



Bilag 6

Notat om henvendelser modtaget i forbindelse med naboorienteringen

Dispensationen har været i naboorientering i perioden fra den 12. april 2024 til den 3. maj 2024. Forvaltningen har modtaget 32 henvendelser (bilag 3). Kongens Enghave Lokaludvalg har ingen indvendinger mod dispensationerne.

Hovedparten af henvendelserne omhandler bekymringer for byggeriets påvirkning af Den Grønne Kile syd for projektet. Borgernes hovedsynspunkter i henvendelserne er anført nedenfor med forvaltningen bemærkninger hertil.

Høringssvarene fra naboerne kan grupperes i følgende emner: (antal)

1. Bygningshøjde (17 stk.)
2. Teknik på tag (15 stk.)
3. Husdybde (5 stk.)
4. Materialevalg (1 stk.)
5. Den Grønne Kiles størrelse (2 stk.)
6. Parkering (5 stk.)
7. Indretning af Den Grønne Kile (2 stk.)
8. Placering udenfor byggefelt (1 stk.)
9. Indgangsparti (1 stk.)
10. Imod dispensation uden yderligere uddybning (12 stk.)

08-05-2024

Sagsnummer i F2
2024 - 9322

Dokumentnummer i F2
138532

Sagsnummer i eDoc
2024-0165640

Klima og Byudvikling
Njalsgade 13
2300 København S

EAN-nummer
5798009809452

1. Bygningshøjde

17 henvendelser om bygningshøjden. Flere udtrykker bekymring for skygge i Den Grønne Kile som følge af bygningshøjden. Andre påpeger, at byggeriet bliver for højt i forhold til omkringliggende, heri også bekymring for udsyn fra eksisterende boligbebyggelse.

Forvaltningens bemærkninger

Udvidelsen af højden for en 6 etagers bygning medfører ikke væsentlig forøgelse af bebyggelsens omfang, da der ifølge lokalplantegningen allerede er muliggjort en højde på 26 m ved en bebyggelse i 7 etager. Det vil sige, at der allerede er en forventning om et byggeri på op til 26 m det pågældende sted. I projektet opføres 6 etager svarende til 25,4 m (lokalplanen muliggør 6 etager til en bygningshøjde på 22 m. Overskridelsen er 3,4 m). Dette for at etablere den nødvendige etagehøjde i forhold til dagslys, højdekrav jf. BF 18, opfyldelse af lokalplanens højdekrav til stueetages mv.

Ved påvirkningen af det omkringliggende byggeri grundet højden henvises der til, at nabobygningen på modsatte side af Teglholms Allé har en bygningshøjde med topkote i ca. 28,5, hvor projektet har en bygningshøjde med topkote i 27,5. Yderligere kan det bemærkes, at indrykket af øverste etage medregnet teknikgården, overholder det skrå højdegrænseplan.

Da bygningen er placeret nord for Den Grønne Kile, vil den ikke give anledning til skygge på dette område.

2. Teknik på tag

15 henvendelser om teknik på tag. Flere er bekymret for støjgener som følge af teknik på taget, dette både for boliger og for Den Grønne Kile.

Forvaltningens bemærkninger

De tekniske anlæg vil blive udført med nødvendige lyddæmpere, så myndighedskravene til støj i skel og udendørs opholdsarealer opfyldes. Derudover er der mulighed for at udføre afskærmningen af teknikgården med lydafsørmende bagbeklædning, så afskærmningen vil danne en ekstra skærmvæg, der er integreret i bygningens arkitektur. Da 85 % af bygningen indeholder kontorlokaler, hvor der ikke er aktivitet om natten, vil ventilationsanlæggene til kontorerne være slukket på dette tidspunkt.

3. Husdybden

5 henvendelser om husdybden i stueetage. Flere er bekymret for at den udvidede husdybe i stueetagen, kan have negativ indvirkning på Den Grønne Kile.

Forvaltningens bemærkninger

Lokalplanen giver ved en konkret vurdering mulighed for en øget husdybde ved fx etablering af en dagligvarebutik og/eller café i stueetagen. Ydermere bidrager projektet til forøgelse af de grønne arealer, idet den begrønnede del af bygningens baggård udføres i åben forbindelse med Den Grønne Kile.

4. Materialevalg

1 henvendelse om materialevalget for byggeriet. Byggeriet er uambitiøst æstetisk og miljømæssigt grundet valget af betonfacader.

Forvaltningens bemærkninger

I dispensationen tages der ikke stilling til facaden, men lokalplanens §7, stk. 2, fastsætter, at der gerne må anvendes beton ved facader. Yderligere bemærkes det, at facaderne fremstår i en grå, glat betonoverflade fra 1. til 5. etage, mens stueetagen fremhæves med en oxidrød, heldækkende, silikatmaling. Omkring hovedindgangen og på stueetagens gårdside beklædes facaderne med en oxidrød strækmetalbeklædning i en rammekonstruktion, og hovedindgangen omkring bygningens hjørne understreges yderligere med en baldakin i oxidrøde, vandrette lameller.

5. Den Grønne Kiles størrelse

2 henvendelser om størrelsen på Den Grønne Kile ikke må mindskes.

Forvaltningens bemærkninger

I dispensationen tages der ikke stilling til størrelsen på Den Grønne Kile. Lokalplanen §9, stk. 3, litra d) fastsætter, at Kilen i gennemsnit skal være 45 m bred og skal have en bredde på mindst 40 m. Der er over 40 m på det smalleste punkt mellem projektets byggefelt og modsatte byggefelt, hvor byggeri er opført.

6. Parkering

5 henvendelser om parkering. Der ønskes, at parkering bliver trukket væk fra Den Grønne Kile, og at p-hus i nærheden kan anvendes i stedet.

Forvaltningens bemærkninger

I dispensationen tages der ikke stilling til parkeringsnormen eller placeringen af parkering, dog fastlægger lokalplanen §8, stk. 5, at parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige 1 parkeringsplads pr. 200 m² etageareal. Højest 20 pct. af parkeringsdækningen beregnet for hvert af områderne under ét må indrettes på terræn. Der må være 18 bilparkeringspladser på terræn, hvilket bliver overholdt. Jævnfør forvaltningens bemærkning til Den

Grønne Kiles størrelse vurderes det, at parkingen på terræn ikke optager plads tiltænkt Den Grønne Kile.

7. Indretning af Den Grønne Kile

2 henvendelser om indretningen og pleje af Den Grønne Kile. Det bemærkes, at uslået græs ikke harmonerer med den øvrige del af Den Grønne Kile. Indretningen mangler også fokus på biodiversitet.

Forvaltningens bemærkninger

I dispensationen tages der ikke stilling til indretningen af Den Grønne Kile. Lokalplanen §9, stk. 3, litra d) beskriver forholdene for Den Grønne Kile. Kilen skal anlægges som friareal for bebyggelsen og skal være offentligt tilgængelig. Kilen skal anlægges som en urban park i form af en overvejende græsbeklædt grønning med grupper af træer. Kilens udformning skal understøtte ophold og aktivitet i rummet. Forvaltningen vurderer, at dette bliver overholdt i projektet. Ydermere vurderes det, at uslået græs ikke hindrer ophold og aktivitet og kan have en positiv effekt for biodiversiteten.

8. Placering udenfor byggefelt

1 henvendelse omhandler bygningens placering, idet der menes, at bygningen er placeret udenfor byggefelter angivet i lokalplanen og derved er delvist placeret inde i Den Grønne Kile.

Forvaltningens bemærkninger

I dispensationen tages der ikke stilling til bygningens placering. I lokalplanen §6, stk. 2, litra a), bestemmes, at ny bebyggelse skal opføres i overensstemmelse med den principielle bebyggelsesplan. Forvaltningen vurderer ikke, at byggeriet er placeret udenfor byggefeltet. Det kan yderligere bemærkes, at den opførte nabobebyggelse på Teglsøvej ikke har udnyttet hele byggefeltet, hvorfor man kan foranlediges til at tro, at projektet er placeret udenfor byggefeltet.

9. Indgangsparti

1 henvendelse omhandler, at for at skabe en indbydende bygning er det vigtigt at holde indgangsparti i terrænniveau.

Forvaltningens bemærkninger

Det muliggøres i dispensationen, at gulvene er i terrænniveau ved indgangspartier, men ikke langs hele facadestrækningen pga. det skrående terræn. Forvaltningen anbefaler dette, da det er ikke muligt ift. de fysiske forhold at placere gulvet i dagligvarebutikken i terrænniveau. Gulvet placeres derfor i kote 2.50 (ca. median). Indgangen til dagligvarebutikken placeres i terrænniveau i den vestlige ende af Teglsøvej.

10. Imod dispensation uden yderligere uddybning

Der er indkommet 12 henvendelser, der er negative overfor projektet i sin helhed, men hvor der ikke fremgår konkrete indsigelser imod projektet.

Forvaltningens bemærkninger

Disse er taget til efterretning.