



26-03-2008

Sagsnr.
2008-25019

Dokumentnr.
2008-105033

Sagsbehandler
Finn Larsen

**Notat om modtagne henvendelser i høringsperioden
vedrørende lokalplanforslag "Ragnhildgade Vest" med
kommuneplantillæg**

I dette notat bliver 39 henvendelser modtaget i høringsperioden refereret, herunder sammenfattet i hovedsynspunkter, samt kommenteret af forvaltningerne.

Henvendelser fra offentlige myndigheder

1. Brev af 30. november 2007 fra Københavns Bymuseum

Københavns Bymuseum opfordrer i fortsættelse af tidligere udtalelse til, at dele af den eksisterende bebyggelse bibeholdes i en udvikling af området. Museet mener, at der i forbindelse med Teknik- og Miljøforvaltningens SAVE-registrering fra 2006 ikke er taget stilling til den kulturhistoriske del, som museet har stået for. Med baggrund i en gennemgang tilbage fra 1890'erne af samfundets ændringer, herunder ændrede kommunale opgaver, peges der på områdes værdi som en beskrivelse af et samlet kulturmiljø. Museet foreslår, at de bygninger, der ligger fra hovedindgangen, inklusiv portnerhus, målerhus og lågen og frem til tømmerlagret bevares, idet disse bygninger er den oprindelige del af kommunepladsen fra 1932. Bygningerne forestiller museet sig brugt til beboelse, fælles beboerformål, erhverv eller børneinstitutioner. Dette vil medvirke til at skabe en varieret og interessant bebyggelse, som samtidig markerer områdets tidligere funktion.

På grundlag af en arkivalsk kontrol skønner museet ikke, at der er arkæologi i området. Dette udelukke dog ikke, at der kan dukke væsentlige arkæologiske forekomster op ved byggearbejderne. Museet skal i så fald kontaktes omgående, og den arkæologiske undersøgelse foretages ikke for byherrens regning.

2. Brev af 7. januar 2008 fra Beskæftigelses- og Integrationsforvaltningen

Beskæftigelses- og Integrationsforvaltningen har ingen bemærkninger til materialet og tager dette til efterretning.

3. Brev af 17. januar 2008 fra Københavns Energi

Københavns Energi oplyser, at der er varmforsyningsledninger langs den sydlige del af grunden, og at disse skal respekteres under bygge- og gravearbejdet. Der er i øvrigt varmeledninger på grunden til forsyning af det eksisterende byggeri, hvilke ledninger forventes omlagt ved nybebyggelse.

Center for Bydesign

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

Telefon
3366 1343

Telefax
3366 7020

E-mail
finlar@tmf.kk.dk

EAN nummer
5798009495044

www.kk.dk

Henvendelser fra ejere, beboere, brugere m.v.

4. E-mail af 22. november 2007 fra Simon Helle Nielsen og Pia Helen Dam, Haraldsgade 58, st.th.

Simon Helle Nielsen og Pia Helen Dam synes, at lokalplanforslaget er et positivt initiativ, der vil bringe liv til bydelen. De mener dog, at der bør overvejes et lavere byggeri mod Haraldsgade, idet de frygter, at de planlagte 6 etager vil være for stor kontrast til Vibekevangs 3 etager. Samtidig er de bekymrede for, en bygning i 6 etager vil påvirke muligheden for at nyde det specielle lys i kvarteret i negativ retning.

5. E-mail af 23. november 2007 fra Gritt Uhlmann-Hansen, Annekegade 1

Gritt Uhlmann-Hansen har ikke noget imod, at der opføres boligbebyggelse i området, men hun gør indsigelse mod en bygning på 6 etager mod Haraldsgade. En sådan bygning vil hindre samspil mellem Vibekevang i 2½ etager og den påtænkte bebyggelse i 2-3 etager i det meste af området. En bygning i 6 etager vil endvidere lukke Haraldsgade af som andre steder i gaden på en kedelig måde. Den muliggjorte butiksindretning mod Haraldsgade anses for overflødig på baggrund af eksisterende butikker, herunder dagligvareforretninger, i kvarteret. Det foreslås, at der mod Haraldsgade opføres en tilbagetrukken boligbebyggelse i samme højde som den planlagte lave bebyggelse og uden butikker.

6. E-mail af 28. november 2007 fra Henrik Winkler, Annekegade 5, st.th.

Henrik Winkler gør indsigelse mod en bygning i op til 6 etager mod Haraldsgade, idet det er en fejl, at der allerede ligger en så høj bygning ved siden af (Haraldsgade 53 - nu Skov- og Naturstyrelsen). Det giver området en skævvridning i forhold til bl.a. Vibekevang. Endvidere virker det dels som mur i forhold til den øvrige bebyggelse, dels som en ekstra tillukning, at der bygges på grundens højeste punkt. 3-4 etager må være nok.

7. E-mail af 12. december 2007 fra Anders Nissen, Annekegade 1

Anders Nissen synes, at der er positivt med nye initiativer i området, og at der alt i alt er tale om et godt projekt. Han mener dog ikke, at der bør bygges højere end 3-3½ etager hverken mod nord eller mod syd i området. Han mener ikke, at der som skalamål for den nye boligbebyggelses højde kan sammenlignes med Skov- og Naturstyrelsens nabobebyggelse (mod sydvest), da denne bebyggelse er en gammel industribygning.

8. E-mail af 2. januar 2008 fra Hans Christian Gulløv, Annekegade 1

Hans Christian Gulløv anmoder om, at den foreslåede bygning i 6 etager mod Haraldsgade reduceres for at respektere Vibekevangs bebyggelse i 2½ etager. Det er manglende hensyn over for de

mennesker, der bor i kvarteret, at lade bygningshøjden svare til højden på det gamle industrikompleks mod sydvest, nu Skov- og Naturstyrelsen.

9. *E-mail af 16. januar 2008 fra Hanne Guldborg, Olufsvej 44, 2100 København Ø*

Hanne Guldborg protesterer mod, at der bygges et hus i 6 etager i Haraldsgade. Ny bebyggelse på dette sted bør ikke være højere end husene i det over for liggende Vibekevang, der er et af de kønne områder på Østerbro. Hun sammenligner med, at hun selv fra sin bopæl på Olufsvej må lide med udsigten til Parken.

10. *E-mail af 18. januar 2008 fra Vibeke Balslev, Dalgas Boulevard 76, 2. tv., 2000 Frederiksberg*

Vibeke Balslev mener, at et nyt, højt byggeri vil gøre Haraldsgade endnu mere indelukket og mørk, samt at beboerne i Annekegade vil miste udsigt og lys.

11. *E-mail af 21. januar 2008 fra Thomas Hjorth, Vibekegade 6, st.tv.*

Thomas Hjorth gør indsigelse mod det planlagte byggeri, især bygningen på 6 etager, der mod Haraldsgade ikke har arkitektonisk sammenhæng med det tæt-lave byggeri i Vibekevang. Han foreslår en ændring, så den højeste bygning vender ud mod baneterrænet (Rovsingsgade) og en lavere bebyggelse mod Haraldsgade for at gøre byrummet her mere venligt. Han mener øvrigt, at der er en ghettoisering af det almennyttige byggeri i Aldersrogade, hvorfor han tager generelt afstand fra hele projektet, da han frygter, at dette vil øge koncentrationen af socialt belastede familier i området med hærværk og utrygge rammer for familierne i Vibekevang til følge.

12. *E-mail af 22. januar 2008 fra Sjelle Petersen, Annekegade 3, 1. tv*

Sjelle Petersen gør indsigelse mod det planlagte byggeri. Han mener ikke, at et hus i 6 etager vil gavne miljøet i denne del af byen, og i øvrigt vil det i højere grad gavne området, hvis det indrettes til rekreative formål.

13. *E-mail af 22. januar 2008 fra Denna Arne Petersen, Haraldsgade 44*

Denna Arne Petersen mener ikke, at en bygning i 6 etager mod Haraldsgade vil passe ind i den lokale bebyggelse.

14. *E-mail af 24. januar 2008 fra Birgit Holmboe, Gyritegade 14, st.th.*

Birgit Holmboe gør indsigelse mod lokalplanforslaget. Hun mener, at der i de senere år er sket en kraftig byfortætning i området omkring Haraldsgade, og forslaget er endnu et eksempel på fortætning af boligmassen. Det hænger ikke sammen med det aktuelle byplanløft af Haraldsgadekvarteret, og der bør etableres grønne områder med mulighed for sports- og andre fritidsaktiviteter.

15. Brev af 23. januar 2008 fra Nordea Ejendomme

Nordea Ejendomme har som ejer af ejendommene matr. nr. 4968 og 6219 Udenbys Klædebo Kvarter, Haraldsgade 53, Vermundsgade 38 A-40 D, Rovsingsgade, beliggende op til lokalplanområdet mod sydvest, fremsat kommentarer til planforslagene. Der er intet at indvende imod ændringen til et boligområde med serviceerhverv, ligesom der i lokalplanforslaget illustreres en flot og attraktiv byggemåde. Parkering langs det fælles skel er et fornuftigt tiltag. Det forventes på baggrund af ghettodannelser i eksisterende boligejendomme, at kommunen drager omsorg for en bedre social sammensætning i de nye boliger. En høj og tæt mur mod lokalplanområdet ønskes p.t. bibeholdt. Med henvisning til byggefeltets placering 17 m fra skel, fremsættes der forhåbning om mulighed for åbninger i muren med tiden, der kan give nabobebyggelsen lys og luft i gårdene og ekstra parkeringsmulighed om dagen, hvor beboernes biler for det meste er væk, samt vinduer i brandmuren.

16. E-mail af 29. januar 2008 fra Thomas Skyum, Hildursgade 5, st. tv.

Thomas Skyum mener ikke, at en 6 etagers bygning vil være hensigtsmæssig i forhold til Vibekevang. Skov- og Naturstyrelsens bygning (mod sydvest) skæmmer i forvejen alt for meget. Det foreslås, at eksisterende bebyggelse bevares til kreative formål.

17. E-mail af 29. januar 2008 fra Ole Iskau, Hildursgade 3, 2. tv.

Ole Iskau ønsker ikke en bygning i 6 etager ud til Haraldsgade, og foreslår noget i stil med bygningerne på den anden side af vejen (Vibekevang).

18. E-mail af 29. januar 2008 fra Line Toftkær, Hildursgade 5, 2.tv.

Line Toftkær vil være ked af, at et hus i 6 etager stjæler lys og blå himmel fra hendes udsigt langs gaden fra syd mod nord mod Haraldsgade.

19. E-mail 29. januar 2008 fra Eva Hurup-Andersen, Haraldsgade 62, st. tv.

Eva Hurup-Andersen skriver: "Jeg synes, at det er en rigtig dårlig ide at "lukke mere" ind i det allerede temmelig betændte Haraldsgadekvarter".

20. E-mail af 31. januar 2008 fra Ulla Poulsen, Gl. Strandvej 138, 3050 Humlebæk

Ulla Poulsen foreslår, at der bygges i 2-3 etager i stedet for 6 etager, da en så høj bygning lige over for det bevaringsværdige Vibekevang ikke gavner byfornyelse og byrenovering. Derved bevares udsyn og helhed i bymiljøet.

21. *E-mail af 31. januar 2008 fra Dorte-Maria Skov Jensen, Hildursgade 10, st. th.*

Dorte-Maria Skov Jensen er imod en 6 etager høj bygning, der tager lys og himmel.

22. *E-mail af 31. januar 2008 fra Cathrine Brekke Skyum, Hildursgade 5, st. tv.*

Cathrine Brekke Skyum mener, at lokalplanforslaget går imod ønsker fra ikke nærmere angivne beboere i relation til områdeløft ”Haraldsgadekvarteret”, der har en liste over forslag til anvendelse af de eksisterende bygninger. Hun peger på kulturelle formål og lignende. Der fremsættes ønske om at beholde lyset og den blå himmel mod nord samt ønske om, at der ikke kommer mere trafik til området via boligbebyggelse. En bygning i 6 etager vil betyde støjgener fra trafikken for beboerne overfor på samme måde som andre steder i Haraldsgade, hvor trafikken isoleres af bebyggelse på begge sider af gaden. I øvrigt skæmmer Skov- og Naturstyrelsens bygning allerede området.

23. *E-mail af 1. februar 2008 fra Sara Marie Kjærgaard, Vibekegade 11. 2. tv.*

Sara Marie Kjærgaard opfordrer til, at der mod Haraldsgade bygges i maksimalt 3 etager som resten af den planlagte bebyggelse og ikke i 6 etager.

24. *E-mail af 2. februar 2008 fra Rasmus Jensen, Vibekegade 15*

Rasmus Jensen mener, at et byggeri på op til 6 etager så tæt på Vibekevang vil tage en stor del af lys og luft i kvarteret. I stedet forslås det, at den høje del af områdets bebyggelse lægges op mod banelegemet, hvor det ikke vil tage så meget lys og luft fra de omliggende boliger.

25. *E-mail af 5. februar 2008 fra Hans Henrik Vejlbj, Vermundsgade 6, 1. tv.*

Hans Henrik Vejlbj gør indsigelse, da der snart ikke er udsigt til himlen mere i kvarteret.

26. *E-mail af 6. februar 2008 fra Simon Uhl Nielsen, Hildursgade 5, 2. th.*

Simon Uhl Nielsen mener, at det er godt, at Haraldsgade får et løft. En bygning i 6 etager vil dog skygge for solen det meste af dagen i det nye boligkompleks, ligesom den vil virke som en mur i forhold til Vibekevang. I øvrigt vil den ødelægge udsigten for beboerne i den nordlige del af Vibekevang. Der foreslås en lavere bygning med åbninger, arkader eller lignende.

27. *E-mail af 6. februar 2008 fra Lise Stigsgaard, Vibekegade 27, st. tv.*

Lise Stigsgaard gør indsigelse mod et byggeri på 6 etager, da kig mod nord og aftenhimmel er dejligt.

28. E-mail af 6. februar 2008 fra Henrik Græsholdt, Hildursgade 13, 1. th.

Henrik Græsholdt protesterer mod en bygning i op til 6 etager mod Haraldsgade på grund af solskygge i genbolejligheder og fravær af fornemmelse af lys og luft. Boliger tæt ud til den stærkt trafikerede Haraldsgade, der er plaget af støj og os, er ikke gennemtænkt.

29. E-mail af 7. februar 2008 fra Styregruppen for Områdeløft Haraldsgadekvarteret

Styregruppen for Områdeløft Haraldsgadekvarteret hilser et nyt boligområde i kvarteret velkommen. Den overordnede arkitektoniske idé med at henvise til nabobebyggelsen Vibekevang anses for god. Der forventes en åbning til omgivelserne dels mod Vibekevang, dels ved at bebyggelsen mod Rovsingsgade alene udføres i 2-3 etager som områdets øvrige bebyggelse.

Det foreslås, at randbebyggelse i 6 etager mod Haraldsgade erstattes af en plads. Derved undgås en forlængelse af et tæt, korridoragtigt forløb af gaden, der allerede findes i retning fra Nørrebro mod Lersø Parkallé, ligesom det vil give mulighed for at fremme et møde mellem forskellige boligområder. Endvidere vil det bevare udsigt til himmellys for mange beboere i kvarteret. Den i lokalplanforslaget muliggjorte pladsdannelse på hjørnet af Haraldsgade og Ragnhildgade anses for at være for beskeden og kun sjældent belyst af solen på grund af placering mod nord. Omkring pladsen ønskes mindre forretninger, caféer og andre mindre serviceerhverv, der kan give liv i området. Derimod ønskes der ikke lavprisbutikker, da der allerede er en del i kvarteret, og da de ikke skaber liv. Som et alternativ foreslås den høje bebyggelse placeret i kanten af grunden mod syd langs de eksisterende nabobygninger. Et muligt butikscenter foreslås indrettet i Rovsingsgade over for planområdet. Det vil give liv til denne del af gaden og kunne betjene den nye bydel, ligesom der er gode tilkørselsforhold.

I forbindelse med den kommende udbudsphase af grunden foreslås en række nærmere angivne eksisterende bygninger bevaret til boliger, mindre serviceerhverv og værksteder. Bygningerne anses for at have mange æstetiske værdier, og bevaringen vil tillige vidne om kvarterets historie som et af Københavns ældste industrikvarterer. Områdeløft foreslås indskrevet i udbudsmaterialet som samarbejdspartner i udviklingen af området. I øvrigt foreslås det i en overgangsperiode indtil byggeriet i området påbegyndes, at Områdeløft og Københavns Kommune indgår i samarbejde om midlertidig brug af en del af området og dets bygninger.

30. *E-mail af 9. februar 2008 fra Anne Grete Holtoug, Haraldsgade 50, 1. th.*

Anne Grete Holtoug gør indsigelse mod bygningen i 6 etager mod Haraldsgade, men ikke mod bebyggelsen af grunden som sådan. Begrundelsen er tab af udsigt og himmellys over KTK-grunden. Det foreslås, at bebyggelse mod Haraldsgade trækkes tilbage, så der dannes en plads mod gaden. Dermed skabes et samlingspunkt i kvarteret, og det nye boligområde kan stadig skærmes mod trafikstøj. Muligheden for indretning af dagligvarebutikker og kontor giver anledning til undren, da der i forvejen er supermarkeder og andre indkøbsmuligheder samt tomme kontorlokaler i kvarteret. Det foreslås, at nogle af de eksisterende bygninger bevares på grund af æstetiske og bygningsmæssige kvaliteter, eventuelt til boligformål. Der opfordres til, at der i planlægningen af det kommende byggeri, herunder den arkitektoniske, sammenlignes med Vibekevangs kvaliteter med tæt-lav bebyggelse. I øvrigt opfordres der bl.a. til, at der ikke skabes en ny ghetto i kvarteret, samt at Områdeløft Haraldsgade inddrages i den videre proces.

31. *E-mail af 7. februar 2008 fra Elisabeth og Charly Hansen, Fuglsangpark 161, 3520 Farum*

Elisabeth og Charly Hansen mener som tidligere beboere i Annekegade, at en bygning i 6 etager over for Vibekevang vil være grim og lukke for udsigten til himlen.

32. *E-mail af 8. februar 2008 fra Louise Krog Pedersen, Vibekegade 3, 1. tv.*

Louise Krog Pedersen er imod opførelse af en bygning i 6 etager.

33. *E-mail af 10. februar 2008 fra Jette S. Hansen, Vermundsgade 22*

Jette S. Hansen gør indsigelse mod opførelse af en bygning i 6 etager. Den vil skæmme bybilledet og tage udsynet fra de over for liggende boliger i Vibekevang. Endvidere vil der ikke blive et samspil mellem de nye boliger og Vibekevang.

34. *E-mail af 10. februar 2008 fra Dorte V. Thomasen, Hildursgade 6, 2.*

Dorte V. Thomasen ønsker ikke mere højhusbebyggelse i kvarteret, men gerne kultur- og fritidsaktiviteter i de eksisterende bygninger.

35. *E-mail af 10. februar 2008 fra Christine Sardes, Morescosvej 8, 3. tv., 2920 Charlottenlund*

Christine Sardes tilslutter sig som bruger af kvarteret, at der kommer et nyt boligområde. Derimod anses det for ødelæggende for kvarteret, at opføre en bygning i 6 etager over for Vibekevang.

36. *E-mail af 10. februar 2008 fra Birgit Thomasen, Hildursgade 6, st.*

Birgit Thomasen ønsker ikke flere ghettoer, men gerne aktiviteter for unge og ældre i de eksisterende bygninger.

37. *E-mail af 11. februar 2008 fra David Lookofsky, Haraldsgade 40, 2. tv.*

David Lookofsky argumenterer for bevaring af den eksisterende bebyggelse. Denne har med sin simple opbygning en egen autentisk charme, og den rummer i materialer, patina og strukturer en fortælling, som er meget sigende for områdets identitet. Bebyggelsen anses dog for gennemsnitlig og hverdagsagtig sammenlignet med den på naboejendommen beliggende tidligere LK-NES bygnings nærmest storslåede arkitektur. De eksisterende bygninger foreslås anvendt til boliger og kulturelle formål m.v. På de dele af grunden, hvor der ikke er bevaringsværdig bebyggelse f.eks. på den nordlige del, kan der etableres nybyggeri. Etablering af et stort nybyggeri af billige boliger anses ikke for en løsning, som vil kunne transformere Haraldsgadekvarteret. Der henvises i den forbindelse til, at kvarteret har store sociale problemer og svære problemstillinger vedrørende integration, samt at der allerede er mange billige boliger.

38. *E-mail af 11. februar 2008 fra Louise Worm, Haraldsgade 56, 2. th.*

Louise Worm mener, at det er godt, at der nu skal ske noget på grunden, der ikke pynter i byen. Det er dog ærgerligt, at der skal opføres nogle alt for høje bygninger, der ikke harmonerer med omgivelserne, bl.a. Vibekevang. Dette område vil blive klemt inde, og de nuværende lyse og luftige omgivelser vil forsvinde. Der udtrykkes bekymring for risiko for skader på de omliggende gamle bygninger ved pilotering i forbindelse med opførelse af nybyggeriet.

39. *E-mail af 12. februar 2008 fra Rasmus Mogensen, Haraldsgade 48*

Rasmus Mogensen mener, at en bygning i 6 etager mod Haraldsgade vil ødelægge bl.a. lys og himmel for mange mennesker i kvarteret, og at det ikke er et argument for et højt hus, at der er på naboejendommen ligger Skov- og Naturstyrelsens store bygning, der anses for grim og upassende. I øvrigt anses det ikke for attraktivt for områdets kommende beboere at blive spærret inde mellem to gigantiske højhuse beliggende i hver ende af området på henholdsvis 6 og 4½ etager.

Hovedsynspunkter i henvendelserne og forvaltningens bemærkninger

I de modtagne henvendelser fremføres der generelt udsagn, der kan sammenfattes til de i de efterfølgende punkter A-C anførte hovedsynspunkter. Forvaltningernes bemærkninger er knyttet til de enkelte punkter.

A. Bevaring af bebyggelse og anvendelse heraf (henvendelserne nr. 1, 12, 14, 16, 22, 29, 30, 34, 36 og 37)

- Den eksisterende bebyggelse ønskes helt eller delvis bevaret. Københavns Bymuseum mener, at der ikke i forbindelse med SAVE-registreringen er taget stilling til den kulturhistoriske del, som museet har stået for.
- Der er ønske om, at fortætning undgås ved etablering af grønne områder.
- Området og den eksisterende bebyggelse ønskes anvendt til rekreative, kreative og kulturelle formål samt boliger, mindre serviceerhverv og værksteder.
- Området med bebyggelse ønskes anvendt midlertidigt i samarbejde med Områdeløft Haraldsgadekvarteret.

Bemærkninger

Teknik- og Miljøforvaltningen har i 2006 foretaget registrering af bevaringsværdier og vedligeholdelsestilstand af bebyggelse i området. Bygningerne har fået en bevaringsværdi på en skala fra 1 til 9, hvor 1 er den højeste vurdering. Der er 5 bygninger vurderet til trin 4 (middel bevaringsværdi) og 15 bygninger mellem trin 5 og 8, svarende til middel og lav bevaringsværdi. Ingen af de vurderede bygninger er vurderet til bevaringstrin 1-3 (høj bevaringsværdi).

Vurderingen er en vejledende registrering, der indgår som en del af grundlaget ved udarbejdelse af bl.a. lokalplaner, hvor spørgsmålet, om bygninger bør bevares, bliver vurderet. Efter sædvanlig lokalpraksis i Københavns Kommune skal også bygninger på trin 4 i lighed med bygninger på trin 1-3 afvejes konkret i forhold til lokalplanrelevante forhold.

Der er ikke ved udarbejdelsen af lokalplanen forudsat bevaret noget af den eksisterende bebyggelse. Der er her tale om en helhedsvurdering inden for planlovens rammer, hvor såvel de enkelte bygningers bevaringsværdi som deres placering i en bygningsmæssig sammenhæng er indgået. Det er samtidig vurderet, at bevarelse helt eller delvist af bebyggelse af kulturhistoriske hensyn ikke harmonerer med intentionerne for området. Lokalplanen indeholder på den baggrund ikke bevaringsbestemmelser vedrørende eksisterende bebyggelse. Der er dog intet til hinder for, at eksisterende lovlig bebyggelse kan bibeholdes også eventuelt midlertidigt, herunder indrettes i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser, såfremt dette ønskes af bygherre.

Etablering af et egentligt grønt område falder uden for lokalplanens formål.

Henvendelserne giver ikke forvaltningerne anledning til at foreslå ændring i forhold til planforslagene.

*B. Omfang og placering af ny bebyggelse samt anvendelse
(henvendelserne nr. 4-18, 20-39)*

- Bygning i 6 etager mod Haraldsgade ønskes enten ikke opført eller reduceret f.eks. til samme højde på 2-3 etager som Vibekevang beliggende syd for området, da den vil indskrænke udsigt og himmellys i forhold til kvarteret, herunder især Vibekevang. En høj bygning vil i øvrigt hindre samspil med Vibekevang. Bygningen vil på uheldig måde danne en mur langs gaden i fortsættelse af den tidligere LK-NES bygning, nu Skov- og Naturstyrelsen, på naboejendommen Haraldsgade 53. Bygningen foreslås i et enkelt tilfælde placeret langs skellet mod sydvest eller langs Rovsingsgade.

Der er modtaget 33 henvendelser om bygningen i 6 etager. Heraf er fem fra beboere uden for kvarteret, herunder uden for kommunen, og 26 er fra beboere i Vibekevang. Af disse er kun to fra beboere med adresse i Haraldsgade 50-56, der den del af Vibekevang, der ligger umiddelbart over for den påtænkte placering af bygningen.

- Der foreslås en pladسدannelse ved Haraldsgade/ Ragnhildgade ved mod gade at undlade bebyggelse eller ved at tilbagerykke bebyggelse gerne med en højde som f.eks. den øvrige bebyggelse på området. Der er forslag både om indretning af butikker m.v. i forbindelse med pladsen og om unkladelse heraf.
- Butikker, herunder dagligvarebutikker, og kontorer i bebyggelsen mod Haraldsgade foreslås udeladt under henvisning til, at der i forvejen er supermarkeder og andre indkøbsmuligheder samt tomme kontorlokaler i kvarteret.
- Også bebyggelsen langs Rovsingsgade på 4½ etage anses for at være for høj.
- Naboejeren mod sydvest ønsker på længere sigt åbninger i muren i skel mod området.
- Planlægningen af det kommende byggeri, herunder den arkitektoniske, skal sammenlignes med Vibekevangs.
- Der peges på risiko for skader på eksisterende bygninger ved pilotering af nybyggeri.
- Der udtrykkes bekymring for yderligere ghettoisering ved mange nye, billige boliger set forhold til eksisterende problemer af social karakter i kvarteret.

Bemærkninger

Bygningen i op til 6 etager kan ifølge lokalplanforslaget placeres enten som sluttet randbebyggelse mod Haraldsgade og Ragnhildgade eller som sluttet randbebyggelse langs en offentlig tilgængelig pladسدannelse mod de to gader. Begge placeringer er vist på lokalplantegningen i forslaget. De 6 etager er tilpasset bygningshøjden på den markante bebyggelse sydvest for området beliggende Haraldsgade 53 - nu Skov- og Naturstyrelsen - og en række boligejendomme i Haraldsgade. Bygningen danner samtidig en

bygningsmæssig afslutning langs Haraldsgade, ligesom den vil skærme lokalplanområdet mod trafikstøj.

Haraldsgade er en bred gade med en anlægsbredde på 25,11 m. Den førstnævnte placering af randbebyggelse er i en afstand fra den 2½-etagers bebyggelse i Vibekevang på den modstående, sydlige side af Haraldsgade på mellem ca. 25 m og ca. 34 m. Med en pladسدannelse er afstanden mellem randbebyggelsen og bebyggelsen på den modstående side af Haraldsgade mellem ca. 34 m og ca. 56 m. Ved begge de foreslåede placeringer af bygningen vil der dermed være mere luft mod gaderummet - og dermed også i forhold til den eksisterende modstående bebyggelse Vibekevang i Haraldsgade - end det normalt ses i udbyggede kvarterer i byen med overvejende sluttet randbebyggelse i gadelinien. Lys- og luftforhold for beboerne i den eksisterende modstående bebyggelse vil dermed i forhold til den overfor liggende bygning ikke være ringere, end hvad der normalt må forventes i en by af Københavns karakter.

På baggrund af henvendelserne *foreslår* forvaltningen imidlertid, at den førstnævnte placeringsmulighed udgår, således at bygningen i op til 6 etager alene kan placeres bag pladسدannelsen. Dermed sikres en sydvendt plads med de byrumsmæssige kvaliteter, der følger heraf. Ud over at tilpasse sig nabobebyggelsen mod sydvest vil bygningen fortsat udgøre den tilstræbte bygningsmæssige afslutning langs Haraldsgade og afskærmning af lokalplanområdet mod trafikstøj. Der henvises til den til indstillingen som bilag 6 vedlagte ændrede lokalplantegning.

Lokalplanen muliggør indretning af serviceerhverv, herunder butikker, i stueetagen og på 1. sal i den sydlige del af området mod Haraldsgade. Der er dog intet krav herom. Det samlede bruttoetageareal hertil må maksimalt være 2.000 m², hvilket muliggøres inden for den fastlagte bebyggelse. Det er ved den kommuneplanmæssige udpegning af et lokalcenter ved Haraldsgade vurderet, at der bl.a. som følge af den nye boligbebyggelse i området kan opstå behov for yderligere etablering af butikker til daglig- og udvalgsvarer. Placeringen af publikumsrettede erhverv vurderes at være befordrende for brugen af en plads. Den enkelte type af butikker og andre serviceerhverv kan ikke fastlægges planmæssigt.

Bebyggelsen langs Rovsingsgade kan opføres i op til 4 etager med udnyttet tagetage (4½ etager). Det er derved tilstræbt, at bebyggelsen harmonerer med den øvrige nærliggende bebyggelse langs Rovsingsgade. Lokalplanområdet afskærmes samtidig mod trafikstøj.

Åbninger i mur i skel mellem området og bebyggelsen mod sydvest indgår ikke i lokalplanen. Ansøgning herom skal i givet fald fremsendes til Teknik- og Miljøforvaltningen til byggesagsbehandling.

Der foreligger endnu ikke et projektforslag til udformning af bebyggelse i området. Bestemmelserne i lokalplanen udspringer imidlertid af ønsket om en hovedsagelig tæt-lav bebyggelse, der kan svare til karakteren af og tætheden i byggeforeningsområder. Bebyggelsen skal opføres i et nutidigt formsprog med høj arkitektonisk kvalitet. Der er ikke et ønske om, at bebyggelsen skal have en direkte sammenhæng eller sammenligning med f.eks. Vibekevang, men at den skal fremstå med en egen overordnet arkitektonisk idé og en selvstændig identitet.

Pilotering af nybyggeri i givet fald og eventuelle bygningskader i den forbindelse forudsættes håndteret i projekterings- og gennemførelsesfasen på bygherrens foranledning og ansvar.

Lokalplanen kan ikke regulere sociale forhold, herunder beboersammensætning. Der er heller ikke mulighed for at fastlægge økonomiske begrænsninger eller rammer for byggeriet i lokalplanen, ligesom der ikke er mulighed for at fastlægge ejerforhold. Borgerrepræsentationen har i 2005 besluttet områdefornyelse i Haraldsgadekvarteret Nord og Syd i henhold til lov om byfornyelse og byudvikling. Målet for områdefornyelsen er for kvarteret som helhed bred forbedring af kvaliteten i bymiljøet og etablering af mere sammenhæng i området, der fremstår meget fragmenteret. De primære opgaver i Haraldsgadekvarteret Nord, som lokalplanområdet er beliggende i, er af boligsocial karakter.

Henvendelserne giver ikke forvaltningerne anledning til at foreslå andre ændringer i forhold til planforslagene end placeringen af bygningen i op til 6 etager bag en pladsdannelse mod Haraldsgade og Ragnhildgade.

C. Andre forhold (henvendelserne nr. 1, 3, 29 og 30)

- Københavns Bymuseum gør opmærksom på arkæologiske undersøgelser.
- Københavns Energi gør opmærksom på ledninger i området.
- Områdeløft Haraldsgadekvarteret ønsker at blive indskrevet i udbudsmaterialet vedrørende grundsalg som samarbejdspartner i udviklingen af området.

Bemærkninger

Lokalplanen indeholder en kommentar af generel karakter, hvori der henvises til museumsloven, herunder om eventuel kontakt til Københavns Bymuseum ved nybyggeri.

I den samme kommentar forudsættes der tinglysning af fornødne deklARATIONER vedrørende sikring m.v. af ledninger.

Ønsket fra Områdeløft Haraldsgade om samarbejde i udviklingen af området er ikke et lokalplanspørgsmål. Borgerrepræsentationen har i mødet den 29. november 2007 fastlagt de overordnede retningslinier for et udbud af arealet. Når dette udbud har fundet sted, vil Områdeløft Haraldsgade kunne indgå i en dialog med den valgte bygherre.

Henvendelserne giver ikke forvaltningerne anledning til at foreslå ændringer i forhold til planforslagene.