



Bilag 5

08-07-2011

Notat om modtagne henvendelser i forbindelse med *dels* den offentlige høringsperiode, *dels* den supplerende høring vedrørende forslag til lokalplan "Borgervænget II" med kommuneplantillæg

Sagsnr.
2011-40184

Dokumentnr.
2011-330774

Notatets hovedafsnit A omhandler henvendelser modtaget i forbindelse med den offentlige høringsperiode, mens hovedafsnit B omhandler henvendelser modtaget i forbindelse med den supplerende høring.

Sagsbehandler
Jørgen Abrahamsen

A. Henvendelser modtaget i forbindelse med den offentlige høringsperiode

Henvendelse fra offentlige myndigheder

1. E-mail af 18. marts 2011 fra Beskæftigelses- og Integrationsforvaltningen

Beskæftigelses- og Integrationsforvaltningen har ingen bemærkninger til planforslagene.

2. E-mail af 3. maj 2011 fra Københavns Museum

Københavns Museum bemærker, at SAVE-registreringerne ikke i tilstrækkelig grad tager hensyn til kulturhistorisk bevaringsværdi, hvorfor museet bør kontaktes forud for et eventuelt lokalplanforslag. Endvidere gør man opmærksom på, at der ønskes medtaget sædvanlig bestemmelse om, at arbejder, der forudsætter udgravning i jorden, kan medføre påbud om midlertidig standsning af arbejdet i henhold til museumslovens § 27.

Bemærkning:

Det bemærkes, at Københavns Museum i forbindelse med den interne høring om startredegerørelsen ikke har haft kommentarer vedrørende bygninger og kulturmiljøer i området. Endvidere bemærkes, at der i lokalplanforslaget under afsnittet Tilladelser efter anden lovgivning er medtaget en bemærkning i relation til museumslovens § 27.

3. E-mail af 5. maj 2011 fra Københavns Energi A/S

Københavns Energi gør opmærksom på, at der i området er varmeledninger, som skal respekteres.

Bemærkning:

Respektering af varmeledninger og eventuel omlægning af disse vedrører anlægsfasen.

4. E-mail af 9. maj 2011 fra Østerbro Lokaludvalg

Lokaludvalget ser ingen grund til at forhøje bebyggelsesprocenten til 150, da der ikke er nogen aktuelle byggeønsker, og da man generelt er af den opfattelse, at byggeri på endnu ikke fuldt udnyttede grunde ikke bør fremmes, men at byggemulighederne bør gemmes til, at der opstår

Center for Bydesign

Njalsgade 13
2300 København S
Postboks 447
2300 København S

Telefon
3366 1335

E-mail
jorabr@tmf.kk.dk

EAN nummer
5798009495044

www.tmf.kk.dk

behov for at tilføre bydelen nye institutioner og aktiviteter. Man er imod, at planen tillader parkering etableret andetsteds i kvarteret. Parkering skal etableres på egen grund. Man er positiv over for planens muliggørelse af helårsboliger i området, så der kan indrettes familieboliger i Kollektivhuset og i den gule murstensbebyggelse øst for Kollektivhuset. Området med Meteorologisk Institut bør ændres til serviceerhverv, da et meteorologisk institut ikke kan betragtes som offentligt formål, som området nu er udlagt til.

Bemærkning:

Forvaltningerne vurderer, at områdets stationsnære beliggenhed lægger op til en bebyggelsesprocent på mindst 150 og dermed mulighed for en vis fortætning af området for at understøtte Fingerplan 2007 med en bebyggelsestæthed, der modsvarer den stationsnære beliggenhed, samt Kommuneplan 2009's mål om at skabe en bæredygtig by. Inden for området er der en restrummelighed på ca. 26.000 m² etageareal, som bl.a. vil kunne udnyttes til fremtidigt institutionsbyggeri mv. Det bemærkes, at lokalplanen indeholder bestemmelse om, at enkeltprojekter med mere end 2.500 m² etageareal udløser krav om supplerende lokalplan.

På baggrund af lokaludvalgets bemærkninger forslår Teknik- og Miljøforvaltningen, at bestemmelsen i § 7, stk. 4, om at "Teknik- og Miljøudvalget kan godkende, at parkering etableres andetsteds i kvarteret" udgår af lokalplanen. Det betyder, at lokalplanens parkeringskrav skal opfyldes på de enkelte ejendomme inden for lokalplanområdet. Meteorologisk Institut (matr.nr. 5873 Udenbys Klædebo Kvarter, København) må betegnes som en administrationspræget virksomhed (serviceerhverv), der således er i overensstemmelse med lokalplanens anvendelsesbestemmelse i § 3, stk. 1. I øvrigt bemærkes, at eksisterende lovlig bebyggelse og dennes anvendelse kan fortsætte som hidtil, jf. lokalplanens § 12.

Henvendelser fra ejere, beboere, brugere mv.

5. E-mail af 14. marts 2011 fra K/S Borgervænget v/Jesper Larsen K/S Borgervænget, der ejer ejendommen beliggende Borgervænget 5-7, ønsker, at altaner, terrasser og tagterrasser kan indgå i beregningen af friarealet, bl.a. på baggrund af den forøgede bebyggelsesprocent.

Bemærkning:

I lokalplanen fastlægges en maksimal bebyggelsesprocent på 150 og en friarealprocent på 40 for boliger og 10 for erhverv i overensstemmelse med C2-rammen, som fastlægges for området i og med kommuneplantillægget. I C2-områder er det erfaringsmæssigt muligt at opfylde friareal kravet på terræn både for boliger og erhverv. Teknik- og Miljøforvaltningen vurderer derfor, at der ikke er nogen indlysende begrundelse for at medtage en bestemmelse i lokalplanen, der muliggør, at tagterrasser og lignende kan indgå i friarealberegningen. Det bemærkes, at lokalplanen ikke er til hinder for etablering af tagterras-

ser, blot kan disse som udgangspunkt ikke medregnes som friareal. Tagterrasser og lignende vil eventuelt kunne medregnes som friareal ved dispensation fra lokalplanen på baggrund af en konkret vurdering i de enkelte tilfælde

Det skal oplyses, at ejendommen Borgervænget 5-7 udelukkende anvendes til erhverv, og at bygningen er opført som erhvervsbygning med meget stor husdybde, der gør den uegnet til indretning af boliger, der har et større friarealkrav end erhverv. På den konkrete ejendom vurderes det at være uproblematisk at opfylde en friarealprocent på 10 på terræn.

Det bemærkes, at der ved eventuel udarbejdelse af supplerende lokalplan i forbindelse med projekter på mere end 2.500 m² etageareal vil blive taget stilling til, om tagterrasser eventuelt vil kunne indgå i friarealberegningen.

6. Brev af 4. maj 2011 fra Kirk kapital A/S v/ Bjarne Ammitzbøll
Kirk Kapital A/S, som ejer ejendommen beliggende Lyngbyvej 100 (Danmarks Meteorologisk Institut mm.), ser positivt på anvendelsesændringen til boliger og serviceerhverv.

Der gøres indsigelse mod placeringen af Svanemølleruten, som føres henover ejendommens sydvestlige hjørne, som derved isoleres med begrænset anvendelsesmulighed og værdi til følge. Man betragter etablering af denne del af Svanemølleruten som et ekspropriativt indgreb, som både indskrænker og værdiforringer ejendommen. Det vil derfor være nødvendigt at finde en løsning, hvorved selskabet kompenseres for sit værditab.

Endvidere betragter man de i lokalplanen fastlagte bevaringsværdige træer og bevoksninger som stridende mod planens formål om udvikling og vitalisering af området. Derfor ønsker man, at §, 7, stk. 8, udgår af lokalplanen eller alternativt erstattes af en mere rummelig bestemmelse, som sikrer, at lokalplanens formål rent faktisk kan udledes og fokuserer på et tilpas blivende, men fleksibelt grønt nærmiljø uden at udpege specifikke bevaringsværdige træer og bevoksninger.

Der ønskes optaget forhandlinger med henblik på tilpasninger af plangrundlaget, der imødekommer parternes respektive interesser.

Vedlagt brevet er tegninger vedrørende et tidligere udarbejdet forslag til en ny bebyggelse placeret på den vestlige del af ejendommen og med mulighed for at etablere en passende stiforbindelse.

Bemærkning:

Svanemøllerutens linjeføring gennem området er i lokalplanforslaget fastlagt på grundlag af et projektforslag udarbejdet i april 2009 af Rambøll for Københavns Kommune. I forbindelse med udarbejdelsen af projektet har der været afholdt møder med grundejerne i området omkring Ryparken Station.

Cykelrutens forløb henover det sydvestlige hjørne af Kirk Kapitals ejendom (matr.nr. 5873 UK) er bestemt af, at ruten på dette sted er udformet som en rampe, der skærer sig ind i 3-4 m høj skråning, inden den munder ud i stationsforpladsen foran Ryparken Station. Teknik-

og Miljøforvaltningen er af den opfattelse, at den i lokalplanforslaget fastlagte linjeføring af stiforbindelsen (cykelruten) skal fastholdes, idet man dog samtidig skal foreslå, at stiforbindelsen fastlægges med principiel placering i stedet for et præcist arealudlæg som angivet i lokalplanforslaget. Herved muliggøres en vis fleksibilitet i forbindelse den endelige placering af stiforbindelsen, så der eventuelt kan opnås en bedre tilpasning til eventuelle fremtidige byggeønsker på ejendommen.

Den foreslåede ændring vedrører lokalplanforslagets §§ 1 og 4 samt lokalplantegning nr. 2. De foreslåede ændringer vurderes at være væsentlig for de berørte ejere m.fl., hvorfor Teknik- og Miljøforvaltningen i perioden 16. juni til 21. juli d.å. har gennemført en supplerende høring i henhold til planlovens § 27, stk. 2, om ændringen i forhold til det offentliggjorte lokalplanforslag. De foreslåede ændringer af ovennævnte lokalplanbestemmelser og lokalplantegning 2 fremgår af den som bilag 6 til indstillingen vedlagte pjece vedrørende den supplerende høring.

De modtagne henvendelser i forbindelse med den supplerende høring er refereret og kommenteret af Teknik- og Miljøforvaltningen i nedenstående hovedafsnit B.

Det bemærkes, at det i indsigelsen vedlagte bebyggelsesforslag må betragtes som et idéoplæg og ikke som et konkret byggeønske. Det skal således oplyses, at der forud for udarbejdelsen af startredegørelsen blev afholdt et møde 8. marts 2010 med områdets grundejere om det forestående planarbejde, hvor Kirkbi (Kirk Kapital) udtalte, at man hverken var for eller imod en forøgelse af bebyggelsesprocenten, og hvor man ikke omtalte byggeønsker, hvilket indikerer, at man på dette tidspunkt ikke havde konkrete byggeplaner. I øvrigt bemærkes, at det medsendte bebyggelsesforslag har et sådant omfang, at det udløser krav om udarbejdelse af en supplerende lokalplan, jf. lokalplanens § 5, stk. 6.

Det bemærkes, at når det til sin tid bliver aktuelt at gennemføre cykelruten forudsættes det nødvendige grundareal overtaget ved ekspropriation med hjemmel i ekspropriationsbestemmelserne i vejlovgivningen. Det er Teknik- og Miljøforvaltningens opfattelse, at lokalplanens § 7, stk. 8, om bevaringsværdige træer og beplantninger skal fastholdes uændret. Bestemmelsen er medtaget på baggrund af en registrering af de specifikke træer og beplantninger, der har en særlig æstetisk værdi eller karaktergivende betydning for området, og som derfor ønskes bevaret. Udeladelse af bestemmelsen eller en mere rummelig formulering heraf vil selvsagt ikke sikre dette formål. Efter forvaltningens vurdering vil bestemmelsen ikke være til hinder for den tilsigtede udvikling af området. Bestemmelsen udelukker således ikke, at enkelte træer vil kunne fjernes, f.eks. som følge af opførelse af ny bebyggelse. Tilladelse til fjernelse af bevaringsværdige træer gives som en dispensation, der eventuelt vil være betinget af, at der sker genplantning af træer andetsteds på ejendommen. Ved eventuel udarbejdelse af supplerende lokalplan(er) i forbindelse med nybyggeri på mere end 2.500 m² etageareal, jf. lokalplanens § 5, stk. 6, vil der eventuelt blive fore-

taget en revurdering af de udpegede bevaringsværdige træer inden for den pågældende ejendom.

7. E-mail af 9. maj 2011 fra Østerbro Lokalråd

Lokalrådet ser med tilfredshed på lokalplanforslaget bl.a. med hensyn til den fastlagte anvendelse til helårsboliger og serviceerhverv, kravene til indretning af friarealer, krav om bæredygtigt nybyggeri, krav om maksimale støjgrænser for indendørs støjniveau mv. Lokalrådet slår til lyd for, at nogle eller blot én af områdets bygninger indrettes til seniorbofællesskab, så nogle af bydelens store herskabslejligheder, der tit bebos af enlige ældre, kan frigøres til fordel for børnefamilier. Lokalrådet imødeser den grønne cykelrute med stor forventning.

Bemærkning:

Lokalplanen vil ikke være til hinder for indretning af seniorbofællesskaber i området, såfremt der er tale om helårsbeboelse. Eftersom de fleste af områdets bygninger er privat ejede, vil eventuel indretning af seniorbofællesskab i disse bygninger på bero på privat initiativ.

B. Modtagne henvendelser i forbindelse med den supplerende høring

Henvendelser fra ejere, lejere og brugere

8. Brev af 23. juni 2011 fra Kirk Kapital A/S v/ Bjarne Ammitzbøll

Kirk Kapital A/S henviser til sin tidligere indsigelse mod placering af en strækning af Svanemølleruten henover sin ejendom og anfører, at både det i lokalplanforslaget fastlagte stiudlæg og den nu foreslåede principielle linjeføring med ret for kommunen til senere anlæggelse af stien udgør et ekspropriativt indgreb på ejendommen. Man opfordrer til, at lokalplanen udformes således, at stiforbindelsen ikke inddrager Kirks Kapitals ejendom. Alternativt lægger man op til, at lokalplanen justeres i andre sammenhænge, så Kirk Kapitals værditab kompenseres ved bedre udnyttelse af ejendommen.

Bemærkning:

Der henvises til bemærkningen under 6. Herudover bemærkes, at der ved den nu foreslåede principielle fastlæggelse af stiforbindelsen (cykelruten) gennem området er mulighed for senere justeringer af stiens endelige placering, bl.a. i samarbejde med grundejeren, således at der tages hensyn til grundejerens eventuelle byggeønsker på ejendommen. Det skal oplyses, at stien til sin tid forudsættes anlagt som offentlig sti efter kommunal overtagelse af det nødvendige areal på baggrund af forhandling med grundejeren eller ved ekspropriation, hvorved stiarealet udskilles fra ejendommen, hvorved der sker en reducere af ejendommens grundareal og dermed tilsvarende af byggemulighederne.

Teknik- og Miljøforvaltningen finder ikke, at det er velbegrundet, at Kirk Kapital kompenseres f.eks. ved øgede byggemuligheder på ejen-

dommen ud over den fastlagte bebyggelsesprocent på 150, som udgør en forøgelse i forhold til den hidtil gældende bebyggelsesprocent på 130. I øvrigt bemærkes, at grundejeren vil modtage økonomisk erstatning ved en kommunal overtagelse af arealet til stianlægget.

På baggrund af ovenstående foreslår Teknik- og Miljøforvaltningen, at den foreslåede ændring af lokalplanen i forhold til det offentliggjorte forslag fastholdes, således at cykelrutens forløb gennem området fastlægges med principiel placering, som det fremgår af det til indstillingen vedlagte bilag 6.