

Indsigelse/bemærkning	Forvaltningens anbefaling
<p><i>1. Københavns Energi, Ørestads Boulevard 35, København S</i></p> <p>Ingen bemærkninger vedr. el. varme og gas.</p> <p>Offentlig kloakledning i Ørnevej skal sikres med tinglyst deklaration ved nedlæggelse af vejen.</p> <p>Der skal sikres Vandforsyningen uhindret adgang til vandforsyningsledning beliggende i vejarealet ved nedlæggelse af Ørnevej som vej.</p>	<p>I de generelle kommentarer til lokalplanen er det fastlagt, at der forudsættes tinglyst de fornødne deklarationer til sikring mv. af ledninger.</p>
<p><i>2. Famile- og Arbejdsmarkedsforvaltningen, Københavns Kommune, Bernstorffsgade 21,3, 1592 København V</i></p> <p>Det konstateres, at planforslagene som ønsket åbner mulighed for etablering af daginstitutioner i området.</p> <p>Forvaltningen er interesseret i muligheden for etablering af et begrænset antal særboliger, dersom et alment boligselskab erhverver boligerne eller udpeges som driftsherrer.</p>	<p>I lokalplanen åbnes udover mulighed for etablering af daginstitutioner mv. (§ 3, stk. d), også for etablering af boliger for bl.a. personer med handicap og socialt betingede bofællesskaber (§ 3, stk. c). Der kan ikke i lokalplaner optages bestemmelser om ejerforhold, herunder i hvilket omfang boligerne henhører under en almen boligorganisation.</p>
<p><i>3. Hovedstadens Udviklingsråd, Plandivisionen, Gammel Køge Landevej 3, 2500 Valby</i></p> <p>Ingen bemærkninger</p>	
<p><i>4. Peter Møller, Stærevej 36 b 6., 2400 København NV</i></p> <p>Finder den foreslåede bebyggelse i lokalplanforslaget og i høringssvaret fra Kvarterløft NV stort set fornuftig, men finder at der på tre punkter opstår skærende kontrast til nabohensyn:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ved at byggefeltet med facadehøjde på 13 m i lokalplanforslaget lægges i skel,</li> <li>- ved Kvarterløft NV's forslag om at der byttes om på højderne, så den højeste bebyggelse på maks. 22 m lægges sydligst, og den laveste på maks. 13 lægges nordligst.</li> <li>- AAB's friarealer tilhører AAB, men især legepladserne benyttes af hele kvarteret.</li> </ul>	<p>Ingen af lokalplanforslagets byggefelter er placeret i skel mod anden ejendom.</p> <p>Vedrørende bygningshøjder henvises til bemærkningerne til nr. 5 (Kvarterløft Nord-Vest).</p> <p>Med de i lokalplanen fastlagte offentligt tilgængelige grønne område mellem den nye boligbebyggelse og skolen vil bl.a. give kvarterets børn tiltrængte nye legemuligheder.</p>
<p><i>5. Kvarterløft Nord-Vest, Lygten Station Lygten 2, København NV</i></p> <p>Kvarterløft Nord Vest har fundet den</p>	

Indsigelse/bemærkning	Forvaltningens anbefaling
<p>dialogproces der er foregået mellem kommunens forvaltninger, privat investor og lokalområde om områdets udvikling/udbygning meget frugtbar.</p> <p>Kvarterløft NV mener</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- at Københavns Kommune skal indgå med en medinvestering ud over de afsatte 10 mio. kr. for at sikre at så stor en del af helhedsplanen for de samlede grønne områder kan gennemføres.</li> <li>- Lokalplanforslaget ligger generelt i forlængelse af de intentioner, der blev fremhævet som vellykkede af komiteen i forbindelse med vurdering af parallelopdragene i februar 2005, men at lokalplanen svækkes ved, at der ikke defineres klare bestemmelser for hele området omfattet af parallelopdraget, især om bestemmelser for den fremtidige drift og vedligeholdelse af hele området.</li> <li>- Lokalplanen bør ud over familieboliger alene give mulighed for at etablere seniorbofællesskaber (§ 3, stk1c).</li> <li>- Lokalplanen skal sikre, at der ikke sker smutvejskørsel mellem Hulgårdsvej og Stærevej, samt at hovedadgangen for biler sker fra Hulgårdsvej (§ 4).</li> <li>- den maksimale bebyggelsesprocent bør ligge tættere på 80 (end på 90). Den anviste byggemulighed til institutionsformål mv. i feltet ved Ørnevej/Stærevej skal rummes inden for den samlede byggemulighed (§ 5, stk. 1a).</li> <li>- De viste byggefelter er ikke i overensstemmelse med det oprindelige forslag fra team 1 i parallelopdraget. Intentionerne om bebyggelsens transparens skal sikres bl.a. ved at der bliver så lille et ”fodaftryk” som muligt på grundarealet.</li> <li>- Byggefelter og facadelinier i den vestlige del skal ændres, så der bliver større afstand til boligbebyggelsen mod vest og Hulgårds Plads mod nord.</li> </ul>	<p>Forvaltningerne har meddelt økonomiforvaltningen at de på nuværende tidspunkt ikke har budget til at medfinansiere projektet. I forbindelse med anlægsbevillingen vil de relevante forvaltninger igen blive hørt om de har mulighed for at finde flere midler til projektet (se Proces- og tidsplan, bilag 6 til indstilling).</p> <p>Vedrørende sammenhængen med de omgivende arealer, og driften af disse, skal bemærkes, at der ikke i lokalplanen kan fastsættes bestemmelser for områderne uden for lokalplanområdet. Det er alene inden for det fastlagte byudviklingsområde - der kun omfatter garagegrunden - der kan stilles krav om etablering af en grundejerforening, som forpligtes til at drive og vedligeholde fælles arealer. Derudover henvises til den aftalte partnerskabsaftale mellem Kay Wilhelmsen og Københavns Kommune, der er vedlagt som bilag 4. Det overordnede formål med aftalen er at regulere samarbejdet omkring udviklingen af det samlede rekreative område jf. pkt.1.3 i aftalen.</p> <p>Lokalplanen stiller ikke krav om familieboliger, men alene krav til boligstørrelsen og muliggør på sædvanlig vis, etablering af mindre boliger til unge, ældre, handicappede og socialt betingede bofællesskaber efter lovgivningen herom.</p> <p>Der vil ikke med udformningen og placeringen af bebyggelsen være almindelig færdselsadgang mellem Hulgårdsvej og Stærevej.</p> <p>Gennem parallelopdraget og dialogprocessen heromkring er det påvist, at en ny bebyggelse med høj arkitektonisk kvalitet og et offentligt tilgængeligt grønt område på ca. 8.000 m<sup>2</sup> kan rummes på garagegrunden ved den forudsatte bebyggelsesprocent på 90.</p> <p>Lokalplanens fastlæggelse af byggefelterne er i overensstemmelse med det anbefalede projekt,</p>

Indsigelse/bemærkning	Forvaltningens anbefaling
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bygningshøjderne bør ændres, så bebyggelsen er højest mod sydvest og lavest i nordøst ud mod de grønne områder. (§ 5, stk. 1b)</li>   <li>- Det principielt placerede byggefelt mod øst bør kun kunne anvendes til ungehus og el. café – anvendelse der ikke medfører hegning, og som er forenelig med parkanvendelse.(§ 5, stk. 1c)</li>   <li>- Ungehuset kan evt. placeres på Hulgårds Plads.</li>   <li>- Det offentligt tilgængelige område skal friholdes for bebyggelse, og boligernes fællesfunktioner indarbejdes i bebyggelsen eller syd for denne (§5, stk. 1d + stk. 2)</li>   <li>- en tagbeklædning med sedum på bebyggelse i det principielle byggefelt i hjørnet ved Ørnevej/Stærevej forekommer for sårbart. (§ 6, stk.3 a+d)</li>   <li>- Der ønskes sikret en zoning i offentligt, halvoffentligt og privat areal i overensstemmelse med intentionerne i Team 1's forslag. Der ønskes sikret naturlige forbindelser/adgangsveje mellem friarealerne mod nord og syd. (§7, stk. 2c)</li>   <li>- Den foreslåede parkering er ikke i overensstemmelse med "Trafik og Grøn Plan"s intentioner om begrænsning af parkering på terræn. Mindst 70 % af</li> </ul>	<p>men der angives ikke i lokalplanen, hvor porte og gennemgange skal placeres i bebyggelsen. Intentionen om større gennemgange fra det oprindelige forslag vil blive fastholdt i forbindelse med forvaltningens godkendelse af bebyggelsens udformning. Med den under bemærkningerne til nr. 10 foreslåede ændring af byggefelternes udstrækning, vil der blive en større afstand fra bebyggelsen til Hulgårds Plads.</p> <p>Bebyggelsens højder er begrundet i den arkitektoniske idé, at den laveste del skal vende indbydende mod bebyggelsens gårdrum mod syd, og den højere del vende ud mod det grønne område og indgå som ramme om dette.</p> <p>Bebyggelse i det fastlagte byggefelt inden for det offentligt tilgængelige område mod øst kan i henhold til § 5, stk. 1 c alene anvendes til cafe og lignende samt institutionsformål herunder et ungehus. Det kan ikke anbefales yderligere at inddrage areal på Hulgårds Plads til et ungehus. Hulgårds Plads forudsættes anvendt til park mv. med indpasning af en kvartermiljøstation.</p> <p>I det offentligt tilgængelige område er intentionen, at der uden for det østlige byggefelt alene kan placeres bygninger og skure, som direkte relaterer sig til områdets rekreative funktion, jf. § 5, stk. 1 d. Det skal derfor foreslås, at bestemmelsen præciseres, således at udhuse, cykelskure og lignende, der er knyttet til boligbebyggelsen, skal placeres uden for det offentligt tilgængelige område. Dette hindrer dog ikke, at der kan etableres en brandvej for bebyggelsen.</p> <p>Forvaltningen finder at bebyggelsen i det østlige byggefelt skal udføres med "grønt tag" af hensyn til beliggenheden i det grønne område.</p> <p>Der vil som ovenfor nævnt indgå porte og gennemgange i bebyggelsen, der muliggør passage og kig mellem de nordlige og sydlige arealer. Den almindelige adgang til det offentligt tilgængelige område forudsættes at ske fra Hulgårds Allé og Stærevej</p> <p>"Trafik og Grøn Plan" omhandler ikke</p>

Indsigelse/bemærkning	Forvaltningens anbefaling
<p>parkeringen ønskes i konstruktion (§7, stk. 3)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Alle private, halvprivate og halvoffentlige arealer inden for område I skal vedligeholdes af en kommende grundejerforening .</li> <li>- Resten af område I og II samt Hulgårds Plads og Frederikssundsvejens Skoles idrætsarealer skal sikres en samlet drift og vedligeholdelse, og betales af det offentlige/kommunen.</li> </ul> <p>- Kommunen skal forpligte sig til at inddrage lokalområdet i gennemførelse af helhedsplanen og sikre videre lokal forankring).</p>	<p>parkering der er tilknyttet bebyggelser, men alene parkering på gaderne.</p> <p>Der henvises til partnerskabsaftalen. Området er udpeget til byomdannelsesområde, hvilket gør det muligt, at pålægge en kommende grundejerforening driftsomkostningerne for område I. KK kan ikke påføres udgifter i forbindelse med udvikling af HUR-grunden.</p> <p>Driftsudgifterne til det offentligt tilgængelige rekreative areal i område I er delt mellem KWG, som betaler, hvad der svarer til drift af et privat gårdanlæg, og Københavns Kommune, som betaler differencen mellem driften af et privat gårdanlæg og et offentligt tilgængeligt rekreativt område, dog fastsat til 8 kr. pr. m<sup>2</sup> pr. år. Københavns Kommune må ikke betale mere end dette da kommunen ikke uden lov hjemmel må yde støtte til erhvervsvirksomheder el. enkeltpersoner.</p> <p>Driften af område II (Ørnevej), Hulgårds Plads og Frederikssundsvejens Skoles idrætsarealer bliver fortsat finansieret af Københavns Kommune.</p> <p>Dette er Københavns Kommune indstillet på, og det fremgår af proces- og tidsplanen.</p>
<p>6. <i>Københavns Komunes Integrerede Daginstitution Børnehuset Ørnen, Ørnevej 90, 2400 København NV</i></p> <p>Ønsker vejadgangen til institutionen bevaret, og foreslår derfor følgende ændringer i lokalplanteksten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- I § 7, stk. 4 tilføjes efter boligbebyggelse indføjet: ” og Daginstitutionen Børnehuset Ørnen”</li> <li>- I § 7, stk. 5 a ønskes der efter Frederikssundsvejens Skole indføjet : ”Daginstitutionen Børnehuset Ørnen”</li> </ul>	<p>Der opretholdes adgangsforhold til institutionen i form af cykel- og gangsti på Ørnevejsarealerne.</p>

Indsigelse/bemærkning	Forvaltningens anbefaling
<p>7. Forældrebestyrelsen i børnehuset c/o Gitte Schimmel, Musvågevej 18, st.tv. 2400 København NV</p> <p>Ønsker, at der træffes forholdsregler for at sikre børnenes trivsel i byggeperioden gennem en løbende dialog, og at der afsættes midler til at dække udgifterne til denne sikring bl.a. til evt. midlertidig udflytning af institutionen.</p>	<p>Institutionen og forældrebestyrelsen vil blive inddraget gennem en løbende dialog i byggeperioden.</p> <p>Lige som tidligere byggeprojekter vil den foreliggende sag være omfattet af den gældende Miljølovgivningen og evt. miljøgener opstået i forbindelse med byggeriet vil reguleres efter denne.</p> <p>Hvis det vurderes, at der vil være behov for midler til evt. foranstaltninger skal disse findes hos Familie-og Arbejdsforvaltningen.</p>
<p>8. Bestyrelsen i A/B Provstevænget, Stærevej 18, kl. 2400 København NV</p> <p>Er bekymret for øget biltrafik på Ørnevej og Stærevej, og ønsker disse gader trafiksaneret.</p>	<p>Vejene i området er private fællesveje, hvor det er grundejerne, der tager initiativ til og bekoster omlægningerne.</p> <p>Det vil alene være den del af byggeriet som ligger ud mod Stærevej, som får adgang fra Stærevej. De trafikale gener vurderes derfor når byggeriet er anlagt som minimale.</p>
<p>9. Martin Lundsgaard Hansen, Uglevej 23, 4. tv, 2400 København NV</p> <p>Parkeringbehovet ønskes tilgodeset med følgende tilføjelse til § 3, stk. 2:</p> <p>”...under hensyntagen til beboerne ved Ørnevej, Uglevej og Stærevej, så der fortsat er gode adgangs- og parkeringsforhold for disse beboere”.</p>	<p>Ved omlægning af Ørnevej til offentligt grønt areal vil der blive sikret de nødvendige adgangsforhold til de tilstødende boligbebyggelser, samt tilstrækkelige parkeringsmuligheder til betjening af nærområdet. Det må derfor forudses, at omlægningen vil medføre en reduktion af det store antal parkeringspladser, der i dag er etableret på arealet.</p>
<p>10. Arkitema K/S, Forbindelsesvej 12, 2100 København Ø</p> <p>Det ønskes, at der enkelte steder i bebyggelsen muliggøres boliger under 75 m<sup>2</sup>.</p> <p>Det ønskes, at arealet til beboerlokaler m.v. reduceres fra 3% til 1,5 % af boligarealet.</p> <p>Byggefelterne og facadelinierne ønskes tilpasset byggeriets udformning, som det ved den videre projektering har udviklet sig begrundet i bygningstekniske forhold, og en formindsket bygningsdybde, som giver bedre dagslysforhold i boligerne.</p> <p>De maksimale bygningshøjder ønskes øget, for den sydligste blok ud mod Stærevej til 16 m og</p>	<p>Lokalplan muliggør i overensstemmelse med gældende retningslinier kun mindre boliger efter særlig lovgivning. Behovet for at etablere mindre boliger som følge af tekniske forhold såsom porte og lignende vil blive vurderet konkret i forbindelse med gennemførelsen af byggesagen</p> <p>Forvaltningen kan ikke anbefale en reduktion af kravet om etablering af beboerfaciliteter. Kravet sikrer, at der til større boligbebyggelser knyttes tilstrækkelige arealer til beboernes fælles anvendelse. Det skal i den forbindelse fremhæves beboerlokaler, kan fordeles i mindre enheder rundt i bebyggelsen, og kan eventuelt placeres i kælder, jf. kommentaren til § 3, stk.e.</p>

Indsigelse/bemærkning	Forvaltningens anbefaling
<p>for det øvrige byggeri til 15 m mod sydvest og 24 m mod nordøst.</p>	<p>Forvaltningen kan, under hensyn til at der ikke herved ændres på principperne i den oprindelige bebyggelsesplan, og at der alene er tale om mindre justeringer, anbefale de ønskede ændringer af byggefelternes og facadeliniernes placering.</p> <p>Forvaltningen kan anbefale, at de i lokalplanforslaget fastsatte bygningshøjder tilpasses det bearbejdede projekt, med henvisning til, at det er begrundet dels i byggetekniske forhold herunder nye brandtekniske krav, dels i ønsket om at bevare den arkitektoniske idé med et gennemgående skråt tag. Det samlede bruttoetageareal øges ikke i forhold til idéforslaget. Forvaltningen skal på den baggrund foreslå § 5, stk. 1 b ændret.</p> <p>Det bemærkes i øvrigt, at den forudsatte landskabelige behandling af terrænet mod bebyggelsen vil medføre en hævning af terrænet, hvorved bygningerne mod det offentlige tilgængelige areal vil fremstå med de i lokalplanforslaget oprindeligt fastsatte bygningshøjder.</p>