

SVAR PÅ HENVENDELSER FRA HØRING

FORSLAG TIL ALDERSROSGADE ØST

Nedenfor er høringssvar kort refereret og besvaret af forvaltningen. Der er modtaget syv henvendelser i høringsperioden fra den 31. januar 2024 til den 19. marts 2024 herunder høringssvar fra Østerbro Lokaludvalg, Københavns Museum, Metroselskabet, bygherre og Ejerforeningen E/F Aldersro Ejerforening, Københavns Kommune samt ATP Ejendomme. Henvendelserne kan ses i bilag 5 Henvendelser i høringsperioden.

Ingen forslag om ændringer efter høringen

Forvaltningen foreslår ikke ændringer til lokalplanforslaget på baggrund af høringen, men har foreslået én mindre redaktionel rettelse.



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 ALDERSRØSGADE ØST	1
Trafik	3
(1) Manglende beskrivelse af trafikforhold	3
Udvikling af område.....	3
(2) Projektet bør genforhandles.....	3
Bevaringsværdige bygninger	4
(2, O, LU) Positivt at bygningerne bevares	4
(2) Bygningerne bør kunne nedrives og ikke bevares	4
Ubebyggede arealer	5
(1) Modstand mod krav om fremtidig beplantning i gårdrum	5
Støj.....	5
(2) Det ønskes, at karréen lukkes med nybyggeri for at mindske trafikstøj	5
Miljøforhold	6
(1) Bygningerne er ikke tidssvarende og egnede til bevaring.....	6
Andre emner	6
(1) Grund- og bygningsejers ret til at nedrive bygningerne.....	6
(1) Eventuelt krav om, at kommunen overtager bygningerne.....	7
(1) Foretræde for Teknik- og Miljøudvalget	7
(1) Rettelse til redegørelse vedr. 'Cigarfabrikken'	7
(1) Metroselskabet	8

Trafik

(1) Manglende beskrivelse af trafikforhold

Henvendelse 5

Ejerforeningen E/F Aldersro Ejerforening (nr. 5) bemærker, at den primære adgangsvej til matriklens gård, som benyttes meget aktivt af biler, cykler, lastbiler, renoveringer og renovation for ca. 8000 m² byggeri, fire opgange og tre elevatorer foregår fra Aldersrogade, hvilket ikke fremgår af lokalplanforslaget.

Gården har en anden sekundær portadgang i modsatte ende ved Teglværksgade, som er højdebegrænset til personbiler.

Lokalplanforslaget beskriver ikke trafikale forholdene som følge af ATP-domicilet syd for Aldersrogade. Afsnittet ønskes opdateret.

Forvaltningens svar

Det er forvaltningens vurdering, at ATP's byggeri vil generere så lidt ekstra biltrafik at det ikke vil have en mærkbar effekt på trafikken i området. Aldersrogade og Teglværksgade vil også efter byggeriet være lavt trafikerede lokalgader.

Udvikling af område

(2) Projektet bør genforhandles

Henvendelse 5 og 6

Ejerforeningen E/F Aldersro Ejerforening (nr. 5) mener, at samarbejdet med kommunen bør genstartes mhp. at finde en balanceret løsning.

- Beslutningsgrundlaget for udarbejdelse af lokalplansforslaget i Teknik- og Miljøudvalget (den 8 maj 2023) er simplificeret, ensidigt og uden historisk indsigt i tidligere beslutninger herunder det store projekt syd for Aldersrogade og i udbygningsaftale på Aldersrogade.
- Med lokalplanen fastlåses bygningsejer i at beholde to nedslidte bygninger.
- Københavns Kommune har tidligere i dialog om udvikling af bygning 6A og 6B foreslået en karréudformning. Ejerforeningen ønsker dette, da det vil skabe en afskærmet gård for den øgede aktivitet fra de 15.000m² samt skabe bygninger i balance med nabobygninger og løfte niveauet.
- Bygningerne afskærmes af det store ATP-domicil med en maks. højde på 34 m og en bebyggelsesprocent på 375, og som ikke giver noget tilbage til nærmiljøet.
- Tidligere var arealet mellem Aldersrogade og Lyngbyvej et grønt areal, hvilket det ikke er længere.

Bygherre (nr. 6) har siden 2021 arbejdet på et projekt med udvikling af hele området ved Aldersrogade 6 med blandt andet hotel, som udover de to bygninger omfattet af lokalplanforslaget ligeledes omfatter den røde nabobygning.

- Projektet har dog ikke fundet opbakning ved de indledende møder med forvaltningen. Projektet vil kunne tilrettes efter kommunens ønsker. Men med vedtagelse af lokalplanen er projektet i praksis udelukket.
- Bygherre er klar til i samarbejde med kommunen at finde den bedste løsning på en modernisering og udvikling af hele området ved Aldersrogade 6 (inkl. den røde bygning). Det vil kunne gavne området på langt sigt og sikre, at bydelen får et sidste løft.

Forvaltningens svar

Forvaltningen bemærker, at lokalplanen fremlægges til politisk behandling og at det politisk kan besluttes at afvise lokalplanforslaget og genforhandle projektet. Med hensyn til vejarealet mellem Aldersrogade og Lyngbyvej var dette en del af en udbygningsaftale i lokalplan 475 og skulle indrettes som offentlig grøn plads, da dette indgik som en del af byggeriets friareal. Med vedtagelsen af lokalplan 580 er dette areal ikke længere en del af friarealet, og udbygningsaftalen er derfor ikke længere gældende.

Bevaringsværdige bygninger

(2, O, LU) Positivt at bygningerne bevares

Henvendelse 3 og 4

Østerbro Lokaludvalg (nr. 3) bakker op om, at bygningerne bevares.

Københavns Museum (nr. 4) støtter, at området anerkendes for sine kulturhistoriske værdier og bliver betragtet som et bevaringsværdigt industrimiljø. Meget af byens industribyggeri er forsvundet, og det er vigtigt at værne om det, der er tilbage. Derfor er det også positivt, at bygningerne udpeges som bevaringsværdige.

Museet henleder også opmærksomheden på de arkæologiske forhold, og at jordarbejde i forbindelse med byggerier, renoveringer ol. kan indebærerisiko for at fjerne væsentlige fortidsminder der ville skulle undersøges inden de fjernes jf. museumslovens kap. 8 § 27

Forvaltningens svar

Forvaltningen har ingen bemærkninger ift. udpegningen af bygninger som bevaringsværdige.

Ift. de arkæologiske forhold muliggør lokalplanforslaget ikke anlægsarbejde og jordarbejde; ændres dette kontaktes Københavns Museum mhbp. at vurdere risikoen for at påtræffe væsentlig arkæologi.

(2) Bygningerne bør kunne nedrives og ikke bevares.

Henvendelse 5 og 6

Ejerforeningen E/F Aldersro Ejerforening (nr. 5) bemærker:

At bygningerne er sekundære og relativt historisk uinteressante og ikke giver værdi til den almindelige borger som f.eks. Palads-bygningen.
- De vigtigste kulturhistoriske bygninger i området er allerede nedrevet jf. tidligere lokalplan og med godkendelse fra Teknik-og Miljøudvalget blandt andet Bryggeriet Aldersro. Med nedrivningen af Jagtvej 169 B efterlades Jagtvej 169 uden fortællekraft og det tidligere industrimiljø er opløst.
- Københavns Kommune bør prioritere sine fredninger til de mest relevante og synlige bevaringsværdige bygninger.

Bygherre (nr. 6) mener, at bygningerne bør kunne nedrives. Det bemærkes:

- At det er mærkværdigt at bygningerne ønskes bevaret set i lyset af byudviklingen i området med ny metrostation, og hvor mange bygninger er nedrevet til fordel for tættere og højere kontorbebyggelse. Måske det skal ses som et forsøg på at "redde" de sidste stumper af det industrikvarter, der var engang.
- At de to bygninger, som lokalplanforslaget omhandler, er særdeles nedslidte og

uegnede til at blive bevaret. Der har mange år været et ønske om at nedrive bygningerne, da løbende omkostninger til vedligeholdelse, og påkrævede modernisering overstiger de mulige lejeindtægter.

Forvaltningens svar

Forvaltningen medgiver, at der har været en omfattende byudvikling i området, og at byhuse og meget kulturhistorie i København er forsvundet. Netop derfor er der et øget fokus på bevaring af de resterende byhuse for at bevare kulturhistorien i sin helhed. Politisk er der også kommet større fokus på bevaring, grundet både kulturhistoriske og klimamæssige hensyn, hvorfor forvaltningen foreslår at bevare bygningerne.

Forvaltningen har vurderet bygningerne (bilag 9) og vurderer, at de er del af en vigtig kulturhistorisk fortælling for området.

Forvaltningen kan oplyse, at bygningerne ikke fredes, men udelukkende udpeges som bevaringsværdige.

Ubebyggede arealer

(1) Modstand mod krav om fremtidig beplantning i gårdrum

Henvendelse 5

Der bør ikke stilles krav om fremtidig beplantning, da Ejerforeningen E/F Aldersro Ejerforening selv ønsker selv at beslutte, hvordan gårdmiljøet udformes.

Kommende lokalplan skal give ejerforeningen lov til at aflukke gården, da der er problemer med ulovlige parkeringer, afsætning af storskrald, tyverier og utilsigtede ophold fra andre mennesker end matriklens brugere.

Forvaltningens svar

Forvaltningen ønsker en grøn by jf. Københavns Kommunes træpolitik 2018-2025, og derfor er det normal praksis, at der i lokalplaner stilles krav om beplantning på gader og i gårdrum. Derudover kan oplyses, at lokalplanen ikke medfører handlepligt, og at kravet om beplantning med frem træer udelukkende gælder ved fremtidig ændring af gårdrummet.

Ift. til udformning af gårdmiljøet i øvrigt stilles ikke krav i lokalplanen.

Forvaltningen medgiver at der kan være behov for at aflukke gården. Der vil kunne anmodes om tilladelse til hegning langs Aldersrogade, da lokalplan ikke er til hinder for dette.

Støj

(2) Det ønskes, at karréen lukkes med nybyggeri for at mindske trafikstøj

Henvendelse 5 og 6

Bygherre (nr. 6) og Ejerforeningen E/F Aldersro Ejerforening (nr. 5) oplyser, at støjen fra Lyngbyvej slår ind i karréen, hvilket giver store støjgener for beboerne i karréens østlige ende. Hvis karréen blev lukket til med nybyggeri, vil det mindske støjgenerne for beboerne i karréen.

Når ATP's store domicilbyggeri bliver taget i brug, vil trafikken og støjen blive endnu mere genererende for beboerne.

Forvaltningens svar

Forvaltningen medgiver, at der er støjgener på grunden fra Lyngbyvej på facader langs Aldersrogade og Hammershusgade samt på en mindre del af friarealerne langs gaderne. Støjpåvirkningen på friarealerne ligger i spektret 53-63 dB. Krav til udendørs opholdsarealer for erhverv og grundskoler er hhv. 63 dB og 58 dB. Støjforholdene fsv. de udendørs opholdsarealer skønnes således opfyldt, da støjpåvirkningen kun opfatter en smal bræmme af friarealet langs gaderne og ikke påvirker opholdsarealerne.

Forvaltningen vurderer ikke, at nybyggeri vil ændre i støjforholdene.

Ift. til vurdering af støjniveau inde i bygningerne har forvaltningen ikke har modtaget en støjredegørelse, der ville kunne oplyse, om der er et støjproblem inde i bygningerne og evt. tiltag til at reducere disse støjgener.

Ift. trafikken til ATP's domicilbyggeri syd for Aldersrogade vil der være adgang til p-kælder ad Aldersrogade. Forvaltningen vurderer, at den forøgede trafikmængde ikke vil blive mærkbar.

Miljøforhold

(1) Bygningerne er ikke tidssvarende og egnede til bevaring

Henvendelse 6

Bygherre mener, at bygningerne er nedslidte og uegnede til bevaring.

-De løbende omkostninger til vedligeholdelse vil overstige de mulige lejeindtægter.

-Bygningerne er tildelt energimærke G, hvorfor det ville være bedre at nedrive bygningerne og opføre noget mere energimæssigt tidssvarende.

-Bygningerne har begge kældre, som er udfordrede af vandproblemer. Det vil være en stor investering at klimasikre kældrene, da indtrængende vand og fugt er begyndt at sætte sine spor i facaderne og ydervægge.

Forvaltningens svar

Forvaltningen bemærker, at der et stigende fokus på bevaring og transformation, da at renovering kan være væsentligt bedre for miljøet end nedrivning. Der foreligger ikke konkrete beregninger for nedrivning og nyopførelse til dette område.

Andre emner

(1) Grund- og bygningsejers ret til at nedrive bygningerne

Henvendelse 6

Bygherre bemærker, at man som grund- og bygningsejer har en ret til at nedrive eksisterende bygninger, da man en naturlig interesse i at pleje, udvikle og optimere sin investering ved eks. at bygge nyt. Et nedrivningsforbud er en meget vidtgående begrænsning i udnyttelsen af en ejendom, som der skal være ualmindelige gode grunde til, som der ikke er i denne sag.

Forvaltningens svar

Planloven rummer mulighed for, at kommuner kan nedlægges et § 14-forbud mhp. at udarbejde en bevarende lokalplan. Forvaltningen medgiver, at der skal være gode grunde til at udpege ejendomme som bevaringsværdige, hvorfor der

da også er redegjort herfor i lokalplanens redegørelse s. 6-7 og i bilag 9 Bevaringsværdier.

(1) Eventuelt krav om, at kommunen overtager bygningerne

Henvendelse 6

Hvis lokalplanen vedtages, må det forventes, at der søges dispensation til nedrivning. Hvis dette afslås, vil grundejer rejse en sag under Planlovens § 49 og kræve, at kommunen overtager bygningerne mod erstatning.

Et sådant krav vil blive rejst med den argumentation, at det vil være at gennemføre nødvendige energibesparende tiltag og moderniseringer og dermed udleje bygningerne til samme leje, som kan opnås for nybyggerier. I en salgssituation vil det på tilsvarende vis påvirke prisen kraftigt i nedadgående retning, når der er forbud mod nedrivning. I langt de fleste tilfælde er det som bekendt billigere at bygge nyt fremfor at renovere gamle nedslidte og utidssvarende bygninger.

Med tiden er der stor risiko for, at bygningerne vil stå tomme uden lejere, og så vil de formentlig blot stå og forfalde, som det er set så mange andre steder i byen gennem tiderne, hvor det ikke har været muligt at finde lejere til forældede og nedslidte bygninger.

Forvaltningens svar

Ifølge planlovens § 49 vil en ejer kunne forlange, at kommunen overtager ejendommen og kræve erstatning, hvis der opstår et væsentligt misforhold mellem den måde ejendommene kan udnyttes på efter forbuddet mod nedrivning sammenlignet med ejendomme med lignende beliggenhed, der ikke er omfattet af forbud mod nedrivning.

(1) Foretræde for Teknik- og Miljøudvalget

Henvendelse 6

Bygherre ønsker om muligt foretræde for Teknik- og Miljøudvalget.

Forvaltningens svar

Forvaltningen har oplyst bygherre om hvordan, der søges om foretræde for Teknik- og Miljøudvalget.

(1) Rettelse til redegørelse vedr. 'Cigarfabrikken'

Henvendelse 1

ATP Ejendomme bemærkes, jf. afsnittet "Egenart", at det fremgår, at "Cigarfabrikken" på Jagtvej 169 er nedrevet. Dette er ikke korrekt. Som krævet i lokalplan 580 renoveres ejendommen og vil fremover indgå i det kommende boligbyggeri mellem Jagtvej og Aldersrogade.

Forvaltningens svar

Forvaltningen medgiver, at det ved en fejl er angivet at Jagtvej 169 er nedrevet, da det kun er Jagtvej 169C, som er nedrevet. Redegørelsen justeres på baggrund heraf.

(1) Metroselskabet

Henvendelse 2

Metroselskabet har ingen bemærkninger til det fremsendte materiale.

Forvaltningens svar

Forvaltningen har ingen bemærkninger hertil.