



03-10-2008

Sagsnr.
2008-114946

Dokumentnr.
2008-539434

Sagsbehandler
Kim Vindbjerg

Oversigt over henvendelser i høringsperioden samt forvaltningens bemærkninger

I forbindelse med forslag til tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 105 "Holsteinsgade" har forslaget været i offentlig høring i perioden 11. juni 2008 til 11. september 2008. Der er indkommet 17 henvendelser:

Henvendelse fra offentlige myndigheder

1. Østerbro Lokaludvalg
2. Københavns Energi A/S
3. Beskæftigelses- og Integrationsforvaltningen

Henvendelser fra ejere, beboere og brugere

4. Underskriftindsamling v. Gitte Løvendahl Rask
5. Søren Berner Rasmussen, Holsteinsgade 61, 2.tv., 2100 Kbh. Ø.
6. Steen Petersen, Strandboulevarden 42, 2.tv. 2100 Kbh. Ø.
7. Steen Petersen, Strandboulevarden 42, 2.tv. 2100 Kbh. Ø.
8. Bjartmar Lund, Strandboulevarden 44, 3.th., 2100 Kbh. Ø.
9. Inge Dinesen, Strandboulevarden 44, 2.tv., 2100 Kbh. Ø.
10. Kendrick Brown, Præstøgade 18, 2100 Kbh. Ø.
11. Per Hedegaard, Præstøgade 18, 2.tv., 2100 Kbh. Ø.
12. Lene Hjorth-Jensen, Holsteinsgade 61, 5555.th., 2100 Kbh. Ø.
13. Orla Nordstrøm, Holsteinsgade 61, 5.tv., 2100 Kbh. Ø.
14. Niels Nordstrøm og Kirsten Mulvad, Strandboulevarden 44, 4.th., 2100 Kbh. Ø.
15. Annette Mortensen, Præstøgade 18, 4. tv., 2100 Kbh. Ø.
16. Gitte Løvendahl Rask, Præstøgade 18, 5.th., 2100 Kbh. Ø.
17. Lene Johnsson, Strandboulevarden 36, 1.tv., 2100 Kbh. Ø.

1. Østerbro Lokaludvalg

Østerbro Lokaludvalg finder, at projektet vil medføre betragtelige gener for de eksisterende beboere i karreen, og at der ikke er væsentlige begrundelser for at øge bebyggelsesprocenten så markant på denne i forvejen tætte del af Østerbro. Udvalget nævner, at der er gode muligheder for etablering af stationsnært kontorbyggeri i de kommende byudviklingsområder i Nordhavn.

Udvalget finder dog projektet foreneligt med det eksisterende karrébyggeri.

Center for Bydesign

Njalsgade 13, 2. + 3. sal
Postboks 447
1505 Kbh. V

Telefon
3366 1341

Telefax
3366 7020

Mobil
2332 1195

E-mail
kimvin@tmf.kk.dk

EAN nummer
5798009495044

www.kk.dk

Udvalget udtaler at parkeringsdækningen i kælder bør være under forudsætning af, at beboere i området kan benytte parkeringskælderen udenfor almindelig arbejdstid.

Udvalget anbefaler, at der etableres gårdsammenlægning i hele karreen til gavn for både beboere og medarbejdere i erhvervsbebyggelsen.

2. Københavns Energi A/S

Har ingen bemærkninger udover at oplyse, at der ligger varmeledninger på grunden, som skal respekteres.

3. Beskæftigelses- og Integrationsforvaltningen

Har ingen kommentarer.

4. Underskriftindsamling v. Gitte Løvendahl Rask, Præstøgade 18, 5.th., 2100 Kbh. Ø.

Der er indkommet 43 underskrifter fra beboere i området, der uden nærmere begrundelse er imod altanbånd som stikker udenfor bygningen.

Der er indkommet 35 underskrifter fra beboere i området, der uden nærmere begrundelse er imod, at der ikke bliver fælles gårdanlæg.

5. Søren Berner Rasmussen, Holsteinsgade 61, 2.tv., 2100 Kbh. Ø.

Lys og luft bliver forringet betragteligt for beboerne, trafikmængden forøges, der kommer sætningsskader på naboejendommene, parkeringsforholdene er i forvejen kaotiske.

Projektet er meget kortsigtet: Hvad hvis IT- og Telestyrelsen får brug for mere plads? (hvorfor ikke opføre huset ved havneområdet).

Øget kaos i forbindelse med cykelparkering. Trist med det private gårdrum, der kun udnyttes af IT- og Telestyrelsens medarbejdere i frokostpausen. Derefter ligger det ubenyttet hen. Dette stemmer ikke overens med, at byen skal have flere grønne ”åndehuller”.

6. Steen Petersen, Strandboulevarden 42, 2.tv. 2100 Kbh. Ø.

Kontorbyggeriet bør henvises til det nye Nordhavn og det eksisterende hul i karreen bevaret.

Ønsker gårdsammenlægning.

Projektet er skudt helt forbi arkitektonisk set. Det giver endvidere indbliksgener til beboelsesejendommen fra de kommende altanbånd.

Byggeriet er til størst glæde og indtjening for ejendommens ejer, Karberghus A/S.

Der er risiko for skader på eksisterende byggeri i forbindelse med projektet.

7. Steen Petersen, Strandboulevarden 42, 2.tv. 2100 Kbh. Ø.

Har man tænkt på, at det nye byggeri kommer til at ligge som genbo til en vuggestue, børnehave og SFO?

Renovation skal placeres, så det ikke generer de eksisterende friarealer (i område II).

Der vil blive indbliksgener fra altanbånd, der ligger op til vores ejendom.

8. Bjartmar Lund, Strandboulevarden 44, 3.th., 2100 Kbh. Ø.

Byggeriet har ikke et færdigt og afrundet udtryk. Modelfotoet viser, at der ikke er harmoni hverken med bebyggelsen på Præstøgade eller med IT- og Telestyrelsens eksisterende bebyggelse.

Projektet er en væsentlig forringelse af bo-kvaliteten i karreen, da lys/luft-forholdene forringes i betragtelig grad. Dette kunne der kompenseres for via fælles gårdmiljø. Det må være et krav til lokalplanens vedtagelse, at der etableres fælles gårdanlæg.

Den foreslåede parkeringsdækning er ikke tilstrækkelig.

9. Inge Dinesen, Strandboulevarden 44, 2.tv., 2100 Kbh. Ø.

Er modstander af altanbånd, der rager ud fra facaden mod Præstøgade og mod, at bygningen går højere op end det byggeri, det ligger i forlængelse af.

10. Kendrick Brown, Præstøgade 18, 2100 Kbh. Ø.

(Oversat fra engelsk) Balkonerne, der løber hele vejen rundt om huset, er problematiske. Dels giver de udsynsgener for naboejendommen i Præstøgade, dels er de udtryksmæssigt fremmede i forhold til den eksisterende karrébebyggelse. Foreslår, at projektet rettes til, ved enten at balkonerne fjernes/gøres mindre eller bygningen gøres smallere.

Port/nedkørsel til parkeringskælder er placeret for tæt på naboboligbebyggelsen og lige overfor institutionsområdet. Dette medfører forurening og større risiko for ulykker. Port/nedkørsel foreslås placeret i den anden ende af bygningen.

Ønsker, at der etableres fælles gårdanlæg.

11. Per Hedegaard, Præstøgade 18, 2.tv., 2100 Kbh. Ø.

Er modstander af projektet, og mener, at det vil blive til stor gene for beboere i Præstøgade.

Port/nedkørsel til parkeringskælder er placeret for tæt på naboboligbebyggelsen, hvilket vil medføre kraftig partikelforurening, når der gasses op lige ud for vinduerne i beboelsesejendommen.

Kontorhuset vil skabe unødigt meget trafik til fare for ejendommens mange børn, og give en (for) stor trafikbyrde, når også forældre i bil afleverer deres børn i institutionerne overfor. Der vil være støjgener fra metalporten, som går op og i utallige gange.

Det sidste eksisterende træ i Præstøgade må lade livet!

Ønsker at parkeringskældernedkørslen placeres i den anden ende af bygningen.

12. Lene Hjorth-Jensen, Holsteinsgade 61, 5.th., 2100 Kbh. Ø.

Er modstander af projektet og mener at det vil blive til stor gene for beboere i Præstøgade. Byggeriet vil ødelægge udsigten for mange.

Der vil komme støjgener fra byggeriet.

Der er masser af ledige lokaler i byen ellers byg i Nordhavnen, hvis IT- og Telestyrelsen ønsker at blive i området.

Der er ingen gevinst i projektet for beboerne pga. sikkerhedshensyn, og bygningen trækkes ind i gården og gør gårdrummet trangt.

Der kan opstå turbulens i ”hullet” mellem den aktuelle bygning og IT- og Telestyrelsen.

Man vil fra altanbåndet kunne se lige over på altanerne i boligejendommen.

Øget trafikmængde der vil forstyrre Præstøgade, der er en yndet ”legegade”.

Der savnes argument for at bygge i højden (i forhold til Brandstationen og institutionen overfor). – Det skal ikke altid være kapitalen der vinder!

13. Orla Nordstrøm, Holsteinsgade 61, 5.tv., 2100 Kbh. Ø.

Har boet mange år i Holsteinsgade og mener, at hullet giver masser af lys og luft til boligerne i karreen, samt mulighed for udsigt til grønne områder og havnen.

Er ikke enig i at en lukket gård giver et bedre helhedsindtryk, da området mod nord i det hele taget er et meget åbent område, hvor alle har altaner med udsigt.

Huset passer ikke ind i området og ligner Domus Portus – et betonbyggeri fra 60’erne!

Der bliver overhovedet ikke taget hensyn til beboerne, men kun til ejeren. Og IT- og Telestyrelsen vil ikke af sikkerhedsmæssige hensyn dele gården med beboerne. Som minimum bør der ske gårdsammenlægning.

Forslaget skaber mere trafik!

Lad beboerne beholde deres udsigt og lyse og luftige gård.

14. Niels Nordstrøm og Kirsten Mulvad, Strandboulevarden 44, 4.th., 2100 Kbh. Ø.

Er modstander af projektet og mener at det vil blive til stor gene for beboere i karren, der bliver mørk.

Der vil opstå indbliksgener fra altanbåndet da etagehøjderne er forskellige.

Mener at en dybere bygning sammen med den overforliggende dybere kontorbygning vil skabe en mørk gård.

Som minimum bør der ske gårdsammenlægning.

Kritisabelt at udsigten fjernes for de mange lejligheder i gården, som berøres af dette.

Er ikke enig i, at en lukket gård giver et bedre helhedsindtryk – sådan har gården set ud i 77 år – med lave garager og værksteder.

Præstøgade bliver brugt til "legegade".

Ønsker som minimum, at der bør ske gårdsammenlægning.

15. Annette Mortensen, Præstøgade 18, 4. tv., 2100 Kbh. Ø.

Gården, der i forvejen er lille og mørk, vil føles endnu mere lukket.

Kritisabelt at udsigten fjernes for de mange lejligheder i karreen, der berøres af dette.

Projektets arkitektur passer overhovedet ikke ind i karreen.

Altanbåndene vil betyde mindsket udsigt for beboerne i Præstøgade, og at den samlede gård vil føles betydelig mindre.

Port/nedkørsel til parkeringskælder er placeret for tæt på naboboligbebyggelsen, hvilket vil medføre støj- og luftgener og trafik til fare for ejendommens mange børn og børnene i institutionerne overfor.

16. Gitte Løvendahl Rask, Præstøgade 18, 5.th., 2100 Kbh. Ø.

Er imod altanbånd mod Præstøgade, der går for tæt på beboelsesejendommen.

Mener port til parkeringskælderen er for tæt på beboelsesejendommen, hvilket vil medføre larm og forureningsgener.

Er imod at det eneste træ i gaden fældes.

Ønsker at der sker gårdsammenlægning.

17. Lene Johnsson, Strandboulevarden 36, 1.tv., 2100 Kbh. Ø.

Har som sådan ikke noget imod kontorhuset - på betingelse af, at der ikke påvirker lokalområdets parkeringspladser. Ønsker ikke at der gives flere tilladelser til erhvervsparkeringspladser.

Hovedsynspunkter i henvendelserne og forvaltningens bemærkninger

De modtagne henvendelser og forvaltningernes bemærkninger kan sammenfattes i følgende hovedpunkter:

- Kontorbyggeri bør henvises til Nordhavnsområdet og ikke belaste det i forvejen tæt bebyggede område:

Bemærkninger: IT- og Telestyrelsen, der anvender de eksisterende erhvervsbebyggelser i karreen, har behov for at kunne udvide - indenfor en overskuelig fremtid - i modsat fald må de flytte. Denne begrundelse er sammen med forvaltningens ønske om at færdigudvikle karreen mod en udtryksmæssigt færdig og afrundet karréstruktur katalysator for det foreslåede lokalplantillæg.

Etablering af nye kontorfaciliteter i den aktuelle karré understøtter intentionerne i Miljøministeriets Fingerplan 2007 om at skabe rammer for arbejdspladser i stationsnære områder. Det skal endvidere nævnes, at udviklingen af Nordhavnsområdet har en længere tidshorisont end det aktuelle projekt.

- Det arkitektoniske udtryk passer ikke ind i karreen. De i projektet viste altanbånd vil være til gene for beboerne i karreen. Der vil opstå indbliksgener i forhold til altaner i den eksisterende boligbebyggelse, og der vil opstå gener i forhold til udsigten fra lejlighederne i Præstøgade 18. Altanbåndene som vist vil også medvirke til, at gårdrummet vil synes endnu mindre.

Bemærkninger: Det er forvaltningens opfattelse, at det aktuelle projekt er udformet i et moderne formsprog, der giver byggeriet en selvstændig arkitektonisk identitet, der samtidig indpasser sig med de omkringliggende bebyggelser.

Forvaltningen foreslår, at der optages en bestemmelse i lokalplanen, der sikrer, at karnapper, altaner og altanbånd mv. i område I etableres minimum 3,5 m fra område II, samt at der optages en bestemmelse, der begrænser dybden på karnapper, altaner og altanbånd mv. til 0,8 m. På permanent fritstående gavle kan karnapper, altaner og altanbånd mv. etableres med en større

dybde end 0,8 m efter Teknik- og Miljø-forvaltningens nærmere skøn.

- Der ønskes fælles gårdanlæg.

Bemærkninger: IT- og Telestyrelsen har udtalt, at man af sikkerhedsmæssige årsager er nødsaget til at fastholde gårdrum som privat område (som hidtil). Der er i lokalplanen lagt op til, at der kan etableres fælles gårdanlæg, når IT- og Telestyrelsen fraflytter området. Eksempelvis vil der fremover ikke kunne etableres parkering i gården, jf. punkt G.

- Hvis kontorhuset bygges vil gården, der i forvejen er lille og mørk, føles endnu mere lukket. Det er kritisabelt, at lys- og luftforhold forringes og at udsigten fjernes for de mange lejligheder i gården som berøres af dette.

Bemærkninger: Intentionen med lokalplanforslaget er at færdiggøre karreen, så den fremstår som andre sammenlignelige karreer i området.

Ændring af lysforhold må anses for grundvilkår i en storby som København. Tilsvarende gælder ændrede udsigtsforhold i en by i udvikling.

Selve gårdrummet vil, når byggeriet er gennemført, størrelsesmæssigt være sammenligneligt med og endog større end hovedparten af gårdrum i karreer i området.

Skyggeforholdene vil ikke ændre sig i væsentlig grad i gården, da kontorhuset er placeret mod nord, og der derfor stort set ikke vil falde skygger fra bygningen i gården.

- Der kan/vil opstå sætningsskader i forbindelse med byggeriet.

Bemærkninger: Det er bygherres ansvar at undgå sætningsskader. Hvis de opstår, er det et spørgsmål mellem bygherre og evt. skadevoldte.

- Der vil opstå utrygge trafikale forhold og der vil være støjgener for beboerne i Præstøgade 18, hvis parkeringskælderporten placeres så tæt på skel som vist i det aktuelle projekt. Den foreslåede parkeringsdækning er ikke tilstrækkelig. Parkeringskælderens ønskes gjort tilgængelig for karreens beboere udenfor kontortid.

Bemærkninger: Forvaltningen vurderer, at trafikforøgelse, støj og forurening i forbindelse med kontorhuset vil være ubetydelig.

Parkeringsforholdene i området vil være stort set uændret, da parkeringsbehovet til bebyggelsen vil blive løst med parkeringskælder, der opfylder gældende parkeringsnorm i størrelsesordenen 1 plads pr. 100 m² etageareal. Herudover etableres (også i kælder) erstatningsparkeringspladser for de pladser der pt. ligger i gården. Der er således ingen ændringer i

forhold til den eksisterende gadeparkering. (Der etableres samlet ca. 34 parkeringspladsen i kælder)

IT- og Telestyrelsen har udtalt, at man af sikkerhedsmæssige årsager er nødsaget til at fastholde parkeringskælder som privat område.

I forbindelse med parkeringskælder i område I foreslår forvaltningen, at der optages en bestemmelse i lokalplanen, der sikrer, at til- og frakørsel til parkeringskælder etableres i en afstand af minimum 3,5 meter fra område II.

- Det eneste træ i gade bliver fældet.

Bemærkninger: Der er medtaget en bestemmelse i lokalplanen, der siger, at der skal (gen)plantes et stort solitært træ i området mellem den aktuelle bygning og IT- og Telestyrelsen.

Konklusion

Forvaltningen anbefaler lokalplanforslaget med følgende ændringer:

§ 3 stk. 5. I område I skal udspring fra facade i form af karnap, altan og altanbånd mv. etableres i en afstand af minimum 3,5 m fra område II.

§ 3 stk. 6. I område I skal til- og frakørsel til parkeringskælder etableres i en afstand af minimum 3,5 meter fra område II.

§ 3 stk. 7. I område I må karnapper, altaner og altanbånd mv. højst have en dybde på 0,8 m. På permanent fritstående gavle kan karnapper, altaner og altanbånd mv. etableres med en større dybde end 0,8 m efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere skøn.

Henvendelserne giver ikke forvaltningen anledning til at foreslå andre ændringer i henhold til lokalplanforslaget.