



**Bilag 5 - Liste over samt referat og behandling af henvendelser modtaget dels ved den offentlige høring, dels ved den supplerende høring**

12-04-2012

Sagsnr.  
2012-35756

Dokumentnr.  
2012-206810

**A. Henvendelser modtaget ved den offentlige høring**

**Henvendelser fra offentlige myndigheder**

Sagsbehandler  
Jørgen Abrahamsen

<b>Nr.</b>	<b>Navn</b>	<b>Adresse</b>	<b>Postnr.</b>
1.	Beskæftigelses- og Integrationsforvaltningen	Bernstorffsgade 17, 1.	1592 Kbh. V
2.	Københavns Energi A/S	Ørestads Boulevard 35	2300 Kbh. S
3.	Københavns Museum	Absalonsgade 3	1658 Kbh. V
4.	Østerbro Lokaludvalg	Randersgade 35	2100 Kbh. Ø

**Henvendelser fra ejere, beboere, brugere mv.**

<b>Nr.</b>	<b>Navn</b>	<b>Adresse</b>	<b>Postnr.</b>
5.	Hans Albertsen	Hammershusgade 15	2100 Kbh. Ø
6.	Niels Fennet	Hammershusgade 9, 2.	2100 Kbh. Ø
7.	Preben Mortensen	Biskop Krag Vænge 6, 4. th.	2100 Kbh. Ø
8.	Jakob Therkildsen	Aldersrogade 9. 1. tv.	2100 Kbh. Ø
9.	Morten Friis	Teglværksgade 16, 2. tv.	2100 Kbh. Ø
10.	Fælledklubberne v/ Morten Jacobsen	Borgervænget 74, st. th.	2100 Kbh. Ø
11.	Elisabeth Merrild	Rønnegade 16, 4. tv.	2100 Kbh. Ø
12.	A/B Jagtvej 167/ Teglværksgade 2-12 v/ Ulla Tambour	Teglværksgade 8, 4. tv.	2100 Kbh. Ø
13.	Ryvang Lokalråd v/ Steen Jeppson	Emdrup Banke 139	2100 Kbh. Ø

**Center for Bydesign**

Njalsgade 13  
2300 København S  
Postboks 447  
2300 København S

Telefon  
3366 1335

E-mail  
jorabr@tmf.kk.dk

www.tmf.kk.dk

14.	Martin Jørgensen	Thyrasgade 12	2200 Kbh. N
15.	Mette Juhl	Aldersrogade 2	2100 Kbh. Ø
16.	Niels Bak Rasmussen	Bangertsgade 6, 1. th.	2200 Kbh. N
17.	Michael Øllgaard Larsen	Rønnegade 16, 4. tv.	2100 Kbh. Ø
18.	Arne Jensen	Teglværksgade	2100 Kbh. Ø
19.	Søren Jensen	Hedebygade 8, 2. th.	1754 Kbh. V
20.	Bestyrelsen for A/B Aldersrogade 11/ Teglværksgade 14-16	Aldersrogade 11	2100 Kbh. Ø
21.	Østerbro Lokalråd v/ Anet Burchard	Rosenvængets Allé 14, 5. tv.	2100 Kbh. Ø
22.	ATP Ejendomme	Gothersgade 49	1016 Kbh. K
23.	Kristian E. Midjord	Omøgade 6, 4. th.	2100 Kbh. Ø

***B. Henvendelser modtaget ved den supplerende høring***

**Henvendelse fra offentlige myndigheder**

<b>Nr.</b>	<b>Navn</b>	<b>Adresse</b>	<b>Postnr.</b>
24.	Østerbro Lokaludvalg	Randersgade 35	2100 Kbh. Ø

**Henvendelser fra ejere, beboere, brugere mv.**

<b>Nr.</b>	<b>Navn</b>	<b>Adresse</b>	<b>Postnr.</b>
25.	Niels Fennet	Aldersrogade 6 G, 1.	2100 Kbh. Ø
26.	Hanne Rossen	Klostervænget 7-361	2100 Kbh. Ø
27.	Mette Juhl	A/B Vibenshus Aldersrogade 2-4/ Lyngbyvej 1-3	2100 Kbh. Ø
28.	Pernille Lykkegaard	Aldersrogade 4, 4. th.	2100 Kbh. Ø
29.	A/B Jagtvej 171/ Teglværksgade 2-12 v/ Ulla Tambour	Teglværksgade 8, 4. tv.	2100 Kbh. Ø

30. Michael Øllgaard Larsen	Rønnegade 16, 4. Tv.	2100 Kbh. Ø
31. Elisabeth Merrild	Rønnegade 16, 4. Tv.	2100 Kbh. Ø
32. Karen Ege og Ole Gert Nielsen	Klostervænget 2	2100 Kbh. Ø

- o -

### **Referat og behandling af henvendelser modtaget *dels* ved den offentlige høring, *dels* ved den supplerende høring**

Nedenstående er 23 henvendelser (nr. 1-23) modtaget ved den offentlige høring og 9 henvendelser (nr. 24-32) modtaget ved den supplerende høring refereret og sammenfattet i hovedsynspunkter under 14 temaer med forvaltningens bemærkninger hertil. Den offentlige høring var fra 10. november 2010 til 17. januar 2011. Den supplerende høring var fra 28. februar til 19. marts 2012.

#### ***A. Henvendelser modtaget ved den offentlige høring***

##### **Henvendelser fra offentlige myndigheder**

1. *E-mail af 16. november 2010 fra Beskæftigelses- og Integrationsforvaltningen*

Beskæftigelses- og Integrationsforvaltningen har ingen bemærkninger.

2. *Brev af 7. januar 2011 fra Københavns Energi A/S*

Københavns Energi bemærker, at der på grunden er varmeledninger, som skal respekteres.

3. *E-mail af 10. januar 2011 fra Københavns Museum*

Københavns Museum anfører, at det er forståeligt, at man vil udvikle et kommende stationsnært område, men de eksisterende bygningers bevaringsværdi bør beskrives i forhold til deres brug og historie, og ikke vurderes ud fra svært gennemskuelige arkitektoniske idealer som i lokalplanforslaget. Bemærkningerne er de samme som museets bemærkninger ved den interne høring om startredegerelsen.

4. *E-mail af 21. januar 2011 fra Østerbro Lokaludvalg*

Lokaludvalget anfører, at man udtalte sig yderst kritisk om startredegerelsen, uden at det har haft nogen effekt, bortset fra at pladsen på Aldersrogade er gjort endnu mere steril. Kritikpunkterne er følgende:

- Alt for stort bygningsvolumen. - Voldsom skyggevirkning for nabo-  
huset. - Friarealerne i karreen og genbokarreen bør forbedres ved indretning af beboerrettet friareal i gaden i stedet for en offentlig plads.
- Pladsen bør afskærmes for støj og vind ud mod Vibenshus Runddel.
- Trafikken i Aldersrogade og Teglværksgade og kvarteret øges.
- Slagskygge på Fælledklubbernes opholdsareal i aftentimerne.

Lokaludvalget opfordrer til, at den værste kritik fra lokaludvalget og naboerne imødekommes og ser helst, at højden af byggeriet reduceres

betydelig, alternativt at byggeriet beskæres med 5-8 m ind mod Jagtvej 169. En mindre bygningshøjde vil mindske slagskyggen ved Fælledklubberne og generne for naboejendommene. En beskæring af byggeriet ind mod Jagtvej 169 muliggør, at adgangen til parkeringskælderen etableres fra Jagtvej i stedet for Aldersrogade. Cykeltrafikken fra Vibenshus Runddel kan ledes bag om kontorhuset via en passage i stedet for over den grønne plads, mens cykeltrafikken mod Vibenshus Runddel kan ledes ad Teglværksgade og krydse Jagtvej. Lokaludvalget fastholder sit forslag om at afskærme den grønne plads med en glasstøjskærm ud mod Vibenshus Runddel.

#### **Henvendelser fra ejere, beboere, brugere mv.**

5. *E-mail af 12. november 2010 fra Hans Albertsen, Hammershusgade 15, 2100 København Ø*

Hans Albertsen anfører, at såfremt han på sin grund kunne få samme bebyggelsesprocent, lave samme type skævt hus, få samme antal parkeringspladser samt købe vejareal til kommende byggesag, ville hans svar på høringen være et ja.

6. *E-mail af 15. november 2010 fra Niels Fennet, Hammershusgade 9, 2., 2100 København Ø, ejer af ejendommen Aldersrogade 6.*

Niels Fennet anfører, at det påtænkte byggeri vil tage udsigten fra hans ejendom, Aldersrogade 6, hvilket vil medføre værdi- og arbejdsmiljøforringelse, ligesom det vil tage udsynet til skiltningen på ejendommens facade for de forbipasserende (på Vibenshus Runddel). Han synes, at byggeriet er uelegant og bastant, og at stedet burde bruges til grønt område. Facaderne virker monotone og som et fremmedelement i området. Han mener, at lokalplanen også burde omfatte hans ejendom og ikke bare et markant enkeltstående hjørne, så der sker en samlet planlægning for hele området tilpasset dagens virkelighed.

7. *Brev af 30. november 2010 fra Preben Mortensen, Biskop Krags Vænge, 6, 4. th., 2100 København Ø*

Preben Mortensen anfører, at det er en god idé, at den eksisterende bebyggelse erstattes af mere moderne byggeri, men den aparte bygning vil med sin højde på 44,5 m totalt dominere Vibenshus Runddel og harmonere dårligt med den omliggende bebyggelse. Det må være muligt at finde en anden løsning med et moderne og moderat byggeri.

8. *E-mail af 2. december 2010 fra Jakob Therkildsen, Aldersrogade 9, 1. tv., 2100 København Ø*

Jakob Therkildsen anfører, at det er en god idé med kontorbyggeri, der skaber liv, men at bygningsdesignet og den grønne plads skiller sig for meget ud, så en "opblødning" er nødvendig, f.eks. i form af en allébeplantning på Aldersrogade og et grønt område ved krydset Aldersrogade/Teglværksgade, som ville gøre bygningens dominans mindre.

9. *E-mail af 11. december 2010 fra Morten Friis, Teglværksgade 16, 2. tv., 2100 København Ø*

Morten Friis anfører, at det planlagte kontorhus er en rædsel, hvor man mere har tænkt på at skabe en flot udsigt over Fælledparken fra

kontorerne end at skabe relation til området og den omliggende bebyggelse. Han foreslår en anden arkitekt og et helt andet design uden ”smarte” vinkler, hvor målet ikke er at skille sig ud. Bygningen virker klart overdimensioneret, for høj og med et forkert materialevalg.

*10. Brev modtaget 5. januar 2011 fra Fælledklubberne v/Morten Jacobsen, Borgervænget 74, st. th., 2100 København Ø*

De fire Fælledklubber (Østerbro IF, Handelsstandens Boldklub, Viktoria og Heimdal) protesterer mod det planlagte byggeri, som vil kaste slagskygge på klubhuset i sommermånederne efter kl. 18 i et tidsrum, hvor aktiviteten er størst. Klubbernes sociale arrangementer såsom grill vil lide herunder, og klubberne fratages dermed det økonomiske grundlag, der er afgørende for klubbernes drift. De nuværende kommuneplanrammer, der tillader byggeri i 6 etager, bør derfor fastholdes.

*11. E-mail af 6. januar 2011 fra Elisabeth Merrild, Rønnegade 16, 4. tv., 2100 København Ø*

Elisabeth Merrild anfører, at fordi Vibenshus Runddel skal have et vartegn, berettiger det ikke til at bygge et så grimt og klodset kontorhus. Man kan jo blot beslutte, at de eksisterende bygninger er vartegnet. At friske området op og sanere bygninger væk vil være passende, samtidig med at forholdene for fodgængere og cyklister forbedres. Ikke et næsten 45 m højt højhus, som vil skygge og skæmme udsigten for mange boliger. Man bør undersøge behovet for kontorer i området, før der opføres unødvendig kontorkapacitet. Hvis der absolut skal bygges, skal det være i 5 etager, som alt andet byggeri i området.

*12. E-mail af 10. januar 2011 fra bestyrelsen i AB Jagtvej 167/ Teglværksgade 2-12 v/ Ulla Tambour, Teglværksgade 8, 4. tv., 2100 København Ø*

Bestyrelsen gør indsigelse mod bygningens højde på 11 etager og 44,3 m begrundet med de skyggeforhold og manglende udsyn, det vil medføre for deres ejendom. Bygningen vil kaste skygge på ejendommen den 21. juni fra solopgang og henover de tidlige morgentimer, og generelt vil bygningen i perioden 21. marts til 21. september mere eller mindre kaste skygge i morgentimerne på ejendommen og dermed tage sol fra en del lejligheder. Endvidere vil bygningen tage udsynet især fra de øverste lejligheder og medføre mindre lysindfald og eventuelt også medføre mosbegroning på gårdfacaden. Endvidere vil lys fra kontorerne om natten være til gene for lejligheder, der har soveværelse ud mod Jagtvej 171. Bygningens glasfacade vil give blændingsgener om eftermiddagen. Bygningen vil reflektere musik/lyd fra Egmontkollegiet ned i ejendommens gård. Det er modsigende at indrette et rekreativt grønt område (den grønne plads) så tæt på Fælledparken og på et så støjbelastet sted, og kastevinde fra bygningen vil medføre, at man kun vil opholde sig kort tid på cafeens udendørs serveringsområde. Man er uenig i, at projektet kun medfører en mindre trafikforøgelse, da den nuværende trafik til Jagtvej 171/Aldersrogade 1 især foregår i eftermiddags- og aftentimerne, mens kontor anvendelsen vil give trafik i dagtimerne og øge parkeringsproblemerne i området. De nuværende problemer med bilkørsel mod ensretningen i Teglværksga-

de frygtes at blive større. Det kan afhjælpes med forbedret skiltning. Indtil metroens åbning i 2018 kan desuden forventes en øget biltrafik i forhold til de forventede 150 bilture og øgede parkeringsproblemer. Man er endvidere uenig i det anførte i lokalplanforslaget om en eventuel langsigtet udvikling af karreen med indretning af fælles gårdarealer for erhvervs- og boligejendommene, som man ikke er interesseret i. Man undres over, at der kan laves et byggeri, der er identitetsskabende og unikt, samtidig med at det i lokalplanforslaget skrives, at bygningen i forhold til områdets nuværende karakter ikke vil få væsentlig indvirkning på dette. Man mener ikke, at projektet passer ind i bybilledet på Vibenshus Runddel, men er enig i at Jagtvej 171 trænger til et løft, og at nyt byggeri kan være en mulighed. Nyt byggeri skal være i højst 4½ etage som den nuværende randbebyggelse.

*13. E-mail af 13. januar 2011 fra Ryvang Lokalråd, v/ Steen Jeppson, Emdrup Banke 139, 2100 København Ø*

Lokalrådet anfører, at en lokalplan for området bør være bygningsmæssigt og arkitektonisk i overensstemmelse med stedets nuværende bygninger. Der frygtes samme vindproblemer ud for Jagtvej 171 som ved IBM-bygningen, ligesom de ændrede sol- og vindforhold vil være ødelæggende for den grønne plads. Lokalrådet foreslår, at der ikke tillades en højere taglinie end de nuværende bygninger på denne side af Jagtvej, og at arkitekturen bliver mere neutral i forhold til nabobygningerne. Man finder, at der bør skabes bredere cykelstier og fortove.

*14. E-mail af 13. januar 2011 fra Martin Jørgensen, Thyrasgade 12, 2200 København N*

Martin Jørgensen anfører, at der er tale om et flot og spændende projekt, der med dets markante arkitektur vil rette op på et kedeligt og kønsløst område og fungere som vartegn.

*15. E-mail af 14. januar 2011 fra Mette Juhl, Aldersrogade 2, 2100 København Ø*

Mette Juhl anfører, at bygningen i sig selv er flot, men for stor og malplaceret på den lille grund og for tæt på naboejendommene. For genboerne i Aldersrogade er det selvfølgelig et plus, at bygningen er tilskåret af hensyn til lysindfaldet, men i vinterhalvåret vil den alligevel skygge for sol og lys. Bygningen vil ligge tæt på genboejendommen p.gr.a. ”udposningen” op til 4. sals højde. Ud over at det tager udsigt til Fælledparken, vil det sammen med øgede vindforhold ødelægge glæden ved at opholde sig på altanerne. Beboerne er også bekymrede for eventuelle skader på deres ejendom, når der bygges så tæt på. Fint med den grønne plads på Aldersrogade. Der bør tages højde for cykeltrafik henover pladsen. Det vil være en god idé, hvis det grønne føres videre mod Lersøpark Allé med en allébeplantning.

*16. E-mail af 14. januar 2011 fra Niels Bak Rasmussen, Bangertsgade 6, 1. th., 2200 København N*

Niels Bak Rasmussen synes, det er en befrielse, at nogen tør gå frisk til fortolkningen af byen. Vibenshus Runddel er et af byens mest trafikerede og triste steder, og et markant volumen vil afspejle ”stedets ånd” som et sted, man haster forbi. Det 11 etagers kontorhus, der på

dette sted bryder med byens generelle bygningshøjde, vil give stedet nyt liv, der passer til den flygtighed, det har. Et volumen der optager linjerne fra gadens bevægelse og samtidig respekterer lysindfaldet i naboejendommen giver volumen et dynamisk tvist. Det er ikke et sted, man stopper op for at se på noget smukt, men et sted man passerer og kan nyde en dristig konstruktion og flot figur.

*17. E-mail af 16. januar 2011 fra Michael Øllgaard Larsen, Rønne-gade 16, 4. tv. 2100 København Ø*

Michael Øllgaard Larsen anfører, at de i lokalplanforslaget viste visualiseringer af projektet er ude af proportioner i forhold til de principsnit i bebyggelse vist på lokalplantegning nr. 3. Kontorhuset vil således blive højere, end det fremgår af visualiseringerne. Han synes, det er usmageligt at opføre så høj en bygning uden hensyntagen til det omliggende boligområde, ligesom det er uforståeligt, at man vil opføre et kontorhøjhus i et område, der i forvejen er rigt på tomme kontorlokaler. Han ser meget gerne projektet skrinlagt.

*18. E-mail af 16. januar 2011 fra Arne Jensen, Teglværksgade, 2100 København Ø*

Arne Jensen gør indsigelse mod det planlagte byggeri begrundet med:  
- Bygningen vil tage udsigt fra hans bolig og vil udover gener i det daglige også medføre værditab på boligen. - Bygningen er grim med dens standardiserede, ensformige struktur og dominerende med dens kolossale størrelse. - Facadeudformningen afviger fra nabobebyggelsen ikke mindst kirken og belaster områdets udseende med en uforenelig, afstumpet arkitektur. - Tilkørsel til parkeringskælderen vil belastte Aldersrogade og Teglværksgade, der i forvejen er belastet af særbustrafik og varetilkørsel til Føtex (i Østerbro Centret). Adgang for biltrafik, der kommer fra Lyngbyvej og Jagtvej, bør foregå direkte fra disse gader. - En årlig kommunal skatteindtægt på 0,9 mio. kr. virker lille i forhold til bygningens kolossale størrelse og radikale indvirkning på området. - Det virker tvivlsomt, om bygningen vil udgøre "et markant og identitetsskabende vartegn", da omliggende bygninger delvis vil dække den og underminere dens tegnfunktion. - Tvivlsomt om den grønne plads vil tilføre byrummet nye rekreative og miljømæssige kvaliteter, der understøtter det lokale byliv, da pladsen støder op til et stærkt befærdet trafikkrøds, og da der ikke er noget lokalt byliv. Desuden må det forventes, at bygningens størrelse vil medføre en kold og baggårdsklaustrofobisk stemning på pladsen.

*19. E-mail af 16. januar 2011 fra Søren Jensen, Hedebygade 8, 2. th., 1754 København V*

Søren Jensen anfører, at Vibenshus Runddel er et af byens tristeste steder, så lad Bjarke Ingels give stedet et løft med sin spændende arkitektur. Københavns mangel på spændende nye bygninger skyldes jo i høj grad automatreaktionerne hver gang, der er planer om noget nyt, der vil andet end blot at falde i med tapetet. Se på Gemini-bygningen på Islands Brygge, den stikker ud og er pragtfuld.

*20. E-mail af 17. januar 2011 fra bestyrelsen i A/B Aldersrogade 11/Teglværksgade 14-16, Aldersrogade 11, 2100 København Ø*

Bestyrelsen anfører om arkitekturen, at karreen består af randbebyggelse med nogenlunde ensartet bygningshøjde. Bygningerne har en del fællestræk: De er alle opført at tegl, enten pudset eller malet/kalket og har nogenlunde samme proportioner. Ud mod Teglværksgade består bebyggelsen af ét hus, mens homogeniteten og balancen i husrækken ud mod Jagtvej og Aldersrogade er mere hårfin med en ensartet materialeanvendelse og tilnærmelsesvis samme form og skala. Lokalplanforslagets bebyggelse deler ingen af disse karaktertræk, så bygningen vil på ingen måde passe ind i den eksisterende bebyggelse. Materialeanvendelsen er direkte fremmed, og den skulpturelle form er radikalt anderledes end alt i nærheden. Bygningens skala virker ekstremt dominerende selv over for store huse som Egmontkollegiet og IBM-bygningen. Det er desuden usædvanligt at placere et højhus i en eksisterende karré. Et nybyggeri, der kun skiller sig ud fra ét af de nævnte fællestræk, vil mere sandsynligt passe ind i bygningsmassen. Og det vil stadig være muligt at skabe et identitetsskabende vartegn for Vibenshus Runddel uden æstetisk at skævvride karreen og hele kvarteret med et umenneskeligt stort og formmæssigt aggressivt volumen. Det anføres, at bygningen med sin højde på 44,3 m vil være til gene for de omliggende ejendomme. Bygningen vil først og fremmest skygge for morgensolen for ejendommene i Aldersrogade og Teglværksgade i den del af året, hvor solen står op før kl. ca. 8.30. Desuden vil bygningen skæmme udsynet fra lejlighederne i Teglværksgade og Aldersrogade, og glasfacaden vil forårsage generende genskær om eftermiddagen. Bebyggelsesprocenten vil medføre en væsentlig fortætning af området.

Det anføres om trafik og parkering, at det er bekymrende at etablere en parkeringskælder med tilkørsel fra Aldersrogade og med 1 plads pr. 200 m<sup>2</sup> etageareal, der er helt utilstrækkeligt. Problemet med øget trafik i Aldersrogade kunne løses ved at etablere adgang direkte fra Jagtvej som ved IBM-bygningen, der har tilkørsel fra de overordnede gader. Stationsnærheden er ikke argument for den lave parkeringsdækning. Beliggenheden både tæt på Helsingørmotorvejen og metrostationen gør det realistisk at tro, at nordfra kommende bilister vil parkere tæt på metroen og tage toget videre ind til byen. Området mangler allerede parkeringspladser i dag, hvor der ikke er parkeringsafgift. Det anføres endvidere om den grønne plads, at udformningen ikke tager tilstrækkelig højde for cykeltrafikken, som er ret betragtelig i myldretiden. Der ingen særskilt passage for cyklister. Det kan medføre farlige episoder, og cyklister og fodgængere bør derfor kunne færdes adskilt. Det er væsentligt at få vurderet vindforholdene på pladsen omkring bygningen, der med sin udkragning ud mod Aldersrogade kan medføre vindtunneleffekt. Lysforholdene på pladsen bør overvejes, da pladsen ifgl. skyggediagrammerne kun får sol få timer om dagen, hvilket kan have betydning for vækst af træer mv.

Sammenfattende anføres, at der bør udarbejdes et nyt projekt, der er tilpasset de omliggende bygninger og generer naboerne mindst muligt. Det gøres ved at bygge i 4-6 etager, at tilpasse bygningens form



og/eller materialer til kvarteret, at sikre tilstrækkelig parkering, f.eks. 1 plads pr. 50 m<sup>2</sup> etageareal, og at ved at etablere tilkørsel fra Jagtvej. Ved udformning af den grønne plads skal indarbejdes en cykelforbindelse/-korridor henover pladsen, beplantning skal tilpasses lys- og skyggeforhold, og vindforholdene skal undersøges.

*21. E-mail af 17. januar 2011 fra Østerbro Lokalråd v/Anet Burchard, Rosenvængets Allé 15, 5. tv., 2100 København Ø*

Lokalrådet er enig i, at der kan placeres et større, markant byggeri, der kan tilføre det uafklarede område identitet, men at den ønskede udnyttelse og bygningshøjde synes at være i overkanten. Parkeringsdækningen bør øges. Det skal sikres, at bygningen får et let og åbent udtryk. Den grønne plads har en uheldig orientering, så den kommer til at ligge noget i skygge. Det er beklageligt, at bygningen på sommeraftener vil kaste skygge på Fælledklubbernes udeareal. Bygningsudkragningen mod Aldersrogade vil forstærke vindforholdene, så ophold på pladsen ikke bliver så attraktivt. Det skal sikres, at forholdene på pladsen optimeres m.h.p. størst mulig brug af arealet.

*22. E-mail af 17. januar 2011 fra COWI A/S på vegne af ATP Ejendomme, Gothersgade 49, 1016 København K*

ATP Ejendomme gør som ejer af de to tilstødende naboejendomme indsigelse mod lokalplanforslaget. Overordnet er man positiv over for at omdanne og bebygge Jagtvej 171 og indgår gerne i en dialog med kommunens planlæggere om at tilpasse ATP's ejendomme til en kommende bebyggelse på Jagtvej 171. Som udgangspunkt bør det dog ske ud fra et fornyet plangrundlag for områdets erhvervsbebyggelse.

Indsigelsen er begrundet med tre overordnede kritikpunkter:

- Kommunens planlæggere har ikke sikret, at planlægningen i tilstrækkelig grad er tilpasset områdets karakter og den omgivende bebyggelse.
- Kommunens planlæggere har ikke sikret, at planlægningen i tilstrækkelig grad medvirker til en helhedspræget udvikling af områdets erhvervsbebyggelse med de fordele dette giver byen set i lyset af den centrale placering, som Cityringen vil give området.
- Kommunens planlæggere har ikke på noget tidspunkt inddraget ATP Ejendomme i en dialog om lokalplanarbejdet.

De nærmere begrundelser er uddybet under en række overskrifter:

- Kommunens helhedssyn i planlægningen: Herunder anføres bl.a., at man er forstående over for udnyttelse af stationsnærheden, men er imod det voldsomme bygningsvolumen og den manglende rumlige og arkitektoniske tilpasning, som lokalplanen lægger op til. Kommunens rolle som planmyndighed er at sikre en tilpasning af byggeønskerne på de enkelte grunde til forholdene på de omliggende ejendomme, samt at planlægningen sker ud fra et samfundsmæssigt bæredygtigt grundlag ved inddragelse af et helhedssyn. Det er ATP ejendommens opfattelse, at lokalplanforslaget ikke tager højde for dette hensyn.

- Planmæssige ændringer: Herunder anføres bl.a., at kommunen ikke har varetaget sin myndighedsrolle for den overordnede planlægning ved at sikre, at nyt byggeri ligger inden for gældende rammer for bygningsomfang, højde og rumlig og arkitektonisk indpasning. Den fore-

slåede bebyggelse er således udtryk for, at planlægningen i for høj grad er tilpasset projektet og ikke omvendt. Der lægges således op til ændring af kommuneplanrammerne fra en bebyggelsesprocent på 150 til 559 og en ændring af etageantallet/bygningshøjden fra 6 etager til 44,5 m (11 etager). ATP Ejendomme finder dette for voldsomt i forhold til de gældende rammer og den nuværende karakter af området.

- Bygningens indpasning i kvarteret: Herunder anføres bl.a., at kommunens forslag til højhusstrategi pointerer: "Bebyggelsen skal spille sammen med stedets karakter. Højde, volumen og geometri skal passe til områdets bystruktur, bygningsproportioner og kulturhistoriske værdier." samt: "Højhusets udformning skal formidle skiftet til den omgivende bebyggelses proportioner og tilføre byrummet og det nære miljø kvaliteter." ATP Ejendomme mener ikke, at disse intentioner er opfyldt, da det foreslåede højhus på ingen måde spiller sammen med stedets karakter, områdets proportioner eller struktur. Desuden anføres, at de viste visualiseringer af projektet synes at forudsætte ændringer af vinduesplaceringer i gavlen på ATP's ejendom Jagtvej 169, ligesom Aldersrogade 3, som også ejes af ATP, også berøres. Endvidere er der nogle kommentarer til det i lokalplanforslaget anførte om den langsigtede udvikling af karreen, hvor ATP Ejendomme ikke mener, at er hensigtsmæssigt med fælles friarealer for erhvervs- og bolig-ejendommene, og man mener, at ATP forudgående skulle have været inddraget i en dialog om sådanne overvejelser.
- Arkitektoniske forhold: Herunder anføres bl.a., at kontorbygningen ikke afspejler kommuneplanens retningslinjer for højhuse, og at bygningen virker uproportioneret og overdimensioneret og mangler detaljeringsgrad. En reducere af bygningsvolumenet, en større detaljeringsgrad af facaden og et materialevalg i harmoni med omgivelserne kunne give bygningen en bedre rumlig og æstetisk fremtoning.
- Byrumsmæssige forhold: Herunder anføres bl.a., at man er positiv over for at skabe en grøn plads. Dette er dog uforeneligt med det foreslåede bygningsvolumen, da der sjældent kan etableres opholdsarealer ved foden af et højhus p.gr.a. turbulente og kolde vinde. Der er i planen ikke redegjort for reducere af vindturbulens. Det foreslåede udeserveringsareal vil ligge i skygge størstedelen af dagen og samtidig være stærkt støjplaget. En 4-5 etages randbebyggelse ville være mere harmonisk og muliggøre et bagved liggende opholdsareal.
- Naboretlige forhold. Herunder anføres bl.a., at det er ATP Ejendommens opfattelse, at den i lokalplanen foreslåede bebyggelse overskrider den naboretlige tålegrænse. Det anføres, at naboretten bygger på, at en ejer ikke må råde over sin ejendom på en måde, der uretmæssigt begrænser andre ejeres råden over deres ejendom, typisk i forbindelse med en råden, der medfører værdiforringelse af en tilgrænsende ejendom, herunder tab af udsigt og lysindfald. Den nye bebyggelse vil uretmæssigt begrænse ATP Ejendommens råden over egen ejendom.
- Manglende miljøvurdering af lokalplanen og kommuneplantillægget: Herunder gøres opmærksom på, at ATP Ejendomme har påklaget kommunens afgørelse om ikke at gennemføre miljøvurdering af forslagene til lokalplan og kommuneplantillæg til Naturklagenævnet.

Dette begrundes bl.a. med, at lokalplanen muliggør en bebyggelsesprocent på ca. 560, mens de omliggende ejendomme fastholdes med en bebyggelsesprocent på 150. Sammenholdt med vurderingen af, hvorvidt en miljøvurdering er nødvendig, synes der også her at være tale om et stærkt begrænset helhedssyn i planlægningen.

23. *Brev af 17. januar 2011 fra Kristian E. Midjord, Omøgade 6, 4. th., 2100 København Ø*

Kristian E. Midjord fremkommer med en række bemærkninger om fundering af den foreslåede bygning, herunder pilotering og membran for hindring af gasopstigning, samt sætningsskader på de omliggende gamle bygninger som følge af bygningens tyngde.

### **B. Henvendelser modtaget ved den supplerende høring**

#### **Henvendelser fra offentlige myndigheder**

24. *E-mail af 16. marts 2012 fra Østerbro Lokaludvalg, Randersgade 35, 2100 København Ø*

Lokaludvalget gentager sin tidligere kritik f.s.v.a.: - For stort bygningsvolumen. - Bygningens skyggevirksomheder er ikke ændret trods højdereduktionen. - Friarealet (den grønne plads) bør afskærmes bedre mod vind og trafikstøj og indrettes beboervenligt. - Bygningsanvendelsen (kontor) vil øge trafikpresset i nærområdet.

#### **Henvendelser fra ejere, beboere, brugere mv.**

25. *E-mail af 6. marts 2012 fra Niels Fennet, Aldersrogade 6 G, 1. sal, 2100, København Ø*

På vegne af ejerforeningen Aldersrogade 6 A fastholder Niels Fennet sin tidligere kritik (henvendelse nr. 6) om, at byggeriet er alt for voldsomt, uden arkitektonisk værdi og upassende for stedet og tager udsigt fra og udsyn til de bagved liggende bygninger. "Tigergården" (Helle-sens gamle batterifabrik) på Aldersrogade 6 A vil blive helt skjult.

26. *E-mail af 9. marts 2012 fra Hanne Rossen, Klostervænget 7-361, København Ø*

Hanne Rossen synes, at det nye hus er flot, og at der nu tages hensyn til skygge for de omboende. Men byggestilen passer ikke med omgivelserne. Huset ville fremstå mere elegant uden udbygningen foroven.

27. *E-mail af 12. marts 2012 fra Mette Juhl, A/B Vibenshus, Aldersrogade 2-4 og Lyngbyvej 1-3, København Ø*

Mette Juhl anfører, at det reviderede projekt ikke tager hensyn til deres ejendom. Indsigelsen er derfor den samme som tidligere (henvendelse nr. 15). Lysforholdene er således ikke forbedret, så lejlighederne bliver mørke. Den store udkragning ud mod Aldersrogade er uændret og vil genere ophold på altanerne og tage udsigt til Fælledparken. Hun betvivler rigtigheden af den viste 3D-visualisering af det reviderede projekt f.s.v.a. størrelsesforholdet mellem projektet og deres ejendom.

28. *Brev af 15. marts 2012 fra Pernille Lykkegård, Aldersrogade 4, 4. th., 2100 København Ø*

Pernille Lykkegård anfører, at kontorhuset vil tage udsigt samt sollys i vinterhalvåret fra lejlighederne i Aldersrogade (Vibenshus Andelsforening), og hun frygter, at lejlighederne vil miste værdi. Derfor klager hun over højden på bygningen. Hilser læskærmen på hjørnet ud for bygningens stueetage velkommen, men er bange for, at pladsen bliver opholdssted for svagere medborgere.

*29. E-mail af 19. marts 2012 fra bestyrelsen A/B Jagtvej 167/Teglværksgade 2-12 v/ Ulla Tambour, Teglværksgade 8, 4. Tv. 2100 København Ø*

Bestyrelsen gør indsigelse mod projektets højde, som vil forårsage skyggegener i foreningens lejligheder, selvom bygningshøjden er nedsat til 34 m. Det anføres, at der ikke er udført nye skyggediagrammer i morgentimerne. Af skyggediagrammerne vedr. det oprindelige projekt fremgår, at kontorhuset vil kaste skygge på de øverste lejligheder i foreningens ejendom kl. 6 om morgenen i sommermånederne. Endvidere vil kontorhuset vil tage udsynet fra de øverste af lejlighederne, og mange lejligheder vil også miste lysindfald/himmellys. Kontorbelysning i mørketiden og i aftentimerne medfører gener for lejligheder med værelser ud mod kontorhuset. Da indendørs belysning ikke kan reguleres i en lokalplan, er det bedst at bygningen ikke er højere end randbebyggelsen. Indretning af en tagterrasse på toppen af kontorhuset vil indskrænke beboernes privatliv. Kontorhusets glasfacade vil give blændingsgener om eftermiddagen samt reflektere støj fra Egmontkollegiet. Indtil metroen åbner i 2018 vil kontorhuset medføre øget biltrafik ud over den forventede stigning på op til 150 biler i døgnnet med deraf følgende parkeringsproblemer i dagtimerne. Den forventede skattemerindtægt som følge af kontorhuset at være forsvindende i forhold til det skattetab, som er følge af, at foreningens lejligheder vil blive overtaget af studerende i stedet for de nuværende topskatbetalende beboere. Endvidere er det forkasteligt, at kontorhusets ejer slipper for vedligeholdelsespligten til gengæld for en grøn plads, når ejendomme på private fællesveje ikke kan få deres vej overtaget som offentlig vej. Projektet passer ikke ind i det nuværende bybillede ved Vibenshus Runddel. Det påpeges, at det høje byggeri vil have konsekvenser for de flagermus, der er i foreningens gård. Afslutningsvis genfremsendes ændringsforslag: Man er enig i, at Jagtvej 171 trænger til et løft, og at nyt byggeri kan være en mulighed. Nyt byggeri skal højst være i 4½ etage som den nuværende randbebyggelse, hvorved byggeriet hverken vil medføre skyggegener, tab af lys, blændings- eller lydgener. (Tidligere indsigelse fremgår af henvendelse nr. 12).

*30. E-mail af 18. marts 2012 fra Michael Øllgaard Larsen, Rønnegade 16, 4. tv., 2100 København Ø*

Michael Øllgaard Larsen anfører, at bygningen trods reduktion af højden stadig fremstår for høj i forhold til områdets karakter og bebyggelse. Han foreslår derfor en yderligere reduktion af højden på 10-15 m. Han mener, at de viste 3D-visualiseringer af projektet stadig er

fortegnede, så de ikke giver et realistisk indtryk af, hvor voluminøs den planlagte bygning egentlig er.

*31. E-mail af 18. marts 2012 fra Elisabeth Merrild, Rønnegade 16, 4. tv., 2100 København Ø*

Elisabeth Merrild anfører, at bygningen stadig er voldsom i forhold til grunden på jagtvej 171, som ikke er den rigtige placering for et højhus. De omliggende boligejendomme bliver totalt indeklemte, og beboerne kommer til at leve i skyggen fra kontorhuset. Trafikken fra kontorhuset vil medføre endnu større parkeringskaos end der allerede er i dag, og flere biler, der kører mod ensretningen i Teglværksgade. Jagtvej 171 trænger til et løft, men det behøver ikke være et kontorhus, som måske kommer til at stå tomt, fordi der allerede er adskillige tomme kontorbygninger i nærheden. I stedet for et kontorhus ønskes bedre betingelser for forgængere og cyklister, et kontorhus vil generere endnu mere trafik. (Tidligere indsigelse fremgår af henvendelse nr. 11).

*32. E-mail af 19 marts 2012 fra Karen Ege og Ole Gert Nielsen, Klostervangen 2, 2100 København Ø.*

Karen Ege og Ole Gert Nielsen synes, det er et spændende projekt, men synes ikke, der skal være gennemkørsel for cyklister på den grønne plads, da pladsen så hurtigt bliver ødelagt.

### **Hovedsynspunkter i henvendelserne og forvaltningernes bemærkninger**

I henvendelserne modtaget dels ved den offentlige høring, dels ved supplerende høring fremføres der generelt udsagn, der kan sammenfattes i de under temaerne/punkterne A-N anførte hovedsynspunkter. Forvaltningens bemærkninger er knyttet til de enkelte temaer. Forvaltningens bemærkninger forholder sig til det reviderede projekt og de foreslåede ændringer af lokalplanforslaget, hvorefter bebyggelsens omfang og højde er reduceret, ligesom bemærkningerne forholder sig til, at Kommuneplan 2009 nu er afløst af Kommuneplan 2011. Tre af henvendelserne (henvendelserne nr. 14, 16 og 19) indeholder udelukkende positive udsagn om det oprindelige projekt/lokalplanforslag og er derfor ikke kommenteret i forvaltningens bemærkninger.

*A. Områdets anvendelse (henvendelse nr. 6)*

- Området skal anvendes til grønt område.

*Bemærkninger:*

Lokalplanområdet omfatter en privatejet ejendom, hvor ejeren har søgt om at gennemføre et projekt med serviceerhverv. I Kommuneplan 2009 og Kommuneplan 2011 ligger planområdet i et rammeområde fastlagt til boliger og serviceerhverv (C2-område). I det samtidig med lokalplanforslaget uarbejdede forslag til kommuneplantillæg er anvendelsen for rammeområdet fastlagt til boliger og serviceerhverv. En anvendelse af ejendommen til grønt område ville forudsætte en ændring af områdets planmæssige status til offentlige formål (O1-ramme) og efterfølgende kommunal overtagelse mod erstatning. Kommu-

nen har ingen intentioner om at fastlægge området til offentlige formål med efterfølgende kommunal overtagelse.

*B. Bebyggelsens omfang, højde og rumlige indpasning (henvendelserne nr. 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 15, 17, 18, 20, 21, 22, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30 og 31 )*

- Bygningen er alt for stor og vil med sin højde og skala totalt dominere området og harmonere dårligt med omgivelserne.
- Projektet passer ikke ind i bybilledet på Vibenshus Runddel.
- Det foreslåede højhus spiller ikke sammen med stedets karakter eller områdets proportioner og struktur og afspejler ikke kommuneplanens retningslinjer for højhuse.
- Nyt byggeri bør have samme højde som den nuværende randbebyggelse på 4½ etage eller være i 6 etager som fastlagt i den nuværende kommuneplanramme.
- Byggeriet skal reduceres i højden og evt. beskæres ind mod naboejendommen, Jagtvej 169.
- Det reviderede projekt er stadig for stort og for højt.

*Bemærkninger:*

I det offentliggjorte forslag til kommuneplantillæg ændres rammerne for området fra et C2-område til et C2\*-område med særlig bestemmelse om, at der på ejendommen matr.nr. 3661 Udenbys Klædebo Kvarter, København (den omhandlede ejendom) kan tillades bebyggelse på op til 5.300 m<sup>2</sup> etageareal og med en bygningshøjde på højst 44,5 m. Som konsekvens af det reviderede projekt og ændringerne af lokalplanens bestemmelser om maksimalt etageareal og maksimal bygningshøjde, foreslår Økonomiforvaltningen, at kommuneplantillægget ændres tilsvarende, således, at der på ejendommen kan tillades bebyggelse på op til 4.700 m<sup>2</sup> etageareal og med en bygningshøjde på maksimalt 34 m.

Den tilsigtede byfortætning er i tråd med de overordnede intentioner i Kommuneplan 2009 og Kommuneplan 2011 om udvikling af en mere bæredygtig by, hvor de stationsnære områder skal udnyttes til en bymæssig fortætning med kortere afstande mellem byfunktionerne, så behovet for transport minimeres. Stationsnærhedsprincippet indgår også i regeringens landsplandirektiv, Fingerplan 2007, og i den regionale udviklingsplan 2008. Stationsnær byfortætning udgør et af de vigtigste virkemidler for at minimere CO<sub>2</sub>-udledningen i regionen. Af Kommuneplan 2009's retningslinjer for højhuse, fremgår: "Højhuse skal være med til at udvikle attraktive og tætte byområder, der afspejler vor tids arkitektur og planlægning. De kan som vartegn for byen og kvartererne få stor symbolværdi og være med til at synliggøre Københavns særlige træk og kvaliteter. De kan endvidere styrke billedet af København som en dynamisk metropol og bl.a. tiltrække flere internationale virksomheder og turister. Højhuse skal være miljømæssigt bæredygtige og arkitektonisk unikke. De skal placeres med blik for byens og stedets kvaliteter og have fokus på bylivet, det nære miljø og fremme brugen af kollektiv trafik". Enslydende retningslinjer indgår i kommuneplan 2011.

Højhuse defineres normalt som bygninger med en højde på 40 m og derover, og eftersom bygningshøjden i det reviderede projekt er reduceret til 33,5 m, er der således ikke tale om et højhus, og de ovennævnte retningslinjer er derfor ikke længere relevante i forhold til lokalplanen. Derfor foreslår forvaltningen, at ovennævnte afsnit udtages af lokalplanens redegørelse, under afsnittet Kommuneplan 2009, nu afsnittet benævnt Kommuneplan 2011 i det ændrede lokalplanforslag. Lokalplanområdet fremstår i dag med et rodet og utidssvarende præg, der står i et misforhold til den stationsnære beliggenhed i et knudepunktsområde. Derfor er lokalplanens overordnede formål, at der kan opføres et kontorhus, der udnytter den stationsnære beliggenhed ved den kommende metrostation, og som med sin placering, skala og skulpturelle udformning kan udgøre et markant, identitetsskabende vartegn for knudepunktet på Vibenshus Runddel.

Det reviderede projekt imødekommer til dels en række af indsigelserne modtaget ved den offentlige høring. Bygningshøjden er reduceret med ca. 11 m, og undersiden af udkragningen ind Jagtvej 169 er løftet ca. 2 m, så der bliver mere lys og luft mellem bygningerne.

Lokalplanforslaget er ændret på baggrund af det reviderede projekt, så der herefter kan opføres et 4.700 m<sup>2</sup> stort og op til 34 m højt kontorhus. Forvaltningen vurderer, at kontorhuset i den reviderede udformning fortsat kan få den tilsigtede rolle som et vartegn, der skala- og karaktermæssigt modsvarer Vibenshus Runddels betydning som et væsentligt knudepunkt i byen. Kontorhusets 33,5 m høje, skulpturelle bygningsvolumen relaterer sig til Vibenshus Runddels store åbne rum, hvor huset vil få rollen som et overordnet fikspunkt, der organiserer det i dag store, udflydende byrum og medvirker til en rumlig opstramning i sammenhæng med IBM-bygningen (højde 28 m) og Egmontkollegiet (højde 26 m). Med sit markante volumen, særlige design og udtryk bryder kontorhuset den omliggende 4-5 etagers karrébebyggelse og får dermed en mere autonom og solitær rolle i kontrast til karréstrukturen. I lokalplanen fastlægges i det reviderede projekts etageareal på 4.700 m<sup>2</sup> som maksimalt etageareal, ligesom projektets bygningshøjde på 33,5 m muliggøres ved fastlæggelse af en maksimal bygningshøjde på 34 m. Forvaltningen vurderer, at stedet kan bære en bebyggelse af den nævnte størrelse, højde og karakter set i forhold til den stationsnære beliggenhed og den tilsigtede rolle som vartegn, samt set i forhold til placeringen i det nordøstlige hjørne af en funktionsblandet karré med to erhvervsejendomme som nærmeste nabo og ud til et støjbelastet trafikkræds. Endvidere er bygningsvolumenets særlige tilskæring bestemt af hensynet til lysindfald og udsigt i naboejendommen Jagtvej 169 og i genboejendommen på den anden side af Aldersrogade, hvilket der er nærmere redegjort for under pkt. D.

Vedrørende det i henvendelse nr. 22 refererede fra forslaget til højhusstrategi skal bemærkes, at det nævnte forslag ("Højhuse i København - Strategi for byens profil - oplæg til debat") havde karakter af et debatoplæg, der i foråret 2007 dannede udgangspunkt for en offentlig debat. Oplægget er ikke efterfølgende blevet politisk behandlet og vedtaget og har derfor ikke status som gældende retningslinjer og er erstattet af

retningslinjerne om højhuse i Kommuneplan 2009 og Kommuneplan 2011. Vedrørende forslaget i henvendelse 4 om en betydelig reduktion af bygningshøjden henholdsvis en beskæring af bygningen ind mod Jagtvej 169 vurderer forvaltningen, at dette er tilgodeset i det reviderede projekt og de foreslåede lokalplanændringer.

C. *Bebyggelsens arkitektur (henvendelserne nr. 5, 6, 7, 8, 9, 11, 12, 13, 15, 18, 20, 22, 25, 26, 29, 31)*

- Byggeriet er grimt, klodset og ucharmerende.
- Byggeriet er uelegant og bastant, og facaderne virker monotone og som et fremmedelement.
- Facadeudformningen og materialevalget afviger fra nabobebyggelserne og virker fremmed for området.
- Facadeudformningen mangler detaljering.
- Det reviderede projekt passer stadig ikke med områdets karakter.

*Bemærkninger:*

I det reviderede projekt udføres facaderne fortsat i glas og trælameller. Lokalplanens bestemmelser om bebyggelsens ydre fremtræden fastlægges i overensstemmelse med projektet.

Som nævnt i bemærkningerne under pkt. B skal kontorhuset opfattes som en bygning med en mere autonom rolle i forhold til den omliggende karréstruktur. Med sin skala og nyskabende arkitektur bryder kontorhuset på en tilsigtet måde med den omliggende karrébebyggelse som et nyt identitetsgivende træk i byen og som overordnet vartegn for Vibenshus Runddel og afspejler samtidig karakteren af et flygtigt sted, man hastigt passerer i bil, på cykel eller til fods.

Bygningsvolumenets skulpturelle form understreges af det ensartede facadeudtryk og det gennemgående materialevalg. Forvaltningen vurderer, at facadeudtrykket med glas og lodrette trælameller vil give bygningen en varm fremtoning, der vil være en gevinst for det stedlige bybillede. For så vidt angår facadernes detaljeringsgrad skal bemærkes, at projektet endnu er på et stade, hvor der mangler en detaljeret bearbejdning af facaderne. Lokalplanen indeholder bestemmelse om, at facaderne med hensyn til proportionering, overflader og detaljering i øvrigt skal udføres med en høj grad af kvalitet og finish.

D. *Skygge- og udsigtsforhold, indbliksgener fra kontorhusets tagterrasse samt værditab på naboejendomme (henvendelserne nr. 4, 6, 10, 11, 12, 15, 18, 20, 21, 22, 24, 25, 26, 27, 28, 29 og 31 )*

- Voldsom skyggevirksomhed fra kontorhuset.
- Kontorhuset vil tage sollys og udsigt fra omliggende lejligheder i Teglværksgade og Aldersrogade samt fra naboejendommene Jagtvej 169 og Aldersrogade 3 og 5.
- Kontorhuset vil kaste slagskygge på Fælledklubbernes opholdsareal i aftentimerne.
- Kontorhuset vil medføre værditab på omliggende ejerlejligheder og naboejendomme grundet tab af lys og udsigt.



- Tagterrassen på toppen af kontorhuset vil medføre indbliksgener hos naboerne.

*Bemærkninger:*

#### Skyggeforhold

De tidligere viste skyggediagrammer vedrørende det oprindelige projekt er ikke retvisende, da der ikke er taget højde for sommertid i de viste diagrammer for juni, juli og august.

I forbindelse med det reviderede projekt er der udarbejdet nye, retvisende skyggediagrammer, der er vedlagt indstillingen som bilag 7.

Diagrammerne viser slagskyggerne fra kontorhuset 20. marts (vintertid) kl. 06, 09, 12, 14 og 16 samt 21. juni, 21. juli og 21. august (sommertid) kl. 06, 09, 12, 16, 18, 19, 19.30 og 20.

Ud fra skyggediagrammerne kan udledes følgende:

20. marts berøres enkelte boliger i Teglværksgade 2-16 i de tidligste morgentimer ikke kun af skygge fra kontorhuset, men også fra den øvrige bebyggelse, mens de nederste boliger i Aldersrogade 2-4 berøres af kontorhusets skygge fra midt på dagen til hen på eftermiddagen.

21. juni berører kontorhusets skygge i de tidligste morgentimer enkelte boliger i Teglværksgade 2-16, men berører på intet tidspunkt boligerne i Aldersrogade. Fra kl. 19.30 berører skyggen Fælledklubbernes klubhus, og efter kl. ca. 20 vil skyggerne fra den øvrige omliggende bebyggelse gradvis være dominerende.

21. juli berører kontorhusets skygge enkelte boliger i Teglværksgade 2-16 i de tidligste morgentimer, mens Aldersrogade 2-4 på intet tidspunkt i løbet af dagen berøres af skygge. Fælledklubbernes klubhus berøres af kontorhusets skygge fra kl. ca. 19, og efter kl. ca. 20 er skyggerne fra den øvrige bebyggelse helt dominerende.

21. august berører kontorhusets skygge enkelte boliger i Teglværksgade 2-16 i de tidligste morgentimer, mens boligerne i Aldersrogade 2-4 på intet tidspunkt berøres. Fælledklubbernes klubhus berøres af kontorhusets skygge fra kl. ca. 19, og efter kl. ca. 19.30 vil skyggerne fra den øvrige bebyggelse være dominerende.

Det skal bemærkes, at den eksisterende træbeplantning ved klubhuset vil kaste de væsentligste skygger om aftenen i hele sommerperioden. Kontorhusets skygge berører næppe overhovedet nordgavlen af nabejendommen Jagtvej 169, men berører i de tidligste morgentimer i sommerperioden erhvervsbygningen Aldersrogade 5 (kontor), der ligger inde i karreen, ligesom den lille erhvervsbygning Aldersrogade 3 berøres i morgentimerne.

Sammenfatning: I sommerhalvåret berører kontorhusets skygge enkelte boliger i Teglværksgade 2-16 i et begrænset tidsrum i morgentimerne, mens boligerne i Aldersrogade 2-4 alene berøres fra omkring middag og hen på de tidlige eftermiddagstimer om foråret/efteråret. Fælledklubberne berøres i sommerperioden hen på aftenen, men træbeplantningen ved klubhuset vil give de væsentligste skygger. Aldersrogade 5 (kontor) berøres af skygger i de tidlige morgentimer, mens Jagtvej 169 næppe berøres af skygger fra kontorhuset. Det bemærkes, at skyggedannelser er et dynamisk fænomen, hvor skyggerne flytter sig henover dagen, så de enkelte naboer kun berøres forbigående.

### Udsigt

Kontorhuset vil uundgåeligt tage udsigt fra en del af naboejendomme, svarende til at den nye bebyggelse kun var i 5-6 etager som den gængse karrébebyggelse på brokvartererne. Forvaltningen vurderer, at kontorhuset grundet sin store hjørneafskæring kun i begrænset grad vil tage udsigt fra lejlighederne i Aldersrogade 2-4 til Fælledparken, mens lejlighederne i Teglværksgade 2-16 næppe vil miste væsentlig udsigt, da den store erhvervsbygning inde i karreen allerede blokerer for udsigten mod nordøst fra de fleste af lejlighederne.

### Indbliksgener fra tagterrassen på toppen af kontorhuset

I det reviderede projekt indgår en tagterrasse på toppen af kontorhuset. Med en afstand på ca. 50 m fra tagterrassen til baggården på og ca. 60 m til facaden af ejendommen Jagtvej 167/Teglværksgade 2-12 vil terrassen næppe medføre væsentlige indbliksgener for beboerne. Herved henses tillige til, at tagterrassen næppe vil blive brugt af kontorhusets ansatte uden for normal arbejdstid og i weekender, hvor beboerne for det meste er hjemme. Det må desuden betragtes som et vilkår, at man som beboer på et tæt brokvarter må tolerere et vist indblik fra naboer.

### Forholdet til naboejendommen Jagtvej 169

Kontorhuset placeres med en afstand på ca. 3,5 - 6 m fra nordgavlen af naboejendommen Jagtvej 169, der er placeret ca. 3 m fra skel. Den store indskæring i kontorhusets bygningsvolumen, som i det reviderede projekt er løftet med ca. 2 m, indebærer imidlertid, at der fortsat vil være udsyn fra og lysindfald til vinduerne i naboejendommens nordgavl, om end der vil være tale om en vis forringelse i forhold til situationen i dag. Dette skal imidlertid sammenholdes med, at såfremt bebyggelsen på Jagtvej 171 blev udformet som en 4½-6 etagers randbebyggelse, som foreslået i nogle af indsigelserne, og med placering i eller tæt på naboskellet, ville forringelsen af lys og udsyn i naboejendommen blive større end ved lokalplanens bebyggelse.

### Værdiforringelse af omliggende ejendomme og ejerlejligheder

Ændrede skygge- og udsigtsforhold må anses for et grundvilkår i en storby i udvikling, hvor utidssvarende bebyggelse udskiftes med ny bebyggelse. I relation til eventuel værdiforringelse af de omliggende ejendomme og ejerlejligheder og evt. erstatningsspørgsmål i den forbindelse skal bemærkes, at kommunen i.h.t. planloven har myndighed til ved vedtagelse af lokalplaner og den efterfølgende administration heraf at fastlægge bestemmelser for bebyggelsens anvendelse og omfang. En sådan lovlig regulering af ejendomsforholdene medfører ingen erstatningsforpligtelse, idet der herved ikke sker indgreb i tilsikrede rettigheder, herunder f.s.v.a. skygge- og udsigtsforhold.

*E. Lys- og lydrefleksion samt lysgener fra kontorerne (henvendelserne nr. 12, 20 og 29 )*

- Bygningens glasfacader vil medføre genegivende lysrefleksion.
- Bygningen vil reflektere støj/musik fra Egmontkollegiet.
- Lys fra kontorerne vil genere de omboende om aftenen og natten.

*Bemærkninger:*

Forvaltningen vurderer, at lysrefleksion fra glasfacaderne næppe kan betragtes som noget væsentligt problem. Der forekommer således mange steder i byen bygninger med store glaspartier eller glasfacader, uden at dette giver anledning til væsentlige genevirkninger for omgivelserne i form af lysrefleksioner. Trælammellerne på glasfacaden vil desuden medvirke til at dæmpe eventuelle lysrefleksioner.

For så vidt angår evt. refleksion af støj fra Egmontkollegiet er dette ikke et forhold, der kan reguleres i en lokalplan. Evt. støjproblemer fra omgivelserne er reguleret af miljølovgivningen og politivedtægten. Vedrørende gener fra indendørs belysning i kontorhuset er dette ikke et forhold, der kan reguleres i en lokalplan. Det bemærkes, at belysning i kontorlokaler generelt må forventes at være slukket i nattetimerne, så der næppe vil være tale om noget egentligt problem.

*F. Vindforhold (henvendelserne nr. 4, 12, 13, 15, 20, 21, 22, 24, 28)*

- Kontorhuset vil medføre øgede vindforhold.
- Udkragningen ud mod Aldersrogade vil medføre vindtunneeffekt, så ophold på den grønne plads ikke bliver attraktivt
- Udkragningen ud mod Aldersrogade vil medføre vindtunneeffekt, der vil give gener for ophold på altanerne i genboejendommen.

*Bemærkninger:*

Grundejeren har fået udarbejdet en vindundersøgelse, der belyser vindmiljøet for en række aktiviteter med henholdsvis de nuværende bygninger og med kontorhuset. Overordnet viser undersøgelsen, at vindmiljøet på Jagtvej 171 vil være bedre med kontorhuset end med den nuværende bebyggelse. Undersøgelsen er baseret på, at der på den grønne plads plantes 10 m høje træer.

I forbindelse med det reviderede projekt er der udarbejdet en præciseret konklusion med forslag til, hvordan vindmiljøet kan forbedres for de aktiviteter, der typisk vil foregå på den grønne plads, således at vindmiljøet i forhold til disse aktiviteter opnår karakteren ”acceptabelt”, jf. figur 3 på side 2 i vindnotatet (bilag 10 til indstillingen).

Som følge af indsigelserne og vindnotatets konklusion foreslår forvaltningen en ændring af lokalplanens § 7, stk. 4, i form af følgende tilføjelse efter andet punktum: ”Ud over den på tegningen viste træbeplantning kan Teknik- og Miljøforvaltningen tillade supplerende træbeplantning for at forbedre vindmiljøet på pladsen. På hjørnet ud for bebyggelsens stueetage skal der etableres lægivende foranstaltninger i form af en læskærm med placering, højde og udformning efter Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse.”

Det bemærkes, at grundejeren er indstillet på, at der fra starten plantes mindst 6 m høje træer på den grønne plads, hvilket indgår i den til indstillingen som bilag 12 vedlagte udbygningsaftale. Afhængig af art vil træerne i løbet af en relativ kort årrække opnå en højde på 10 m og dermed skabe den forudsatte positive effekt på vindmiljøet.

Vedrørende gener på altanerne i genboejendommen p.gr.a. vindtunneeffekt i Aldersrogade, kan der ikke udledes noget herom af vindno-

tatet. Det kan ikke udelukkes, at der ved bestemte vindforhold kan opstå en vis vindtunneeffekt i den højde, hvor altanerne er placeret.

*G. Trafik-, tilkørsels- og parkeringsforhold samt cykeltrafik (henvisningerne nr. 4, 12, 18, 20, 21, 24, 29, 31 og 32 )*

- Kontorhuset vil medføre øget trafikbelastning i Aldersrogade, Teglværksgade og kvarteret i øvrigt.
- Der kommer mere trafik mod ensretningen i Teglværksgade.
- Tilkørsel til kontorhusets parkeringsanlæg skal ske fra Jagtvej i lighed med tilkørselsforholdene til IBM-bygningen.
- Kontorhuset vil medføre øgede parkeringsproblemer i kvarteret.
- Kontorhusets parkeringsdækning på 1 plads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal er utilstrækkelig.
- Cykeltrafik foreslås ledt bagom kontorhuset og ad Teglværksgade.

*Bemærkninger:*

I det reviderede projekt udføres kontorhuset med parkeringskælder med ca. 25 pladser med adgang via Aldersrogade. Trafikken hertil forventes at blive 100-150 biler i døgnet, hvilket ikke vurderes at medføre mærkbare ændringer af det nuværende trafikniveau i Aldersrogade og Teglværksgade.

Den omtalte ulovlige kørsel mod ensretningen i Teglværksgade, hvor der er opstillet ”motorkørsel forbudt” tavler, er ikke et forhold af relevans for lokalplanen, men forventes i øvrigt ikke at blive påvirket af lokalplanens nybyggeri.

Forslaget om flytning af tilkørslen til kontorhusets parkeringskælder, så den foregår fra Jagtvej, kan ikke anbefales, hverken som en tilkørsel placeret helt tæt på krydset eller som en tilkørsel i forbindelse med passage placeret ind mod naboejendommen Jagtvej 169. I begge tilfælde vil ind- og udkørsel skulle foregå på et sted, hvor de højresvingende trafikanter fra Lyngbyvej er på vej ud af krydsområdet og ikke forventer langsomme eller holdende køretøjer på vej ud fra eller ind til parkeringskælderens, hvilket både sikkerheds- og afviklingsmæssigt vil være yderst problematisk. Vedrørende det omtalte eksempel med adgangen til IBM-bygningens parkeringsanlæg fra Jagtvej og Lyngbyvej skal bemærkes, at denne løsning er bestemt af, at det ikke har været muligt at etablere adgang fra de bagvedliggende gader. Imidlertid er den direkte adgang til overordnede gader ikke problemfri, da det generelt er et mål at minimere antallet af overkørsler til det overordnede vejnet ud fra afviklings- og sikkerhedsmæssige hensyn.

Generelt opnås den bedste parkeringsudnyttelse ved ”dobbeltudnyttelse” af pladserne, dvs. at pladserne bruges af de ansatte om dagen og af beboerne om aftenen og natten. Den fremtidige situation med et kontorhus vil derfor bedre tilgodese beboernes behov end den hidtidige situation, hvor gadepladserne i området benyttes af gæster i aftentimerne. I øvrigt viser kommunens parkeringstællinger, at belægningen i aften- og nattetimerne er under 80 pct.

Flere ansatte i kontorhuset vil givetvis køre i bil før end efter åbningen af Cityringen i 2018. Der er dog tale om pendlertrafik, der ikke vil

påvirke parkeringssituationen i aften- og nattetimerne, hvor kapaciteten stadig vil være tilstrækkelig. Derudover er det uvist, om kontorhuset vil stå færdigt før eller efter 2018.

Lokalplanens parkeringdækning på 1 plads pr. 200 m<sup>2</sup> etageareal for kontor og 1 plads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal for butikker følger parkeringsnormerne i Kommuneplan 2009 og Kommuneplan 2011, der i den tætte del af byen fastlægger en lavere parkeringsdækning end tidligere i planlægning. Formålet er at begrænse biltrafikken og styrke den kollektive trafik for at opnå et mere bæredygtigt transportmønster. Den fastlagte parkeringsdækning anses på derfor som tilstrækkelig for at dække kontorhusets behov. Skulle der vise sig at opstå kapacitetsproblemer i området, må disse vurderes i forbindelse med kommunes parkeringsstrategi, dvs. ved evt. udvidelse af betalingszonen for parkering. Det bemærkes, at de ca. 10 parkeringspladser, der nedlægges i forbindelse med etableringen af den grønne plads på Aldersrogade, kan erstattes ved indretning af skråparkering længere nede ad gaden. Den i henvendelse 4 (lokaludvalget) foreslåede alternative cykelforbindelse bagom kontorhuset/via Teglværksgade må betegnes som urealistisk, jf. bemærkningerne under tema B vedrørende beskæring af kontorhuset ind mod Jagtvej 169. I øvrigt skal bemærkes, at cyklisternes krydsning af Jagtvej ville udgøre et endnu større problem, og en ureguleret krydsning af en 4-sporet vej umiddelbart efter et stort kryds vurderes at være sikkerhedsmæssigt en dårlig løsning. Cyklisterne bør derfor fortsat have adgang til Vibenshus Runddel i enden af Aldersrogade. Vedrørende passage for cykeltrafik henover den grønne plads på Aldersrogade henvises til bemærkningerne herom under tema H.

*H. Den grønne plads, passage for cyklister, støj-, vind- og solforhold samt beplantning, herunder allébeplantning i Aldersrogade (henvendelserne nr. 4, 8, 12, 13, 15, 18, 20, 21, 22, 24, 28, 29 og 32)*

- Den grønne plads vil være ramt af støj og turbulensvinde, og bl.a. udeserveringsarealet vil ligge skygge en stor del af dagen.
- Der skal etableres en glasstøjskærm ud mod Vibenshus Runddel.
- Valg af træer på pladsen skal tage højde for skyggeforholdene.
- Der bør tages højde for cykeltrafik henover pladsen.
- Den grønne plads bør i stedet indrettes til privat friareal for beboerne i omliggende ejendomme.
- Allébeplantning i Aldersrogade.
- Den grønne plads vil blive tilholdssted for ”uheldige elementer”.

*Bemærkninger:*

Med den støjbelastede placering ud til et befærdet vejkryds vil den grønne plads i sagens natur kun have en relativt begrænset rekreativ værdi og vil næppe være et sted, man opholder sig i længere tid. Alligevel vurderer forvaltningen, at pladsen vil tilføre et i dag forsømt byrum nogle kvaliteter både visuelt og bymiljømessigt.

Lokalplanen fastlægger bestemmelser om pladsens principielle udformning og indretning, herunder med hensyn til belægninger og beplantning. Udformningen med et enkelt og robust design afspejler

efter forvaltningens vurdering på en fin måde pladsens karakter af et urbant og transitpræget byrum.

For så vidt angår forslaget om støjafskærmning ud mod Vibenshus Runddel vurderer forvaltningen, at en sådan skærm vil aflukke pladsen på en måde, der harmonerer dårligt med karakteren af offentligt byrum, der på en inviterende måde henvender sig til hele kvarteret. For så vidt angår vindforholdene omkring kontorhuset i relation til ophold på pladsen henvises til bemærkningerne under pkt. F.

For så vidt angår skyggeforholdene på pladsen, herunder på udeserveringsarealet, bemærkes, at pladsen med sin placering nord for kontorhuset vil være delvis skyggelagt en del af dagtimerne i sommerperioden, men der vil dog også være steder med sol. Udeserveringsarealet vil få sollys i formiddagstimerne, men vil være skyggelagt i eftermiddagstimerne. Det bemærkes, at der rundt omkring i byen findes mange udeserveringssteder med lignende begrænsede solforhold, f.eks. den nordvendte side af Gråbrødre Torv og Vesterbros Torv.

F.s.v.a. valg af træer på pladsen bemærkes, at pladsens lysforhold anses for velegnede for de fleste "bytræer", og at valget af den specifikke træart vil ske under hensyntagen til de konkrete grobetingelser, jf. lokalplanens § 7, stk. 4, der bl.a. bestemmer, at pladsens nærmere udformning, herunder m.h.t. beplantning, skal udføres efter et samlet projekt, der skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen.

For så vidt angår cykling henover pladsen skal det bemærkes, at pladsen forudsættes indrettet som gågade med cykling tilladt. Dvs. at fodgængere og cyklister blandes på en måde, som bl.a. kendes fra "Strædet", hvor cyklister v.h.a. gadens indretning naturligt tvinges til at tage hensyn til fodgængerne. Lignende forhold gør sig også gældende andre steder, f.eks. på havnepromenaderne. En separat cykelsti henover pladsen vil efter forvaltningens vurdering udviske karakteren af et sammenhængende pladsareal med en gennemgående belægning og vil næppe medvirke til større sikkerhed for fodgængerne, da cyklisterne herved indbydes til større hastighed og mindre hensyntagen. Det skal oplyses, at der ved observation for enden af Aldersrogade onsdag den 21. marts kl. 8-8.30 (myldretid) kun blev konstateret en relativ svag strøm af cyklister (ca. 1 pr. minut) på vej til/fra Vibenshus Runddel. Forslaget om indretning af pladsen som privat friareal for de omliggende boligejendomme må anses for både urealistisk og uønskeligt, dels fordi arealet skal forblive offentligt vejareal med passagemulighed for fodgængere og cyklister, dels fordi selve ideen med pladsen er at skabe et offentligt byrum, der kan understøtte bylivet i kvarteret. Det bemærkes, at Aldersrogade indgår som en potentiel forbindelse i Byrumshandlingsplanen fra 2006.

Vedrørende forslaget om allébeplantning i Aldersrogade skal bemærkes, at det ligger uden for lokalplanområdet. Lokalplanen er dog ikke til hinder for, at der plantes træer i den øvrige del af Aldersrogade.

Vedrørende det fremførte om at pladsen vil tiltrække "uheldige elementer", skal bemærkes, at det er kommunens mål at skabe byrum der inviterer til byliv og mulighed for deltagelse uanset alder social status, etnisk baggrund, økonomi og handicap for alle.

*I. 3D-visualiseringerne (henvendelserne nr. 17, 22, 27 og 30 )*

- Lokalplanforslagets 3D-visualiseringer, herunder på forsiden, er misvisende og viser bebyggelsen lavere end den reelt er.
- På 3D-visualiseringerne er vinduesplaceringerne i nordgavlen af Jagtvej 169 ændret.
- 3D-visualiseringen af det reviderede projekt på forsiden af pjecen om den supplerende høring er tvivlsom f.s.v.a. størrelsesforholdet i forhold til omliggende bygninger.

*Bemærkninger:*

Den viste 3D-visualisering på forsiden af det offentliggjorte lokalplanforslag er ikke korrekt og viser således det oprindelige projektet i et noget forvredet perspektiv i forhold til de omliggende bygninger, ligesom den viser en ændret placering af gavlvinduerne på Jagtvej 169. I forbindelse med det reviderede projekt er der udarbejdet nye retvisende 3D-visualiseringer, som det fremgår af det ændrede lokalplanforslag (bilag 8). Den nye 3D-visualisering på forsiden af det ændrede lokalplanforslag viser, at kontorhuset ud mod Aldersrogade vil fremstå med noget højere taglinje, men også med større afstand til genboejendommen i Aldersrogade, end vist på den tidligere visualisering. Det bemærkes, at taglinjen i det reviderede projekt er den samme som i det oprindelige projekt.

*J. Manglende helhedssyn i planlægningen, lokalplanens afgrænsning og naboretlige forhold (henvendelserne nr. 6 og 22)*

- Lokalplanen bør omfatte et større område.
- Kommunen skal som planmyndighed sikre helhedssyn i planlægningen, herunder tilpasning af byggeønskerne på de enkelte grunde til forholdene på naboejendommene.
- Kommunen har ikke inddraget ATP i udarbejdelse af lokalplanen.
- Der skal udarbejdes et nyt planforslag, der også omfatter ATP's to erhvervsejendomme (Jagtvej 169 og Aldersrogade 3-5).
- Lokalplanens bebyggelse overskrider den naboretlige tålegrænse i forhold til naboejendommene ejet af ATP Ejendomme.

*Bemærkninger:*

Ved udarbejdelsen af lokalplanen er der taget udgangspunkt i, at lokalplanen skal muliggøre et kontorhusbyggeri, der udnytter den stationsnære beliggenhed, og som med sin placering og skulpturelle udformning kan udgøre et markant og identitetsskabende vartegn for Vibenshus Runddel. Det er således ikke lokalplanens formål at gennemføre en regulering af forholdene i den øvrige del af karreen, herunder ATP Ejendommens to erhvervsejendomme. For den øvrige del af karreen gælder således forsat den nuværende kommuneplanramme (C2-ramme). Der er således ikke tale om, at der med lokalplanen sker planmæssige indskrænkninger i udnyttelsesmulighederne for de øvrige ejendomme i karreen, herunder ATP's ejendomme. Forvaltningen finder derfor, at det er planmæssigt velbegrundet, at lokalplanen alene omfatter en enkelt ejendom i karreen, ligesom man finder, at der i re-

levant omfang er lagt en overordnet planmæssig helhedsvurdering til grund for lokalplanen, herunder principper om bæredygtighed.

For så vidt angår ATP Ejendomes bemærkninger om manglende inddragelse af ATP Ejendomme i planudarbejdelsen skal bemærkes, at Aldersro ApS efter anmodning fra forvaltningen har udarbejdet en redegørelse for forløbet af samarbejdet mellem Aldersro ApS og ATP Ejendomme om projektet. Forløbet er i korte træk følgende:

I november 2004 blev der indledt drøftelser mellem Aldersro ApS og ATP Ejendomme om bebyggelse på Jagtvej 171, hvor det bl.a. blev drøftet, at ATP's bygning Aldersrogade 3 skulle erhverves, så arealet kunne indgå i byggegrunden. ATP deltog efterfølgende i formuleringen af konkurrenceprogrammet for et i 2006 afholdt parallelopdrag, ligesom ATP deltog i møder i sommeren 2006, bl.a. hos kommunen, hvor de indkomne forslag blev præsenteret, og BIG's projekt blev valgt som det bedst egnede. Efterfølgende fortsatte kontakterne mellem Aldersro ApS og ATP, hvor ATP ikke fremkom med indsigelser mod BIG's projekt, men tværtimod udtrykte en positiv holdning til projektet og dets realisering. I april 2008 meddelte ATP Aldersro ApS, at man ikke ville lægge grundareal til projektet og ikke ønskede at fortsætte samarbejdet, men fortsat var interesseret i at købe ejendommen Jagtvej 171. I november 2008 fremkom ATP med et pristilbud som blev afvist af Aldersro ApS, hvorefter kontakten mellem parterne om projektet ophørte. Aldersro ApS orienterede Københavns Kommune, Økonomiforvaltningen, om de opståede samarbejds vanskeligheder mellem parterne.

Ud fra redegørelsen vurderer forvaltningen, at ATP Ejendomes påstand om manglende inddragelse som nabo i planarbejdet må anses for ubegrundet, da ATP har været involveret i hele processen ved tilblivelsen af BIG's projekt og ikke har udtrykt indsigelse over for Aldersro ApS mod projektet, eller at dette skulle lægges til grund for udarbejdelsen af en lokalplan. Kommunen har heller ikke i forbindelse med ovennævnte mødevirksomhed modtaget indsigelse fra ATP mod projektet. Forvaltningen finder i forlængelse heraf, at der ikke er nogen saglig begrundelse for, at der skal udarbejdes et nyt lokalplanforslag, der medtager ATP's to ejendomme.

Vedr. ATP Ejendomes bemærkninger om overskridelse af den nabo-retlige tålegrænse skal bemærkes, at forvaltningen vurderer, at lokalplanens bebyggelse ikke medfører en sådan grad af forringelse af bl.a. lys- og udsigtsforholdene, jf. bemærkningerne herom under pkt. D, eller indskrænkning af ATP's råden over sine to ejendomme, at det går ud over, hvad der er hjemmel til i planloven. Der henvises i øvrigt til bemærkningerne under pkt. D om værdiforringelse af omliggende ejendomme og ejerlejligheder, herunder det anførte om, at der ikke sker indgreb i tilsikrede rettigheder f.s.v.a. skygge- og udsigtsforhold. Forvaltningen vurderer, at lokalplanens bebyggelse ikke medfører væsentlige indskrænkninger af ATP Ejendomes råden over sine to ejendomme m.h.t. anvendelse og bebyggelse. Dels kan den eksisterende anvendelse og bebyggelse fortsætte som hidtil, dels vil lokalpla-



nen ikke have betydning for evt. udarbejdelse af en lokalplan for ejendommene inden for den gældende kommuneplanramme (C2-ramme).

*K. Manglende miljøvurdering (henvendelse nr. 22)*

- Kommunens afgørelse om ikke at foretage miljøvurdering af planforslaget er påklaget til Natur- og Miljøklagenævnet.

*Bemærkninger:*

Det bemærkes, at COWI på vegne af ATP har påklaget kommunens afgørelse om ikke at udarbejde miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer til Natur- og Miljøankenævnet, som med afgørelse af 13. juli 2011 har afgjort, at klager ikke gives medhold i klagen. Kommunens afgørelse står således ved magt.

*L. Langsigtet udvikling af karreen (henvendelserne nr. 12 og 22)*

- Ønsker ikke indretning af fælles gårdarealer for erhvervs- og boligejendommene.

*Bemærkninger:*

I lokalplanforslagets redegørelse, afsnittet Planmæssig og arkitektonisk vurdering, er beskrevet nogle overvejelser om den langsigtede udvikling af karreen. Det fremgår heraf, at bebyggelsen i den øvrige del af karreen forudsættes videreført med den nuværende bebyggelse og anvendelse, og at der eventuelt kan forventes en vis fornyelse af de to erhvervsjendomme matr.nr. 3615 og 4159 UK (ATP Ejendomme to ejendomme), hvilket i så fald skal ske på baggrund af en helhedsløsning, som kan danne udgangspunkt for en lokalplan. En betingelse herfor vil dog være, at der sker en forbedring af friarealforholdene for de tilstødende boligejendomme ved indretning af fælles friarealer med erhvervsjendommene. Disse betragtninger er ikke en del af lokalplanens indhold, men alene nogle overvejelser om en mulig langsigtet udvikling af karreen. På baggrund af indsigelserne *forstår* forvaltningen, at afsnittet udgår af lokalplanens redegørelse.

*M. Funderingsforhold, sætningsskader mv. (henvendelserne nr. 15 og 23)*

- Byggeriet vil medføre sætningsskader på naboejendomme.

*Bemærkninger:*

Funderingsforhold, herunder pilotering, reguleres ikke af planloven, men af byggelovgivningen. I forbindelse med en byggetilladelse vil blive stillet krav om fundering, udgravning mv. og krav om nødvendige foranstaltninger for at sikre omliggende bygninger. Eventuelle sætningsskader på naboejendomme som følge af et byggeri er omfattet af den pågældende ejers/bygherres ansvar, herunder erstatningsansvar.

*N. Eksisterende bebyggelse (henvendelse nr. 3)*

- Manglende beskrivelse af nuværende bygninger fra deres historie.

*Bemærkninger:*

Ingen af områdets bygninger er i SAVE klassificeret som bevaringsværdige. Lokalplanen fastlægger derfor ikke bevaringsbestemmelser. Af lokalplanforslagets afsnit, Lokalplanområdet og kvarteret, fremgår: "Ejendommen rummer i dag en ældre, nu tom 3½ etages beboelseejendom ("Aldersro") opført i 1895 oprindeligt som værkstedsbygning, samt nogle mindre, lave erhvervsbygninger." Forvaltningen vurderer, at denne beskrivelse, sammenholdt med de viste foto af bygningerne, er dækkende set i forhold til, at bygningerne ikke er bevaringsværdige.

## Sammenfatning

### *Ændringer af kommuneplantillægget*

På baggrund af det reviderede projekt og den foreslåede ændring af lokalplanens bestemmelse om maksimalt etageareal og maksimal bygningshøjde *foreslår* Økonomiforvaltningen, at kommuneplantillægget for C2\* - Aldersrogade ændres til: På ejendommen matr.nr. 3661 Udenbys Klædebo Kvarter, København, kan tillades bebyggelse på op til 4.700 m<sup>2</sup> og med en bygningshøjde på højst 34 m. Kommuneplantillæggets øvrige indhold ændres ikke. Med den foreslåede ændring er der overensstemmelse med lokalplanens bestemmelse om maksimalt etageareal og maksimal bygningshøjde. Det bemærkes, at der ikke er gennemført særskilt høring ændringen af kommuneplantillægget, idet naboer m.fl. er blevet hørt om de tilsvarende ændringer af lokalplanen i forbindelse med den supplerende høring herom.

### *Ændringer af lokalplanen*

På baggrund af det reviderede projekt *forstår* Teknik- og Miljøforvaltningen, at lokalplanen ændres i forhold til det offentliggjorte forslag således, at bebyggelsens etageareal højst må udgøre 4.700 m<sup>2</sup>, og at bygningshøjden ikke må overstige 34 m, samt at højst 70 pct. af det krævede friareal må indrettes på terræn, så mindst 30 pct. indrettes på terræn.

Som nævnt i bemærkningerne under pkt. F *foreslår* forvaltningen på baggrund af henvendelserne og konklusionen i vindundersøgelsen ændringer af lokalplanen i forhold til det offentliggjorte forslag således, at der muliggøres supplerende træbeplantning på den grønne plads på Aldersrogade for at forbedre vindmiljøet, samt at der kræves etableret en læskærm på hjørnet ud for bebyggelsens stueetage.

Som nævnt i bemærkningerne under pkt. B *forstår* forvaltningen afsnittet om kommuneplanens retningslinjer for højhuse udtaget af lokalplanens redegørelse, da kontorhuset efter reducere af bygningshøjden ikke længere kan betegnes som et højhus.

Som nævnt i bemærkningerne under pkt. L giver henvendelserne forvaltningen anledning til at *foreslå* afsnittet om langsigtet udvikling af karreen udtaget af lokalplanens redegørelse.