollektiv trafik. Teknik- og Miljøforvaltningen har den 14. december 2020 bemyndiget forvaltningen til at dispensere til de faste normer i Kommuneplan 2019. Derfor er projektet tilpasset normerne for bilparkering i Kommuneplan 2019.

I forhold til gældende krav i lokalplanen, skal der etableres 133 parkeringspladser til bebyggelsen. Med normerne i kommuneplan 2019, reduceres kravet til 52 pladser.

Hvis der ikke dispenseres, kommer der flere parkeringspladser på terræn, kælderen skal være større og/eller funktioner i kælderen flyttes op i etagerne ovenover. Dette vil forsinke byggeriet yderligere.

Der etableres ladestandere i kælderen.

C. *Cykelparkering - henvendelse nr.2, 18, 19,24, 35, 37, 46, 47, 50, 51, 53, 54, 56, 61.*

Der skal være plads til trehjulede cykler til de ældre.

Der mangler plads til cykelparkering i kvarteret. Der et stort pres på de eksisterende pladser på grund af mere udeservering.

Det strider mod ønsket om mere cykeltrafik at reducere cykelparkeringen.

Cykelparkering bør etableres i kælder.

Gældende norm bør ikke fraviges.

Forvaltningens bemærkninger

Projektet skal ikke levere cykelparkering til det omliggende kvarter. Cykelparkering til ungdomsboliger, familieboliger og daginstitution reduceres ikke.

Derimod fastsættes normen for cykelparkering til pleje- og tryghedsboliger på baggrund af en konkret vurdering, så der er plads til de ansatte og besøgende, men i mindre omfang til beboerne i plejecenteret. Begrundelsen er, at de beboerne i plejecenteret er fysisk og psykisk svækkede og derfor ikke er tilstrækkeligt mobile til at cykle.

Efter gældende norm skal der etableres 457 cykelparkeringspladser til plejecenteret.

Hvis normen fastsættes på baggrund af den konkrete vurdering til 0,65 plads pr 100 m², reduceres antallet til ca. 198 pladser. Dette er tilstrækkeligt til at dække behovet på de tidspunkter, hvor der er flest ansatte på arbejde og besøgende til byggeriet ud fra en målsætning om at 50 % cykler på arbejde.

På den måde bliver der samtidig plads til mere grønt og flere opholdsarealer for beboerne, idet en stor del af cykelparkeringen placeres på terræn.

Der etableres pladser til pladskrævende cykler som fx ladcykler eller trehjulede cykler. Der etableres også pladser til større cykler, som er beregnet til at medtage passagerer, så de ansatte eller besøgende kan køre ture med beboere.

Hvis der ikke dispenseres, vil der være overflødige cykelparkeringsanlæg på terræn, som optager plads, der kunne have været udnyttet til grønne områder og opholdsmuligheder for beboerne.

D. Tagterrasse – henvendelse nr. 8, 16, 18, 20, 25, 31, 44, 47, 51, 54, 61.

Det er fint med solceller, men de bør placeres på facaden.

Der findes mange andre måder at opfylde energikravene på. Der er ikke redegjort for dette.

Der er en meget høj bebyggelsesprocent i kvarteret, og man har set frem til at få adgang til tagterrassen, hvor der kan være fællesskab på tværs af generationer

Tagterrasserne var et stort salgsnummer ved borgermøderne.

Tagterrasse og friarealkrav kan ikke blandes sammen.

Hvad kommer reduktion af tagterrassen til at betyde for friarealerne på terræn.

Forvaltningens bemærkninger

Forvaltningen har anmodet bygherre om at redegøre for evt. alternative løsninger til opfyldelse af energikravene.

Energikravene kan fx opfyldes ved at udføre murene med mere isolering. Dette vil enten betyde et større fodaftryk og bebyggelsen vil overskride byggefeltet og bebyggelsesprocenten, eller der vil blive mindre/færre/dårligere lejligheder, hvor kravene til areal og/eller dagslys ikke opfyldes eller der kan opføres færre boliger. Projektet er søgt indpasset i det eksisterende kvarter som karréer med facadeflugt. Desuden stilles der krav om, at facade overvejende udføres i tegl. Hvis en stor del af facaderne udføres med solceller, vil det kræve dispensation, ligesom bebyggelsen vil komme til at virke arkitektonisk fremmedartet i kvarteret.

30 % af tagfladen indrettes til tagterrasse og 20 % forberedes til fremtidig indretning, idet man har en forventning om, at den teknologiske landvinding på solcelleområdet vil muliggøre et mindre areal til solceller i 2024-26, når byggeriet står færdigt.

Da tagterrasserne er privat ejendom, har kommunen ikke mulighed for at stille krav om offentlig adgang til denne, uden at kommunen forpligter sig til at overtage arealerne. Det er derfor op til bygherre, om tagterrasserne i et eller andet omfang kan være offentligt tilgængelige. Der vil være offentlig adgang til de grønne arealer mod Læssøesgade og Sortedam Dossering, herunder daginstitutionens legeplads udenfor dennes åbningstid.

Lokalplanen bestemmer, at havede dæk, tagterrasser og taghaver kan indregnes i friarealet, hvis de indrettes til ophold for beboere og brugere. Der er tilstrækkelige friarealer på terrænen til at opfylde friarealkravene.

En del af beboernes fælles opholdsrum etableres på taget som en havestue med en tilknyttet taghave for beboerne, hvor de kan nyde udsigten over søerne og byen.

Projektet er søgt indpasset i det eksisterende bevaringsværdige kvarter, idet bebyggelsen opføres som karréer med varierede facader i tegl. Det er et krav i lokalplanen, at facaderne udføres overvejende i tegl. Solceller på facaderne ville få byggeriet til at virke fremmedartet i området og kræve dispensation fra lokalplanen.

Energikravene kan opfyldes ved at gøre murene tykkere og vinduerne mindre. Det betyder at byggefeltet overskrides, gårdene bliver mindre og lysforholdene i boligerne dårligere, eller at der bliver færre boliger. Det vil kræve store ændringer og medføre forringelser i projektet, som samtidig vil blive væsentlig forsinket.

Udviklingen indenfor solenergi går stærkt, herunder at de bliver mere effektive og dermed fylder mindre. Det er derfor muligt på et senere tidspunkt at indrette yderligere opholdsareal på taget.

E. Positive tilkendegivelser – henvendelse nr. 8, 33, 39, 52, 55, 39

Det er i orden at fælde træerne

Positivt at reducere bilparkering. I stedet kan cykler og affald være i kælderen.

Det er fint at dispensere til færre bilparkeringspladser. Kælderen er alligevel aldrig fuld.

Det er fint at reducere bilparkering, hvis det ikke medfører unødigt trafik

Det er dejligt at det grimme byggeri forsvinder.

Forvaltningens bemærkninger

Der plantes erstatningstræer og det nye Sølund vil fremstå med grønne omgivelser mod nordøst, sydøst og sydvest og med indbydende kantzoner herunder træer mod nordvest/Ryesgade.

F. Skyggegener fra ungdomsboliger – henvendelse nr. 32, 40, 45, 46, 55, 59

Den kommende ungdomsboligbebyggelse på hjørnet af Ryesgade og stikvej til Sortedam Dossering vil medføre store skyggegener på beboerne. Bebyggelsen er for høj.

Man blev, i forbindelse med vedtagelse af lokalplanen, lovet nye skyggediagrammer, men har aldrig modtaget dem.

Forvaltningens bemærkninger

Bebyggelsen kan opføres med en højde på max 24 m, hvilket svarer til højden på de omliggende bebyggelser.

Afstanden fra nabobebyggelserne til ungdomsboligerne bliver 20-35 m.

I forbindelse med den endelige vedtagelse af lokalplan 541, Fremtidens Sølund blev der udarbejdet supplerende skyggediagrammer for at belyse de fremtidige lysforhold for naboerne til ungdomsboligerne. Skyggediagrammerne var vedlagt Borgerrepræsentationens dagsorden den 15. dec. 2016 som bilag og er vedlagt denne dagsorden som 7.

Skyggepåvirkningerne bliver ikke af et omfang, der gav anledning til at foreslå ændringer i projektet. Begge naboejendomme vil fortsat have gode dagslysforhold.

Det bemærkes, at højden på ungdomsboligbebyggelsen i det endelige projekt er reduceret med 2 m. Dette vil dog ikke påvirke lysforholdene nævneværdigt jf. bilag 7.

G. Indretning af det grønne areal mod nordøst – henvendelse nr. 27, 45, 59.

I lokalplanens illustrationer vises det ubebyggede område mod nordøst som et grønt område med træer og en skybrudsvej.

I det fremsendte materiale er området udlagt til cykelparkering og affaldsskure og skybrudsrenden er væk.

Forvaltningens Bemærkninger

I lokalplanen er området omfattet af bestemmelser for byrum ved stikvejen til Ryesgade jf. § 7, stk. 5 punkt c). I byrummet må indpasses en kørevej og højst 15 parkeringspladser for biler samt en nedkørsel til en parkeringskælder. I byrummet må indpasses skybrudssikring som rekreative elementer. Byrummet skal have en grøn og frodig karakter med træer og beplantning. Der skal være opholdsmuligheder og en offentlig tilgængelig stiforbindelse.

Jf. § 4, stk. 6 skal cykelparkering anlægges i umiddelbar nærhed af indgangspartierne og skal være let tilgængelige for brugerne.

Skybrudssikring er efterfølgende etableret udenfor lokalplanens område.

Der plantes 15-20 erstatningstræer for de 8 træer, der fældes, herunder langs skel mod nordøst. Derudover plantes der ca. 12 træer.

Der etableres kun 3 parkeringspladser.

Der etableres opholdsmuligheder og en offentlig tilgængelig stiforbindelse.

Der stilles krav om etablering af ca. 456 cykelparkeringspladser til det samlede byggeri (efter dispensation). Cykelparkering for deles i området.

Der etableres overdækket cykelparkering primært til ungdomsboligerne i byrummet mod nordøst. Overdækningen udføres med grønt tag, det vil sige sedum eller lign.

Andet - henvendelse nr. 4, 45

Hvor lang tid tager byggeprocessen.

Byggegener

Forvaltningens bemærkninger

Byggeriet forventes at stå færdigt i 2024-26.

Man kan følge byggeriet på KAB's hjemmeside, som løbende opdateres om byggeriet.

Det kan ikke undgås, at byggeriet giver gener for beboerne, men disse søges minimeret mest muligt. Kommunen har fastlagt retningslinjer for inden for hvilke tidsrum, der må arbejdes.

Delegation

Teknik- og Miljøudvalget er bemyndiget til i forbindelse med vedtagelsen af hver enkelt lokalplan at dispensere fra lokalplan mv., hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen, jf. planlovens §

19. I de tilfælde, hvor dispensationen ikke er af principiel karakter, eller naboorienteringen ikke har medført mange eller vægtige indsigelser, har Teknik- og Miljøudvalget den 13. januar 2014 delegeret sin beslutningskompetence til Teknik- og Miljøforvaltningen. Forvaltningen orienterer udvalget om dispensationer meddelt af forvaltningen. Det vurderes at de nævnte dispensationer fra lokalplanens bestemmelser om cykelparkering og indretning af tagterrasse er omfattet af denne delegation.