



**Resumé af borgermøde om lokalplanforslag
"Beauvaisgrunden"**

06-04-2009

Dato: 27. januar 2009

Tid: 19.00 - 21.00

Sted: Områdeløft Haraldsgadekvarteret, Valhalsgade 4

Sagsnr.
2008-144438

Dokumentnr.
2009-199563

Program:

1. Velkomst v/ Kim Vindbjerg
2. Redegørelse for lokalplanforslaget v/ Lise Palm
3. Debat
4. Afrunding v/ Kim Vindbjerg

Sagsbehandler
Claus Hovmøller Jensen

Ca. 30 borgere deltog i mødet.

Ad pkt. 1.

Velkomst ved Kim Vindbjerg, Center for Bydesign, herunder en præsentation af de tilstedeværende embedsmænd: Lise Palm, Områdechef i Teknik- og Miljøforvaltningen, Finn Larsen, Ekspeditions Sekr., Lise Petersen, Arkitekt Økonomiforvaltningen samt Jacob Næsager, medlem af Borgerrepræsentationen (K).

Ad pkt. 2.

Lise Palm, Center for Bydesign, redegør for lokalplanforslaget og det foreliggende projekt.

Beauvaisgrunden er beliggende på Østerbro i den nordlige del af København, og det er formålet, at der skal tilvejebringes et plangrundlag, som kan muliggøre opførelse af blandet bolig- og erhvervsbyggeri på grunden. Der er derfor udarbejdet et lokalplanforslag med tilhørende kommuneplantillæg.

I 2005 besluttede Borgerrepræsentationen, at man skulle sætte udviklingen af området i gang, hvorefter 3 teams udarbejdede projekter - blandt andet på baggrund af borgermøder og inddragelse af lokalråd. Det foreliggende projekt, der er udarbejdet af tegnestuen Lundgaard og Tranberg i samarbejde med SLA Arkitekter, blev valgt som det projekt, der bedst udnytter stedets potentialer.

Projektet består af fem slanke højhuse med en skulpturel udformning. Der kan op mod Lyngbyvej bygges i en maksimal højde af 60 m, og bygningshøjden nedtrappes gradvist i retning mod Rovsingsgade, hvor der sluttes af med en maksimal bygningshøjde på 20 m på nabogrunden mod sydvest, der også er omfattet af lokalplanen.

Center for Bydesign

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

Telefon
Njalsgade 13, 2. + 3. sal

Telefax
3366 7020

E-mail
cljens@tmf.kk.dk

EAN nummer
5798009495044

www.kk.dk

Mellem højhusene etableres der kunstige bakker, og der muliggøres en kombineret gang- og cykelsti, der kan føres over Lyngbyvej, hvis omstændighederne gør det muligt og hensigtsmæssigt. Endelig etableres der op mod Rovsingsgade et 10 meter bredt plantebælte, hvor der også er mulighed for at lave en sti.

Det er en kvalitet ved projektet, at der er en gennemsigtighed i bebyggelsen, der giver en god overgang mellem karrébebyggelserne på Rovsingsgade og den mere åbne bebyggelse i Kolonihaveparken på den modsatte side af jernbaneskinneerne. En anden af projektets kvaliteter er den portvirkning, der opnås i samspillet med Kollektivhuset på den modsatte side af Lyngbyvej. Endelig anses det som en betydelig kvalitet ved projektet, at bygningernes relativt beskedne "fodafttryk" efterlader store ubebyggede arealer, der udnyttes til stier og offentligt tilgængelige rekreative arealer til leg og ophold.

Området er opdelt i to underområder, hvor der på område A kan bygges blandede boliger og serviceerhverv med en maksimal bebyggelsesprocent på 150. Boligandelen skal ligge mellem 25 og 40 procent. Område B er udlagt til erhverv (herunder blandt andet værkstedsfunktioner og pladskrævende varergrupper), og der kan her bygges med en maksimal bebyggelsesprocent på 110.

Der er identificeret forurenede hot spots indenfor lokalplanområdet, som der skal tages højde for, inden et eventuelt byggeri kan sættes i gang.

Skygger vil i begrænsede dele af dagen og året påvirke de nærliggende bebyggelser.

Parkeringskravet er 1 p-plads per 100m² etageareal, hvoraf halvdelen skal være i konstruktion.

Endelig er det kulturhus, der oprindeligt var tænkt placeret på Beauvaisgrunden, taget ud af det foreliggende projekt og besluttet opført på Hans Knudsens Plads.

Ad. pkt. 3.

Bebyggelsens udformning

Hvem har truffet beslutning om byudvikling af området?

Det er en politisk beslutning truffet i Borgerrepræsentationen i 2005.

Hvem har bedømt projektet?

Projektet er bedømt af fagdommere, forvaltningen i Københavns Kommune samt Østerbro og Ryvangs Lokalråd. I løbet af processen blev der også afholdt offentlige borgermøder.

Hvor principielle er byggefeltene?

Byggefeltene er principielle byggefelt og kan ikke ændres væsentligt.

Hvorfor har man valgt at stille så store arkitektoniske krav i område A, når der ikke stilles de samme strenge krav til område B?

Der stilles også krav til område B, men bygningerne i de to områder har forskellige tilladte højder, og derudover er der et konkret projekt i område A, der kan stilles krav til, det er der endnu ikke i område B.

Hvad er materialevalget på bygningerne?

Det stilles der specifikke krav til i lokalplanen, og man kan finde overordnet svar på der. Der lægges bl.a. vægt på materialernes patineringssevne.

Der ligger dog endnu ikke et detailprojekt, hvorfor der ikke kan gives et mere præcist svar.

Hvor høje er bakkerne?

Maksimum 3 meter.

Hvad består beplantningsbæltet af?

Det er der ikke nogen præcise bestemmelser for, men det skal være noget grønt evt. med træer.

Har I taget hensyn til de handicappede i planlægningen?

Der vil blive stillet krav om niveaufri adgang i indretningen i byggesagsbehandlingen. Og der er bestemmelse om, at de ubebyggede arealer skal være tilgængelige for alle.

Kulturhuset

Hvordan er planerne for kulturhuset?

Ifølge Kultur- og Fritidsforvaltningen er det ikke besluttet, hvor stort omfanget bliver, men 30 millioner fra grundsalget er øremærket til et kulturhus på Hans Knudsens Plads. Projektet blev dog ikke taget med i de nyligt overståede budgetforhandlinger.

At kulturhuset er taget ud af lokalplanområdet og flyttet over på Hans Knudsens Plads er en beslutning, der er truffet af Borgerrepræsentationen. Hvis beslutningen skal ændres, må der træffes en ny beslutning i Borgerrepræsentationen. Plangrundlaget kan godt tilvejebringes, men det kræver en politisk beslutning.

Der vil blive afholdt en selvstændig offentlig høring for kulturhuset, før en eventuel byggeproces.

Bemærkninger:

En borger ønsker kulturhuset flyttet tilbage til lokalplanområdet med den begrundelse, at Hans Knudsens Plads ikke skal bygges til. En

anden borger mener, at kulturhuset vil ligge rigtigt på Hans Knudsens Plads.

Hvorfor gøre kulturhuset afhængigt af grundsalget?

Jakob Næsager (K) mener, at man nok er nødt til at finde pengene et andet sted, da der formentligt går nogle år før der bygges i lokalplanområdet.

Bygge- og udbudsprocessen

Hvad vil man stille op overfor støj og vibrationer fra byggeriet?

Det er korrekt, at byggeriet kan føre til gener i form af støj og vibrationer under byggeprocessen, hvorfor Center for Byggeri vil varetage, at der stilles de nødvendige krav om afværgeforanstaltninger. Dette vil dog ikke indebære en flytning af fortovet og støjvæg på eksisterende bebyggelse, som en borger foreslog i salen.

I relation til vibrationerne fra byggeriet er det vigtigt at understrege, at rystelserne naturligvis ikke må ødelægge andres ejendom.

Er der fundet en køber, og hvad er prisen?

Henrik Larsen Biler har købt område B, evt. med forbehold for vedtagelse af en lokalplan, det vides ikke, mens der har været forespørgsler på område A, der dog endnu ikke er i salg.

Beauvaisgrunden skal sælges til markedspris.

Er der indgivet byggeandragende for område B?

Nej, det er der ikke, men bygger man i overensstemmelse med planlægningen, kan man få en byggetilladelse, når der foreligger en vedtaget lokalplan.

Forurening

Hvorfor er der ikke taget foranstaltninger til at fjerne forureningen fra grunden?

Grunden skal renses op forud for anvendelse, men grunden er dog ikke forurennet i en grad, der umuliggør byggeri. Der vil blive stillet krav fra kommunen i den henseende i forbindelse med byggeandragende, men der står ikke noget i lokalplanen om, hvem der skal stå for oprensningen. Der vil blive stillet krav om oprensning, der svarer til, hvis det var en hvilken som helst anden grundejer.

Kan der overhovedet bygges i forhold til støj?

Trafikstøjen i området forhindrer ikke byggeri i området, da anvendelsen godt kan holde sig indenfor de gældende bestemmelser for støjbelastning.

Områdets anvendelse

Hvad er baggrunden for at muliggøre hotel på området, og hvorfor ønsker man ikke en større boligandel?

Der er ikke optimale støjforhold for boliger i hele området, hvorfor området for en overvejende del ønskes anvendt til serviceerhverv, herunder bl.a. hotelvirksomhed, der er inden for kommuneplanrammen. Kommunen ønsker dog en blandet anvendelse, hvorfor der også stilles krav til en vis andel af boliger.

Hvad er kravene til Larsen Biler i område B?

Der er miljøkrav, som skal overholdes, hvilket vurderes af Center for Miljø. Virksomheden skal, som alle andre virksomheder, holde sig indenfor disse grænseværdier, og det vil blive vurderet i en eventuel byggesagsbehandling. Ved vurderingen af støj lægger man dog ikke støj fra trafik og støj fra bebyggelsens anvendelse sammen.

Bliver der ghetto i området, som fx ...?

Lokalplanen bestemmer ikke ejerformer, og desuden udgør byggeriet en meget mindre boligenhed end de referencer, der nævnes i forbindelse med spørgsmålet.

Kan en køber lave et andet projekt?

Det vil kræve en ny lokalplan og lokalplanproces, hvis man vil opføre noget væsentligt andet.

Der er mange tomme lejligheder i København, så hvorfor ikke indrette området som rekreativt område?

Der stilles formelt krav om 40 % friareal til beboelse og 10 % friareal til erhverv, men da bygningernes "fodaftryk" er små i det foreliggende projekt, vil friarealet formodentlig kunne blive større. Der stilles krav i lokalplanen om offentlig tilgængelighed til friarealerne, men der vil dog også være mulighed for at indrette mere private friarealer og forhaver.

Jakob Næsager (K) tilføjer, at lokalplanen giver en ret til at bygge, men det ikke er sikkert, at denne ret udnyttes. De Konservative vil fremlægge et forslag i Borgerrepræsentationen, hvor de foreslår, at hver gang der i kommunen udlægges et nyt areal til boliger, skal der udlægges et tilsvarende areal til grønne områder.

Kommentar:

En borger opfordrer til at gøre indsigelse for at få et grønt område fremfor boliger, og en anden borger giver udtryk for en bekymring om, hvorvidt lejlighederne vil komme til at stå tomme.

Trafik og parkering

Øges trafikintensiteten ikke med det nye byggeri?

Trafikken stiger med 500 ekstra ture om dagen, men det bringer ikke forholdene op over et acceptabelt niveau. Estimatet er beregnet på baggrund af nøgletal. Center for Trafik vil følge udviklingen.

Kan man regulere den tunge trafik i en lokalplan?

Nej, trafikken reguleres i vejlovgivningen.

Der er et lokalt problem med parkerede biler på Rovsingsgade, som oven i købet er blevet forværret, efter at 2 timers parkeringen er blevet ophævet. Folk fra Jagtvej kommer nu og parkerer her.

I overensstemmelse med Københavns Kommunes regler bliver der stillet krav om 1 p-plads per 100 kvadratmeter nybyggeri. Det vurderes at være tilstrækkeligt til at dække eget behov, men kan og skal ikke dække de parkeringsproblemer, der er i det eksisterende byggeri.

Der er problemer med høje hastigheder på Rovsingsgade:

Det har ikke umiddelbart relation til lokalplanforslaget, men eventuelle bemærkninger kan indsendes til Center for Trafik.

Hvad med trafikstøj:

Ifølge Jakob Næsager (K) får kommunen af og til penge fra Staten beregnet til støjdæpende foranstaltninger. Han vil derfor tage bekymringen med til borgerrepræsentationen, for eventuelt at få midler til fx støjdæpende asfalt eller hastighedsdæmpning her.

Kommentarer i øvrigt:

Flere borgere vil gerne have tænkt cyklisterne ind i projektet, da de gør opmærksom på, at cyklisterne i dag har svære vilkår i området. Blandt andet er cykelstierne på Rovsingsgade ikke ført igennem, hvilket betyder, at cyklisterne tvinges ud på vejen.

Øvrigt

Hvis lokalplanen ikke vedtages, bliver projektet så forkastet, eller sidder vi her blot for vores blå øjnes skyld?

Beslutningen træffes i Borgerrepræsentationen, men I har medindflydelse her i høringsperioden. Der skal dog gode argumenter til for at få lokalplanforslaget forkastet, og det kræver, at man sender en officiel indsigelse ind. Som bilag til indstillingen til politikerne laves et resumé af indsigelserne, og alle indsigelser fremlægges til gennemsyn i original form. Der er desuden mulighed for at få foretræde for politikerne, hvor man kan fremføre sine argumenter.

Ad. pkt. 4.

Afrunding ved Kim Vindbjerg, Center for Bydesign, hvor han kort gennemgår indsigelsesproceduren.