

HENVENDELSER MODTAGET I HØRINGSPERIODEN OG SUPPLERENDE HØRING

FORSLAG TIL LOKALPLAN LINDGREENS ALLÉ II

Høringssvar

Supplerende høring

Besvarelser indkommet på anden vis nr. 2a - 1a

Høring

Besvarelser indkommet via Bliv Hørt nr. 12 - 1

Offentlig høringsperiode fra den 28. august 2019 til den 23. oktober 2019



Nr.	Dato	Navn	Adresse	Postnr
2a	22.10.2020	Amager Øst Lokaludvalg	Amager Øst Lokaludvalg	2300
1a	22.10.2020	Topdanmark Ejendom A/S	Topdanmark Ejendom A/S	2750
12	23.10.2019, Kl. 18.21	Damgårds Boligselskab ApS	Hanehovedvej 187	3300
11	22.10.2019, Kl. 14.30	EDC Projekt Poul Erik Bech	Bremerholm 29	1069
10	21.10.2019, Kl. 22.53	Henrik Vibe-Hastrup	Lindgreens Allé 4	2300
9	21.10.2019, Kl. 22.53	Henrik Vibe-Hastrup	Lindgreens Allé 4	2300
8	21.10.2019, Kl. 21.08	Danmarks Naturfredningsforening, København	H.C. Lumbyes Gade 6	2100
7	21.10.2019, Kl. 14.43	Topdanmark Ejendom A/S	Topdanmark Ejendom A/S	2750
6	17.10.2019, Kl. 11.14	Energinet Eltransmission A/S	Pederstrupvej 76	2750
5	14.10.2019, Kl. 22.38	Rasmus Christiansen	Femkløvervej 3, 3. th.	2300
4	13.10.2019, Kl. 12.41	Henrik Bay-Jørgensen	Holbergsgade 15, 5. sal	1057
3	03.10.2019, Kl. 15.51	Amager Øst Lokaludvalg	Amager Øst Lokaludvalg	2300
2	17.09.2019, Kl. 14.44	Metroselskabet I/S	Metrovej 5	2300
1	01.09.2019, Kl. 11.24	Banedanmark	Vasbygade 10	2450



TMF CBP Byplan Øst

Supplerende høringssvar angående Lindgreens Allé II

Amager Øst Lokaludvalg takker for muligheden for at afgive supplerende høringssvar til lokalplanforslaget for Lindgreens Allé II.

Lokaludvalget har ingen bemærkninger til lokalplanforslaget.

Venlig hilsen
Susanne Møller
Formand

22. april 2020

Sagsnummer
2020-0096251

Dokumentnummer
2020-0096251-2



Sekretariatet for Amager Øst
Lokaludvalg
Jemtelandsgade 3
2300 København S

EAN-nummer
5798009800275

Fra: [TMFKP BU](#)
Til: [TMFKP BU CBP Byplankontorerne](#)
Emne: VS: Høringsvar Lokalplan Lindgreens Alle II - Topdanmark Ejendom A/S
Dato: 22. april 2020 09:43:48
Vedhæftede filer: [Høringsvar Lokalplan Lindgreens Allé II - Topdanmark Ejendom 21102019.pdf](#)
[Ansøgning om dispensation til Lokalplan 479 - Jenagade.msg](#)
[Re SV Vigtigt. Møde om lokalplanforslag for Lindgreens Allé II.msg](#)
[image001.jpg](#)

Fra: Thomas Junker Guldborg <HJY@topdanmark.dk>

Sendt: 22. april 2020 08:46

Til: TMFKP BU <byensudvikling@kk.dk>

Emne: Høringsvar Lokalplan Lindgreens Alle II - Topdanmark Ejendom A/S

Høringsvar Lokalplan Lindgreens Alle II

Forslag til lokalplan 'Lindgreens Allé II' er sendt i fornyet høring. Den fornyede høring begrundes i, at Kommuneplan 19 er vedtaget, og at der heri er nye rammer for boligstørrelser og parkering. Topdanmark Ejendom (TDE) skal hermed fremsende høringssvar til denne fornyede høring med anmodning om, at der sideløbende med lokalplanens tilblivelse, og inden lokalplanen indstilles til endelig politisk vedtagelse, udarbejdes tillæg til kommuneplanen, som tilgodeser TDE's specifikke ønsker til løsning af parkering på ejendommen Holmbladsgade 136-138.

Dette høringssvar begrundes således:

Topdanmark Ejendom (TDE) har tidligere fremsendt høringssvar til lokalplanen.

Baggrunden er, at TDE ejer 2 kontorejendomme på Holmbladsgade nr. 133 (Huset Edison) og 139 (Telia). Desuden ejer TDE den ubebyggede ejendom på modsatte side, Holmbladsgade nr. 136-138, som rummes i forslag til lokalplan Lindgreens Allé II.

Lokalplan nr. 479 gælder for de 2 kontorejendomme. Parkeringskravet i lokalplanen kan ikke opfyldes på de 2 ejendomme (lokalplanen er udarbejdet mange år efter, at kontorejendommene er opført). Derfor fremgår det også i bestemmelserne i lokalplan nr. 479 (§7 stk. 3.), at 'Teknik- og Miljøudvalget kan godkende, at parkering etableres andetsteds i kvarteret'.

TDE har løst parkeringsudfordringen på den ubebyggede ejendom, hvor den nye lokalplan er undervejs.

TDE's høringssvar til lokalplanen ønsker at sikre, at der kan sikres anlæg af parkeringspladser, der dels svarer til p-behovet for de 2 kontorejendomme og dels opfylder parkeringskravet for det kommende nye byggeri på ejendommen, og vi har henvist til bestemmelserne i den gældende lokalplan nr. 479. Se vedlagte høringssvar, ansøgning om dispensation samt mødereferat fra den 25. juni 2019.

Lokalplansforslaget er som nævnt sendt i fornyet høring.

Vores ønske indgår desværre ikke i den fornyede høring, hvilket er problematisk, idet vores ønske netop retter sig til bestemmelserne omkring parkering, og fordi forvaltningen har kendt til vores udfordring og problemstilling i hele forløbet med lokalplanens udarbejdelse.

Forvaltningen har hidtil tilkendegivet en positiv tilgang til løsning af TDE's udfordringer (naturligvis under forudsætning for den politiske beslutning), hvilket vi har været betrygget med, men nu føler vi, at det er ved at smuldre, hvilket er til hindring for realisering af et projekt, som vil tilføre området boliger til alle – både almene boliger og boliger til unge, børnefamilier og seniorer.

Det er uomtvisteligt, at sagsforløbet omkring forslag til lokalplan Lindgreens Allé har været atypisk og kompliceret med diverse udsættelser og ændringer undervejs.

Det vil derfor være formålstjenligt, at der på nuværende tidspunkt bliver udarbejdet tillæg til kommuneplanen, således at de 2 plandokumenter 'kan følges ad' og ses i sammenhæng. På denne måde får forvaltningen 'samlet alle hængepartierne op' på en gang.

Omvendt vil det betyde, hvis vores ønske ikke imødekommes, at TDE, når lokalplanen er endeligt vedtaget, skal anmode om dispensation til lokalplanen og hermed også tillæg til kommuneplanen. Det synes meget uhensigtsmæssigt at ændre på en just godkendt lokalplan, når den nuværende planproces netop - suppleret med tillæg til kommuneplanen - kan rumme løsning af TDE's ønsker. Hvis vores ønske ikke imødekommes, vil det som nævnt rumme en stor risiko for at byggeriet ikke kan realiseres.

Venlig hilsen

Thomas Junker Guldborg / Chief Portfolio Manager

TDE Porteføljepleje

E-mail: hjy@topdanmark.dk

Mobil: 21316484

Topdanmark Ejendom A/S

Borupvang 4, 2750 Ballerup

CVR-nr. 10061377



21. oktober 2019

Københavns Kommune
Teknik- og Miljøforvaltningen
Center for Byplanlægning
Njalsgade 13
2300 København S
Att.: Byplanlægger Anders Klintgaard

Høringssvar til "Forslag til lokalplan Lindgreens Allé II"

Til rette vedkommende,

Høringssvar

Københavns Kommune har offentliggjort forslag til lokalplan Lindgreens Allé II.

Topdanmark Ejendom (TDE) fremsender hermed høringssvar med forslag til lokalplanen.

TDE ejer ejendommene Holmbladsgade 136 og 138 samt Strandlodsvej 1C.

Grundlæggende finder TDE, at forslaget er et flot og gennemarbejdet plandokument.

Intensionen er tydeligvis at sikre, at områdets fremtidige udbygning sker med respekt for de mange kvaliteter området rummer i dag, og koblet med nutidens krav og forventninger til et blandet bykvarters kvaliteter i arkitektur, friarealdisponering, trafik og ikke mindst bylivet i og mellem husene.

TDE ønsker at medvirke og bidrage til, at disse intentioner opfyldes.

I den forbindelse skal nævnes, at TDE i dag ejer to store kontorejendomme på Holmbladsgade overfor lokalplansområdet. Gennem de seneste år har TDE renoveret og ombygget disse ejendomme med stor respekt for bebyggelsens arkitektur og placering i gaden.

Der er nogle få bestemmelser i forslag til lokalplan Lindgreens Allé II, som TDE ønsker, at der bliver justeret i den endelige lokalplan. Disse justeringer vil optimere TDE's muligheder for at opføre et samlet byggeri på ejendommene i høj kvalitet.

TDE ønsker, at følgende indarbejdes i lokalplanen:

- Bebyggelsens anvendelse
Forslag til lokalplan bestemmer, at boligprocenten for Holmbladsgade 136 og 138 er 60-75% (min. til maks.), og for Strandlodsvej 1C er boligprocenten 0%.

TDE ønsker en højere boligprocent på Holmbladsgade 136 og 138, idet boligprocenten er 0 for Strandlodsvej 1C, hvilket betyder, at andelen af etagem2 til serviceerhverv vurderes for høj inden for det samlede område, som TDE ejer.

TDE foreslår, at boligprocenten på 60-75% beregnes på baggrund af de tre ejendommers samlede bruttoetageareal, men at boligerne alene placeres på Holmbladsgade 136 og 138. Hermed fastholdes Strandlodsvej uden boliger.

Alternativt ønsker TDE, at der også åbnes mulighed for boliger på Strandlodsvej 1C, hvor boligprocenten fastlægges til 60-75%. Imødekommes denne mulighed, kan lokalplanens nuværende bestemmelse for boligprocent på Holmbladsgade 136 og 138 fastholdes.

- Bebyggelsens anvendelse

Forslag til lokalplan bestemmer, at Strandlodsvej anvendes til serviceerhverv og udvalgsvarebutikker.

TDE ønsker, at ejendommens anvendelsesbestemmelse suppleres med mulighed for dagligvarebutik, idet kundeunderlaget øges i takt med opførelse af nye boliger i området. TDE har modtaget flere henvendelser fra butikskæder om placering af dagligvarebutik her. Ejendommen ligger attraktivt for denne anvendelse. TDE ønsker derfor at den nuværende ramme til dagligvarebutikker udvides, så TDE får mulighed for at etablere en dagligvarebutik på maksimalt 1.200 m².

- Bilparkering

Forslag til lokalplan bestemmer, at parkeringsdækningen beregnes i forhold til etagearealet. For ejendommene Holmbladsgade 136 og 138 vil det betyde, at der skal etableres cirka 40 parkeringspladser.

TDE ønsker, at der inden for ejendommene Holmbladsgade 136 og 138 endvidere sikres mulighed for at fastholde nuværende antal parkeringspladser ved at etablere yderligere 120 parkeringspladser i konstruktion i kældere.

Ønsket begrundes som nævnt i, at der i dag er 120 p-pladser på terræn på ejendommene Holmbladsgade 136 og 138. Disse 120 p-pladser benyttes af kontorejendommen Holmbladsgade 133 (Huset Edison), som også ejes af TDE.

For Holmbladsgade 133 gælder Lokalplan 479 (nov. 2012). På ejendommen er der i dag 43 p-pladser, og det yderligere parkeringsbehov, som ejendommen kræver, dækkes af ovennævnte terrænparkering på Holmbladsgade 136. Det reelle behov er cirka 160 p-pladser. Der er ikke mulighed for etablering af yderligere p-pladser på ejendommen. Lokalplan 479 nævner derfor i sine bestemmelser om parkering, at "Teknik- og Miljøudvalget kan godkende, at parkering etableres andetsteds i kvarteret."

TDE's ønske om yderligere 120 parkeringspladser forener således intensio-nerne om parkering i Lokalplan 479 med det kommende byggeri på Holmbladsgade 136 og 138, således nuværende behov og anvendelse understøttes i sammenhæng med normkrav for fremtidig anvendelse.

Side 3

Det vil konkret betyde, at parkeringskælderens vil blive opført i to lag rummende i alt cirka 160 p-pladser. Det kan i denne forbindelse oplyses, at Ingeniørfirmaet Niras har gennemført undersøgelser på grunden (juni 2019), og det kan konstateres at etablering af parkeringskælder i to lag er muligt.

- Bebyggelsens ydre fremtræden
Forslag til lokalplan bestemmer, at facaderne (benævnt 'd') over 5. etage skal opføres som penthouse-etage og tilbagerykket mindst 1,5 meter fra facaden.

TDE ønsker, at denne bestemmelse ikke gælder facaden mod Holmbladsgade.

Begrundelsen er, at facaden mod Holmbladsgade er orienteret mod nord. Det tilbagetrukne areal vil derfor ikke være attraktivt som friareal, som det modsat vil være langs facaden mod syd. To tilbagetrukne facader på mindst 3 meter sammenlagt vil desuden reducere mulighederne for lejlighedsindretninger på disse etager.

Hvis begrundelsen for denne bestemmelse er at skabe variation i facaden mod Holmbladsgade, kan dette sikres ved at ændre facadematerialet på de øverste etager.

Vi håber, at Københavns Kommune vil se positivt på ovenstående input til lokalplanen.

Med venlig hilsen



Thomas Guldborg
Chief Portfolio Manager
Topdanmark Ejendom A/S
Cvr. 10 06 13 77
Borupvang 4
2750 Ballerup

16. september 2019

Københavns Kommune
Teknik- og Miljøforvaltningen
Center for Byplanlægning
Njalsgade 13
2300 København S
Att.: Byplanlægger Anders Klintgaard

Ansøgning om dispensation til Lokalplan 479 – Jenagade

Til rette vedkommende,

Ansøgning om dispensation

Topdanmark Ejendom (TDE) ansøger hermed om dispensation til lokalplan nr. 479's – Jenagade – bestemmelser for parkering.

Baggrunden for dispensationsansøgningen er at sikre, at der også fremover sikres de fornødne parkeringspladser til de ansatte i kontorlejemålene i ejendommen Holmbladsgade 133.

Dispensationsansøgningen til lokalplan 479 drejer sig konkret om at sikre, at der kan anlægges 118 p-pladser i ny parkeringskælder på Holmbladsgade 136-138, således de i dag eksisterende 118 terrænparkeringer fastholdes.

Københavns Kommune har igangsat udarbejdelse af forslag til lokalplan for Lindgreens Allé, hvor Holmbladsgade 136-138 indgår.

Ejendommen

TDE ejer ejendommen Holmbladsgade 133, der er beliggende tæt ved Holmbladsgade 136-138, som også ejes af TDE.

Holmbladsgade 133, der oprindeligt er opført som produktionsbygning for Glødevarefabrikken, har i en længere årrække været anvendt som domicilbygning og dermed kun huset én lejer. De seneste år er ejendommen udviklet og transformeret til flerbruger-ejendom, der rummer flere lejere. Blandt de nye lejere er Group M Denmark A/S, Mærsk Tankers A/S, Flyhjælp ApS, Trifork eHealth ApS, Tricom ApS m.fl.

Ejendommen kaldes Huset Edison og udviklingen af ejendommen ses på <https://www.husetedison.dk/>

På ejendommen er i dag 43 p-pladser. Der er ikke mulighed for etablering af yderligere p-pladser på ejendommen.

Ejendommens reelle parkeringsbehov er i dag på 161 parkeringspladser, hvilket svarer til yderligere 118 p-pladser i forhold til, hvad der er på ejendommen, og som findes som terrænparkering på Holmbladsgade 136-138.

Side 2

Planforhold om parkering

Lokalplan 479 (nov. 2012) gælder for ejendommen og fastsætter et p-krav (§7 stk. 3.) på 1 p-plads pr. 150 m2 etageareal.

Ejendommen udgør ca. 19.000 m2 etageareal, hvilket i forhold til lokalplanen udløser et udlæg til parkering på 127 p-pladser.

Lokalplanen bestemmer (§7 stk. 3.) endvidere, at 'Teknik- og Miljøudvalget kan godkende, at parkering etableres andetsteds i kvarteret'.

Forslag til 'Kommuneplan 2019' for Københavns Kommune fastlægger rammerne for lokalplanlægningen. Heri foreslås, at der for byudviklingsområderne (som Holmbladsgade er del af), at p-kravet for kontorbyggeri efter en konkret vurdering kan maksimeres til 1 p- plads pr. 100 m2.

Dette vil i fald svare til et udlæg for Holmbladsgade 133 på 190 p-pladser.

Ejendommens aktuelle parkeringsbehov er således mindre end det i kommuneplanforslaget maksimalt angivne.

Nærværende ansøgning til dispensation til lokalplan 479 drejer sig således konkret om, at de 118 p-pladser placeres i ny parkeringskælder på TDE's ejendom på modsatte side af Holmbladsgade (nr. 136-138).

Anlæg af ny parkeringskælder vil ske i forbindelse med realisering af nyt byggeri på ejendommen. Byggeriet afventer vedtagelse af ny lokalplan for Lindgreens Allé, som forventes vedtaget i 2020.

Holmbladsgade 136-138

Det nye byggeri forventes i sig selv at udløse et p-krav på cirka 40 p-pladser.

Parkeringskælderens vil blive opført i 2 lag rummende i alt cirka 160 p-pladser. Det kan i denne forbindelse oplyses, at Ingeniørfirmaet Niras har gennemført undersøgelser på grunden (juni 2019), og det kan konstateres, at etablering af parkeringskælder i 2 lag er muligt.

TDE er indstillet på, at hvis der er en efterspørgsel på parkeringspladser i kvarteret uden for normal arbejdstid at tilbyde parkeringsmulighed for andre i parkeringskælderens. Dette ville kunne ske i et samarbejde med Kommunen.

TDE's ønske forener således intensionerne i lokalplan 479 med det kommende nybyggeri på den anden side af Holmbladsgade.

Side 3

Det skal afslutningsvis nævnes, at Holmbladsgade 136-138 i dag rummer parkering på terræn til brug for TDE's lejere. TDE ansøgte i sin tid nedrivningstilladelse af nogle bygninger på ejendommen med henblik på at etablere parkering på terræn. Københavns Kommune gav nedrivningstilladelsen, men parterne fik ikke etableret den nødvendige dokumentation for den fremtidige anvendelse, som lå til grund for nedrivningen.

Med venlig hilsen



Thomas Guldborg
Chief Portfolio Manager
Topdanmark Ejendom A/S
Cvr. 10 06 13 77
Borupvang 4
2750 Ballerup

Fra: [Henrik Lumholdt](#)
Til: [Anders Klintgaard](#)
Cc: [Thomas Junker Guldborg](#); [Trine Maj Sønderstrup Randløv](#); [Marie Kirkebæk](#)
Emne: Re: SV: Vigtigt. Møde om lokalplanforslag for Lindgreens Allé II
Dato: 2. juli 2019 12:15:16
Vedhæftede filer: [image001.jpg](#)
[image002.jpg](#)
[image003.png](#)
[image004.png](#)
[image005.png](#)

Kære Anders

Tusind tak. En meget fint og præcist referat.

Jeg kontakter dig efter sommerferien. Du ønskes en god sommer.

Venlig hilsen

Henrik Lumholdt

Partner

Newsec Advisory

Sendt fra iPhone

Den 1. jul. 2019 kl. 14.28 skrev Anders Klintgaard <HY46@kk.dk>:

Hej Henrik

Efter snakken på mødet den 25. juni, har Byens Udvikling udover nedenstående punkterne fra TDE noteret sig følgende væsentlige punkter.

- Forvaltningen er klar over og forstående overfor TDE's udfordringer ift. parkering.
- Forvaltningen vurderer, at en mulig løsning på TDE's udfordringer er, at der bliver søgt om dispensation fra bestemmelserne i lokalplan 479 til at etablere ekstra parkeringspladser i en kælder inden for lokalplanområdet ved Lindgreens Allé. Eventuelt skal der også søges dispensation fra den kommende lokalplan for 'Lindgreens Allé II'. Endelig afklaring sker senere.
- En eventuel dispensation vil måske forudsætte politisk behandling. En ansøgning om dispensation kan desuden først blive behandlet, når den endelige lokalplan 'Lindgreens Allé II' er bekendtgjort.
- Forvaltningen vil gerne genvurdere muligheden for at løse TDE's udfordringer med et kommuneplantillæg. Det understreges dog, at det er Økonomiforvaltningen, der har ansvaret for kommuneplanen og kommuneplantillæg. Forvaltningen vurderer desuden, at TDE's ønsker uanset hvad vil forudsætte dispensation fra i hvert fald lokalplan 479.
- Forvaltningen oplyste om muligheden for at indsende et hørings svar til det kommende forslag til kommuneplan, der beskriver TDE's udfordringer ift. parkering.
- Forvaltningen vurderer, at det er væsentligt, at der bliver lavet et regnestykke for, hvor mange p-pladser TDE's eksisterende erhvervsbyggerier kan muliggøre efter lokalplan 479 og de forventede p-normer i den kommende kommuneplan.
- Forvaltningen vurderer, at det er væsentligt, at TDE's ønskede løsning er teknisk mulig.

BU vurderer, at denne mail tilsammen med din nedenstående mail af den 25. juni

udgør notatet fra mødet den 25. juni.

Hvis du har spørgsmål, er du selvfølgelig velkommen til at kontakte mig. Jeg skal dog nævne, at jeg her til eftermiddag går på en uges ferie. Jeg er tilbage på arbejde tirsdag den 9. juli.

Med venlig hilsen

Anders Klintgaard

Byplanlægger

Byplan Syd

KØBENHAVNS KOMMUNE
Teknik- og Miljøforvaltningen
Byens Udvikling

Njalsgade 13, 5. etage, 5006
Postboks 348
2300 København S

Direkte 2491 3459
E-mail hy46@kk.dk
EAN 5798009809452

Fra: Anders Klintgaard

Sendt: 25. juni 2019 16:02

Til: Henrik Lumholdt <henrik.lumholdt@newsec.dk>

Cc: Thomas Junker Guldborg <HJY@topdanmark.dk>; Trine Maj Sønderstrup

Randløv <KL1U@kk.dk>; Marie Kirkebæk <GR5G@kk.dk>

Emne: SV: Vigtigt. Møde om lokalplanforslag for Lindgreens Allé II

Hej Henrik

Selvtak for et godt møde. Jeg vender tilbage med vores opsummering af mødet, efter hensigten senest på mandag.

Med venlig hilsen

Anders Klintgaard

Byplanlægger

Byplan Syd

KØBENHAVNS KOMMUNE
Teknik- og Miljøforvaltningen
Byens Udvikling

Njalsgade 13, 5. etage, 5006
Postboks 348
2300 København S

Direkte 2491 3459
E-mail hy46@kk.dk
EAN 5798009809452

Fra: Henrik Lumholdt <henrik.lumholdt@newsec.dk>

Sendt: 25. juni 2019 14:08

Til: Marie Kirkebæk <GR5G@kk.dk>

Cc: Thomas Junker Guldborg <HJY@topdanmark.dk>; Anders Klintgaard

<HY46@kk.dk>

Emne: SV: Vigtigt. Møde om lokalplanforslag for Lindgreens Allé II

Kære Marie,

Tak for godt møde hvor jeg føler, at vi kom godt i dybden med problemstillingerne.

Jeg noterer mig, at begge parter vil 'genbesøge' sagen.

I vurderer på den planlægningsmæssige vej, hvor der sideløbende lokalplansforslaget ses på tillæg til kommuneplanen for den pågældende ejendom (p-pladsen).

Dette kan siges at være en utraditionel vej, men sagen er også 'utraditionel' begrundet historikken og 'den virkelige verden', som er i dag.

Målet er, at virkeliggøre nyt byggeri, løse parkering i konstruktion og sikre eksisterende kontorerhverv. Midlet til at nå målet kan være den planlægningsmæssige vej.

Topdanmark Ejendom (TDE) forbereder den dispensationsmæssige vej. Hvordan denne vej præcist skal betrædes, skal vi nok have lidt vejledning til at sikre sker så korrekt som muligt.

I første omgang skaffer TDE:

- Opgørelse over nuværende parkeringspladser og deres placeringer.
- P-norm for de eksisterende kontorejendomme opgjort efter kommuneplan 2019 retningslinjer.
- Beregning af nybyggeriets p-krav opgjort efter lokalplansforslagets bestemmelser.
- Argumentation for ønsket p-løsning samt mulighed for andres (f.eks. institutioners) udnyttelse af p-pladserne uden for normal arbejdstid.
- Sandsynliggørelse på, at parkering i 2 dæk i kælderkonstruktion kan ske.

Ovenstående fremsendes til Anders Klintgaard.

Med venlig hilsen

Henrik Lumholdt

Partner, Urban Strategy and Planning

Property Development, Cand.arch

Hovednummer: +45 33 14 50 70

Direkte: +45 26 29 46 60

henrik.lumholdt@newsec.dk

Silkegade 8 | DK-1113 København K

[<image001.jpg>](#)

Newsec - The Full Service Property House in Northern Europe - offers real estate owners, investors and tenants a full range of services, within Advisory and Property Asset Management.

Newsec was founded in 1994 and is today a partner-owned company with some 1800 co-workers spread across the seven Nordic and Baltic markets.

In 2018, Newsec opened a London office to assist international investors interested in the Nordic and Baltic region.

Read more on www.newsec.dk

[LinkedIn](#) | [YouTube](#)

[<image002.jpg>](#)

Fra: Marie Kirkebæk <GR5G@kk.dk>

Sendt: 12. juni 2019 15:36

Til: Henrik Lumholdt <hl@cc-p.dk>

Cc: Thomas Junker Guldborg <HJY@topdanmark.dk>; Anders Klintgaard <HY46@kk.dk>

Emne: SV: Vigtigt. Møde om lokalplanforslag for Lindgreens Allé II

Kære Henrik

Tak for din mail.

Vi er helt opmærksomme på jeres problemstilling. Som det fremgår, så vil vi gerne undersøge mulighederne for en løsning, da vi ikke vurderer, at det er muligt som del af den nye lokalplan.

Jeg har mulighed for at mødes den 25. juni kl. 11. Passer det? Så indkalder Anders jeg til mødet.

Bh Marie

Med venlig hilsen

Marie Kirkebæk

Enhedschef

Byplan Syd

KØBENHAVNS KOMMUNE
Teknik- og Miljøforvaltningen
Byens Udvikling

Njalsgade 13
Postboks 348
2300 København S

Mobil 2011 0179
E-mail gr5g@kk.dk
EAN 5798009809452

Fra: Henrik Lumholdt <hl@cc-p.dk>

Sendt: 11. juni 2019 13:24

Til: Marie Kirkebæk <GR5G@kk.dk>

Cc: Thomas Junker Guldborg <HJY@topdanmark.dk>

Emne: Vigtigt. Møde om lokalplanforslag for Lindgreens Allé II

Kære Marie Kirkebæk,

Jeg skriver til dig efter aftale med Thomas Guldborg, Topdanmark Ejendom (TDE).

Anders Klitgaard har sendt os nedenstående og vedhæftede notat.

Jeg har sakset følgende fra notatet:

De eksisterende 118 parkeringspladser på Holmbladsgade 136-138 er såkaldte 'frie' pladser, som ikke er knyttet op på p-deklarationer eller lignende til byggeriet på Holmbladsgade 133 og 139.

Forvaltningen er helt indforstået med, at der er en udfordring ift. den eksisterende parkeringsplads til byggeriet på Holmbladsgade 133 og 139. Det er dog fortsat forvaltningens vurdering, at en ny lokalplan ikke kan løse denne udfordring alene. Efter udkast til forslag til kommuneplan 2019 er det kun muligt at lokalplanlægge for et fastlagt antal parkeringspladser til nybyggeri eller ændret anvendelse.

I sammenhæng med ovenstående vil forvaltningen undersøge mulighederne for en løsning på TopDanmarks udfordringer med parkering. En løsning skal være i overensstemmelse med den kommende kommuneplan 2019 og den nye lokalplan. Samtidig opfordres indsigerne til at indsende et konkret løsningsforslag under den kommende høring af det nye lokalplanforslag.

De 118 p-pladser betegnes 'frie p-pladser', og det nævnes, at de ikke er knyttet op til byggeriet Holmbladsgade 133 og 139.

Da TDE i sin tid ansøgte og fik bevilget nedrivningstilladelse for ejendommen Holmbladsgade 136-138, var det med den intensjon at etablere p-pladser til de to kontorbyggeriers medarbejdere. Det viser sig uheldigvis, at der efterfølgende ikke er ansøgt om etablering af disse p-pladser, men faktum er jo, at de er anlagt til og benyttes af de 2 ejendomme. At betegne dem 'frie' er derfor ikke helt 'fair'.

Det nævnes ikke i notatet, at TDE i alle sine høringssvar til processen til nu har påpeget, at lokalplanen (nr. 479) for de 2 ejendomme (nr. 133 og 139) netop nævner, at Miljø- og Teknikudvalget kan godkende, at parkering etableres andetsteds i kvarteret. Og der er på den baggrund, at TDE foreslår, at lokalplanen for Lindgreens Alle II rummer denne mulighed. Denne sammenhæng i de 2 lokalplaner er meget væsentlig for forståelse af ønsket.

Vi kan endvidere læse, at:

1. 'det er dog fortsat forvaltningens vurdering, at en ny lokalplan ikke kan løse denne udfordring alene'
2. 'udkast til forslag til kommuneplan 2019 er det kun muligt at lokalplanlægge for et fastlagt antal parkeringspladser til nybyggeri eller ændret anvendelse'
3. 'I sammenhæng med ovenstående vil forvaltningen undersøge mulighederne for en løsning på TopDanmarks udfordringer med parkering'

Thomas Guldborg og jeg meget gerne vil have et møde med dig hurtigst omkring disse 3 bullets.

Vi foreslår:

12/6 formiddag

13/3 formiddag

18/6 klokken 9:00

25/6 formiddag.

Jeg hører gerne fra dig hurtigst. På forhånd tak.

Med venlig hilsen / Best regards

HENRIK LUMHOLDT

PARTNER, SENIOR ADVISER
CAND.ARCH

+45 26 29 46 60

hl@cc-p.dk

<image003.png>

Østergade 4, 3. sal
DK-1100 København K
+45 70 70 72 42
www.ccproperty.dk

<image004.png>

<image005.png>

Fra: Anders Klintgaard <HY46@kk.dk>

Dato: fredag den 7. juni 2019 kl. 15.05

Emne: revideret udkast til lokalplanforslag for Lindgreens Allé II

Som lovet i en mail af den 28. marts får I som grundejere nu mulighed for at kommentere det nye udkast til lokalplanforslag for 'Lindgreens Allé II' en uge, inden udkastet sendes til politisk behandling i Teknik- og Miljøudvalget. Jeg skal bede om, at kommentarer sendes til mailadressen hy46@kk.dk **senest fredag den 14. juni 2019**. Udkastet til lokalplanforslaget og udkast til tegninger er vedhæftet i hver deres fil. Det skal bemærkes, at filerne vil blive samlet, når lokalplanforslaget skal gøres endeligt klar til politisk behandling. Ligeledes vil alle klammer "[" og "]" blive fjernet fra lokalplanforslaget, inden den politiske behandling.

Et udkast til lokalplanforslaget vil efter hensigten blive behandlet af Teknik- og Miljøudvalget den 26. august 2019, og lokalplanforslagets offentlige høring på 8 uger vil blive igangsat snarest derefter. Videre forventes det, at lokalplanen vil blive vedtaget endeligt af Borgerrepræsentationen omkring nytår.

I november 2018 fik I mulighed for at kommentere et første udkast til

lokalplanforslag for 'Lindgreens Allé II'. Forvaltningens bemærkninger til de høringssvar, der blev indsendt i den forbindelse, er vedhæftet til mailen. I er selvfølgelig velkomne til at kontakte mig, hvis I har spørgsmål til sagen. Denne e-mail er sendt til de grundejere i lokalplanområde 550, der deltog i mødet den 28. august 2018 og/eller har ytret ønske om at kommentere udkastet til det nye planforslag for området. Derudover bliver Amager Øst Lokaludvalg orienteret om den nye tidsplan.

Med venlig hilsen

Anders Klintgaard

Byplanlægger
Byplan Syd

KØBENHAVNS KOMMUNE
Teknik- og Miljøforvaltningen
Byens Udvikling

Njalsgade 13, 5. etage, 5006
Postboks 348
2300 København S

Direkte 2491 3459
E-mail hy46@kk.dk
EAN 5798009809452

Med venlig hilsen

Anders Klintgaard

Byplanlægger
Byplan Syd

KØBENHAVNS KOMMUNE
Teknik- og Miljøforvaltningen
Byens Udvikling

Njalsgade 13, 5. etage, 5006
Postboks 348
2300 København S

Direkte 2491 3459
E-mail hy46@kk.dk
EAN 5798009809452

Svar til: 2018-0208853 af: Kim Johansen

APPLICATION DATE

23. oktober 2019

SVARNUMMER

12

INDSENDT AF

Kim Johansen

VIRKSOMHED / ORGANISATION

Damgårds Boligselskab ApS

BY

Frederiksværk

POSTNR.

3300

ADRESSE

Hanehovedvej 187

HØRINGSSVAR

Bliv Hørt: Damgårds Boligselskab ApS

MATERIALE:

bliv_hoert_lokalplansforslag_23102019.pdf

Bliv hørt

Dato: 23.10.2019

Vedr. Lindgreens Alle II – Lokalplansforslag

Tak for fremsendte oplæg.

Vi har nu haft mulighed for at gennemlæse forslaget til den nye lokalplan på Lindgreens Alle og har følgende kommentar:

Først og fremmest er vi naturligvis meget skuffet over, at ingen af vores ønsker er blevet hørt, men kommunen kun har rettet deres egne fejl i lokalplan 550, samt strammet flere punkter.
- Det har taget kommunen 10 måneder at levere en byggetilladelse på vores etape I og en af årsagerne har været, at hverken kommunen eller vores rådgivere har kunnet tolke og udføre et projekt iht. den nugældende lokalplan, hvorfor det er endnu mere skuffende, at der ikke visses hensyn til vores side af sagen.

1. Billeder fra den gamle lokalplan bør tilpasses det der bygges, så billeder i den nye lokalplan er korrekte.
2. Tegning 2a: Her gælder erhverv kun i stueplan, strandlodsvej 11 og 11A
3. Tegning 3a: Der mangler eksisterende overkørsel på øst-siden af pakhuset samt til Poppelstien fra Strandlodsvej 11. Poppelstien er fælles brand og renovationsvej, er der taget højde for det ?
4. Tegning 7: I gårdrum mod nord, Strandlodsvej vil terrænkote langs bygningen være mellem 2,00 til 2,80 DVR da man ellers ikke kan få niveaufri adgang fra gårdrum.
5. Det fremgår ikke eksplicit af § 3 og tegning 2d, at boligandelen kun gælder nybyg. Tværtimod står der på tegning 2d i signaturen, at det er "krav om min. til maks. procent boliger pr. matrikel". Vi henviser til en tidligere sag fra år 2017 (sag nr. NMK2017.NMK-33-04072) Heimdalsgade Syd II lokalplan 478.
6. §3 fortsat:
 - Indtil 30 % af bruttoetagearealet må anvendes til kollegie- og ungdomsboliger inden for hver matrikel.
Vi ønsker at der regnes for hele området, i det mindste for de sammenlagte matrikler.
Vi har tidligere været udsat for, at man har fastholdt dette i andre sammenhænge, med baggrund i lokalplanens bilag/tegning 2d,
 - Vil TMF dispenserer?
Hidtil har holdningen været, at det politiske system ikke vil dispensationer i lokalplaner der er yngre end 4 år. Optræder i flere punkter.
 - Ingen bolig må være mindre end 65 m².
Vores arkitekt har i tidligere samtaler med kommunen haft en hel klar fornemmelse af, at boliger kunne være 50 m², hvilket ligeledes fremgår af KP 19.
7. §6: Bygningshøjder skal tjekkes. Bemærk at bygningshøjder er inklusiv småbygninger og elevatorer mm.
8. §6: Pakhustorvets fritlagte søjle/bjælke konstruktion bevares i det omfang som er muligt ift. de øvrige byggerier på matriklen.
9. §7: Vi har sammenlagt matrikler
10. §7: Kan man ikke indarbejde mere diskrete farver på taghusene end de anviste, eksempelvis gråtoner/sort.
11. §7: Sokkelhøjde mod vej og sti skal være 30 cm, hvorfor det? På det lille torv mod Strandlodsvej er sokkelhøjden på det godkendte 150 mm. Det giver problemer, når vi sammenbygger det almene med det private.
12. §7: Kan man acceptere at altanbunde bliver samme farve som altanen?

13. §7: Facader over 5 etager skal rykkes 1,5 m tilbage. Vi tænker dette er en skrivefejl, men at der menes: Den øverste etage over 5 etager (penthouse) skal rykkes 1,5 m tilbage
14. §7: Boliger der etableres i den højeste mulige etage skal have tagterrasse. Vi tænker her at der menes: Der kan etableres tagterrasse på alle tage enten som fælles eller individuel tagterrasse
15. §8: Hvorfor stilles der nu krav om befæstede arealer skal være 80% - 90% når der også er vist træer, som kræver 20 m² vandgennemtrængende belægning (det betyder, en belægning man har svært ved at stille et bord eller stole på)
16. §8: Gårdrum 3, her er det grønne areal hævet fra 30 til 70% jf. tegning nr. 5, som er et af de gårdrum, hvor det ender med at der ikke kan udføres flisebelagte terrasser til boligerne.
17. §8: Størrelse på træernes træstammer, bør ændres til: At der skal projekteres med stammer som bliver op til xx cm i diameter
18. Tegningsbilag 2d. Skal man ikke indtegne de sammenlagte matrikler som de bliver?

Vi står gerne til rådighed for et mere uddybende møde omkring ovenstående punkter.

Med Venlig Hilsen
Damgårds Boligselskab ApS

Svar til: 2018-0208853 af: EDC Projekt Poul Erik Bech

APPLICATION DATE

22. oktober 2019

SVARNUMMER

11

INDSENDT AF

EDC Projekt Poul Erik Bech

VIRKSOMHED / ORGANISATION

EDC Projekt Poul Erik Bech på vegne af ejer af Lindgreens Allé 16-18

BY

København K

POSTNR.

1069

ADRESSE

Bremerholm 29

HØRINGSSVAR

Se vedhæftede høringssvar

MATERIALE:

hoeringssvar_til_lokalplansforslag_-_lindgreens_alle_ii_-_ejer_af_lindgreens_alle_16-18_pr._22.10.2019.pdf



Københavns Kommune
Teknik- og Miljøforvaltningen
Center for Byplanlægning
Njalsgade 13
2300 København S
Att.: Byplanlægger Anders Klintgaard

Dato : 22. oktober 2019

Vedr.: Høringssvar til lokalplansforslag "Lindgreens Allé II"

På vegne af ejer af ejendommen matr. nr. 3515 Sundbyøster, København, beliggende Lindgreens Allé 16 – 18, 2300 København S, fremkommer vi med følgende høringssvar til lokalplansforslaget.

I lokalplansforslaget er ovennævnte ejendom udlagt til institutionelle formål, hvilket begrænser ejers fremtidige udnyttelsesmuligheder betragteligt, idet ejer fratages muligheden for udnyttelse af ejendommen til blandt andet boligformål lig de øvrige ejendomme i lokalplansområdet og i særdeleshed naboejendommene.

Lokalplansforslagets § 3 om anvendelse har medtaget en kommentar, hvor ejer henvises til, at ejer kan fremsætte krav om overtagelse af en ejendom, der fastlægges helt eller delvist til offentlige formål.

Den berørte ejendom har en potentiel udnyttelsesmulighed/byggeret på indtil ca. 2.850 m2 bruttoetageareal, hvor den forudsatte institution rummer i alt ca. 1.800 m2.

Det er ejers forventning/forudsætning, at den af kommunen ønskede disposition af ejendommen til institutionelle formål, ikke får nogen indflydelse på ejendommens reelle værdi ud fra en udviklingsmæssig og økonomisk betragtning, hvormed Københavns Kommune ved ejers eventuelle fremsatte krav om overtagelse af ejendommen, er forpligtet til at erhverve ejendommen på markedskonforme vilkår, hvor vilkårene fastsættes og vurderes ud fra en udnyttelse, brug m.m. lig naboejendommene i lokalplansområdet.

Ovennævnte markedspris vil tage udgangspunkt i en samlet byggeret på ca. 2.850 m2 uden skelen til, om en uudnyttet byggeret kan overføres til anden matrikel i lokalplansområdet eller ej.

Københavns Kommunes ønsker om at tilføre området en institution m.m., respekterer ejer af ejendommen, dog ønsker ejer ikke, at dette ønske vil få økonomiske konsekvenser for ejer.

1/2



Denne indsigelse til lokalplansforslaget er blot for at Københavns Kommune er bekendt med de konsekvenser, som ejer vil rette overfor kommunen grundet de særlige restriktioner og begrænsede udnyttelsesmuligheder, som ejendommen begrænses til i henhold til lokalplansforslaget.

Med venlig hilsen
EDC Projekt Poul Erik Bech



Peter Holten-Jensen

Projektchef • Udvikling & Salg
Ejendomsmægler & valuar, MDE
Direkte telefon: 33 30 10 35
Mobil: 20 22 60 61
E-mail: phj@edc.dk

Svar til: 2018-0208853 af: Henrik Vibe-Hastrup

APPLICATION DATE

21. oktober 2019

SVARNUMMER

10

INDSENDT AF

Henrik Vibe-Hastrup

VIRKSOMHED / ORGANISATION

Ejer af Lindgreens Allé 4, Matr.nr. 30H Sundbyøster

BY

København S

POSTNR.

2300

ADRESSE

Lindgreens Allé 4

HØRINGSSVAR

Se venligst vedhæftede indsigelsesbrev dateret 21. oktober 2019

MATERIALE:

indsigelser_vedroerende_forslag_til_lokalplan_lindgreens_alle_II._hvh.pdf

Henrik Vibe-Hastrup
Lindgreens Allé 4
2300 København S
e-mail: vibe-hastrup@post.tele.dk

21. oktober 2019

Til:

Teknik- og Miljøforvaltningen
Byens Udvikling
Postboks 348
1503 København V

Emne: Indsigelser vedrørende forslag til lokalplan for Lindgreens Allé II

Bilag:

1. HVH indsigelser vedrørende forslag til lokalplan 550 for Lindgreens Allé. Fastholdes
2. HVH Indsigelse. Forslag til lokalplan 550. Københavns Museum udtalelse. Fastholdes
3. KK TMF. Notat om henvendelser fra en høring af grundejerne i lokalplanområde 550
4. KK TMF. Notat om grundejernes kommentarer til første udkast til lokalplanforslag II
5. HVH. ØENS advokat. KK TMF. Grundejerforening lokalplan 550. HVH har ikke medlemspligt
6. Pressens beskrivelse af min situation efter vedtagelsen af lokalplan 550

Med henvisning til "Forslag til lokalplan, Lindgreens Allé II, af 26. august 2019" gør undertegnede ejer af Lindgreens Allé 4, Matr.nr. 30H Sundbyøster, hermed indsigelse mod forhold som beskrevet i nedenstående.

Indledningsvis skal det fremhæves, at jeg har en verserende klagesag, vedrørende Lokalplan 550, liggende ved Planklagenævnet. Klagen blev oprettet 27-06-2017 på Planklagenævnets gamle klageportal med Klage ID: 188215, og er videreført 18-09-2018 på Planklagenævnets nye klageportal med klagenummer 1001193.

Planklagenævnet har 16-05-2019 meddelt mig at min klagesag først kan forventes behandlet i 1. halvår af 2020!

KK TMF har endnu ikke besvaret mine afgørende vigtige bemærkninger af 10-08-2017, "Klagers svar på Københavns Kommunes bemærkninger til klagen" i klagesagen til Planklagenævnet, og har således ved at trække tiden ud, unødigt forsinket sagens videre behandling og endelige afgørelse i over 2 år!

KK TMF har tværtimod i stedet brugt de argumenter, som jeg har fremlagt i mit svar til Planklagenævnet, direkte imod mig selv i det nye lokalplanforslag II. Herved reduceres mine muligheder for at gøre reel indsigelse mod virkningerne af den nye lokalplan på min ejendom til nul, hvis den skulle blive vedtaget af Borgerrepræsentationen, som den er forelagt!

Af hensyn til min retssikkerhed skal jeg derfor hermed begære udsættelse af vedtagelsen af den nye lokalplan, samt fortsat udsættelse af lokalplan 550 så vidt angår virkningerne i forhold til min ejendom som beskrevet i mine indsigelser bilag 1 og 2 og min verserede klagesag ved Planklagenævnet til denne er endelig afgjort og afsluttet!

Jeg fastholder derfor også hermed mine indsigelser til Lokalplan 550 indtil min klagesag ved Planklagenævnet er endelig afgjort og afsluttet! Se venligst bilag 1, 2 og 3!

Derudover har jeg følgende indsigelser til det nye lokalplanforslag Lindgreens Allé II:

1. Overkørsel til parkeringskælder lige overfor Lindgreens Allé 4 skal flyttes!

På Tegning 3a er der fortsat markeret en overkørsel til P-kælder lige overfor Lindgreens Allé 4.

Denne placering er stærkt generende og vil udgøre en risiko for børn og voksne i Lindgreens Allé 4, der har garage og udgang lige overfor, og den kan derfor ikke accepteres!

Det må være uproblematisk at flytte denne markering på tegningen, såfremt der ikke allerede foreligger et konkret og måske ligefrem godkendt projekt, der bruger denne placering til P-kælder overkørsel, trods den opsættende virkning af min klage til Planklagenævnet?

Med mine indsigelser til forslag til lokalplan 550 spurgte jeg også direkte KK TMF om denne problematik, uden at få svar, og spørgsmålet indgår i min klagesag ved Planklagenævnet.

Se også venligst bilag 1 og bilag 3 vedrørende overkørsler til P-kælder.

2. Ønskede højder af nye ejendomme tæt omkring Lindgreens Alle 4 skal reduceres!

Denne indsigelse skal ses som et forsvar mod risikoen for at blive lukket inde mellem tætliggende høje bygninger, der ville ødelægge nuværende udkig til fri himmel og reducere lysindfaldet, og tillige øge uønsket indkig til hus og have, for den eksisterende bebyggelse med blot stue og 1. sal. Vi bor tre generationer på matriklen og vi ønsker ikke at flytte!

- a) På side 50 er der vist et maksimalt etageantal på 5, for Lindgreens Allé 6 og 8, og et maksimalt etageantal på 6-7 for arealet mellem Lindgreens Allé 8 og Gyldendals tidligere pakhús. Disse højder gøres der hermed indsigelse imod med følgende begrundelse. Ejendommene Lindgreens Allé 4, 6 og 8, er alle mindre parcelhuse med stue og 1. sal. Husene er alle placeret på den bageste del af grunden, med en lille forhåve ud mod Lindgreens Allé. Husene er bygget i slutningen af 1800 tallet og udgør med deres egenart og alder et markant og karakteristisk udtryk for områdets historie. Dette kan desuden glimrende bibeholdes i den ønskede tilbagetrukne karréstruktur, ved at lade denne følge de eksisterende bygningers tilbagetrukne facadelinje, som det også er brugt flere andre steder i lokalplansforslaget! Se også venligst side 11, "Bebyggelsens placering og udformning". Men det er tydeligvis de private initiativtagere og deres arkitekter, der bestemmer hvordan bygningsmassen i lokalplanen skal ligge - herunder også for min matrikel, trods mine indsigelser!

Det forventes også at disse mindre ejendomme under alle omstændigheder, som hidtil, respekteres med hensyn til nye omgivende bygningers højde og afstande, så længe bare en af dem fortsat bliver benyttet til beboelse. Alle de tre parcelhuse er beboede nu og har været det siden 1899-1900.

Det vil i praksis sige at der ikke må ændres på reglerne og betingelserne for at bygge nyt på de 3 matrikler og at den nuværende frie horisont ikke må blive reduceret af omgivende nybyggeri!

- b) På side 10 er der vist et 3 etagers, 4-længet, rækkehus på Lindgreens Allé 3. På side 50 er der vist et maksimalt etageantal på 5, for samme bebyggelse. Disse højder gøres der hermed indsigelse imod, da der ikke kan accepteres byggeri med mere end 1 etage med den viste placering på denne grund! Til støtte for indsigelsen skal i øvrigt bemærkes, at såvel den tidligere som den nuværende bebyggelse på denne grund var og er i et plan. Se også venligst argumentationen i punkt 2.a.
- c) På side 50 er vist et maksimalt etageantal på 4 for Lindgreens Allé 2/ Strandlodsvej 5. Denne højde gøres der hermed indsigelse imod, da der her ikke kan accepteres byggeri med højder, der overstiger den eksisterende, 4 til 5 meter høje, brandmur i skel mellem Lindgreens Alle 2 og 4! Se også venligst argumentationen i punkt 2.a.
- d) På side 38 er der vist den eksisterende industriejendom med tre etager, på hjørnet Strandlodsvej 5/Lindgreens Allé 1. Skulle denne bevaringsværdige bygning eventuelt ønskes indrettet til

boliger, kan dette kun accepteres i stueplanet, og på første sal frem til det fjerde sidste vindue, og på 2. sal frem til start af altanen, begge dele set fra Strandlodsvej!
Se også venligst argumentationen i punkt 2.a.

Det ser ud til at der, i oktober 2019, er flyttet folk ind bag nogen af de vinduer der ikke er accepteret jævnfør ovenstående.

Da min klagesag ved Planklagenævnet endnu ikke er afsluttet, også vedrørende dette punkt, anmodes KK derfor hermed om, også her fortsat at håndhæve den opsættende virkning som min klage giver anledning til!

Se også venligst bilag 1 og bilag 3.

- e) På side 50 er der, som noget nyt for lokalplanforslag II, vist et maksimalt etageantal på 6 for de to allernordligste byggefelter. Der gøres hermed indsigelse mod højden af den vestligste af disse 2 meget lange bygninger. Der kan ikke accepteres byggeri med mere end fire etager på denne grund, da dette vil dække yderligere for solindfald og udsyn, i forhold til den nuværende linje, udgjort af taget på den bagvedliggende meget lange Telia bygning der allerede dækker voldsomt herfor!

Se også venligst argumentationen i punkt 2.a. Se også venligst bilag 3.

3. Lindgreens Allé 4 skal ikke indgå i placeringen af almene boliger i området!

Som lille enkeltstående bolig/erhverv matrikel ejet af én mand, M/K, hører Lindgreens Allé 4 ikke ind under kravet om at skulle levere 25% af boligbyggeretten til almene boliger.

Ejendomsværdien må desuden forventes at falde væsentligt ved kravet til almene boliger på matriklen. ØENS Murer tilbød mig således 600.000 kr., inden høringsperiodens start i 2016, hvis jeg ville lade min ejendom ”øremærke” til almene boliger, hvilket jeg på det kraftigste frabad mig.

Område D, vedrørende almene boliger, skal derfor stoppe ved skellet mellem Lindgreens Allé nr. 4 og 6!

Lindgreens Allé 4 skal dermed indgå i det tilstødende område, ud mod Strandlodsvej, hvor der ikke er krav til almene boliger!

Se også venligst tegning 2c. Almene boliger. Side 46.

4. Handel med byggeret skal reguleres effektivt, så det ikke vender op og ned på lokalplanen!

Med henvisning til kommentarfeltet på side 31 åbner lokalplanen op for handel med byggeret.

Det vides at der allerede er konkrete ønsker/planer om at sælge byggeret, for at undgå den voldsomt forhøjede ejendomsskat som følge af den øgede bebyggelsesprocent.

Det skal derfor klart fremgå af Lokalplanens bestemmelser i hvilket omfang det er muligt at sælge byggeret, og i hvilket omfang dette reducerer ejendomsskatten!

Desuden skal det fremgå klart og tydeligt, hvor i lokalplanen der eventuelt er ledig kapacitet til overflytning af uudnyttet byggeret!

Endvidere skal det i Lokalplanens bestemmelser effektivt tilsikres, at der ikke kan opstå en ”først til mølle” effekt, hvor ejere der ikke umiddelbart gør brug af deres byggeret, risikerer at den samlede bebyggelsesprocent er opbrugt, inden de får udnyttet deres byggeret!

. Se også venligst bilag 4.

5. Ejendomsskatten skal først reguleres når byggeretten for matriklen er udnyttet!

Med lokalplan 550 har jeg oplevet at vores ejendomsskat er steget så voldsomt, fra dag til dag, at vi nu står i risiko for at måtte gå fra hus og hjem. Københavns Kommune har desuden allerede to gange truet mig med at sætte mit hus på tvangsauktion, hvis jeg ikke betalte den åbenlyst urimeligt høje skat til tiden, trods min nød og trods mine velbegrundede indvendinger og indtrængende bønner. Derudover har den voldsomme og pludselige ekstraskat medført at mine handlemuligheder er totalt forsvundet, så jeg derved er blevet fanget i en fælde, hvor jeg bare kan vente på at gå konkurs og tilmed leve i et byggehelvede i mellemtiden, hvor 5 etagers bygninger vil skyde op omkring ørerne på os! Den nye lokalplan skal derfor med en klausul tilsikre, at små boligejere der blot ønsker at blive boende på deres lille matrikel, ikke bliver jaget bort på grund af en helt urimelig og uretfærdig beskatning, af den pludseligt øgede grundværdi, som følge af et privat initiativ til en ny lokalplan, hvis udformning jeg endda ikke har kunnet få den mindste indflydelse på!

Skulle der mod forventning ikke være hjemmel til en sådan klausul, bedes Forvaltningen hermed om at tage initiativ til at få dette indført i lovgivningen, så sagesløse borgere ikke skal kunne tvinges ud af deres hus og hjem på grund af en uforudsigelig og åbenlyst urimelig og uretfærdig høj beskatning af deres lille ejendom!

6. § 13. Der skal ikke være medlemspligt af Grundejerforeningen før byggeretten udnyttes!

I Lokalplan 550 står der i § 13. Grundejerforening, Stk. 1. Oprettelse af grundejerforening, i kommentarfeltet, at: **”Medlemspligten indtræder, når en ejendom udnyttes i henhold til lokalplanens bestemmelser”**.

I forslag til lokalplan for Lindgreens Allé II står der nu pludselig i § 13. Grundejerforening, Stk. 1. Oprettelse af grundejerforening, at **”Der skal oprettes en grundejerforening for området med medlemspligt for samtlige ejere inden for området.”**

Denne ændring vil være katastrofal for små grundejere som mig, idet den vil medføre uoverskuelige store økonomiske forpligtelser i forhold til alle de opgaver og forpligtelser Grundejerforeningen pålægges af Københavns Kommune, samt de opgaver og forpligtelser grundejerforeningens medlemmer hæfter for indbyrdes.

Desuden vil styrkeforholdet mellem den lille grundejer som mig og de store aktører og deres advokatfirmaer være helt ude af proportion - og den lille kan være helt sikker på at blive ”kørt over” her.

Dette fik jeg en meget ubehagelig forsmag på, da ØENS Advokatfirma 12-02-2019 indkaldte til stiftende generalforsamling i Grundejerforeningen Lindgreens Allé, på baggrund af lokalplan 550. Denne indkaldelse blev dog aflyst 26-02-2019, angiveligt efter ØENS Advokatfirmas dialog med Københavns Kommune. Se også venligst bilag 5.

I den mellemliggende periode måtte jeg dog kæmpe en desperat kamp, idet der i forslaget til vedtægterne stod at: **”4.1 Enhver tinglyst ejer af en ejendom inden for Området er pligtigt medlem af Grundejerforeningen”**.

Dette krav medførte at jeg brugte flere dage og søvnløse nætter på at skrive ændringsforslag, for om muligt at inddæmme de uoverskueligt store konsekvenser som dette tvungne medlemskab ville få for mig.

Se også venligst bilag 5 vedrørende mine overvejelser og kvaler og affødte ændringsforslag til vedtægterne.

KK TMF er også gjort bekendt med mine bekymringer og kvaler vedrørende ØENS Advokatfirmas stiftelse af Grundejerforeningen og meddelte mig 20-02-2019, at: **”Vi gør opmærksom på, at de grundejere, der vælger at benytte deres ejendom som hidtil, ikke er forpligtet til medlemskab af den nye grundejerforening”**.

Se også venligst bilag 5.

Således beroliget deltog jeg med sindsro i den stiftende generalforsamling, som ØENS Advokatfirma meget overraskende og uden forklaring alligevel afholdt, den 01-07-2019. Her afstod jeg fra at fastholde mine indsigelser, som vist i bilag 5, da jeg jo ikke var tvunget til at være medlem, og derfor ikke havde behov for at få indflydelse på vedtægterne.

Vedtægterne er siden underskrevet af den nyvalgte bestyrelse, udgivet 22-08-2019 og indsendt af ØENS Advokatfirma til KK for godkendelse.

KK TMF har, på min forespørgsel den 25-09-2019, meddelt mig den 09-10-2019, at vedtægterne endnu ikke er godkendt af KK!

Jeg står herefter i den meget ubehagelige situation, at Grundejerforeningens vedtægter kan blive godkendt uden at jeg har haft indflydelse på dem, samtidig med at jeg risikerer at blive tvunget til at være medlem efter den nye lokalplan II, i modsætning til den nuværende lokalplan 550!

7. § 13 Grundejerforening. Afsnittet skal i øvrigt udbygges igen, så det svarer til det i lokalplan 550!

Det ses at § 13. Grundejerforening er af væsentligt mindre omfang og detaljeringsgrad i lokalplanforslag II end i lokalplan 550.

Det ses også, at denne reduktion i bestemmelserne medfører meget bredere og friere rammer for bygherrerne, og tilhørende mindre tydelige krav til Københavns Kommunes ansvar for, og regulering af, dette sagsområde.

Dette medfører at der bliver en kæmpemæssig gråzone mellem Københavns Kommunes og grundejernes ansvar og forpligtelser i forhold til opbygningen og vedligeholdelsen af områdets offentlige og fælles arealer og anlæg.

På den måde opstår der en væsentlig risiko for, at en uforholdsmæssig stor andel af udgifterne til opbygningen og driften og vedligeholdelsen bliver lagt over på lejerne og de små ejere af lejligheder og små matrikler, hvor udgiften retteligen ellers hørte hjemme hos Københavns Kommune!

Desuden giver dette også de store grundejere/bygherrer en blanco check for udskrivning af udgifter til samme små ejere og lejere, der de facto står udenfor indflydelse på disse udgifter, endsige uden mulighed for reelt at kunne kontrollere dem!

Selv i lokalplan 550 er der også en stor gråzone indbygget i § 13, hvilket medfører samme problematik som ovenfor nævnt.

Dette oplevede jeg på nærmeste hold, da jeg måtte forsvare mig mod virkningerne af lokalplan 550, i forbindelse med stiftelse af Grundejerforeningen, hvor der i ØENS Advokatfirmas forslag til vedtægter stod, at der var medlemspligt. Se også venligst bilag 5.

Afslutningsvis vil jeg gerne fremføre, at KK TMF utilstrækkeligt oplyste argumentation, set i forhold til min ubehandlede og uafgjorte klage ved Planklagenævnet vedrørende lokalplan 550, med KK TMF udpegning af nye bevaringsværdige bygninger, udvikling med udgangspunkt i områdets egenart, opbygning af en sammenhængende karréstruktur, medlemskrav til grundejerforening, byggeret problematikker med videre, holder ikke vand. Det er jo desuden ikke Gud der har lavet forslaget, men de private initiativtageres Arkitektfirmaer, sanktioneret af KK TMF, med henblik på at få det, som de og KK gerne vil have det. Jeg er reelt endnu ikke blevet hørt vedrørende lokalplan 550, og KK TMF forsøger med alle midler at begrænse mine muligheder, for at få ret i mine rimelige indsigelser. Det vil sige at høringsen reelt er nyttesløs og meningsløs for andre end KK og de 3 private initiativtagere til lokalplanen! Se også venligst bilag. 3 og 4.

Borgerrepræsentationens opmærksomhed bedes desuden hermed henledt til pressens beskrivelse af min situation efter vedtagelsen af lokalplan 550! Se venligst Bilag 6.

Teknik- og Miljøforvaltningens svar imødeses.

På forhånd tak.

Med venlig hilsen,
Henrik Vibe-Hastrup,
Ejer af Lindgreens Alle 4

**Bilag 1 til Henrik Vibe-Hastrup skrivelse dateret 21-10-2019 til Københavns
Kommune TMF. Indsigelser vedrørende forslag til lokalplan for Lindgreens Allé II**

Henrik Vibe-Hastrup
Lindgreens Allé 4
2300 København S
e-mail: vibe-hastrup@post.tele.dk

10.februar 2017

Til:
Teknik- og Miljøforvaltningen
Byens Udvikling
Postboks 348
1503 København V

Emne: Indsigelser vedrørende forslag til lokalplan for Lindgreens Allé

Med henvisning til ”Forslag til lokalplan, for Lindgreens Allé, af 24. november 2016”
gør undertegnede ejer af Lindgreens Allé 4, Matr.nr. 30H Sundbyøster, hermed
indsigelse mod forhold som beskrevet i følgende 2 punkter:

1. Ønsket nedkørsel til parkeringskælder lige overfor Lindgreens Allé 4 skal flyttes!

På side 7 står der, med meget små bogstaver, skrevet på Situationsplanen:
”Nedkørsel p-kælder”, lige udfør Lindgreens Allé 4.

Denne placering er stærkt generende og vil udgøre en risiko for børn og voksne i
Lindgreens Allé 4, der har garage og udgang lige overfor, og den kan derfor ikke
accepteres!

2. Ønskede højder af nye ejendomme tæt omkring Lindgreens Alle 4 skal reduceres!

Denne indsigelse skal ses som et forsvar mod risikoen for at blive lukket inde
mellem tætliggende høje bygninger, der ville ødelægge nuværende udkig til fri
himmel og reducere lysindfaldet, og tillige øge uønsket indkig til hus og have, for
den eksisterende bebyggelse med blot stue og 1. sal. Vi bor tre generationer på
matriklen og vi ønsker ikke at flytte!

- a) På side 38 er der vist et maksimalt etageantal på 4, for Lindgreens Allé 6 og
8, og et maksimalt etageantal på 5-7 for arealet mellem Lindgreens Allé 8
og Gyldendals tidligere pakhus. Disse højder gøres der hermed indsigelse
imod med følgende begrundelse.

Ejendommene Lindgreens Allé 4, 6 og 8, er alle mindre parcelhuse med
stue og 1. sal. Husene er alle placeret på den bageste del af grunden, med en

lille forhave ud mod Lindgreens Allé. Husene er bygget i slutningen af 1800 tallet og udgør med deres egenart og alder et markant og karakteristisk udtryk for områdets historie. Dette lille "parcelhus-område" bør derfor få status som bevaringsværdigt i lokalplanen! Under alle omstændigheder skal undertegnedes egen ejendom, Lindgreens Allé 4 forudsættes bevaret! Dette skal indføres på Tegning nr. 1 på side 34.

Det forventes også at disse mindre ejendomme under alle omstændigheder, som hidtil, respekteres med hensyn til nye omgivende bygningers højde og afstande, så længe bare en af dem fortsat bliver benyttet til beboelse. Alle de tre parcelhuse er beboede nu og har været det i langt over 100 år.

Det vil i praksis sige at der ikke må ændres på reglerne og betingelserne for at bygge nyt på de 3 matrikler og at den nuværende frie horisont ikke må blive reduceret af omgivende nybyggeri!

- b) På side 10 er der vist et 3 etagers, 4-længet, rækkehus på Lindgreens Allé 3. På side 38 er der vist et maksimalt etageantal på 4, for samme bebyggelse. Disse højder gøres der hermed indsigelse imod, da der ikke kan accepteres byggeri med mere end 1 etage med den viste placering på denne grund! Til støtte for indsigelsen skal i øvrigt bemærkes, at såvel den tidligere som den nuværende bebyggelse på denne grund var og er i et plan. Se også venligst argumentationen i punkt 2.a.
- c) På side 38 er vist et maksimalt etageantal på 3 for Lindgreens Allé 2/ Strandlodsvej 5. Denne højde gøres der hermed indsigelse imod, da der her ikke kan accepteres byggeri med højder, der overstiger den eksisterende, 4 til 5 meter høje, brandmur i skel mellem Lindgreens Alle 2 og 4! Se også venligst argumentationen i punkt 2.a.
- d) På side 38 er der vist den eksisterende industriejendom med tre etager, på hjørnet Strandlodsvej 5/Lindgreens Allé 1. Skulle denne bevaringsværdige bygning eventuelt ønskes indrettet til boliger, kan dette kun accepteres i stueplanet, og på første sal frem til det fjerde sidste vindue, og på 2. sal frem til start af altanen, begge dele set fra Strandlodsvej. Se også venligst argumentationen i punkt 2.a. Rytet vil vide at der muligvis er en verserende byggesag. Er dette rigtigt?

Teknik- og Miljøforvaltningens svar imødeses.

På forhånd tak.

Med venlig hilsen,
Henrik Vibe-Hastrup,
Ejer af Lindgreens Alle 4

**Bilag 2 til Henrik Vibe-Hastrup skrivelse dateret 21-10-2019 til Københavns
Kommune TMF. Indsigelser vedrørende forslag til lokalplan for Lindgreens Allé II**

Henrik Vibe-Hastrup
Lindgreens Allé 4
2300 København S
e-mail: vibe-hastrup@post.tele.dk

23. marts 2017

Til:
Teknik- og Miljøforvaltningen
Byens Udvikling
Postboks 348
1503 København V

Emne: Indsigelser vedrørende forslag til lokalplan for Lindgreens Allé

Ref.: Mit brev dateret 10.februar 2017 til Teknik- og Miljøforvaltningen
Byens Udvikling vedrørende emne.

Med henvisning til ref. punkt 2.a, argumenterer jeg for at Lindgreens Allé 4, 6 og 8 skal have status som bevaringsværdige i lokalplanen.

Københavns Museum har nu haft lejlighed til at se nærmere på bygningerne og har vurderet dem som bevaringsværdige. Se venligst vedhæftede skrivelse dateret 21.3.2017 fra Københavns Museum.

Da Københavns Museum også vurderer ejendommene Lindgreens Allé 4, 6 og 8 som bevaringsværdige bedes dette derfor indført i lokalplanen.

Teknik- og Miljøforvaltningens svar imødeses.

På forhånd tak.

Med venlig hilsen,
Henrik Vibe-Hastrup,
Ejer af Lindgreens Alle 4

21.3.2017

Henrik Vibe-Hastrup
Lindgreens Allé 4
2300 København S

E-mail: vibe-hastrup@post.tele.dk

Vedr. bevaringsværdig bebyggelse på Lindgreens Allé 4-6-8

Efter udarbejdelsen af høringsbesvarelse [for lokalplanforslag til Lindgreens Allé](#) er Københavns Museum blevet kontaktet af ejeren af Lindgreens Allé 4, der meddeler at han ikke ønsker at lade sin ejendom nedrive. Museet har ved første besigtigelse bemærket bygningerne Lindgreens Allé 4, 6,8, men grundet forskellige omstændigheder var det ikke muligt at komme til bygningerne: Hegn indrammede bygningerne fra offentlig vej, og på kort gik bygningerne i et, da de er bygget sammen med udhuse. Efterfølgende har henvendelsen fra ejeren givet museet adgang til bebyggelsen, som forudsættes nedrevet i lokalplanforslaget.



Lindgreens Alle 8, 6, 4. Bygningerne ligger på stribe. Bag husene ligger værksteder.

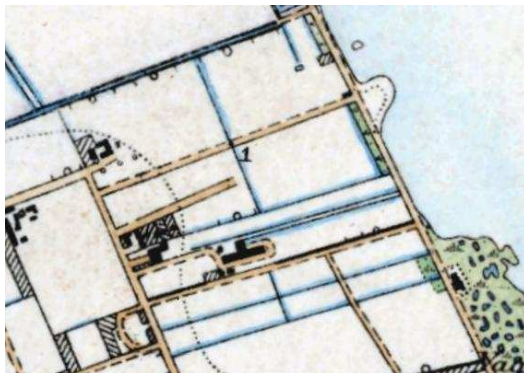
De tre bygninger er opført 1899-1900 til beboelse. Nummer 8 og 6 er begge tegnet af murermester A. Andersen, nummer 4 er opført af husejer Ole Nielsen. Nummer 4 og 6 er opført i 2 etager som 2-familers bolig, mens nummer 8 er opført i 1 etage. Bebyggelserne har fra begyndelsen været beboet af arbejder- og håndværksfamilier, bl.a. med tilknytning til Gyldendals Trykkeri fra 1903, og har bebyggelsesmæssigt fulgt meget af det samme mønster. Fra 1910-1916 blev der opført vaskehus med kedel på den bagerste del af grundene og fra 1940'erne-1950'erne er der indrettet og nybygget værksteder til småindustri. I nummer 4 var der et metalstøberi, og i nummer 6 en stukkatør med gipsværksted og atelier, hvilket i dag ses både indvendigt og udvendigt på bygningerne. I nummer 8 har der været et lille autoværksted.

Bebyggelsen, der i dag ligger med beboelses-, værkstedsbygninger og haver i et kvarter i hastig forandring, repræsenterer Amagers tidlige udbygningshistorie. Bygningerne er bevaringsværdige.

Lindgreens Allé er navngivet omkring 1903 og opkaldt efter sognefoged og gårdejer Peter Michael Lindgreen, der fra ca. 1883-1910 var ejer af gården Sølyst, der lå på hjørnet mellem Strandlodsvej og Holmbladsgade. Ved udstykningen i 1899 kaldes vejen "Ny vej ved Strandlodsvej".

KØBENHAVNS MUSEUM MUSEUM OF COPENHAGEN

Strandlodsvej referer til områdets matrikelinddeling med lange smalle lodder, der gav ejer ret til kystudnyttelse. Som det ses af kortet, er de tre ejendomme pionerer i områdets forandring fra land til by.



Fra Historisk Atlas, Høje Målebordsblade.
Lindgreens Allé ses halvt anlagt og på hjørnet ligger gården Sølyst. Desuden ses Strandloderne.

Helle Ålsbøl
Museumsinspektør
Museum Curator
Københavns Museum
+45 51714544
FH1G@kff.kk.dk

Inger Wiene
Museumsinspektør
Museum Curator
Københavns Museum
+ 45 5171 4524
iwiene@kff.kk.dk



Bilag 3 til Henrik Vibe-Hastrup skrivelse dateret 21-10-2019 til Københavns Kommune TMF. Indsigelser vedrørende forslag til lokalplan for Lindgreens Allé II

KØBENHAVNS KOMMUNE

Teknik- og Miljøforvaltningen
Byens Udvikling

NOTAT

2. november 2018

Sagsnr.
2018-0208845

Dokumentnr.
2018-0208845-40

Sagsbehandler
Anders Klintgaard

Notat om henvendelser fra en høring af grundejerne i lokalplanområde 550

Det er blevet besluttet, at der skal udarbejdes en ny lokalplan, som erstatter Lokalplan 550 for Lindgreens Allé. Det skyldes, at der i forbindelse med byggesagerne i lokalplanområde 550 har vist sig at være nogle udfordringer med uklare bestemmelser og enkelte bestemmelser med fejl i lokalplanen.

Oprindeligt var det hensigten at udarbejde et tillæg til lokalplan 550. Det har dog vist sig, at det i stedet vil være hensigtsmæssigt at vedtage en ny lokalplan, der i høj grad viderefører principperne i lokalplan 550. Det er således også hensigten, at Lokalplan 550 bliver afløst i sin helhed med den endelige vedtagelse af den nye lokalplan. I udkastet til det nye lokalplanforslag er tale om enkelte nye forhold i planlægningen for området, se tabellen nedenfor.

I forbindelse med det indledende arbejde med den nye planlægning er der blevet foretaget en ekstra høring af grundejerne i lokalplanområde 550. Høringen gik på grundejernes ønsker ift. den nye planlægning, og målet var at få indspark hertil. Den ekstra høring er dermed gennemført, inden der er sket en politisk behandling af et udkast til lokalplanforslag, og inden der har været en offentlige høring.

Under høringen af grundejerne i området fra den 28. august – 7. september 2018, er der modtaget 3 henvendelser, jf. bilag 2. Desuden er der tidligere blevet indsendt et høringssvar fra en grundejer i området, og der er også indsendt et høringssvar fra en grundejer efter høringen. Alt i alt er der således blevet indsendt 5 høringssvar fra grundejere i området.

Forslag til ændringer af bestemmelserne i lokalplan 550

Teknik- og Miljøforvaltningen har gennemgået den eksisterende lokalplan 550, således at det bliver sikret, at alle uhensigtsmæssigheder og uklarheder i denne lokalplan bliver håndteret i den nye planlægning.

På baggrund af gennemgangen af lokalplan 550 og høringen af grundejerne i lokalplanområdet vil forvaltningen foreslå Teknik- og Miljøudvalget en række ændringer med den nye planlægning. Ændringerne og baggrunden for ændringerne uddybes i tabellen herunder. **Det skal understreges, at ændringerne endnu ikke er politisk behandlet, og at der derfor kan ske ændringer inden forslaget sendes i offentlig høring.**

Byplan Syd

Njalsgade 13
Postboks 348
2300 København S

EAN nummer
5798009809452

	Bestemmelse i LP-forslaget	Forvaltningens forslag til ændring i det nye lokalplanforslag
1	§ 3, stk. 2a og b vedr. almene boliger	Bestemmelserne for almene boliger i lokalplan 550 indeholder en regnefejl og fastlægger et krav til almene boliger, der er for højt ift. hvad der er muligt ifølge planloven. Lokalplanforslaget fastlægger derfor et lavere krav til almene boliger i delområde C i overensstemmelse med planloven.
2	§ 3, stk. 8a vedr. serviceerhverv i stueetagen og den tilhørende tegning nr. 2.	Med lokalplanforslaget begrænses kravet til serviceerhverv i stueetagen på Strandlodsvej 11, der fremgår af tegning nr. 2 i lokalplan 550. Ændringen sker for at sikre, at der kan blive etableret en tilstrækkelig nedkørsel til parkeringskælder dette sted. Lokalplan 550 stiller krav om både serviceerhverv og nedkørsel til parkeringskælder dette sted, men der kan ikke være serviceerhverv, hvor der er en nedkørsel til parkeringskælder.
3	§ 4, stk. 6d vedr. privat fællesvej og den tilhørende signatur på tegning nr. 3	Den del af bestemmelsen i lokalplan 550, der fastlægger at studs til mobilsug skal etableres ved privat fællesvej, bliver slettet i det nye lokalplanforslag, og det samme gør den tilhørende signatur på tegning nr. 3. For at sikre en hensigtsmæssig affaldshåndtering i området er det nødvendigt også at kunne etablere mobilsug i området langs Strædet og Poppelstien. Ovenstående betyder, at den nye bestemmelse blot fastlægger, at studs til mobilsug ikke må etableres på vejareal.
4	§ 4, stk. 8a vedr. udformning af Strædet	Der er tidligere dispenseret til en smallere stibredde på den del af Strædet, der ligger imellem Lindgreens Allé 5 og 7. Bestemmelsen om stibredde i lokalplan 550 ændres i det nye lokalplanforslag i overensstemmelse med den udstedte dispensation.
5	§ 4, stk. 10d vedr. parkeringsnedkørsler vist på tegning nr. 3	Ifølge lokalplan 550 skal der etableres en nedkørsel mod Holmbladsgade samme sted, som der skal sikres nogle udpegede, bevaringsværdige træer i området. I lokalplanforslaget flyttes nedkørslen mod øst, da placeringen ellers vil stride mod placeringen af de udpegede, bevaringsværdige træer. I lokalplanforslaget placeres nedkørslen i en vis afstand til Strædet for at sikre tilstrækkelige oversigtsforhold ved nedkørslen.
6	§ 5, stk. 1d vedr. overskridelse af bebyggelsesprocent i bevaringsværdigt byggeri	I lokalplan 550 er bestemmelsen uklar. I lokalplanforslaget erstattes bestemmelsen derfor af en præcis bestemmelse, så det bliver helt entydigt, at etageareal i bevaringsværdige bygninger kan etableres udover bebyggelsesprocenten, hvis overskridelsen er nødvendig for den fortsatte anvendelse af ejendommen. Bestemmelsen er udformet som en kompetencenorm, hvilket betyder, at Teknik- og Miljøforvaltningen kan tillade det med en dispensation.
7	§ 5, stk. 2a vedr. byggefelter og den tilhørende tegning nr. 4	På adressen Lindgreens Allé 9 udlægger lokalplan 550 byggefelter i skel mod et kommende byrum ved Lindgreens Allé 7. Placeringen af byggefeltet gør det besværligt at opføre byggeri på Lindgreens Allé 7 og 9 uden risiko for brandsmitte på tværs af matrikelskel. Lokalplanforslaget justerer derfor på placeringen af byggefelter på Lindgreens Allé 9, så byggeri på ejendommen og naboejendommen kan opføres uden risiko for brandsmitte. Ændringen medfører konsekvensrettelser på alle illustrationer og de øvrige tegninger i lokalplanen.

	Bestemmelse i LP-forslaget	Forvaltningens forslag til ændring i det nye lokalplanforslag
8	§ 5, stk. 3a og den tilhørende tegning nr. 1 vedr. bevaringsværdige bygninger	<p>Ifm. den nye planlægning er det blevet undersøgt, hvorvidt en overdækket terrasse på Strandlodsvej 11A, der i lokalplan 550 er registreret som en del af den bevaringsværdige bebyggelse på ejendommen, skal bevares eller ej. Undersøgelsen har vist, at registreringen af den overdækkede terrasse er forkert, idet bebyggelsen er uden arkitektonisk værdi og i øvrigt ikke har sammenhæng til den øvrige bevaringsværdige bebyggelse på ejendommen. På den baggrund fastlægger det nye lokalplanforslag, at den overdækkede terrasse ikke længere er bevaringsværdig.</p> <p>Ligeledes er det via en ny undersøgelse konstateret, at enkelte andre bevaringsværdige bygninger er blevet udpeget forkert på tegning nr. 1 i lokalplan 550. Der er tale om at enkelte nyere tilbygninger til det bevaringsværdige bygninger på ejendommen Strandlodsvej 9 også er blevet registreret som bevaringsværdige, selvom disse bebyggelser er uden arkitektonisk værdi og i øvrigt ikke har sammenhæng til den øvrige bevaringsværdige bebyggelse på ejendommen. Fejlene rettes i det nye planforslag.</p> <p>Signaturen for bevaringsværdigt byggeri på tegning nr. 1 er i planforslaget ændret i overensstemmelse med undersøgelsen.</p>
9	§ 5, stk. 4 vedr. bygninger, der forudsættes bevaret og den tilhørende signatur på tegning nr. 1	<p>Bestemmelsen om bygninger, der "forudsættes bevaret" (og den tilhørende signatur) i lokalplan 550, vil udgå med det nye lokalplanforslag, da den er uklar. I stedet er det i forbindelse med den nye planlægning blevet undersøgt, hvorvidt bygningerne, der er "forudsat bevaret" i lokalplan 550, skal bevares eller ej. Bygningerne, der ifølge vurderingen skal bevares, bliver udpeget på tegning nr. 1 og omfattet af en bevaringsbestemmelse i det nye lokalplanforslag. Bygninger, der ifølge vurderingen kan nedrives, vil ikke vil blive omfattet af bevaringsbestemmelser.</p> <p>Bygningerne, der udpeges som bevaringsværdige i det nye planforslag, er:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hovedbygningen på Strandlodsvej 1c • Hovedbygningen på Strandlodsvej 5 • Hovedbygningen, et sidehus og et baghus på Strandlodsvej 9 • Hovedbygningen på Strandlodsvej 11A • Hovedbygningen på Lindgreens Allé 12 • Hovedbygningen på Lindgreens Allé 14 <p>Tre bygninger, som var forudsat bevaret i lokalplan 550, er ikke længere omfattet af bevaringsbestemmelser i den nye lokalplan. De tre bygninger er:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hovedbygningen på Strandlodsvej 3 • To baghuse på Strandlodsvej 9 <p>De bygninger, der udpeges som bevaringsværdige i det nye planforslag, er vist på kortet under denne tabel. Flere af bygningerne blev allerede udpeget som bevaringsværdige med vedtagelsen af lokalplan 550.</p>

	Bestemmelse i LP-forslaget	Forvaltningens forslag til ændring i det nye lokalplanforslag
10	§ 5, stk. 4a og den tilhørende tegning nr. 4 vedr. maksimale etageantal	I lokalplan 550 fremgår der på grund af en fejl ikke et maksimalt etageantal for de 2 byggefelter allernordligst i området. Lokalplanforslaget fastlægger derfor på tegning nr. 4 et maksimalt etageantal for de 2 byggefelter i overensstemmelse med den samlede bebyggelsesprocent for området. Den allerede fastlagt bebyggelsesprocent for området fastholdes. Endvidere justeres det mulige antal etager på ejendommen Lindgreens Allé 9. Ændringen sker som konsekvens af, at byggefelterne på ejendommen bliver justeret, se punkt 7.
11	§5, stk. 4a vedr. maksimale bygningshøjder	Lokalplanforslaget fastlægger i forhold til lokalplan 550 en ny bestemmelse om maksimale bygningshøjder for byggeri i 1 – 6 etager. Ændringerne sker for at tydeliggøre de maksimale bygningshøjder i området og ikke kun de maksimale gesimshøjder.
12	§ 5, stk. 4b vedr. maksimale gesimshøjder	Lokalplan 550 fastlægger en bestemmelse om cirkahøjden på gesimser for byggeri i 1 – 6 etager. I lokalplanforslaget justeres bestemmelsen, så alle gesimshøjder hæves med 1 m – hvilket også bliver den maksimale højde. På den måde tydeliggør lokalplanforslaget, hvor højt byggeriet må være i området.
13	§ 5, stk. 6 vedr. mindre bygninger	Lokalplan 550 giver mulighed for mindre bebyggelse på de udpegede byrum. Muligheden kan dog mod intentionen begrænse byggemulighederne på de omkringliggende ejendomme. Lokalplanforslaget ændrer derfor bestemmelsen således, at der ikke må etableres mindre bygninger i de udpegede byrum.
14	§ 6, stk. 1b vedr. materialer og farver og den tilhørende tegning nr. 4b	§ 6, stk. 1b og tegning nr. 4b i lokalplan 550, der overordnet regulerer facadematerialer i området, udgår af lokalplanforslaget. Dette sker, fordi facadematerialer og farver mv. er reguleret konkret i § 6, stk. 2a uden henvisning til tegning nr. 4b.
15	§ 6, stk. 2a vedr. en kompetencenorm og den tilhørende tegning nr. 4b	Tegning 4b i lokalplan 550 udgår af det nye lokalplanforslag, og det samme gør henvisningen til denne i § 6, stk. 2a. Ændringen sker, fordi facadematerialer og farver mv. er reguleret konkret i selve bestemmelsen. Desuden er der i bestemmelsen kun henvist til tegning nr. 4b i den del af § 6, stk. 2a, der omfatter en kompetencenorm.
16	§ 6, stk. 2b. vedr. publikumsorienteret serviceerhverv og tegning nr. 4	I lokalplan 550 er en facade nord for Lindgreens Allé vist forkert på kort 4. I lokalplanforslaget rettes dette (i overensstemmelse med kort 2).
17	§ 6, stk. 2b vedr. publikumsorienteret serviceerhverv og den tilhørende signatur på tegning nr. 4	Med lokalplanforslaget begrænses kravet til åbne stueetager på ejendommen Strandlodsvej 11, der fremgår af tegning nr. 4. Ændringen sker for at sikre, at der kan blive etableret en tilstrækkelig nedkørsel til parkeringskælder dette sted. Lokalplan 550 stiller krav om åben stueetage dette sted, men der kan ikke være en åben stueetage, hvor der er en nedkørsel til parkeringskælder.

	Bestemmelse i LP-forslaget	Forvaltningens forslag til ændring i det nye lokalplanforslag
18	§ 6, stk. 2p vedr. dybden på altaner	Lokalplan 550 stiller krav om, at alle altaner skal etableres som opholdsaltaner og flere steder stilles der konkrete krav til dybden på altaner. Med lokalplanforslaget omformuleres bestemmelsen for dybden på altaner, så det bliver muligt at etablere opholdsaltaner med en dybde på <i>op til</i> henholdsvis 1,3, 1,1 og 0,3 m. Ændringen sker for at sikre tilstrækkeligt lys i boligerne, særligt i de små boliger. Det sikres fortsat, at der skal være opholdsaltaner eller terrasser til alle boliger. De kan eventuelt etableres som indeliggende altaner.
19	§ 7, stk. 8a vedr. træer langs "Strædet"	Lokalplan 550 stiller krav til etablering af træer langs "Strædet". Med lokalplanforslaget ændres bestemmelsen, så det er muligt at ændre placeringen af træerne langs "Strædet". Ændringen sker for at sikre, at "Strædet" kan blive anvendt som brandvej for nybyggeriet i området. Af samme årsag gør lokalplanforslaget det muligt at ændre placeringen af træer i gårdrum, hvis det er nødvendigt pga. konstruktionen i en parkeringskælder.
20	§ 8, stk. 4b vedr. bygningsdele, der forudsættes bevaret, og tegning nr. 1	Lokalplan 550 fastlægger, at visse bygningsdele i området "forudsættes bevaret". Med lokalplanforslaget udgår bestemmelsen og den tilhørende signatur på tegning nr. 1, da det i en lokalplan ikke kan reguleres, hvad der skal bevares inden i en bygning, og det samme gør signaturen for bygningsdele, der "forudsættes bevaret". I stedet fastlægges der en ny bestemmelse, der sikrer, at en del af Byrum B bliver overdækket, så intentionen i lokalplan 550 bliver opretholdt.
21	§ 10, stk. 1 vedr. skybrudssikring og den tilhørende tegning nr. 6	Kravet til terrænniveauer i området omformuleres fra en cirka-kote til et spænd, og det sikres, at der bliver etableret en glidende overgang imellem de forskellige terrænniveauer. Ændringen sker for at tydeliggøre, hvilke terrænniveauer der kan komme i området og for at sikre, at der kun bliver etableret støttemure i området i forbindelse med nedkørsler til parkeringskældre.
22	§ 13, stk. 5 vedrørende grundejerforening.	Bestemmelsen i lokalplan 550 regulerer nærmere omstændigheder for grundejerforeningen i området. Bestemmelsen udgår dog med lokalplanforslaget, da bestemmelsen regulerer forhold, der ikke kan reguleres i en lokalplan.
23	Signaturen for "Øvrig bebyggelse i lokalplanområdet" på tegningerne 4 og 4a.	Med lokalplanforslaget ændres signaturen "Øvrig bebyggelse i lokalplanområdet" på tegning nr. 4 og 4a til at vise "Bevaringsværdig bebyggelse i lokalplanområdet". Ændringen sker for at tydeliggøre på tegningerne, hvilke bygninger der skal bevares i området, og hvor der kan bygges nyt.
24	Signaturen for "Bolig/serviceerhverv/erhverv mm." på tegning nr. 2	Med lokalplanforslaget ændres signaturen "Bolig/serviceerhverv/erhverv mm." på tegning nr. 2. Ordet "erhverv" slettes, da lokalplanen kun muliggør serviceerhverv, som det stadig fremgår af signaturen.
25	Signaturen for "Kommunevej" på tegning nr. 3.	Med lokalplanforslaget udgår signaturen "Kommunevej" på tegning nr. 3, da lokalplan ikke kan fastlægge bestemmelser om vejstatus. I lokalplan 550 er der ingen bestemmelse tilknyttet til signaturen for "kommunevej".
26	Signaturen for "brandvej" på tegning nr. 3.	Med lokalplanforslaget vises den nordlige del af "Strædet" også som en potentiel brandvej på tegning nr. 3. Det har vist sig, at det ift. de konkrete projekter er nødvendigt også at kunne udnytte denne del af stien til brandvej.
27	Signaturer på tegninger generelt	I lokalplanforslaget ændres navngivningen af flere signaturer på kortbilag, så ordlyden af signaturene er i overensstemmelse med ordlyden i bestemmelserne.

Høringssvar fra grundejere i lokalplanområde 550

I det følgende fremgår forvaltningens bemærkninger til de 5 høringssvar, der er blevet indsendt fra grundejerne i lokalplanområde 550.

Indholdet i de 5 høringssvar er desuden refereret herunder. **Referatet udgør kommunens forståelse af høringssvarene.**

Henrik Vibe-Hastrup, Lindgreens Allé 4, henvendelse 1

Indsigeren indsendte under den offentlige høring af lokalplanforslag 550 'Lindgreens Allé' et høringssvar til den nye planlægning. Efter høringen indsendte indsigeren høringssvaret igen. Det andet høringssvar er enslydende med høringssvaret indsendt under den offentlige høring af lokalplanforslag 550, dog suppleret af en udtalelse fra Københavns Museum. Af udtalelsen fra Københavns Museum fremgår det, at museet har vurderet ejendommene Lindgreens Allé 4, 6 og 8 som værende bevaringsværdige, da bygningerne på ejendommene repræsenterer Amagers tidlige udbygningshistorie.

KK TMF referat og forståelse af HVH oprindelige høringssvar, som citeret her, er ikke accepteret og indgår i HVH klage til Planklagenævnet.

Af selve høringssvaret fremgår det, at nedkørslen til parkeringskælderen over for Lindgreens Allé 4 i lokalplan 550 ønskes flyttet. Indsiger mener, at placeringen ud for Lindgreens Allé 4 vil være generende.

Dernæst ønskes de mulige etageantal reduceret for ejendommene Lindgreens Allé 6 og 8. De mulige bygningshøjder disse steder ønskes reduceret for, at ejendommen Lindgreens Allé 4 ikke skal blive lukket inde af høje bygninger, der vil ødelægge kig til himmel og reducere lysindfaldet. Det er i dag små huse på ejendommen Lindgreens Allé 4, 6 og 8, med forhaver, bygget i slutningen af 1800-tallet med deres eget udtryk og historie. Der opfordres til, at dette lille område udpeges som bevaringsværdigt i lokalplanen. Hvis ikke dette kan lade sig gøre, kræves det, at indsigerens egen bygning bliver det.

Der gøres indsigelse mod det 3 etagers rækkehus på Lindgreens Allé 3. Den nuværende bygningshøjde på ejendommen ønskes bevaret.

Der gøres endvidere indsigelse mod højderne for Lindgreens Allé 1, 2 og Strandlodsvej 5, da der ikke kan accepteres et byggeri, der overstiger den eksisterende højde.

Sidste punkt i indsigelsen omhandler industriejendommen på hjørnet af Strandlodsvej 5 og Lindgreens Allé 1. Her opfordres der til, hvis bygningen indrettes til bolig, at det kun sker frem til fjerde sidste vindue på 2. sal. Til dette spørges der, om der er en byggesag i gang.

Bemærkninger

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplan 550 blev der foretaget en vurdering af bevaringsværdien af bygningerne på Lindgreens Allé 4, 6 og 8. I vurderingen blev det fundet, at de tre villaer i sig selv ikke har en bevaringsværdi, som er høj nok til, at de udpeges som bevaringsværdige.

I forbindelse med den nye planlægning der blevet foretaget en ny vurdering af bevaringsværdien af bygningerne i lokalplanområdet, herunder også bygningerne på Lindgreens Allé 4, 6 og 8. I denne vurdering er det også vurderet, at de tre villaer på Lindgreens Allé 4, 6 og 8 i sig selv ikke har en bevaringsværdi, som er høj nok til, at de udpeges som bevaringsværdige. Vurderingen skyldes blandt andet, at bygningerne ikke bidrager til det lokale miljø og ikke indgår i en helhed med tilsvarende bygninger. I forlængelse heraf er det også vurderet, at bygningerne ikke understøtter byrummet mod Lindgreens Allé.

Forvaltningen vurderer, at det ikke er muligt at udvikle lokalplanområdet med udgangspunkt i Henrik Vibe-Hastrups ejendom, som er en mindre villa, og de omkringliggende bygningers højder. Det skyldes, at området omkring Lindgreens Allé i den gældende kommuneplan er udpeget som en del af byudviklingsområdet Nordøstamager. I forlængelse heraf tog Borgerrepræsentationen med den endelige vedtagelse af lokalplan 550 beslutning om, at lokalplanområdet skal kunne omdannes til primært boliger og serviceerhverv med nybyggeri i en gennemgående og sammenhængende karré-struktur. Ved den endelige vedtagelse var Borgerrepræsentationen oplyst om Henrik Vibe-Hastrups ønsker om ændrede byggemuligheder i området i kraft af høringsvaret indsendt under den offentlige høring af lokalplanforslag 550.

På baggrund af ovenstående vil forvaltningen indstille til Teknik- og Miljøudvalget, at ejendommene Lindgreens Allé 4, 6 og 8 også i det nye lokalplanforslag skal kunne omdannes til primært boliger og serviceerhverv i en karre-struktur i sammenhæng med naboejendommene. Dels fordi der er tale om et byudviklingsområde, og dels fordi bebyggelserne på de tre ejendomme ikke er vurderet til at være bevaringsværdige. Herudover fordi Borgerrepræsentationen i forbindelse med den endelige vedtagelse af Lokalplan 550 allerede har taget stilling til, at ejendommene Lindgreens Alle 4, 6 og 8 skal kunne være en del af karré-strukturen i området.

Forvaltningen skal bemærke, at det står ejerne af ejendommene Lindgreens Allé 4, 6 og 8 frit for at bevare og istandsætte de nuværende bebyggelser på de tre ejendomme. Lokalplan 550 medfører ikke handlepligt til at etablere den karré-bebyggelse på ejendommene.

Ref.: Indsigelser vedrørende forslag til lokalplan for Lindgreens Allé II. HVH 18-12-0-2019. Punkt 2.d.

Det ser ud til at der, i oktober 2019, er flyttet folk ind bag nogen af de vinduer der er frabedt i ovenstående. Da min klagesag vedrørende dette punkt endnu ikke er afsluttet, anmodes KK derfor hermed om også her fortsat at håndhæve den opsættende virkning som min klage giver anledning til.

som lokalplanen muliggør. Det samme vil gøre sig gældende i forhold til den nye lokalplan for området.

Forvaltningen skal bemærke, at der er ved at blive indrettet boliger på ejendommen Strandlodsvej 5.

Denne oplysning er ny, og er tilkommet med dette notat.

Thomas Guldborg og Henrik Lumholdt på vegne af TopDanmark, Holmbladsgade 136 – 138, henvendelse 2

Det ønskes, at den nye planlægning muliggør, at der kan etableres mere parkering i området. TopDanmark har i dag 118 parkeringspladser på Holmbladsgade 136-138 for byggeriet på Holmbladsgade 133 og 139 uden for lokalplanområdet. Det er nødvendigt, at de 118 parkeringspladser kan flyttes til en parkeringskælder på 2 etager samme sted, hvis den nye lokalplan skal virkeliggøres dette sted. Det oplyses, at der ikke er givet byggetilladelse eller lignende til de eksisterende parkeringspladser på Holmbladsgade 136-138.

Det ønskes, at en nedkørsel til en parkeringskælder fra Holmbladsgade flyttes mod øst. Baggrunden er et ønske om, at der kan blive skabt en bedre forbindelse imellem matr. nr. 3536 og matr. nr. 3987.

TopDanmark er vidende om, at der er dispenseret til bredden på stien 'Strædet' imellem Lindgreens Allé 5 og 7. På den baggrund ønsker TopDanmark, at stien kan etableres med den samme, smallere bredde imellem deres ejendomme, Holmbladsgade 138 og 142. Det menes, at dette vil give stien et mere homogent og ensartet forløb på stien.

Bemærkninger:

TopDanmarks 118 parkeringspladser på Holmbladsgade 136-138 er såkaldte 'frie' pladser, som ikke er knyttet op på p-deklarationer eller lignende til byggeriet på Holmbladsgade 133 og 139.

'Frie' pladser, der ikke stammer fra en deklaration i forbindelse med en byggesag, kan ikke udløse ret til at etablere ekstra parkeringspladser. Dette gælder uanset, hvad der står i lokalplanen. Indsigerens ønske kan derfor ikke imødekommes.

I sammenhæng med ovenstående skal det bemærkes, at lokalplan 550 fastlægger bestemmelser om parkering i overensstemmelse med den gældende kommuneplan. Alt i alt vurderer forvaltningen derfor, at bestemmelserne om parkering i lokalplan 550 skal videreføres til det nye lokalplanforslag.

Det bemærkes endvidere, at ovenstående ikke udelukker, at brugerne af Holmbladsgade 133 og 139 benytter en fremtidig parkeringskælder

på Holmbladsgade 136 og 138. I så fald skal det ske i overensstemmelse med rammerne for parkering i den nye lokalplan. Det er i den forbindelse desuden et vilkår, at adgangen til pladserne foregår på lige vilkår som for andre beboere og brugere af ejendommene.

Forvaltningen vil indstille til Teknik- og Miljøudvalget, at nedkørslen mod Holmbladsgade skal flyttes mod øst i det nye lokalplanforslag. Begrundelsen herfor fremgår af skemaet herover.

Forvaltningen bemærker, at der kun er blevet dispenseret til bredden på stien 'Strædet' imellem ejendommene Lindgreens Allé 5 og 7, idet udlægget af 2 byggefelter forhindrer, at stien netop dette sted bliver etableret med den bredde, der er krævet i lokalplan 550. Imellem ejendommene Holmbladsgade 138 og 142 er det muligt at etablere stien 'Strædet' med den bredde, som lokalplan 550 kræver. Forvaltningen vil derfor indstille til Teknik- og Miljøudvalget, at bestemmelserne om bredden på 'Strædet' skal videreføres til det nye lokalplanforslag. Kun med undtagelse af strækningen imellem Lindgreens Allé 5 og 7.

Søren Brøndum Nilsson på vegne af Ulrik Thalbitzer-Foldskov,
Lindgreens Allé 7, henvendelse 3

Det ønskes, at det vestlige byggefelt på naboejendommen Lindgreens Allé flyttes 2,5 m. mod øst, da det nuværende byggefelt begrænser byggemulighederne på ejendommen Lindgreens Allé 7.

Det ønskes, at den nye planlægning åbner op for en anden fordeling af almene boliger i området og herunder, at kvadratmeterne kan flyttes imellem delområderne hertil. Særligt fordi det vil kunne give en bedre anskaffelses- og driftsøkonomi til de almene boliger.

Det ønskes, at den nye planlægning åbner op for, at der kan etableres flere mindre boliger i området. Konkret ønskes det, at 50 % af bruttoetagearealet kan fritages for beregningen af den gennemsnitlige boligstørrelse i området.

Bemærkninger:

Forvaltningen vil indstille til Teknik- og Miljøudvalget, at byggemulighederne på ejendommen Lindgreens Allé 9 skal ændres med den nye planlægning. Begrundelsen herfor fremgår af skemaet herover.

Forvaltningen skal bemærke, at lokalplan 550 sikrer, at almene boliger bliver etableret spredt i området. Spredningen vil være med til at sikre en hensigtsmæssig blanding af almene og private boliger i området. Forvaltningen vurderer, at vil blive en skæv fordeling af almene boliger i området, hvis der åbnes op for, at der kan flyttes

kvadratmeter for almene boliger imellem de enkelte delområder. Forvaltningen vil derfor indstille til Teknik- og Miljøudvalget, at bestemmelserne om almene boliger i lokalplan 550 skal videreføres til det nye lokalplanforslag. Dog selvfølgelig med et krav, der er korrigeret, jf. skemaet ovenfor.

Forvaltningen skal desuden bemærke, at det forventes, at de almene boliger i delområde B kan blive anskaffet, etableret og driftet i sammenhæng med almene boliger i et af de øvrige delområder.

Kravet til boligstørrelser i lokalplan 550 er fastlagt i overensstemmelse med rammerne i den gældende kommuneplan. Disse bestemmelser skal således videreføres til den nye lokalplan.

*Anders Hessner og Claus Hansen på vegne af Kim Johansen,
Lindgreens Allé 10 - 12, henvendelse 4*

Indsiger er indforstået med, at bestemmelsen om almene boliger i lokalplan 550 skal rettes med det nye lokalplanforslag. Dog ønskes det, at den nye lokalplan skal stille krav om færre almene boliger i delområde C og flere almene boliger i byggefelt D.

Det ønskes, at bebyggelsesprocenten på 150 % for området under ét skal kunne overskrides generelt for bevaringsværdigt byggeri, og ikke kun hvis overskridelsen er nødvendig for den fremtidige udnyttelse af det bevaringsværdige byggeri/ejendommen. Indsigerne henviser til sagsforløbet for lokalplan 550. Indsigerne mener, at det indledningsvist var aftalt med kommunen, at bebyggelsesprocenten generelt skulle kunne overskrides for bevaringsværdigt byggeri, og at den endeligt vedtagne lokalplan 550 ikke stemmer overens med denne aftale.

I sammenhæng med ovenstående henviser indsigerne til kommunens nye planlægning for "Nuuks Plads II" og "Østre Gasværk Teatergrund". I lokalplanforslagene er der ifølge indsigerne en bestemmelse, der muliggør at bebyggelsesprocenten kan overskrides generelt for bevaringsværdigt byggeri. Og indsigerne mener derfor også, at samme bestemmelse bør fastlægges i det nye lokalplanforslag for Lindgreens Allé.

Det ønskes, at kravet til koter bliver justeret i den nye planlægning. Særligt ved stien 'Strædet' giver kravene i lokalplan 550 udfordringer.

Det ønskes, at det nye lokalplanforslag ikke stiller krav om gennemgående trapperum, når et trapperum ligger inden for 10 m. fra et porthul eller et hjørne af bebyggelsen. Ellers er det svært at opnå den krævede tilgængelighed pga. krav til koter i området.

Det ønskes, at træer generelt skal kunne flyttes 5 m., og træer langs 'Strædet' skal kunne flyttes til den anden side af stien. Dels for at sikre, at træerne kan blive etableret oven på søjlerne til parkeringskældrene, dels for at sikre at stien 'Strædet' kan benyttes som brandvej.

Der ønskes ændrede krav til altaner. Konkret er der et ønske om at etablere franske altaner til alle ungdomsboliger, da dette vil kunne sikre bedre lysforhold i de små boliger.

Det ønskes, at kravet til publikumsorienterede servicearealer ændres for stueetager mod Strandlodsvej, da det ellers ikke vil være muligt at etablere en dobbeltsporet rampe til en parkeringskælder på Strandlodsvej 9.

Bemærkninger:

Forvaltningen skal bemærke, at lokalplan 550 sikrer, at almene boliger bliver etableret spredt i området. Spredningen er med til at sikre en hensigtsmæssig blanding af almene og private boliger. Forvaltningen vurderer, at der vil blive en skæv fordeling af almene boliger i området, hvis der bliver flyttet kvadratmeter for almene boliger imellem de enkelte delområder. Forvaltningen vil derfor indstille til Teknik- og Miljøudvalget, at bestemmelserne om almene boliger i lokalplan 550 skal videreføres til den nye lokalplan. Dog selvfølgelig med et krav, jf. skemaet ovenfor.

Forvaltningen skal bemærke, at udarbejdelse af lokalplaner er en proces, og det er ikke usædvanligt, at formulering og indhold af bestemmelser ændres i lokalplanprocessen, og at det vil altid være den endeligt vedtagne og bekendtgjorte lokalplan, der er hjemmel for Københavns Kommunes afgørelser.

Af § 5, stk. 1d, i lokalplan 550 følger, at bebyggelsesprocenten på 150 % for området under ét kan overskrides for bebyggelse, der er udpeget som bevaringsværdig. Forvaltningen tolker bestemmelsen således, at bebyggelsesprocenten kun kan overskrides ved bevaringsværdig bebyggelse, hvis det er nødvendigt for den fremtidige udnyttelse af det bevaringsværdige byggeri/ejendommen. Dette har kommunen tidligere truffet afgørelse om.

Forvaltningen vil indstille til Teknik- og Miljøudvalget, at det gøres mere klart i lokalplanforslagets bestemmelser, at bebyggelsesprocenten på 150 % for området under ét kun kan overskrides for bevaringsværdigt byggeri, hvis overskridelsen er nødvendig for den fremtidige udnyttelse af det bevaringsværdige byggeri/ejendommen. Det skyldes en fortsat vurdering om, at forvaltningens tolkning af § 5, stk. 1d, i lokalplan 550 er væsentlig for en hensigtsmæssig udnyttelse af lokalplanområdet. Hvis der blev

åbnet op for, at bebyggelsesprocenten på 150 % for området under ét skal kunne overskrides generelt for bevaringsværdigt byggeri, vil der komme væsentligt mere byggeri i området end bebyggelsesprocenten tillader i sig selv.

Af § 5, stk. 2b, i lokalplanforslaget for Østre Gasværk Teatergrund fremgår det, at bebyggelsesprocenten kun kan overskrides i forbindelse med nyindretning af den fredede teaterbygning inden for bygningsvolumenet. Dermed har bestemmelsen et indhold, der svarer til forvaltningens tolkning af § 5, stk. 1d, i lokalplan 550, og forvaltningen vurderer derfor, at lokalplanforslaget for Østre Gasværk Teatergrund er sammenligneligt med lokalplan 550 på dette punkt. I forlængelse heraf vurderer forvaltningen også, at lokalplanforslaget for Østre Gasværk Teatergrund på ingen måde giver anledning til, at det nye lokalplanforslag for Lindgreens Allé skal give mulighed for, at bebyggelsesprocenten kan overskrides generelt for bevaringsværdigt byggeri.

Forvaltningen skal desuden bemærke, at Borgerrepræsentationen siden modtagelsen af henvendelse 4 har besluttet ikke at vedtage lokalplanforslaget for "Nuuks Plads II" endeligt. På den baggrund er det vurderet, at denne sag hverken er relevant ift. indholdet i Lokalplan 550 eller indholdet den nye planlægning for Lindgreens Allé.

Forvaltningen vil indstille til Teknik- og Miljøudvalget, at lokalplanforslagets krav til koter i området skal ændres til et spænd. Begrundelsen herfor fremgår af skemaet herover.

Forvaltningen vurderer, at det ikke er nødvendigt at foretage ændringer i den nye planlægning ift. adgange til bygninger. Heller ikke pga. tilgængelighed. Lokalplan 550 fastlægger i § 6, stk. 2z, at adgangen fra gårdrummet kan udelades, hvis der er kort afstand via port eller anden passagemulighed fra gårdrummet til offentligt tilgængelige arealer. Forvaltningen vil derfor indstille til Teknik- og Miljøudvalget, at ovennævnte bestemmelse skal videreføres til det nye lokalplanforslag.

Forvaltningen vil indstille til Teknik- og Miljøudvalget, at lokalplanforslagets krav til placering af træer visse steder skal kunne fraviges. Begrundelsen herfor fremgår af skemaet herover.

Forvaltningen vil indstille til Teknik- og Miljøudvalget, at lokalplanforslagets krav til altaner ændres. Begrundelsen herfor fremgår af skemaet herover.

Forvaltningen bemærker desuden, at det vurderes væsentligt, at den nye lokalplan fastholder kravet om, at alle altaner skal etableres som

opholdsaltaner, enten helt eller delvist indeliggende. Kravet er med til at sikre yderligere luft til de enkelte boliger.

Forvaltningen vil indstille til Teknik- og Miljøudvalget, at lokalplanforslagets krav til serviceerhverv og åben stueetage begrænses på Strandlodsvej 9. Begrundelsen herfor fremgår af skemaet herover.

Emilie Karlsbad Meyer på vegne af AKF Koncernen, Lindgreens Allé 9, henvendelse 5

Der bliver givet udtryk for et ønske om, at den nye planlægning skal omfordele byggemulighederne på ejendommen Lindgreens Allé 9. Baggrunden er, at der endnu ikke foreligger et konkret byggeprojekt for ejendommen, og derfor vil det være rart med rummelige bestemmelser. Indsigeren ønsker blandt andet, at der åbnes op for, at der kan etableres en stueetage i hele ejendommens udstrækning med opholdsareal på taget, og at der kan etableres en dagligvarebutik i stueetagen.

Indsigeren er fortaler for, at byggefelterne på Lindgreens Allé 9, der ligger nærmest Lindgreens Allé 7, bliver flyttet 2,5 m. mod øst, særligt pga. kravet om åbne facader og publikumsorienterede stueetager.

Bemærkninger

Forvaltningen vurderer, at indsigerens ønsker for byggemulighederne på ejendommen Lindgreens Allé 9 udgør en væsentlig ændring af de byggemuligheder, der er fastlagt i lokalplan 550. Det gælder især ønsket om stueetage i hele ejendommens udstrækning med opholdsareal på taget og en dagligvarebutik i stueetagen.

Forvaltningen vil indstille til Teknik- og Miljøudvalget, at det nye lokalplanforslag skal omfordele byggemulighederne på ejendommen Lindgreens Allé 9. Forslaget til omfordeling fremgår af tegning nr. 4 i det udkast til lokalplanforslag, som er sendt til kommentering hos grundejerne ved Lindgreens Allé. Ændringen sker for at sikre, at byggeriet på ejendommene 7 og 9 kan opføres uden brandsmitte på tværs af matrikelskel og for at fastholde et hensigtsmæssigt omfang på byggefelterne i lokalplan 550.

Forvaltningen skal dog bemærke, at det vil blive indstillet, at byggemulighederne på Lindgreens Allé skal omfordeles i en noget mindre grad end det, som indsigeren lægger op til. Det skyldes, at hensigten med det nye lokalplanforslag er at rette op på uklare bestemmelser og bestemmelser med fejl i lokalplan 550. **Hensigten med lokalplanforslaget er ikke at opstille nye og/eller væsentligt ændrede byggemuligheder i området.**

I forlængelse af ovenstående skal det nævnes, at ejendommen Lindgreens Allé 9 ligger uden for den gældende centerstruktur i kommuneplanen. Med udgangspunkt i den gældende kommuneplan er det således ikke muligt at planlægge for en dagligvarebutik på ejendommen. Kommuneplanen udlægger kun areal til et bydelscenter i den vestlige del af Lindgreens Allé. Afgrænsningen på dette bydelscenter fremgår af tegning nr. 2 i det udkast til lokalplanforslag, som er sendt til kommentering hos grundejerne ved Lindgreens Allé.



KØBENHAVNS KOMMUNE

Teknik- og Miljøforvaltningen
Byens Udvikling

Bilag 4 til Henrik Vibe-Hastrup skrivelse dateret 21-10-2019 til Københavns Kommune TMF. Indsigelser vedrørende forslag til lokalplan for Lindgreens Allé II

NOTAT

Notat om grundejernes kommentarer til første udkast til lokalplanforslag for Lindgreens Alle II

Det er som tidligere orienteret besluttet, at der skal udarbejdes en ny lokalplan, som erstatter lokalplan 550 for Lindgreens Allé. Det skyldes, at der i forbindelse med byggesagerne i lokalplanområdet har vist sig at være nogle udfordringer med uklare bestemmelser og enkelte bestemmelser med fejl i lokalplanen.

Den 2. november 2018 blev der sendt et første udkast til det nye lokalplanforslag til kommentering hos de grundejere i lokalplanområdet, der deltog i mødet om sagen den 28. august 2018 og/eller havde ytret ønske om at kommentere udkastet til det nye planforslag for området. Siden da har kommunen besluttet, at lokalplanforslag 'Lindgreens Allé II' skal opbygges efter kommunens nye lokalplanskabelon. Målet med dette er at sikre gennemgående, klare og entydige bestemmelser for udviklingen i området. Forvaltningen vurderer, at den nye opbygning af lokalplanforslaget på sigt vil komme alle parter til gavn.

Under høringen af grundejerne i området fra den 2.– 9. november 2018 blev der modtaget 3 henvendelser. Derudover er flere af henvendelserne blevet suppleret med yderligere bemærkninger efter høringen, og efter høringen er der modtaget endnu et høringssvar fra en grundejer i området. Alt i alt blev der således indsendt 4 høringssvar i forbindelse med høringen af grundejerne fra den 2. november – 9. november 2018. Høringen blev gennemført, inden der er sket en politisk behandling af et udkast til lokalplanforslag, og inden der har været en offentlige høring.

Forslag til væsentlige ændringer af bestemmelserne i lokalplan 550
Teknik- og Miljøforvaltningen har gennemgået den eksisterende lokalplan 550 i forhold til kommunens nye lokalplanskabelon, således at det bliver sikret, at alle uhensigtsmæssigheder og uklarheder i denne lokalplan bliver håndteret i den nye planlægning. Den nye skabelon lægger op til en forenkling af kommunens lokalplaner via nye standardbestemmelser. En del forhold reguleres derfor ikke længere i det nye udkast til lokalplanforslag. Det gælder for eksempel placeringen af brandveje og eksempler på beplantning i gårdrummene. De ændringer, der blev nævnt i notatet af den 2. november, er desuden blevet indarbejdet i det nye udkast til lokalplanforslag.

På baggrund af gennemgangen af lokalplan 550 og høringerne af grundejerne i lokalplanområdet vil forvaltningen foreslå Teknik- og

7. juni 2019

Sagsnr.
2018-0208845

Dokumentnr.
2018-0208845-121

Sagsbehandler
Anders Klintgaard

Byplan Syd

Njalsgade 13
Postboks 348
2300 København S

EAN nummer
5798009809452

Miljøudvalget en række ændringer med det nye udkast til lokalplanforslag. Desuden vil der blive foreslået ændringer i overensstemmelse med det kommende forslag til kommuneplan 2019. Ændringerne og baggrunden for de væsentligste ændringer uddybes i tabellen herunder. Det skal understreges, at ændringerne endnu ikke er politisk behandlet, og at der derfor kan ske ændringer inden planforslaget sendes i offentlig høring.

	Paragraf i lokalplan 550 med forslag til væsentlig ændring	Forvaltningens forslag til ændring i det seneste udkast til nyt lokalplanforslag
1	Generelt	Det seneste udkast til lokalplanforslag er udarbejdet efter Københavns Kommunes nye lokalplanskabelon. Lokalplan 550 er således gennemgående blevet rettet dog således, at principperne og intentionerne i lokalplan 550 i høj grad bliver videreført. Den nye skabelon sikrer, at bestemmelserne i denne lokalplan er mere klare og entydige ift. den mulige udvikling af området. Samtidig er der dog også flere forhold, der ikke længere bliver reguleret. Det gælder f.eks. beplantning i gårdrum og udformningen af den eksisterende bebyggelse i området, der ikke er bevaringsværdig. Det nye udkast til lokalplanforslag giver fortsat mulighed for en bebyggelsesprocent på 150 % for området under ét. I overensstemmelse med skabelonen forudsætter det efter lokalplanforslaget dog dispensation, hvis bebyggelsesprocenten ønskes beregnet for mere end én ejendom. Ændringen gør det lettere for kommunen at styre, hvordan byggeretter kan flyttes internt i området.
2	§ 3, stk. 2a og b	Bestemmelsen om almene boliger i delområde C i lokalplan 550 er nedjusteret i denne lokalplan. Ændringen er sket, for at lokalplanforslagets krav til almene boliger er gyldig og stemmer overens med de planmæssige intentioner, der lå bag bestemmelsen i lokalplan 550.
3	§4, stk. 10d	Lokalplanen 550 fastlægger, hvor der kan etableres nedkørsler til parkeringskælder i området. Ifølge lokalplan 550 kunne en mulig nedkørsel til parkeringsparkeringskælder etableres mod Holmbladsgade. Denne lokalplan flytter nedkørslen mod øst, væk fra de eksisterende træer, der sikres dette sted. Ændringen er sket for at sikre, at de eksisterende bevaringsværdige træer mod Holmbladsgade kan bevares. Desuden muliggør lokalplanforslaget en ny nedkørsel til parkeringskælder ud for ejendommen Strandlodsvej 3. Muligheden følger en dispensation fra lokalplan 550, der er givet til den pågældende nedkørsel.
4	§ 5, stk. 1d	Bestemmelsen i lokalplan 550 om, at bebyggelsesprocenten kan overskrides ved bevaringsværdigt byggeri var uklar og er i det seneste udkast til lokalplanforslag erstattet af en præcis bestemmelse. Med lokalplanforslaget bliver det klart, at etageareal i bevaringsværdige bygninger kan etableres udover bebyggelsesprocenten, hvis overskridelsen er nødvendig for den fortsatte anvendelse af den enkelte bevaringsværdige bygning.
5	§ 5, stk. 2a	Placeringen af byggefeltet på Lindgreens Allé 9 i lokalplan 550 er blevet justeret i denne lokalplan. Ændringen er sket, fordi placeringen af byggefeltet i lokalplan 550 gør det byggeteknisk besværligt at opføre byggeri på Lindgreens Allé 7 og 9 uden risiko for brandsmitte på tværs af matrikelskel. Når byggefeltet på Lindgreens Allé 9 er justeret med denne lokalplan, kan byggeri på ejendommen og naboejendommen opføres uden risiko for brandsmitte. Ændringen har medført konsekvensrettelser på alle illustrationer og de øvrige tegninger i lokalplanen.

	Paragraf i lokalplan 550 med forslag til væsentlig ændring	Forvaltningens forslag til ændring i det seneste udkast til nyt lokalplanforslag
6	§5, stk. 4	Bestemmelsen om bygninger, der forudsættes bevaret i lokalplan 550, er udgået i udkastet til lokalplanforslag, og der udpeges i stedet yderligere tre bevaringsværdige bygninger i området i lokalplanforslaget. Ændringen sker for at sikre, at det særlige kulturhistoriske miljø i området bliver bevaret i højere grad. Bygningerne, der er udpeget som bevaringsværdige i denne lokalplan, er: Hovedbygningen på Strandlodsvej 1c, Hovedbygningen på Strandlodsvej 5, Hovedbygningen, et sidehus og et baghus på Strandlodsvej 9, Hovedbygningen på Strandlodsvej 11A, Hovedbygningen på Lindgreens Allé 12 samt Hovedbygningen på Lindgreens Allé 14.
7	§5, stk. 4	Tre bygninger, som var forudsat bevaret i lokalplan 550, er ikke omfattet af bevaringsbestemmelser i det seneste udkast til lokalplanforslag. De tre bygninger er: Hovedbygningen på Strandlodsvej 3 samt to baghuse på Strandlodsvej 9.
8	§ 5, stk. 5e	Bestemmelsen i lokalplan 550, der giver mulighed for tagetager o.lign. udover det muliggjorte etageantal, er blevet indarbejdet i det mulige etageantal på tegning 4a. Dog ikke ved bevaringsværdigt byggeri. Ændringen tydeliggør, hvor mange etager der kan etableres i de enkelte byggefeltet, men den muliggør ikke flere etager end lokalplan 550. I sammenhæng med ovenstående sikrer udkastet til lokalplanforslaget, at den højst muliggjorte etage skal tilbagerykkes mindst 1,5 m. fra facaden. Det sikrer, at de øverste etager får karakter af at være tagetager.
9	§ 5, stk. 5b	Bestemmelsen i lokalplan 550 med krav til gesimshøjde for nybyggeri i 1 – 6 etager er udgået af denne lokalplan og i stedet fastlægger lokalplanen bestemmelser om bygningernes maksimale højder. Ændringen tydeliggør, hvor højt byggeriet i området kan blive, men den muliggør ikke højere byggeri end lokalplan 550.
10	§ 10, stk. 1	Kravene til terrænniveauer i området er blevet omformuleret fra en cirka-kote i lokalplan 550 til et spænd i denne lokalplan, og denne lokalplan sikrer samtidig, at der bliver etableret en glidende overgang imellem de forskellige terrænniveauer. Ændringen sker for at tydeliggøre, hvilke terrænniveauer, der kan komme i området, og for at sikre, at der kun bliver etableret støttmure i området ved adgange til bygninger, ved udvendige trapper og nedkørsler til parkeringskældre, samt ved cykelparkering, der integreres i terrænet.
11	Generelt	Bestemmelserne i lokalplan 550 er generelt justeret i denne lokalplan, så alle bestemmelser er i overensstemmelse med forslag til kommuneplan 2019. Det betyder blandt andet, at kravene til parkering er blevet ændret og at etablere små boliger er blevet øget. Videre fastlægger udkastet til lokalplanforslaget, at kollegie- og ungdomsboliger kan udgøre op til 30 % af boligandelen i området, og at disse boliger ikke skal indgå i fastlæggelsen af den gennemsnitlige boligstørrelse i området.

Høringssvar fra grundejere i lokalplanområde 550

I det følgende fremgår forvaltningens bemærkninger til de 4 høringssvar, der er blevet indsendt til det første udkast af det nye lokalplanforslag, der var i høring fra d. 2. – 9. november 2018.

Indholdet i de 4 høringssvar er desuden refereret herunder. Referatet udgør kommunens forståelse af høringssvarene.

Advokat Erlandsens Ejendomsadministration, Kamilla Rosado og Dorthe Lundager, Strandlodsvej 9, henvendelse 1

Det ønskes, at den nye lokalplan åbner mulighed for flere boliger og mindre erhverv på ejendommen. Baggrunden er ifølge indsigerne, at det er svært at udleje flere af de lokaler på ejendommen, der ifølge den gældende lokalplan 550 skal benyttes til erhvervsformål. Særligt dem der ligger i baghusene, bag hovedbygningen på ejendommen. Dertil mener indsigerne, at erhverv i baghusene vil være til gene for boligerne på ejendommen, særligt fordi trafik til og fra lokalerne skal ske via en smal port i hovedbygningen.

Det ønskes desuden, at byggefeltet i lokalplan 550, der ligger på ejendommen Strandlodsvej 9 ud mod Strandlodsvej, bliver fjernet. Indsigerne mener ikke, at det er muligt at udnytte byggemulighederne i byggefeltet, da ejendommen ikke er stor nok til både at etablere byggeriet sammen med de påkrævede friarealer og parkeringsarealer. I stedet for byggemuligheden ud mod Strandlodsvej ønsker indsigerne, at den nye lokalplan skal muliggøre et grønt område foran den bevaringsværdige hovedbygning på ejendommen, så det eksisterende indkig til hovedbygningen bliver bevaret. Indsigerne mener, at dette vil være med til at opretholde områdets historiske træk på lige fod med de øvrige bevaringsværdige byggerier i lokalplanområdet, der ikke kan omkranses af nybyggeri.

Indsigerne nævner, at kommunen bør være tilbageholdende med at planlægge for nybyggeri på ejendommen mod Strandlodsvej, da det har negative skattemæssige konsekvenser for ejerne af ejendommen. Ejerne af ejendommen bliver beskattet af bebyggelsesprocenten på 150 % i lokalplan 550, selvom de ikke ønsker at udnytte byggemuligheden.

Som det sidste anmoder indsigerne om, at deres synspunkter bliver forelagt Teknik- og Miljøudvalget sammen med forvaltningens eventuelle begrundelse for at afvise høringssvaret. Desuden ønsker indsigerne foretræde for udvalget i forbindelse med behandling af det nye lokalplanforslag.

Bemærkninger

Borgerrepræsentationen besluttede med den endelige vedtagelse af lokalplan 550, at lokalplanområdet skal kunne omdannes til primært boliger og serviceerhverv med nybyggeri i en gennemgående og sammenhængende karré-struktur. Med vedtagelsen af lokalplan 550 tog Borgerrepræsentationen således stilling til placeringen af byggefeltet ift. bevaringsværdigt byggeri og fordelingen af boliger og erhverv i området, også på ejendommen Lindgreens Allé 9.

Det skal bemærkes, at både lokalplan 550 og det seneste udkast til lokalplanforslag lægger op til, at bebyggelsesprocenten på 150 % skal beregnes for lokalplanområdet under ét. Det betyder, at indsigerne kan indgå aftaler med andre grundejere i området om at dele af byggeretterne på ejendommen Lindgreens Allé 9 overgår til andre ejendomme i området. I det seneste udkast til lokalplanforslag er muligheden for at beregne bebyggelsesprocenten under ét fastlagt med en kompetencenorm, hvorfor dens udnyttelse vil forudsætte dispensation fra lokalplanen.

Det skal bemærkes, at indsigernes udfordringer i forhold til plads til parkering kan løses, hvis der i fremtiden bliver etableret en fælles parkeringskælder med andre grundejere i området, eventuelt på tværs af matrikelskel. Dette er hverken lokalplan 550 eller det seneste udkast til lokalplanforslag til hinder for.

Det er en tilbagevendende problemstilling i København, at ejendomme ved ny lokalplanlægning medfører beskatning, som grundejeren ikke ønsker. I nogle tilfælde ønsker grundejeren ikke de nye byggemuligheder, som en lokalplan giver, i andre tilfælde ønsker grundejeren, at vedtagelsen falder samtidig med, at mulighederne ønskes udnyttet for at minimere skattebelastningen. Økonomi er dog ikke planlægningsmæssigt relevant og må ikke ligge til grund for en ændring af planlægningen, ej heller det nye lokalplanforslag for Lindgreens Allé II.

På baggrund af ovenstående vil forvaltningen indstille til Teknik- og Miljøudvalget, at byggefeltet og fordelingen af boliger og erhverv i området og på ejendommen Lindgreens Allé 9 skal fastholdes i det nye lokalplanforslag. Indsigernes synspunkter herom vil som ønsket blive forelagt udvalget i forbindelse med godkendelse af det nye lokalplanforslag.

Ligeledes vil forvaltningen indstille til Teknik- og Miljøudvalget, at det nye lokalplanforslag skal muliggøre, at der kan etableres friarealer på taget i området. Ændringen vil lette mulighederne for at etablere friarealer på blandt andet ejendommen Lindgreens Allé 9. Det seneste udkast til lokalplanforslag lægger op til nybyggeri i 2 byggefeltet på ejendommen, hvor taget begge steder kan udnyttes til friarealer.

Bestemmelsen herom fremgår af § 8, stk. 1, i det seneste udkast til lokalplanforslag.

Thomas Guldborg på vegne af TopDanmark, Holmbladsgade 136 – 138, henvendelse 2

Det ønskes, at det nye lokalplanforslag skal muliggøre 160 parkeringspladser i en parkeringskælder på ejendommen Holmbladsgade 136 – 138. Baggrunden er, at TopDanmark i dag har 118 parkeringspladser på Holmbladsgade 136-138 for byggeriet på Holmbladsgade 133 og 139 uden for lokalplanområdet. Det er således ønsket, at den nye parkeringskælder skal kunne rumme både den eksisterende parkering på ejendommen og nye parkeringspladser til det kommende byggeri på ejendommen. Ifølge indsigeren er det nødvendigt, at de 118 eksisterende parkeringspladser kan flyttes til en parkeringskælder på 2 etager samme sted, hvis den nye lokalplan skal virkeliggøres dette sted. Indsigeren har før ytret ønske om ovenstående.

Indsigeren bemærker, at der er lagt op til, at stibreden på 'Strædet' imellem Lindgreens Allé 5 og 7 kommer til at underordne sig byggefeltene dette sted. Indsigeren undrer sig over, at bredden på 'Strædet' ikke tilrettes på den øvrige strækning af stien.

Bemærkninger

De eksisterende 118 parkeringspladser på Holmbladsgade 136-138 er såkaldte 'frie' pladser, som ikke er knyttet op på p-deklarationer eller lignende til byggeriet på Holmbladsgade 133 og 139.

Forvaltningen er helt indforstået med, at der er en udfordring ift. den eksisterende parkeringsplads til byggeriet på Holmbladsgade 133 og 139. Det er dog fortsat forvaltningens vurdering, at en ny lokalplan ikke kan løse denne udfordring alene. Efter udkast til forslag til kommuneplan 2019 er det kun muligt at lokalplanlægge for et fastlagt antal parkeringspladser til nybyggeri eller ændret anvendelse.

I sammenhæng med ovenstående vil forvaltningen undersøge mulighederne for en løsning på TopDanmarks udfordringer med parkering. En løsning skal være i overensstemmelse med den kommende kommuneplan 2019 og den nye lokalplan. **Samtidig opfordres indsigerne til at indsende et konkret løsningsforslag under den kommende høring af det nye lokalplanforslag.**

Forvaltningen skal bemærke, at der er dispenseret til, at 'Strædets' færdselsareal får en bredde på min. 4,4 m. imellem matr.nr. 3879 og matr.nr. 3931, fordi det dette sted ikke er muligt at etablere en større færdselsbredde. På den gennemgående sti i området vil der ske en bedre og mere sikker afvikling af den bløde trafik med en stibredde på min. 5,7 m.

På baggrund af ovenstående har forvaltningen i sinde at indstille til Teknik- og Miljøudvalget, at færdselsarealerne på 'Strædet' skal fastholdes som foreslået i det første udkast til lokalplanforslaget. Bestemmelsen herom fremgår af § 4, stk. 3c i det seneste udkast til lokalplanforslag.

Anders Hessner, Claus Hansen og Mikkel Nordberg på vegne af Kim Johansen, Lindgreens Allé 10 - 12, henvendelse 3

Det ønskes, at lokalplanen ikke stiller krav om, at der skal være et overdækket areal på byrummet syd for Pakhuset. Årsagen er ifølge indsigerne, at overdækningen pga. manglende lys i væsentlig grad vil begrænse mulighederne for at ændre anvendelsen af pakhuset.

Det ønskes det fortsat, at bebyggelsesprocenten på 150 % for området under ét skal kunne overskrides generelt for bevaringsværdigt byggeri, og ikke kun hvis overskridelsen er nødvendig for den fremtidige udnyttelse af det bevaringsværdige byggeri/ejendommen. Indsigerne henviser til sagsforløbet for lokalplan 550. Indsigerne mener, at det indledningsvist var aftalt med kommunen, at bebyggelsesprocenten generelt skulle kunne overskrides for bevaringsværdigt byggeri, og at den endeligt vedtagne lokalplan 550 ikke stemmer overens med denne aftale.

I sammenhæng med ovenstående henviser indsigerne til en verserende klagesag og kommunens nyere lokalplan 544 for 'Amagerbanen Syd'. I denne lokalplan er der en bestemmelse, der muliggør at bebyggelsesprocenten kan overskrides generelt for bevaringsværdigt byggeri. Og indsigerne mener derfor også, at samme bestemmelse bør fastlægges i det nye lokalplanforslag for Lindgreens Allé – ellers forskelsbehandles bygherrerne.

Det ønskes fortsat, at den nye lokalplan skal stille krav om færre almene boliger i delområde C og flere almene boliger i delområde D. Indsigerne begrundes ønsket med, at ændringen vil medføre større, almene enheder, der er lettere at drifte.

Indsigerne nævner, at der i sin tid blev indgået en aftale med kommunen om, at et eksisterende vejareal mod Amagerbanen kunne ophæves. Muligheden ønskes dog ikke opretholdt i det nye lokalplanforslag for området, da kommunen fastholder, at bebyggelsesprocenten for bevaringsværdigt byggeri i området kun kan overskrides, hvis overskridelsen er nødvendig for den fremtidige udnyttelse af det bevaringsværdige byggeri/ejendommen.

Indsigerne ønsker, at matr.nr. 3515, der i lokalplan 550 er udlagt til institution, i stedet udlægges til boliger og erhverv. Det bliver nævnt,

at der vil blive indsendt en fuldmagt til ønsket fra ejeren af matr.nr. 3515. Det er dog ikke sket.

Det ønskes, at der bliver indtegnet yderligere 2 brandveje i det nye lokalplanforslag, som er nødvendige for realiseringen af byggeriet på ejendommen.

Med henvisning til det første udkast til nyt lokalplanforslag, der blev sendt til kommentering hos grundejerne den 2. november 2018, spørges der ind til, hvor vidt byggeri i 6 etager og byggeri i 7 etager kan have samme højde.

Der ønskes en mulighed for at etablere støttemule ved cykelparkering og udvendige trapper til kælder. Indsigerne mener, at dette vil kunne skabe nogle pænere overgange i området.

Det ønskes, at det nye lokalplanforslag skal muliggøre, at det lille byggefelt på matr.nr. 3642 kan anvendes til boliger i stedet for serviceerhverv. Indsigerne begrundet deres ønske med, at byggefeltet ligger skjult i et gårdrum uden adgang med køretøjer, hvorfor stedet ikke egner sig til erhverv. Indsigerne ønsker i stedet at etablere festlokaler e.lign. til boligerne på ejendommen dette sted.

Det ønskes, at det nye lokalplanforslag muliggør ungdomsboliger i området i overensstemmelse med forslag til kommuneplan 2019.

Der spørges ind til, om det nye lokalplanforslag generelt følger bestemmelserne i forslag til kommuneplan 2019.

Bemærkninger

Indsigerne indsendte deres høringssvar til det første udkast til lokalplanforslag i efteråret 2018. Sidenhen har forvaltningen haft et møde den 26. april 2019 med flere af indsigerne (bygherre og rådgivere på ejendommen Lindgreens Allé 12) angående det kommende nybyggeri syd for det bevaringsværdige pakhuis på ejendommen Lindgreens Allé 12. På mødet gjorde bygherren og rådgiverne det klart, at de nu ønsker at bevare en del af bygningskonstruktionerne fra lagerhallen syd for pakhuset. Samtidig ønsker de at etablere en overdækning på konstruktionerne ved det kommende byrum dette sted. Desuden oplyste bygherren og rådgiverne på mødet, at lagerhallen syd for pakhuset, på nær de omtalte konstruktioner, nu er blevet revet ned.

På baggrund af ovenstående har forvaltningen i sinde at indstille til Teknik- og Miljøudvalget, at hovedparten af de nu blotlagte bygningskonstruktioner skal bevares, og at der skal etableres en overdækning på konstruktionerne. Forvaltningen vurderer, at de overdækkede bygningskonstruktioner vil være med til at fastholde

områdets identitet på det kommende byrum dette sted. Desuden er indstillingen i overensstemmelse med intentionerne med lokalplan 550. Bestemmelserne herom fremgår af § 6, stk. 6b og § 8, stk. 8d i det seneste udkast til lokalplanforslag.

Af § 5, stk. 1d, i lokalplan 550 følger, at bebyggelsesprocenten på 150 % for området under ét kan overskrides for bebyggelse, der er udpeget som bevaringsværdig. Forvaltningen tolker fortsat bestemmelsen således, at bebyggelsesprocenten kun kan overskrides ved bevaringsværdig bebyggelse, hvis det er nødvendigt for den fremtidige udnyttelse af det bevaringsværdige byggeri/ejendommen. Dette har kommunen tidligere truffet afgørelse om. Forvaltningen afventer fortsat en afgørelse på den klage, som indsigerne har indsendt til Planklagenævnet over kommunens afgørelse.

Forvaltningen er opmærksom på, at lokalplan 544 har en anden formulering end lokalplan 550 ift. byggemulighederne i forbindelse med bevaringsværdigt byggeri. Det skal dog understreges, at de to lokalplaner er udarbejdet med hver sin kontekst for byudvikling, hvorfor forvaltningen vurderer, at de to sager ikke kan sammenlignes direkte.

På baggrund af ovenstående har forvaltningen fortsat i sinde at indstille til Teknik- og Miljøudvalget, at lokalplanforslagets bestemmelser om bebyggelsesprocent ift. bevaringsværdigt byggeri tydeliggøres. Konkret vil det blive indstillet, at bebyggelsesprocenten på 150 % for området under ét kun kan overskrides for bevaringsværdigt byggeri, hvis overskridelsen er nødvendig for den fremtidige udnyttelse af det bevaringsværdige byggeri/ejendommen. Det skyldes en fortsat vurdering om, at forvaltningens tolkning af § 5, stk. 1d, i lokalplan 550 er væsentlig for en hensigtsmæssig udnyttelse af lokalplanområdet. Hvis der blev åbnet op for, at bebyggelsesprocenten på 150 % for området under ét skal kunne overskrides generelt for bevaringsværdigt byggeri, vil der komme væsentligt mere byggeri i området end bebyggelsesprocenten tillader i sig selv. Bestemmelsen herom fremgår af § 6, stk. 6d, i det seneste udkast til lokalplanforslag.

Forvaltningen skal bemærke, at lokalplan 550 sikrer, at almene boliger bliver etableret spredt i området. Spredningen vil være med til at sikre en hensigtsmæssig blanding af almene og private boliger i området. Forvaltningen vurderer fortsat, at der vil blive en skæv fordeling af almene boliger i området, hvis der ændres på fordelingen af almene boliger i de enkelte delområder. Forvaltningen har derfor fortsat også i sinde at indstille til Teknik- og Miljøudvalget, at bestemmelserne om almene boliger i lokalplan 550 skal videreføres til det nye lokalplanforslag. Dog selvfølgelig med et krav, der er korrigeret i

forhold til fejlen i lokalplan 550. Bestemmelserne herom fremgår af § 3, stk. 3, i det seneste udkast til lokalplanforslag.

Forvaltningen skal desuden bemærke, at det forventes, at de almene boliger i delområde B kan blive anskaffet, etableret og driftet i sammenhæng med almene boliger i et af de øvrige delområder.

Lokalplan 550 giver mulighed for at en del af Lindgreens Allé mod Amagerbanen bliver nedlagt som vejareal under visse forudsætninger. Forvaltningen har i sinde at indstille til Teknik- og Miljøudvalget, at denne mulighed skal opretholdes i det nye lokalplanforslag. Særligt fordi Københavns Kommune ønsker at fastholde muligheden for en institution ved dette sted i det nye lokalplanforslag. Det er vurderingen, at der på sigt vil mangle institutioner på Nordøstamager. Det skal desuden understreges, at der fastlægges en mulighed for at vejarealet mod Amagerbanen skal nedlægges. Det vil således være op til grundejerne af arealet, hvor vidt muligheden skal udnyttes.

På baggrund af ovenstående har forvaltningen også i sinde at indstille til Teknik- og Miljøudvalget, at muligheden for institution i lokalplan 550 fastholdes i det nye lokalplanforslag.

Det bemærkes, at det seneste udkast til lokalplanforslaget er blevet udarbejdet efter kommunens nye lokalplanskabelon, som ikke lægger op til en regulering af brandveje. I stedet er det hensigten, at brandveje blot skal fastlægges i forbindelse med byggetilladelsen til de enkelte byggerier i området. På baggrund af ovenstående har forvaltningen i sinde at indstille til Teknik- og Miljøudvalget, at brandveje udgår af det nye lokalplanforslag.

Det er korrekt at det første udkast til det nye lokalplanforslag opererede med samme mulige totalhøjde for byggeri i 6 og 7 etager. Det skyldes, at lokalplanforslaget samtidig muliggjorte tagopbygning, tagetage, værn, elevatorårne mv. på byggeri i 1 – 6 etager.

Forvaltningen har dog i sinde at indstille til Teknik- og Miljøudvalget, at bestemmelsen fra lokalplan 550, der gav mulighed for tagopbygning, tagetage, værn, elevatorårne mv. udover det muliggjorte etageantal på byggeri i 1 – 6 etager, skal udgå af det nye lokalplanforslag. Samtidig vil det blive indstillet, at det nye lokalplanforslag skal hæve antallet af mulige etager (inklusive tagetage o.lig.) med én etage alle steder på tegning [4a]. Begrundelsen herfor fremgår af tabellen herover.

Forvaltningen har i sinde at indstille til Teknik- og Miljøudvalget, at lokalplanforslaget skal muliggøre støttemure i forbindelse med adgange til bygninger, ved udvendige trapper og nedkørsler til parkeringskældre samt ved cykelparkering, der integreres i terrænet.

Bestemmelsen herom fremgår af § 8, stk. 5, i det seneste udkast til lokalplanforslaget.

Borgerrepræsentationen besluttede med den endelige vedtagelse af lokalplan 550, hvordan fordelingen af boliger og erhverv i området skulle være, også på matr.nr. 3642. På den baggrund vil forvaltningen indstille til Teknik- og Miljøudvalget, at byggefelterne og fordelingen af boliger og erhverv i området, herunder også på matr.nr. 3642, skal fastholdes i det nye lokalplanforslag.

Det forventede forslag til kommuneplan 2019 fastlægger, at kollegie- og ungdomsboliger er undtaget fra gennemsnitsberegningen af den gennemsnitlige boligstørrelse i nye byområder. Desuden fastlægger det forventede kommuneplanforslag, at kollegie- og ungdomsboliger skal have en størrelse på 25 – 50 m². I den sammenhæng skal det dog understreges, at Borgerrepræsentationen først forventes at godkende forslag til kommuneplan 2019 til offentlig høring i august 2019. Det betyder, at der kan ske ændringer i rammerne for, hvordan kollegie- og ungdomsboliger skal indgå i beregningen af boligstørrelser i området.

På baggrund af ovenstående vil forvaltningen indstille til Teknik- og Miljøudvalget, at det nye lokalplanforslag skal muliggøre flere kollegie- og ungdomsboliger i området. Konkret vil det blive indstillet, at 30 % af etagearealet på den enkelte ejendom kan udnyttes til kollegie- og ungdomsboliger, eventuelt med beregning for flere ejendomme under ét. Forvaltningen vurderer, at bestemmelsen er med til at sikre en hensigtsmæssig blanding af boligstørrelser i området. Bestemmelserne om andelen af kollegie- og ungdomsboliger fremgår af § 3, stk. 2 og 4e, i det seneste udkast til lokalplanforslag.

Det skal bemærkes, at den kommende lokalplan for Lindgreens Allé generelt vil følge retningslinjerne og rammerne i kommuneplan 2019. Det skyldes, at lokalplanen vil blive vedtaget endeligt efter, at den endelige Kommuneplan 2019 bliver bekendtgjort.

Mirza Hadzibegovic, på vegne af Ulrik Thalbitzer-Foldskov,
Lindgreens Allé 3, henvendelse 4

Det ønskes, at det nye lokalplanforslag muliggør ungdomsboliger på ejendommen Lindgreens Allé 3. Ønsket bunder ifølge indsiger i, at der er en stor efterspørgsel efter – og mangel på – netop ungdomsboliger i området.

Bemærkninger

Den kommende lokalplan for Lindgreens Allé vil følge retningslinjerne og rammerne i kommuneplan 2019. Det skyldes, at lokalplanen vil blive vedtaget endeligt efter at den endelige kommuneplan 2019 bliver bekendtgjort.

Det forventede forslag til kommuneplan 2019 fastlægger, at kollegie- og ungdomsboliger er undtaget fra gennemsnitsberegningen af den gennemsnitlige boligstørrelse i nye byområder. Desuden fastlægger det forventede kommuneplanforslag, at kollegie- og ungdomsboliger skal have en størrelse på 25 – 50 m². I den sammenhæng skal det dog understreges, at Borgerrepræsentationen først godkender forslag til Kommuneplan 2019 til offentlig høring i august 2019. Det betyder, at der kan ske ændringer i rammerne for, hvordan kollegie- og ungdomsboliger skal indgå i beregningen af boligstørrelser i området.

På baggrund af ovenstående vil forvaltningen indstille til Teknik- og Miljøudvalget, at det nye lokalplanforslag skal muliggøre flere kollegie- og ungdomsboliger i området. Konkret vil det blive indstillet, at 30 % af bruttoetagearealet på den enkelte ejendom kan udnyttes til kollegie- og ungdomsboliger, eventuelt med beregning for flere ejendomme under ét. Forvaltningen vurderer, at bestemmelsen er med til at sikre en hensigtsmæssig blanding af boligstørrelser i området. Bestemmelserne om andelen af ungdoms- og kollegieboliger fremgår af § 3, stk. 2 og 4e i det seneste udkast til lokalplanforslag.

Bilag 5 til Henrik Vibe-Hastrup skrivelse dateret 21-10-2019 til Københavns Kommune TMF. Indsigelser vedrørende forslag til lokalplan for Lindgreens Allé

Fra: Henrik Vibe-Hastrup [mailto:vibe-hastrup@post.tele.dk]
Sendt: 27. februar 2019 12:45
Til: 'Trine Maj Sønderstrup Randløv'
Emne: SV: Svar på henvendelse af 14. februar 2019 [Ref.nr.=51f552d1d96e458b8e824575f26b38be]

Kære Trine Maj Sønderstrup Randløv

Tak for dit svar med venlige forklaringer.

Ærgerligt at der åbenbart ikke kan stilles krav til habilitet i Grundejerforeningens regi.

Så kan man jo bare håbe på, at de små grundejere ikke bliver tromlet ned, af de få store aktører som har taget initiativet til stiftelsen, og som dermed får den overordnede bestemmelse, gennem egne advokater og administratorer.

Også tak for linket. Ja, det er godt nok en noget støvet gammel vejledning, og skannet uden søgemuligheder. Men forslaget til vedtægter er alligevel betydeligt bedre, end det som jeg modtog fra ØENS Advokatfirma ☺

God dag og god arbejdslyst til dig.

Med venlig hilsen

Henrik Vibe-Hastrup

P.s. Den stiftende generalforsamling blev i øvrigt aflyst med kort varsel, lige inden jeg fik din mail her. Se også venligst vedhæftede meddelelse.

Fra: Trine Maj Sønderstrup Randløv [mailto:KL1U@kk.dk]
Sendt: 26. februar 2019 15:45
Til: Henrik Vibe-Hastrup
Emne: SV: Svar på henvendelse af 14. februar 2019 [Ref.nr.=51f552d1d96e458b8e824575f26b38be]

Kære Henrik Vibe-Hastrup.

Tak for din mail den 20. februar 2019 vedrørende habilitet i forbindelse med etablering af grundejerforening.

Som Center for Byplanlægning oplyste i mail af 19. februar 2019, er reglerne om inhabilitet kun gældende for offentlige myndigheder – og ikke for private virksomheder. Herudover vil det ikke være i overensstemmelse med reglerne i planloven at indarbejde bestemmelser om habilitet i det kommende forslag til ny lokalplan for området, da planloven ikke giver mulighed herfor.

Som det fremgår af den gældende lokalplan i § 13, stk. 6, skal grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen. Forvaltningen vil ved denne godkendelse påse, at vedtægterne overholder bestemmelserne i lokalplanen.

Til orientering har jeg indsat link til den gældende vejledning om grundejerforeninger og lokalplanlægning (vejledning i kommuneplanlægning nr. 7 fra 1983). Som det fremgår af linket til Erhvervsstyrelsens hjemmeside, kan vejledningen fortsat have interesse, selvom den er af ældre dato:

<https://planinfo.erhvervsstyrelsen.dk/vejledning-om-grundejerforeninger>

Vejledning indeholder de retlige rammer for grundejerforeninger og giver også bud på bl.a. grundejerforeningsvedtægter. Det er i dag planlovens § 15, stk. 2, nr. 16, der regulerer, hvad der kan reguleres i en lokalplan vedrørende en grundejerforening.

Såfremt du har yderligere spørgsmål, er du velkommen til at skrive eller ringe til mig.

Med venlig hilsen

Trine Maj Sønderstrup Randløv

Chefkonsulent

Byplan Syd

KØBENHAVNS KOMMUNE
Teknik- og Miljøforvaltningen
Byens Udvikling

Njalsgade 13, 5, 5
Postboks 348
2300 København S

Direkte 2154 8530
E-mail kl1u@kk.dk
EAN 5798009809452

Fra: Henrik Vibe-Hastrup <vibe-hastrup@post.tele.dk>

Sendt: 20. februar 2019 23:29

Til: Trine Maj Sønderstrup Randløv <KL1U@kk.dk>

Emne: VS: Svar på henvendelse af 14. februar 2019 [Ref.nr.=51f552d1d96e458b8e824575f26b38be]

Kære Trine Maj Sønderstrup Randløv

Tak for dit svar.

Glæder mig at høre, at jeg ikke er forpligtet til medlemskab af Grundejerforeningen. Det var jeg ellers ifølge ØENS Advokatfirma, jævnfør nedennævnte ”vedtægter Grundejerforeningen Lindgreens Alle” som jeg sendte til dig! Der stod på side 4: ”4.1 Enhver tinglyst ejer af en ejendom inden for Området er pligtigt medlem af Grundejerforeningen”

Jeg tager derfor dit udsagn her, som garanti for at jeg ikke kan blive pålagt nogen udgifter i forbindelse med Grundejerforeningens forpligtelser overfor kommunen og øvrige interne aftaler som følge af foreningens beføjelser eller vedtægter!

ØENS Advokatfirma har i øvrigt i dag den 20-02-2019 indrømmet det samme vedrørende medlemskab, som du skrev i din nedenstående mail.

Det har så ”bare” indtil videre kostet mig syv arbejdsdage og søvnløse nætter, desperat at prøve på at forberede mig på den kommende stiftende generalforsamling den 26-02-2019. Og dette så på grund af et uklart formuleret og direkte fejlbehæftet grundlag! Se også venligst vedhæftede korrespondance med ØENS Advokatfirma.

Vedrørende inhabilitet mente jeg netop det privatretlige aspekt, jævnfør det jeg skrev til dig i nedenstående mail.

Jeg mener at det må være afgørende vigtigt for medlemmerne af Grundejerforeningen, at man kan stole på at Advokatfirma og Administrator ikke er inhabile i forhold til de store og dermed bestemmende aktører i lokalplanområdet.

Dette habilitetsproblem burde være reguleret ifølge lokalplanen. Men det kan det måske nå at blive i version II af lokalplanen for Lindgreens Allé?

Dit svar imødeses.

På forhånd tak.

Med venlig hilsen

Henrik Vibe-Hastrup, ejer af:
Lindgreens Allé 4
2300 København S

-----Oprindelig meddelelse-----

Fra:

Sendt: 19-02-2019

Emne: Svar på henvendelse af 14. februar 2019

Kære Henrik Vibe-Hastrup.

Tak for din mail den 14. februar 2019.

Du oplyser, at der er taget initiativ til oprettelse af en ny grundejerforening i området omfattet af lokalplan nr. 550, Lindgreens Allé, og spørger om oprettelsen af grundejerforeningen ikke bør afvente vedtagelse af den nye lokalplan for området.

Den eksisterende lokalplan for området fastsætter i § 13, at der skal oprettes en grundejerforening. Det er lokalplan nr. 550, der gælder for området, indtil der er vedtaget en ny lokalplan. Der kan derfor oprettes en grundejerforening på nuværende tidspunkt.

Vi gør opmærksom på, at de grundejere, der vælger at benytte deres ejendom som hidtil, ikke er forpligtet til medlemskab af den nye grundejerforening.

I forhold til dit spørgsmål om der foreligger inhabilitet - det gør der ikke. Der er tale om privatretlige forhold, som ikke reguleres af forvaltningslovens regler om inhabilitet. Det betyder, at grundejerne frit kan vælge, hvem der skal stå for etablering af grundejerforeningen.

Med venlig hilsen

Trine Maj Sønderstrup Randløv

Chefkonsulent
Byplan Syd

KØBENHAVNS KOMMUNE Teknik- og Miljøforvaltningen
Byens Udvikling

Njalsgade 13, 5, 5

Postboks 348

2300 København S

Direkte 2154 8530

E-mail k11u@kk.dk
EAN 5798009809452

-----Oprindelig meddelelse-----

Fra: Henrik Vibe-Hastrup

Sendt: 14-02-2019

Emne: Grundejerforening Lindgreens Allé. Stiftende generalforsamling ønskes kort før vedtagelse af ny lokalplan!?

Til Københavns Kommune, Teknik- og Miljøforvaltningen

Med henvisning til nedenstående meddelelse og vedhæftede filer, har ØENS Advokatfirma den 12-02-2019 taget initiativ til stiftelse af en Grundejerforening for lokalplansområdet Lindgreens Allé.

Der er som bekendt er en ny lokalplan, "Lindgreens Allé II" på vej, til erstatning af den hidtil gældende lokalplan nr. 550 "Lindgreens Allé".

Da der således er en ny lokalplan på trapperne mener jeg at stiftelse af grundejerforeningen skal afvente vedtagelsen af den nye lokalplan, for at kunne bygge det korrekte og lovlige grundlag fremover! Er Københavns Kommune enig i dette synspunkt?

Angående valg af advokatfirma og ejendomsadministrator mener jeg desuden, at ØENS Advokatfirma og ØENS Ejendomsadministration er inhabile i forhold til, at ØENS Murerfirma er initiativtager til lokalplanen, og hovedaktør i lokalplansområdet! Er Københavns Kommune enig i dette synspunkt?

Københavns Kommunes svar imødeses i god tid inden fristen for indgivelse af kommentarer og ændringsforslag, den 19-02-2019, en uge før ønsket om den stiftende generalforsamling.

På forhånd tak.

Med venlig hilsen

Henrik Vibe-Hastrup, ejer af:
Lindgreens Allé 4
2300 København S

Fra: Henrik Vibe-Hastrup [<mailto:vibe-hastrup@post.tele.dk>]

Sendt: 13. februar 2019 22:17

Til: 'Thomas Valentin'






Emne: SV: J.nr. 18702 - Indkaldelse til stiftende generalforsamling i Grundejerforeningen

Hej Thomas

Tak for meddelelsen og oplysningen.

Vedhæfter lige detaljerne om det modtagne materiale her - for den gode ordens skyld, og for at have det hele samlet på et sted ☺

Med venlig hilsen
Henrik Vibe-Hastrup

Navn	Ændringsdato	Type
 Fuldmagt - Stiftende Generalforsamling.PDF	13-02-2019 14:47	Adobe Acrobat Document
 Følgebrev.pdf	13-02-2019 21:02	Adobe Acrobat Document
 Indkaldelse stiftende generalforsamling.PDF	13-02-2019 14:47	Adobe Acrobat Document
 Lokalplan Lindgreens Alle.pdf	13-02-2019 14:47	Adobe Acrobat Document
 Vedtægter Grundejerforeningen Lindgreens Alle.PDF	13-02-2019 14:47	Adobe Acrobat Document

Fra: Thomas Valentin [<mailto:tv@oadv.dk>]

Sendt: 13. februar 2019 15:13

Til: 'vibe-hastrup@post.tele.dk'

Emne: SV: J.nr. 18702 - Indkaldelse til stiftende generalforsamling i Grundejerforeningen

Hej Henrik

Følgeskrivelsen er kun sendt med de fysiske indkaldelser.

Med venlig hilsen

Thomas Valentin
Stud.jur.

E-mail: tv@oadv.dk

Direkte nummer: +45 3246 4646



Rådgivning i øjenhøjde

Fra: Henrik Vibe-Hastrup <vibe-hastrup@post.tele.dk>

Sendt: 13. februar 2019 15:02

Til: Thomas Valentin <tv@oadv.dk>

Emne: SV: J.nr. 18702 - Indkaldelse til stiftende generalforsamling i Grundejerforeningen

Kære Thomas Valentin

Jeg har med tak modtaget pdf-filerne, af de tidligere fremsendte papirdokumenter, hvor kopi af følgebrevet dog mangler.

Med venlig hilsen

Henrik Vibe-Hastrup

Fra: Thomas Valentin [<mailto:tv@oadv.dk>]

Sendt: 13. februar 2019 11:46

Til: 'vibe-hastrup@post.tele.dk'

Emne: J.nr. 18702 - Indkaldelse til stiftende generalforsamling i Grundejerforeningen

Kære Henrik

Tak for din mail. Vedhæftet finder du den digitale version af indkaldelsen til den stiftende generalforsamling i Grundejerforeningen Lindgreens Allé.

Med venlig hilsen

Thomas Valentin

Stud.jur.

E-mail: tv@oadv.dk

Direkte nummer: +45 3246 4646



Rådgivning i øjenhøjde

ØENS Advokatfirma | ØENS Ejendomsadministration | ØENS Virksomhedsadministration
Lergravsvej 59 | 2300 København S | (+45) 3246 4646 | info@oadv.dk | www.oadv.dk

Fra: Henrik Vibe-Hastrup <vibe-hastrup@post.tele.dk>

Sendt: 13. februar 2019 11:31

Til: Bettina Gravad <bg@oadv.dk>

Emne: Grundejerforening Lindgreens Allé. Indkaldelse til stiftende generalforsamling

Kære Øens Advokatfirma

Jeg har netop modtaget Jeres invitation vedrørende emne i min postkasse.

I beder om at få oplyst korrekt e-mailadresse.

Går ud fra I ikke har min mailadresse, siden jeg har fået en håndbåret papirkopi af invitationen 😊

Jeg skal derfor hermed venligst bede om at få tilsendt den digitale udgave af invitationen.

På forhånd tak.

Med venlig hilsen
Henrik Vibe-Hastrup, ejer af:
Lindgreens Allé 4
2300 København S

Henrik Vibe-Hastrup

Fra: Henrik Vibe-Hastrup [vibe-hastrup@post.tele.dk]
Sendt: 18. juni 2019 00:19
Til: 'Thomas Valentin'; 'Studjur'; 'Kenneth Gudmundsson'; 'utf@utfholding.dk'; 'tp@rangstrup.com'; 'lasse@rangstrup.com'; 'JE@oensmurer.dk'; 'lbs@bonumdevelopment.dk'; 'ino@akfholding.dk'; 'bo@akfholding.dk'; 'js@domusnova.dk'; 'co@advokat-marker.dk'; 'otto@meka.dk'; 'pwo@les.dk'
Cc: 'Bettina Gravad'; 'Trine Maj Sønderstrup Randløv'
Emne: SV: Vores j.nr. 18702 - Indkaldelse til stiftende generalforsamling i Grundejerforeningen Lindgreens Allé
Vedhæftede filer: SV: J.nr. 18702 - Indkaldelse til stiftende generalforsamling i Grundejerforeningen. Ændringsforslag ; revideret udkast til lokalplanforslag for Lindgreens Allé II
Prioritet: Høj

Kære Thomas Valentin

Tak for den nye indkaldelse til stiftende generalforsamling den 1. juli 2019 i Grundejerforeningen Lindgreens Allé.

Der henvises til din medsendte fil "Ændringsforslag fra Henrik Vibe-Hastrup.pdf (602 KB)" jævnfør nedenstående.

Min her vedhæftede e-mail med opsummering af mine 12 oprindelige ændringsforslag til Kenneth Gudmundsson skal bruges i stedet for din medsendte fil!

Med henvisning til vedhæftede e-mail fra KK TMF med "revideret udkast til lokalplanforslag for Lindgreens Allé II" har jeg desuden følgende ændringsforslag nr. 13:

13. Den stiftende generalforsamling skal forholde sig til det nye indhold, status og plan vedrørende den nye lokalplan Lindgreens Allé II som beskrevet i vedhæftede e-mail fra KK TMF. Konklusioner samt plan for opfyldelse/indarbejdelse af den nye lokalplan Lindgreens Allé II skal skrives ind i de Foreløbige Vedtægter for Grundejerforening Lindgreens Allé, da disse ønskes baseret på den gamle Lokalplan 550.

Med henvisning til din medsendte fil "Udkast til vedtægter Grundejerforeningen Lindgreens Alle den 1-7.PDF (342KB)" jævnfør nedenstående, har jeg desuden følgende ændringsforslag nr. 14:

14. Vedtægter for Grundejerforeningen Lindgreens Allé skal i stedet baseres på Erhvervsstyrelsens gældende vejledning om grundejerforeninger og lokalplanlægning; 

VejledningGrundejerforeninger.pdf.

Publikationen kan findes her: <https://planinfo.erhvervsstyrelsen.dk/vejledning-om-grundejerforeninger>

Din bekræftelse for modtagelse af denne mail imødeses,

På forhånd tak.

Med venlig hilsen

Henrik Vibe-Hastrup, ejer af:
Lindgreens Allé 4
2300 København S

Fra: Thomas Valentin [<mailto:tv@oadv.dk>]

Sendt: 17. juni 2019 16:16

Emne: Vores j.nr. 18702 - Indkaldelse til stiftende generalforsamling i Grundejerforeningen Lindgreens Allé



Til alle grundejere omfattet af lokalplan 550 Lindgreens Allé

Se venligst vedhæftede indkaldelse med bilag til stiftende generalforsamling den 1. juli 2019 i Grundejerforeningen Lindgreens Allé.

Med venlig hilsen

Thomas Valentin
Stud.jur.

E-mail: tv@oadv.dk

Direkte nummer: +45 3234 0161



Rådgivning i øjenhøjde

ØENS Advokatfirma | ØENS Ejendomsadministration | ØENS Virksomhedsadministration
Lergravsvej 59 | 2300 København S | (+45) 3246 4646 | info@oadv.dk | www.oadv.dk

From: [Studiur](#)
To: ["utf@utfholding.dk"; "tp@rangstrup.com"; "lasse@rangstrup.com"; "JE@oensmurer.dk"; "lbs@bonumdevelopment.dk"; "ino@akfholding.dk"; "bo@akfholding.dk"; "js@domusnova.dk"; "co@advokat-marker.dk"; "otto@meka.dk"; "pwo@les.dk"; "vibe-hastrup@post.tele.dk"](#)
Cc: [Bettina Gravad](#)
Subject: VIGTIGT: Aflysning af stiftende generalforsamling i Grundejerforeningen Lindgreens Alle
Date: 26. februar 2019 14:40:56
Attachments: [image2e5fd5.PNG](#)
[imageb9d68a.PNG](#)

På vegne af grundejer Factory House (ejer af Lindgreens Alle 5) har vi tidligere udsendt indkaldelse til stiftende generalforsamling i den nye grundejerforening til i dag kl. 17.00.

Årsagen til grundejers ønske om stiftelse af grundejerforeningen skyldes et krav fra Københavns Kommune omkring udstedelse af ibrugtagningstilladelse til grundejers byggeri.

Efter en dialog med kommunen og bl.a. med henvisning til, at der snart forventes ændringer til den nuværende lokalplan, har kommunen accepteret, at der udstedes en midlertidig ibrugtagningstilladelse for byggeriet forinden grundejerforeningen etableres. Der vil derfor ikke være grund til at stifte grundejerforeningen forinden en grundejer ønsker endelig ibrugtagningstilladelse udstedt.

Af denne årsag aflyses eftermiddagens møde, og der vil blive genindkaldt til ny stiftende generalforsamling på et senere tidspunkt.

Vi beklager den ulejlighed vi har forårsaget ved den tidligere indkaldelse.

Med venlig hilsen

Kenneth Gudmundsson
Advokat (L), indehaver

v/Thomas Valentin
Stud.jur.

Med venlig hilsen

E-mail: studjur@oadv.dk
Direkte nummer:



Rådgivning i øjenhøjde



ØENS Advokatfirma | ØENS Ejendomsadministration | ØENS Virksomhedsadministration
Lergravsvej 59 | 2300 København S | (+45) 3246 4646 | info@oadv.dk | www.oadv.dk

Fra: Kenneth Gudmundsson [mailto:kg@oadv.dk]
Sendt: 20. februar 2019 15:21
Til: 'vibe-hastrup@post.tele.dk'
Cc: Bettina Gravad; 'tp@rangstrup.com'; 'lasse@rangstrup.com'
Emne: SV: J.nr. 18702 - Indkaldelse til stiftende generalforsamling i Grundejerforeningen. Ændringsforslag

Kære Henrik

Tak for din mail som hermed bekræftes modtaget.

Jeg vil senest i morgen torsdag foranledige at dine ændringsforslag videresendes til de øvrige grundejere.

Omkring dit pkt. nr. 1. er jeg ikke bekendt med status på en ny lokalplan for området. Udfordringen er pt. at sagen haster en del, da grundejeren af Lindgreens Alle 5 har færdiggjort sit byggeri og ønsker udstedt en ibrugtagningstilladelse til dette. Derfor kan vi desværre ikke afvente en eventuel vedtagelse af en ny lokalplan. Men der er naturligvis intet til hinder for at grundejerforeningen stiftes nu hvorefter man efterfølgende ændrer foreningens vedtægter.

Som nævnt i indkaldelsen er der ikke medlemspligt af foreningen forinden med mindre en grundejer udnytter sin ejendom iht. lokalplanens bestemmelser. Du er derfor ikke nødsaget til at være medlem af foreningen og dermed heller ikke pålagt at betale kontingent til foreningen med mindre du ønsker at udnytte din ejendom iht. lokalplanen (dvs. bygge nyt eller ombygge væsentligt m.m.).

Jeg kan godt se at vedtægtens pkt. 4.1. er uklar og potentielt misvisende på dette område, idet pkt. 4.1. foreskriver medlemspligt for alle grundejere. Jeg er derfor enig i, at dette punkt bør ændres.

Du er velkommen til at kontakte mig hvis du måtte ønske en drøftelse af sagen.

Med venlig hilsen

Kenneth Gudmundsson
Advokat (L), indehaver

E-mail: kg@oadv.dk
Direkte nummer: +45 3246 4641



Rådgivning i øjenhøjde

Fra: Henrik Vibe-Hastrup <vibe-hastrup@post.tele.dk>

Sendt: 20. februar 2019 13:50

Til: Kenneth Gudmundsson <kg@oadv.dk>

Cc: Bettina Gravad <bg@oadv.dk>; henrik@rangstrup.com; lasse@rangstrup.com

Emne: SV: J.nr. 18702 - Indkaldelse til stiftende generalforsamling i Grundejerforeningen. Ændringsforslag

Kære Kenneth Gudmundsson

Din skriftlige bekræftelse for modtagelse af mine nedenstående mails til dig er ikke modtaget af mig endnu.

Jeg vil derfor hermed gerne benytte mig af lejligheden til at fremsætte yderligere tre ændringsforslag. Se venligst nr. 10, 11 og 12 i nedenstående samlede liste over mine umiddelbare ændringsforslag til nu.

1. Den stiftende generalforsamling skal afvente godkendelse af den nye lokalplan "Lindgreens Allé II" der er lige på trapperne
2. Vedtægterne skal udarbejdes på et mere repræsentativt og retvisende grundlag end det foreslåede som baseret på "G/F Ved Amagerbanen"
3. Omfanget af kollektiv hæftelse vedrørende etablering af vej, sti- og adgangsforhold samt parkering, skal specificeres præcist og utvetydigt
4. Der skal vælges advokatfirma og ejendomsadministrationsfirma, der ikke er inhabile i forhold til Øens Murerfirma A/S eller andre af de store aktører i lokalplansområdet
5. Behandling af ændringsforslag skal opføres som punkt på dagsordenen
6. De rettidigt indsendte ændringsforslag samt den reviderede dagsorden skal fremsendes til alle grundejerne i god tid inden den stiftende generalforsamling
7. Omfanget af alle kollektive udgifter vedrørende drift og vedligeholdelse af vej, sti- og adgangsforhold samt parkering skal beregnes og fremvises. Herunder udgifter til administration, evt. vicevært med videre
8. Omfanget af forventede fremtidige fornyelser af fællesarealer skal specificeres præcist og utvetydigt og forventelige udgifter i forbindelse hermed skal beregnes og fremvises
9. Fordelingsnøglen vedrørende rettigheder og forpligtelser skal baseres på antal ibrugtagne boligkvadratmeter for de enkelte matrikler ved indgangen til nyt regnskabsår
10. Der skal etableres en klar skillelinje mellem offentlige og private forpligtelser vedrørende etablering, drift og vedligeholdelse af vej, sti- og adgangsforhold samt parkering. En liste med klar og utvetydig angivelse af alle opgaverne skal laves og godkendes af kommunen og grundejerne
11. Der skal etableres en klar skillelinje mellem de opgaver der er grundejerforeningens kollektive ansvar og de opgaver der hører under den enkelte grundejer. En liste med klar og utvetydig angivelse af alle opgaverne skal laves og godkendes af kommunen og grundejerne
12. Fuldmagter skal fremlægges til gennemsyn af deltagerne i den stiftende generalforsamling

Din bekræftelse for modtagelse af denne mail imødeses,

På forhånd tak.

Med venlig hilsen

Henrik Vibe-Hastrup, ejer af:
Lindgreens Allé 4
2300 København S

Fra: Henrik Vibe-Hastrup [<mailto:vibe-hastrup@post.tele.dk>]

Sendt: 19. februar 2019 06:28

Til: 'kg@oadv.dk'

Cc: 'bg@oadv.dk'; 'henrik@rangstrup.com'; 'lasse@rangstrup.com'

Emne: SV: J.nr. 18702 - Indkaldelse til stiftende generalforsamling i Grundejerforeningen. Ændringsforslag

Prioritet: Høj

Kære Kenneth Gudmundsson

Efter at have ligget vågen det meste af natten har Jeg umiddelbart yderligere tre ændringsforslag som følger:

7. Omfanget af alle kollektive udgifter vedrørende drift og vedligeholdelse af vej, sti- og adgangsforhold samt parkering skal beregnes og fremvises. Herunder udgifter til administration, evt. vicevært med videre

8. Omfanget af forventede fremtidige fornyelser af fællesarealer skal specificeres præcist og utvetydigt og forventelige udgifter i forbindelse hermed skal beregnes og fremvises

9. Fordelingsnøglen vedrørende rettigheder og forpligtelser skal baseres på antal ibrugtagne boligkvadratmeter for de enkelte matrikler ved indgangen til nyt regnskabsår

Din bekræftelse for modtagelse af denne mail imødeses,

På forhånd tak.

Med venlig hilsen

Henrik Vibe-Hastrup, ejer af:
Lindgreens Allé 4
2300 København S

Fra: Henrik Vibe-Hastrup [<mailto:vibe-hastrup@post.tele.dk>]

Sendt: 18. februar 2019 23:46

Til: 'kg@oadv.dk'

Cc: 'bg@oadv.dk'; 'henrik@rangstrup.com'; 'lasse@rangstrup.com'

Emne: J.nr. 18702 - Indkaldelse til stiftende generalforsamling i Grundejerforeningen. Ændringsforslag

Kære Kenneth Gudmundsson

Med henvisning til emne samt nedenstående har jeg følgende seks ændringsforslag:

13. Den stiftende generalforsamling skal afvente godkendelse af den nye lokalplan "Lindgreens Allé II" der er lige på trapperne
14. Vedtægterne skal udarbejdes på et mere repræsentativt og retvisende grundlag end det foreslåede som baseret på "G/F Ved Amagerbanen"
15. Omfanget af kollektiv hæftelse vedrørende etablering af vej, sti- og adgangsforhold samt parkering, skal specificeres præcist og utvetydigt
16. Der skal vælges advokatfirma og ejendomsadministrationsfirma, der ikke er inhabile i forhold til Øens Murerfirma A/S eller andre af de store aktører i lokalplansområdet
17. Behandling af ændringsforslag skal opføres som punkt på dagsordenen
18. De rettidigt indsendte ændringsforslag samt den reviderede dagsorden skal fremsendes til alle grundejerne i god tid inden den stiftende generalforsamling

Din bekræftelse for modtagelse af denne mail imødeses,

På forhånd tak.

Med venlig hilsen

Henrik Vibe-Hastrup, ejer af:
Lindgreens Allé 4
2300 København S

Fra: Henrik Vibe-Hastrup [<mailto:vibe-hastrup@post.tele.dk>]

Sendt: 13. februar 2019 22:17

Til: 'Thomas Valentin'

Emne: SV: J.nr. 18702 - Indkaldelse til stiftende generalforsamling i Grundejerforeningen

Hej Thomas

Tak for meddelelsen og oplysningen.

Vedhæfter lige detaljerne om det modtagne materiale her - for den gode ordens skyld, og for at have det hele samlet på et sted 😊

Med venlig hilsen
Henrik Vibe-Hastrup

Bilag 6 til Henrik Vibe-Hastrup skrivelse dateret 21-10-2019 til Københavns Kommune TMF. Indsigelser vedrørende forslag til lokalplan for Lindgreens Allé II

Pressens beskrivelse af min situation:

1. AmagerBladet. 11-12-2018. Lokalplan tvinger boligejer ud:
 - a. <http://www.e-pages.dk/nmamagerbladet/575/>
2. BT. 25-12-2018. Henrik tvinges til at betale seksdobbel skat:
 - a. https://www.bt.dk/samfund/henrik-tvinges-til-at-betale-seksdobbel-skat?fbclid=IwAR0YU8Jrxq4MRqjfyUcMfVioF2K8_-G72mIw7k1ojel-61i-S58QPhqbiE
3. BT. 26-12-2018. "Lokalplanen fra helvede". Huset bliver usælgeligt som bolig.:
 - a. <https://www.msn.com/da-dk/nyheder/indland/mit-hus-bliver-usaelgeligt/ar-BBRrvjW>

Svar til: 2018-0208853 af: Henrik Vibe-Hastrup

APPLICATION DATE

21. oktober 2019

SVARNUMMER

9

INDSENDT AF

Henrik Vibe-Hastrup

VIRKSOMHED / ORGANISATION

Ejer af Lindgreens Allé 4, Matr.nr. 30H Sundbyøster

BY

København S

POSTNR.

2300

ADRESSE

Lindgreens Allé 4

HØRINGSSVAR

Se venligst vedhæftede indsigelsesbrev dateret 21. oktober 2019

MATERIALE:

indsigelser_vedroerende_forslag_til_lokalplan_lindgreens_alle_II._hvh.pdf

Henrik Vibe-Hastrup
Lindgreens Allé 4
2300 København S
e-mail: vibe-hastrup@post.tele.dk

21. oktober 2019

Til:

Teknik- og Miljøforvaltningen
Byens Udvikling
Postboks 348
1503 København V

Emne: Indsigelser vedrørende forslag til lokalplan for Lindgreens Allé II

Bilag:

1. HVH indsigelser vedrørende forslag til lokalplan 550 for Lindgreens Allé. Fastholdes
2. HVH Indsigelse. Forslag til lokalplan 550. Københavns Museum udtalelse. Fastholdes
3. KK TMF. Notat om henvendelser fra en høring af grundejerne i lokalplanområdet 550
4. KK TMF. Notat om grundejernes kommentarer til første udkast til lokalplanforslag II
5. HVH. ØENS advokat. KK TMF. Grundejerforening lokalplan 550. HVH har ikke medlemspligt
6. Pressens beskrivelse af min situation efter vedtagelsen af lokalplan 550

Med henvisning til "Forslag til lokalplan, Lindgreens Allé II, af 26. august 2019" gør undertegnede ejer af Lindgreens Allé 4, Matr.nr. 30H Sundbyøster, hermed indsigelse mod forhold som beskrevet i nedenstående.

Indledningsvis skal det fremhæves, at jeg har en verserende klagesag, vedrørende Lokalplan 550, liggende ved Planklagenævnet. Klagen blev oprettet 27-06-2017 på Planklagenævnets gamle klageportal med Klage ID: 188215, og er videreført 18-09-2018 på Planklagenævnets nye klageportal med klagenummer 1001193.

Planklagenævnet har 16-05-2019 meddelt mig at min klagesag først kan forventes behandlet i 1. halvår af 2020!

KK TMF har endnu ikke besvaret mine afgørende vigtige bemærkninger af 10-08-2017, "Klagers svar på Københavns Kommunes bemærkninger til klagen" i klagesagen til Planklagenævnet, og har således ved at trække tiden ud, unødigt forsinket sagens videre behandling og endelige afgørelse i over 2 år!

KK TMF har tværtimod i stedet brugt de argumenter, som jeg har fremlagt i mit svar til Planklagenævnet, direkte imod mig selv i det nye lokalplanforslag II. Herved reduceres mine muligheder for at gøre reel indsigelse mod virkningerne af den nye lokalplan på min ejendom til nul, hvis den skulle blive vedtaget af Borgerrepræsentationen, som den er forelagt!

Af hensyn til min retssikkerhed skal jeg derfor hermed begære udsættelse af vedtagelsen af den nye lokalplan, samt fortsat udsættelse af lokalplan 550 så vidt angår virkningerne i forhold til min ejendom som beskrevet i mine indsigelser bilag 1 og 2 og min verserede klagesag ved Planklagenævnet til denne er endelig afgjort og afsluttet!

Jeg fastholder derfor også hermed mine indsigelser til Lokalplan 550 indtil min klagesag ved Planklagenævnet er endelig afgjort og afsluttet! Se venligst bilag 1, 2 og 3!

Derudover har jeg følgende indsigelser til det nye lokalplanforslag Lindgreens Allé II:

1. Overkørsel til parkeringskælder lige overfor Lindgreens Allé 4 skal flyttes!

På Tegning 3a er der fortsat markeret en overkørsel til P-kælder lige overfor Lindgreens Allé 4.

Denne placering er stærkt generende og vil udgøre en risiko for børn og voksne i Lindgreens Allé 4, der har garage og udgang lige overfor, og den kan derfor ikke accepteres!

Det må være uproblematisk at flytte denne markering på tegningen, såfremt der ikke allerede foreligger et konkret og måske ligefrem godkendt projekt, der bruger denne placering til P-kælder overkørsel, trods den opsættende virkning af min klage til Planklagenævnet?

Med mine indsigelser til forslag til lokalplan 550 spurgte jeg også direkte KK TMF om denne problematik, uden at få svar, og spørgsmålet indgår i min klagesag ved Planklagenævnet.

Se også venligst bilag 1 og bilag 3 vedrørende overkørsler til P-kælder.

2. Ønskede højder af nye ejendomme tæt omkring Lindgreens Alle 4 skal reduceres!

Denne indsigelse skal ses som et forsvar mod risikoen for at blive lukket inde mellem tætliggende høje bygninger, der ville ødelægge nuværende udvig til fri himmel og reducere lysindfaldet, og tillige øge uønsket indvig til hus og have, for den eksisterende bebyggelse med blot stue og 1. sal. Vi bor tre generationer på matriklen og vi ønsker ikke at flytte!

- a) På side 50 er der vist et maksimalt etageantal på 5, for Lindgreens Allé 6 og 8, og et maksimalt etageantal på 6-7 for arealet mellem Lindgreens Allé 8 og Gyldendals tidligere pakhús. Disse højder gøres der hermed indsigelse imod med følgende begrundelse. Ejendommene Lindgreens Allé 4, 6 og 8, er alle mindre parcelhuse med stue og 1. sal. Husene er alle placeret på den bageste del af grunden, med en lille forhåve ud mod Lindgreens Allé. Husene er bygget i slutningen af 1800 tallet og udgør med deres egenart og alder et markant og karakteristisk udtryk for områdets historie. Dette kan desuden glimrende bibeholdes i den ønskede tilbagetrukne karréstruktur, ved at lade denne følge de eksisterende bygningers tilbagetrukne facadelinje, som det også er brugt flere andre steder i lokalplansforslaget! Se også venligst side 11, "Bebyggelsens placering og udformning". Men det er tydeligvis de private initiativtagere og deres arkitekter, der bestemmer hvordan bygningsmassen i lokalplanen skal ligge - herunder også for min matrikel, trods mine indsigelser!

Det forventes også at disse mindre ejendomme under alle omstændigheder, som hidtil, respekteres med hensyn til nye omgivende bygningers højde og afstande, så længe bare en af dem fortsat bliver benyttet til beboelse. Alle de tre parcelhuse er beboede nu og har været det siden 1899-1900.

Det vil i praksis sige at der ikke må ændres på reglerne og betingelserne for at bygge nyt på de 3 matrikler og at den nuværende frie horisont ikke må blive reduceret af omgivende nybyggeri!

- b) På side 10 er der vist et 3 etagers, 4-længet, rækkehus på Lindgreens Allé 3. På side 50 er der vist et maksimalt etageantal på 5, for samme bebyggelse. Disse højder gøres der hermed indsigelse imod, da der ikke kan accepteres byggeri med mere end 1 etage med den viste placering på denne grund! Til støtte for indsigelsen skal i øvrigt bemærkes, at såvel den tidligere som den nuværende bebyggelse på denne grund var og er i et plan. Se også venligst argumentationen i punkt 2.a.
- c) På side 50 er vist et maksimalt etageantal på 4 for Lindgreens Allé 2/ Strandlodsvej 5. Denne højde gøres der hermed indsigelse imod, da der her ikke kan accepteres byggeri med højder, der overstiger den eksisterende, 4 til 5 meter høje, brandmur i skel mellem Lindgreens Alle 2 og 4! Se også venligst argumentationen i punkt 2.a.
- d) På side 38 er der vist den eksisterende industriejendom med tre etager, på hjørnet Strandlodsvej 5/Lindgreens Allé 1. Skulle denne bevaringsværdige bygning eventuelt ønskes indrettet til

boliger, kan dette kun accepteres i stueplanet, og på første sal frem til det fjerde sidste vindue, og på 2. sal frem til start af altanen, begge dele set fra Strandlodsvej!
Se også venligst argumentationen i punkt 2.a.

Det ser ud til at der, i oktober 2019, er flyttet folk ind bag nogen af de vinduer der ikke er accepteret jævnfør ovenstående.

Da min klagesag ved Planklagenævnet endnu ikke er afsluttet, også vedrørende dette punkt, anmodes KK derfor hermed om, også her fortsat at håndhæve den opsættende virkning som min klage giver anledning til!

Se også venligst bilag 1 og bilag 3.

- e) På side 50 er der, som noget nyt for lokalplanforslag II, vist et maksimalt etageantal på 6 for de to allernordligste byggefelter. Der gøres hermed indsigelse mod højden af den vestligste af disse 2 meget lange bygninger. Der kan ikke accepteres byggeri med mere end fire etager på denne grund, da dette vil dække yderligere for solindfald og udsyn, i forhold til den nuværende linje, udgjort af taget på den bagvedliggende meget lange Telia bygning der allerede dækker voldsomt herfor!

Se også venligst argumentationen i punkt 2.a. Se også venligst bilag 3.

3. Lindgreens Allé 4 skal ikke indgå i placeringen af almene boliger i området!

Som lille enkeltstående bolig/erhverv matrikel ejet af én mand, M/K, hører Lindgreens Allé 4 ikke ind under kravet om at skulle levere 25% af boligbyggeretten til almene boliger.

Ejendomsværdien må desuden forventes at falde væsentligt ved kravet til almene boliger på matriklen. ØENS Murer tilbød mig således 600.000 kr., inden høringsperiodens start i 2016, hvis jeg ville lade min ejendom ”øremærke” til almene boliger, hvilket jeg på det kraftigste frabad mig.

Område D, vedrørende almene boliger, skal derfor stoppe ved skellet mellem Lindgreens Allé nr. 4 og 6!

Lindgreens Allé 4 skal dermed indgå i det tilstødende område, ud mod Strandlodsvej, hvor der ikke er krav til almene boliger!

Se også venligst tegning 2c. Almene boliger. Side 46.

4. Handel med byggeret skal reguleres effektivt, så det ikke vender op og ned på lokalplanen!

Med henvisning til kommentarfeltet på side 31 åbner lokalplanen op for handel med byggeret.

Det vides at der allerede er konkrete ønsker/planer om at sælge byggeret, for at undgå den voldsomt forhøjede ejendomsskat som følge af den øgede bebyggelsesprocent.

Det skal derfor klart fremgå af Lokalplanens bestemmelser i hvilket omfang det er muligt at sælge byggeret, og i hvilket omfang dette reducerer ejendomsskatten!

Desuden skal det fremgå klart og tydeligt, hvor i lokalplanen der eventuelt er ledig kapacitet til overflytning af uudnyttet byggeret!

Endvidere skal det i Lokalplanens bestemmelser effektivt tilsikres, at der ikke kan opstå en ”først til mølle” effekt, hvor ejere der ikke umiddelbart gør brug af deres byggeret, risikerer at den samlede bebyggelsesprocent er opbrugt, inden de får udnyttet deres byggeret!

. Se også venligst bilag 4.

5. Ejendomsskatten skal først reguleres når byggeretten for matriklen er udnyttet!

Med lokalplan 550 har jeg oplevet at vores ejendomsskat er steget så voldsomt, fra dag til dag, at vi nu står i risiko for at måtte gå fra hus og hjem. Københavns Kommune har desuden allerede to gange truet mig med at sætte mit hus på tvangsauktion, hvis jeg ikke betalte den åbenlyst urimeligt høje skat til tiden, trods min nød og trods mine velbegrundede indvendinger og indtrængende bønner. Derudover har den voldsomme og pludselige ekstraskat medført at mine handlemuligheder er totalt forsvundet, så jeg derved er blevet fanget i en fælde, hvor jeg bare kan vente på at gå konkurs og tilmed leve i et byggehelvede i mellemtiden, hvor 5 etagers bygninger vil skyde op omkring ørerne på os! Den nye lokalplan skal derfor med en klausul tilsikre, at små boligejere der blot ønsker at blive boende på deres lille matrikel, ikke bliver jaget bort på grund af en helt urimelig og uretfærdig beskatning, af den pludseligt øgede grundværdi, som følge af et privat initiativ til en ny lokalplan, hvis udformning jeg endda ikke har kunnet få den mindste indflydelse på!

Skulle der mod forventning ikke være hjemmel til en sådan klausul, bedes Forvaltningen hermed om at tage initiativ til at få dette indført i lovgivningen, så sagesløse borgere ikke skal kunne tvinges ud af deres hus og hjem på grund af en uforudsigelig og åbenlyst urimelig og uretfærdig høj beskatning af deres lille ejendom!

6. § 13. Der skal ikke være medlemspligt af Grundejerforeningen før byggeretten udnyttes!

I Lokalplan 550 står der i § 13. Grundejerforening, Stk. 1. Oprettelse af grundejerforening, i kommentarfeltet, at: **”Medlemspligten indtræder, når en ejendom udnyttes i henhold til lokalplanens bestemmelser”**.

I forslag til lokalplan for Lindgreens Allé II står der nu pludselig i § 13. Grundejerforening, Stk. 1. Oprettelse af grundejerforening, at **”Der skal oprettes en grundejerforening for området med medlemspligt for samtlige ejere inden for området.”**

Denne ændring vil være katastrofal for små grundejere som mig, idet den vil medføre uoverskuelige store økonomiske forpligtelser i forhold til alle de opgaver og forpligtelser Grundejerforeningen pålægges af Københavns Kommune, samt de opgaver og forpligtelser grundejerforeningens medlemmer hæfter for indbyrdes.

Desuden vil styrkeforholdet mellem den lille grundejer som mig og de store aktører og deres advokatfirmaer være helt ude af proportion - og den lille kan være helt sikker på at blive ”kørt over” her.

Dette fik jeg en meget ubehagelig forsmag på, da ØENS Advokatfirma 12-02-2019 indkaldte til stiftende generalforsamling i Grundejerforeningen Lindgreens Allé, på baggrund af lokalplan 550. Denne indkaldelse blev dog aflyst 26-02-2019, angiveligt efter ØENS Advokatfirmas dialog med Københavns Kommune. Se også venligst bilag 5.

I den mellemliggende periode måtte jeg dog kæmpe en desperat kamp, idet der i forslaget til vedtægterne stod at: **”4.1 Enhver tinglyst ejer af en ejendom inden for Området er pligtigt medlem af Grundejerforeningen”**.

Dette krav medførte at jeg brugte flere dage og søvnløse nætter på at skrive ændringsforslag, for om muligt at inddæmme de uoverskueligt store konsekvenser som dette tvungne medlemskab ville få for mig.

Se også venligst bilag 5 vedrørende mine overvejelser og kvaler og affødte ændringsforslag til vedtægterne.

KK TMF er også gjort bekendt med mine bekymringer og kvaler vedrørende ØENS Advokatfirmas stiftelse af Grundejerforeningen og meddelte mig 20-02-2019, at: **”Vi gør opmærksom på, at de grundejere, der vælger at benytte deres ejendom som hidtil, ikke er forpligtet til medlemskab af den nye grundejerforening”**.

Se også venligst bilag 5.

Således beroliget deltog jeg med sindsro i den stiftende generalforsamling, som ØENS Advokatfirma meget overraskende og uden forklaring alligevel afholdt, den 01-07-2019. Her afstod jeg fra at fastholde mine indsigelser, som vist i bilag 5, da jeg jo ikke var tvunget til at være medlem, og derfor ikke havde behov for at få indflydelse på vedtægterne.

Vedtægterne er siden underskrevet af den nyvalgte bestyrelse, udgivet 22-08-2019 og indsendt af ØENS Advokatfirma til KK for godkendelse.

KK TMF har, på min forespørgsel den 25-09-2019, meddelt mig den 09-10-2019, at vedtægterne endnu ikke er godkendt af KK!

Jeg står herefter i den meget ubehagelige situation, at Grundejerforeningens vedtægter kan blive godkendt uden at jeg har haft indflydelse på dem, samtidig med at jeg risikerer at blive tvunget til at være medlem efter den nye lokalplan II, i modsætning til den nuværende lokalplan 550!

7. § 13 Grundejerforening. Afsnittet skal i øvrigt udbygges igen, så det svarer til det i lokalplan 550!

Det ses at § 13. Grundejerforening er af væsentligt mindre omfang og detaljeringsgrad i lokalplanforslag II end i lokalplan 550.

Det ses også, at denne reduktion i bestemmelserne medfører meget bredere og friere rammer for bygherrerne, og tilhørende mindre tydelige krav til Københavns Kommunes ansvar for, og regulering af, dette sagsområde.

Dette medfører at der bliver en kæmpemæssig gråzone mellem Københavns Kommunes og grundejernes ansvar og forpligtelser i forhold til opbygningen og vedligeholdelsen af områdets offentlige og fælles arealer og anlæg.

På den måde opstår der en væsentlig risiko for, at en uforholdsmæssig stor andel af udgifterne til opbygningen og driften og vedligeholdelsen bliver lagt over på lejerne og de små ejere af lejligheder og små matrikler, hvor udgiften retteligen ellers hørte hjemme hos Københavns Kommune!

Desuden giver dette også de store grundejere/bygherrer en blanco check for udskrivning af udgifter til samme små ejere og lejere, der de facto står udenfor indflydelse på disse udgifter, endsige uden mulighed for reelt at kunne kontrollere dem!

Selv i lokalplan 550 er der også en stor gråzone indbygget i § 13, hvilket medfører samme problematik som ovenfor nævnt.

Dette oplevede jeg på nærmeste hold, da jeg måtte forsvare mig mod virkningerne af lokalplan 550, i forbindelse med stiftelse af Grundejerforeningen, hvor der i ØENS Advokatfirmas forslag til vedtægter stod, at der var medlemspligt. Se også venligst bilag 5.

Afslutningsvis vil jeg gerne fremføre, at KK TMF utilstrækkeligt oplyste argumentation, set i forhold til min ubehandlede og uafgjorte klage ved Planklagenævnet vedrørende lokalplan 550, med KK TMF udpegning af nye bevaringsværdige bygninger, udvikling med udgangspunkt i områdets egenart, opbygning af en sammenhængende karréstruktur, medlemskrav til grundejerforening, byggeret problematikker med videre, holder ikke vand. Det er jo desuden ikke Gud der har lavet forslaget, men de private initiativtageres Arkitektfirmaer, sanktioneret af KK TMF, med henblik på at få det, som de og KK gerne vil have det. Jeg er reelt endnu ikke blevet hørt vedrørende lokalplan 550, og KK TMF forsøger med alle midler at begrænse mine muligheder, for at få ret i mine rimelige indsigelser. Det vil sige at høringsen reelt er nyttesløs og meningsløs for andre end KK og de 3 private initiativtagere til lokalplanen! Se også venligst bilag. 3 og 4.

Borgerrepræsentationens opmærksomhed bedes desuden hermed henledt til pressens beskrivelse af min situation efter vedtagelsen af lokalplan 550! Se venligst Bilag 6.

Teknik- og Miljøforvaltningens svar imødeses.

På forhånd tak.

Med venlig hilsen,
Henrik Vibe-Hastrup,
Ejer af Lindgreens Alle 4

**Bilag 1 til Henrik Vibe-Hastrup skrivelse dateret 21-10-2019 til Københavns
Kommune TMF. Indsigelser vedrørende forslag til lokalplan for Lindgreens Allé II**

Henrik Vibe-Hastrup
Lindgreens Allé 4
2300 København S
e-mail: vibe-hastrup@post.tele.dk

10.februar 2017

Til:
Teknik- og Miljøforvaltningen
Byens Udvikling
Postboks 348
1503 København V

Emne: Indsigelser vedrørende forslag til lokalplan for Lindgreens Allé

Med henvisning til ”Forslag til lokalplan, for Lindgreens Allé, af 24. november 2016”
gør undertegnede ejer af Lindgreens Allé 4, Matr.nr. 30H Sundbyøster, hermed
indsigelse mod forhold som beskrevet i følgende 2 punkter:

1. Ønsket nedkørsel til parkeringskælder lige overfor Lindgreens Allé 4 skal flyttes!

På side 7 står der, med meget små bogstaver, skrevet på Situationsplanen:
”Nedkørsel p-kælder”, lige udfør Lindgreens Allé 4.

Denne placering er stærkt generende og vil udgøre en risiko for børn og voksne i
Lindgreens Allé 4, der har garage og udgang lige overfor, og den kan derfor ikke
accepteres!

2. Ønskede højder af nye ejendomme tæt omkring Lindgreens Alle 4 skal reduceres!

Denne indsigelse skal ses som et forsvar mod risikoen for at blive lukket inde
mellem tætliggende høje bygninger, der ville ødelægge nuværende udkig til fri
himmel og reducere lysindfaldet, og tillige øge uønsket indkig til hus og have, for
den eksisterende bebyggelse med blot stue og 1. sal. Vi bor tre generationer på
matriklen og vi ønsker ikke at flytte!

- a) På side 38 er der vist et maksimalt etageantal på 4, for Lindgreens Allé 6 og
8, og et maksimalt etageantal på 5-7 for arealet mellem Lindgreens Allé 8
og Gyldendals tidligere pakhús. Disse højder gøres der hermed indsigelse
imod med følgende begrundelse.

Ejendommene Lindgreens Allé 4, 6 og 8, er alle mindre parcelhuse med
stue og 1. sal. Husene er alle placeret på den bageste del af grunden, med en

lille forhave ud mod Lindgreens Allé. Husene er bygget i slutningen af 1800 tallet og udgør med deres egenart og alder et markant og karakteristisk udtryk for områdets historie. Dette lille "parcelhus-område" bør derfor få status som bevaringsværdigt i lokalplanen! Under alle omstændigheder skal undertegnedes egen ejendom, Lindgreens Allé 4 forudsættes bevaret! Dette skal indføres på Tegning nr. 1 på side 34.

Det forventes også at disse mindre ejendomme under alle omstændigheder, som hidtil, respekteres med hensyn til nye omgivende bygningers højde og afstande, så længe bare en af dem fortsat bliver benyttet til beboelse. Alle de tre parcelhuse er beboede nu og har været det i langt over 100 år.

Det vil i praksis sige at der ikke må ændres på reglerne og betingelserne for at bygge nyt på de 3 matrikler og at den nuværende frie horisont ikke må blive reduceret af omgivende nybyggeri!

- b) På side 10 er der vist et 3 etagers, 4-længet, rækkehus på Lindgreens Allé 3. På side 38 er der vist et maksimalt etageantal på 4, for samme bebyggelse. Disse højder gøres der hermed indsigelse imod, da der ikke kan accepteres byggeri med mere end 1 etage med den viste placering på denne grund! Til støtte for indsigelsen skal i øvrigt bemærkes, at såvel den tidligere som den nuværende bebyggelse på denne grund var og er i et plan. Se også venligst argumentationen i punkt 2.a.
- c) På side 38 er vist et maksimalt etageantal på 3 for Lindgreens Allé 2/ Strandlodsvej 5. Denne højde gøres der hermed indsigelse imod, da der her ikke kan accepteres byggeri med højder, der overstiger den eksisterende, 4 til 5 meter høje, brandmur i skel mellem Lindgreens Alle 2 og 4! Se også venligst argumentationen i punkt 2.a.
- d) På side 38 er der vist den eksisterende industriejendom med tre etager, på hjørnet Strandlodsvej 5/Lindgreens Allé 1. Skulle denne bevaringsværdige bygning eventuelt ønskes indrettet til boliger, kan dette kun accepteres i stueplanet, og på første sal frem til det fjerde sidste vindue, og på 2. sal frem til start af altanen, begge dele set fra Strandlodsvej. Se også venligst argumentationen i punkt 2.a. Rytet vil vide at der muligvis er en verserende byggesag. Er dette rigtigt?

Teknik- og Miljøforvaltningens svar imødeses.

På forhånd tak.

Med venlig hilsen,
Henrik Vibe-Hastrup,
Ejer af Lindgreens Alle 4

**Bilag 2 til Henrik Vibe-Hastrup skrivelse dateret 21-10-2019 til Københavns
Kommune TMF. Indsigelser vedrørende forslag til lokalplan for Lindgreens Allé II**

Henrik Vibe-Hastrup
Lindgreens Allé 4
2300 København S
e-mail: vibe-hastrup@post.tele.dk

23. marts 2017

Til:
Teknik- og Miljøforvaltningen
Byens Udvikling
Postboks 348
1503 København V

Emne: Indsigelser vedrørende forslag til lokalplan for Lindgreens Allé

Ref.: Mit brev dateret 10.februar 2017 til Teknik- og Miljøforvaltningen
Byens Udvikling vedrørende emne.

Med henvisning til ref. punkt 2.a, argumenterer jeg for at Lindgreens Allé 4, 6 og 8 skal have status som bevaringsværdige i lokalplanen.

Københavns Museum har nu haft lejlighed til at se nærmere på bygningerne og har vurderet dem som bevaringsværdige. Se venligst vedhæftede skrivelse dateret 21.3.2017 fra Københavns Museum.

Da Københavns Museum også vurderer ejendommene Lindgreens Allé 4, 6 og 8 som bevaringsværdige bedes dette derfor indført i lokalplanen.

Teknik- og Miljøforvaltningens svar imødeses.

På forhånd tak.

Med venlig hilsen,
Henrik Vibe-Hastrup,
Ejer af Lindgreens Alle 4

21.3.2017

Henrik Vibe-Hastrup
Lindgreens Allé 4
2300 København S

E-mail: vibe-hastrup@post.tele.dk

Vedr. bevaringsværdig bebyggelse på Lindgreens Allé 4-6-8

Efter udarbejdelsen af høringsbesvarelse [for lokalplanforslag til Lindgreens Allé](#) er Københavns Museum blevet kontaktet af ejeren af Lindgreens Allé 4, der meddeler at han ikke ønsker at lade sin ejendom nedrive. Museet har ved første besigtigelse bemærket bygningerne Lindgreens Allé 4, 6,8, men grundet forskellige omstændigheder var det ikke muligt at komme til bygningerne: Hegn indrammede bygningerne fra offentlig vej, og på kort gik bygningerne i et, da de er bygget sammen med udhuse. Efterfølgende har henvendelsen fra ejeren givet museet adgang til bebyggelsen, som forudsættes nedrevet i lokalplanforslaget.



Lindgreens Alle 8, 6, 4. Bygningerne ligger på stribe. Bag husene ligger værksteder.

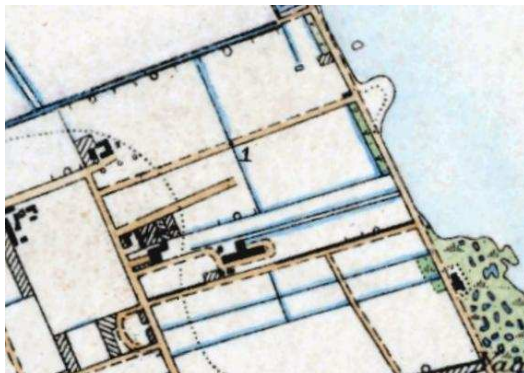
De tre bygninger er opført 1899-1900 til beboelse. Nummer 8 og 6 er begge tegnet af murermester A. Andersen, nummer 4 er opført af husejer Ole Nielsen. Nummer 4 og 6 er opført i 2 etager som 2-familers bolig, mens nummer 8 er opført i 1 etage. Bebyggelserne har fra begyndelsen været beboet af arbejder- og håndværksfamilier, bl.a. med tilknytning til Gyldendals Trykkeri fra 1903, og har bebyggelsesmæssigt fulgt meget af det samme mønster. Fra 1910-1916 blev der opført vaskehus med kedel på den bagerste del af grundene og fra 1940'erne-1950'erne er der indrettet og nybygget værksteder til småindustri. I nummer 4 var der et metalstøberi, og i nummer 6 en stukkatør med gipsværksted og atelier, hvilket i dag ses både indvendigt og udvendigt på bygningerne. I nummer 8 har der været et lille autoværksted.

Bebyggelsen, der i dag ligger med beboelses-, værkstedsbygninger og haver i et kvarter i hastig forandring, repræsenterer Amagers tidlige udbygningshistorie. Bygningerne er bevaringsværdige.

Lindgreens Allé er navngivet omkring 1903 og opkaldt efter sognefoged og gårdejer Peter Michael Lindgreen, der fra ca. 1883-1910 var ejer af gården Sølyst, der lå på hjørnet mellem Strandlodsvej og Holmbladsgade. Ved udstykningen i 1899 kaldes vejen "Ny vej ved Strandlodsvej".

KØBENHAVNS MUSEUM MUSEUM OF COPENHAGEN

Strandlodsvej referer til områdets matrikelinddeling med lange smalle lodder, der gav ejer ret til kystudnyttelse. Som det ses af kortet, er de tre ejendomme pionerer i områdets forandring fra land til by.



Fra Historisk Atlas, Høje Målebordsblade.
Lindgreens Allé ses halvt anlagt og på hjørnet ligger gården Sølyst. Desuden ses Strandlodsvej.

Helle Ålsbøl
Museumsinspektør
Museum Curator
Københavns Museum
+45 51714544
FH1G@kff.kk.dk

Inger Wiene
Museumsinspektør
Museum Curator
Københavns Museum
+ 45 5171 4524
iwiene@kff.kk.dk



Bilag 3 til Henrik Vibe-Hastrup skrivelse dateret 21-10-2019 til Københavns Kommune TMF. Indsigelser vedrørende forslag til lokalplan for Lindgreens Allé II

KØBENHAVNS KOMMUNE

Teknik- og Miljøforvaltningen
Byens Udvikling

NOTAT

2. november 2018

Sagsnr.
2018-0208845

Dokumentnr.
2018-0208845-40

Sagsbehandler
Anders Klintgaard

Notat om henvendelser fra en høring af grundejerne i lokalplanområde 550

Det er blevet besluttet, at der skal udarbejdes en ny lokalplan, som erstatter Lokalplan 550 for Lindgreens Allé. Det skyldes, at der i forbindelse med byggesagerne i lokalplanområde 550 har vist sig at være nogle udfordringer med uklare bestemmelser og enkelte bestemmelser med fejl i lokalplanen.

Oprindeligt var det hensigten at udarbejde et tillæg til lokalplan 550. Det har dog vist sig, at det i stedet vil være hensigtsmæssigt at vedtage en ny lokalplan, der i høj grad viderefører principperne i lokalplan 550. Det er således også hensigten, at Lokalplan 550 bliver aflyst i sin helhed med den endelige vedtagelse af den nye lokalplan. I udkastet til det nye lokalplanforslag er tale om enkelte nye forhold i planlægningen for området, se tabellen nedenfor.

I forbindelse med det indledende arbejde med den nye planlægning er der blevet foretaget en ekstra høring af grundejerne i lokalplanområde 550. Høringen gik på grundejernes ønsker ift. den nye planlægning, og målet var at få indspark hertil. Den ekstra høring er dermed gennemført, inden der er sket en politisk behandling af et udkast til lokalplanforslag, og inden der har været en offentlig høring.

Under høringen af grundejerne i området fra den 28. august – 7. september 2018, er der modtaget 3 henvendelser, jf. bilag 2. Desuden er der tidligere blevet indsendt et høringssvar fra en grundejer i området, og der er også indsendt et høringssvar fra en grundejer efter høringen. Alt i alt er der således blevet indsendt 5 høringssvar fra grundejere i området.

Forslag til ændringer af bestemmelserne i lokalplan 550

Teknik- og Miljøforvaltningen har gennemgået den eksisterende lokalplan 550, således at det bliver sikret, at alle uhensigtsmæssigheder og uklarheder i denne lokalplan bliver håndteret i den nye planlægning.

På baggrund af gennemgangen af lokalplan 550 og høringen af grundejerne i lokalplanområdet vil forvaltningen foreslå Teknik- og Miljøudvalget en række ændringer med den nye planlægning. Ændringerne og baggrunden for ændringerne uddybes i tabellen herunder. **Det skal understreges, at ændringerne endnu ikke er politisk behandlet, og at der derfor kan ske ændringer inden forslaget sendes i offentlig høring.**

Byplan Syd

Njalsgade 13
Postboks 348
2300 København S

EAN nummer
5798009809452

	Bestemmelse i LP-forslaget	Forvaltningens forslag til ændring i det nye lokalplanforslag
1	§ 3, stk. 2a og b vedr. almene boliger	Bestemmelserne for almene boliger i lokalplan 550 indeholder en regnefejl og fastlægger et krav til almene boliger, der er for højt ift. hvad der er muligt ifølge planloven. Lokalplanforslaget fastlægger derfor et lavere krav til almene boliger i delområde C i overensstemmelse med planloven.
2	§ 3, stk. 8a vedr. serviceerhverv i stueetagen og den tilhørende tegning nr. 2.	Med lokalplanforslaget begrænses kravet til serviceerhverv i stueetagen på Strandlodsvej 11, der fremgår af tegning nr. 2 i lokalplan 550. Ændringen sker for at sikre, at der kan blive etableret en tilstrækkelig nedkørsel til parkeringskælder dette sted. Lokalplan 550 stiller krav om både serviceerhverv og nedkørsel til parkeringskælder dette sted, men der kan ikke være serviceerhverv, hvor der er en nedkørsel til parkeringskælder.
3	§ 4, stk. 6d vedr. privat fællesvej og den tilhørende signatur på tegning nr. 3	Den del af bestemmelsen i lokalplan 550, der fastlægger at studs til mobilsug skal etableres ved privat fællesvej, bliver slettet i det nye lokalplanforslag, og det samme gør den tilhørende signatur på tegning nr. 3. For at sikre en hensigtsmæssig affaldshåndtering i området er det nødvendigt også at kunne etablere mobilsug i området langs Strædet og Poppelstien. Ovenstående betyder, at den nye bestemmelse blot fastlægger, at studs til mobilsug ikke må etableres på vejareal.
4	§ 4, stk. 8a vedr. udformning af Strædet	Der er tidligere dispenseret til en smallere stibredde på den del af Strædet, der ligger imellem Lindgreens Allé 5 og 7. Bestemmelsen om stibredde i lokalplan 550 ændres i det nye lokalplanforslag i overensstemmelse med den udstedte dispensation.
5	§ 4, stk. 10d vedr. parkeringsnedkørsler vist på tegning nr. 3	Ifølge lokalplan 550 skal der etableres en nedkørsel mod Holmbladsgade samme sted, som der skal sikres nogle udpegede, bevaringsværdige træer i området. I lokalplanforslaget flyttes nedkørslen mod øst, da placeringen ellers vil stride mod placeringen af de udpegede, bevaringsværdige træer. I lokalplanforslaget placeres nedkørslen i en vis afstand til Strædet for at sikre tilstrækkelige oversigtsforhold ved nedkørslen.
6	§ 5, stk. 1d vedr. overskridelse af bebyggelsesprocent i bevaringsværdigt byggeri	I lokalplan 550 er bestemmelsen uklar. I lokalplanforslaget erstattes bestemmelsen derfor af en præcis bestemmelse, så det bliver helt entydigt, at etageareal i bevaringsværdige bygninger kan etableres udover bebyggelsesprocenten, hvis overskridelsen er nødvendig for den fortsatte anvendelse af ejendommen. Bestemmelsen er udformet som en kompetencenorm, hvilket betyder, at Teknik- og Miljøforvaltningen kan tillade det med en dispensation.
7	§ 5, stk. 2a vedr. byggefelter og den tilhørende tegning nr. 4	På adressen Lindgreens Allé 9 udlægger lokalplan 550 byggefelter i skel mod et kommende byrum ved Lindgreens Allé 7. Placeringen af byggefeltet gør det besværligt at opføre byggeri på Lindgreens Allé 7 og 9 uden risiko for brandsmitte på tværs af matrikelskel. Lokalplanforslaget justerer derfor på placeringen af byggefelter på Lindgreens Allé 9, så byggeri på ejendommen og naboejendommen kan opføres uden risiko for brandsmitte. Ændringen medfører konsekvensrettelser på alle illustrationer og de øvrige tegninger i lokalplanen.

	Bestemmelse i LP-forslaget	Forvaltningens forslag til ændring i det nye lokalplanforslag
8	§ 5, stk. 3a og den tilhørende tegning nr. 1 vedr. bevaringsværdige bygninger	<p>Ifm. den nye planlægning er det blevet undersøgt, hvorvidt en overdækket terrasse på Strandlodsvej 11A, der i lokalplan 550 er registreret som en del af den bevaringsværdige bebyggelse på ejendommen, skal bevares eller ej. Undersøgelsen har vist, at registreringen af den overdækkede terrasse er forkert, idet bebyggelsen er uden arkitektonisk værdi og i øvrigt ikke har sammenhæng til den øvrige bevaringsværdige bebyggelse på ejendommen. På den baggrund fastlægger det nye lokalplanforslag, at den overdækkede terrasse ikke længere er bevaringsværdig.</p> <p>Ligeledes er det via en ny undersøgelse konstateret, at enkelte andre bevaringsværdige bygninger er blevet udpeget forkert på tegning nr. 1 i lokalplan 550. Der er tale om at enkelte nyere tilbygninger til det bevaringsværdige bygninger på ejendommen Strandlodsvej 9 også er blevet registreret som bevaringsværdige, selvom disse bebyggelser er uden arkitektonisk værdi og i øvrigt ikke har sammenhæng til den øvrige bevaringsværdige bebyggelse på ejendommen. Fejlene rettes i det nye planforslag.</p> <p>Signaturen for bevaringsværdigt byggeri på tegning nr. 1 er i planforslaget ændret i overensstemmelse med undersøgelsen.</p>
9	§ 5, stk. 4 vedr. bygninger, der forudsættes bevaret og den tilhørende signatur på tegning nr. 1	<p>Bestemmelsen om bygninger, der "forudsættes bevaret" (og den tilhørende signatur) i lokalplan 550, vil udgå med det nye lokalplanforslag, da den er uklar. I stedet er det i forbindelse med den nye planlægning blevet undersøgt, hvorvidt bygningerne, der er "forudsat bevaret" i lokalplan 550, skal bevares eller ej. Bygningerne, der ifølge vurderingen skal bevares, bliver udpeget på tegning nr. 1 og omfattet af en bevaringsbestemmelse i det nye lokalplanforslag. Bygninger, der ifølge vurderingen kan nedrives, vil ikke vil blive omfattet af bevaringsbestemmelser.</p> <p>Bygningerne, der udpeges som bevaringsværdige i det nye planforslag, er:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hovedbygningen på Strandlodsvej 1c • Hovedbygningen på Strandlodsvej 5 • Hovedbygningen, et sidehus og et baghus på Strandlodsvej 9 • Hovedbygningen på Strandlodsvej 11A • Hovedbygningen på Lindgreens Allé 12 • Hovedbygningen på Lindgreens Allé 14 <p>Tre bygninger, som var forudsat bevaret i lokalplan 550, er ikke længere omfattet af bevaringsbestemmelser i den nye lokalplan. De tre bygninger er:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hovedbygningen på Strandlodsvej 3 • To baghuse på Strandlodsvej 9 <p>De bygninger, der udpeges som bevaringsværdige i det nye planforslag, er vist på kortet under denne tabel. Flere af bygningerne blev allerede udpeget som bevaringsværdige med vedtagelsen af lokalplan 550.</p>

	Bestemmelse i LP-forslaget	Forvaltningens forslag til ændring i det nye lokalplanforslag
10	§ 5, stk. 4a og den tilhørende tegning nr. 4 vedr. maksimale etageantal	I lokalplan 550 fremgår der på grund af en fejl ikke et maksimalt etageantal for de 2 byggefelter allernordligst i området. Lokalplanforslaget fastlægger derfor på tegning nr. 4 et maksimalt etageantal for de 2 byggefelter i overensstemmelse med den samlede bebyggelsesprocent for området. Den allerede fastlagt bebyggelsesprocent for området fastholdes. Endvidere justeres det mulige antal etager på ejendommen Lindgreens Allé 9. Ændringen sker som konsekvens af, at byggefelterne på ejendommen bliver justeret, se punkt 7.
11	§5, stk. 4a vedr. maksimale bygningshøjder	Lokalplanforslaget fastlægger i forhold til lokalplan 550 en ny bestemmelse om maksimale bygningshøjder for byggeri i 1 – 6 etager. Ændringerne sker for at tydeliggøre de maksimale bygningshøjder i området og ikke kun de maksimale gesimshøjder.
12	§ 5, stk. 4b vedr. maksimale gesimshøjder	Lokalplan 550 fastlægger en bestemmelse om cirkahøjden på gesimser for byggeri i 1 – 6 etager. I lokalplanforslaget justeres bestemmelsen, så alle gesimshøjder hæves med 1 m – hvilket også bliver den maksimale højde. På den måde tydeliggør lokalplanforslaget, hvor højt byggeriet må være i området.
13	§ 5, stk. 6 vedr. mindre bygninger	Lokalplan 550 giver mulighed for mindre bebyggelse på de udpegede byrum. Muligheden kan dog mod intentionen begrænse byggemulighederne på de omkringliggende ejendomme. Lokalplanforslaget ændrer derfor bestemmelsen således, at der ikke må etableres mindre bygninger i de udpegede byrum.
14	§ 6, stk. 1b vedr. materialer og farver og den tilhørende tegning nr. 4b	§ 6, stk. 1b og tegning nr. 4b i lokalplan 550, der overordnet regulerer facadematerialer i området, udgår af lokalplanforslaget. Dette sker, fordi facadematerialer og farver mv. er reguleret konkret i § 6, stk. 2a uden henvisning til tegning nr. 4b.
15	§ 6, stk. 2a vedr. en kompetencenorm og den tilhørende tegning nr. 4b	Tegning 4b i lokalplan 550 udgår af det nye lokalplanforslag, og det samme gør henvisningen til denne i § 6, stk. 2a. Ændringen sker, fordi facadematerialer og farver mv. er reguleret konkret i selve bestemmelsen. Desuden er der i bestemmelsen kun henvist til tegning nr. 4b i den del af § 6, stk. 2a, der omfatter en kompetencenorm.
16	§ 6, stk. 2b, vedr. publikumsorienteret serviceerhverv og tegning nr. 4	I lokalplan 550 er en facade nord for Lindgreens Allé vist forkert på kort 4. I lokalplanforslaget rettes dette (i overensstemmelse med kort 2).
17	§ 6, stk. 2b vedr. publikumsorienteret serviceerhverv og den tilhørende signatur på tegning nr. 4	Med lokalplanforslaget begrænses kravet til åbne stueetager på ejendommen Strandlodsvej 11, der fremgår af tegning nr. 4. Ændringen sker for at sikre, at der kan blive etableret en tilstrækkelig nedkørsel til parkeringskælder dette sted. Lokalplan 550 stiller krav om åben stueetage dette sted, men der kan ikke være en åben stueetage, hvor der er en nedkørsel til parkeringskælder.

	Bestemmelse i LP-forslaget	Forvaltningens forslag til ændring i det nye lokalplanforslag
18	§ 6, stk. 2p vedr. dybden på altaner	Lokalplan 550 stiller krav om, at alle altaner skal etableres som opholdsaltaner og flere steder stilles der konkrete krav til dybden på altaner. Med lokalplanforslaget omformuleres bestemmelsen for dybden på altaner, så det bliver muligt at etablere opholdsaltaner med en dybde på <i>op til</i> henholdsvis 1,3, 1,1 og 0,3 m. Ændringen sker for at sikre tilstrækkeligt lys i boligerne, særligt i de små boliger. Det sikres fortsat, at der skal være opholdsaltaner eller terrasser til alle boliger. De kan eventuelt etableres som indeliggende altaner.
19	§ 7, stk. 8a vedr. træer langs "Strædet"	Lokalplan 550 stiller krav til etablering af træer langs "Strædet". Med lokalplanforslaget ændres bestemmelsen, så det er muligt at ændre placeringen af træerne langs "Strædet". Ændringen sker for at sikre, at "Strædet" kan blive anvendt som brandvej for nybyggeriet i området. Af samme årsag gør lokalplanforslaget det muligt at ændre placeringen af træer i gårdrum, hvis det er nødvendigt pga. konstruktionen i en parkeringskælder.
20	§ 8, stk. 4b vedr. bygningsdele, der forudsættes bevaret, og tegning nr. 1	Lokalplan 550 fastlægger, at visse bygningsdele i området "forudsættes bevaret". Med lokalplanforslaget udgår bestemmelsen og den tilhørende signatur på tegning nr. 1, da det i en lokalplan ikke kan reguleres, hvad der skal bevares inden i en bygning, og det samme gør signaturen for bygningsdele, der "forudsættes bevaret". I stedet fastlægges der en ny bestemmelse, der sikrer, at en del af Byrum B bliver overdækket, så intentionen i lokalplan 550 bliver opretholdt.
21	§ 10, stk. 1 vedr. skybrudssikring og den tilhørende tegning nr. 6	Kravet til terrænniveauer i området omformuleres fra en cirka-kote til et spænd, og det sikres, at der bliver etableret en glidende overgang imellem de forskellige terrænniveauer. Ændringen sker for at tydeliggøre, hvilke terrænniveauer der kan komme i området og for at sikre, at der kun bliver etableret støttemure i området i forbindelse med nedkørsler til parkeringskældre.
22	§ 13, stk. 5 vedrørende grundejerforening.	Bestemmelsen i lokalplan 550 regulerer nærmere omstændigheder for grundejerforeningen i området. Bestemmelsen udgår dog med lokalplanforslaget, da bestemmelsen regulerer forhold, der ikke kan reguleres i en lokalplan.
23	Signaturen for "Øvrig bebyggelse i lokalplanområdet" på tegningerne 4 og 4a.	Med lokalplanforslaget ændres signaturen "Øvrig bebyggelse i lokalplanområdet" på tegning nr. 4 og 4a til at vise "Bevaringsværdig bebyggelse i lokalplanområdet". Ændringen sker for at tydeliggøre på tegningerne, hvilke bygninger der skal bevares i området., og hvor der kan bygges nyt.
24	Signaturen for "Bolig/serviceerhverv/erhverv mm." på tegning nr. 2	Med lokalplanforslaget ændres signaturen "Bolig/serviceerhverv/erhverv mm." på tegning nr. 2. Ordet "erhverv" slettes, da lokalplanen kun muliggør serviceerhverv, som det stadig fremgår af signaturen.
25	Signaturen for "Kommunevej" på tegning nr. 3.	Med lokalplanforslaget udgår signaturen "Kommunevej" på tegning nr. 3, da lokalplan ikke kan fastlægge bestemmelser om vejstatus. I lokalplan 550 er der ingen bestemmelse tilknyttet til signaturen for "kommunevej".
26	Signaturen for "brandvej" på tegning nr. 3.	Med lokalplanforslaget vises den nordlige del af "Strædet" også som en potentiel brandvej på tegning nr. 3. Det har vist sig, at det ift. de konkrete projekter er nødvendigt også at kunne udnytte denne del af stien til brandvej.
27	Signaturer på tegninger generelt	I lokalplanforslaget ændres navngivningen af flere signaturer på kortbilag, så ordlyden af signaturene er i overensstemmelse med ordlyden i bestemmelserne.

Høringssvar fra grundejere i lokalplanområde 550

I det følgende fremgår forvaltningens bemærkninger til de 5 høringssvar, der er blevet indsendt fra grundejerne i lokalplanområde 550.

Indholdet i de 5 høringssvar er desuden refereret herunder. **Referatet udgør kommunens forståelse af høringssvarene.**

Henrik Vibe-Hastrup, Lindgreens Allé 4, henvendelse 1

Indsigeren indsendte under den offentlige høring af lokalplanforslag 550 'Lindgreens Allé' et høringssvar til den nye planlægning. Efter høringen indsendte indsigeren høringssvaret igen. Det andet høringssvar er enslydende med høringssvaret indsendt under den offentlige høring af lokalplanforslag 550, dog suppleret af en udtalelse fra Københavns Museum. Af udtalelsen fra Københavns Museum fremgår det, at museet har vurderet ejendommene Lindgreens Allé 4, 6 og 8 som værende bevaringsværdige, da bygningerne på ejendommene repræsenterer Amagers tidlige udbygningshistorie.

KK TMF referat og forståelse af HVH oprindelige høringssvar, som citeret her, er ikke accepteret og indgår i HVH klage til Planklagenævnet.

Af selve høringssvaret fremgår det, at nedkørslen til parkeringskælderen over for Lindgreens Allé 4 i lokalplan 550 ønskes flyttet. Indsiger mener, at placeringen ud for Lindgreens Allé 4 vil være generende.

Dernæst ønskes de mulige etageantal reduceret for ejendommene Lindgreens Allé 6 og 8. De mulige bygningshøjder disse steder ønskes reduceret for, at ejendommen Lindgreens Allé 4 ikke skal blive lukket inde af høje bygninger, der vil ødelægge kig til himmel og reducere lysindfaldet. Det er i dag små huse på ejendommen Lindgreens Allé 4, 6 og 8, med forhaver, bygget i slutningen af 1800-tallet med deres eget udtryk og historie. Der opfordres til, at dette lille område udpeges som bevaringsværdigt i lokalplanen. Hvis ikke dette kan lade sig gøre, kræves det, at indsigerens egen bygning bliver det.

Der gøres indsigelse mod det 3 etagers rækkehus på Lindgreens Allé 3. Den nuværende bygningshøjde på ejendommen ønskes bevaret.

Der gøres endvidere indsigelse mod højderne for Lindgreens Allé 1, 2 og Strandlodsvej 5, da der ikke kan accepteres et byggeri, der overstiger den eksisterende højde.

Sidste punkt i indsigelsen omhandler industriejendommen på hjørnet af Strandlodsvej 5 og Lindgreens Allé 1. Her opfordres der til, hvis bygningen indrettes til bolig, at det kun sker frem til fjerde sidste vindue på 2. sal. Til dette spørges der, om der er en byggesag i gang.

Bemærkninger

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplan 550 blev der foretaget en vurdering af bevaringsværdien af bygningerne på Lindgreens Allé 4, 6 og 8. I vurderingen blev det fundet, at de tre villaer i sig selv ikke har en bevaringsværdi, som er høj nok til, at de udpeges som bevaringsværdige.

I forbindelse med den nye planlægning der blevet foretaget en ny vurdering af bevaringsværdien af bygningerne i lokalplanområdet, herunder også bygningerne på Lindgreens Allé 4, 6 og 8. I denne vurdering er det også vurderet, at de tre villaer på Lindgreens Allé 4, 6 og 8 i sig selv ikke har en bevaringsværdi, som er høj nok til, at de udpeges som bevaringsværdige. Vurderingen skyldes blandt andet, at bygningerne ikke bidrager til det lokale miljø og ikke indgår i en helhed med tilsvarende bygninger. I forlængelse heraf er det også vurderet, at bygningerne ikke understøtter byrummet mod Lindgreens Allé.

Forvaltningen vurderer, at det ikke er muligt at udvikle lokalplanområdet med udgangspunkt i Henrik Vibe-Hastrups ejendom, som er en mindre villa, og de omkringliggende bygningers højder. Det skyldes, at området omkring Lindgreens Allé i den gældende kommuneplan er udpeget som en del af byudviklingsområdet Nordøstamager. I forlængelse heraf tog Borgerrepræsentationen med den endelige vedtagelse af lokalplan 550 beslutning om, at lokalplanområdet skal kunne omdannes til primært boliger og serviceerhverv med nybyggeri i en gennemgående og sammenhængende karré-struktur. Ved den endelige vedtagelse var Borgerrepræsentationen oplyst om Henrik Vibe-Hastrups ønsker om ændrede byggemuligheder i området i kraft af høringsvaret indsendt under den offentlige høring af lokalplanforslag 550.

På baggrund af ovenstående vil forvaltningen indstille til Teknik- og Miljøudvalget, at ejendommene Lindgreens Allé 4, 6 og 8 også i det nye lokalplanforslag skal kunne omdannes til primært boliger og serviceerhverv i en karre-struktur i sammenhæng med naboejendommene. Dels fordi der er tale om et byudviklingsområde, og dels fordi bebyggelserne på de tre ejendomme ikke er vurderet til at være bevaringsværdige. Herudover fordi Borgerrepræsentationen i forbindelse med den endelige vedtagelse af Lokalplan 550 allerede har taget stilling til, at ejendommene Lindgreens Alle 4, 6 og 8 skal kunne være en del af karré-strukturen i området.

Forvaltningen skal bemærke, at det står ejerne af ejendommene Lindgreens Allé 4, 6 og 8 frit for at bevare og istandsætte de nuværende bebyggelser på de tre ejendomme. Lokalplan 550 medfører ikke handlepligt til at etablere den karré-bebyggelse på ejendommene.

Ref.: Indsigelser vedrørende forslag til lokalplan for Lindgreens Allé II. HVH 18-12-0-2019. Punkt 2.d.

Det ser ud til at der, i oktober 2019, er flyttet folk ind bag nogen af de vinduer der er frabedt i ovenstående. Da min klagesag vedrørende dette punkt endnu ikke er afsluttet, anmodes KK derfor hermed om også her fortsat at håndhæve den opsættende virkning som min klage giver anledning til.

som lokalplanen muliggør. Det samme vil gøre sig gældende i forhold til den nye lokalplan for området.

Forvaltningen skal bemærke, at der er ved at blive indrettet boliger på ejendommen Strandlodsvej 5.

Denne oplysning er ny, og er tilkommet med dette notat.

Thomas Guldborg og Henrik Lumholdt på vegne af TopDanmark, Holmbladsgade 136 – 138, henvendelse 2

Det ønskes, at den nye planlægning muliggør, at der kan etableres mere parkering i området. TopDanmark har i dag 118 parkeringspladser på Holmbladsgade 136-138 for byggeriet på Holmbladsgade 133 og 139 uden for lokalplanområdet. Det er nødvendigt, at de 118 parkeringspladser kan flyttes til en parkeringskælder på 2 etager samme sted, hvis den nye lokalplan skal virkeliggøres dette sted. Det oplyses, at der ikke er givet byggetilladelse eller lignende til de eksisterende parkeringspladser på Holmbladsgade 136-138.

Det ønskes, at en nedkørsel til en parkeringskælder fra Holmbladsgade flyttes mod øst. Baggrunden er et ønske om, at der kan blive skabt en bedre forbindelse imellem matr. nr. 3536 og matr. nr. 3987.

TopDanmark er vidende om, at der er dispenseret til bredden på stien 'Strædet' imellem Lindgreens Allé 5 og 7. På den baggrund ønsker TopDanmark, at stien kan etableres med den samme, smallere bredde imellem deres ejendomme, Holmbladsgade 138 og 142. Det menes, at dette vil give stien et mere homogent og ensartet forløb på stien.

Bemærkninger:

TopDanmarks 118 parkeringspladser på Holmbladsgade 136-138 er såkaldte 'frie' pladser, som ikke er knyttet op på p-deklarationer eller lignende til byggeriet på Holmbladsgade 133 og 139.

'Frie' pladser, der ikke stammer fra en deklaration i forbindelse med en byggesag, kan ikke udløse ret til at etablere ekstra parkeringspladser. Dette gælder uanset, hvad der står i lokalplanen. Indsigerens ønske kan derfor ikke imødekommes.

I sammenhæng med ovenstående skal det bemærkes, at lokalplan 550 fastlægger bestemmelser om parkering i overensstemmelse med den gældende kommuneplan. Alt i alt vurderer forvaltningen derfor, at bestemmelserne om parkering i lokalplan 550 skal videreføres til det nye lokalplanforslag.

Det bemærkes endvidere, at ovenstående ikke udelukker, at brugerne af Holmbladsgade 133 og 139 benytter en fremtidig parkeringskælder

på Holmbladsgade 136 og 138. I så fald skal det ske i overensstemmelse med rammerne for parkering i den nye lokalplan. Det er i den forbindelse desuden et vilkår, at adgangen til pladserne foregår på lige vilkår som for andre beboere og brugere af ejendommene.

Forvaltningen vil indstille til Teknik- og Miljøudvalget, at nedkørslen mod Holmbladsgade skal flyttes mod øst i det nye lokalplanforslag. Begrundelsen herfor fremgår af skemaet herover.

Forvaltningen bemærker, at der kun er blevet dispenseret til bredden på stien 'Strædet' imellem ejendommene Lindgreens Allé 5 og 7, idet udlægget af 2 byggefelter forhindrer, at stien netop dette sted bliver etableret med den bredde, der er krævet i lokalplan 550. Imellem ejendommene Holmbladsgade 138 og 142 er det muligt at etablere stien 'Strædet' med den bredde, som lokalplan 550 kræver. Forvaltningen vil derfor indstille til Teknik- og Miljøudvalget, at bestemmelserne om bredden på 'Strædet' skal videreføres til det nye lokalplanforslag. Kun med undtagelse af strækningen imellem Lindgreens Allé 5 og 7.

Søren Brøndum Nilsson på vegne af Ulrik Thalbitzer-Foldskov,
Lindgreens Allé 7, henvendelse 3

Det ønskes, at det vestlige byggefelt på naboejendommen Lindgreens Allé flyttes 2,5 m. mod øst, da det nuværende byggefelt begrænser byggemulighederne på ejendommen Lindgreens Allé 7.

Det ønskes, at den nye planlægning åbner op for en anden fordeling af almene boliger i området og herunder, at kvadratmeterne kan flyttes imellem delområderne hertil. Særligt fordi det vil kunne give en bedre anskaffelses- og driftsøkonomi til de almene boliger.

Det ønskes, at den nye planlægning åbner op for, at der kan etableres flere mindre boliger i området. Konkret ønskes det, at 50 % af bruttoetagearealet kan fritages for beregningen af den gennemsnitlige boligstørrelse i området.

Bemærkninger:

Forvaltningen vil indstille til Teknik- og Miljøudvalget, at byggemulighederne på ejendommen Lindgreens Allé 9 skal ændres med den nye planlægning. Begrundelsen herfor fremgår af skemaet herover.

Forvaltningen skal bemærke, at lokalplan 550 sikrer, at almene boliger bliver etableret spredt i området. Spredningen vil være med til at sikre en hensigtsmæssig blanding af almene og private boliger i området. Forvaltningen vurderer, at vil blive en skæv fordeling af almene boliger i området, hvis der åbnes op for, at der kan flyttes

kvadratmeter for almene boliger imellem de enkelte delområder. Forvaltningen vil derfor indstille til Teknik- og Miljøudvalget, at bestemmelserne om almene boliger i lokalplan 550 skal videreføres til det nye lokalplanforslag. Dog selvfølgelig med et krav, der er korrigeret, jf. skemaet ovenfor.

Forvaltningen skal desuden bemærke, at det forventes, at de almene boliger i delområde B kan blive anskaffet, etableret og driftet i sammenhæng med almene boliger i et af de øvrige delområder.

Kravet til boligstørrelser i lokalplan 550 er fastlagt i overensstemmelse med rammerne i den gældende kommuneplan. Disse bestemmelser skal således videreføres til den nye lokalplan.

*Anders Hessner og Claus Hansen på vegne af Kim Johansen,
Lindgreens Allé 10 - 12, henvendelse 4*

Indsiger er indforstået med, at bestemmelsen om almene boliger i lokalplan 550 skal rettes med det nye lokalplanforslag. Dog ønskes det, at den nye lokalplan skal stille krav om færre almene boliger i delområde C og flere almene boliger i byggefelt D.

Det ønskes, at bebyggelsesprocenten på 150 % for området under ét skal kunne overskrides generelt for bevaringsværdigt byggeri, og ikke kun hvis overskridelsen er nødvendig for den fremtidige udnyttelse af det bevaringsværdige byggeri/ejendommen. Indsigerne henviser til sagsforløbet for lokalplan 550. Indsigerne mener, at det indledningsvist var aftalt med kommunen, at bebyggelsesprocenten generelt skulle kunne overskrides for bevaringsværdigt byggeri, og at den endeligt vedtagne lokalplan 550 ikke stemmer overens med denne aftale.

I sammenhæng med ovenstående henviser indsigerne til kommunens nye planlægning for "Nuuks Plads II" og "Østre Gasværk Teatergrund". I lokalplanforslagene er der ifølge indsigerne en bestemmelse, der muliggør at bebyggelsesprocenten kan overskrides generelt for bevaringsværdigt byggeri. Og indsigerne mener derfor også, at samme bestemmelse bør fastlægges i det nye lokalplanforslag for Lindgreens Allé.

Det ønskes, at kravet til koter bliver justeret i den nye planlægning. Særligt ved stien 'Strædet' giver kravene i lokalplan 550 udfordringer.

Det ønskes, at det nye lokalplanforslag ikke stiller krav om gennemgående trapperum, når et trapperum ligger inden for 10 m. fra et porthul eller et hjørne af bebyggelsen. Ellers er det svært at opnå den krævede tilgængelighed pga. krav til koter i området.

Det ønskes, at træer generelt skal kunne flyttes 5 m., og træer langs 'Strædet' skal kunne flyttes til den anden side af stien. Dels for at sikre, at træerne kan blive etableret oven på søjlerne til parkeringskældrene, dels for at sikre at stien 'Strædet' kan benyttes som brandvej.

Der ønskes ændrede krav til altaner. Konkret er der et ønske om at etablere franske altaner til alle ungdomsboliger, da dette vil kunne sikre bedre lysforhold i de små boliger.

Det ønskes, at kravet til publikumsorienterede servicearealer ændres for stueetager mod Strandlodsvej, da det ellers ikke vil være muligt at etablere en dobbeltsporet rampe til en parkeringskælder på Strandlodsvej 9.

Bemærkninger:

Forvaltningen skal bemærke, at lokalplan 550 sikrer, at almene boliger bliver etableret spredt i området. Spredningen er med til at sikre en hensigtsmæssig blanding af almene og private boliger. Forvaltningen vurderer, at der vil blive en skæv fordeling af almene boliger i området, hvis der bliver flyttet kvadratmeter for almene boliger imellem de enkelte delområder. Forvaltningen vil derfor indstille til Teknik- og Miljøudvalget, at bestemmelserne om almene boliger i lokalplan 550 skal videreføres til den nye lokalplan. Dog selvfølgelig med et krav, jf. skemaet ovenfor.

Forvaltningen skal bemærke, at udarbejdelse af lokalplaner er en proces, og det er ikke usædvanligt, at formulering og indhold af bestemmelser ændres i lokalplanprocessen, og at det vil altid være den endeligt vedtagne og bekendtgjorte lokalplan, der er hjemmel for Københavns Kommunes afgørelser.

Af § 5, stk. 1d, i lokalplan 550 følger, at bebyggelsesprocenten på 150 % for området under ét kan overskrides for bebyggelse, der er udpeget som bevaringsværdig. Forvaltningen tolker bestemmelsen således, at bebyggelsesprocenten kun kan overskrides ved bevaringsværdig bebyggelse, hvis det er nødvendigt for den fremtidige udnyttelse af det bevaringsværdige byggeri/ejendommen. Dette har kommunen tidligere truffet afgørelse om.

Forvaltningen vil indstille til Teknik- og Miljøudvalget, at det gøres mere klart i lokalplanforslagets bestemmelser, at bebyggelsesprocenten på 150 % for området under ét kun kan overskrides for bevaringsværdigt byggeri, hvis overskridelsen er nødvendig for den fremtidige udnyttelse af det bevaringsværdige byggeri/ejendommen. Det skyldes en fortsat vurdering om, at forvaltningens tolkning af § 5, stk. 1d, i lokalplan 550 er væsentlig for en hensigtsmæssig udnyttelse af lokalplanområdet. Hvis der blev

åbnet op for, at bebyggelsesprocenten på 150 % for området under ét skal kunne overskrides generelt for bevaringsværdigt byggeri, vil der komme væsentligt mere byggeri i området end bebyggelsesprocenten tillader i sig selv.

Af § 5, stk. 2b, i lokalplanforslaget for Østre Gasværk Teatergrund fremgår det, at bebyggelsesprocenten kun kan overskrides i forbindelse med nyindretning af den fredede teaterbygning inden for bygningsvolumenet. Dermed har bestemmelsen et indhold, der svarer til forvaltningens tolkning af § 5, stk. 1d, i lokalplan 550, og forvaltningen vurderer derfor, at lokalplanforslaget for Østre Gasværk Teatergrund er sammenligneligt med lokalplan 550 på dette punkt. I forlængelse heraf vurderer forvaltningen også, at lokalplanforslaget for Østre Gasværk Teatergrund på ingen måde giver anledning til, at det nye lokalplanforslag for Lindgreens Allé skal give mulighed for, at bebyggelsesprocenten kan overskrides generelt for bevaringsværdigt byggeri.

Forvaltningen skal desuden bemærke, at Borgerrepræsentationen siden modtagelsen af henvendelse 4 har besluttet ikke at vedtage lokalplanforslaget for "Nuuks Plads II" endeligt. På den baggrund er det vurderet, at denne sag hverken er relevant ift. indholdet i Lokalplan 550 eller indholdet den nye planlægning for Lindgreens Allé.

Forvaltningen vil indstille til Teknik- og Miljøudvalget, at lokalplanforslagets krav til koter i området skal ændres til et spænd. Begrundelsen herfor fremgår af skemaet herover.

Forvaltningen vurderer, at det ikke er nødvendigt at foretage ændringer i den nye planlægning ift. adgange til bygninger. Heller ikke pga. tilgængelighed. Lokalplan 550 fastlægger i § 6, stk. 2z, at adgangen fra gårdrummet kan udelades, hvis der er kort afstand via port eller anden passagemulighed fra gårdrummet til offentligt tilgængelige arealer. Forvaltningen vil derfor indstille til Teknik- og Miljøudvalget, at ovennævnte bestemmelse skal videreføres til det nye lokalplanforslag.

Forvaltningen vil indstille til Teknik- og Miljøudvalget, at lokalplanforslagets krav til placering af træer visse steder skal kunne fraviges. Begrundelsen herfor fremgår af skemaet herover.

Forvaltningen vil indstille til Teknik- og Miljøudvalget, at lokalplanforslagets krav til altaner ændres. Begrundelsen herfor fremgår af skemaet herover.

Forvaltningen bemærker desuden, at det vurderes væsentligt, at den nye lokalplan fastholder kravet om, at alle altaner skal etableres som

opholdsaltaner, enten helt eller delvist indeliggende. Kravet er med til at sikre yderligere luft til de enkelte boliger.

Forvaltningen vil indstille til Teknik- og Miljøudvalget, at lokalplanforslagets krav til serviceerhverv og åben stueetage begrænses på Strandlodsvej 9. Begrundelsen herfor fremgår af skemaet herover.

Emilie Karlsbad Meyer på vegne af AKF Koncernen, Lindgreens Allé 9, henvendelse 5

Der bliver givet udtryk for et ønske om, at den nye planlægning skal omfordele byggemulighederne på ejendommen Lindgreens Allé 9. Baggrunden er, at der endnu ikke foreligger et konkret byggeprojekt for ejendommen, og derfor vil det være rart med rummelige bestemmelser. Indsigeren ønsker blandt andet, at der åbnes op for, at der kan etableres en stueetage i hele ejendommens udstrækning med opholdsareal på taget, og at der kan etableres en dagligvarebutik i stueetagen.

Indsigeren er fortaler for, at byggefelterne på Lindgreens Allé 9, der ligger nærmest Lindgreens Allé 7, bliver flyttet 2,5 m. mod øst, særligt pga. kravet om åbne facader og publikumsorienterede stueetager.

Bemærkninger

Forvaltningen vurderer, at indsigerens ønsker for byggemulighederne på ejendommen Lindgreens Allé 9 udgør en væsentlig ændring af de byggemuligheder, der er fastlagt i lokalplan 550. Det gælder især ønsket om stueetage i hele ejendommens udstrækning med opholdsareal på taget og en dagligvarebutik i stueetagen.

Forvaltningen vil indstille til Teknik- og Miljøudvalget, at det nye lokalplanforslag skal omfordele byggemulighederne på ejendommen Lindgreens Allé 9. Forslaget til omfordeling fremgår af tegning nr. 4 i det udkast til lokalplanforslag, som er sendt til kommentering hos grundejerne ved Lindgreens Allé. Ændringen sker for at sikre, at byggeriet på ejendommene 7 og 9 kan opføres uden brandsmitte på tværs af matrikelskel og for at fastholde et hensigtsmæssigt omfang på byggefelterne i lokalplan 550.

Forvaltningen skal dog bemærke, at det vil blive indstillet, at byggemulighederne på Lindgreens Allé skal omfordeles i en noget mindre grad end det, som indsigeren lægger op til. Det skyldes, at hensigten med det nye lokalplanforslag er at rette op på uklare bestemmelser og bestemmelser med fejl i lokalplan 550. **Hensigten med lokalplanforslaget er ikke at opstille nye og/eller væsentligt ændrede byggemuligheder i området.**

I forlængelse af ovenstående skal det nævnes, at ejendommen Lindgreens Allé 9 ligger uden for den gældende centerstruktur i kommuneplanen. Med udgangspunkt i den gældende kommuneplan er det således ikke muligt at planlægge for en dagligvarebutik på ejendommen. Kommuneplanen udlægger kun areal til et bydelscenter i den vestlige del af Lindgreens Allé. Afgrænsningen på dette bydelscenter fremgår af tegning nr. 2 i det udkast til lokalplanforslag, som er sendt til kommentering hos grundejerne ved Lindgreens Allé.



KØBENHAVNS KOMMUNE
Teknik- og Miljøforvaltningen
Byens Udvikling

Bilag 4 til Henrik Vibe-Hastrup skrivelse dateret 21-10-2019 til Københavns Kommune TMF. Indsigelser vedrørende forslag til lokalplan for Lindgreens Allé II

NOTAT

Notat om grundejernes kommentarer til første udkast til lokalplanforslag for Lindgreens Alle II

Det er som tidligere orienteret besluttet, at der skal udarbejdes en ny lokalplan, som erstatter lokalplan 550 for Lindgreens Allé. Det skyldes, at der i forbindelse med byggesagerne i lokalplanområdet har vist sig at være nogle udfordringer med uklare bestemmelser og enkelte bestemmelser med fejl i lokalplanen.

Den 2. november 2018 blev der sendt et første udkast til det nye lokalplanforslag til kommentering hos de grundejere i lokalplanområdet, der deltog i mødet om sagen den 28. august 2018 og/eller havde ytret ønske om at kommentere udkastet til det nye planforslag for området. Siden da har kommunen besluttet, at lokalplanforslag 'Lindgreens Allé II' skal opbygges efter kommunens nye lokalplanskabelon. Målet med dette er at sikre gennemgående, klare og entydige bestemmelser for udviklingen i området. Forvaltningen vurderer, at den nye opbygning af lokalplanforslaget på sigt vil komme alle parter til gavn.

Under høringen af grundejerne i området fra den 2.– 9. november 2018 blev der modtaget 3 henvendelser. Derudover er flere af henvendelserne blevet suppleret med yderligere bemærkninger efter høringen, og efter høringen er der modtaget endnu et høringssvar fra en grundejer i området. Alt i alt blev der således indsendt 4 høringssvar i forbindelse med høringen af grundejerne fra den 2. november – 9. november 2018. Høringen blev gennemført, inden der er sket en politisk behandling af et udkast til lokalplanforslag, og inden der har været en offentlige høring.

Forslag til væsentlige ændringer af bestemmelserne i lokalplan 550
Teknik- og Miljøforvaltningen har gennemgået den eksisterende lokalplan 550 i forhold til kommunens nye lokalplanskabelon, således at det bliver sikret, at alle uhensigtsmæssigheder og uklarheder i denne lokalplan bliver håndteret i den nye planlægning. Den nye skabelon lægger op til en forenkling af kommunens lokalplaner via nye standardbestemmelser. En del forhold reguleres derfor ikke længere i det nye udkast til lokalplanforslag. Det gælder for eksempel placeringen af brandveje og eksempler på beplantning i gårdrummene. De ændringer, der blev nævnt i notatet af den 2. november, er desuden blevet indarbejdet i det nye udkast til lokalplanforslag.

På baggrund af gennemgangen af lokalplan 550 og høringerne af grundejerne i lokalplanområdet vil forvaltningen foreslå Teknik- og

7. juni 2019

Sagsnr.
2018-0208845

Dokumentnr.
2018-0208845-121

Sagsbehandler
Anders Klintgaard

Byplan Syd

Njalsgade 13
Postboks 348
2300 København S

EAN nummer
5798009809452

Miljøudvalget en række ændringer med det nye udkast til lokalplanforslag. Desuden vil der blive foreslået ændringer i overensstemmelse med det kommende forslag til kommuneplan 2019. Ændringerne og baggrunden for de væsentligste ændringer uddybes i tabellen herunder. Det skal understreges, at ændringerne endnu ikke er politisk behandlet, og at der derfor kan ske ændringer inden planforslaget sendes i offentlig høring.

	Paragraf i lokalplan 550 med forslag til væsentlig ændring	Forvaltningens forslag til ændring i det seneste udkast til nyt lokalplanforslag
1	Generelt	Det seneste udkast til lokalplanforslag er udarbejdet efter Københavns Kommunes nye lokalplanskabelon. Lokalplan 550 er således gennemgående blevet rettet dog således, at principperne og intentionerne i lokalplan 550 i høj grad bliver videreført. Den nye skabelon sikrer, at bestemmelserne i denne lokalplan er mere klare og entydige ift. den mulige udvikling af området. Samtidig er der dog også flere forhold, der ikke længere bliver reguleret. Det gælder f.eks. beplantning i gårdrum og udformningen af den eksisterende bebyggelse i området, der ikke er bevaringsværdig. Det nye udkast til lokalplanforslag giver fortsat mulighed for en bebyggelsesprocent på 150 % for området under ét. I overensstemmelse med skabelonen forudsætter det efter lokalplanforslaget dog dispensation, hvis bebyggelsesprocenten ønskes beregnet for mere end én ejendom. Ændringen gør det lettere for kommunen at styre, hvordan byggeretter kan flyttes internt i området.
2	§ 3, stk. 2a og b	Bestemmelsen om almene boliger i delområde C i lokalplan 550 er nedjusteret i denne lokalplan. Ændringen er sket, for at lokalplanforslagets krav til almene boliger er gyldig og stemmer overens med de planmæssige intentioner, der lå bag bestemmelsen i lokalplan 550.
3	§4, stk. 10d	Lokalplanen 550 fastlægger, hvor der kan etableres nedkørsler til parkeringskælder i området. Ifølge lokalplan 550 kunne en mulig nedkørsel til parkeringsparkeringskælder etableres mod Holmbladsgade. Denne lokalplan flytter nedkørslen mod øst, væk fra de eksisterende træer, der sikres dette sted. Ændringen er sket for at sikre, at de eksisterende bevaringsværdige træer mod Holmbladsgade kan bevares. Desuden muliggør lokalplanforslaget en ny nedkørsel til parkeringskælder ud for ejendommen Strandlodsvej 3. Muligheden følger en dispensation fra lokalplan 550, der er givet til den pågældende nedkørsel.
4	§ 5, stk. 1d	Bestemmelsen i lokalplan 550 om, at bebyggelsesprocenten kan overskrides ved bevaringsværdigt byggeri var uklar og er i det seneste udkast til lokalplanforslag erstattet af en præcis bestemmelse. Med lokalplanforslaget bliver det klart, at etageareal i bevaringsværdige bygninger kan etableres udover bebyggelsesprocenten, hvis overskridelsen er nødvendig for den fortsatte anvendelse af den enkelte bevaringsværdige bygning.
5	§ 5, stk. 2a	Placeringen af byggefeltet på Lindgreens Allé 9 i lokalplan 550 er blevet justeret i denne lokalplan. Ændringen er sket, fordi placeringen af byggefeltet i lokalplan 550 gør det byggeteknisk besværligt at opføre byggeri på Lindgreens Allé 7 og 9 uden risiko for brandsmitte på tværs af matrikelskel. Når byggefeltet på Lindgreens Allé 9 er justeret med denne lokalplan, kan byggeri på ejendommen og naboejendommen opføres uden risiko for brandsmitte. Ændringen har medført konsekvensrettelser på alle illustrationer og de øvrige tegninger i lokalplanen.

	Paragraf i lokalplan 550 med forslag til væsentlig ændring	Forvaltningens forslag til ændring i det seneste udkast til nyt lokalplanforslag
6	§5, stk. 4	Bestemmelsen om bygninger, der forudsættes bevaret i lokalplan 550, er udgået i udkastet til lokalplanforslag, og der udpeges i stedet yderligere tre bevaringsværdige bygninger i området i lokalplanforslaget. Ændringen sker for at sikre, at det særlige kulturhistoriske miljø i området bliver bevaret i højere grad. Bygningerne, der er udpeget som bevaringsværdige i denne lokalplan, er: Hovedbygningen på Strandlodsvej 1c, Hovedbygningen på Strandlodsvej 5, Hovedbygningen, et sidehus og et baghus på Strandlodsvej 9, Hovedbygningen på Strandlodsvej 11A, Hovedbygningen på Lindgreens Allé 12 samt Hovedbygningen på Lindgreens Allé 14.
7	§5, stk. 4	Tre bygninger, som var forudsat bevaret i lokalplan 550, er ikke omfattet af bevaringsbestemmelser i det seneste udkast til lokalplanforslag. De tre bygninger er: Hovedbygningen på Strandlodsvej 3 samt to baghuse på Strandlodsvej 9.
8	§ 5, stk. 5e	Bestemmelsen i lokalplan 550, der giver mulighed for tagetager o.lign. udover det muliggjorte etageantal, er blevet indarbejdet i det mulige etageantal på tegning 4a. Dog ikke ved bevaringsværdigt byggeri. Ændringen tydeliggør, hvor mange etager der kan etableres i de enkelte byggefeltet, men den muliggør ikke flere etager end lokalplan 550. I sammenhæng med ovenstående sikrer udkastet til lokalplanforslaget, at den højst muliggjorte etage skal tilbagerykkes mindst 1,5 m. fra facaden. Det sikrer, at de øverste etager får karakter af at være tagetager.
9	§ 5, stk. 5b	Bestemmelsen i lokalplan 550 med krav til gesimshøjde for nybyggeri i 1 – 6 etager er udgået af denne lokalplan og i stedet fastlægger lokalplanen bestemmelser om bygningernes maksimale højder. Ændringen tydeliggør, hvor højt byggeriet i området kan blive, men den muliggør ikke højere byggeri end lokalplan 550.
10	§ 10, stk. 1	Kravene til terrænniveauer i området er blevet omformuleret fra en cirka-kote i lokalplan 550 til et spænd i denne lokalplan, og denne lokalplan sikrer samtidig, at der bliver etableret en glidende overgang imellem de forskellige terrænniveauer. Ændringen sker for at tydeliggøre, hvilke terrænniveauer, der kan komme i området, og for at sikre, at der kun bliver etableret støttmure i området ved adgange til bygninger, ved udvendige trapper og nedkørsler til parkeringskældre, samt ved cykelparkering, der integreres i terrænet.
11	Generelt	Bestemmelserne i lokalplan 550 er generelt justeret i denne lokalplan, så alle bestemmelser er i overensstemmelse med forslag til kommuneplan 2019. Det betyder blandt andet, at kravene til parkering er blevet ændret og at etablere små boliger er blevet øget. Videre fastlægger udkastet til lokalplanforslaget, at kollegie- og ungdomsboliger kan udgøre op til 30 % af boligandelen i området, og at disse boliger ikke skal indgå i fastlæggelsen af den gennemsnitlige boligstørrelse i området.

Høringssvar fra grundejere i lokalplanområde 550

I det følgende fremgår forvaltningens bemærkninger til de 4 høringssvar, der er blevet indsendt til det første udkast af det nye lokalplanforslag, der var i høring fra d. 2. – 9. november 2018.

Indholdet i de 4 høringssvar er desuden refereret herunder. Referatet udgør kommunens forståelse af høringssvarene.

Advokat Erlandsens Ejendomsadministration, Kamilla Rosado og Dorthe Lundager, Strandlodsvej 9, henvendelse 1

Det ønskes, at den nye lokalplan åbner mulighed for flere boliger og mindre erhverv på ejendommen. Baggrunden er ifølge indsigerne, at det er svært at udleje flere af de lokaler på ejendommen, der ifølge den gældende lokalplan 550 skal benyttes til erhvervsformål. Særligt dem der ligger i baghusene, bag hovedbygningen på ejendommen. Dertil mener indsigerne, at erhverv i baghusene vil være til gene for boligerne på ejendommen, særligt fordi trafik til og fra lokalerne skal ske via en smal port i hovedbygningen.

Det ønskes desuden, at byggefeltet i lokalplan 550, der ligger på ejendommen Strandlodsvej 9 ud mod Strandlodsvej, bliver fjernet. Indsigerne mener ikke, at det er muligt at udnytte byggemulighederne i byggefeltet, da ejendommen ikke er stor nok til både at etablere byggeriet sammen med de påkrævede friarealer og parkeringsarealer. I stedet for byggemuligheden ud mod Strandlodsvej ønsker indsigerne, at den nye lokalplan skal muliggøre et grønt område foran den bevaringsværdige hovedbygning på ejendommen, så det eksisterende indkig til hovedbygningen bliver bevaret. Indsigerne mener, at dette vil være med til at opretholde områdets historiske træk på lige fod med de øvrige bevaringsværdige byggerier i lokalplanområdet, der ikke kan omkranses af nybyggeri.

Indsigerne nævner, at kommunen bør være tilbageholdende med at planlægge for nybyggeri på ejendommen mod Strandlodsvej, da det har negative skattemæssige konsekvenser for ejerne af ejendommen. Ejerne af ejendommen bliver beskattet af bebyggelsesprocenten på 150 % i lokalplan 550, selvom de ikke ønsker at udnytte byggemuligheden.

Som det sidste anmoder indsigerne om, at deres synspunkter bliver forelagt Teknik- og Miljøudvalget sammen med forvaltningens eventuelle begrundelse for at afvise høringssvaret. Desuden ønsker indsigerne foretræde for udvalget i forbindelse med behandling af det nye lokalplanforslag.

Bemærkninger

Borgerrepræsentationen besluttede med den endelige vedtagelse af lokalplan 550, at lokalplanområdet skal kunne omdannes til primært boliger og serviceerhverv med nybyggeri i en gennemgående og sammenhængende karré-struktur. Med vedtagelsen af lokalplan 550 tog Borgerrepræsentationen således stilling til placeringen af byggefelter ift. bevaringsværdigt byggeri og fordelingen af boliger og erhverv i området, også på ejendommen Lindgreens Allé 9.

Det skal bemærkes, at både lokalplan 550 og det seneste udkast til lokalplanforslag lægger op til, at bebyggelsesprocenten på 150 % skal beregnes for lokalplanområdet under ét. Det betyder, at indsigerne kan indgå aftaler med andre grundejere i området om at dele af byggeretterne på ejendommen Lindgreens Allé 9 overgår til andre ejendomme i området. I det seneste udkast til lokalplanforslag er muligheden for at beregne bebyggelsesprocenten under ét fastlagt med en kompetencenorm, hvorfor dens udnyttelse vil forudsætte dispensation fra lokalplanen.

Det skal bemærkes, at indsigernes udfordringer i forhold til plads til parkering kan løses, hvis der i fremtiden bliver etableret en fælles parkeringskælder med andre grundejere i området, eventuelt på tværs af matrikelskel. Dette er hverken lokalplan 550 eller det seneste udkast til lokalplanforslag til hinder for.

Det er en tilbagevendende problemstilling i København, at ejendomme ved ny lokalplanlægning medfører beskatning, som grundejeren ikke ønsker. I nogle tilfælde ønsker grundejeren ikke de nye byggemuligheder, som en lokalplan giver, i andre tilfælde ønsker grundejeren, at vedtagelsen falder samtidig med, at mulighederne ønskes udnyttet for at minimere skattebelastningen. Økonomi er dog ikke planlægningsmæssigt relevant og må ikke ligge til grund for en ændring af planlægningen, ej heller det nye lokalplanforslag for Lindgreens Allé II.

På baggrund af ovenstående vil forvaltningen indstille til Teknik- og Miljøudvalget, at byggefelterne og fordelingen af boliger og erhverv i området og på ejendommen Lindgreens Allé 9 skal fastholdes i det nye lokalplanforslag. Indsigernes synspunkter herom vil som ønsket blive forelagt udvalget i forbindelse med godkendelse af det nye lokalplanforslag.

Ligeledes vil forvaltningen indstille til Teknik- og Miljøudvalget, at det nye lokalplanforslag skal muliggøre, at der kan etableres friarealer på taget i området. Ændringen vil lette mulighederne for at etablere friarealer på blandt andet ejendommen Lindgreens Allé 9. Det seneste udkast til lokalplanforslag lægger op til nybyggeri i 2 byggefelter på ejendommen, hvor taget begge steder kan udnyttes til friarealer.

Bestemmelsen herom fremgår af § 8, stk. 1, i det seneste udkast til lokalplanforslag.

Thomas Guldborg på vegne af TopDanmark, Holmbladsgade 136 – 138, henvendelse 2

Det ønskes, at det nye lokalplanforslag skal muliggøre 160 parkeringspladser i en parkeringskælder på ejendommen Holmbladsgade 136 – 138. Baggrunden er, at TopDanmark i dag har 118 parkeringspladser på Holmbladsgade 136-138 for byggeriet på Holmbladsgade 133 og 139 uden for lokalplanområdet. Det er således ønsket, at den nye parkeringskælder skal kunne rumme både den eksisterende parkering på ejendommen og nye parkeringspladser til det kommende byggeri på ejendommen. Ifølge indsigeren er det nødvendigt, at de 118 eksisterende parkeringspladser kan flyttes til en parkeringskælder på 2 etager samme sted, hvis den nye lokalplan skal virkeliggøres dette sted. Indsigeren har før ytret ønske om ovenstående.

Indsigeren bemærker, at der er lagt op til, at stibredden på 'Strædet' imellem Lindgreens Allé 5 og 7 kommer til at underordne sig byggefeltene dette sted. Indsigeren undrer sig over, at bredden på 'Strædet' ikke tilrettes på den øvrige strækning af stien.

Bemærkninger

De eksisterende 118 parkeringspladser på Holmbladsgade 136-138 er såkaldte 'frie' pladser, som ikke er knyttet op på p-deklarationer eller lignende til byggeriet på Holmbladsgade 133 og 139.

Forvaltningen er helt indforstået med, at der er en udfordring ift. den eksisterende parkeringsplads til byggeriet på Holmbladsgade 133 og 139. Det er dog fortsat forvaltningens vurdering, at en ny lokalplan ikke kan løse denne udfordring alene. Efter udkast til forslag til kommuneplan 2019 er det kun muligt at lokalplanlægge for et fastlagt antal parkeringspladser til nybyggeri eller ændret anvendelse.

I sammenhæng med ovenstående vil forvaltningen undersøge mulighederne for en løsning på TopDanmarks udfordringer med parkering. En løsning skal være i overensstemmelse med den kommende kommuneplan 2019 og den nye lokalplan. **Samtidig opfordres indsigerne til at indsende et konkret løsningsforslag under den kommende høring af det nye lokalplanforslag.**

Forvaltningen skal bemærke, at der er dispenseret til, at 'Strædets' færdselsareal får en bredde på min. 4,4 m. imellem matr.nr. 3879 og matr.nr. 3931, fordi det dette sted ikke er muligt at etablere en større færdselsbredde. På den gennemgående sti i området vil der ske en bedre og mere sikker afvikling af den bløde trafik med en stibredden på min. 5,7 m.

På baggrund af ovenstående har forvaltningen i sinde at indstille til Teknik- og Miljøudvalget, at færdselsarealerne på 'Strædet' skal fastholdes som foreslået i det første udkast til lokalplanforslaget. Bestemmelsen herom fremgår af § 4, stk. 3c i det seneste udkast til lokalplanforslag.

Anders Hessner, Claus Hansen og Mikkel Nordberg på vegne af Kim Johansen, Lindgreens Allé 10 - 12, henvendelse 3

Det ønskes, at lokalplanen ikke stiller krav om, at der skal være et overdækket areal på byrummet syd for Pakhuset. Årsagen er ifølge indsigerne, at overdækningen pga. manglende lys i væsentlig grad vil begrænse mulighederne for at ændre anvendelsen af pakhuset.

Det ønskes det fortsat, at bebyggelsesprocenten på 150 % for området under ét skal kunne overskrides generelt for bevaringsværdigt byggeri, og ikke kun hvis overskridelsen er nødvendig for den fremtidige udnyttelse af det bevaringsværdige byggeri/ejendommen. Indsigerne henviser til sagsforløbet for lokalplan 550. Indsigerne mener, at det indledningsvist var aftalt med kommunen, at bebyggelsesprocenten generelt skulle kunne overskrides for bevaringsværdigt byggeri, og at den endeligt vedtagne lokalplan 550 ikke stemmer overens med denne aftale.

I sammenhæng med ovenstående henviser indsigerne til en verserende klagesag og kommunens nyere lokalplan 544 for 'Amagerbanen Syd'. I denne lokalplan er der en bestemmelse, der muliggør at bebyggelsesprocenten kan overskrides generelt for bevaringsværdigt byggeri. Og indsigerne mener derfor også, at samme bestemmelse bør fastlægges i det nye lokalplanforslag for Lindgreens Allé – ellers forskelsbehandles bygherrerne.

Det ønskes fortsat, at den nye lokalplan skal stille krav om færre almene boliger i delområde C og flere almene boliger i delområde D. Indsigerne begrundes ønsket med, at ændringen vil medføre større, almene enheder, der er lettere at drifte.

Indsigerne nævner, at der i sin tid blev indgået en aftale med kommunen om, at et eksisterende vejareal mod Amagerbanen kunne ophæves. Muligheden ønskes dog ikke opretholdt i det nye lokalplanforslag for området, da kommunen fastholder, at bebyggelsesprocenten for bevaringsværdigt byggeri i området kun kan overskrides, hvis overskridelsen er nødvendig for den fremtidige udnyttelse af det bevaringsværdige byggeri/ejendommen.

Indsigerne ønsker, at matr.nr. 3515, der i lokalplan 550 er udlagt til institution, i stedet udlægges til boliger og erhverv. Det bliver nævnt,

at der vil blive indsendt en fuldmagt til ønsket fra ejeren af matr.nr. 3515. Det er dog ikke sket.

Det ønskes, at der bliver indtegnet yderligere 2 brandveje i det nye lokalplanforslag, som er nødvendige for realiseringen af byggeriet på ejendommen.

Med henvisning til det første udkast til nyt lokalplanforslag, der blev sendt til kommentering hos grundejerne den 2. november 2018, spørges der ind til, hvor vidt byggeri i 6 etager og byggeri i 7 etager kan have samme højde.

Der ønskes en mulighed for at etablere støttemule ved cykelparkering og udvendige trapper til kælder. Indsigerne mener, at dette vil kunne skabe nogle pænere overgange i området.

Det ønskes, at det nye lokalplanforslag skal muliggøre, at det lille byggefelt på matr.nr. 3642 kan anvendes til boliger i stedet for serviceerhverv. Indsigerne begrundet deres ønske med, at byggefeltet ligger skjult i et gårdrum uden adgang med køretøjer, hvorfor stedet ikke egner sig til erhverv. Indsigerne ønsker i stedet at etablere festlokaler e.lign. til boligerne på ejendommen dette sted.

Det ønskes, at det nye lokalplanforslag muliggør ungdomsboliger i området i overensstemmelse med forslag til kommuneplan 2019.

Der spørges ind til, om det nye lokalplanforslag generelt følger bestemmelserne i forslag til kommuneplan 2019.

Bemærkninger

Indsigerne indsendte deres høringssvar til det første udkast til lokalplanforslag i efteråret 2018. Sidenhen har forvaltningen haft et møde den 26. april 2019 med flere af indsigerne (bygherre og rådgivere på ejendommen Lindgreens Allé 12) angående det kommende nybyggeri syd for det bevaringsværdige pakhushus på ejendommen Lindgreens Allé 12. På mødet gjorde bygherren og rådgiverne det klart, at de nu ønsker at bevare en del af bygningskonstruktionerne fra lagerhallen syd for pakhuset. Samtidig ønsker de at etablere en overdækning på konstruktionerne ved det kommende byrum dette sted. Desuden oplyste bygherren og rådgiverne på mødet, at lagerhallen syd for pakhuset, på nær de omtalte konstruktioner, nu er blevet revet ned.

På baggrund af ovenstående har forvaltningen i sinde at indstille til Teknik- og Miljøudvalget, at hovedparten af de nu blotlagte bygningskonstruktioner skal bevares, og at der skal etableres en overdækning på konstruktionerne. Forvaltningen vurderer, at de overdækkede bygningskonstruktioner vil være med til at fastholde

områdets identitet på det kommende byrum dette sted. Desuden er indstillingen i overensstemmelse med intentionerne med lokalplan 550. Bestemmelserne herom fremgår af § 6, stk. 6b og § 8, stk. 8d i det seneste udkast til lokalplanforslag.

Af § 5, stk. 1d, i lokalplan 550 følger, at bebyggelsesprocenten på 150 % for området under ét kan overskrides for bebyggelse, der er udpeget som bevaringsværdig. Forvaltningen tolker fortsat bestemmelsen således, at bebyggelsesprocenten kun kan overskrides ved bevaringsværdig bebyggelse, hvis det er nødvendigt for den fremtidige udnyttelse af det bevaringsværdige byggeri/ejendommen. Dette har kommunen tidligere truffet afgørelse om. Forvaltningen afventer fortsat en afgørelse på den klage, som indsigerne har indsendt til Planklagenævnet over kommunens afgørelse.

Forvaltningen er opmærksom på, at lokalplan 544 har en anden formulering end lokalplan 550 ift. byggemulighederne i forbindelse med bevaringsværdigt byggeri. Det skal dog understreges, at de to lokalplaner er udarbejdet med hver sin kontekst for byudvikling, hvorfor forvaltningen vurderer, at de to sager ikke kan sammenlignes direkte.

På baggrund af ovenstående har forvaltningen fortsat i sinde at indstille til Teknik- og Miljøudvalget, at lokalplanforslagets bestemmelser om bebyggelsesprocent ift. bevaringsværdigt byggeri tydeliggøres. Konkret vil det blive indstillet, at bebyggelsesprocenten på 150 % for området under ét kun kan overskrides for bevaringsværdigt byggeri, hvis overskridelsen er nødvendig for den fremtidige udnyttelse af det bevaringsværdige byggeri/ejendommen. Det skyldes en fortsat vurdering om, at forvaltningens tolkning af § 5, stk. 1d, i lokalplan 550 er væsentlig for en hensigtsmæssig udnyttelse af lokalplanområdet. Hvis der blev åbnet op for, at bebyggelsesprocenten på 150 % for området under ét skal kunne overskrides generelt for bevaringsværdigt byggeri, vil der komme væsentligt mere byggeri i området end bebyggelsesprocenten tillader i sig selv. Bestemmelsen herom fremgår af § 6, stk. 6d, i det seneste udkast til lokalplanforslag.

Forvaltningen skal bemærke, at lokalplan 550 sikrer, at almene boliger bliver etableret spredt i området. Spredningen vil være med til at sikre en hensigtsmæssig blanding af almene og private boliger i området. Forvaltningen vurderer fortsat, at der vil blive en skæv fordeling af almene boliger i området, hvis der ændres på fordelingen af almene boliger i de enkelte delområder. Forvaltningen har derfor fortsat også i sinde at indstille til Teknik- og Miljøudvalget, at bestemmelserne om almene boliger i lokalplan 550 skal videreføres til det nye lokalplanforslag. Dog selvfølgelig med et krav, der er korrigeret i

forhold til fejlen i lokalplan 550. Bestemmelserne herom fremgår af § 3, stk. 3, i det seneste udkast til lokalplanforslag.

Forvaltningen skal desuden bemærke, at det forventes, at de almene boliger i delområde B kan blive anskaffet, etableret og driftet i sammenhæng med almene boliger i et af de øvrige delområder.

Lokalplan 550 giver mulighed for at en del af Lindgreens Allé mod Amagerbanen bliver nedlagt som vejareal under visse forudsætninger. Forvaltningen har i sinde at indstille til Teknik- og Miljøudvalget, at denne mulighed skal opretholdes i det nye lokalplanforslag. Særligt fordi Københavns Kommune ønsker at fastholde muligheden for en institution ved dette sted i det nye lokalplanforslag. Det er vurderingen, at der på sigt vil mangle institutioner på Nordøstamager. Det skal desuden understreges, at der fastlægges en mulighed for at vejarealet mod Amagerbanen skal nedlægges. Det vil således være op til grundejerne af arealet, hvor vidt muligheden skal udnyttes.

På baggrund af ovenstående har forvaltningen også i sinde at indstille til Teknik- og Miljøudvalget, at muligheden for institution i lokalplan 550 fastholdes i det nye lokalplanforslag.

Det bemærkes, at det seneste udkast til lokalplanforslaget er blevet udarbejdet efter kommunens nye lokalplanskabelon, som ikke lægger op til en regulering af brandveje. I stedet er det hensigten, at brandveje blot skal fastlægges i forbindelse med byggetilladelsen til de enkelte byggerier i området. På baggrund af ovenstående har forvaltningen i sinde at indstille til Teknik- og Miljøudvalget, at brandveje udgår af det nye lokalplanforslag.

Det er korrekt at det første udkast til det nye lokalplanforslag opererede med samme mulige totalhøjde for byggeri i 6 og 7 etager. Det skyldes, at lokalplanforslaget samtidig muliggjorte tagopbygning, tagetage, værn, elevatorårne mv. på byggeri i 1 – 6 etager.

Forvaltningen har dog i sinde at indstille til Teknik- og Miljøudvalget, at bestemmelsen fra lokalplan 550, der gav mulighed for tagopbygning, tagetage, værn, elevatorårne mv. udover det muliggjorte etageantal på byggeri i 1 – 6 etager, skal udgå af det nye lokalplanforslag. Samtidig vil det blive indstillet, at det nye lokalplanforslag skal hæve antallet af mulige etager (inklusive tagetage o.lig.) med én etage alle steder på tegning [4a]. Begrundelsen herfor fremgår af tabellen herover.

Forvaltningen har i sinde at indstille til Teknik- og Miljøudvalget, at lokalplanforslaget skal muliggøre støtemure i forbindelse med adgange til bygninger, ved udvendige trapper og nedkørsler til parkeringskældre samt ved cykelparkering, der integreres i terrænet.

Bestemmelsen herom fremgår af § 8, stk. 5, i det seneste udkast til lokalplanforslaget.

Borgerrepræsentationen besluttede med den endelige vedtagelse af lokalplan 550, hvordan fordelingen af boliger og erhverv i området skulle være, også på matr.nr. 3642. På den baggrund vil forvaltningen indstille til Teknik- og Miljøudvalget, at byggefelterne og fordelingen af boliger og erhverv i området, herunder også på matr.nr. 3642, skal fastholdes i det nye lokalplanforslag.

Det forventede forslag til kommuneplan 2019 fastlægger, at kollegie- og ungdomsboliger er undtaget fra gennemsnitsberegningen af den gennemsnitlige boligstørrelse i nye byområder. Desuden fastlægger det forventede kommuneplanforslag, at kollegie- og ungdomsboliger skal have en størrelse på 25 – 50 m². I den sammenhæng skal det dog understreges, at Borgerrepræsentationen først forventes at godkende forslag til kommuneplan 2019 til offentlig høring i august 2019. Det betyder, at der kan ske ændringer i rammerne for, hvordan kollegie- og ungdomsboliger skal indgå i beregningen af boligstørrelser i området.

På baggrund af ovenstående vil forvaltningen indstille til Teknik- og Miljøudvalget, at det nye lokalplanforslag skal muliggøre flere kollegie- og ungdomsboliger i området. Konkret vil det blive indstillet, at 30 % af etagearealet på den enkelte ejendom kan udnyttes til kollegie- og ungdomsboliger, eventuelt med beregning for flere ejendomme under ét. Forvaltningen vurderer, at bestemmelsen er med til at sikre en hensigtsmæssig blanding af boligstørrelser i området. Bestemmelserne om andelen af kollegie- og ungdomsboliger fremgår af § 3, stk. 2 og 4e, i det seneste udkast til lokalplanforslag.

Det skal bemærkes, at den kommende lokalplan for Lindgreens Allé generelt vil følge retningslinjerne og rammerne i kommuneplan 2019. Det skyldes, at lokalplanen vil blive vedtaget endeligt efter, at den endelige Kommuneplan 2019 bliver bekendtgjort.

Mirza Hadzibegovic, på vegne af Ulrik Thalbitzer-Foldskov,
Lindgreens Allé 3, henvendelse 4

Det ønskes, at det nye lokalplanforslag muliggør ungdomsboliger på ejendommen Lindgreens Allé 3. Ønsket bunder ifølge indsiger i, at der er en stor efterspørgsel efter – og mangel på – netop ungdomsboliger i området.

Bemærkninger

Den kommende lokalplan for Lindgreens Allé vil følge retningslinjerne og rammerne i kommuneplan 2019. Det skyldes, at lokalplanen vil blive vedtaget endeligt efter at den endelige kommuneplan 2019 bliver bekendtgjort.

Det forventede forslag til kommuneplan 2019 fastlægger, at kollegie- og ungdomsboliger er undtaget fra gennemsnitsberegningen af den gennemsnitlige boligstørrelse i nye byområder. Desuden fastlægger det forventede kommuneplanforslag, at kollegie- og ungdomsboliger skal have en størrelse på 25 – 50 m². I den sammenhæng skal det dog understreges, at Borgerrepræsentationen først godkender forslag til Kommuneplan 2019 til offentlig høring i august 2019. Det betyder, at der kan ske ændringer i rammerne for, hvordan kollegie- og ungdomsboliger skal indgå i beregningen af boligstørrelser i området.

På baggrund af ovenstående vil forvaltningen indstille til Teknik- og Miljøudvalget, at det nye lokalplanforslag skal muliggøre flere kollegie- og ungdomsboliger i området. Konkret vil det blive indstillet, at 30 % af bruttoetagearealet på den enkelte ejendom kan udnyttes til kollegie- og ungdomsboliger, eventuelt med beregning for flere ejendomme under ét. Forvaltningen vurderer, at bestemmelsen er med til at sikre en hensigtsmæssig blanding af boligstørrelser i området. Bestemmelserne om andelen af ungdoms- og kollegieboliger fremgår af § 3, stk. 2 og 4e i det seneste udkast til lokalplanforslag.

Bilag 5 til Henrik Vibe-Hastrup skrivelse dateret 21-10-2019 til Københavns Kommune TMF. Indsigelser vedrørende forslag til lokalplan for Lindgreens Allé

Fra: Henrik Vibe-Hastrup [mailto:vibe-hastrup@post.tele.dk]
Sendt: 27. februar 2019 12:45
Til: 'Trine Maj Sønderstrup Randløv'
Emne: SV: Svar på henvendelse af 14. februar 2019 [Ref.nr.=51f552d1d96e458b8e824575f26b38be]

Kære Trine Maj Sønderstrup Randløv

Tak for dit svar med venlige forklaringer.

Ærgerligt at der åbenbart ikke kan stilles krav til habilitet i Grundejerforeningens regi.

Så kan man jo bare håbe på, at de små grundejere ikke bliver tromlet ned, af de få store aktører som har taget initiativet til stiftelsen, og som dermed får den overordnede bestemmelse, gennem egne advokater og administratorer.

Også tak for linket. Ja, det er godt nok en noget støvet gammel vejledning, og skannet uden søgemuligheder. Men forslaget til vedtægter er alligevel betydeligt bedre, end det som jeg modtog fra ØENS Advokatfirma ☺

God dag og god arbejdslyst til dig.

Med venlig hilsen

Henrik Vibe-Hastrup

P.s. Den stiftende generalforsamling blev i øvrigt aflyst med kort varsel, lige inden jeg fik din mail her. Se også venligst vedhæftede meddelelse.

Fra: Trine Maj Sønderstrup Randløv [mailto:KL1U@kk.dk]
Sendt: 26. februar 2019 15:45
Til: Henrik Vibe-Hastrup
Emne: SV: Svar på henvendelse af 14. februar 2019 [Ref.nr.=51f552d1d96e458b8e824575f26b38be]

Kære Henrik Vibe-Hastrup.

Tak for din mail den 20. februar 2019 vedrørende habilitet i forbindelse med etablering af grundejerforening.

Som Center for Byplanlægning oplyste i mail af 19. februar 2019, er reglerne om inhabilitet kun gældende for offentlige myndigheder – og ikke for private virksomheder. Herudover vil det ikke være i overensstemmelse med reglerne i planloven at indarbejde bestemmelser om habilitet i det kommende forslag til ny lokalplan for området, da planloven ikke giver mulighed herfor.

Som det fremgår af den gældende lokalplan i § 13, stk. 6, skal grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen. Forvaltningen vil ved denne godkendelse påse, at vedtægterne overholder bestemmelserne i lokalplanen.

Til orientering har jeg indsat link til den gældende vejledning om grundejerforeninger og lokalplanlægning (vejledning i kommuneplanlægning nr. 7 fra 1983). Som det fremgår af linket til Erhvervsstyrelsens hjemmeside, kan vejledningen fortsat have interesse, selvom den er af ældre dato:

<https://planinfo.erhvervsstyrelsen.dk/vejledning-om-grundejerforeninger>

Vejledning indeholder de retlige rammer for grundejerforeninger og giver også bud på bl.a. grundejerforeningsvedtægter. Det er i dag planlovens § 15, stk. 2, nr. 16, der regulerer, hvad der kan reguleres i en lokalplan vedrørende en grundejerforening.

Såfremt du har yderligere spørgsmål, er du velkommen til at skrive eller ringe til mig.

Med venlig hilsen

Trine Maj Sønderstrup Randløv

Chefkonsulent

Byplan Syd

KØBENHAVNS KOMMUNE
Teknik- og Miljøforvaltningen
Byens Udvikling

Njalsgade 13, 5, 5
Postboks 348
2300 København S

Direkte 2154 8530
E-mail kl1u@kk.dk
EAN 5798009809452

Fra: Henrik Vibe-Hastrup <vibe-hastrup@post.tele.dk>

Sendt: 20. februar 2019 23:29

Til: Trine Maj Sønderstrup Randløv <KL1U@kk.dk>

Emne: VS: Svar på henvendelse af 14. februar 2019 [Ref.nr.=51f552d1d96e458b8e824575f26b38be]

Kære Trine Maj Sønderstrup Randløv

Tak for dit svar.

Glæder mig at høre, at jeg ikke er forpligtet til medlemskab af Grundejerforeningen. Det var jeg ellers ifølge ØENS Advokatfirma, jævnfør nedennævnte ”vedtægter Grundejerforeningen Lindgreens Alle” som jeg sendte til dig! Der stod på side 4: **”4.1 Enhver tinglyst ejer af en ejendom inden for Området er pligtigt medlem af Grundejerforeningen”**

Jeg tager derfor dit udsagn her, som garanti for at jeg ikke kan blive pålagt nogen udgifter i forbindelse med Grundejerforeningens forpligtelser overfor kommunen og øvrige interne aftaler som følge af foreningens beføjelser eller vedtægter!

ØENS Advokatfirma har i øvrigt i dag den 20-02-2019 indrømmet det samme vedrørende medlemskab, som du skrev i din nedenstående mail.

Det har så ”bare” indtil videre kostet mig syv arbejdsdage og søvnløse nætter, desperat at prøve på at forberede mig på den kommende stiftende generalforsamling den 26-02-2019. Og dette så på grund af et uklart formuleret og direkte fejlbehæftet grundlag! Se også venligst vedhæftede korrespondance med ØENS Advokatfirma.

Vedrørende inhabilitet mente jeg netop det privatretlige aspekt, jævnfør det jeg skrev til dig i nedenstående mail.

Jeg mener at det må være afgørende vigtigt for medlemmerne af Grundejerforeningen, at man kan stole på at Advokatfirma og Administrator ikke er inhabile i forhold til de store og dermed bestemmende aktører i lokalplanområdet.

Dette habilitetsproblem burde være reguleret ifølge lokalplanen. Men det kan det måske nå at blive i version II af lokalplanen for Lindgreens Allé?

Dit svar imødeses.

På forhånd tak.

Med venlig hilsen

Henrik Vibe-Hastrup, ejer af:
Lindgreens Allé 4
2300 København S

-----Oprindelig meddelelse-----

Fra:

Sendt: 19-02-2019

Emne: Svar på henvendelse af 14. februar 2019

Kære Henrik Vibe-Hastrup.

Tak for din mail den 14. februar 2019.

Du oplyser, at der er taget initiativ til oprettelse af en ny grundejerforening i området omfattet af lokalplan nr. 550, Lindgreens Allé, og spørger om oprettelsen af grundejerforeningen ikke bør afvente vedtagelse af den nye lokalplan for området.

Den eksisterende lokalplan for området fastsætter i § 13, at der skal oprettes en grundejerforening. Det er lokalplan nr. 550, der gælder for området, indtil der er vedtaget en ny lokalplan. Der kan derfor oprettes en grundejerforening på nuværende tidspunkt.

Vi gør opmærksom på, at de grundejere, der vælger at benytte deres ejendom som hidtil, ikke er forpligtet til medlemskab af den nye grundejerforening.

I forhold til dit spørgsmål om der foreligger inhabilitet - det gør der ikke. Der er tale om privatretlige forhold, som ikke reguleres af forvaltningslovens regler om inhabilitet. Det betyder, at grundejerne frit kan vælge, hvem der skal stå for etablering af grundejerforeningen.

Med venlig hilsen

Trine Maj Sønderstrup Randløv

Chefkonsulent
Byplan Syd

KØBENHAVNS KOMMUNE Teknik- og Miljøforvaltningen
Byens Udvikling

Njalsgade 13, 5, 5

Postboks 348

2300 København S

Direkte 2154 8530

E-mail k11u@kk.dk
EAN 5798009809452

-----Oprindelig meddelelse-----

Fra: Henrik Vibe-Hastrup

Sendt: 14-02-2019

Emne: Grundejerforening Lindgreens Allé. Stiftende generalforsamling ønskes kort før vedtagelse af ny lokalplan!?

Til Københavns Kommune, Teknik- og Miljøforvaltningen

Med henvisning til nedenstående meddelelse og vedhæftede filer, har ØENS Advokatfirma den 12-02-2019 taget initiativ til stiftelse af en Grundejerforening for lokalplansområdet Lindgreens Allé.

Der er som bekendt er en ny lokalplan, "Lindgreens Allé II" på vej, til erstatning af den hidtil gældende lokalplan nr. 550 "Lindgreens Allé".

Da der således er en ny lokalplan på trapperne mener jeg at stiftelse af grundejerforeningen skal afvente vedtagelsen af den nye lokalplan, for at kunne bygge det korrekte og lovlige grundlag fremover! Er Københavns Kommune enig i dette synspunkt?

Angående valg af advokatfirma og ejendomsadministrator mener jeg desuden, at ØENS Advokatfirma og ØENS Ejendomsadministration er inhabile i forhold til, at ØENS Murerfirma er initiativtager til lokalplanen, og hovedaktør i lokalplansområdet! Er Københavns Kommune enig i dette synspunkt?

Københavns Kommunes svar imødeses i god tid inden fristen for indgivelse af kommentarer og ændringsforslag, den 19-02-2019, en uge før ønsket om den stiftende generalforsamling.

På forhånd tak.

Med venlig hilsen

Henrik Vibe-Hastrup, ejer af:
Lindgreens Allé 4
2300 København S

Fra: Henrik Vibe-Hastrup [<mailto:vibe-hastrup@post.tele.dk>]

Sendt: 13. februar 2019 22:17

Til: 'Thomas Valentin'






Emne: SV: J.nr. 18702 - Indkaldelse til stiftende generalforsamling i Grundejerforeningen

Hej Thomas

Tak for meddelelsen og oplysningen.

Vedhæfter lige detaljerne om det modtagne materiale her - for den gode ordens skyld, og for at have det hele samlet på et sted ☺

Med venlig hilsen
Henrik Vibe-Hastrup

Navn	Ændringsdato	Type
 Fuldmagt - Stiftende Generalforsamling.PDF	13-02-2019 14:47	Adobe Acrobat Document
 Følgebrev.pdf	13-02-2019 21:02	Adobe Acrobat Document
 Indkaldelse stiftende generalforsamling.PDF	13-02-2019 14:47	Adobe Acrobat Document
 Lokalplan Lindgreens Alle.pdf	13-02-2019 14:47	Adobe Acrobat Document
 Vedtægter Grundejerforeningen Lindgreens Alle.PDF	13-02-2019 14:47	Adobe Acrobat Document

Fra: Thomas Valentin [<mailto:tv@oadv.dk>]

Sendt: 13. februar 2019 15:13

Til: 'vibe-hastrup@post.tele.dk'

Emne: SV: J.nr. 18702 - Indkaldelse til stiftende generalforsamling i Grundejerforeningen

Hej Henrik

Følgeskrivelsen er kun sendt med de fysiske indkaldelser.

Med venlig hilsen

Thomas Valentin
Stud.jur.

E-mail: tv@oadv.dk

Direkte nummer: +45 3246 4646



Rådgivning i øjenhøjde

Fra: Henrik Vibe-Hastrup <vibe-hastrup@post.tele.dk>

Sendt: 13. februar 2019 15:02

Til: Thomas Valentin <tv@oadv.dk>

Emne: SV: J.nr. 18702 - Indkaldelse til stiftende generalforsamling i Grundejerforeningen

Kære Thomas Valentin

Jeg har med tak modtaget pdf-filerne, af de tidligere fremsendte papirdokumenter, hvor kopi af følgebrevet dog mangler.

Med venlig hilsen

Henrik Vibe-Hastrup

Fra: Thomas Valentin [<mailto:tv@oadv.dk>]

Sendt: 13. februar 2019 11:46

Til: 'vibe-hastrup@post.tele.dk'

Emne: J.nr. 18702 - Indkaldelse til stiftende generalforsamling i Grundejerforeningen

Kære Henrik

Tak for din mail. Vedhæftet finder du den digitale version af indkaldelsen til den stiftende generalforsamling i Grundejerforeningen Lindgreens Allé.

Med venlig hilsen

Thomas Valentin

Stud.jur.

E-mail: tv@oadv.dk

Direkte nummer: +45 3246 4646



Rådgivning i øjenhøjde

ØENS Advokatfirma | ØENS Ejendomsadministration | ØENS Virksomhedsadministration
Lergravsvej 59 | 2300 København S | (+45) 3246 4646 | info@oadv.dk | www.oadv.dk

Fra: Henrik Vibe-Hastrup <vibe-hastrup@post.tele.dk>

Sendt: 13. februar 2019 11:31

Til: Bettina Gravad <bg@oadv.dk>

Emne: Grundejerforening Lindgreens Allé. Indkaldelse til stiftende generalforsamling

Kære Øens Advokatfirma

Jeg har netop modtaget Jeres invitation vedrørende emne i min postkasse.

I beder om at få oplyst korrekt e-mailadresse.

Går ud fra I ikke har min mailadresse, siden jeg har fået en håndbåret papirkopi af invitationen 😊

Jeg skal derfor hermed venligst bede om at få tilsendt den digitale udgave af invitationen.

På forhånd tak.

Med venlig hilsen
Henrik Vibe-Hastrup, ejer af:
Lindgreens Allé 4
2300 København S

Henrik Vibe-Hastrup

Fra: Henrik Vibe-Hastrup [vibe-hastrup@post.tele.dk]
Sendt: 18. juni 2019 00:19
Til: 'Thomas Valentin'; 'Studjur'; 'Kenneth Gudmundsson'; 'utf@utfholding.dk'; 'tp@rangstrup.com'; 'lasse@rangstrup.com'; 'JE@oensmurer.dk'; 'lbs@bonumdevelopment.dk'; 'ino@akfholding.dk'; 'bo@akfholding.dk'; 'js@domusnova.dk'; 'co@advokat-marker.dk'; 'otto@meka.dk'; 'pwo@les.dk'
Cc: 'Bettina Gravad'; 'Trine Maj Sønderstrup Randløv'
Emne: SV: Vores j.nr. 18702 - Indkaldelse til stiftende generalforsamling i Grundejerforeningen Lindgreens Allé
Vedhæftede filer: SV: J.nr. 18702 - Indkaldelse til stiftende generalforsamling i Grundejerforeningen. Ændringsforslag ; revideret udkast til lokalplanforslag for Lindgreens Allé II
Prioritet: Høj

Kære Thomas Valentin

Tak for den nye indkaldelse til stiftende generalforsamling den 1. juli 2019 i Grundejerforeningen Lindgreens Allé.

Der henvises til din medsendte fil ”Ændringsforslag fra Henrik Vibe-Hastrup.pdf (602 KB)” jævnfør nedenstående.

Min her vedhæftede e-mail med opsummering af mine 12 oprindelige ændringsforslag til Kenneth Gudmundsson skal bruges i stedet for din medsendte fil!

Med henvisning til vedhæftede e-mail fra KK TMF med ”revideret udkast til lokalplanforslag for Lindgreens Allé II” har jeg desuden følgende ændringsforslag nr. 13:

13. Den stiftende generalforsamling skal forholde sig til det nye indhold, status og plan vedrørende den nye lokalplan Lindgreens Allé II som beskrevet i vedhæftede e-mail fra KK TMF. Konklusioner samt plan for opfyldelse/indarbejdelse af den nye lokalplan Lindgreens Allé II skal skrives ind i de Foreløbige Vedtægter for Grundejerforening Lindgreens Allé, da disse ønskes baseret på den gamle Lokalplan 550.

Med henvisning til din medsendte fil ”Udkast til vedtægter Grundejerforeningen Lindgreens Alle den 1-7.PDF (342KB)” jævnfør nedenstående, har jeg desuden følgende ændringsforslag nr. 14:

14. Vedtægter for Grundejerforeningen Lindgreens Allé skal i stedet baseres på Erhvervsstyrelsens gældende vejledning om grundejerforeninger og lokalplanlægning; 

VejledningGrundejerforeninger.pdf.

Publikationen kan findes her: <https://planinfo.erhvervsstyrelsen.dk/vejledning-om-grundejerforeninger>

Din bekræftelse for modtagelse af denne mail imødeses,

På forhånd tak.

Med venlig hilsen

Henrik Vibe-Hastrup, ejer af:
Lindgreens Allé 4
2300 København S

Fra: Thomas Valentin [<mailto:tv@oadv.dk>]

Sendt: 17. juni 2019 16:16

Emne: Vores j.nr. 18702 - Indkaldelse til stiftende generalforsamling i Grundejerforeningen Lindgreens Allé



Til alle grundejere omfattet af lokalplan 550 Lindgreens Allé

Se venligst vedhæftede indkaldelse med bilag til stiftende generalforsamling den 1. juli 2019 i Grundejerforeningen Lindgreens Allé.

Med venlig hilsen

Thomas Valentin
Stud.jur.

E-mail: tv@oadv.dk

Direkte nummer: +45 3234 0161



Rådgivning i øjenhøjde

ØENS Advokatfirma | ØENS Ejendomsadministration | ØENS Virksomhedsadministration
Lergravsvej 59 | 2300 København S | (+45) 3246 4646 | info@oadv.dk | www.oadv.dk

From: [Studiur](#)
To: ["utf@utfholding.dk"; "tp@rangstrup.com"; "lasse@rangstrup.com"; "JE@oensmurer.dk"; "lbs@bonumdevelopment.dk"; "ino@akfholding.dk"; "bo@akfholding.dk"; "js@domusnova.dk"; "co@advokat-marker.dk"; "otto@meka.dk"; "pwo@les.dk"; "vibe-hastrup@post.tele.dk"](#)
Cc: [Bettina Gravad](#)
Subject: VIGTIGT: Aflysning af stiftende generalforsamling i Grundejerforeningen Lindgreens Alle
Date: 26. februar 2019 14:40:56
Attachments: [image2e5fd5.PNG](#)
[imageb9d68a.PNG](#)

På vegne af grundejer Factory House (ejer af Lindgreens Alle 5) har vi tidligere udsendt indkaldelse til stiftende generalforsamling i den nye grundejerforening til i dag kl. 17.00.

Årsagen til grundejers ønske om stiftelse af grundejerforeningen skyldes et krav fra Københavns Kommune omkring udstedelse af ibrugtagningstilladelse til grundejers byggeri.

Efter en dialog med kommunen og bl.a. med henvisning til, at der snart forventes ændringer til den nuværende lokalplan, har kommunen accepteret, at der udstedes en midlertidig ibrugtagningstilladelse for byggeriet forinden grundejerforeningen etableres. Der vil derfor ikke være grund til at stifte grundejerforeningen forinden en grundejer ønsker endelig ibrugtagningstilladelse udstedt.

Af denne årsag aflyses eftermiddagens møde, og der vil blive genindkaldt til ny stiftende generalforsamling på et senere tidspunkt.

Vi beklager den ulejlighed vi har forårsaget ved den tidligere indkaldelse.

Med venlig hilsen

Kenneth Gudmundsson
Advokat (L), indehaver

v/Thomas Valentin
Stud.jur.

Med venlig hilsen

E-mail: studjur@oadv.dk
Direkte nummer:



Rådgivning i øjenhøjde



ØENS Advokatfirma | ØENS Ejendomsadministration | ØENS Virksomhedsadministration
Lergravsvej 59 | 2300 København S | (+45) 3246 4646 | info@oadv.dk | www.oadv.dk

Fra: Kenneth Gudmundsson [mailto:kg@oadv.dk]
Sendt: 20. februar 2019 15:21
Til: 'vibe-hastrup@post.tele.dk'
Cc: Bettina Gravad; 'tp@rangstrup.com'; 'lasse@rangstrup.com'
Emne: SV: J.nr. 18702 - Indkaldelse til stiftende generalforsamling i Grundejerforeningen. Ændringsforslag

Kære Henrik

Tak for din mail som hermed bekræftes modtaget.

Jeg vil senest i morgen torsdag foranledige at dine ændringsforslag videresendes til de øvrige grundejere.

Omkring dit pkt. nr. 1. er jeg ikke bekendt med status på en ny lokalplan for området. Udfordringen er pt. at sagen haster en del, da grundejeren af Lindgreens Alle 5 har færdiggjort sit byggeri og ønsker udstedt en ibrugtagningstilladelse til dette. Derfor kan vi desværre ikke afvente en eventuel vedtagelse af en ny lokalplan. Men der er naturligvis intet til hinder for at grundejerforeningen stiftes nu hvorefter man efterfølgende ændrer foreningens vedtægter.

Som nævnt i indkaldelsen er der ikke medlemspligt af foreningen forinden med mindre en grundejer udnytter sin ejendom iht. lokalplanens bestemmelser. Du er derfor ikke nødsaget til at være medlem af foreningen og dermed heller ikke pålagt at betale kontingent til foreningen med mindre du ønsker at udnytte din ejendom iht. lokalplanen (dvs. bygge nyt eller ombygge væsentligt m.m.).

Jeg kan godt se at vedtægtens pkt. 4.1. er uklar og potentielt misvisende på dette område, idet pkt. 4.1. foreskriver medlemspligt for alle grundejere. Jeg er derfor enig i, at dette punkt bør ændres.

Du er velkommen til at kontakte mig hvis du måtte ønske en drøftelse af sagen.

Med venlig hilsen

Kenneth Gudmundsson
Advokat (L), indehaver

E-mail: kg@oadv.dk
Direkte nummer: +45 3246 4641



Rådgivning i øjenhøjde

Fra: Henrik Vibe-Hastrup <vibe-hastrup@post.tele.dk>

Sendt: 20. februar 2019 13:50

Til: Kenneth Gudmundsson <kg@oadv.dk>

Cc: Bettina Gravad <bg@oadv.dk>; henrik@rangstrup.com; lasse@rangstrup.com

Emne: SV: J.nr. 18702 - Indkaldelse til stiftende generalforsamling i Grundejerforeningen. Ændringsforslag

Kære Kenneth Gudmundsson

Din skriftlige bekræftelse for modtagelse af mine nedenstående mails til dig er ikke modtaget af mig endnu.

Jeg vil derfor hermed gerne benytte mig af lejligheden til at fremsætte yderligere tre ændringsforslag. Se venligst nr. 10, 11 og 12 i nedenstående samlede liste over mine umiddelbare ændringsforslag til nu.

1. Den stiftende generalforsamling skal afvente godkendelse af den nye lokalplan "Lindgreens Allé II" der er lige på trapperne
2. Vedtægterne skal udarbejdes på et mere repræsentativt og retvisende grundlag end det foreslåede som baseret på "G/F Ved Amagerbanen"
3. Omfanget af kollektiv hæftelse vedrørende etablering af vej, sti- og adgangsforhold samt parkering, skal specificeres præcist og utvetydigt
4. Der skal vælges advokatfirma og ejendomsadministrationsfirma, der ikke er inhabile i forhold til Øens Murerfirma A/S eller andre af de store aktører i lokalplansområdet
5. Behandling af ændringsforslag skal opføres som punkt på dagsordenen
6. De rettidigt indsendte ændringsforslag samt den reviderede dagsorden skal fremsendes til alle grundejerne i god tid inden den stiftende generalforsamling
7. Omfanget af alle kollektive udgifter vedrørende drift og vedligeholdelse af vej, sti- og adgangsforhold samt parkering skal beregnes og fremvises. Herunder udgifter til administration, evt. vicevært med videre
8. Omfanget af forventede fremtidige fornyelser af fællesarealer skal specificeres præcist og utvetydigt og forventelige udgifter i forbindelse hermed skal beregnes og fremvises
9. Fordelingsnøglen vedrørende rettigheder og forpligtelser skal baseres på antal ibrugtagne boligkvadratmeter for de enkelte matrikler ved indgangen til nyt regnskabsår
10. Der skal etableres en klar skillelinje mellem offentlige og private forpligtelser vedrørende etablering, drift og vedligeholdelse af vej, sti- og adgangsforhold samt parkering. En liste med klar og utvetydig angivelse af alle opgaverne skal laves og godkendes af kommunen og grundejerne
11. Der skal etableres en klar skillelinje mellem de opgaver der er grundejerforeningens kollektive ansvar og de opgaver der hører under den enkelte grundejer. En liste med klar og utvetydig angivelse af alle opgaverne skal laves og godkendes af kommunen og grundejerne
12. Fuldmagter skal fremlægges til gennemsyn af deltagerne i den stiftende generalforsamling

Din bekræftelse for modtagelse af denne mail imødeses,

På forhånd tak.

Med venlig hilsen

Henrik Vibe-Hastrup, ejer af:
Lindgreens Allé 4
2300 København S

Fra: Henrik Vibe-Hastrup [<mailto:vibe-hastrup@post.tele.dk>]

Sendt: 19. februar 2019 06:28

Til: 'kg@oadv.dk'

Cc: 'bg@oadv.dk'; 'henrik@rangstrup.com'; 'lasse@rangstrup.com'

Emne: SV: J.nr. 18702 - Indkaldelse til stiftende generalforsamling i Grundejerforeningen. Ændringsforslag

Prioritet: Høj

Kære Kenneth Gudmundsson

Efter at have ligget vågen det meste af natten har Jeg umiddelbart yderligere tre ændringsforslag som følger:

7. Omfanget af alle kollektive udgifter vedrørende drift og vedligeholdelse af vej, sti- og adgangsforhold samt parkering skal beregnes og fremvises. Herunder udgifter til administration, evt. vicevært med videre

8. Omfanget af forventede fremtidige fornyelser af fællesarealer skal specificeres præcist og utvetydigt og forventelige udgifter i forbindelse hermed skal beregnes og fremvises

9. Fordelingsnøglen vedrørende rettigheder og forpligtelser skal baseres på antal ibrugtagne boligkvadratmeter for de enkelte matrikler ved indgangen til nyt regnskabsår

Din bekræftelse for modtagelse af denne mail imødeses,

På forhånd tak.

Med venlig hilsen

Henrik Vibe-Hastrup, ejer af:
Lindgreens Allé 4
2300 København S

Fra: Henrik Vibe-Hastrup [<mailto:vibe-hastrup@post.tele.dk>]

Sendt: 18. februar 2019 23:46

Til: 'kg@oadv.dk'

Cc: 'bg@oadv.dk'; 'henrik@rangstrup.com'; 'lasse@rangstrup.com'

Emne: J.nr. 18702 - Indkaldelse til stiftende generalforsamling i Grundejerforeningen. Ændringsforslag

Kære Kenneth Gudmundsson

Med henvisning til emne samt nedenstående har jeg følgende seks ændringsforslag:

13. Den stiftende generalforsamling skal afvente godkendelse af den nye lokalplan "Lindgreens Allé II" der er lige på trapperne
14. Vedtægterne skal udarbejdes på et mere repræsentativt og retvisende grundlag end det foreslåede som baseret på "G/F Ved Amagerbanen"
15. Omfanget af kollektiv hæftelse vedrørende etablering af vej, sti- og adgangsforhold samt parkering, skal specificeres præcist og utvetydigt
16. Der skal vælges advokatfirma og ejendomsadministrationsfirma, der ikke er inhabile i forhold til Øens Murerfirma A/S eller andre af de store aktører i lokalplansområdet
17. Behandling af ændringsforslag skal opføres som punkt på dagsordenen
18. De rettidigt indsendte ændringsforslag samt den reviderede dagsorden skal fremsendes til alle grundejerne i god tid inden den stiftende generalforsamling

Din bekræftelse for modtagelse af denne mail imødeses,

På forhånd tak.

Med venlig hilsen

Henrik Vibe-Hastrup, ejer af:
Lindgreens Allé 4
2300 København S

Fra: Henrik Vibe-Hastrup [<mailto:vibe-hastrup@post.tele.dk>]

Sendt: 13. februar 2019 22:17

Til: 'Thomas Valentin'

Emne: SV: J.nr. 18702 - Indkaldelse til stiftende generalforsamling i Grundejerforeningen

Hej Thomas

Tak for meddelelsen og oplysningen.

Vedhæfter lige detaljerne om det modtagne materiale her - for den gode ordens skyld, og for at have det hele samlet på et sted 😊

Med venlig hilsen
Henrik Vibe-Hastrup

Bilag 6 til Henrik Vibe-Hastrup skrivelse dateret 21-10-2019 til Københavns Kommune TMF. Indsigelser vedrørende forslag til lokalplan for Lindgreens Allé II

Pressens beskrivelse af min situation:

1. AmagerBladet. 11-12-2018. Lokalplan tvinger boligejer ud:
 - a. <http://www.e-pages.dk/nmamagerbladet/575/>
2. BT. 25-12-2018. Henrik tvinges til at betale seksdobbel skat:
 - a. https://www.bt.dk/samfund/henrik-tvinges-til-at-betale-seksdobbel-skat?fbclid=IwAR0YU8Jrxq4MRqjfyUcMfVioF2K8_-G72mIw7k1ojel-61i-S58QPhqbiE
3. BT. 26-12-2018. "Lokalplanen fra helvede". Huset bliver usælgeligt som bolig.:
 - a. <https://www.msn.com/da-dk/nyheder/indland/mit-hus-bliver-usaelgeligt/ar-BBRrvjW>

Svar til: 2018-0208853 af: Ole Damsgaard

APPLICATION DATE

21. oktober 2019

SVARNUMMER

8

INDSENDT AF

Ole Damsgaard

VIRKSOMHED / ORGANISATION

Danmarks Naturfredningsforening, København

BY

København

POSTNR.

2100

ADRESSE

H.C. Lumbyes Gade 6

HØRINGSSVAR

Lokalplanforslaget udpeger to rækker med bevaringsværdige træer i det nordvestlige hjørne mod Holmbladsgade. Hvilket ikke er imponerende i betragtning af de muligheder, der findes i området. DN er bl.a. uforstående overfor, at den markante træække i områdets sydlige af-grænsning tilsyneladende ikke også bevares, selvom der her udlægges mulighed for en grøn kile, se detaljeret høringssvar.

MATERIALE:

lindgreens_alle-indsigelse.pdf

DN København

Formand: Ole Damsgaard, H.C. Lumbyes Gade 6, 2100 København Ø
Telefon: 50515880, koebenhavn@dn.dk:



Dato: 21. oktober 2019

Til: Københavns Kommune

LINDGREENS ALLÉ II - FORSLAG TIL LOKALPLAN

Bevaringsværdige træer og bynatur

Danmarks Naturfredningsforening finder det positivt, at en del af den eksisterende beplantning bevares og, at der skabes nye grønne gårdrum. Men området rummer efter DNs opfattelse langt flere muligheder for fremme af bynatur end planforslaget lægger op til.

Lokalplanforslaget udpeger to rækker med bevaringsværdige træer i det nordvestlige hjørne mod Holmbladsgade. Hvilket ikke er imponerende i betragtning af de muligheder, der findes i området. DN er bl.a. uforstående overfor, at den markante træerække i områdets sydlige afgrænsning tilsyneladende ikke også bevares, selvom der her udlægges mulighed for en grøn kile (side 7).

Det fremgår ikke hvor mange nye træer, der skal plantes. Der er heller ikke angivet hvilke arter der er tale om. DN forslår, at der i lokalplanen direkte nævnes, at der skal være tale hjemmehørende arter af hensyn til fremme af biodiversiteten og et mindste antal nye træer angives.

Lokalplanforslaget nævner, at de flade tage, hvor der ikke er tagterrasser, skal begrønnes, så de bidrager til Københavns mål om at etablere mere bynatur. Herudover bør andre former for begrønning og fremme biodiversitet nævnes i overensstemmelse med anbefalingerne i forslag til Kommuneplan 2019, Bynatur og byens grønne træk.

Problemer i forhold til trafikstøj

I henhold til lokalplanforslaget vurderes støjniveauet at blive op til 68 dB på facaden ud mod Strandlodsvej i 5 meters højde, hvilket overstiger den vejledende grænseværdi. Ifølge forslaget skal det derfor sikres i planlægningen, at grænseværdierne for støjniveauet i de fremtidige bygninger og på friarealer kan overholdes. Men planforslaget giver alligevel mulighed for at placere blandet bolig og serviceerhverv ud mod Strandlodsvej (tegning 2a og 2b).

Dette finder DN ikke umiddelbart er i overensstemmelse med forslag til Kommuneplan 2019 (afsnittet om Boliger og byliv), hvoraf det fremgår, at nye boliger mv. som hovedregel ikke må etableres, hvis trafikstøjen overstiger 68 dB på facaden. Og videre, i sådanne (støjramte) områder, hvor bebyggelsen skal fungere som støjskærm, skal denne overvejende indrettes til erhvervsformål. Dette er tilsyneladende ikke tilfældet.

Med venlig hilsen

Ole Damsgaard,
formand for DN København

Svar til: 2018-0208853 af: Topdanmark Ejendom A/S

APPLICATION DATE

21. oktober 2019

SVARNUMMER

7

INDSENDT AF

Topdanmark Ejendom A/S

BY

Ballerup

POSTNR.

2750

ADRESSE

Borupvang 4

HØRINGSSVAR

Til rette vedkommende,

Høringssvar

Københavns Kommune har offentliggjort forslag til lokalplan Lindgreens Allé II.

Topdanmark Ejendom (TDE) fremsender hermed høringssvar med forslag til lokalplanen.

TDE ejer ejendommene Holmbladsgade 136 og 138 samt Strandlodsvej 1C.

Grundlæggende finder TDE, at forslaget er et flot og gennembearbejdet plandokument.

Intensionen er tydeligvis at sikre, at områdets fremtidige udbygning sker med respekt for de mange kvaliteter området rummer i dag, og koblet med nutidens krav og forventninger til et blandet bykvarters kvaliteter i arkitektur, friarealdisponering, trafik og ikke mindst bylivet i og mellem husene.

TDE ønsker at medvirke og bidrage til, at disse intentioner opfyldes.

I den forbindelse skal nævnes, at TDE i dag ejer to store kontorejendomme på Holmbladsgade overfor lokalplansområdet. Gennem de seneste år har TDE renoveret og ombygget disse ejendomme med stor respekt for bebyggelsens arkitektur og placering i gaden.

Der er nogle få bestemmelser i forslag til lokalplan Lindgreens Allé II, som TDE ønsker, at der bliver justeret i den endelige lokalplan. Disse justeringer vil optimere TDE's muligheder for at opføre et samlet byggeri på ejendommene i høj kvalitet.

TDE ønsker, at følgende indarbejdes i lokalplanen:

- Bebyggelsens anvendelse

Forslag til lokalplan bestemmer, at boligprocenten for Holmbladsgade 136 og 138 er 60-75% (min. til maks.), og for Strandlodsvej 1C er boligprocenten 0%.

TDE ønsker en højere boligprocent på Holmbladsgade 136 og 138, idet bolig-procenten er 0 for Strandlodsvej 1C, hvilket betyder, at andelen af etagem² til serviceerhverv vurderes for høj inden for det samlede område, som TDE ejer.

TDE foreslår, at boligprocenten på 60-75% beregnes på baggrund af de tre ejendommers samlede bruttoetageareal, men at boligerne alene placeres på Holmbladsgade 136 og 138. Hermed fastholdes Strandlodsvej uden boliger.

Alternativt ønsker TDE, at der også åbnes mulighed for boliger på Strand-lodsvej 1C, hvor boligprocenten fastlægges til 60-75%. Imødekommes denne mulighed, kan lokalplanens nuværende bestemmelse for boligprocent på Holmbladsgade 136 og 138 fastholdes.

- Bebyggelsens anvendelse

Forslag til lokalplan bestemmer, at Strandlodsvej anvendes til serviceerhverv og udvalgswarebutikker.

TDE ønsker, at ejendommens anvendelsesbestemmelse suppleres med mulighed for dagligvarebutik, idet kundeunderlaget øges i takt med opførelse af nye boliger i området. TDE har modtaget flere henvendelser fra butikskæder om placering af dagligvarebutik her. Ejendommen ligger attraktivt for denne anvendelse. TDE ønsker derfor at den nuværende ramme til dagligvarebutikker udvides, så TDE får mulighed for at etablere en dagligvarebutik på maksimalt 1.200 m².

- Bilparkering

Forslag til lokalplan bestemmer, at parkeringsdækningen beregnes i forhold til etagearealet. For ejendommene Holmbladsgade 136 og 138 vil det betyde, at der skal etableres cirka 40 parkeringspladser.

TDE ønsker, at der inden for ejendommene Holmbladsgade 136 og 138 end-videre sikres mulighed for at fastholde nuværende antal parkeringspladser ved at etablere yderligere 120 parkeringspladser i konstruktion i kælder.

Ønsket begrundes som nævnt i, at der i dag er 120 p-pladser på terræn på ejendommene Holmbladsgade 136 og 138. Disse 120 p-pladser benyttes af kontorejendommen Holmbladsgade 133 (Huset Edison), som også ejes af TDE.

For Holmbladsgade 133 gælder Lokalplan 479 (nov. 2012). På ejendommen er der i dag 43 p-pladser, og det yderligere parkeringsbehov, som ejendommen kræver, dækkes af ovennævnte terrænparkering på Holmbladsgade 136. Det reelle behov er cirka 160 p-pladser. Der er ikke mulighed for etablering af yderligere p-pladser på ejendommen. Lokalplan 479 nævner derfor i sine bestemmelser om parkering, at "Teknik- og Miljøudvalget kan godkende, at parkering etableres andetsteds i kvarteret."

TDE's ønske om yderligere 120 parkeringspladser forener således intensiverne om parkering i Lokalplan 479 med det kommende byggeri på Holmbladsgade 136 og 138, således nuværende behov og anvendelse understøttes i sammenhæng med normkrav for fremtidig anvendelse.

Det vil konkret betyde, at parkeringskælderens vil blive opført i to lag rummen-de i alt cirka 160 p-pladser. Det kan i denne forbindelse oplyses, at Ingeniør-firmaet Niras har gennemført undersøgelser på grunden (juni 2019), og det kan konstateres at etablering af parkeringskælder i to lag er muligt.

- Bebyggelsens ydre fremtræden

Forslag til lokalplan bestemmer, at facaderne (benævnt 'd') over 5. etage skal opføres som penthouse-etage og tilbageskykkes mindst 1,5 meter fra facaden.

TDE ønsker, at denne bestemmelse ikke gælder facaden mod Holmbladsgade.

Begrundelsen er, at facaden mod Holmbladsgade er orienteret mod nord. Det tilbagetrukne areal vil derfor ikke være attraktiv som friareal, som det modsat vil være langs facaden mod syd. To tilbagetrukne facader på mindst 3 meter sammenlagt vil desuden reducere mulighederne for lejlighedsindretninger på disse etager.

Hvis begrundelsen for denne bestemmelse er at skabe variation i facaden mod Holmbladsgade, kan dette sikres ved at ændre facadematerialet på de øverste etager.

Vi håber, at Københavns Kommune vil se positivt på ovenstående input til lokalplanen.

Med venlig hilsen

Thomas Guldborg
Chief Portfolio Manager
Topdanmark Ejendom A/S
Cvr. 10 06 13 77
Borupvang 4
2750 Ballerup

MATERIALE:

hoeringssvar_lokalplan_lindgreens_alle_ii_-_topdanmark_ejendom_21102019.pdf

21. oktober 2019

Københavns Kommune
Teknik- og Miljøforvaltningen
Center for Byplanlægning
Njalsgade 13
2300 København S
Att.: Byplanlægger Anders Klintgaard

Høringssvar til "Forslag til lokalplan Lindgreens Allé II"

Til rette vedkommende,

Høringssvar

Københavns Kommune har offentliggjort forslag til lokalplan Lindgreens Allé II.

Topdanmark Ejendom (TDE) fremsender hermed høringssvar med forslag til lokalplanen.

TDE ejer ejendommene Holmbladsgade 136 og 138 samt Strandlodsvej 1C.

Grundlæggende finder TDE, at forslaget er et flot og gennembearbejdet plandokument.

Intensionen er tydeligvis at sikre, at områdets fremtidige udbygning sker med respekt for de mange kvaliteter området rummer i dag, og koblet med nutidens krav og forventninger til et blandet bykvarters kvaliteter i arkitektur, friarealdisponering, trafik og ikke mindst bylivet i og mellem husene.

TDE ønsker at medvirke og bidrage til, at disse intentioner opfyldes.

I den forbindelse skal nævnes, at TDE i dag ejer to store kontorejendomme på Holmbladsgade overfor lokalplansområdet. Gennem de seneste år har TDE renoveret og ombygget disse ejendomme med stor respekt for bebyggelsens arkitektur og placering i gaden.

Der er nogle få bestemmelser i forslag til lokalplan Lindgreens Allé II, som TDE ønsker, at der bliver justeret i den endelige lokalplan. Disse justeringer vil optimere TDE's muligheder for at opføre et samlet byggeri på ejendommene i høj kvalitet.

TDE ønsker, at følgende indarbejdes i lokalplanen:

- Bebyggelsens anvendelse

Forslag til lokalplan bestemmer, at boligprocenten for Holmbladsgade 136 og 138 er 60-75% (min. til maks.), og for Strandlodsvej 1C er boligprocenten 0%.

TDE ønsker en højere boligprocent på Holmbladsgade 136 og 138, idet boligprocenten er 0 for Strandlodsvej 1C, hvilket betyder, at andelen af etagem² til serviceerhverv vurderes for høj inden for det samlede område, som TDE ejer.

Side 2

TDE foreslår, at boligprocenten på 60-75% beregnes på baggrund af de tre ejendommers samlede bruttoetageareal, men at boligerne alene placeres på Holmbladsgade 136 og 138. Hermed fastholdes Strandlodsvej uden boliger.

Alternativt ønsker TDE, at der også åbnes mulighed for boliger på Strandlodsvej 1C, hvor boligprocenten fastlægges til 60-75%. Imødekommes denne mulighed, kan lokalplanens nuværende bestemmelse for boligprocent på Holmbladsgade 136 og 138 fastholdes.

- Bebyggelsens anvendelse

Forslag til lokalplan bestemmer, at Strandlodsvej anvendes til serviceerhverv og udvalgsvarebutikker.

TDE ønsker, at ejendommens anvendelsesbestemmelse suppleres med mulighed for dagligvarebutik, idet kundeunderlaget øges i takt med opførelse af nye boliger i området. TDE har modtaget flere henvendelser fra butikskæder om placering af dagligvarebutik her. Ejendommen ligger attraktivt for denne anvendelse. TDE ønsker derfor at den nuværende ramme til dagligvarebutikker udvides, så TDE får mulighed for at etablere en dagligvarebutik på maksimalt 1.200 m².

- Bilparkering

Forslag til lokalplan bestemmer, at parkeringsdækningen beregnes i forhold til etagearealet. For ejendommene Holmbladsgade 136 og 138 vil det betyde, at der skal etableres cirka 40 parkeringspladser.

TDE ønsker, at der inden for ejendommene Holmbladsgade 136 og 138 endvidere sikres mulighed for at fastholde nuværende antal parkeringspladser ved at etablere yderligere 120 parkeringspladser i konstruktion i kælder.

Ønsket begrundes som nævnt i, at der i dag er 120 p-pladser på terræn på ejendommene Holmbladsgade 136 og 138. Disse 120 p-pladser benyttes af kontorejendommen Holmbladsgade 133 (Huset Edison), som også ejes af TDE.

For Holmbladsgade 133 gælder Lokalplan 479 (nov. 2012). På ejendommen er der i dag 43 p-pladser, og det yderligere parkeringsbehov, som ejendommen kræver, dækkes af ovennævnte terrænparkering på Holmbladsgade 136. Det reelle behov er cirka 160 p-pladser. Der er ikke mulighed for etablering af yderligere p-pladser på ejendommen. Lokalplan 479 nævner derfor i sine bestemmelser om parkering, at "Teknik- og Miljøudvalget kan godkende, at parkering etableres andetsteds i kvarteret."

TDE's ønske om yderligere 120 parkeringspladser forener således intensio-nerne om parkering i Lokalplan 479 med det kommende byggeri på Holmbladsgade 136 og 138, således nuværende behov og anvendelse understøttes i sammenhæng med normkrav for fremtidig anvendelse.

Side 3

Det vil konkret betyde, at parkeringskælderens vil blive opført i to lag rummende i alt cirka 160 p-pladser. Det kan i denne forbindelse oplyses, at Ingeniørfirmaet Niras har gennemført undersøgelser på grunden (juni 2019), og det kan konstateres at etablering af parkeringskælder i to lag er muligt.

- Bebyggelsens ydre fremtræden

Forslag til lokalplan bestemmer, at facaderne (benævnt 'd') over 5. etage skal opføres som penthouse-etage og tilbagerykkes mindst 1,5 meter fra facaden.

TDE ønsker, at denne bestemmelse ikke gælder facaden mod Holmbladsgade.

Begrundelsen er, at facaden mod Holmbladsgade er orienteret mod nord. Det tilbagetrukne areal vil derfor ikke være attraktiv som friareal, som det modsat vil være langs facaden mod syd. To tilbagetrukne facader på mindst 3 meter sammenlagt vil desuden reducere mulighederne for lejlighedsindretninger på disse etager.

Hvis begrundelsen for denne bestemmelse er at skabe variation i facaden mod Holmbladsgade, kan dette sikres ved at ændre facadematerialet på de øverste etager.

Vi håber, at Københavns Kommune vil se positivt på ovenstående input til lokalplanen.

Med venlig hilsen


Thomas Guldborg
Chief Portfolio Manager
Topdanmark Ejendom A/S
Cvr. 10 06 13 77
Borupvang 4
2750 Ballerup

Svar til: 2018-0208853 af: Niels Chr. Brix

APPLICATION DATE

17. oktober 2019

SVARNUMMER

6

INDSENDT AF

Niels Chr. Brix

VIRKSOMHED / ORGANISATION

Energinet Eltransmission A/S

BY

Ballerup

POSTNR.

2750

ADRESSE

Pederstrupvej 76

HØRINGSSVAR

Høringssvar fra Energinet Eltransmission A/S til lokalplanforslag Lindgreens Alle II, Københavns Kommune

MATERIALE:

hoeringssvar_til_lokalplanforslag_for_lindgreens_alle_ii_koebenhavns_kommune.pdf

19-02071-2_pas_pa_ledningerne_og_livet_5863520_1_1.pdf

19-02071-2_vejledning_i_forvaltning_af_forsigtighedsprincippet_ved_milj._5863519_1_1.pdf

19-07699-4_hk1235_hk1237_6253161_1_1.pdf

Københavns Kommune, Teknik- og Miljøforvaltningen, Byens Udvikling

Njalsgade 13, - Postboks 348
2300 København S.

ENERGINET
Eltransmission

Energinet
Tonne Kjærsvvej 65
DK-7000 Fredericia

+45 70 10 22 44
info@energinet.dk
CVR-nr. 39 31 48 78

Dato:
17. oktober 2019

Forfatter:
NCB/NCB

HØRINGSSVAR TIL LOKALPLANFORSLAG FOR LINDGREENS ALLE II, KØBENHAVNS KOMMUNE

Energinet har modtaget jeres forslag til lokalplan for Lindgreens Alle II i Københavns Kommune. Høringsfristen er den 23. oktober 2019.

Til information kan det oplyses, at Energinet ejer, driver og bygger det danske el- og gastransmissionsnet som også knytter Danmark sammen med el- og gassystemerne i vore nabolande. Vores kerneydelse er forsyningsikkerhed. Energinet ejer således eltransmissionsnettet på mere end 100 kV.

Høringssvaret omhandler udelukkende Energinets Eltransmissionsnet A/S.

Bemærkninger:

Energinet Eltransmission A/S ejer og driver et eltransmissionsanlæg, som grænser op til området for lokalplanforslaget.

Det drejer sig om 2 stk. 132 kV elkabler der begge forløber mellem Amager Koblingsstation og Amagerværket.

Kablerne er placeret i Strandlodsvej i hhv. den ene og anden side af vejen, der medsendes kort hvoraf placeringen fremgår.

Kablet i den vestlige side er HK 1237 fra Amager Koblingsstation til Amagerværket og kablet i den østlige side er HK 1235 fra Amager Koblingsstation til Amagerværket.

Energinet Eltransmission ønsker at informere kommunen om forhold for vores el-anlæg i området ved lokalplanforslaget for Lindgreens Alle II, og det kommende byggeri.

Forsigtighedsprincippet og Magnetfelter (Hvis nye boliger/institutioner)

Overalt, hvor vi bruger, producerer eller transporterer elektrisk strøm, vil der være magnetfelter. Det betyder, at der vil være magnetfelter tæt på alle elforsyningsanlæg og el-apparater, uanset om det er transformere, luftledninger eller jordkabler. Felternes størrelse afhænger af, hvor megen strøm, der går i ledningen eller apparatet, og de aftager kraftigt med afstanden.

I Danmark har vi ingen minimumsafstande eller grænseværdier, der angår eventuelle langtidsvirkninger af magnetfelter fra højspændingsanlæg. Det vurderer Sundhedsstyrelsen, at der ikke er tilstrækkelig videnskabelig baggrund for.

I stedet har vi et forsigtighedsprincip, som er en anbefaling fra Sundhedsmyndighederne. Forsigtighedsprincippet omfatter eksponering fra magnetfelter og er formuleret således:

- *” Nye boliger og institutioner, hvor børn opholder sig, ikke bør opføres tæt på eksisterende højspændingsanlæg. Nye højspændingsanlæg bør ikke opføres tæt på eksisterende boliger og børneinstitutioner. Begrebet ”tæt på” kan ikke defineres generelt, men må afgøres i den konkrete situation ud fra en vurdering af den konkrete eksponering.”*

Forsigtighedsprincippet henvender sig således både til plan- og byggemyndigheder og til ejere af højspændingsanlæg. Energinet ønsker forsigtighedsprincippet fulgt ved plan-/anlægsarbejde og anbefaler, at man følger Vejledning i forvaltning af forsigtighedsprincippet ved miljøscreeninger, planlægning og byggesagsbehandling. Vejledning er udgivet af Elbranchens Magnetfeltudvalg i samarbejde med Kommunernes Landsforening – se venligst denne vedhæftet.

For flere oplysninger om magnetfelter se venligst vores hjemmeside, www.energinet.dk/magnetfelter

LER (kun kabler):

Når der graves i nærheden af elkabler, er det vigtigt, at kablernes placering. Husk at forspørge i LER-registeret (ledningsejerregisteret) INDEN der graves i jorden.

Arbejdsinstruks og respektafstand:

Jordkabler:

Omkring kabelanlæggene er der endvidere fastlagt en respektafstand, indenfor hvilken der er restriktioner efter ” Bekendtgørelse om sikkerhed for udførelse af ikke elektrisk arbejde i nærheden af elektriske anlæg, BEK. Nr. 1112 af den 18/6-2016. Respektafstanden er fastsat for at give betryggende sikkerhed ved arbejde i nærheden af elforsyningsanlæg eller ved uheld og ulykker.

Der skal derfor indhentes en arbejdsinstruks, når der udføres arbejder nærmere end 1 meter fra kablerne.

Det betyder derfor, at den enkelte entreprenør, som arbejder i nærheden af vores højspændingsanlæg dels skal ansøge om en arbejdsinstruks hos Energinet og dels returnere arbejdsinstruksen i underskrevet stand forinden arbejdets udførelse/opstart.

Læs også den vedhæftede folder om arbejdsforhold nær strømførende ledninger – ” Pas på ledningerne og livet”



Ved henvendelse bedes henvist til sag nr. 19/07699.

Med venlig hilsen

Niels Chr. Brix

NCB@energinet.dk
Energinet Eltransmission

PAS PÅ !

LEDNINGERNE OG LIVET

- Arbejde i nærheden af strømførende kabler og luftledninger kan koste liv
- Vær opmærksom og kend respektafstandene



OPMÆRKSOMHED

Vær opmærksom

Der skal kun ét øjeblik uopmærksomhed til for at bringe dig selv og andre i fare, hvis du kommer for tæt på en luftledning eller rammer et kabel. Følg instrukserne i denne folder, så passer du godt på dit eget og dine kollegers liv.

Når du udfører arbejde nær kabler eller luftledninger, skal du:

- Betragte alle kabler/luftledninger som spændingsførende, med mindre netselskabet har erklæret dem spændingsløse
- Overholde respektafstandene
- Følg arbejdsinstrukser fra det lokale netselskab
- Straks meddele netselskabet om enhver skade, uheld og ulykke

Kend respektafstandene

Du kan trygt arbejde i nærheden af **kabler og luftledninger**, hvis du overholder respektafstandene. Respektafstandene er fastsat af Sikkerhedsstyrelsen for at forebygge elulykker.

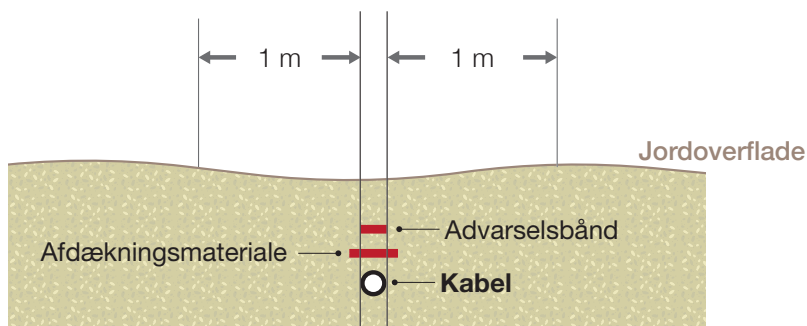
Arbejde inden for respektafstandene kan være muligt, men kun hvis det sker i samarbejde med det lokale netselskab.

Folderen er udgivet 2018 af
Sikkerhedsstyrelsen, Energinet og Dansk Energi.

RESPEKTAFSTANDE

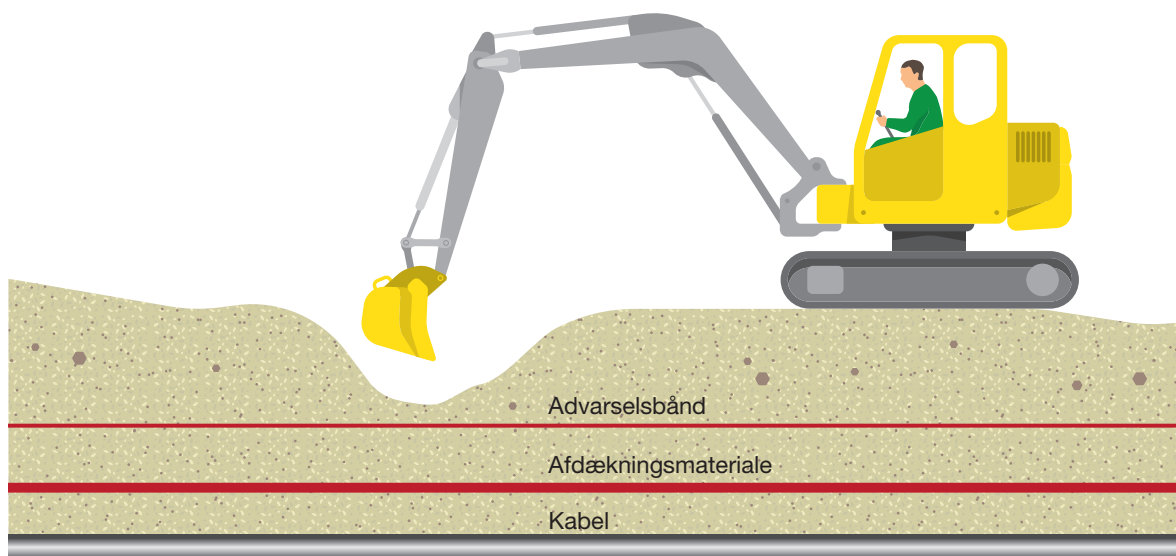
Respektafstande for kabler

Over, under og ved siden af kablet: **1 meter**



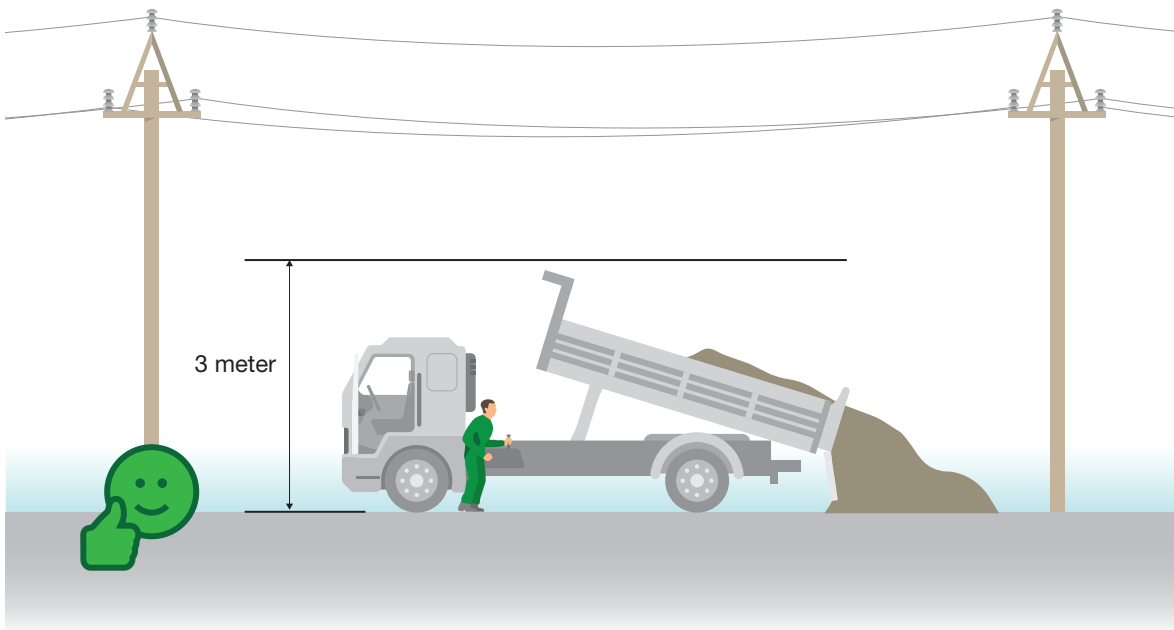
Husk tegninger over kablernes placering i jorden. Støder du på advarselsbånd eller afdækningsmateriale, er du inden for respektafstanden. **Standts gravningen og kontakt netselskabet.**

Kabler ligger normalt i en dybde fra 0,35 m til 1,4 m.
En terrænændring kan have ændret dybden.



RESPEKTAFSTANDE

Respektafstande for luftledninger



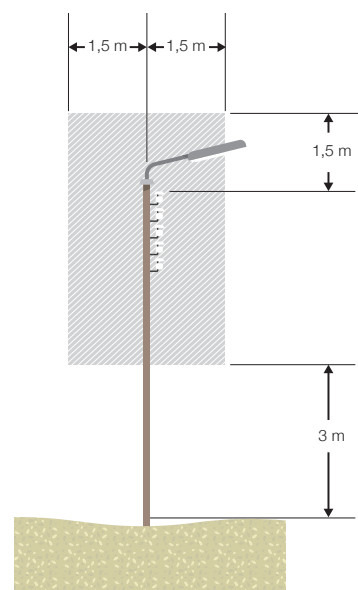
■ **OBS:** Under arbejdet må personer, værktøj og materialer ikke komme inden for det grå felt, som er markeret på tegningerne.

Lavspændingsluftledninger 0,4 kV

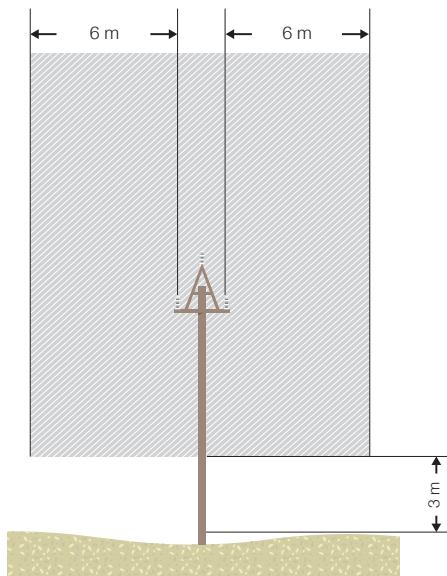
Lodret afstand: **1,5** meter

Vandret afstand: **3** meter (målt fra jorden)

Ved lavspændingsluftledninger kan du arbejde over masterne ved at overholde respektafstanden på **1,5** meter



RESPEKTAFSTANDE

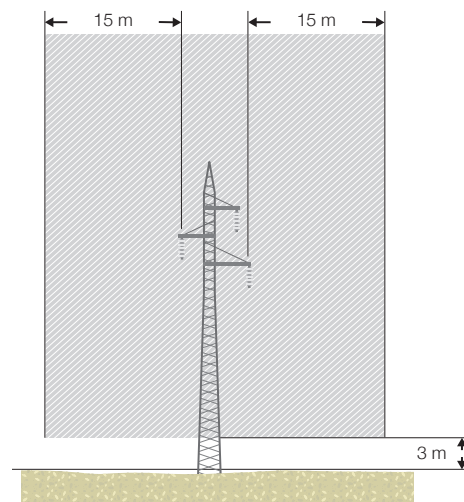


Højspændings- luftledninger 10 – 40 kV

Lodret afstand: **6** meter
Vandret afstand: **3** meter
(målt fra jorden)

Højspændings- luftledninger 40 – 400 kV

Lodret afstand **15** meter
Vandret afstand: **3** meter
(målt fra jorden)



LANDBRUGSMASKINER

Respektafstanden gælder ikke for landbrugsmaskiner, hvis maskinen inklusiv personer på maskinen er max:

- 4 meter ved elektriske lavspændingsanlæg og
- 4,5 meter ved elektriske højspændingsanlæg

Er landbrugsmaskinen højere, skal du overholde respektafstanden eller kontakte netselskabet for at få en arbejdsinstruks.

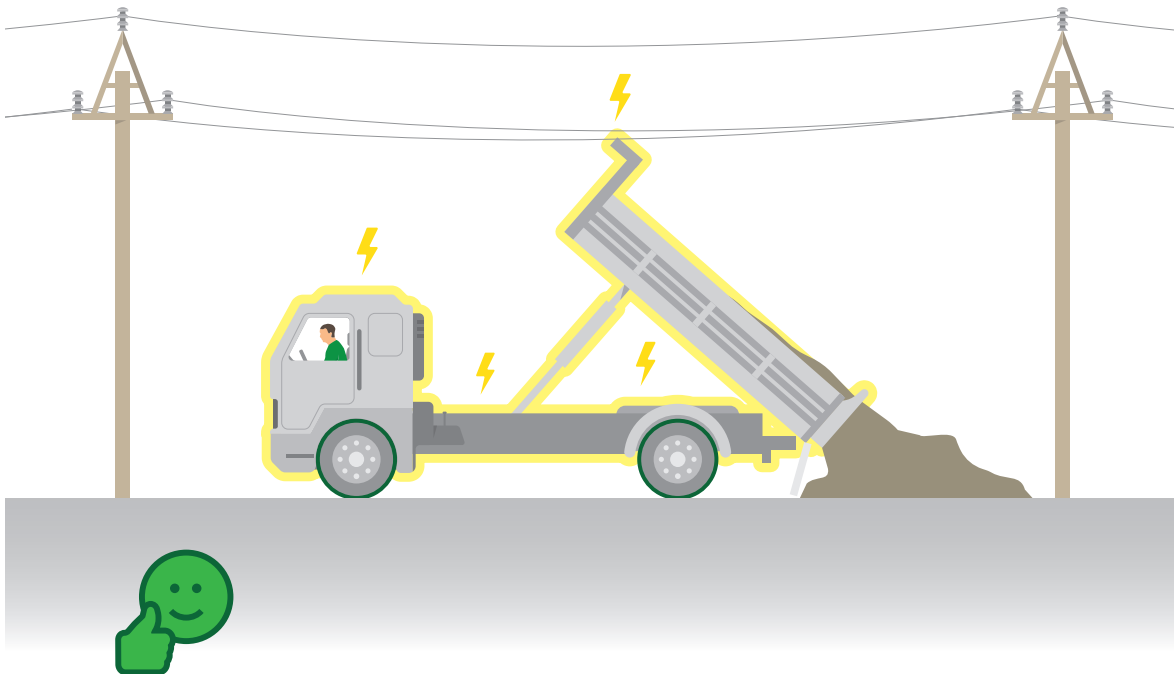


ULYKKEN

Hvis ulykken er sket

Bliv siddende i køretøjet!

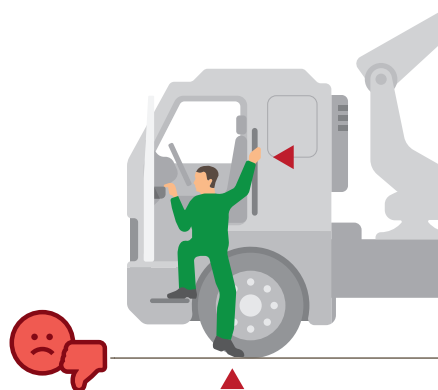
Er dit køretøj i kontakt med et kabel eller en luftledning, så bliv siddende, indtil netselskabet har meddelt, at det er sikkert at forlade køretøjet. Hvis du forlader køretøjet, kan du være i livsfare!



Forlad kun køretøjet i nødstilfælde

Hvis køretøjet fx brænder skal du forlade det, men du skal være opmærksom på følgende:

- Rør IKKE køretøjet og jorden samtidigt

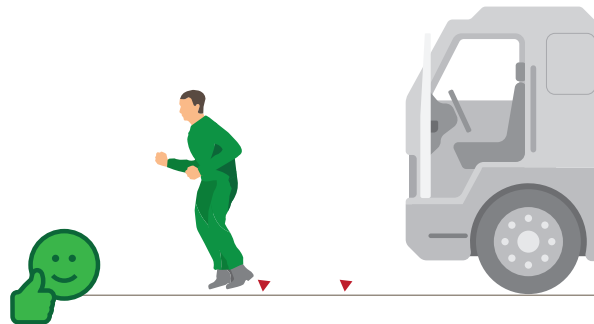


ULYKKEN



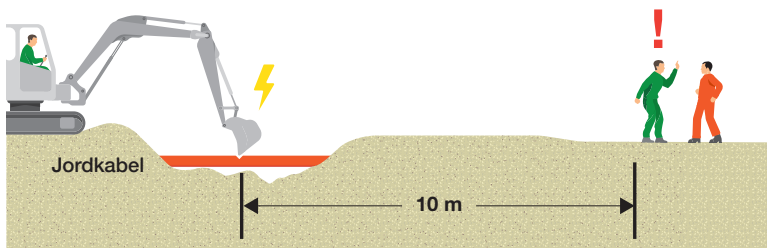
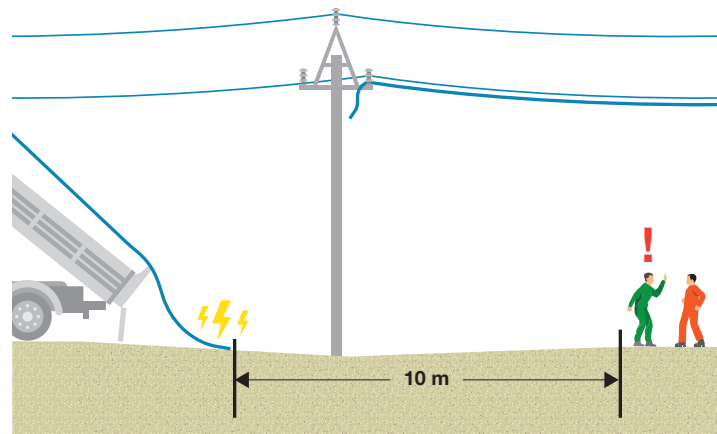
- Hop ud og land med fødderne samlet
- Gå væk fra køretøjet med korte skridt eller hop med samlede ben eller på ét ben

- Gå aldrig tilbage til køretøjet - lige meget hvad du har glemt



Advar andre

- Gør andre opmærksomme på elektrisk fare
- Rør ikke blottede kabler eller nedfaldne ledninger



SØRG FOR,
at alle holder sig
10 m fra nedrevne
luftledninger eller
kabler

ANSVAR

ENTREPRENØRENS/ LANDMANDENS ANSVAR

Det er altid entreprenørens/landmandens ansvar at planlægge arbejdet og sikre, at det kan udføres på forsvarlig vis.

Entreprenøren/landmanden skal:

- Vurdere om respektafstandene kan overholdes
- Søge ledningsoplysninger i www.LER.dk inden ethvert kabelarbejde
- Kontakte netselskabet, hvis respektafstandene ikke kan overholdes
- Indsende situationsplan til netselskabet ved større komplekst arbejde
- Instruere alle, der skal udføre arbejde

Alle, der udfører arbejde i nærheden af elanlæg, skal kende:

- Placeringen af luftledninger/kabler
- Respektafstandene
- Arbejdsinstrukser fra netselskabet
- Kontaktoplysninger til netselskabet

FIND DIT NETSELSKAB

Du kan se hvilket netselskab, du arbejder under her:
www.danskenergi.dk/vejledning/nettilslutning/find-netselskab

MERE VIDEN

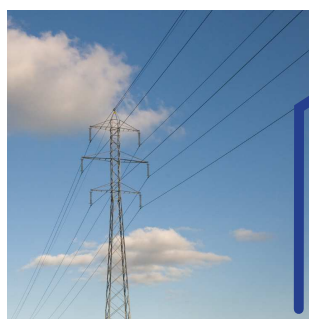
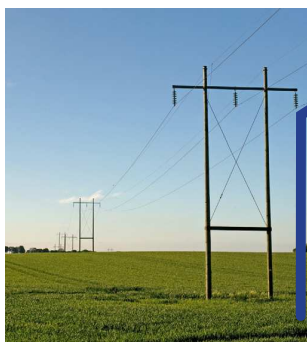
Sikkerhedsinstrukserne i denne folder overholder gældende lovkrav i Bekendtgørelse om sikkerhed for udførelse af ikke-elektrisk arbejde i nærheden af elektriske anlæg (BEK 1112/2017)

Læs mere på www.elsikkerhedsregler.dk

MAGNETFELTER OG HØJSPÆNDINGSANLÆG

Vejledning

Forvaltning af forsigtighedsprincip ved miljøscreening, planlægning og byggesagsbehandling.



2013

INDHOLD

VEJLEDNING OM FORVALTNING AF FORSIGTIGHEDSPRINCIP.....	3
1. MAGNETFELTER OG SUNDHEDSRISIKO	4
2. FORSIGTIGHEDSPRINCIP	6
3. HVORNÅR BØR MAN TÆNKE PÅ FORSIGTIGHEDSPRINCIPPET?.....	7
4. HVAD SKAL EN NETEJER/PLAN- OG BYGGEMYNDIGHED KONKRET GØRE? ...	8
5. HVEM HAR ANSVAR FOR HVAD?	11
6. HVAD BØR UDREDNINGERNE INDEHOLDE?	12
7. HVAD BØR INDGÅ I MILJØSCREENING?	14
8. METODER TIL AT NEDBRINGE MAGNETFELTERNE	15
9. HVILKEN RELEVANT LOVGIVNING OG HVILKE REGELSÆT FINDES?	17
BILAG 1: EKSEMPLER PÅ HÅNDTERING OG AFGØRELSER	19
BILAG 2: KILDER TIL BAGGRUNDSVIDEN	24
BILAG 3: HVEM EJER HØJSPÆNDINGSNETTET	25

Denne publikation blev første gang udgivet i 2009. Bag udviklingen af den stod en redaktion bestående af: Repræsentanter for Elbranchens Magnetfeltudvalg, KL (kommunernes landsforening) samt Sikkerhedsstyrelsen.

Elbranchens Magnetfeltudvalg vedligeholder løbende publikationen, når der er behov for mindre ændringer.

3. UDGAVE
APRIL 2013.

Senest reviderede version kan altid findes på www.energinet.dk/magnetfelter.

1. VEJLEDNING OM FORVALTNING AF FORSIGTIGHEDSPRINCIP

Denne vejledning handler om, hvordan sundhedsmyndighedernes forsigtighedsprincip for nærhed mellem boliger/børneinstitutioner og højspændingsanlæg kan forvaltes i dagligdagen.

Vejledningen er udarbejdet i et samarbejde mellem de daglige brugere af forsigtighedsprincippet, kommunerne (KL) og netejerne (Elbranchens Magnetfeltudvalg). Desuden har en repræsentant fra Sikkerhedsstyrelsen deltaget i arbejdet.

Vejledningen beskæftiger sig ikke med magnetfelter på arbejdspladser eller magnetfelter fra fx mobilantenner og lignende. For disse forhold gælder særskilte regler (se afsnit 9).

Forsigtighedsprincippet henvender sig både til plan- og byggemyndigheder og ejere af højspændingsanlæg. Vejledningen kan anvendes i forbindelse med miljøscreening ved lokalplanlægning og byggesagsbehandling, når der:

- ◆ Udstykkes arealer til boliger/børneinstitutioner i nærheden af højspændingsanlæg
- ◆ Bygges, ombygges/udbygges boliger/børneinstitutioner nær højspændingsanlæg
- ◆ Bygges/ombygges højspændingsanlæg nær boliger/børneinstitutioner.

I nærværende udgave er der foretaget få ændringer, som udelukkende er af redaktionel art. I det tilhørende 'Katalog: Magnetfelters størrelse ved forskellige typer højspændingsanlæg' er indføjet et selvstændigt appendiks om magnetfelter ved kørestrømsanlæg til fjernbaner.

1. MAGNETFELTER OG SUNDHEDSRISIKO

FAKTA

Magnetfelter måles i mikrotesla (μT).

1 μT = 1 milliontedel Tesla

FAKTA

Jo større strøm, der går i en ledning eller et apparat, des større er magnetfeltet.

Feltets størrelse aftager kraftigt med afstanden.

FAKTA

50 Hertz (Hz) angiver, hvor mange gange i sekundet vekselstrømmen skifter retning. I Danmark er det 50 gange i sekundet for normal elforsyning. Magnetfelterne har samme frekvens.

Der er magnetfelter overalt, hvor der går en elektrisk strøm. Det har betydning, når der skal bygges nær eksisterende højspændingsanlæg, og når der skal bygges nye højspændingsanlæg.

Siden en undersøgelse i 1979 rejste spørgsmålet, om hvorvidt magnetfelter eller det at bo nær højspændingsanlæg kunne være årsag til børneleukæmi, er der gennemført en omfattende forskning på området. Forskere over hele verden har siden arbejdet på at afdække, om magnetfelter fra elforsyning kan udgøre en sundhedsrisiko. Det har endnu ikke været muligt at svare endegyldigt ja eller nej på spørgsmålet.

Konklusionerne fra de danske sundhedsmyndigheder og Verdenssundhedsorganisationen (WHO) siger at:

Børn, der udsættes for særligt høje 50 Hz magnetfelter (mere end 0,4 μT i gennemsnit over tid) muligvis har en øget risiko for leukæmi.

Der er fortsat væsentlige usikkerheder om årsagssammenhængen, idet vurderingen bygger på befolkningsstatistiske undersøgelser, og de statistiske resultater ikke støttes af eksperimentel forskning.

0,4 μT må ikke ses som en tærskelværdi, men som en værdi, der i undersøgelserne bygger på forskellige eksponeringsmål, fx tidsvægtet gennemsnit.

Forskningsresultaterne viser ikke en sundhedsrisiko for voksne med bolig nær højspændingsanlæg.



Masterække med et 400 kV ledningssystem og et 150 kV system. Når to systemer samles på én masterække, bliver magnetfelterne ikke automatisk dobbelt så store. De kan i nogen grad udligne hinanden.

2. FORSIGTIGHEDSPRINCIP

De danske sundhedsmyndigheder og WHO vurderer samstemmende, at fx 0,4 μ T ikke kan anvendes som en grænseværdi, da der ikke er tilstrækkeligt videnskabeligt grundlag for at vælge en eksakt værdi. I stedet vurderer de, at der grundlag for at anvende et forsigtighedsprincip.

De danske sundhedsmyndigheder introducerede første gang et forsigtighedsprincip i 1993. Dette er senest opdateret i 2007 efter WHO's nyeste omfattende vurdering af forskningen.

Forsigtighedsprincippet er formuleret således:

Nye boliger og institutioner, hvor børn opholder sig, bør ikke opføres tæt på eksisterende højspændingsanlæg.

Nye højspændingsanlæg bør ikke opføres tæt på eksisterende boliger og børneinstitutioner.

Begrebet 'tæt på' kan ikke defineres generelt, men må afgøres i den konkrete situation ud fra en vurdering af den konkrete eksponering.

BEMÆRK:

- ◆ Forsigtighedsprincippet er en anbefaling fra sundhedsmyndighederne, men ikke en tvangsmæssig foranstaltning, som kan håndhæves ved lov eller andre bindende bestemmelser. Forsigtighedsprincippet gælder for både netejere, plan- og byggemyndigheder samt lodsejere, som udstykker arealer.
- ◆ Sundhedsmyndighederne anbefaler ikke generelle tiltag i relation til eksisterende højspændingsanlæg.
- ◆ Forsigtighedsprincippet gælder ikke jævnstrømsanlæg, da felter ved jævnstrømsanlæg ikke er mistænkt for at udgøre en sundhedsrisiko. Jævnstrømsanlæg kan i øvrigt af tekniske årsager kun anvendes på ganske få strækninger i elsystemet.
- ◆ Sundhedsstyrelsens forsigtighedsprincip omhandler afstand til boliger og institutioner for børn (inkl. skoler), da forskningen ikke tyder på en sundhedsrisiko for voksne. Leukæmi hos børn og leukæmi hos voksne er forskellige sygdomme.

3. HVORNÅR BØR MAN TÆNKE PÅ FORSIGTIGHEDSPRINCIPPET?

Både planlægnings-/byggemyndigheder og netejere bør forholde sig til forsigtighedsprincippet:

Når der skal bygges/udvides/ombygges boliger eller børneinstitutioner nær eksisterende eller planlagte højspændingsanlæg.

Når der skal udstykkes arealer til boliger/børneinstitutioner.

Når der skal bygges nye/ombygges højspændingsanlæg nær boliger og børneinstitutioner.

De danske sundhedsmyndigheder definerer som omtalt s. 6 ikke begrebet 'tæt på' konkret, da myndighederne ikke vurderer, at der er baggrund for at beskrive en eksakt grænseværdi eller minimumsafstand. Det har til tider gjort det vanskeligt at forvalte forsigtighedsprincippet og at kommunikere om det i dagligdagen.

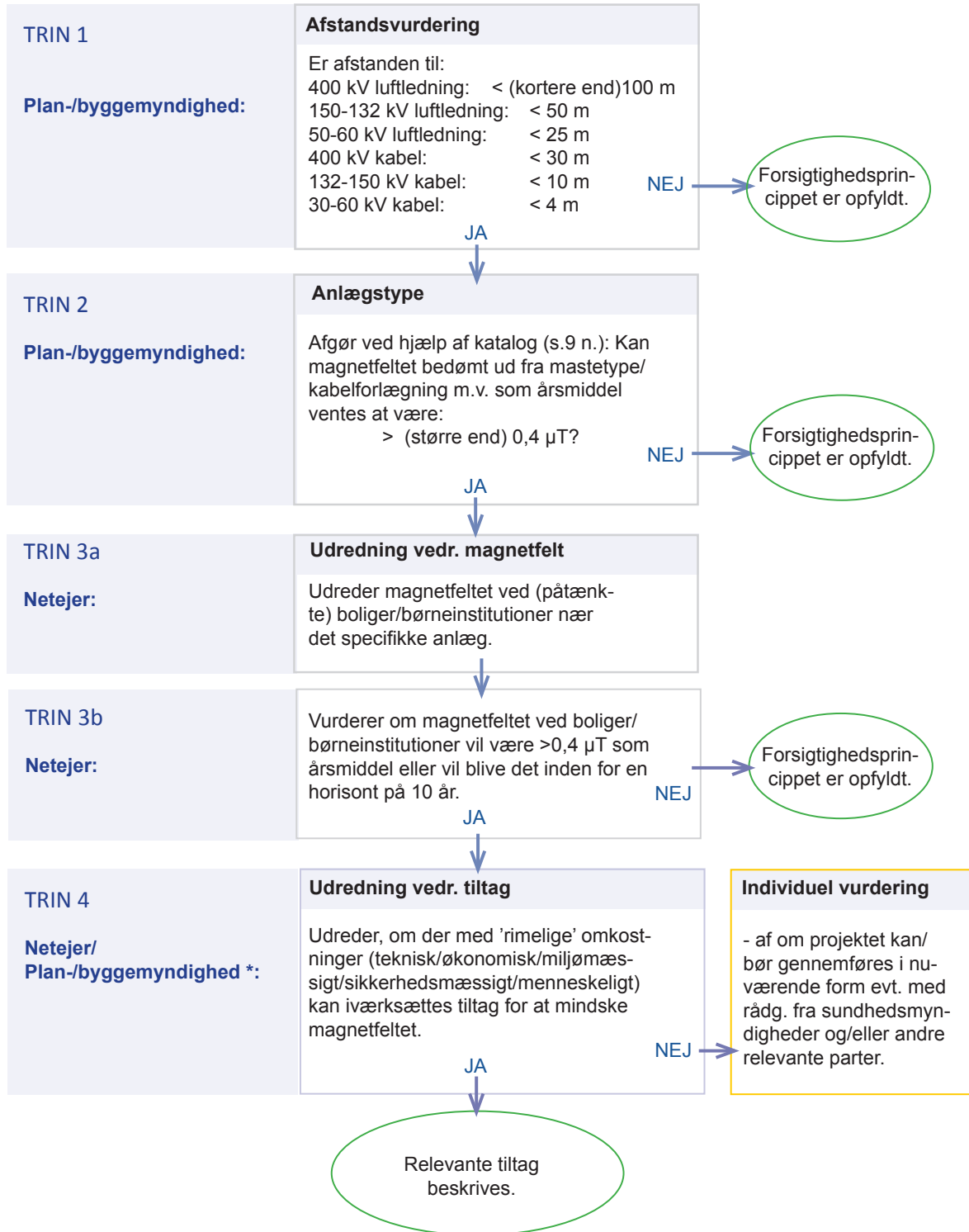
For at gøre forsigtighedsprincippet mere operationelt og kommunikerbart beskriver denne vejledning:

a) Nogle afstande fra forskellige typer højspændingsanlæg (målt fra tracémidte), hvor felterne erfaringsmæssigt kan antages at være små.

b) Situationer, hvor en nærmere undersøgelse af felternes størrelse bør gennemføres for at vurdere, om der bør gøres noget for at mindske felterne.

4. HVAD SKAL EN NETEJER/PLAN- OG BYGGEMYNDIGHED KONKRET FORETAGE SIG?

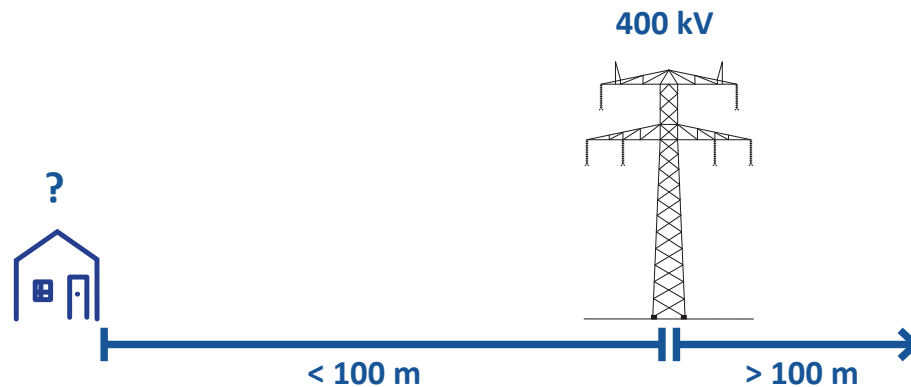
En model for, hvordan forsigtighedsprincippet kan administreres, er beskrevet herunder:



*Note til trin 4. Afhængig af situationen kan både netejer og plan-/byggemyndighed bidrage til denne udredning. Se side 11 samt eksempler på side 19 ff.

Eksempel: En kommune ønsker at bygge boliger nær en eksisterende 400 kV luftledning.

Er afstanden til ledningen større end 100 m, er magnetfelterne små, og forsigtighedsprincippet er automatisk opfyldt. Er afstanden mindre end 100 m, bør man nærmere undersøge felternes størrelse. Ved flere anlægstyper kan forsigtighedsprincippet være opfyldt på kortere afstand. Se katalog*, eller bed netejer udrede felterne.



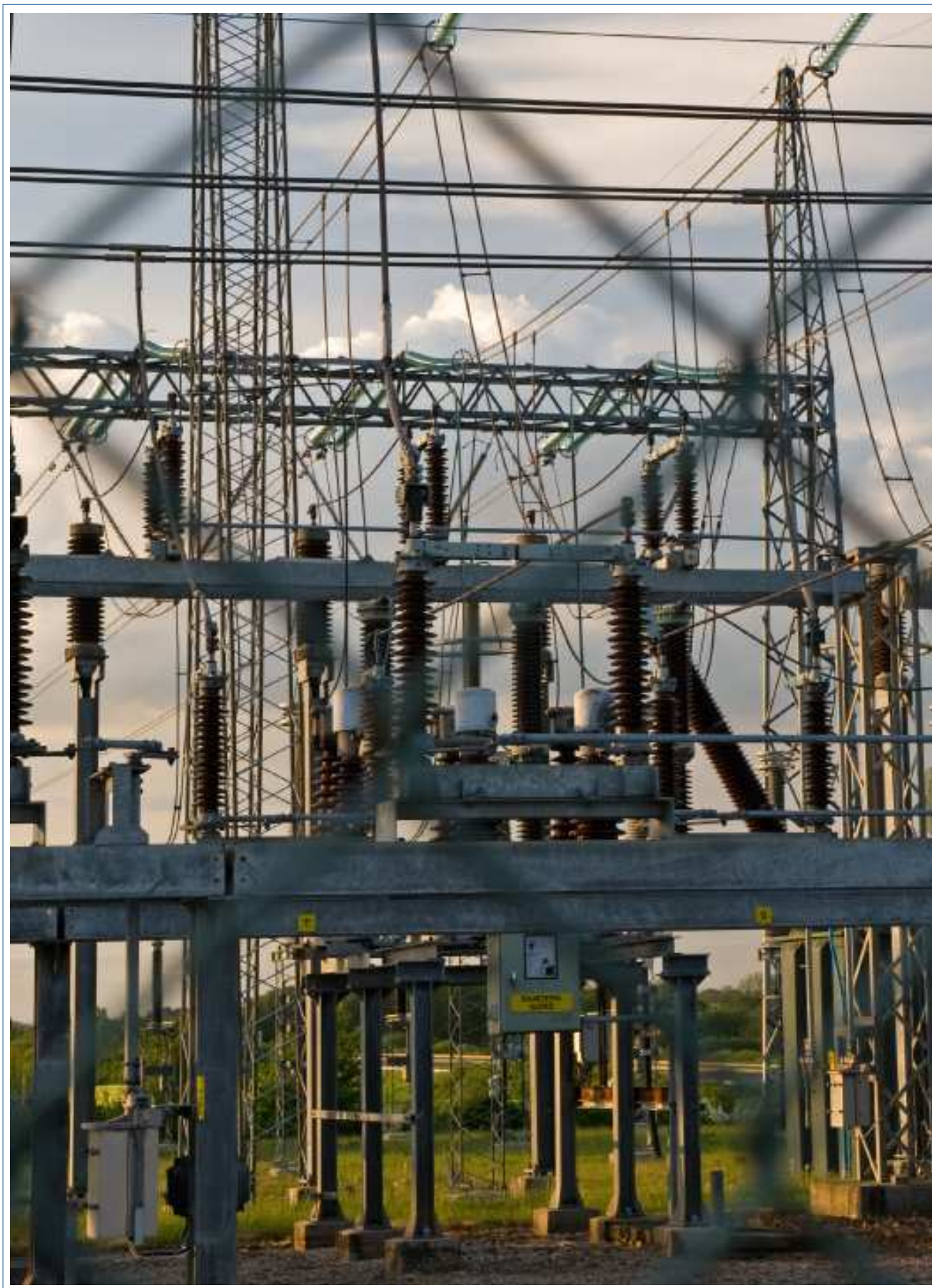
De afstande, som er angivet i rutediagrammet s. 8, må ikke opfattes som minimumsafstande til boliger eller børneinstitutioner, men alene som en indikation af, hvornår man i den konkrete situation bør undersøge den faktiske eksponering nøjere.

0,4 μT kan heller ikke opfattes som en tiltagsgrænse, som angiver, hvornår tiltag, som mindsker magnetfelterne, for enhver pris skal gennemføres, men som et pejlemærke for, hvornår de bør udredes og overvejes.

Hvor der er flere højspændingsledninger i nærheden af én lokalitet kan det ofte være en god idé at måle magnetfelterne på stedet. Felter fra flere nærtstående anlæg kan indvirke på hinanden, og til tider vil det samlede felt fx være mindre end summen af de beregnede felter ved de to eller flere anlæg.

*Baggrundsinformation: 'Katalog: Magnetfelters størrelse ved forskellige typer højspændingsanlæg':

- ◆ Kataloget angiver feltstørrelser ved forskellige anlægstyper, og kan anvendes under vurderingen i diagrammets punkt 2. For konkrete enkeltanlæg skal der udføres en beregning/måling, hvis det er usikkert, om felterne vil være større end 0,4 μT .
- ◆ Der er ikke i rutediagrammet s. 8 angivet udredningsafstande for transformerstationer, da de ofte er mere komplekse anlæg og indbyrdes forskellige. Eksempler kan ses i kataloget.
- ◆ Heller ikke for køreledninger til fjernbanerne er der angivet udredningsafstande. Ledningerne ejes af Banedanmark og drives ved en spænding på 25 kV. Læs mere om magnetfelter ved køreledninger: 'Katalog: Magnetfelters størrelse ved forskellige typer højspændingsanlæg'.



Omkring transformerstationer er der af sikkerhedshensyn et hegn, en bygning eller anden afskærmning. Udenfor hegn
net eller bygningen er magnetfelterne små og stammer især fra kabler og ledninger, som går til og fra stationen.

5. HVEM HAR ANSVAR FOR HVAD?

Når der skal udstykkes arealer/bygges boliger eller institutioner, hvor børn opholder sig:

Kommunen vurderer, om en udredning af magnetfeltets størrelse er nødvendig, (se skema s. 8 pkt. 1+2).

Kommunen bør kunne henvise til relevante kilder til viden. Se fx bilag 2 på s. 24.

Hvis en udredning er nødvendig:

Netejer gennemfører udredningen, (skema, pkt. 3+4).

Netejer og kommune peger på konkrete handlemuligheder. Se afsnit 8.

Når der skal bygges nye højspændingsanlæg:

Netejer foretager den indledende vurdering af, om en udredning af feltstørrelser er nødvendig.

Hvis en udredning er nødvendig:

Netejer gennemfører udredningen.

Netejer peger på og vurderer fordele og ulemper ved konkrete handlemuligheder.

Netejereren bør være i stand til at give/henvise til relevant og opdateret viden om magnetfelter og sundhedsrisiko samt i relevant omfang være i stand til at redegøre for felternes størrelse ved sine anlæg.

6. HVAD BØR UDREDNINGERNE INDEHOLDE?

Hvis der som beskrevet i diagrammet side 8 punkt 3-4 er behov for, at net-ejer gennemfører en udredning af magnetfelternes størrelse, så bør den indeholde:

En redegørelse for eksponeringen i boliger og institutioner for børn, som kan forvente at være udsat for magnetfelter større end 0,4 μ T som årsmiddelen inden for en horisont på 10 år. Antal boliger/institutioner og magnetfelt-niveauer oplyses.

Hvis netejer og plan- og byggemyndighed udfører en udredning af tiltag (punkt 5a) , som kan mindske felterne, så bør den indeholde:

Overvejelse over mulige tiltag for at reducere magnetfelterne, herunder vurdering af meromkostninger, fordele, ulemper og mulige konflikter mellem resultaterne af forskellige tiltag. Der bør indgå en helhedsvurdering, som omfatter sikkerhed, visuelle hensyn, borgeres mulige bekymring, praktiske muligheder og økonomiske omkostninger.

NETEJER:

Kan bidrage med vurdering af fx muligheder for og omkostninger ved at placere det nye anlæg i større afstand og eller foretage tekniske ændringer på anlægget, som kan mindske felterne. Som hovedregel vil det ikke være muligt at flytte eller foretage væsentlige ændringer på større eksisterende højspændingsanlæg. Se i øvrigt afsnit 8 om metoder til at nedbringe magnetfelterne.

PLAN- OG BYGGEMYNDIGHEDER:

Når der er tale om udstykning eller ny-/ombygning af boliger eller institutioner for børn, kan plan- og byggemyndighederne bidrage med en vurdering af muligheder for anderledes placering af boligerne og eller børneinstitutionen. Se afsnit 8 samt cases og eksempler i bilag 1.

BEMÆRK AT:

- ◆ 0,4 μ T er ikke en grænseværdi og derfor heller ikke en grænse for, hvornår tiltag skal iværksættes. Værdien anvendes her alene som 'udredningsværdi' dvs. den værdi, der betinger, at en udredning bør foretages.
- ◆ Forholdene bør vurderes i det enkelte tilfælde, og resultaterne kan derfor blive, at forskellige afstande og feltniveauer accepteres i de enkelte tilfælde. Andre vigtige hensyn kan også gøre, at der lægges større eller mindre vægt på magnetfelterne i det enkelte tilfælde.
- ◆ Er der lavet en udredning, skal den være tilgængelig for boligejeren eller institutionen på adressen, ligesom den skal være tilgængelig for fremtidige ejere/brugere på adressen.



En ældre 60 kV ledning på træmaster. Flere og flere af disse ledninger vil blive lagt i jordkabler i de kommende årtier.

7. HVAD BØR INDGÅ I MILJØSCREENING?

Hvis der er foretaget udredninger af magnetfelternes størrelse, så bør der i en miljøscreening indgå:

a) Hovedkonklusioner fra de udførte udredninger, hvis det har været nødvendigt at gennemføre dem.

b) Kortfattet information eller henvisning til information om magnetfelter og sundhedsrisiko. Se fx afsnit 1 og www.sst.dk

c) Citat fra eller henvisning til Sundhedsstyrelsens forsigtighedsprincip. Se fx formuleringen i afsnit 2 og www.sst.dk

8. METODER TIL AT NEDBRINGE MAGNETFELTERNE

Ved planlægning af nye boliger/institutioner for børn:

For nye boliger og institutioner vil det mest almindelige tiltag være at øge afstanden til ledningen/højspændingsanlægget. Det kan fx allerede i planlægningsfasen ske ved at placere veje, pladser og garageanlæg, depotrum m.v. nærmest anlægget og placere rum/områder, hvor børn sover og opholder sig i væsentlig tid, længst væk fra højspændingsanlægget.

Ved planlægning af nye højspændingsanlæg:

For nye højspændingsanlæg vil mulige tiltag fx være øget afstand til boliger og børneinstitutioner, ændret mastetype eller optimering af måden ledningerne er ophængt på. For højspændingsanlæg over 100 kV vil tilfælde, hvor magnetfelterne er større end 0,4 μ t som årsmiddel dog sædvanligvis falde inden for den afstand, hvor der ud fra en helhedsvurdering (dvs. visuelle gener, værditab og andre forhold) gives købstilbud på boliger.

BEMÆRK:

- ◆ At anbefale, hvilke rum der anvendes til hvad, er naturligvis først og fremmest relevant ved ændret anvendelse af eksisterende bygninger nær højspændingsanlæg, se fx case nr. 4, bilag 1.
- ◆ Væsentlig tid er et upræcist begreb, men der er ikke baggrund for at antage, at der er en risiko for relativt kortvarigt at opholde sig/passere fx på cykel, hvor der er et magnetfelt fra elforsyningsanlæg.
- ◆ Kabellægning af eksisterende og nye anlæg alene for at begrænse magnetfelter i en given afstand vil være uforholdsmæssigt omkostningskrævende. Se evt. oversigt over anvendelse af luftledninger og kabler på s. 25.
- ◆ Ønsker en privat lodsejer at udbygge/ombygge sin eksisterende bolig nær et eksisterende højspændingsanlæg, skal han kunne tilbydes orientering om forsigtighedsprincippet og om magnetfelternes størrelse på ejendommen. Det samme gælder, hvor en lodsejer ønsker at bygge bolig til eget brug på sin egen grund. Kommunen kan om nødvendigt indhente oplysninger hos netejeren samt de i bilag 2 omtalte kilder.



I en kabelstation føres ledningerne ned i jorden. En pæl markerer, hvor kablerne er nedgravet. Også ved jordkabler er der magnetfelter. Se eksempler i "Katalog over magnetfelternes størrelse ved forskellige anlægstyper".

9. HVILKEN RELEVANT LOVGIVNING OG HVILKE REGELSÆT FINDES DER?

Forsigtighedsprincippet er ikke lovfæstet. Det er en anbefaling fra sundhedsmyndighederne. Det tager afsæt i mistanken om en øget risiko for børneleukæmi. En risiko er ikke påvist, men kan heller ikke afvises. Der findes dog vejledende grænseværdier, men de er fastsat af andre hensyn og er meget højere end de felter, der vil være, nær elforsyningsanlæg, hvor offentligheden har adgang.

GRÆNSEVÆRDIER

Der findes vejledende grænseværdier af hensyn til kendte akutte virkninger af store magnetfelter. Grænseværdierne er på 1.000 μ T for arbejdsmiljøet og 200 μ T for almenbefolkningen:

Magnetfelter på arbejdspladsen: Endnu ikke implementeret direktiv.

EUROPA-PARLAMENTETS OG RÅDETS DIREKTIV 2004/40/EF

af 29. april 2004 om minimumsforskrifter for sikkerhed og sundhed i forbindelse med arbejdstagernes eksponering for risici på grund af fysiske agenser (elektromagnetiske felter)

Direktivet ventes vedtaget i 2013.

Vejledende grænseværdier for befolkningens eksponering: **EU-Henstilling: RÅDETS HENSTILLING** af 12. juli 1999 om begrænsning af befolkningens eksponering for elektromagnetiske felter (0 Hz-300 GHz)

Se endvidere AT-vejledning om ikke-ioniserende stråling samt for gravide og ammendes arbejdsforhold: www.at.dk

ELSIKKERHED

Stærkstrømsbekendtgørelsen revideres løbende af Sikkerhedstyrelsen.

Stærkstrømsbekendtgørelsen indeholder en lang række bestemmelser som populært sagt skal sikre, at ingen kommer til skade med elforsyningsanlæg, installationer og apparater: www.sik.dk.

STØJ

Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for virksomhedsstøj.

Der kan forekomme støj ved større ledningsanlæg og transformerstationer: www.mst.dk

Der findes naturligvis et meget stort antal øvrige love og regler, som skal overholdes i forbindelse med planlægning og sagsbehandling, men her er kun omtalt dem, som har særlig relevans i forhold til højspændingsanlæg og/eller magnetfelter.



I fremtiden bliver mange højspændingsforbindelser lagt som jordkabler. Når der bygges/ombygges luftledninger, arbejdes der med at udvikle nye mastetyper. Både det visuelle indtryk og magnetfelter indgår i overvejelserne.

BILAG 1: EKSEMPLER PÅ HÅNDBETING OG AFGØRELSER

I det følgende opridses en række tænkte eksempler, på situationer, hvor forsigtighedsprincippet kan komme i anvendelse. De enkelte cases er opdagede, men bygger på erfaringer fra virkeligheden. De kan evt. anvendes til en 'prøvekørsel' af vejledningen.

Efterfølgende gengives nogle afgørelser, som er truffet i Norge, hvor det nationale stråleværn har beskrevet en lignende forvaltning af forsigtighedsprincippet for nogle år tilbage.

1. CASE

KOMMUNE UDSTYKKER AREALER

Kommunen ejer et område, som passerer af en højspændingsledning. Området ligger på en sydvendt skråning ned til sø og å. Der vil være plads til 30 attraktive boliger i forskudte plan og åbne områder mellem dem.

(Der ligger i forvejen et boligområde, småindustri og en skole fra 1980'erne nær ledningen, men lidt tættere på byen.)

- ◆ Antag, at det er en 400 kV luftledning, eller
- ◆ antag, at det er en 132 kV luftledning, eller
- ◆ antag, at det er en 60 kV luftledning.

Kommunen vil gerne vide, hvor tæt på ledningen den kan placere boligerne. Kommunen lægger vægt på, at området kommer til at fremstå som et boligområde, der opleves som en organisk helhed og ønsker ikke en korridor langs ledningen tværs gennem sin nye bydel. Kommunen opfatter det som et økonomisk tab, hvis de attraktive arealer ikke kan udnyttes.

Hvad vil planlæggeren gøre?

Planlæggeren gennemgår punkt 1-2 i rutediagrammet, men finder måske stadig, at det kunne være attraktivt at placere nogle af boligerne tættere på ledningsanlægget end det angivne antal meter. Et opslag i kataloget over felter ved forskellige anlægstyper viser, at der i den ønskede byggeafstand muligvis kan være felter større end 0,4 μ T.

Planlæggeren henvender sig til netejeren og beder om en udredning af felterne ved det aktuelle anlæg.

Hvad vil netejeren foretage sig?

Netejeren laver en vurdering af magnetfeltet, som bygger på en antagelse om årsmiddel af strømmen på 10 års sigt. Magnetfeltets størrelse vurderes dels i skellet til grundene, dels i byggelinien, og der laves en vurdering af hvor stor afstanden til ledningen skal være, hvis feltet skal være mindre end 0,4 μ T i boliger/børneinstitutioner. Netejeren sender en kort rapport til planlæggeren.

Hvad gør netejer og planlægger/sagsbehandler i fællesskab?

Såfremt planlæggeren vurderer, at der er behov for at bygge, hvor der forven-

tes et felt, der overstiger 0,4 μT i boliger/børneinstitutioner, anmodes ledningsejeren om en vurdering af mulighederne for at reducere feltet. Baseret på denne vurdering, må netejeren og planlæggeren aftale rammerne for det videre forløb.

2. CASE

KABLER OG AFSTAND

Netejer skal anlægge en ny kabelstrækning på 400 kV niveau. Kablerne kommer til at passere boliger i knapt 20 meters afstand. Planmyndigheder/lodsejere/NGO'er (eller andre) ønsker, at kablerne lægges på større afstand med begrundelse i forsigtighedsprincippet (eller alternativt, at de lægges i tæt trekant). De mener, at beboernes eksponering øges urimeligt i forhold til det 'som de ellers udsættes for'.

Hvad vil netejer foretage sig?

På 20 meters afstand vil felterne ved flad forlægning i dette tilfælde ligge mellem 0,1 og 0,3 μT , og ved at lægge kablerne i tæt trekant fås et felt på mellem 0,03 og 0,2 ved de nærmeste boliger. Forsigtighedsprincippet kan derfor anses for at være overholdt i begge situationer.

Netejeren fremlægger sin vurdering af de tekniske og økonomiske konsekvenser ved at vælge flad forlægning eller tæt trekant på den pågældende strækning sammen med en begrundelse for rutevalget. Kun tiltag, som kan gennemføres uden nævneværdige økonomiske og tekniske ulemper, gennemføres.

3. CASE

LUFTLEDNING SKAL OMBYGGES

Der samles flere systemer på masterækken, som hidtil kun har båret 400 kV (fx 1x400 kV + 2 x 150 kV). Lokale kræfter mener, at det er uforsvarligt, da det øger magnetfelteksponeringen i nærliggende boliger/børneinstitutioner (75 m).

Hvordan behandles sagen?

Når der bygges/foretages væsentlige ombygninger af anlæg med en spænding på 100 kV eller mere, skal der i henhold til lovgivningen udarbejdes en formel VVM-redegørelse. I den skal også eventuelle virkninger på mennesker indgå, og alternative placeringer eller tekniske løsninger skal overvejes.

Ligger en bolig nærmere end 80 m fra den yderste faseledning på masterækken, gives (eller er der givet) et købstilbud på ejendommen. Dette er ikke begrundet i magnetfelternes størrelse, men i en helhedsvurdering af de gener, som det i øvrigt kan give for lodsejeren at bo nær et højspændingsanlæg.

Netejeren laver en rapport som viser, hvordan feltet vil være efter bygningen/ombygningen af ledningen. Disse informationer indarbejdes som en del af VVM-redegørelsens behandling af emnet om magnetfelter. Myndighederne beslutter, om der skal gives tilladelse til anlægget.

4. CASE

BØRNEHAVE I X-KØBING

Kommunen ønsker at indrette en integreret børneinstitution i det gamle rådhus - en dejlig bygning med højt til loftet og charmerende rum. Man opdager,

at der:

- ◆ befinder sig en gammel (dvs. ikke-kompakt eller på anden måde magnetfeltoptimeret konstruktion) 'rum i hus'-transformer (vælg spændingsniveau og typisk kapacitet for at gennemtænke forskellige scenarier) i et rum i den høje kælderetage

og/eller

- ◆ et 10 kV kabel i fortovet langs bygningens facade.

Forældregruppen kræver dokumentation for, at deres børn ikke udsættes for magnetfelter, som kan skade dem.

Man kan alternativt antage:

- ◆ at bygningen i stedet er en ældre bygning, som tidligere har været sygehus/'diakonissestiftelse'/plejehjem i København, hvor transformeren er placeret i nabobygningen, som deler væg med huset, og at kablet er et 30 kV kabel. 30 kV-kablet er lagt helt inde ved husmuren op ad væggen til den 'høje' kælderetage.

Hvad gør kommunen?

Der er her snarere tale om en kommunikationssag end en sag, der udelukkende kan løses ved hjælp af vejledningen. Der bør foregå en god formidling af viden om emnet. Kommunen kan tage kontakt til netejeren og bede om en vurdering af magnetfelternes størrelse ved beregning eller måling. Afhængigt af konstruktionen af transformeren, vil det formentlig ikke være i overensstemmelse med forsigtighedsprincippet at placere en børneinstitution direkte over eller ved siden af transformeren. Felter fra sådanne anlæg aftager imidlertid meget hurtigt med afstanden. Hvis de rum, der ligger nærmest transformeren, anvendes til fx depotrum eller lignende, kan der være tale om ganske små felter i andre lokaler.

Felter fra kablerne i forskellige afstande kan indledningsvis vurderes ud fra kataloget. Er der tvivl om størrelsen af felterne, kan de måles/beregnes.

5. CASE

DEN PRIVATE Udstykker

En privatperson ejer et areal, som hidtil har været anvendt til afgræsning. Arealet krydses af en højspændingsledning.

Kommunen byudvikler på tilgrænsende arealer, og den private ejer ønsker at udstykke sit areal i et antal attraktive grunde, der kan indgå i en harmonisk helhed med de nye boligkvarterer, der skal bygges på de omkringliggende arealer. Han ønsker naturligvis at få det optimale udbytte af arealet. Man kan i forskellige scenarier antage:

- ◆ at ledningen er en 50/60 kV-ledning.
- ◆ at ledningen er en 400 kV-ledning.

Hvad gør kommunen?

I begge tilfælde kan kommunen anvende denne vejledning i forvaltning af forsigtighedsprincippet til at afgøre, hvordan udstykningen kan foretages.

Der vil ikke være baggrund for at foretage ændringer på en 400 kV-ledning af hensyn til ønsket om udstykning. For en 50 eller 60 kV-ledning er der set

tilfælde, hvor der er fundet en forhandlingsløsning, som fx kan bestå i at fremrykke en allerede planlagt kabellægning mod en rimelig fordeling af omkostningerne mellem parterne. Som hovedregel er det dog udstykkeren, som betaler omkostningerne, når der som her er tale om et eksisterende og lovligt opført anlæg.

6. CASE

NYBYGNING/UDBYGNING PÅ EGEN GRUND?

En privatperson ejer en grund, som ligger tæt (30 m) på en højspændingsledning (400 kV). Ejeren ønsker at bygge ny bolig/udbygge eksisterende bolig på grunden.

Hvad siger kommunen?

Kommunen informerer om eksistensen af forsigtighedsprincippet og kan gennemgå de første trin i rutediagrammet for lodsejeren. Desuden bør kommunen henvise til netejeren for yderligere information og en vurdering af felterne ved det faktiske anlæg. I sidste ende er det lodsejeren selv, der beslutter, om han vil bygge/udbygge på sin egen grund for så vidt, at lovgivningen i øvrigt overholdes. Kommune og netejer bør dog sikre, at lodsejeren er velinformeret om forsigtighedsprincippet. Eventuelle målinger/beregninger af magnetfelter bør følge ejendommen.

Grundejeren vender tilbage en tid efter. Grunden er så stor, så han vil gerne udstykke den i to og selv beholde den ene.

Hvad gør kommunen?

Kommunen beder netejeren udføre en udredning af magnetfelternes størrelse, og vurderer efterfølgende, om der bør gives tilladelse til udstykning/byggetilladelse.

EKSEMPLER PÅ AFGØRELSER, NORGE:

Da vejledningen er inspireret af det norske stråleværns vejledning om forvaltning af et forsigtighedsprincip, som ligner det danske meget, gengiver vi her nogle eksempler på afgørelser fra Norge.

Eksemplerne her er lånt fra Statens Stråleverns publikation: Bebyggelse nær høyspenntanlæg (www.nrpa.no):

a) En højspændingsledning skal bygges om og flyttes derved nærmere til nogle boliger.

I dag er feltniveauet 0,6 μ T. Ombygning, hvor faserne hænger side om side giver 0,8 μ T. Ombygningen af strækningen koster 1 mil. kroner. Ombygning, hvor faserne anbringes i trekant koster 150.000 kr. ekstra og giver 0,6 μ T som før. Kabellægning koster 3 mil. kr. og fjerner magnetfelter ved boligerne.

Stråleværnets vurdering: Ved en ændring af eksisterende ledninger bør man søge at reducere magnetfelterne og i hvert fald undgå en øgning. Siden felterne under alle omstændigheder vil være lave, er det tvivlsomt, om en reduktion af felterne vil give en sundhedsmæssig gevinst. Man anbefaler at ændre fra den parallelle ophængning til trekantophængning af faserne. Størst

reduktion får man ved kabellægning, men dette vil være for kostbart i forhold til nytteværdien.

b) Udvidelse af skole ind mod højspændingsledning.

En skole er blevet for lille og skal udvides. Skolen ligger ved en eksisterende højspændingsledning. Feltniveauet ved nærmeste husmur er på 0,4 μT . Der ligger flere huse på den anden side af ledningen, og den kan ikke flyttes.

Udbygning ind mod ledningen koster 4 mil. kr. og giver et feltniveau på 0,5 μT . Alternativ udbygning længst fra ledningen giver praktiske problemer og koster 7 mil. kr. Feltniveauet bliver der 0,3 μT .

Norsk Stråleverns vurdering: 0,5 μT er en lav værdi, ikke væsentligt over 0,4 μT og indebærer en lav risiko. Omkostningen vurderet op mod nytteværdien af et mindre felt tilsiger bygning nærmest ledningen. Men for at tilstræbe mindst mulig eksponering bør rum, som bruges mindst, lægges nærmest højspændingsledningen.

c) Rækkehus nær højspændingsledning.

Der skal bygges et rækkehus parallelt med en større højspændingsledning med trekantophæng. Grunden er lille, og anden placering er umulig. Alle bolighederne får samme eksponering og laveste feltværdi ved væggen længst fra ledningen er beregnet til 4,7 μT . Bør kommunen vedtage lokalplanen?

Norsk Stråleverns vurdering: Værdierne ligger langt over udredningsniveauet, og det anbefales, at kommunen søger alternative løsninger, eksempelvis andre grundarealer.

BILAG 2: KILDER TIL BAGGRUNDSVIDEN

Sundhedsstyrelsen (Statens Institut for Strålebeskyttelse): Rådgiver om sundhedsforhold i relation til magnetfelter, www.sst.dk

Center for Kræftforskning, Kræftens Bekæmpelse: Har gennemført en lang række danske undersøgelser af mulig sammenhæng mellem magnetfelter og sygdom.

Energistyrelsen: Godkender større energiforsyningsanlæg (>100 kV), www.ens.dk

Sikkerhedsstyrelsen: Generelt om teknisk elsikkerhed ved højspændingsanlæg og andre elforsyningsanlæg. Fx i relation til anlæggenes konstruktion, samt sikkerhed ved byggeri, markvanding og andre aktiviteter nær elforsyningsanlæg, www.sik.dk.

Banedanmark: Ejer og driver bl.a. nettet af kørestrømsanlæg til fjernbanerne, www.banedanmark.dk

Naturstyrelsen: Står for bl.a. for VVM-redegørelser i forbindelse med energiforsyningsanlæg > 100 kV. Der er således ikke VVM-pligt for anlæg med lavere spændinger, www.naturstyrelsen.dk

Natur- og miljøklagenævnet: Afgør ankesager i forbindelse med lokal og regional planlægning. www.nmkn.dk

Kommuner: Forestår kommunale planlægningsopgaver, byggesagsbehandling, miljøvurderinger af planer og projekter, udstykninger m.v. www.kl.dk eller den enkelte kommune.

Netejere: Oplysninger om højspændingsanlæg, mastetyper, magnetfelter ved deres anlæg m.v. Kontaktoplysninger: www.danskeenergi.dk eller www.energinet.dk. Se bilag 3 om hvem der ejer hvilke dele af nettet.

Magnetfeltudvalget: Indsamler og formidler viden på elbranchens vegne. Støtter og følger forskning. (www.energinet.dk/magnetfelter eller www.danskeenergi.dk under [Netteknik](#).)

Relevante hjemmesider

- ◆ WHO's magnetfeltprojekt: www.who.int/emf
- ◆ Kræftens Bekæmpelse: www.cancer.dk
- ◆ Grænseværdier elektriske og magnetiske felter: www.icnirp.de
- ◆ Systemansvarlig og ejer af det overordnede og de regionale højspændingsnet: www.energinet.dk
- ◆ Brancheforening for energiselskaber og ejere af det øvrige højspændingsnet www.danskeenergi.dk

Dokumenter (baggrund):

- ◆ Sundhedsstyrelsens første definition af forsigtighedsprincip fra 1993
- ◆ Sundhedsstyrelsens brev til amter og kommuner, 1993

Denne vejledning er især inspireret af norsk praksis, som den er beskrevet i følgende vejledninger fra Statens Strålevern i Norge (www.nrpa.no):

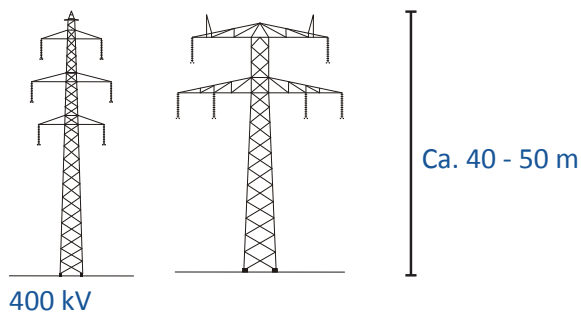
- ◆ Bolig nær høyspenntanlæg
- ◆ Bebyggelse nær høyspenntanlæg, kommuner og utbyggere
- ◆ Veileder, neteiers opgaver

BILAG 3: HVEM EJER HØJSPÆNDINGSNETTET

Fakta, som kan bidrage til den første identificering af, hvilken anlægstype der er tale om, og hvem der ejer anlægget.

	Ejer	Kabler	Luftledning	Fremtidig udbygning
400 kV	Energinet.dk	Anvendt i bymæssig bebyggelse og særlige naturområder	Størstedelen af nettet (ca. 90 %)	Kabler og enkelte luftledninger
150/132 kV	Energinet.dk	Anvendt i bymæssig bebyggelse og særlige naturområder.	Størstedelen af nettet (ca. 85 %)	Kabler
60/50/30 kV	Eldistributionselskaber i området	Anvendt i bymæssig bebyggelse, naturområder og en del landområder.	En stor del af nettet (66 %)	Kabler
25 kV	Banedanmark Køreledninger til fjernbaner		100 %	Luftledning
20/10 kV	Eldistributionselskaber	Anvendt i bymæssig bebyggelse, naturområder og mange landområder.	En mindre del af nettet (10 %)	Kabler

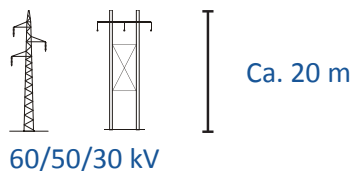
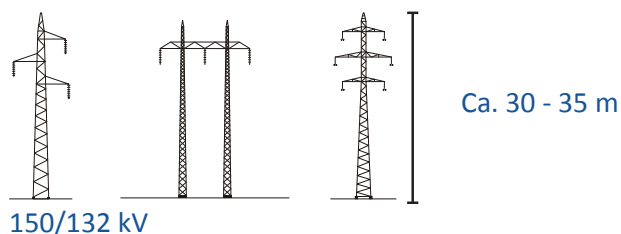
Mastehøjder:

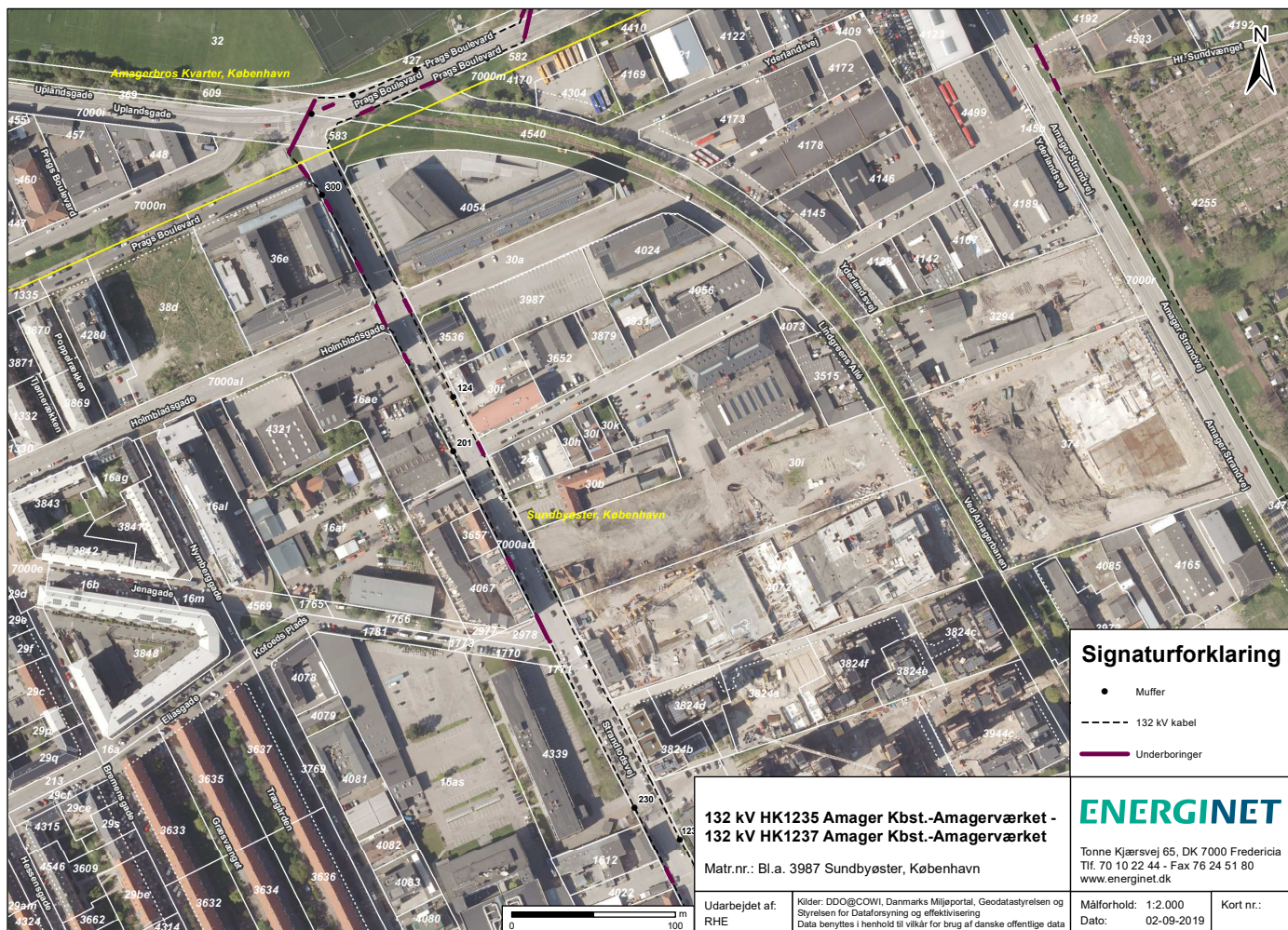


Til venstre ses eksempler på højspændingsmaster og nogle typiske højder.

Dette er tænkt som en hjælp til indledningsvis at identificere, hvilken type anlæg der er tale om.

En anden hjælp kan være at kigge på isolatorkæderne, som bærer ledningerne. Som hovedregel, så er der på de højeste spændingsniveauer også de længste isolatorkæder. Det gælder dog ikke altid.





Signaturforklaring

- Muffer
- 132 kV kabel
- Underboringer

**132 kV HK1235 Amager Kbst.-Amagerværket -
132 kV HK1237 Amager Kbst.-Amagerværket**

Matr.nr.: Bl.a. 3987 Sundbyøster, København

Udarbejdet af:
RHE

Kilder: DDO@COWI, Danmarks Miljøportal, Geodatastyrelsen og Styrelsen for Dataforsyning og effektivisering
Data benyttes i henhold til vilkår for brug af danske offentlige data

Målforhold: 1:2.000
Dato: 02-09-2019

Kort nr.:

ENERGINET

Tonne Kjørsvej 65, DK 7000 Fredericia
Tlf. 70 10 22 44 - Fax 76 24 51 80
www.energinet.dk

Svar til: 2018-0208853 af: Rasmus Christiansen

APPLICATION DATE

14. oktober 2019

SVARNUMMER

5

INDSENDT AF

Rasmus Christiansen

BY

København S

POSTNR.

2300

ADRESSE

Femkløvervej 3, 3. th.

HØRINGSSVAR

Jeg håber virkelig, at de forskellige muligheder for facadematerialer og farver bliver sat i spil og kombineret, så det bedre afspejler det mangfoldige Amager. Noget jeg savner i det øvrige nybyggeri langs Strandlodsvej, som er blevet meget ens og ret koldt faktisk.

Svar til: 2018-0208853 af: Henrik Bay-Jørgensen

APPLICATION DATE

13. oktober 2019

SVARNUMMER

4

INDSENDT AF

Henrik Bay-Jørgensen

VIRKSOMHED / ORGANISATION

Bayarch KBH

BY

København K

POSTNR.

1057

ADRESSE

Holbergsgade 15, 5. sal

HØRINGSSVAR

Se vedhæftede høringssvar.

MATERIALE:

hoeringssvar_lokalplan_-_11.10.19.pdf

bilag_1_-_illustrationer_fra_lokalplanforslag.pdf

bilag_2_-_fuldmagt_fra_ejer.pdf



København den 11.10.2019

HØRINGSSVAR TIL LOKALPLANFORSLAG "LINDGREENS ALLÉ II"

For ejer af Lindgreens Allé 12, matrikel nr. 30i Sundbyøster, hvor bl.a. Gyldendals bevaringsværdige pakhus er beliggende, har vi følgende høringssvar til lokalplanforslaget.

Baggrund

Lindgreens Allé 12 har et matrikulært areal på 18.558 m² og udgør derved næsten halvdelen af lokalplanområdets samlede grundareal. Lindgreens Allé 12 er derfor en vigtig brik i områdets færdigudvikling og samlede bymæssige udtryk.

Problemstilling

Sammen med Gyldendals bevaringsværdige pakhus, der udgør ca. 4.000 m² etageareal (fordelt på fire etager), kan der ud fra lokalplanforslagets bebyggelsesplan opføres ca. 28.000 m² nyt erhvervs- og boligbyggeri på matriklen svarende til et samlet etageareal på ca. 32.000 m² og en bebyggelsesprocent på ca. 175. Da lokalplanforslaget ud fra rammen i kommuneplanen fastlægger en bebyggelsesprocent på kun 150, mangler der en rummelighed i byggeretten på ca. 4.000 m², for at kunne realisere lokalplanforslagets bebyggelsesplan.

Lokalplanforslaget giver mulighed for ved dispensation at overføre byggeret mellem matrikler i lokalplanområdet, men den nødvendige rummelighed udover ca. 900 m² i områdets byggeretter findes reelt ikke. Det er derfor ikke muligt at færdiggøre bebyggelsen ud fra lokalplanens bebyggelsesplan og dermed opfylde lokalplanens intention om at skabe et bykvarter med karré-struktur, der kan danne ramme om private gårdrum og nye offentlige pladser mv. Særligt det fastlagte "strædet" og "Pakhustorvet" er påvirket negativt af den manglende rummelighed, da det netop er her, den planlagte bebyggelse nu ikke kan opføres.

Det er heller ikke muligt at justere bebyggelsen med f.eks. en etage mindre, da der allerede er ca. 22.000 m² nybyggeri under opførelse efter den gamle lokalplan, og lokalplanforslaget i øvrigt forudsætter bygningshøjderne overholdt. Der er ligeledes, jf. den gamle lokalplan, ved at blive etableret to bilramper til en stor parkeringskælder, som var planlagt indbygget i den nye bebyggelse. Da bebyggelsen nu ikke kan realiseres, vil bilramperne henligge som åbne slidsker midt i bebyggelsen, hvilket selvsagt ikke er tilfredsstillende for kvarterets fremtidige beboere.

Forslag til løsning

Vi ønsker reel mulighed for at kunne færdiggøre bebyggelsen som forudsat i lokalplanforslagets bebyggelsesplan, ved at der muliggøres yderligere ca. 4.000 m² nybyggeri på Lindgreens Allé 12. Derved kan lokalplanforslagets intention om at skabe det ønskede bykvarter opfyldes. Vi peger på følgende løsningsmuligheder:

1. Lokalplanen og Kommuneplan 2019 justeres til en bebyggelsesprocent på 170 for lokalplanområdet syd for Lindgreens Allé (det nordlige lokalplanområde fastholdes med 150 i bebyggelsesprocent). Denne opdeling vil ligeledes understøtte en god bymæssig overgang fra de nyopførte bebyggelser umiddelbart syd for lokalplanområdet, hvor bebyggelsesprocenten i lokalplanen og kommuneplanen er fastlagt til 185. Ved en bebyggelsesprocent på 170 kan der etableres ca. 31.500 m² etageareal på Lindgreens Allé 12 (inkl. det bevaringsværdige pakhus). Det resterende etageareal op til de ca. 32.000 m² kan så overføres, jf. lokalplanens bestemmelser, fra andre matrikler.



2. Kommuneplanens bestemmelse for særlige bebyggelsesforhold for fredede og bevaringsværdige bygninger tages i anvendelse. Bestemmelsen muliggør, at hvor der udpeges bevaringsværdig bebyggelse, kan det i lokalplan tillades, at den maksimale bebyggelsesprocent overskrides. Lokalplanforslaget foreslås på den baggrund tilføjet en bestemmelse, der tager Gyldendals bevaringsværdige pakhud af den samlede beregning af bebyggelsesprocenten, hvilket muliggør opførelse af de manglende ca. 4.000 m² etageareal.
3. Ny bestemmelse om randbebyggelse i forslag til Kommuneplanen 2019 for særlige bygningsforhold tages i anvendelse: "Ved afrunding af randbebyggelse eller etablering af ny randbebyggelse i gadeforløb med overvejende randbebyggelse kan den maksimale bebyggelsesprocent overskrides og friarealprocenten fraviges, hvis kvarterets helhedspræg, inkl. de ubebyggede arealer, vurderes at blive tilfredsstillende.". Da en realisering af lokalplanforslagets bebyggelsesplan må betragtes som værende ønskelig og tilfredsstillende, foreslås tilføjet en bestemmelse i lokalplanen, der muliggør opførelse af yderligere 4.000 m² ny bebyggelse på Lindgreens Allé 12 som afrunding af eksisterende randbebyggelse (subsidieret 3.100 m² ny bebyggelse, da ca. 900 m² etageareal kan overføres, jf. lokalplanforslagets bestemmelse herom, fra andre matrikler).
4. Det har været drøftet hvorvidt etagearealet i Gyldendals bevaringsværdige pakhud skal indgå fuldt ud i beregning af bebyggelsesprocenten, da den fastlagte bevaringsværdige bygningskonstruktion med søjler og tag på pakhudets bagside giver meget ringe dagslysforhold i en del af pakhudet (begrænset anvendelse). Hvis eksempelvis 50 pct. af pakhudets areal kan udtages af beregning af bebyggelsesprocenten, kan ovenstående løsningsforslag justeres tilsvarende.
5. Muligheden for at kunne færdiggøre bebyggelsen som forudsat i lokalplanforslagets bebyggelsesplan kunne bestå i en kombination af ovenstående løsningsforslag.

Øvrige forhold

I forslag til Kommuneplan 2019 har Københavns Kommune bl.a. som mål for den overordnede byudvikling, at den fortrinsvis skal ske gennem omdannelse og fortætning af nedslidte industri- og havnearealer til moderne funktionsblandede bydele og bykvarterer. Endvidere skal der sikres en bæredygtig byudvikling ved en helhedsbetragtning, der omfatter en langsigtet miljømæssig, social og økonomisk samfundsudvikling.

Området ved Lindgreens Allé er et charmerende gammelt industrikvarter, der er beliggende ca. 500 meter fra metrostation Øresund, hvilket gør området stationsnært og taler for større bebyggelsestæthed. En realisering af bebyggelsen vil ligeledes sikre etablering af yderligere ca. 1.300 m² almene boliger. Endelig skal det nævnes, at Amager Øst Lokaludvalg tilslutter sig bebyggelsesplanen, ved ikke at have bemærkninger til lokalplanforslaget (høringssvar indsendt 3. oktober 2019).

Denne indsigelse til lokalplanforslaget er et oprigtigt ønske, om at kunne få mulighed for at færdiggøre byudviklingen indenfor rimelig tid i et fantastisk kvarter, der vil kunne øge bykvaliteten og oplevelseskvaliteten for området beboere.

Med venlig hilsen

Arkitekt m.a.a. / cand. arch
Henrik Bay-Jørgensen



Cykelparkering

Der skal være følgende pladser til cykelparkering pr. 100 m² etageareal:

Boliger:	3
Ungdomsboliger:	4
Erhverv:	3
Butikker:	4
Daginstitutioner:	2,5

For boliger, erhverv og butikker skal 2 pladser pr. 1.000 m² ud af det samlede krævede antal pladser være til pladskrævende cykler. Mindst 50 % skal være overdækket.

For daginstitutioner skal 1 pladser pr. 250 m² ud af det samlede krævede antal pladser være til pladskrævende cykler.

Det fremgår af bestemmelsen om bil- og cykelparkering.

Bebyggelsens placering og udformning

Bebyggelsen udformes som en karré-struktur, der strammer gadeforløbet op, og ved tilbagetrækninger skaber rumligheder - både mod gade og gård. Bebyggelses- og landskabsplanen er udarbejdet under hensyntagen til områdets eksisterende matrikler og bevaringsværdige bebyggelse. Bebyggelsen danner rammer for indre private gårdrum, og nye lokale byrum med mulighed for at samles.

Bebyggelsens udformning varierer både i højde og materiale, så de kan udvikles og tilpasses både ny og eksisterende bebyggelse. Små bygninger er fastholdt, så der kan etableres mindre erhverv, og der skabes rumligheder svarende til de nuværende kringlede forløb.

Lokalplanen udpeger i alt 8 bygninger som bevaringsværdige, da de er karaktergivende for området, samtidig med, at de har en kulturhistorisk fortælling om området som tidligere industriområde med industribygninger.



Denne bygning kan ikke opføres efter nuværende kommuneplanramme. Derfor vil "Strædet" blive en del af et åbent gårdrum og får ikke det ønskede "strædeudtryk".

Visualisering af den tværgående forbindelse set fra lokalplanområdets sydlige del. Visualiseringen er et eksempel på, hvordan lokalplan kan realiseres dette sted. Illustration: Holscher Nordberg.

Denne bygning kan ikke opføres efter nuværende kommuneplanramme. Derfor vil "pakhustorvet" løbe ud i et åbent "privat" gårdrum, og får dermed ikke den ønskede torvestemning.



Visualisering fra det lokale halvt overdækkede byrum ved det bevaringsværdige pakhus. Lokalplanen sikrer, at en del af byrummet ved de bevaringsværdige bygningskonstruktioner bliver overdækket. Den viste overdækning herover er et eksempel på en mulig løsning. Illustration: Holscher Nordberg.

I Lokalplan 550 for Lindgreens Allé var 5 af bygningerne allerede udpeget som værende bevaringsværdige. Forholdet er nærmere beskrevet i afsnittet 'Bevaringsværdige bygninger og konstruktioner'.

Det fremgår af bestemmelserne om bebyggelsens omfang og placering og om bebyggelsens ydre fremtræden.

Byrum

Langs 'Strædet' skal der etableres tre lokale byrum 'Strandlodshaven', 'Pakhustorvet' og 'Lindgreens Plads'. 'Strandlodshaven' anlægges, hvor den nye bebyggelse møder det sydlige boligkvarter. Byrummet skal være grønt, og der skal etableres en legeplads. 'Pakhustorvet' etableres delvist overdækket og med både træer og afskærmende beplantning. Den sidste 'Lindgreens Plads' etableres mod Lindgreens Allé, hvor der skal etableres fastmonterede siddefaciliteter.

Herudover udpeges der areal til to mindre byrum, ét omkring det bevaringsværdige hus Strandlodsvej 11a, og ét mod 'Amagerruten' ved Lindgreens Allé 9. Desuden skal der etableres kantzoner langs alle facader til bl.a. ophold, beplantning og cykelparkering.

Det fremgår af bestemmelserne om ubebyggede arealer og byrum.

Træer

I lokalplanområdet nordvestlige hjørne udpeger lokalplanen to rækker med bevaringsværdige træer. Desuden sikrer lokalplanen, at der bliver plantet træer i de enkelte byrum og gårdrum i området.

Det fremgår af bestemmelserne om ubebyggede arealer og byrum.

FULD MAGT

Frederiksværk den 11.10.2019

**Vedr.: Høringssvar til Kommuneplan 2019 og forslag til Lokalplan,
Lindgreens Allé II.**

Undertegnede giver hermed Arkitektfirmaet BayArch, fuldmagt til at indsende høringssvar i.f.m. forslag til kommuneplan 2019, samt forslag til lokalplan – Lindgreens Allé II.

Med venlig hilsen

Kim Johansen
Damgaards boligselskab ApS
Cvr. nr. 29633088



.....

Svar til: 2018-0208853 af: Amager Øst Lokaludvalg

APPLICATION DATE

3. oktober 2019

SVARNUMMER

3

INDSENDT AF

Amager Øst Lokaludvalg

VIRKSOMHED / ORGANISATION

Amager Øst Lokaludvalg

BY

København S

POSTNR.

2300

ADRESSE

Jemtelandsgade 3, 4. sal

HØRINGSSVAR

Se venligst vedhæftede høringssvar som vedtaget på lokaludvalgsmøde den 26. september 2019.

MATERIALE:

amager_oest_lokaludvalgs_hoeringssvar_til_lokalplanforslag_for_lindgreens_alle_ii.pdf

**Sekretariatet for Amager Øst Lokaludvalg
Økonomiforvaltningen**



TMF Byens Udvikling

Amager Øst Lokaludvalgs høringssvar til lokalplanforslag for Lindgreens Alle II

Amager Øst Lokaludvalg takker for muligheden for at afgive høringssvar til lokalplanforslaget for Lindgreens Alle II.

Lokaludvalget har ingen bemærkninger til lokalplanforslaget.

Venlig hilsen
Susanne Møller
Formand

3. oktober 2019

Sagsnummer
2019-0246197

Dokumentnummer
2019-0246197-4

Sekretariatet for Amager Øst
Lokaludvalg
Jemtelandsgade 3
2300 København S

EAN-nummer
5798009800275

www.ae.lu.kk.dk

Svar til: 2018-0208853 af: Metroselskabet I/S

APPLICATION DATE

17. september 2019

SVARNUMMER

2

INDSENDT AF

Metroselskabet I/S

VIRKSOMHED / ORGANISATION

Metroselskabet I/S

BY

København S

POSTNR.

2300

ADRESSE

Metrovej 5

HØRINGSSVAR

Se venligst vedhæftede bilag.

MATERIALE:

cm-x-3p-e123-192-0007.pdf



Københavns Kommune
Teknik- og Miljøforvaltningen
Byens Udvikling
Postboks 348
1503 København V

Att.: Anders Klintgaard

Metro Ørestadsbanen. Metroselskabets bemærkninger til forslag til lokalplan "Lindgreens Allé II"

Kommunens sagsnr.: 2018-0208852

Metroselskabet har den 28. august 2019 modtaget offentlig høring af forslag til lokalplan "Lindgreens Allé II".

Lokalplanforslaget har til formål at tilvejebringe et grundlag for udvikling af tidligere industrikvarter til et blandet bykvarter med boliger, en institution samt serviceerhverv i form af butikker, caféer, restauranter og lignende.

Metroselskabet har gransket det fremsendte materiale og har ingen bemærkninger hertil.

Hvis kommunen har eventuelle spørgsmål til ovenstående, kan der rettes henvendelse til Metroselskabet, Naboer og Ejendomme på mailadressen byggeprojekt@m.dk.

Med venlig hilsen

Matilde Basse Poniewozik
Naboer og Ejendomme

Metroselskabet I/S
Metrovej 5
DK-2300 København S
m.dk

T +45 3311 1700
E m@m.dk

2019-09-17

Svar til: 2018-0208853 af: Christian G. Holm

APPLICATION DATE

1. september 2019

SVARNUMMER

1

INDSENDT AF

Christian G. Holm

VIRKSOMHED / ORGANISATION

Banedanmark

BY

København SV

POSTNR.

2450

ADRESSE

Vasbygade 10

HØRINGSSVAR

Til Københavns Kommune

Banedanmark har via abonnementet på Plandata fået besked om jeres fremlagte forslag til lokalplan for "Lindgreens Alle II".

Vi skal for god ordens skyld oplyse, at vi ikke har bemærkninger til forslaget.

Banedanmark er ansvarlig for behandlingen af de personoplysninger, vi modtager om dig. Læs mere om vores persondatapolitik på banedanmark.dk. Hvis du sender følsomme eller fortrolige oplysninger til os, opfordrer vi til, at du bruger din digitale postkasse på borger.dk eller virk.dk

Christian Granzow Holm

Studentermedhjælper

Banedanmark

Arealer & Forvaltningsmyndighed

Vasbygade 10

2450 København

cghl@bane.dk

www.banedanmark.dk