



Bilag 5

Notat om modtaget hørings svar fra Østerbro Lokaludvalg

Lokaludvalget anerkender, at Jagtvej 171 i fremtiden vil være stationsnært placeret, og at et kontorhus derfor ikke kan afvises. Ud fra en rent arkitektonisk synsvinkel vil stedet kunne bære en markant bygning, men markant arkitektur kan ikke være eneste begrundelse for det foreslåede bygningsvolumen. I forvejen er selve karreen og karreen nord for tæt bebygget med små og mørke friarealer. Det grønne anlæg (nu benævnt den grønne plads) på Aldersrogade vil være et støjramt og forblæst areal på grund af højhuset og vil på ingen måde tjene som friareal for de to karrees beboere. Heller ikke som offentligt grønt areal tjener arealet noget formål med sin placering over for Fælledparken, hvor der kommer et nærrekreativt areal i forbindelse med Fælledklubbernes kommende klubhus. I stedet skal Aldersrogade skærmes mod støj med en støjskærm ud mod Vibenshus Runddel, og det grønne areal skal indrettes som privat friareal for de to karreer. Skyggediagrammer viser, at højhuset vil kaste skygge i aftentimerne på friarealet ved Fælledklubbernes klubhus, og nabohusets gavlvinduer henlægges i mørke. Et mindre bygningsvolumen er derfor nødvendigt. I dag er den østlige ende af Aldersrogade en fredelig lukket gade, der bliver tilkørselsvej for det nye byggeri. Der må findes en anden løsning, så gaden ikke bliver trafikalt merbelastet, og ensretningen i Teglværksgade bør ophæves, så trafikken ikke belaster hele boligområdet. Lokaludvalget finder det uheldigt at fremskynde nybyggeriet på et tidspunkt, hvor det netop er besluttet at gennemføre områdefornyelse på denne del af ydre Østerbro. Byggeri på dette markante hjørne bør afvente en samlet vurdering af kvarterets friareal-, trafik- og parkeringsforhold. Lokaludvalget opfordrer til, at der ikke foretages ændring af kommuneplanens rammer, før der er gennemført en helhedsplanlægning for området. Bygherren og hans arkitekt opfordres til at indgå i dialog med områdets beboere om udformning af bebyggelsen, friarealer og tilkørselsforhold.

I lokaludvalgets hørings svar i forbindelse med forvaltningens miljøhøring er der bemærkninger om det grønne anlæg (den grønne plads) og trafik- og parkeringsforholdene, der indholdsmæssigt svarer til bemærkningerne herom nævnt ovenfor, samt bemærkning om, at der i miljøscreeningen mangler en vurdering af vindforholdene omkring bebyggelsen.

Forvaltningens bemærkninger

Byggeriets omfang og højde: Lokalplanens hovedformål er at udnytte den stationsnære beliggenhed ved den kommende metrostation til et kontorhusprojekt, der med sin placering, skala og skulpturelle ud-

02-06-2010

Sagsnr.
2010-82681

Dokumentnr.
2010-370319

Sagsbehandler
Jørgen Abrahamsen

Center for Bydesign

Islands Brygge 37, 5. sal
2300 København S
Postboks 447
1505 Kbh. V

Telefon
3366 1335

Telefax
3366 7020

E-mail
jorabr@tmf.kk.dk

EAN nummer
5798009495044

www.kk.dk

formning kan udgøre et markant og identitetsskabende vartegn for knudepunktet på Vibenshus Runddel.

Det for lokalplanen til grund liggende projekt har en bygningshøjde på 44,3 m og et etageareal på 5.300 m², hvorved bebyggelsesprocenten er 559 efter tillæg til ejendommen af et 200 m² stort vejareal, som grundejer køber af kommunen. (I forbindelse med startredegørelsen var det forudsat, at der skulle tillægges ejendommen et 235 m² stort vejareal, således at bebyggelsesprocenten ville blive 540). Bygningsvolumenets særlige skulpturelle form er bestemt af hensynene til sollysindfaldet i de overfor liggende boliger på Aldersrogade og til lys og udsyn fra gavlvinduerne i naboejendommen på Jagtvej.

Forvaltningen vurderer, at projektet med sin skala og nyskabende arkitektur på en overbevisende måde lever op den tilsigtede rolle som vartegn for knudepunktet på Vibenshus Runddel, og at stedet kan bære et bygningsvolumen af den omhandlede størrelse og højde. Det bemærkes, at den høje bebyggelsesprocent ikke er usædvanlig for centralt beliggende ejendomme i byen.

Skyggeforhold: Ifølge supplerende skyggediagrammer vil slagskyggen fra kontorhuset omkring kl. 18.30 (sommertid) ramme arealet omkring Fælledklubbernes kommende klubhus på den anden side af runddelen. Ved omkring kl. 19.30 vil et normalt 6 etagers hus også ramme klubhuset. Beplantning ud mod Nørre Allé vil endvidere bidrage med skyggedannelser omkring klubhuset. Det er forvaltningens vurdering, at der med den relativt lange afstand fra kontorhuset vil være tale om yderst begrænsede skyggegener hen over året. Der henvises til de som *bilag 6* vedlagte supplerende skyggediagrammer, der viser kontorhusets slagskygge i forhold til klubhuset 21. juni kl. 16, 18, 18.30, 19, 19.30 og 20.

Den grønne plads: Med den støjramte placering har den grønne plads på Aldersrogade i sagens natur kun begrænset rekreativ værdi og næppe vil være et sted, man opholder sig i længere tid. Alligevel vurderes pladsen - særlig med den nu ændrede udformning - at tilføre et i dag forsømt byrum nye kvaliteter både visuelt og miljømæssigt. Lokaludvalgets forslag om etablering af en støjskærm og indretning arealet som privat friareal må anses som urealistisk, idet arealet skal forblive et offentligt vejareal, hvor der skal foregå fodgænger- og cykeltrafik. Det bemærkes, at Byrumshandlingsplanen udpeger Aldersrogade som en såkaldt potentiel forbindelse.

Trafik: Kontorhuset vurderes at medføre 100-150 bilture i døgnet. Da der hidtil har været en vis trafik til/fra ejendommen vurderes merbelastningen i Aldersrogade at være ubetydelig. Lokaludvalgets forslag om ophævelse af ensretningen i Teglværksgade vurderes ikke at være hensigtsmæssigt.

Vindforhold: Lokalplanen indeholder bestemmelse om, at der skal tages højde for vindforhold, således at vindturbulens omkring bebyggelsen mindskes eller undgås.