



Notat

Bilag 5 Notat om høringssvar og forslag til ændringer

5. januar 2022

Der er modtaget 6 høringssvar, jf. bilag 4.

Sagsnummer
2019-0295821

Ændringer i lokalplanen

Dokumentnummer
2019-0295821-5

Efter høringen foreslås en række ændringer i lokalplanbestemmelserne:

Redegørelsen, lokalplanens baggrund og formål, præciseres, idet denne sætning: "Grundejer ønsker at udvikle området på Hedegaardsvej 88 med ca. 200 private og almene kollegie- og ungdomsboliger." ændres til: "Grundejer ønsker at udvikle området på Hedegaardsvej 88 med ca. 200 private kollegie- og ungdomsboliger og almene ungdomsboliger."

Redegørelsen, Bebyggelsens placering og udformning, præciseres, idet denne sætning: "Der er tale om private og almene kollegie- og ungdomsboliger." ændres til: "Der er tale om private kollegie- og ungdomsboliger og almene ungdomsboliger."

§ 3, stk. 2 ændres fra: "Indtil 25 % af bruttoetagearealet til boliger må anvendes til kollegie- og ungdomsboliger, jf. stk. 4, e. Fordelingen beregnes for hver matrikel for sig." til: "Indtil 100 % af bruttoetagearealet til boliger må anvendes til kollegie- og ungdomsboliger, jf. stk. 4, e. Fordelingen beregnes for hver matrikel for sig."

§ 7, stk. 1, f) ændres fra: "Bygninger skal have en sokkelhøjde på minimum 0,6 m målt fra terræn." til: "Bygninger skal have en sokkelhøjde på minimum 0,3 m målt fra terræn."

§ 7, stk. 11 a) ændres fra: "Facader skal opdeles i to vandrette facadeenheder 1. og 2. etage og op. Hver facadeenhed skal markeres ved skift i materialer og farver." til: "Facader skal opdeles i to vandrette facadeenheder. Opdelingen skal ligge mellem 1. og 2. etage, eller mellem 2. og 3. etage. Hver facadeenhed skal markeres ved skift i materialer og farver."

Plan, Analyse, Ressourcer og
CO2-reduktion
Byplan Syd
Njalsgade 13
Postboks 348
2300 København S

EAN-nummer
5798009809452

§ 8, stk. 6, kantzone a ændres fra: "Der skal være bede med facadebeplantning vinkelret på facaden langs 40 % af kantzonen." til: "Mindst 40 % af kantzonen skal være bede med beplantning. Der skal være bede med facadebeplantning langs 20 % af facaden."

Tegning 4b Åbninger ændres fra: "Zone for placering af åbninger - bredde 7-9 m og Zone for placering af åbninger - bredde 9-11 m." til: "Zone for placering af åbninger - bredde 6-10 m og Zone for placering af åbninger - bredde 9-12 m."

Baggrunden for ændringerne uddybes nedenfor.

Ændringerne medfører ikke krav om supplerende høring.

Henvendelser fra myndigheder og andre offentlige instanser

Metroselskabet I/S, henvendelse nr. 2

Metroselskabet gør opmærksom på Metroens sikkerhedsservitut, som er tinglyst på ejendommen matr.nr. 34b, Sundbyøster. De understreger, at såfremt lokalplanforslaget ikke er i strid med servituttens har Metroselskabet ikke nogen bemærkninger til forslaget. Overholder lokalplanforslaget ikke servituttens bestemmelser, kan der søges om dispensation.

Forvaltningens bemærkninger

Lokalplanområdet ligger op ad metrobanen, og der er pålagt en sikkerhedsservitut om, at bygninger maksimalt må være mellem 10 og 30 m fra metrobanen. Indenfor 5 m må der ikke ske terrænregulering og være beplantning, der kan være til hinder for udsyn til advarselsskilte. Der må ikke være genstande, der er højere end vandret afstand til spormidte indenfor 20 m. Der er begrænsning på højden af bestemte træer, som ikke må være højere end afstand til spormidte minus 2 m. Indenfor 30 m pålægges dybdebegrænsning på gravearbejde og ledninger, ligesom der ikke må nedlægges gasledninger eller ledninger med brandfarlige væsker.

Servituttens formål er at forhindre, at der for eftertiden foretages noget på ejendommen, der kan skade metroanlægget, og dermed forringe anlæggets og passagerernes sikkerhed. Der er taget højde for servituttens i lokalplanen. Metroselskabet er blevet inddraget i udarbejdelsen af lokalplanen.

Københavns Museum, henvendelse nr. 5

Københavns Museum gør opmærksom på, at der syd for matriklen ligger Dansk Svovlsyre og Superphosphatfabrik. På området er registreret en undersøisk stenalderboplads (Syrefabrikken) på det senere inddæmmede område. Derudover er der stenalderbopladsfund

ved Kastrupfortet og mange enkelfund fra stenalderen omkring planområdet. Museet vil derfor gerne kontaktes i god tid, inden der finder jordarbejder sted. Museet understreger, at hvis der ved jordarbejder i forbindelse med anlægsarbejder påtræffes arkæologiske levn, skal Københavns Museum kontaktes omgående. Museet vil i så fald vurdere om levnene er af en sådan karakter, at de skal registreres inden bortgravningen. I fald fundene vurderes af væsentlig karakter, vil jordarbejdet blive standset midlertidig, jf. museumslovens § 26.

Forvaltningens bemærkninger

Forvaltningen har videregivet høringssvaret til bygherre.

I lokalplanforslagets redegørelse fremgår, at Københavns Museum skal kontaktes i god tid, så en forundersøgelse kan sættes i gang, inden jordarbejde påbegyndes.

Øvrige høringssvar

Amager Øst Lokaludvalg, henvendelse nr. 1

Lokaludvalget henviser indledningsvist til deres høringssvar afgivet den 30. januar 2020 i forbindelse med den indledende høring af lokalplanforslaget. Høringssvaret afgivet i den offentlige høring er en udbygning af det tidligere fremsendte svar.

1. Lokaludvalget finder det positivt med flere ungdomsboliger, særligt i et stationsnært område. Udvalget glæder sig desuden over, at der er lavet udkast til frivillig udbygningsaftale om etablering af en grøn cykelrute, men opfordrer til, at cykelruten fortsætter ad Hedegaardsvej hele vejen til stranden.
2. Lokaludvalget ser gerne, at bygningen arkitektonisk og materiale-mæssigt vil bidrage med et løft af området. Lokaludvalget opfordrer til, at der benyttes træ som en signifikant del af byggematerialer, og at beton undgås.
3. Lokaludvalget understreger, at det er vigtigt med meget grønt i kantzonerne, ligesom der ønskes beplantning som fremmer biodiversiteten. Der ønskes indtænkt opholdsarealer, grønne fællesarealer og udadvendte funktioner i byggeriet.
4. Lokaludvalget opfordrer, til at der arbejdes aktivt for, at der etableres et "park and ride anlæg", hvor pendlere, der benytter metroen på vej på arbejde, kan stille deres bil.

Forvaltningens bemærkninger

1. Forvaltningen videregiver de positive bemærkninger til projektet til bygherre. Udkastet til udbygningsaftalen indbefatter, at grundejer forpligter sig til at etablere en cykel- og gangsti langs metroen samt en stioverkørsel på Hedegaardsvej i forbindelse med helleanlæg og p-pladser på Hedegaardsvej. Det bidrager til gode og sikre cykelforhold. Hedegaardsvej er en offentlig vej og parkeringspladserne, som lokaludvalget nævner,

- er offentlige. En eventuel ændring af vejen og anlæg af cykelsti på Hedegaardsvej vil derfor kræve kommunal finansiering.
2. Det er muliggjort med lokalplanen, at facader kan opføres i træ, tegl eller natursten. Beton muliggøres ikke.
 3. Der er planlagt tre byrum; ankomstpladsen, gårdrummet og tagterrasser. Der stilles krav om kantzoner og altaner. I stueetagen mod Hedegaardsvej vil bygherre placere fællesrum for beboerne og dermed skabe liv ved ankomstpladsen til kollegiet.
 4. Der stilles krav om, at normer for parkeringspladser er i overensstemmelse med Kommuneplan 2019. Udover etablering af de parkeringspladser, som udløses af kollegiebyggeriet, etableres de parkeringspladser, som der er givet byggetilladelse til i forbindelse med det eksisterende kontorbyggeri indenfor lokalplanområdet. Parkeringspladserne etableres primært i konstruktion, dog med mulighed for etablering af 3 pladser på terræn. Parkeringspladserne til det nye byggeri skal håndteres indenfor lokalplanområdet. En eventuel ændring af vejen og anlæg på Hedegaardsvej vil kræve kommunal finansiering. Park and ride anlæg ville skulle erstatte dele af helleanlægget, der er udformet af hensyn til cyklisternes sikkerhed. En sådan løsning vurderes at ville ske på bekostning af trafiksikkerheden.

Arkitema K/S, på vegne af PFA Ejendomme (grundejer), henvendelse nr. 6

1. Bygherre understreger, at de fortsat påtænker at etablere et regnvandsbassin nord for det eksisterende kontorbyggeri i delområde II. Det vil muligvis betyde, at enkelte bevaringsværdige træer i delområde II skal fældes. Dette er drøftet med Københavns Kommune
2. Bygherre foreslår, at § 3, stk. 2 ændres fra: "Indtil 25 % af bruttoetagearealet til boliger må anvendes til kollegie- og ungdomsboliger, jf. stk. 4, e. Fordelingen beregnes for hver matrikel for sig." til: "Indtil 100 % af bruttoetagearealet til boliger må anvendes til kollegie- og ungdomsboliger, jf. stk. 4, e. Fordelingen beregnes for hver matrikel for sig." Dette på baggrund af at boligandelen på 25 % af bruttoarealet må bruges til kollegie- og ungdomsboliger, altså 100 % af boligarealet til kollegie- og ungdomsboliger.
3. Det ønskes, at kravet om, at mindst 1 plads pr. 500 m² til boliger, ungdomsboliger og erhverv skal være til pladskrævende cykler, nedsættes til 1. plads pr. 300 m². Dette fordi, at beboere i kollegie- og ungdomsboliger ikke har tradition for at eje store cykler, som fx ladcykler, som det er tilfældet med familieboliger.
4. Bygherre ønsker, at § 7, stk. 1 ændres fra: "Facader skal opdeles i to vandrette facadeenheder 1. og 2. etage og 2. etage og op. Hver facadeenhed skal markeres ved skift i materialer og farver."

til: "Facader skal opdeles i to vandrette facadeenheder.

Opdelingen skal ligge mellem 1. og 2. etage, eller mellem 2. og 3. etage, og tilpasses den bagvedliggende funktion. Hver facadeenhed skal markeres ved skift i materialer og farver."

Begrundelsen er, at de almene boliger i projektet er omplaceret, og derfor er 2. etage nu identisk med de ovenpå liggende. Det vil derfor være i bedre overensstemmelse med planløsningen at placere facadeskift mellem 1. etage og 2. etage.

5. Det foreslås at sokkelhøjden på minimum 0,6 m målt fra terræn, ændres til minimum 0,3 m målt fra terræn. Baggrunden er, at en sokkelhøjde på 0,6 m vil tegne sig tydeligt ved en muret facade.
6. Bestemmelsen om, at der skal placeres altaner på hvert hjørne af de fire bygningshjørner på mellem 10 og 20 m² ønskes ændret, så der ikke er krav om fællesaltaner ved det bygningshjørne som bliver almene boliger, da de almene boliger ikke ønsker fælleskøkkener med fælles altan. De foreslår i stedet krav om hjørnevindue.
7. Bygherre ønsker, at bestemmelsen om, at byrum og kantzoner skal placeres, som vist på tegning 6a og 6b, ændres til en *kan* bestemmelse.
De foreslår, at der stilles krav om at minimum to tagflader skal være opholdsareal. Ønsket bunder i, at forslaget lægger op til at alle fire tagplader skal være byrum. De ønsker imidlertid en fleksibilitet i, at det kun er dele af taget, der skal være byrum/tagterrasser. De resterende tagflader bliver grønne tage, ligesom kravet til friareal skal overholdes, selvom kun dele af taget er friareal.
8. Bygherre foreslår sætningen om, at der skal være bede med facadebeplantning vinkelret på facaden langs 20 % af facaden i Byrum A, slettet, da der skal være flere indgange og større vinduespartier, samt indrettes fællesarealer med café og beboerlokale. Bygherre påtænker, at de 20 % bede med beplantning, som byrummet også skal indeholde, vil blive placeret mod Hedegaardsvej for at skærme mod vejen.
9. Bygherre foreslår, at bestemmelsen om kantzone a ændres fra: "Der skal være bede med facadebeplantning vinkelret på facaden langs 40 % af kantzonen." til: "Min. 40 % af kantzonen skal være bede med beplantning. Langs 20 % af facaden skal etableres bede med facadebeplantning." Forslaget har baggrund i samme som ovenfor angående Byrum A.
10. I § 8, stk. 6 er der stillet krav om, at der i kantzone b og d, ved boliger, skal være et areal til terrasse/trappe på højst 5 m², ligesom der stilles krav om, at der ved boliger skal være direkte adgang til kantzonen. Bygherre foreslår, at bestemmelsen bliver en *kan* bestemmelse, så bygherre senere kan beslutte om han

ønsker det eller ej ud fra betragtninger om risiko for indbrud, sikkerhed mv.

11. Bygherre ønsker en fleksibilitet i bredden på åbninger i mellembygningerne, så de ændres fra 7-9 m til 6-10 m og fra 9-11 m til 9-12 m.

Forvaltningens bemærkninger

1. Ønsket om etablering af et regnvandsbassin i lokalplanområdets delområde II har ikke, i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanforslaget, været på et detaljeringsniveau, hvor det kunne indarbejdes i lokalplanforslaget. Forvaltningen har derfor meddelt bygherre, at såfremt projektet bliver en realitet, skal de fremsende en dispensationsansøgning til evt. fældning af træer. Forvaltningen har ikke tilsagn om, at træerne kan fældes. Forvaltningen kan ved evt. dispensation stille krav om genplantning af træer.
2. Forvaltningen er enige i, at det er indtil 100 % af bruttoetagearealet til boliger, der må anvendes til kollegie- og ungdomsboliger, og ikke 25 %. Forvaltningen indstiller på den baggrund et ændringsforslag. Det er standard i lokalplaner, at fordelingen skal beregnes for hver matrikel for sig. Der er i bestemmelsen en dispensationsmulighed, hvor Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til, at kollegie- og ungdomsboligandelen kan beregnes for flere matrikler under et, under forudsætning af, at kollegie- og ungdomsboligandelen fortsat overholdes. Der indstilles ikke et ændringsforslag.
3. I Kommuneplan 2019, som er den overordnede plan for byens fysiske udvikling, er der retningslinjer for parkering, herunder cykelparkering. Ved boliger er normen for cykelparkering 4:100 m², hvoraf 1 plads pr. 500 m² boliger skal være til pladskrævende cykler. Lokalplanens normer følger retningslinjerne i kommuneplanen. Bilparkeringsnormen for kollegie- og ungdomsboliger er lav og det er derfor afgørende med attraktive og gode cykelparkeringsløsninger, herunder mulighed for at kunne parkere fx en ladcykel. Der indstilles ikke et ændringsforslag.
4. Forvaltningen er enige i, at der efter omplacering af de almene boliger i projektet, er behov for mindre ændringer af bebyggelsens ydre fremtræden. Forvaltningen indstiller, at ændringsforslaget imødekommes, da der således fortsat er sikret skift i facadens farver og materialer.
5. Forvaltningen foreslår, at bygherres ønske om, at ændre sokkelhøjden fra minimum 0,6 m til 0,3 m imødekommes. En sokkelhøjde på 0,3 m vil tegne sig mindre tydeligt ved en muret

- facade. Derudover vil en sokkehøjde på 0,3 m sikre mod indtrængning af regnvand ved skybrud.
6. Forvaltningen indstiller, at der skal placeres altaner på hver af de fire bygningshjørner. Det vurderes som en arkitektonisk kvalitet i projektet og bidrager med fællesskab og kvalitet ved fællesarealerne inde i bygningen. Etablering af fællesaltaner ved alle bygningshjørner, uanset ejerformer, skaber lighed i kvaliteten af byggeriet. De almene boliger har også fællesarealer, ligesom de private, hvor en fællesaltan kan skabe en yderligere kvalitet til fællesskabet.
 7. Formålet med, at bestemmelsen om placering af byrum og kantzoner er en *skal* bestemmelse er, at det derved i lokalplanen sikres, at der rent faktisk kommer byrum og kantzoner. I § 7, stk. 4, f) fremgår, at mindst 50 % af tagfladerne skal anvendes til tagterrasser og indrettes, som det fremgår af § 8. Dvs. at lokalplanforslaget allerede stiller krav om, at det er minimum to tagflader, der skal indrettes til opholdsareal. De tagflader, der ikke indrettes til opholdsarealer, skal være grønne tage, jf. § 7, stk. 4, c).
 8. Bygherre har efter fremsendelse af deres høringsvar viderebearbejdet facaden i Byrum A, hvor det har vist sig, at det er muligt at kombinere indgange og vinduespartier med bede med facadebeplantning langs 20 % af facaden. Bygherre ønsker derfor at fastholde bestemmelsen som i lokalplanforslaget.
 9. Forvaltningen indstiller, at bygherres ønske om, at der af hensyn til indretning af facaden ved kantzone a med indgangspartier og større vinduespartier, stilles krav om 40 % bede med beplantning i kantzonen, og 20 % bede med facadebeplantning imødekommes. Derved fastholdes den grønne karakter i kantzonen.
 10. Der er ved kantzone b, c og d krav om, at der ved boliger skal være et areal til terrasse/trappe på højst 5 m² og højst halvdelen af kantzonens dybde. Der er desuden krav om, at der ved boliger skal være direkte adgang til kantzonen. Bestemmelserne har til formål at sikre kvalitet i boligerne, som er placeret i stueetage langs kantzone b og d. Formålet med kravet i kantzone c er dels at sikre kvalitet i boligerne, men også at sikre afstand fra Byrum B (gårdtrum) til boligerne af hensyn til indblik og privatliv i boligerne. Forvaltningen foreslår derfor at kravet om terrasser/trapper i kantzonerne fastholdes. Hvis bestemmelsen bliver en *kan* bestemmelse, kan forvaltningen ikke sikre, at denne kvalitet bliver realiseret.
 11. Forvaltningen foreslår, at bygherres ønske om at ændre bredden på åbninger i mellembygninger fra 7-9 m til 6-10 m og fra 9-11 m til 9-12 m imødekommes. Det vil give fleksibilitet i den videre bearbejdning af projektet, men samtidig fastholdes kvaliteten

med transparente mellembygninger med en høj andel af glas, som giver synlige fællesskaber og et lettere udtryk i facaden.

Øvrige høringsvar fra borgere

Brian Buus Pedersen, på vegne af A/H Elmely, henvendelse nr. 3

Høringsvaret er fremsendt på vegne af haveforeningen A/H Elmely, som er haveforeningen, der ligger langs Hedegaardsvej overfor lokalplanområdet. Haveforeningen ligger mellem Kastrup Fort og Metroen.

Trafik og parkering

A/H Elmely er bekymrede for trafikpres og -støjgener samt forringede parkeringsmuligheder som følge af den stigende udvikling i området og byfortætning med bl.a. metroen og nye større erhvervs- og boligbyggerier, både etablerede og nye byggeprojekter. De mener, at udviklingen er uden hensyntagen til kapacitetsgrænserne i infrastrukturen og til de støj- og trængselsgener mv., der bliver en konsekvens heraf. Elmely mener ikke, at man kan se projektet i lokalplanforslaget isoleret fra de andre projekter og tiltag i området. De foreslår tidszoner i området, så langtidsparkering undgås, og at det derfor vil være lettere at finde en parkeringsplads.

Haveforeningen finder helleanlægget og stioverkørslen på Hedegaardsvej problematisk pga. den nuværende trafikmængde og pladsmangel på vejen. De vurderer, at et helleanlæg vil presse trafikken, hvorfor det anbefales at etablere en almindelig fodgængerovergang, som i forvejen er savnet af haveforeningen.

Indblik og skygger

Haveforeningen Elmely udtrykker bekymring for de indbliksgener, der kan forekomme fra et højt byggeri med altaner og tagterrasser. De foreslår at placere tagterrasser mod vest langs metrolinjen, for på den måde at undgå indbliksgener for haveforeningens beboere ved ophold på tagterrassen.

Derudover udtrykkes bekymring for, om byggeriet kan medføre skyggegener, og problematiserer om skyggediagrammerne ikke tager højde for sensommer- og vintersol, hvorfor konklusionen om, at bygningerne ikke har negativ påvirkning mod nord, ikke er korrekt. A/H Elmely foreslår at imødegå skyggepåvirkningen ved, at byggeriets højeste punkter planlægges mod grænsen til Tårnby Kommune, sydligst i lokalplanområdet, ligesom byggeriet maksimalt må opføres i 4 etager og som minimum holdes under højden på kontorbyggeriet.

Træer og beplantning

Haveforeningen mener, at også træerne placeret mod Femøren Metrostation kan betegnes som bevaringsværdige, og at der som minimum bør plantes samme antal træer som nu på Hedegaardsvej. Træerne langs Hedegaardsvej bidrager desuden til mindre direkte indblik i haveforeningen.

Affald

Haveforeningen ønsker, at affaldsbeholdere skal placeres indenfor byggefeltet og ikke på Hedegaardsvej, og ser gerne at affaldsløsningen bliver med nedgravede containere.

Grundvandsspejl

A/H Elmely finder det uklart om grundvandsspejlet i nærområdet vil blive påvirket som følge af byggeriet, herunder etablering af parkeringskælder.

Byggeprocessen

Haveforeningen er bekymrede for, at byggeperioden vil indebære gener i form af støj, støv og trængsel fx i forbindelse med placering af udstyr, byggematerialer, containere samt ind- og udkørsel fra byggepladsen. De foreslår, at der ikke er ind- og udkørsel samt placeres containere mv. på Hedegaardsvej.

Forvaltningens bemærkninger

Trafik og parkering

Kommuneplan 2019, som er den overordnede plan for byens fysiske udvikling, angiver rammerne for byudvikling. Lokalplanområdet er i Kommuneplan 2019 udlagt til serviceerhverv (S2). Indtil 25 % af etagearealet må anvendes til boliger. Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Parkeringen til kollegie- og ungdomsboligbyggeriet skal håndteres inden for lokalplanområdet. Kollegie- og ungdomsboliger har en lav bilparkeringsnorm, fastsat i Kommuneplan 2019, da det er vurderet, at beboergruppen i kollegie- og ungdomsboliger i højere grad anvender cykel og kollektiv transport end bil og andre køretøjer. Udover etablering af de parkeringspladser, som udløses af kollegiebyggeriet, etableres de parkeringspladser, som der er givet byggetilladelse til i forbindelse med det eksisterende kontorbyggeri. Der stilles desuden krav om cykelparkeringspladser i lokalplanforslaget. Det er forvaltningens vurdering, at kollegiebyggeriet ikke vil medføre en væsentlig, negativ påvirkning af trafikken og parkeringen i området.

Der er trafikstøj i området fra Hedegaardsvej og Bøjlevej. Støjniveauet er op til 68 dB på dele af friarealet og op til 65 dB på dele af facaderne, hvilket overstiger den vejledende grænseværdi på L_{den} 58 dB for boliger.

Derfor skal det sikres i planlægningen, at grænseværdierne for støjniveauer i de fremtidige bygninger og på udendørs opholdsarealer kan overholdes. Bygningens udformning og friarealernes placering i planen sikrer, at bebyggelsen kan danne støjskærm for opholdsarealerne. Det kan desuden blive nødvendigt at støjisolere bygningerne. Der skal etableres støjafskærmning af friarealerne i form af et 1,2 m højt støjværn på konstruktion mod nord. Det er ikke forvaltningen vurdering, at kollegiebyggeriet vil bidrage negativt til støjgenerne i området.

Der er indgået en frivillig aftale med kommunen om, at bygherre bidrager til udbygningen af infrastrukturen (udbygningsaftale) i området med en sti langs metroen mellem Hedegaardsvej og kommunegrænsen, samt en stioverkørsel på Hedegaardsvej i forbindelse med helleanlæg og p-pladser på Hedegaardsvej.

Stien er i Kommuneplan 2019 udlagt som en grøn cykelrute, der forbinder Tårnby Kommune med Indre By. Stiforløbet vil koble sig på allerede planlagte grønne cykelruter. Stien og helleanlægget vil bidrage med gode og sikre cykelforhold til glæde for de kommende beboere i kollegiebyggeriet og andre brugere og beboere i området. Det er ikke forvaltningens vurdering, at et helleanlæg vil presse biltrafikken i området, men derimod sikre gode forhold for de bløde trafikanter.

Der er ikke aktuelt planer om parkeringstidszoner i området.

Indblik og skygger

Der er ca. 35 m fra kollegiebyggeriet til haveforeningen. Det er ikke forvaltningens vurdering, at byggeriet vil bidrage med betydelige indbliksgener. Der er ikke i lokalplanen krav om, at alle tagfladerne skal være tagterrasser. Det er muligt med lokalplanen at etablere tagterrasserne mod vest langs metrolinjen. Dele af friarealskravet på 40 % kan opfyldes på taget.

Skyggediagrammerne viser, i overensstemmelse med forvaltningens praksis for lokalplaner, hvordan nyt byggeri påvirker omgivelserne ved jævndøgn, dvs. 21. marts og 21. september, samt ved solhverv, dvs. 21. juni. Der er ikke praksis for at vise skyggepåvirkning ved vintersolhverv den 21. december, da solen står meget lavt på himlen, og skyggerne derfor på dette tidspunkt i en bymæssig kontekst er meget omfattende. Skyggediagrammerne viser, at der kun den 21. marts kl. 9.00 vil være en mindre påvirkning af den sydligste grund mod Hedegaardsvej, hvorfor forvaltningen vurderer, at der ikke er en negativ påvirkning på haveforeningens arealer set i en bymæssig kontekst.

I Kommuneplan 2019 er det fastlagt, at bygningen maksimalt må opføres i 24 m (6 etager) og lokalplanforslaget er i overensstemmelse med kommuneplanen. Det eksisterende kontorbyggeri er i 5 etager, ligesom tre af bygningshjørnerne i kollegiebyggeriet. Ét bygningshjørne, hjørnet mod ankomstpladsen og metroen, må opføres i 6 etager. Det bygningshjørne skal markere kollegiebyggeriet og ankomsten hertil. Solretningen betyder, at de laveste hjørner er placeret mod syd, så gårdrummet får dagslys.

Træer og beplantning

Der er udpeget 48 bevaringsværdige træer i lokalplanen og de 6 træer langs Hedegaardsvej udpeges ikke, da de er placeret hvor det vil være hensigtsmæssigt at placere bebyggelse. Desuden ligger byggeriets ankomstplads og vejadgang der, hvor de 6 træer er. Lokalplanen stiller krav om plantning af 14 nye træer.

Der er i lokalplanforslaget stillet krav om, at mindst 20 % af ankomstpladsen skal være bede med beplantning, ligesom der skal være bede med facadebeplantning langs 20 % af facaden. Derudover skal der langs dele af facaden mod Hedegaardsvej, hvor der ikke er indgangspartier og store vinduer, være en kantzone på mellem 0,5 m og 1 m med beplantning. Bygherre oplyser til forvaltningen, at de påtænker at plante en del af de mindst 14 træer på ankomstpladsen. Derudover oplyser bygherre, at de påtænker at etablere de 20 % bede med beplantning mod Hedegaardsvej for at skærme mod vejen. Forvaltningen vurderer, at beplantningen fastsat i lokalplanforslaget, fortsat vil bidrage til en grøn ankomst til området, ligesom beplantningen vil skærme mod indblik.

Affald

Bygherre oplyser til forvaltningen, at affaldshåndtering primært vil foregå i konstruktion i bebyggelsens stueetage. Affaldet skal placeres bolignært, og kommunen skal have nem adgang til affaldet og skal kunne holde lovligt i umiddelbar nærhed af dette. Beholderantal, antal miljøstationer og disses indretning aftales med Teknik- og Miljøforvaltningen i forbindelse med byggesagen.

Forvaltningen videregiver ønskerne til affaldshåndtering til bygherre med henblik på den videre bearbejdning af affaldsløsning.

Grundvandsspejl

Grundejerne i lokalplanområdet skal håndtere regnvand i hverdagsituationer i overensstemmelse med Københavns Kommunes Spildevandsplan 2018 med tillæg. Det betyder, at regnvand som hovedregel skal afledes til regnvandskloak. Regnvandet kan dog godt

opsamles, genanvendes, forsinkes, fordampes, nedsives og/eller udledes til et vandområde.

Hedegaardsvej vil blive etableret som en kombineret skybruds- og forsinkelsesvej. Den kombinerede skybruds- og forsinkelsesvej er planlagt udført i 2025-2027.

Bebyggelse og terrænbearbejdning i lokalplanområdet må ikke være til hinder for gennemførelse af den kombinerede skybruds- og forsinkelsesvej.

I kystnære og havnenære områder og andre områder med højtliggende grundvandsspejl bør underjordiske konstruktioner sikres mod konsekvensen af et stigende grundvandsspejl.

Det byggeri som lokalplanforslaget muliggør, vil ikke være til hinder for etablering af den kombinerede skybruds- og forsinkelsesvejen, ligesom forvaltningen vurderer, at byggeriet, herunder parkeringskælderens, ikke vil bidrage med et stigende grundvandsspejl.

Byggeprocessen

Der er i Bygningsreglementet fra 2018 bestemmelser om byggepladser og udførelse af byggearbejder (§ 161 - § 165). Disse bestemmelser er også gældende for de byggearbejder lokalplanforslaget muliggør. Bestemmelserne omhandler b.la. hensyn til naboer, nabobygninger, brandsikkerhed, støjgener, affald fra byggepladsen, at vejoverkørsler holdes frie og rengjorte mv.

Jacob Packert, henvendelse nr. 4

Henvendelsen er positiv overfor planerne om opførelse af ungdomsboliger på arealet grundet beliggenheden tæt på metro, og en beboergruppe, der fortrinsvist transporterer sig med cykel og offentlig transport. Desuden, at beboerne med lethed kan komme til diverse uddannelsessteder i København.

Forvaltningens bemærkninger

Forvaltningen videreformidler de positive tilkendegivelser om projektet til bygherre.