PARC
Teknik- og Miljøforvaltningen

Notat

Bilag 5 Notat om henvendelser modtaget i høringsperioden

23. april 2020

Sagsnummer
2018-0180837

Dokumentnummer
2018-0180837-2

Der er modtaget 39 henvendelser, jf. bilag 4.

Ændringer i lokalplanen
På baggrund af høringen foreslås en række ændringer i lokalplanbestemmelserne. Derudover foreslår forvaltningen enkelte ændringer og præciseringer. Lokalplanforslagets redegørelse konsekvensrettes på baggrund af de foreslåede ændringer.

Der foreslås følgende ændringer i bestemmelserne:

§ 3, stk. 1, tilføjes: *"Anvendelsen fastlægges, som vist på tegning 2.*

Kommuneplan 2019
På grund af de ændrede parkeringsnormer i Kommuneplan 2019, ændres parkeringsnormerne som følger:

§ 5, stk. 1, andet afsnit, ændres fra:
"Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige 1 parkeringsplads pr. 150 m2 etageareal, og 1 plads pr. 600 m2 etageareal til kollegie- og ungdomsboliger samt plejeboliger."

til: *"Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige: Boliger: 1 plads pr. 214 m2, Kollegie- og ungdomsboliger: 1 plads pr. 857 m2, Grundskoler: 1 plads pr. 464 m2, Daginstitutioner: 1 plads pr. 179 m2, Plejecentre og plejeboliger: 1 plads pr. 714 m2., Erhverv: 1 plads pr. 143 m2. Butikker: 1 plads pr. 143 m2. Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade en anden parkeringsdækning for hoteller, end den der i øvrigt gælder for erhverv."*

§ 5, stk. 2, andet afsnit ændres fra:
"Der skal mindst etableres følgende pladser pr. 100 m^2 etageareal: Boliger: 3 pladser, Ungdomsboliger 4 pladser, Ældre- og plejeboliger 1,5 pladser, Daginstitutioner 2,5 pladser, Erhverv 4 pladser"

til: *"Der skal mindst etableres følgende pladser pr. 100 m^2 etageareal: Boliger: 4 pladser, Ungdomsboliger: 4 pladser, Grundskoler: 1 plads pr.*

Byens Udvikling
Byplan Vest
Njalsgade 13
2300 København S

EAN-nummer
5798009809452

2 elever og ansatte, Daginstitutioner: 2,5 pladser, Plejecentre og plejeboliger: 2,5 pladser, Erhverv: 3 pladser, Butikker: 4 pladser. Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade en anden parkeringsdækning for plejecentre og plejeboliger. Ud af det samlede krævede antal pladser skal der mindst være følgende pladser til pladskrævende cykler: Boliger: 1 plads pr. 500 m2, Ungdomsboliger: 1 Plads pr. 500 m2. Daginstitutioner: 1 plads pr. 250 m2, Erhverv: 1 plads pr. 500 m2, Institutioner: 1 plads pr. 250 m2, Butikker: 1 plads pr. 500 m2.
Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade en anden parkeringsdækning for daginstitutioner."

På grund af de ændrede boligstørrelser i Kommuneplan 2019, ændres parkeringsnormerne som følger:

§ 3, stk. 3, pkt. d), ændres fra:
"Krav til boligstørrelser omfatter ikke bebyggelse med bofællesskaber. Disse boligerne skal have en størrelse på mindst 75 m^2 i gennemsnit. Ingen boliger må være mindre end 50 m^2. Fællesarealer er lokaler og faciliteter, der er til rådighed for beboernes fælles aktiviteter. Fællesarealerne skal udgøre mindst 12,5 % af arealet og skal etableres i umiddelbar sammenhæng med boligerne."

til: *"Krav til boligstørrelser omfatter ikke bebyggelse med bofællesskaber. Disse boligerne skal have en størrelse på mindst 65 m^2 i gennemsnit. Ingen boliger må være mindre end 50 m^2. Fællesarealer er lokaler og faciliteter, der er til rådighed for beboernes fælles aktiviteter. Fællesarealerne skal udgøre mindst 12,5 % af arealet og skal etableres i umiddelbar sammenhæng med boligerne."*

Øvrige forslag til ændringer
§ 5, stk. 2, tegning 4 ændres fra - Der er muliggjort cykelparkering rundt om den bevaringsværdige bygning på Ulrik Birchs Allé 47 i byrum C – til: *Mulighed for cykelparkering fjernet.*

§ 6, ny stk. 5: *"Det skrå højdegrænseplan. For bebyggelsen placeret i byggefeltet mod Vatnavej og matr.nr. 1123, Sundbyvester, København, må højden ikke overstige 1 x afstanden til boligbebyggelse på matr.nr. 1123, Sundbyvester, København."*

§ 6, stk. 4, punkt a) ændres fra – "Husdybden må maksimalt være 12 m for boliger." til: *"Husdybden må maksimalt være 12 m for boliger og 18 meter for erhverv."*

§ 6, stk. 2, tegning 5 ændres fra - Afgrænsning af byggefeltet placeret mod Vatnavej og matr.nr. 1123, Sundbyvester, København, er markeret ca. 3 m fra skel til: *Afgrænsning af byggefeltet mod Vatnavej og*

matr.nr. 1123, Sundbyvester, København, er markeret 9 m fra facaden på den eksisterende bygning.

§ 7, stk. 2, nyt punkt j): *"Butiksfacader skal have udstillingsvinduer, som man kan se igennem. Vinduer må hverken helt eller delvist afblændes eller klæbes til. Der må ikke være sammenhængende butiksvinduer, der rækker ud over den enkelte facadeenhed."*

§7, stk. 2, punkt d) ændres fra – "For facade a, som vist på tegning 6a, skal mindst 2 vinduer gå til terræn." til: *"For facade a, som vist på tegning 6a, skal mindst 2 vinduer i stueetagen gå til terræn."*

§ 7, stk. 4, tegning 6b ændres fra - Den bevaringsværdige bygning på Irlandsvej 5 er markeret, så der kan opføres altaner – til: *Altanlinje fjernes.*

§ 7, stk. 4, tilføjes: *"Placering af altaner fastlægges, som vist på tegning 6b.*

§ 8, stk. 15, Område A3 ændres fra – "Der skal plantes mindst 2 nye træer. Træerne skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på over 6 m." til: *Bestemmelsen fjernes.*

§8, stk. 15, Område A5 ændres fra – " Der skal plantes mindst 2 nye træer." til: *"Der skal plantes mindst 4 nye træer."*

Baggrunden for ændringerne uddybes nedenfor. Ændringerne medfører krav om supplerende høring af bygherre. Den supplerende høring har ikke givet anledning til ændringer.

Henvendelser fra myndigheder og andre offentlige instanser
Banedanmark og Metro Selskabet oplyser, at de ikke har bemærkninger.

Henvendelse fra Amager Vest Lokaludvalg, henvendelse nr. 26
Lokaludvalget mener, at højden på byggeriet mod Englandsvej bør være i maksimalt 4 etager (B3) af hensyn til skyggevirkning. Lokaludvalget henviser til, at der på borgermødet blev efterlyst skyggediagrammer for kl. 18-19 om sommeren.

Lokaludvalget gør opmærksom på, at der i forbindelse med byggefeltet ved Vatnavej mod Thingvalla Allé skal sikres afstand til skel.

Af hensyn til at sikre byliv er lokaludvalget imod, at anvendelsen ændres fra erhverv til bolig.

Lokaludvalget ønsker, at der plantes træer ud mod vejene i et grønt bælte af hensyn til Amager Vest som en grøn bydel. Lokaludvalget mener, at begrønning vil bidrage til at reducere vejstøj.

Lokaludvalget gør opmærksom på, at Vatnavej og Ulrich Birchs Allé, hvor der er planlagt til- og frakørsel til ny bebyggelse, er private fællesveje med særlige regler i forhold til bl.a. adgang og vedligehold.

Lokaludvalget ønsker, at der sikres de nødvendige bil- og cykelparkeringspladser til nybyggeriet, da området i forvejen er belastet af parkering. Udvalget ønsker bl.a., at cykelparkeringspladserne primært placeres i stuen eller på terræn.

Desuden ønsker udvalget, at trafikken fra skraldebiler begrænses ved etablering af skraldesug.

Forvaltningens bemærkninger:
Det eksisterende etagebyggeri på modsatte side af Englandsvej har en højde på 19,4 meter og ligger i et B3-område, hvor den maksimale bygningshøjde er 20 meter. Lokalplanforslaget fastlægger, at det nye byggeri mod Englandsvej kan have en maksimal bygningshøjde på 19,5 meter. Det kommende byggeri vil kaste skygge på etagebyggeriet om formiddagen i marts og juni måned. Da der ikke er skyggevirkning på øvrige tidspunkter, er det forvaltningens vurdering, at byggeriet tilpasser sig omgivelserne, og at der er tale om skyggepåvirkning i sædvanligt omfang i et område som dette.

Det er således forvaltningens vurdering, at byggeriet er tilpasset det eksisterende byggeri på modsatte side af Englandsvej.

Skyggediagrammerne viser, i overensstemmelse med praksis for skyggediagrammer i lokalplaner, hvordan nyt byggeri påvirker omgivelserne ved jævndøgn, svarende til 21. marts og 21. september, samt ved solhverv, svarende til 21. juni. Der vises således skyggediagram for den 21. juni kl. 19.00. Det er vurderingen, at der ikke er behov for yderligere skyggediagrammer.

Byggefeltet, der grænser op til bygningen på matr.nr 1123, Sundbyvester, beliggende på hjørnet af Vatnavej og Thingvalla Allé foreslås, på baggrund af høringen, trukket tilbage, så der mellem den nye kommende bygning og til den eksisterende hovedbygnings facade bliver 9 m. Med en afstand på 9 m mellem de to bebyggelser vurderes det, at der bliver en passende rummelighed. Afstanden er desuden meget lig øvrige afstande i villaområdet. Angående skyggevirkning vurderes det, at der med bygningens tilbagetrækning vil være tilfredsstillende lysforhold for ejendommen på matr.nr. 1123, Sundbyvester. I vurderingen indgår blandt andet de to bygningers højder, afstanden mellem de to bygninger, at der på arealerne, der grænser op til den nye bebyggelse, er placeret en

skurbebyggelse/garage, at disse arealer er nordvendte og at arealerne ikke er ejendommens primære opholdsarealer.

I Kommuneplan 2019 er udpegningen af område for salg af pladskrævende varer ophævet, herunder fx salg af biler. Det er med lokalplanen fortsat muligt at indrette publikumsorienteret serviceerhverv i de to bygninger, hvor der i dag er erhverv.

Lokalplanforslaget sikrer grønne kantzoner mod Ulrik Birchs Allé og Vatnavej, hvilket svarer til, hvad der er i villakvarteret. Byggeriet langs Englandsvej ligger helt ud til vejen, for at fortsætte forløbet og give mest mulig plads til friarealet i gårdrummet. Det bemærkes at træer og grønt i sig selv ikke reducerer vejstøj.

Det er ikke muligt at fastlægge bestemmelser vedrørende fremtidig drift af veje, herunder private fællesveje, i en lokalplan. Det følger af vejlovgivningen, at grundejere er forpligtiget til at holde private fællesveje, som grænser op til deres grund, i god og forsvarlig stand.

Kommuneplan 2019 fastsætter rammer for bil- og cykelparkering. Kommunen har ikke hjemmel til at stille krav til disse parkeringspladsers funktion, som fx pladser til elbiler. I forhold til cykelparkering og placering af cykler har kommunen været i tæt dialog med rådgiver om mængden af cykelparkering samt placering af disse på terræn. Det er således forvaltningens vurdering, at lokalplanforslaget fastlægger, at et passende antal cykler placeres i nærheden af indgangspartier.

Det er Københavns Kommunes regulativ for husholdningsaffald, der fastsætter regler for håndtering af husholdningsaffald fra alle borgere og grundejere i Københavns Kommune. Regulativet giver bl.a. borgerne og grundejerne mulighed for at vælge det affaldssystem de ønsker at etablere, dog skal det valgte system opfylde retningslinjerne. Med andre ord har kommunen ikke en hjemmel til at forpligte borgerne/grundejerne til at vælge en bestemt affaldsløsning, og hvis man ønsker andre løsninger end en beholderløsning, skal man selv betale.

Øvrige høringssvar
A. Parkering, trafik og veje
B. Skyggeforhold, arkitektur og højder
C. Begrønning, kantzoner og træer
D. Bevaringsværdig bebyggelse
E. Kommuneplan, ramme og anvendelse
F. Byggefelt tæt på skel
G. Detailhandel
H. Byggeriet under byggeperioden

I. Placering af almene boliger
J. Renovation
K. Byrum og stiforbindelser

A. Parkering, trafik og veje, henvendelse nr. 39, 36, 35, 34, 33, 32, 31, 30, 29, 28, 27, 25, 24, 23, 22, 21, 20, 19, 18, 16, 15, 14, 13, 12, 11, 10 og 8
I mange høringssvar udtrykkes der bekymring for, om antallet af parkeringspladser er tilstrækkeligt til at forebygge yderligere parkeringspres på de omkringliggende villaveje. Flere giver udtryk for, at området i forvejen er belastet af parkering og mener, at områdets trafik- og parkeringsforhold ikke er tilstrækkeligt belyst.

En indsiger efterlyser, at det endelige forslag tager højde for trafik- og parkeringsbelastninger fra Thingvalla Allé.

Flere indsigere efterlyser, at lokalplanforslaget beskriver, hvilke vejlaug den nye bebyggelse skal tilhøre, med henblik på at sikre, at den nye bebyggelse bidrager til den fremtidige vedligeholdelse af de private fællesveje.

Udkørsel fra parkeringskælder til Ulrik Birchs Allé ønskes ændret til Irlandsvej eller Englandsvej, så der ikke kommer yderligere trafik på en mindre vej uden cykelsti og med mange bløde trafikanter i morgenmyldretiden. I et enkelt svar menes Irlandsvej heller ikke at være et godt sted til udkørsel, da der også her er meget trafik om morgenen.

Endelig nævnes krydset mellem Peder Lykkes Vej og Englandsvej som et i forvejen farligt kryds for bløde trafikanter, særligt i morgentrafikken.

Forvaltningens bemærkninger:
Lokalplanforslagets normer for bil- og cykelparkering er opdateret i forlængelsen af vedtagelsen af Københavns Kommuneplan 2019, da lokalplanforslaget skal være i overensstemmelse med den gældende kommuneplan. Det betyder, at der skal etableres ca. 10 parkeringspladser færre til biler, og ca. 24 yderligere parkeringspladser til cykler med den nye kommuneplan.

Kommuneplanen har været i en offentlig høring og blev vedtaget af borgerrepræsentation den 27. februar 2020 (link https://kp19.kk.dk/artikel/parkering). Kommuneplan 2019 opsætter nogle tydelige retningslinjer og trafikmål, hvilket er afspejlet i parkeringsnormer for nybyggeri. Et par eksempler for retningslinjerne til trafik er opsat nedenfor (link https://kp19.kk.dk/artikel/trafik):

- At biltrafikken i 2025 maksimalt skal udgøre 25 % af alle ture, der foretages i København. Dertil fordeler antallet af ture sig på

mindst 25 % gang, 25 % cykling og 25 % kollektiv transport i 2025.
- At mindst 75 % af væksten i antal persontur sker inden for cykling og kollektiv trafik.
- At cykling udgør mindst halvdelen af turene til arbejde eller uddannelse i kommunen.
- At der skal arbejdes på at frigøre vejareal fra privatbilisme til nye anvendelser såsom rekreative formål, offentlig transport og klimatilpasning.

Parkeringsdækningen for området følger i forlængelse heraf kommuneplanens normer for det geografiske område Øvrig by. Kommuneplan 2019 fastlægger som udgangspunkt krav om én parkeringsplads pr. 214 m2 etageareal for boliger, én pr. 857 m2 for ungdomsboliger og én plads pr. 143 m2 for erhverv.

Vedrørende drift af vej samt vejlaug se svar til lokaludvalget.

Irlandsvej og Englandsvej er i vejnetsplanen klassificeret som en fordelingsgade og bydelsgade. Disse to veje fungerer som trafikale hovedårer igennem bydelen, som skal håndtere de største trafikmængder, og derfor prioriterer kommunen fremkommeligheden på disse veje. Nye udkørsler mod disse veje vurderes ikke til at være hensigtsmæssigt.

B. Skyggeforhold, arkitektur og højder, henvendelse nr. 39, 36, 34, 33, 32, 31, 30, 29, 27, 24, 23, 22, 21, 20, 18, 16, 15, 14, 13, 9, 8, 4 og 3
Der udtrykkes utilfredshed i flere svar, fordi området har fået rammen B4 i Kommuneplan 2019. Flere mener, at bebyggelse over 4 etager vil skabe uforholdsmæssigt meget skygge til Englandsvej om formiddagen og mod villakvarteret om eftermiddagen. Derudover påpeges det, at en B4-ramme ikke vil skabe en glidende overgang fra karré- og etageejendommene på Englandsvej (B3-område) til villakvarteret (B1-område).

Flere indsigere ønsker at fastholde områdets kontrast til karrébyen og foreslår, at bebyggelsen bygges som punkthuse mod Ulrik Birks Allé og Vatnavej i stedet for som et samlet byggeri. Indsigerne foreslår en række ændringsforslag til lokalplanens bestemmelser med udgangspunkt i etablering af punkthuse som alternativ til den i lokalplanen foreslåede bebyggelse.

Det efterlyses, at lokalplanforslaget sikrer, at det nye byggeri ikke skaber indblik til eksisterende villaer og deres grunde på Vatnavej.

Der udtrykkes bekymring for forringelse af udsigt og lysforhold for ejendommen på den modsatte side af Englandsvej samt i byggeriets eget gårdrum.

Der ønskes skyggediagrammer, der viser skyggeforhold under vintersolhverv, som er den mørkeste tid på året.

Forvaltningens bemærkninger:
Det er politisk besluttet med Københavns Kommuneplan 2019, at rammen for lokalplanområdet fastlægges til en B4-boligramme med undtagelse af matr.nr. 831, der fastholdes som en B1-boligramme. Med en B4-ramme muliggøres en bebyggelsesprocent på op til 150 procent samt en bygningshøjde på maksimalt 24 meter. Til sammenligning muliggør B3-rammen på modsatte side af Englandsvej og Ulrik Birks Allé en bebyggelsesprocent på 110 procent og en maksimal bygningshøjde på 20 meter, mens B1-rammen på modsatte side af Vatnavej muliggør en bebyggelsesprocent på 40 procent og en maksimal bygningshøjde på 10 meter.

Lokalplanforslaget fastlægger forskellige skiftende højder på det nye byggeri, for at sikre at byggeriet tilpasser sig de omgivende rammer og eksisterende bebyggelser. Mod Englandsvej fastlægges den maksimale højde for nybyggeriet til 19,5 meter med 18 meter i hjørnet ud til Englandsvej og Ulrik Birchs Allé. Mod Vatnavej fastlægges en maksimal højde for det nye byggeri på 9-12,5 meter. Derudover må en række udvalgte punkter på facaden mod villakvarteret højst være 6,5 meter. Det er således forvaltningens vurdering, at lokalplanforslagets bestemmelser for bebyggelsens højder afspejler omgivelsernes skiftende højder og vil skabe en glidende overgang fra karré- og etageejendommene på Englandsvej til villakvarteret. Lokalplanforslagets bestemmelser betyder derfor, at B4-rammens maksimale højde på 24 meter ikke kan udnyttes fuldt ud.

Områdets kontraster er afgørende i analysen af stedet og hovedgrebet for det nye byggeri, og individuelle punkthuse ville kunne afspejle villakvarteret. Med det i lokalplanforslaget muliggjorte byggeri er kontrasten mellem karré og villa ikke gengivet 1:1, som henholdsvis villa og karré, men derimod i ét mere sammenhængende byggeri, som i sig selv er kontrastfuldt og samtidig skaber sammenhæng.

Af hensyn til byggeriets tilpasning til omgivelserne fastlægges der desuden forhaver mod villaerne, og byggeriet opføres i klassisk tegl med skråt tag. Det er desuden forvaltningens vurdering, at udpegningen af bevaringsværdig bebyggelse inden for lokalplanområdet vil bidrage til at skabe en harmonisk overgang til de eksisterende omgivelser – både hvad angår skala og arkitektonisk udtryk.

Den nye bebyggelse holder en afstand større end bygningens egen højde fra eksisterende bygninger mod Englandsvej, Ulrick Birchs Allé

og Vatnavej, hvilket forvaltningen har vurderet er tilfredsstillende i forhold til indbliksgener. Vedrørende placering af byggefelt mod Vatnavej og matr.nr. 1123, Sundbyvester, se svar til lokaludvalget.

Der kastes skygge på det eksisterende byggeri på modsatte side af Englandsvej i marts og juni måned kl. 9.00. Mod Ulrik Birchs Allé er der skygge kl. 9.00 og kl. 16.00 i marts. Mod villaerne er der skygge på én ejendom kl. 19.00 i juni. Forvaltningen vurderer på denne baggrund, at byggeriet er tilpasset omgivelserne og at der er tale om en skyggepåvirkning i sædvanligt omfang i et område som dette.

Da der ikke er yderligere skygge, er det forvaltningens vurdering, at nybyggeriet tilpasser sig omgivelserne, og at der er tale om en skyggepåvirkning i sædvanligt omfang i et område som dette.

Vedrørende skyggeforhold fastlægger lokalplanforslaget med byrum C og kantzone b opholdsplads mod syd, som vil være tilgængelig for alle. Det er således muligt for alle beboere i etagebyggeriet at opsøge arealer med sollys. Da familieboligerne mod nord har kantzoner til ophold både mod gårdsiden og mod syd i byrum C, har disse boliger også adgang til alternative udearealer end gårdrummet.

Skyggediagrammerne viser i overensstemmelse med forvaltningens praksis for skyggediagrammer i lokalplaner, hvordan nyt byggeri påvirker omgivelserne ved jævndøgn, svarende til 21. marts og 21. september, samt ved solhverv, svarende til 21. juni. Der er ikke praksis for at vise skyggepåvirkning under vintersolhverv, da der ikke er meget sollys på dette tidspunkt af året.

C. Begrønning, kantzoner og træer, henvendelse nr. 39, 35, 32, 29, 28, 24, 23, 21, 20, 19, 15, 14, 11 og 10
Flere indsigelser udtrykker ønske om en grøn kantzone mod Ulrik Birchs Allé i stedet for cykelparkering, da dette harmonerer bedre med det grønne udtryk i villakvarteret.

Flere mener, at 20 træer ikke er tilstrækkeligt til at sikre et grønt præg og at forslaget ikke er ambitiøst nok i forhold til at tilføre området grønne kvaliteter. Der er også forslag om at præcisere kravene til hvilke træer der plantes, så det sikres, at de harmonerer med den øvrige beplantning i området.

En indsiger er kritisk over for, at kantzoner og byrum er for befæstede i forhold til at sikre en grøn kvalitet.

Forvaltningens bemærkninger:
Lokalplanforslaget fastsætter, at mindst 50 procent af kantzone a mod Ulrik Birchs Allé skal være bede med beplantning. Omkring den

bevaringsværdige villa på Ulrik Birchs Allé samt omkring punkthuset på Vatnavej fastlægger lokalplanforslaget, at mindst 60 procent skal være bede med beplantning. I kantzone e langs Vatnavej fastlægger lokalplanforslaget, at mindst 40 procent skal være bede med beplantning. Forvaltningen vurderer med dette, at kantzonerne mod de eksisterende villaveje vil harmonere med det grønne udtryk i villakvarteret og vil bidrage med grønne kvaliteter til det eksisterende villaområde.

Af praktiske årsager giver lokalplanen mulighed for cykelparkering i kantzonerne mod Vatnavej og Ulrich Birks Allé i tilknytning til indgange og opgange.

Der er ikke praksis for at fastlægge særlige arter eller sorter af træer. Derimod fastlægges størrelse på de plantede træer samt, når det vurderes at give mening af arkitektoniske årsager, et krav om forventet udvokset størrelse. I lokalplanforsalget er sikret 20 træer som minimum, og der stilles krav til bedenes størrelse for at sikre sunde og levedygtige træer.

D. Bevaringsværdig bebyggelse, henvendelse nr. 29, 25, 24, 23, 21, 20 og 18
I flere høringssvar undrer det, at matr.nr. 831, Sundbyvester, hvor den bevaringsværdige gård ligger, har rammen B4.

En indsiger ønsker, at den fremtidige vedligeholdelse af de bevaringsværdige bygninger belyses yderligere.

Flere udtrykker ønske om, at gården på matr.nr. 831, Sundbyvester, anvendes til fælles brug for lokalsamfundet.

Forvaltningens bemærkninger:
Den bevaringsværdige bygning på matr.nr. 831, Sundbyvester, har rammebetegnelsen B1, som er rammebetegnelsen for villabebyggelse.

Anvendelsen for bygningen på matr.nr. 831, Sundbyvester, er i lokalplanen fastlagt til bolig eller serviceerhverv. Da der er tale om en privat ejendom, kan kommunen ikke derudover disponere over anvendelsen. Der er ikke hjemmel til at planlægge for fremtidig vedligeholdelse af bygningen.

E. Kommuneplan, henvendelse nr. 36
Et høringssvar spørger til, hvordan lokalplanforslaget kan være i overensstemmelse med Kommuneplan 2019, når denne ikke er godkendt.

Forvaltningens bemærkninger:
En lokalplan skal være i overensstemmelse med den gældende kommuneplan på tidspunktet for lokalplanens endelige vedtagelse. Når der er en ny kommuneplan på vej, udarbejdes lokalplanforslag så vidt muligt efter den nye kommuneplan, hvis det forventes, at lokalplanforslagene vedtages, efter den nye kommuneplan er trådt i kraft. Efter endelig vedtagelse af kommuneplanen rettes lokalplanforslaget til efter behov, så det er i overensstemmelse med kommuneplanen.

F. Byggefelt tæt på skel, henvendelse nr. 36, 35, 34 og 31
I flere af høringssvarene gøres opmærksom på, at byggefeltet mod Vatnavej ligger tæt på skellet til matr.nr.1123, hvilket kan skabe indblik til nabogrunden.

Forvaltningens bemærkninger:
For høringssvar vedr. afstand mellem nyt byggeri og skellet for matr.nr 1123 se forvaltningens bemærkninger til lokaludvalget på side 1.

G. Detailhandel, henvendelse nr. 37, 16, 9, 7, 2 og 1
Der er af flere udtrykt ønske om, at der på grunden etableres et discountsupermarked eller publikumsorienteret serviceerhverv i form af små butikker, cafeer eller lignende i stedet for flere boliger.

En indsiger er kritisk over for antagelsen om, at et supermarked på området vil trække kunder fra Amagerbrogade.

Forvaltningens bemærkninger:
Området fastlægges til helårsboliger, men der kan fortsat indrettes serviceerhverv såsom butikker, restauranter, liberale erhverv og erhvervs- og fritidsundervisning samt håndværk i de to bebyggelser, der i dag anvendes til serviceerhverv på henholdsvis Ulrik Birchs Allé 54 samt Irlandsvej 5. Dette fremgår af lokalplanens § 3 om anvendelse, som muliggør etablering af butikker på op til 100 m2 pr butik. Det er derfor op til grundejer, om denne mulighed ønskes anvendt. Da lokalplanens område ligger uden for de områder, som i Kommuneplan 2019 er udpeget til detailhandel, planlægges der alene for mindre butikker.

H. Byggeriet under byggeperioden, henvendelse nr. 36, 31 og 2
Der udtrykkes bekymring i forhold til larm og tung trafik i selve byggeperioden.

Der udtrykkes bekymring for, hvordan genopretning og vedligehold af vejforhold varetages under og efter byggeriet.

Endelig udtrykkes der ønske om, at der i lokalplanen formuleres bestemmelser, som regulerer placering og til- og frakørsel af byggemateriale, arbejdstider og at børn ikke får adgang til byggepladsen.

Forvaltningens bemærkninger:
Forhold vedrørende byggeplads kan ikke reguleres i en lokalplan.

Københavns Kommune har klare retningslinjer og regler for tilladte støjniveauer og arbejdstider ved byggearbejder som kan læses i publikationen: "Bygge- og anlægsforskrift i København", og som naturligvis skal overholdes i byggeperioden.

Opstår der støv- eller støjgener uden for tilladt arbejdstid fra byggepladsen kan Københavns Kommunes enhed "støjgener" kontaktes. Kontaktinformationer findes her: www.kk.dk/støj.

I. Placering af almene boliger, henvendelse nr. 22 og 18
Det foreslås, at de almene boliger bredes ud på projektet i stedet for at samles i en af bygningerne. Dette er for at variere typen af almene boliger, som opføres, og dermed imødekomme flere forskellige behov.

Forvaltningens bemærkninger:
Lokalplanforslaget fastlægger placeringen af almene boliger mod Vatnavej, idet denne placering er mest hensigtsmæssig ud fra en samlet vurdering.

Forvaltning gør dog opmærksom på, at Teknik- og Miljøudvalget ved dispensation kan tillade en anden placering under forudsætning af, at andelen af almene boliger overholdes, jf. lokalplanens §3. stk. 2.

J. Renovation, henvendelse nr. 36 og 34
Der er udtrykt ønske om, at der etableres centralt skraldesug for at minimere slid og trafik på de omkringliggende veje.

Forvaltningens bemærkninger:
For høringssvar vedrørende valg af affaldsløsning se forvaltningens bemærkninger til lokaludvalgets høringssvar.

K. Byrum og stiforbindelse, henvendelse nr. 36 og 32
I et høringssvar beskrives stiforbindelsen som "overflødig", da der er adgang til det bagvedliggende kvarter fra Thingvalla Allé. Det foreslås, at området i stedet anvendes til grønt område.

I et høringssvar spørges, om cykelparkeringen kan flyttes i kælderen eller placeres i to etager, idet placering af cykelparkering på terræn er

problematisk, da denne tager meget plads fra de ubebyggede arealer, som ellers kunne være indrettet til ophold og grønt.

Forvaltningens bemærkninger:
Stiforbindelsen er med til at sikre offentlig tilgængelighed til lokalplanområdet og en bedre forbindelse mellem villaområdet og Englandsparken. Lokalplanforslaget fastsætter, at mindst 40 procent af arealet i kantzone e, som ligger langs stiforbindelsen, skal være bede med beplantning, og det vurderes, at stiforbindelsen vil få en grøn karakter.

Vedrørende cykelparkeringen har der været arbejdet med at finde et passende forhold imellem cykelparkering på terræn nær indgangspartier og overdækket cykelparkering i kælder. Både forvaltningen og bygherrer har i sammenspil arbejdet for at skabe synergi imellem løsningerne for byrum, arkitektur og trafik.

Skema over ændringer

Bestemmelse	**Nuværende ordlyd**	**Forslag til justering**
§ 3 Anvendelse		
§ 3, stk. 1		*Tilføjelse:* Anvendelsen fastlægges, som vist på tegning 2.
§ 3, stk. 3, pkt. d)	Krav til boligstørrelser omfatter ikke bebyggelse med bofællesskaber. Disse boligerne skal have en størrelse på mindst 75 m² i gennemsnit. Ingen boliger må være mindre end 50 m². Fællesarealer er lokaler og faciliteter, der er til rådighed for beboernes fælles aktiviteter. Fællesarealerne skal udgøre mindst 12,5 % af arealet og skal etableres i umiddelbar sammenhæng med boligerne.	Krav til boligstørrelser omfatter ikke bebyggelse med bofællesskaber. Disse boligerne skal have en størrelse på mindst 65 m² i gennemsnit. Ingen boliger må være mindre end 50 m². Fællesarealer er lokaler og faciliteter, der er til rådighed for beboernes fælles aktiviteter. Fællesarealerne skal udgøre mindst 12,5 % af arealet og skal etableres i umiddelbar sammenhæng med boligerne.
§ 5 Bil- og cykelparkering		
§ 5, stk. 1, andet afsnit	Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen	Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen

	og må ikke overstige 1 parkeringsplads pr. 150 m2 etageareal og 1 plads pr. 600 m2 etageareal til kollegie- og ungdomsboliger samt plejeboliger.	og må ikke overstige: Boliger: 1 plads pr. 214 m2, Kollegie- og ungdomsboliger: 1 plads pr. 857 m2, Grundskoler: 1 plads pr. 464 m2, Daginstitutioner: 1 plads pr. 179 m2, Plejecentre og plejeboliger: 1 plads pr. 714 m2., Erhverv: 1 plads pr. 143 m2. Butikker: 1 plads pr. 143 m2. Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade en anden parkeringsdækning for hoteller, end den der i øvrigt gælder for erhverv.
§ 5, stk. 2, andet afsnit	Der skal mindst etableres følgende pladser pr. 100 m^2 etageareal: Boliger: 3 pladser Ungdomsboliger: 4 pladser Ældre- og plejeboliger: 1,5 pladser Daginstitutioner: 2,5 pladser Erhverv: 4 pladser	Der skal mindst etableres følgende pladser pr. 100 m^2 etageareal: Boliger: 4 pladser, Ungdomsboliger: 4 pladser, Grundskoler: 1 plads pr. 2 elever og ansatte, Daginstitutioner: 2,5 pladser, Plejecentre og plejeboliger 2,5 pladser, Erhverv: 3 pladser, Butikker: 4 pladser. Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade en anden parkeringsdækning for plejecentre og plejeboliger. Ud af det samlede krævede antal pladser skal der mindst være følgende pladser til pladskrævende cykler: Boliger: 1 plads pr. 500 m2, Ungdomsboliger: 1 Plads pr. 500 m2. Daginstitutioner: 1 plads pr. 250 m2, Erhverv: 1 plads pr. 500 m2, Institutioner: 1 plads pr. 250 m2, Butikker: 1 plads pr. 500 m2. Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade en anden parkeringsdækning for daginstitutioner.

§ 5, stk. 2, tegning 4	Der er muliggjort cykelparkering rundt om den bevaringsværdige bygning på Ulrik Birchs Allé 47 i byrum C.	*Mulighed for cykelparkering fjernet.*
§ 6 Bebyggelsens omfang og placering		
§ 6, ny stk. 5		Det skrå højdegrænseplan For bebyggelsen placeret i byggefeltet mod Vatnavej og matr.nr. 1123, Sundbyvester, København, må højden ikke overstige 1 x afstanden til boligbebyggelse på matr.nr. 1123, Sundbyvester, København.
§ 6, stk. 4, punkt a)	Husdybden må maksimalt være 12 m for boliger.	Husdybden må maksimalt være 12 m for boliger og 18 meter for erhverv.
§ 6, stk. 2, tegning 5	Afgrænsning af byggefeltet mod Vatnavej og matr.nr. 1123, Sundbyvester, København, er markeret ca. 3 m fra skel.	Afgrænsning af byggefeltet placeret mod Vatnavej og matr.nr. 1123, Sundbyvester, København, er markeret 9 m fra facaden på den eksisterende bygning.
§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden		
§ 7, stk. 2		*Tilføjelse:* j) Butiksfacader skal have udstillingsvinduer, som man kan se igennem. Vinduer må hverken helt eller delvist afblændes eller klæbes til. Der må ikke være sammenhængende butiksvinduer, der rækker ud over den enkelte facadeenhed.
§ 7, stk. 2, punkt d)	For facade a, som vist på tegning 6a, skal mindst 2 vinduer gå til terræn.	For facade a, vist på tegning 6a, skal mindst 2 vinduer i stueetagen gå til terræn.
§ 7, stk. 4, tegning 6b	Den bevaringsværdige bygning på Irlandsvej 5 er markeret, så der kan opføres altaner.	*Altanlinje fjernes.*

§ 7, stk. 4	Henvisning til tegning 6b mangler.	§ 7, stk. 4, tilføjes: *"Placering af altaner fastlægges, som vist på tegning 6b.*
§ 8 Ubebyggede arealer		
§8, stk. 15, Område A3	Der skal plantes mindst 2 nye træer. Træerne skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på over 6 m.	*Bestemmelsen fjernes.*
§8, stk. 15, Område A5	Der skal plantes mindst 2 nye træer.	Der skal plantes mindst 4 nye træer.
§8, tegning 7c	Der er muliggjort etablering af 2 træer i område A3 i relation til den bevaringsværdige bygning på Ulrik Birchs Allé 47.	*De 2 træer flyttes til område A5.*