

Bilag 3. Notat om henvendelser modtaget i høringsperioden

Forslag til lokalplan Østre Gasværk Kvarteret med miljørapport og tillæg til Kommuneplan 2015 har været i offentlig høring i perioden 4. oktober til 4. december 2016.

Der er modtaget 90 henvendelser, jf. bilag 2 ”Henvendelser modtaget i høringsperioden” – se bilag 2.

Høringssvarene refereres nedenfor.

Ændringer i lokalplanen

På baggrund af høringen foreslås følgende ændringer i lokalplanbestemmelserne:

§ 5, som omhandler de servitutbelagte områder ændres, så det præciseres, at alle former for anlægsarbejder, terrænreguleringer og plantning af træer kræver ledningsejers godkendelse.

Samtidig vises servitútbælter og der indsættes fodnote på tegning nr.6, Koteplan og tegning nr. 7, Byrum og kantzoner om, at henholdsvis terrænreguleringer og plantning af træer i de servitutbelagte områder skal godkendes af ledningsejer.

§6 og § 7, som fastlægger, at der skal etableres en boldbane på taget af parkeringshuset ændres, så der er mulighed for etablering af opholdsareal, men at anvendelsen ikke fastlægges nærmere. Alternativt at taget udføres som grønt tag. Som konsekvens ændres tegning nr. 2, så der ikke vises en boldbane, men muligt opholdsareal på taget af parkeringshuset.

§7, som bestemmer, at der skal etableres en tribune i den nordlige del af området ændres, så det ikke er et krav, men en mulighed, ligesom den præcise placering ikke fastlægges. Som konsekvens ændres tegning nr. 3, så der ikke vises en tribune i den nordlige del af området.

Ændringsforslagene gengives i deres fulde ordlyd i skemaet punkt 6 nedenfor.

Supplerende høring af ændringsforslag

Forvaltningerne har foreslået, at krav om boldbane på taget af parkeringshuset blev ændret til en mulighed for etablering af opholdsareal. Det er forvaltningens vurdering, at ændringen er en så væsentlig ændring af lokalplanen, at den jf. planloven medfører krav om en supplerende høring.

Der er derfor foretaget en i supplerende høring i perioden 23. dec. 2016 – 13. jan. 2017 se bilag 8.

De modtagne høringssvar til den supplerende høring er vedlagt i bilag 2 ”Henvendelser modtaget i den supplerende høring”

En drøftelse med HOFOR har givet anledning til yderligere justering af ændringerne i § 5 om Bebyggelsens omfang og placering og tilføjelse af servitútbælter og fodnote med henvisning til § 5 på tegning nr. 6 og nr. 7 jf. ovenfor – se også punkt 11. Den supplerende høring har ikke i øvrigt givet anledning til at revidere den foreslåede ændring af § 5.

Resumé af henvendelser modtaget i høringsperioden

Styregruppen for Østre Gasværk Kvarteret

Styregruppen, som består af repræsentanter fra Kultur- og Fritidsforvaltningen, Børne- og Unge Forvaltningen, Økonomiforvaltningen og Teknik- og Miljøforvaltningen foreslår, at der ikke stilles krav om etablering af en boldbane på taget af parkeringshuset. I stedet anbefaler styregruppen, at der etableres en oplyst 7-mands kunstgræsbane ved Strandvejsskolen. Banen tænkes anvendt som en træningsbane. Som begrundelse anføres, at der kun kan etableres en 5-mands bane på taget af parkeringshuset, mens der kan etableres en 7-mandsbane ved skolen. Såvel Strandvejsskolen som B93 er indforståede med forslaget.

Forvaltningens bemærkninger

Forvaltningen var positiv overfor at imødekomme ændringsforslaget, så der i stedet for krav om etablering af en boldbane på taget af parkeringshuset, kun åbnes mulighed for at indrette opholdsareal på taget, eller alternativt at taget udføres som et grønt tag med græs, sedummos eller lignende. Det bemærkes, at Strandvejsskolen ikke er omfattet af lokalplanen, og at det ikke kan gøres til et krav i lokalplanen, at banen ved skolen etableres.

Jf. ovenfor er der foretaget en supplerende høring om ændringen. De modtagne høringssvar betyder, at det umiddelbart vurderes mest hensigtsmæssigt, at den ønskede 7-mands kunstgræsbane søges indpasset i lokalplanområdet med en passende afstand til boliger. Placeringen afklares i den videre proces i en forundersøgelse udført af Kultur- og Fritidsforvaltningen.

Henvendelser fra myndigheder og andre offentlige instanser

Banedanmark - henvendelse nr. 3

Banedanmark gør opmærksom på at beplantning i det såkaldte støjbryn byrum b1, b2, b3 og b4 næppe vil få nogen mærkbar effekt i forhold til støj fra banen. I øvrigt at man i forbindelse med plantning af træer i nærheden af banen bør iagttage anbefalinger på Banedanmarks hjemmeside, hvor det anbefales hvilke træsorter, der mest hensigtsmæssigt plantes i nærheden af banearealer. Det drejer sig generelt om mindre træsorter med små kroner.

Forvaltningens bemærkninger

Forvaltningen vil følge Banedanmarks anbefalinger. Træer i lokalplanens område plantes i god afstand fra baneskråningen, idet stien Svanemølleruten forløber langs banen. Der er derfor kun ringe risiko for gener i forhold til banen. Forvaltningen er opmærksom på, at de nævnte støjbryn mere har karakter af at være visuelle end støjreducerende værn.

Metroselskabet - henvendelse nr. 11

Metroselskabet har ingen bemærkninger til planerne.

HOFOR – henvendelse nr. 14

HOFOR har vigtige forsyningsledninger i området. Den væsentligste indsigelse er, at det vurderes som værende for risikabelt at etablere den på tegning nr. 3 viste tribune oven på deklaraionsbæltet. Derfor foreslås tribunen flyttet længere ind i området. Endvidere udgør træer og legeredskaber, der funderes en risiko for ledningerne, ligesom store terrænreguleringer oven på disse ikke er hensigtsmæssig. Det foreslås, at § 4, stk. 4, punkt d) tilføjes en bestemmelse om, at terrænreguleringer forudsætter accept fra servituttens påtaleberettigede.

Endvidere foreslås ændringer i § 4, stk. 9, § 5, stk. 1, § 7, stk. 5, stk. 6, stk. 9, så etablering af alle former for anlæg forudsætter accept fra servituttens påtaleberettigede. Det drejer sig om skraldesug, plantning af træer, terrænreguleringer, legefaciliteter, opsætning af hegn mv. Endelig foreslås tegning nr. 3 suppleret med bemærkning om, at opsætning af tribune i servitutbæltet forudsætter accept fra servituttens påtaleberettigede. På samme måde foreslås tegning nr. 7 og tegning nr. 8 suppleret med bemærkninger om at plantning af træer i servitutbæltet forudsætter accept fra servituttens påtaleberettigede.

Forvaltningens bemærkninger

Forvaltningen foreslår, at henvendelsen imødekommes, så det tydeligt fremgår af lokalplanens bestemmelser i § 5 om de servitutbelagte områder, at anlæg af enhver art, plantning af træer og terrænarbejder mv. i servitutbælterne kræver godkendelse af ledningsejer. Samtidig vises servitutbælter på tegning nr. 6 og nr. 7 og der indsættes en fodnote herom. Det foreslås endvidere, at lokalplanens bestemmelser i § 7 ændres, så det ikke er et krav, men en mulighed at etablere en tribune, ligesom det ikke bestemmes, hvor den i givet fald skal placeres. Samtidig ændres tegning nr. 3, så der ikke vises en tribune i området. De foreslåede ændringer beskrives i skemaet punkt 11 nedenfor.

Radius Elnet – henvendelse nr. 19

Radius Elnet (tidligere Dong Energy) ejer koblingsstationen Nyborggade 13 umiddelbart syd for lokalplanens område, ligesom man ejer flere ledningstracéer indenfor lokalplanens område. Disse er omfattet af de servitutbælter, der omtales i lokalplanen. Støj fra koblingsstationen nævnes i lokalplanen, og det er her vurderet at den ikke udgør et problem. Radius gør i den anledning opmærksom på, at støjniveauet ikke er fast og fx ændres ved større belastning. Kommunen bør derfor overveje at stille krav om afskærmningsforanstaltninger, særligt i forhold til natteperiode. Radius gør opmærksom på, at de transformatorstationer, man anvender normalt ikke kan integreres i terræn eller i bygninger, som bestemt i lokalplanens § 6., stk.11. Radius anlæg placeres i tilslutning til det kollektive forsyningsnet. Hvis kommunen stiller særlige krav til udformning bør det fremgå tydeligt, at grundejeren afholder omkostningerne hertil.

Forvaltningens bemærkninger

På baggrund af støjmålinger foretaget af Radius Elnet i umiddelbar nærhed af koblingsstationen, har forvaltningen vurderet, at miljøstyrelsens grænseværdier kan overholdes. I forbindelse med byggesagen stilles krav til det indendørs støjniveau. Forvaltningen vurderer, at det vil være muligt, i dialog med Radius Elnet, at finde gode løsninger for indpasning af transformatorstationer.

Andre hørings svar

Østerbro Lokalråd – henvendelse nr. 58

Østerbro Lokalråd mener, at det er vigtigt at værne om de grønne områder. Der er afsat meget plads til nyt boligbyggeri i Nordhavn. Derfor bør gasværksgrunden omdannes til et vejplejet grønt område og de planlagte boliger ligge et andet sted. Den økonomiske kobling mellem skøjtehal og boliger har ikke nogen logisk begrundelse.

Forvaltningens bemærkninger

Se forvaltningens bemærkninger ad. Østerbro Lokaludvalg og ad. 1.

Børne- og Ungdomsforvaltningen - henvendelse nr. 59

Børne- og Ungdomsforvaltningen forudsætter, at der med de nye vejforbindelser i lokalplanområdet sikres adgang til daginstitutionen Eventyrøen for såvel forældre, personale, varelevering og renovation samt redningskøretøjer. Den viste vendeplads bør også give mulighed for, at lastbiler kan vende. Da en del af institutionens parkeringspladser er anlagt ved den midlertidige adgangsvej, forudsættes det, at der stilles pladser til rådighed i parkeringshuset for personaleparkering.

Der bør etableres en stiforbindelse fra Sionsgade til adgangsvejen ved institutionen.

Forvaltningens bemærkninger

Der er i øjeblikket en midlertidig adgangsvej til Eventyrøen. Med gennemførelse af lokalplanen vil institutionen blive betjent af en privat fællesvej med forbindelse til den nye adgangsvej. Der etableres en vendeplads i tilknytning til institutionen og en vendeplads for lastbiler i tilknytning til adgangsvejen. Der etableres en stiforbindelse, som forbinder institutionen med Sionsgade. Forvaltningen er i dialog med Børne- og Ungdomsforvaltningen om at løse spørgsmålet om parkering i og/eller udenfor lokalplanområdet. Institutionens parkeringsbehov søges løst i forbindelse med etableringen af den nye vej og vendeplads.

Børneinstitutionen Eventyrøen – henvendelse nr. 12

Institutionen henviser til, at den midlertidige vej nedlægges og at der etableres ny adgangsvej. Det ønskes oplyst, hvor institutionens personale skal parkere, om det fx kan ske i parkeringshuset, og hvordan trafikken til/fra institutionen for så vidt angår forældrekoordination, renovation, varer, redningskøretøjer mv. skal foregå.

Forvaltningens bemærkninger

Institutionen ligger på samme matrikel som lokalplanens område. Der er i forbindelse med opførelse af institutionen stillet krav om etablering af 15 parkeringspladser, heraf er 8 etableret i forbindelse med den midlertidige vej i det område, som nu omfattes af lokalplanen. Der etableres jf. ovenfor en vendeplads ved institutionen, ligesom parkeringsbehovet søges løst.

Østerbro Lilleskole – henvendelse nr. 54

Generelt hilser Østerbro Lilleskole lokalplanen velkommen. Man glæder sig til et varieret område med plads til boliger, teater, skøjtehal og sjove aktivitets- og bevægelsesbaner, som kan benyttes i idrætsundervisningen.

Det oplyses, at man planlægger at udvide skolen med en ny bygning i 3-4 etager, som arkitektonisk tilpasses Radius Koblingsstation. Man er bekymrede for, at den bygning, der opføres i lokalplanområdet nærmest skolen vil komme til at virke dominerende, medføre skyggegener, ligesom støj fra skolegården kan medføre gener for beboerne i de nye boliger. Samtidig gør skolen opmærksom på, at koblingsstationen udsender en brummende lyd om natten.

Østerbro Lilleskole benytter i øjeblikket ofte en lille grusvej bagom koblingsstationen til bl.a. varelevering, men den vej fjernes i lokalplanen til fordel for boliger. Det foreslås, at bebyggelsen i

byggefelt C rykkes lidt, så der fortsat er plads til en vej i skel mellem de to grunde.

Østerbro Lilleskole får behov for mere parkering i forbindelse med nybyggeriet og ønsker mulighed for at købe p-pladser på Sionsgade, alternativt købe plads i det nye parkeringshus.

Forvaltningens bemærkninger

Lilleskole har ca. 200 elever. Den er ikke omfattet af lokalplanen. Skyggediagrammer viser at den nye bebyggelse i lokalplanområdet ikke medfører væsentlige skyggegener for Østerbro Lilleskole, da den ligger vest for den nye bebyggelse. Miljøloven regulerer ikke ”støj” fra skoler og betragter ikke, i støjmæssig sammenhæng, en skole eller skolegård som en virksomhed. Der er derfor ikke støjgrænser, man skal være opmærksom på, når der er tale om en skole, og støj fra legende børn er ikke sammenlignelig med støj fra en virksomhed. Ved en evt. udvidelse af skolen bør det imidlertid overvejes, om der kan være konflikter, som bør håndteres med en passende indretning af denne. Det kan fx være hensigtsmæssig placering af henholdsvis skolebygning, skolegård, afskærmning mv. Jf. ovenfor viser støjmålinger ved koblingsstationen, at miljøstyrelsens vejledende støjgrænser kan overholdes.

Østerbro Lilleskole vejforsynes fra Sionsgade, og det ændres ikke med denne lokalplan. Parkeringsspørgsmålet i forbindelse med skolen skal afklares i forbindelse med den kommende byggesag. Skolen har vejadgang fra Sionsgade og parkering skal etableres i tilknytning til skolen.

KSF, Københavns Skøjteløber Forening og SKK Skøjteklub København - henvendelse nr. 67

Skøjteklubberne udtrykker tilfredshed med, at der nu opføres en permanent skøjtehal og at den kan stå færdig i 2020.

Klubberne mener, at hallen bør placeres, så der bliver mulighed for at opføre yderligere en træningsbane. Man tænker selv at rejse midlerne til opførelsen, så det medfører ikke yderligere anlægsudgifter.

Forvaltningens bemærkninger

Borgerrepræsentationen vedtaget rammerne for udvikling af området. Det er ikke muligt at skabe plads til en skøjtehal med to isbaner indenfor disse rammer.

Forvaltningens fokus har derfor været rettet mod en hensigtsmæssig placering af skøjtehallen under hensyn til de andre rekreative værdier i området og det kommende byliv. En udvidelse af skøjtehallen vil samtidig udfordre et indgået princip om, at boldklubben B93 skal sikres mod forringede vilkår i forhold til boldbanearealer.

Danmarks Ishockey Union – henvendelse nr. 17

Danmarks Ishockey Union glæder sig over, at det nu er besluttet at opføre en permanent skøjtehal på gasværksgrunden. Det anføres, at man har erfaring for, at en enkeltstående hal har svært ved at imødekomme både bredde- og eliteudøvere og både ishockey- og skøjteklubber. Der er allerede pres på hallen, og der forventes yderligere pres de kommende år. Derfor bør planen indeholde mulighed for en udvidelse af hallen.

Forvaltningens bemærkninger

Se ovenfor ad. KSF og SKK.

Idrætsforum København og DGI Storkøbenhavn – henvendelse nr. 25

Både Idrætsforum København og DGI Storkøbenhavn ser positivt på lokalplanforslaget, som rummer både beboelse, skøjtehal, opgraderer boldbaner og rummer mulighed for både uorganiseret og organiseret sport og motion. Som en af de sidste ubebyggede grunde, bør den udnyttes optimalt. Derfor foreslås det, at skøjtehallen graves ned, så den bruger mindre energi og ikke optager plads på terræn. På den måde kan hallens tag udnyttes til idrætsaktiviteter i lighed med konditaget Lüders i Nordhavn. Det foreslås også at anlægge en løbesti hele vejen rundt om området. Af hensyn til tryghed, bør der være belysning på denne. Det foreslås også, at etablere en begyndercykelsti, ligesom der bør etableres en legeplads og fitness-konstruktion fx ved plejecenteret. De nærliggende skoler og institutioner kan få glæde af sådanne anlæg. Idrætsforum København og DGI Storkøbenhavn indgår gerne i dialog med kommunen.

Forvaltningens bemærkninger

Jordforurening og høj grundvandstand betyder, at det vil være yderst vanskeligt og meget bekosteligt at udføre byggeri under terræn. Der anlægges en sti hele vejen rundt om området. Der anlægges en legeplads ved plejecenteret. Idéerne vedrørende cykelbane mv. vil indgå i det videre arbejde med aktivitetsparken.

B93 – henvendelse nr. 1 og 72

B93 tilslutter sig den grundlæggende struktur i området, men der bør skabes mere plads til idræt. Der er således et stort behov for yderligere en 11-mands fodboldbane, og det foreslås, at det nordligste byggefelt udgår med henblik på at kunne etablere en sådan. Samtidig kan banen etableres umiddelbart, så man ikke får antallet af baner reduceret i byggeperioden for skøjtehallen, idet den midlertidige hal først fjernes, når den permanente tages i brug. Området bør fortsat indeholde plejeboliger og skøjtehal.

Det er uheldigt at opføre et højt, lukket parkeringshus på den nuværende boldbane. Hvis byggeriet reduceres, bliver behovet for parkering mindre. For at finansiere den ekstra boldbane foreslås det, at andelen af almene boliger reduceres.

Endelig oplyses det, at man er i dialog med Kultur- og Fritidsforvaltningen om at erstatte boldbanen på taget af parkeringshuset med en kunstgræsbane ved Strandvejsskolen. Et forslag, som man ser positivt på.

Forvaltningens bemærkninger

Der stilles krav til aktivering af parkeringshusets facader fx med en klatrevæg, boldspil, siddetrappe mv. Facaderne skal desuden udføres så de får et indbydende udtryk med fx begrønning og belysning, ligesom kantzoner skal udføres med muligheder for ophold og aktiviteter.

Borgerrepræsentationen har besluttet, at der skal åbnes mulighed for tre almene boligafdelinger i området.

Det foreslås, at kravet om boldbane på taget af parkeringshuset ændres til et krav om etablering af opholdsareal jf. ovenfor. Det bemærkes jf. ovenfor, at der ikke, i lokalplanen, kan stilles krav om etablering af boldbane ved Strandvejsskolen.

Se i øvrigt bemærkninger til Østerbro Lokaludvalg.

Hovedsynspunkter i borgernes henvendelser.

Østerbro Lokaludvalg - henvendelse nr. 47

I fortsættelse af tidligere forslag og høringssvar foreslår Østerbro Lokaludvalg, at mest muligt af grunden bibeholdes som et stykke vild natur, at der bliver fokus på både organiseret og uorganiseret idræt og at det bliver et rekreativt område, som kan anvendes som mødested for beboere og institutioner.

Lokaludvalget finder, at 30.000 m² boligbyggeri er for massivt, og at lokalplanforslaget strider mod kommunens politik om bynatur.

Man beklager, at planen om boligbyggeri er en forudsætning for opførelse af den, gennem mange år, lovede skøjtehal og gør opmærksom på, at der er enighed mellem lokaludvalg,

beboerforeninger, idrætsklubber, skoler og institutioner i området om scenarie 1 (Scenarie 1 i startredegerørelsen, hvor der kun opføres en skøjtehal i området, mens resten udlægges til grønt og idræt), og der er tilsvarende enighed om at forkaste scenarie 3 (scenarie 3 i startredegerørelsen ligger til grund for lokalplanen).

Lokaludvalget gør opmærksom på, at skolereformens fokus medfører behov for flere grønne områder og udendørs idrætsfaciliteter. Der er tale om en giftgrund, hvilket giver anledning til utryghed i forbindelse med oprensning.

Hverken Nyborggade, Svendborggade, Middelfartgade eller Sionsgade er, eller kan blive, egnede til den trafikforøgelse det massive nybyggeri vil medføre. Lokaludvalget finder dog, at der bør gives plads til plejeboliger på grunden, så ældre kan blive boende i nærområdet.

Lokaludvalget har herudover bemærkninger til lokalplanens beskrivelser af det nye boligområde, som man finder ikke stemmer overens med, at hele grunden ryddes, og at der opføres massivt byggeri, så bl.a. vild natur fjernes og udsynet til Gasværksteateret og Svanemølleværket forstyrres.

Lokaludvalget bemærker, at aktivitetsparken bør henvende sig til en bred målgruppe. Der tages afstand til byggeri i 8 etager, ligesom stueetager ikke bør opføres med en højde på 4 m, hvorved bebyggelsen bliver højere og dermed i højere grad medfører skyggegener og spærre for udsyn for naboer og særligt for daginstitutionen Eventyrøen.

Der nævnes ikke eksplicit en stiforbindelse mod nordvest. Der bør etableres mindst en passage fx i skel mellem Eventyrøen og dykkerklubben (i den nordlige del af området).

Lokaludvalget anbefaler, at kommunen indgår i dialog med teatret om udformning af teatrets udenomsareal og parkeringsplads.

Lokaludvalget har deltaget helhjertet i den forudgående borgerdialog, og man har sammen med kommunens forvaltninger afholdt et borgermøde i høringsperioden. Man vil også gå konstruktivt ind i det videre arbejde og bl.a. søge foretræde for de relevante fagudvalg.

Mindretalsudtalelse

Høringssvar fra Østerbro Lokaludvalg er vedlagt mindretalsudtalelse fra ét medlem, som ikke ønsker nogen form for byggeri på gasværksgrunden. Samtidig bør der ske en fuldstændig oprensning af grunden, så den ikke medfører giftudslip som Cheminova på Harboøre Tange. I stedet for at øge antallet af kommunens befolkningstal med 1.000 nye borgere hver måned, bør man i stedet mindske antallet af borgere, så ville mange presserende problemer finde en naturlig løsning, og gasværksgrunden kunne bevares som et stykke vildt natur. Lokaludvalgsmedlemmet håber, at aktive borgere vil etablere en permanent natur- og miljøvagt som protest, med den permanente fredsvagt ved Christiansborg som forbillede.

Forvaltningens bemærkninger

Teknik- og Miljøudvalget og Økonomiudvalget vedtog henholdsvis den 22. august og 1. sept. 2015, at der skulle arbejdes videre med scenarie 3 i en helhedsplan, som medfører at der opføres 39.000 m² boligareal og en skøjtehal. Helhedsplanens scenarie 1 omfattede etablering af en park og opførelse af en skøjtehal, mens scenarie 2 desuden omfattede opførelse af 24.000 m² boligareal.

Forslaget til lokalplan er udarbejdet på baggrund af scenarie 3 og omfatter således 39.000 m² boligareal, en skøjtehal på 5.500 m² og et fælles parkeringshus. Bebyggelsen er indpasset i et grønt område med plads til leg, ophold og uorganiseret idræt, ligesom boldbanearealerne er øget dels med omlægning af to 11-mandsbaner i DBU's anbefalede størrelse dels med etablering af to nye træningsbaner. Yderligere åbnes der mulighed for etablering af opholdsareal på taget af parkeringshuset. Der er krav om, at mindst 50 % af tagfladerne på boligbebyggelserne indrettes til ophold.

Grundet forurening og eksisterende terrænforhold er det ikke muligt at bevare eksisterende selvgroet natur bortset fra enkelte træer i områdets sydlige del. Med gennemførelse af ny terrænplan med bakker og lavninger og nye beplantninger vil området på sigt blive mere varieret og oplevelsesrigt end det eksisterende område, men der lægges ved udformning af området vægt på at genskabe det bedste ved karakteren af det eksisterende område.

Bebyggelsesprocenten i boligområdet bliver højst 145 og bygningshøjden max 30. Sammenlignet med det omliggende kvarter er der ikke tale om en høj bebyggelsesprocent eller usædvanlig højt byggeri. Det bemærkes at kommuneplanen åbner mulighed for en bebyggelsesprocent på 185 og en bygningshøjde på 45 m.

Bebyggelsen er placeret under hensyntagen til ikke at medføre skyggegener og at sikre fortsat kig til havnen for naboerne.

I planlægningen af området er alle hensyn søgt tilgodeset. Dels behovet for nye boliger og en permanent skøjtehal, dels forbedring af B93's boldbaner og behov for grønne områder med opholds- og aktivitetsmuligheder for de nye boliger og det nærliggende kvarter og endelig gode og trygge forbindelser internt i området og til de tilgrænsende områder. Jf. bilag 9 udlægges der i planforslagene et større areal til rekreative formål end ved den nuværende anvendelse. Forvaltningen kvitterer for lokaludvalgets deltagelse i den forudgående borgerdialog, hvor lokaludvalget har bidraget med gode input og vigtig viden.

Det er ikke muligt at fastlægge bestemmelser om stier udenfor lokalplanens område, men der peges på flere mulige forbindelser, og forvaltningen er i dialog med både daginstitutionen Eventyrøen mod nordvest og Østre Gasværksteatret om etablering af stiforbindelser og samordning med lokalplanens område.

Bemærkninger ad. Mindretalsudtalelse

Se forvaltningens bemærkninger ovenfor. Grunden oprenses jf. ad. 4.

Henvendelserne kan grupperes i følgende emner:

1. Mindre bebyggelsens og mere plads til grønt
2. Trafik
3. Forslag til ændret placering af bebyggelsen

4. Forurening
5. Ønske om skøjtehal med to isbaner
6. Skema over ændringer

1. Bebyggelsens omfang og placering - henvendelse nr. 1, 4, 5, 6, 13, 15, 16, 18, 20, 21, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 30, 31, 43, 44, 49, 52, 53, 54, 57, 61, 62, 65, 66, 68, 70, 73, 74, 75, 77, 81, 82, 84, 86 og 88

Henvendelserne drejer sig om, at byggeriet findes for massivt, at der bygges for meget og for højt, og at der i stedet bør være mere grønt og mere idræt. Antallet boliger bør reduceres til fx kun at omfatte plejecenteret eller helt udgå. I stedet peges på mulighederne for byudvikling i Nordhavn. Bebyggelse i 8 etager findes for højt og uforenelig med karakteren af kvarteret i øvrigt. Udsigten til havnen fra nabobebyggelserne vil blive reduceret eller helt forsvinde og bebyggelsen vil medføre skyggegener. Eksisterende vild natur bør bevares, og der bør være mere plads til idræt og rekreation. Det eksisterende naturområde bør bevares og suppleres med anlæg for uorganiseret og organiseret idræt.

Forvaltningens bemærkninger

Synspunkterne er samstemmende med Østerbro Lokaludvalgs synspunkter. Af forvaltningens bemærkninger hertil fremgår det, at rammerne for udvikling var fastlagt i forbindelse med startredegrørelsen, men at alle interesser i området er søgt tilgodeset indenfor disse rammer.

2. Trafik - henvendelse nr. 2, 4, 7, 16, 18, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 50, 51, 52, 53, 61, 63, 68, 69, 70, 73, 74, 75, 81, 82, 88 og 90

Henvendelserne drejer sig om den kommende adgangsvej til gasværksgrunden, der etableres i og som forlængelse af Svendborggade fra Strandboulevarden. Man frygter gener som følge af den øgede trafik til området i form af støj og utryghed. Det anføres, at den eksisterende legeplads ved Svendborggade, som flyttes ind på gasværksgrunden for at give plads til den udvidede vej, er meget benyttet af beboerne ved Nyborggade og derfor bør bevares. Man frygter også, at de afledte effekter af den øgede trafik på Svendborggade vil være øget trafik i Nyborggade. Der foreslås at lukke Nyborggade for trafik og at farddæmpe med bump, og at den lukkes ved Svendborggade eller ensrettes. Der foreslås også alternative adgange til området fra Strandboulevarden via eksisterende ubebygget areal mellem Strandboulevarden 130 og 120-126 og fra nord via Sporsløjfen og Carl Niensens Allé. Det foreslås, at der findes en anden adgangsvej, og at Svendborggade ensrettes ud af området, så trafikken fordeles.

Parkeringsnormen på en plads pr. 150 m² findes for lav og vil medføre øget trafik i det nærliggende kvarter.

Endvidere, at den øgede trafik medfører krav om en VVM-undersøgelse, som samtidig kan afgøre, om der er truede dyr i området.

Forvaltningens bemærkninger

Der etableres ny legeplads i lokalplanområdet.

Forvaltningen har forud for planlægningen af Østre Gasværk Kvarteret vurderet de trafikale forhold og mulighederne for vejadgang til området. Svendborggades forlængelse og en udvidelse af dens tracé er den mest hensigtsmæssige løsning.

Svendborggade og dens forlængelse udføres med et tracé på 19 m og med fortov og cykelsti i begge sider, så trafikken kan afvikles sikkert. Bredden svarer til en af de traditionelle brogader. Den skal ud over trafik til teatret, daginstitutionen Eventyrøen også betjene de nye boliger og skøjtehallen.

Trafikken på Svendborggade vil øges med trafik til/fra de nye boliger, og evt. øget trafik til skøjtehallen, og reduceres med trafikken til/fra den midlertidige daginstitution.

Den nuværende trafik til/fra området er i størrelsesordenen ca. 900. Det skønnes, at den fremtidige trafik vil blive i størrelsesordenen ca. 2.000 køretøjer/ture pr. døgn. Til sammenligning kan et nævnes, at Randersgade har et tracé på 17,5 m og ved en tælling i 2015 havde en årsdøgntrafik på 1.900, og at Århusgade vest for Østbanegade med et tracé på 18,8 m ved en tælling i 2015 havde en årsdøgntrafik på 2.200. Eventuelle utilsigtede trafikale gener i nærområdet, fx i Nyborggade, vil blive afhjulpet med trafikdæmpende foranstaltninger.

Kravet til parkeringsplader er i overensstemmelse med Kommuneplan 2015. Der er tale om et område med gode muligheder for offentlig transport.

Projektet som helhed er ikke VVM-pligtigt, men der foretages en VVM-screening af skøjtehalsprojektet og parkeringsanlægget, idet skøjtehallen er omfattet af VVM-bestemmelserne. Erfaring fra lignende projekter viser, at det er sjældent, at denne type anlæg bliver VVM-pligtige, så der skal udarbejdes en VVM-rapport. Afgørelsen vil blive offentliggjort umiddelbart efter, at afgørelsen kan meddeles bygherren. Ved offentliggørelsen vil oplysninger om bl.a. den trufne afgørelse med dertilhørende begrundelse blive fremlagt.

Der er jf. bilag 5 udarbejdet en MPP, idet lokalplanen fastlægger rammer, der forventes at kunne påvirke miljøet. De forhold, der er vurderet i miljørapporten, er byarkitektonisk værdi, grønne områder, landskabelig værdi, friluftsliv/rekreative interesser, jord og indvirkning på eksisterende forurening.

3. Forslag til ændret placering af bebyggelsen - henvendelse nr. 8, 9, 10, 26, 56

Der er fremsendt forslag om, at boldbaner og grønt område flyttes mod vest, og at ny bebyggelse i stedet placeres i den østlige del af området langs banen. Som begrundelse anføres, at adgang til grønt område, udsigt, lys og luft bevares for de eksisterende boligområder ved Østerbrogade, Sionsgade og Nyborggade.

En henvendelse foreslår, at byggefelt for skøjtehal og parkeringshus vendes og at boligbebyggelserne rykkes mod vest for at give plads til yderligere en 11-mands boldbane.

Forvaltningens bemærkninger

Forvaltningen vurderer, at det byplanmæssigt vil være en uheldig løsning. Det nye boligområde med aktivitetsparken bør knyttes til det eksisterende kvarter og ikke placeres isoleret ved banen. De eksisterende servitutbælter og snævre adgangsforhold i øvrigt betyder, at det vil være vanskeligt, at skabe en hensigtsmæssig udformning og placering af og adgang til bebyggelsen langs banen. Det vil desuden være uheldigt i forhold til gener i form af støj og lys, hvis baneanlæggene omkranses af følsom anvendelse på alle sider.

4. Jordforurening - henvendelse nr. 8, 20, 23, 66 og 73

Henvendelserne drejer sig om, at det ikke er forsvarligt at bygge boliger i et så forurenet område. Det betvivles, at det er muligt at rense grunden tilstrækkeligt, ligesom det vil medføre betydelig risiko for de omkringboende i oprensingsperioden. Området bør i stedet bevares som et naturområde.

Forvaltningens bemærkninger

Det er en generel præmis for de fleste bygge- og anlægsprojekter i København, at der skal tages hånd om jordforurening.

Der har siden nedlæggelse af gasværksfunktionen været iværksat tiltag, der sikrer, at forureningen ikke breder sig til grundvandet, ligesom der jævnligt foretages prøver. Det har ikke været muligt at opretholde et hegn omkring grunden til hindring af uvedkommende færdsel.

Forureningen vil i forbindelse med gennemførelse af lokalplanen blive håndteret på en måde, så det er sikkert for naboerne i byggeperioden, og så man kan færdes frit i området, når lokalplanen er gennemført. Man vil således sikre kommende beboere mod forureningen ved at fjerne den forurening, som kan udgøre en risiko for boligerne. Dette gøres ved at grave forureningen op evt. kombineret med byggetekniske foranstaltninger (f.eks. membran, ventilation, o. lign.). På ubefæstede udearealer skal de øverste 50 cm af jorden udskiftes med ren jord. Alternativt kan der lægges et tilsvarende lag ren jord

ovenpå. Efter oprensning vil enhver risiko fra en eventuel efterladt forurening dermed være fjernet for de kommende beboere.

Bygherren/entreprenøren skal forud for igangsætning udarbejde en beredskabsplan, som skal beskrive de foranstaltninger og tiltag, som er nødvendige for at eliminere eventuelle gener i forbindelse med oprensningen. Afhængigt af forholdene kan der være tale om opgravning under telt, udsugningsanlæg m.m.

5. Ønske om skøjtehal med to isbaner - henvendelse nr. 22, 60, 64, 67, 71, 76, 78, 80, 83, 85, 87, 89,

Henvendelserne drejer sig om, at man glæder sig over, at der nu opføres en permanent skøjtehal i området, men at der bør opføres en skøjtehal med to isbaner, eller at området bør disponeres, så det er muligt at udvide med yderligere en isbane. Det kan ske ved anden placering af hallen eller ved reduktion af det øvrige byggeri.

Der foreslås, at skøjtehallen placeres i den sydøstlige del af området, idet man mener, at der her er plads til en skøjtehal med to isbaner. Det foreslås også, at skøjtehallen graves ned, placeres ved siden af tennishallen nord for lokalplanens område, i Nordhavn eller i Parken, hvor den oprindeligt lå. Det anføres, at der kan opføres en hal for et mere beskedent beløb, hvis der vælges en standartløsning.

Begrundelserne er, at skøjtehallen bør fremtidssikres. Skøjteklubberne er i fremgang, og der er allerede nu pres på den eksisterende hal.

Forvaltningens bemærkninger

Jf. bemærkninger ad. Skøjteklubberne har rammerne for udvikling af området ligget fast, og det er ikke muligt at skabe plads til en skøjtehal med to isbaner indenfor disse rammer. Forvaltningens fokus har derfor været rettet mod en hensigtsmæssig placering af skøjtehallen under hensyn til de andre rekreative værdier i området og det kommende byliv.

Resumé af hørings svar i den supplerende høring

Der er modtaget 32 hørings svar i den supplerende høring.

Hørings svarene er vedlagt som bilag 2. Den supplerende høring er vedlagt som bilag 8. Hørings svarene giver anledning til i stedet at overveje indpasning en 7-mands kunstgræsbane i lokalplanområdet i passende afstand fra boliger i stedet for ved Strandvejsskolen.

Henvendelser fra myndigheder og andre offentlige instanser

Østerbro Lokaludvalg – henvendelse nr. 32

Lokaludvalget fastholder sine synspunkter i første hørings svar og anmoder forvaltningen om at undersøge mulighederne for at bygge boliger langs banen - se punkt 3 ovenfor.

Østerbro Lilleskole – henvendelse nr. 4

Fremsætter samme synspunkter som i den offentlige høring

Radius Elnet – henvendelse nr. 17

Henviser til tidligere høringssvar

Børne- og Ungdomsforvaltningen – henvendelse nr. 21

Børne- og Ungdomsforvaltningen anbefaler idéen.

B93 ved Hans Drachmann – henvendelse nr. 27

Støtter etablering af boldbane ved Strandvejsskolen og anfører, at benyttelsen skal ske under hensyntagen til naboerne.

Idrætsforum og DGI ved Kate Skavin – henvendelse nr. 28

Den aktive benyttelse af taget på parkeringshuset ønskes fastholdt, idet denne bane kan benyttes døgnet rundt.

Hovedsynspunkter i borgernes henvendelser

1. Frygt for gener fra boldbanen for naboerne til Strandvejsskolen
2. Krav om boldbane ønskes opretholdt
3. Der kan etableres en isbane i underetagen eller ovenpå parkeringshuset
4. Hvornår kommer der svar på de første 90 henvendelser
5. Den supplerende høringsperiode var for kort

1. Frygt for gener som følge af boldbane ved Strandvejsskolen – henvendelse nr. 2, 3, 5, 5a, 5b, 6, 7, 8, 9, 9a, 10, 11, 20, 24, 25, 26, 29 og 31.

Det anføres, at naboerne i bl.a. Strandvejsgaarden vil blive udsat for gener i form af mere trafik og parkering på Johan Svendsens Vej og deraf følgende risiko for de mange børn, der færdes i området, støj fra boldspil, og blændende projektører, ligesom kunstgræsbaner er miljømæssigt problematiske på grund af kemikalier og tungmetaller, der både kan skade miljøet og brugerne. Man er allerede nu generet af lys fra de boldbaner, der ligger langs jernbanen 6-700 m fra boligerne. Der henvises til afgørelse i Natur- og Miljøklagenævnet, hvor kommuner bl.a. er blevet pålagt at nedbringe støjen fra kunstgræsbaner. Det anføres, at B93 baner tilsyneladende ikke er fuldt udnyttede.

Den eksisterende græsbane ved Strandvejsskolen bør benyttes til uformel idræt som hidtil.

En henvendelse anfører, at en driftsplan for en evt. kunstgræsbane bør aftales med naboerne.

En henvendelse anfører, at der er et afstandskrav på 25 m til boldbaner. Der er beboelse kun 8 m fra den aktuelle bane ved strandvejsskolen.

Forvaltningens bemærkninger

Boldbanen ved skolen er ikke omfattet af lokalplanen. Den ligger tæt på eksisterende etageboligbebyggelse, og det er ikke muligt at afskærme naboerne mod genevirkninger. Det er muligt at etablere kunstgræsbaner indenfor lokalplanens område enten på terræn eller på taget af parkeringshuset. Forvaltningen anbefaler derfor, at der findes en anden placering af den ønskede 7-mands kunstgræsbane i passende afstand fra boligbebyggelse. Det bemærkes, at B93 er indforstået med, at KFF undersøger alternative placeringer i området. En kunstgræsbane, som skal benyttes til organiseret idræt, skal VVM screenes og der skal i den forbindelse redegøres for støj, lys og håndtering af regnvand, ligesom Teknik- og Miljøforvaltningen, Center for Miljøbeskyttelse skal godkende anlægget.

2. Krav om boldbane på taget ønskes opretholdt. Området kan anvendes døgnet rundt til uformel og formel idræt – henvendelse nr. 28

Forvaltningens Bemærkninger

Der åbnes fortsat mulighed for etablering af et opholdsareal på taget af parkeringshuset.

3. Forslag om trænings-isbane i bunden eller på toppen af parkeringshuset – henvendelse nr. 14 og 30

Forvaltningens Bemærkninger

Bygningen vil blive 4-5 m højere, hvis der skal etableres en overdækket isbane. Forvaltningen vil anmode KFF om at undersøge mulighederne for evt. at etablere isbane i vinterperioden.

4. Der efterlyses svar på de 90 henvendelser i den offentlige høring – henvendelse nr. 16

Forvaltningens Bemærkninger

De 90 henvendelser behandles i indstillingen og dette notat.

5. Det anføres, at høringsperioden i den supplerende høring var for kort, ligesom det var uheldigt at sende den ud den 23. december – henvendelse nr. 24.

Forvaltningens Bemærkninger

Der er ikke planloven fastsat nogen minimumshøringsfrist. Der er i denne sag foretaget en høring på 3 uger, bl.a. af hensyn til at høringen foregik henover julen og nytåret.

6. Skema over ændringer

| Bestemmelse | Nuværende ordlyd | Forslag til justering |
|---|---|---|
| <p>§ 5 Bebyggelsens omfang og placering Stk. 1 Servitutbelagte områder</p> | | |
| <p>Ændringen er med til at sikre, at der ikke foretages ændringer i servitútbælterne uden at de berørte ledningsejere er høres først.</p> <p>De med rødt markerede tekster er de foreslåede tilføjelser i bestemmelsen.</p> | <p>a) I de på tegning nr. 1 viste servitútbælter og respektafstand til disse må der ikke opføres nogen form for bygninger, eller udføres nogen form for ramning af spuns eller pæle, foretages opgravning eller anlægsarbejder i øvrigt, bortset fra gartnerisk anlæg.</p> <p>b) I forbindelse med skybrudsledning i servitútbæltet i den nordlige del af området skal der reserveres areal til to brønde med en placering som vist på tegning nr. 1. Inden for en afstand på 4 meter fra brøndene må der ikke opføres bebyggelse eller foretages opgravning eller anlægsarbejder i øvrigt, bortset fra gartnerisk anlæg.</p> | <p>a) I de på tegning nr. 1 viste servitútbælter og respektafstand til disse må der ikke, uden ledningsejers godkendelse, opføres nogen form for bygninger, eller udføres nogen form for ramning af spuns eller pæle, etableres hegn, opsættes lysmaster, foretages opgravning, terrænregulering eller anlægsarbejder i øvrigt, eller plantes træer eller lign. bortset fra let gartnerisk anlæg.</p> <p>b) I forbindelse med skybrudsledning i servitútbæltet i den nordlige del af området skal der reserveres areal til to brønde med en placering som vist på tegning nr. 1. Inden for en afstand på 4 meter fra brøndene må der ikke uden ledningsejers tilladelse opføres bebyggelse, etableres hegn, opsættes lysmaster, eller foretages opgravning, terrænregulering eller anlægsarbejder i øvrigt,</p> |

| | | |
|---|--|--|
| | | eller plantes træer eller lign. bortset fra let gartnerisk anlæg. |
| § 6 Bebyggelsens ydre fremtræden Stk. 5 Tage | | |
| <p>Ændringen betyder, at det ikke er et krav i lokalplanen, at der etableres boldbane på taget af parkeringshuset. Der er fortsat mulighed for at indrette taget til ophold.</p> <p>De overstregede tekster er den nuværende bestemmelse, og de med rødt markerede tekster er den foreslåede ændrede bestemmelse.</p> | <p>b) Mindst 50 % af tagfladerne i byggefelt A, B, C, og D skal anvendes til opholdsareal. I byggefelt E skal der etableres en boldbane på taget af parkeringshuset. Tage der ikke anvendes som opholdsareal skal udføres som grønne tage, det vil sige med græs, sedummos eller lign. og/eller udføres med bæredygtige elementer så som solceller jf. stk.8.</p> | <p>b) Mindst 50 % af tagfladerne i byggefelt A, B, C, og D skal anvendes til opholdsareal. I byggefelt E kan der etableres opholdsareal, som fx fitness, byhaver, boldbane eller lign. på taget af parkeringshuset. Tage der ikke anvendes som opholdsareal skal udføres som grønne tage, det vil sige med græs, sedummos eller lign. og/eller udføres med bæredygtige elementer så som solceller jf. stk. 8.</p> <p>Tegning nr. 2 Som konsekvens heraf ændres lokalplanens tegning nr. 2, så der ikke vises boldbane på taget af parkeringshuset</p> |
| § 7 Ubebyggede arealer Stk. 9 Indretning af byrum e, boldbaner | | |
| <p>Jf. ændringerne i § 5 er en tribune et anlæg, som vanskeligt lader sig indpasse i de servitutbelagte områder. Ændringen betyder, at det ikke er et krav, men en mulighed, at der indpasses en tribune, ligesom der heller ikke fastlægges en bestemt placering for en evt. tribune.</p> | <p>b) I den nordlige del af området skal der indpasses en tribune som vist på tegning nr. 3 og mindst to områder til fysisk aktivitet i tilknytning til stien fastlagt i § 4, stk. 6, vejtype C. Faciliteter og service for publikum, der understøtter publikumsbenyttelsen, skal indpasses under hensyn til helheden.</p> | <p>b) I området kan der indpasses en tribune og der skal indpasses mindst to områder til fysisk aktivitet i tilknytning til stien fastlagt i § 4, stk. 6, vejtype C. Faciliteter og service for publikum, der understøtter publikumsbenyttelsen, skal indpasses under hensyn til helheden. Området i øvrigt skal</p> |

| | | |
|---|---|--|
| <p>De overstregede tekster er den nuværende bestemmelse, og de med rødt markerede tekster er den foreslåede ændrede bestemmelse.</p> | <p>Området i øvrigt skal beplantes med træer og buske, gives grøn karakter og indrettes med opholdsmuligheder. I den nordlige og sydlige del af området skal der plantes allétræer som markering af områdets afgrænsning.</p> | <p>beplantes med træer og buske, gives grøn karakter og indrettes med opholdsmuligheder. I den nordlige og sydlige del af området skal der plantes allétræer som markering af områdets afgrænsning.</p> <p>Tegning nr. 3 Som konsekvens fjernes signaturen for tribune på tegning nr. 3</p> |
| <p>§ 7 Ubebyggede arealer Stk. 19 Boldbane på taget af parkeringshus</p> | | |
| <p>Ændringen betyder, at det ikke er et krav i lokalplanen, at der etableres boldbane på taget af parkeringshuset. Der er fortsat mulighed for at indrette taget til ophold.</p> <p>De overstregede tekster er den nuværende bestemmelse, og de med rødt markerede tekster er den foreslåede ændrede bestemmelse.</p> | <p>Stk. 19. Boldbane på taget af parkeringshus Som supplement til friarealerne/boldbanerne på terræn skal der på tagfladen af det fælleshus i byggefelt E etableres en 7-mands fodboldbane. Forbindelsen mellem terræn og boldbanen på taget skal placeres og udformes, så den får en indbydende karakter og tilgodeser tilgængelighed for alle.</p> | <p>Stk. 19. Opholdsareal på taget af parkeringshus Som supplement til friarealerne/boldbanerne på terræn skal der på tagfladen af det fælles parkeringshus i byggefelt E etableres opholdsareal, som fx fitness, byhaver, boldbane eller lign. Forbindelsen mellem terræn og opholdsarealet på taget skal placeres og udformes, så den får en indbydende karakter og tilgodeser tilgængelighed for alle.</p> |
| <p>Tegning nr. 6, Koteplan og tegning nr. 7, Byrum og kantzoner</p> | | |
| <p>Jf. § 5, stk. 1 ovenfor kræver plantning af træer ledningsejers godkendelse. Det foreslås, at servitútbælterne markeres på tegning nr. 6 og nr. 7. Det foreslås, at tegning nr. 6 og nr. 7 tilføjes en fodnote med henvisning til § 5, stk. 1</p> | | <p>På begge kort markeres servitútbælterne</p> <p>Fodnote: Samtidig indsættes en fodnote på tegning nr.6 Koteplan og Tegning nr. 7 om, at henholdsvis terrænreguleringer og plantning af træer i de servitutbelagte områder skal godkendes af ledningsejer.</p> |

