

Margretheholm 3.11.2021

Høringssvar til lokalplan 331 II, tillæg 7

Afsender: Grundejerforeningen Søflyhusene Margretheholm

Indhold:

1. Introduktion
2. Bemærkninger af generel karakter
3. Parkering af biler / fortovsbreder
4. Eksisterende renovationsskure, cykelparkering og træbeplantning på matrikel 650bs
5. Daginstitution, nyt skur foreslås omplaceret
6. Fælleshus, hegning og karakter af udearealer
7. Gener i byggeperioden

1. Introduktion

Grundejerforeningen Søflyhusene har udarbejdet nærværende høringssvar til lokalplan 331 Holmen II, tillæg 7.

Grundejerforeningen Søflyhusenes medlemmer er ejerne af de 38 rækkehuse, der er beliggende mellem de to byggegrunde til hhv. botilbud og daginstitution/fælleshus, og foreningen er således nærmeste nabo til begge de bebyggelser, der muliggøres af lokalplantillægget.

Hovedpointerne er følgende:

- Fortovsbreder langs Margretheholmsvej må ikke forringes
- Der skal findes en ny placering til de fællesfaciliteter, som i dag ligger hvor daginstitutionen skal opføres
- Skur til daginstitutionen skal ikke placeres i skel foran rækkehusene
- Etablering af lav hegning om fælleshusets udearealer skal muliggøres, og udearealer skal kunne være græs.
- Gener i byggeperioden skal minimeres

Disse hovedpointer uddybes og begrundes i det følgende.

2. Bemærkninger af generel karakter

Søflyhusene hilser generelt lokalplansforslaget velkommen, idet det muliggør byggeri på de grunde, der har ligget hen som gruspladser i en årrække. Vi tror på, at de funktioner, lokalplansforslaget muliggør, vil berige området. Ligeledes er det positivt, at der i udearealer og byrum fastlægges bestemmelser om sammenhængende grønne arealer og plantning af træer.

Der er dog en række forhold, der kan og bør tages hensyn til.

Visse af emnerne i høringssvaret vedrører lokalplanens bestemmelser, mens andre i højere grad retter sig mod de konkrete byggesager. Begge typer bemærkninger er dog medtaget i dette høringssvar, idet det forventes at grundejeren Københavns Ejendomme, bygherren Byggeri København, samt Teknik- og Miljøforvaltningens byggesagsbehandling læser med.

3. Parkering af biler / fortovsbreder

G/F Søflyhusene har ingen bemærkninger til fastsættelse af parkeringsnormen for biler som sådan.

Dog noterer vi os, at,

- Hverken botilbuddet eller daginstitutionen håndterer parkering af biler på egen grund. Dette finder vi positivt i forhold til begrønning af området, da det muliggør et sammenhængende grønt areal mellem botilbuddet og Vandflyverhangaren.
- Parkeringen er dog flyttet ud på den private fællesvej, hvilket er anderledes end i den helhedsplan, der er udarbejdet af tegnestuen Vandkunsten, hvori parkering kun foregår på den østlige side af Margretheholmsvej, og
- Bilparkeringspladserne foreslås placeret i p-lommer langs Margretheholmsvej, på en måde, der indsnævrer fortovsbredden fra nuværende 2,5 m inkl. kantsten, til blot 1,8 m i forslaget.

Vi finder det uacceptabelt, at den foreslåede disponering af bilparkering **forringer forholdene for fodgængere**, idet:

- Fortovsbredden på Margretheholmsvej langs nybyggerierne mindskes med 70 centimeter, og
- Facadelinjen for botilbud/daginstitution langs Margretheholmsvej angives på Tegning 3b og Tegning 5 til at skulle ligge ret i bagkant fortov, hvilket i praksis vil fradrage *yderligere* 50 centimeter fra den allerede med 70 centimeter forringede fortovsbredde, eftersom cykler formentligt vil parkeres op ad facaden, og
- Det fremgår af situationsplanen for dispositionsforslaget for daginstitutionen, at 4 yderdøre i den sydøstlige del af bygningen åbner udad, ud over fortovet, og ud over matrikelskellet.

Vi henstiller derfor til, at følgende konkrete ændringsforslag indføres i den endelige lokalplan:

- 1) Tegning 3b, snit A-A, snit B-B og snit C-C ændres fra: min. 1,8 m fortov, til: **min. 2,5 m** fortov.
- 2) De ændrede fortovsbredder konsekvensrettes i de øvrige tegningsbilag 2-7.
- 3) Daginstitutionen må ikke have døre, der åbner ud over fortov og matrikelskel.

Der er ingen fysiske forhold på stedet, der forhindrer at bygningernes facadelinje kan forskydes mod vest, og således opretholde de allerede eksisterende fortovsbredder.

Vi er klar over, at bygherren for hhv. botilbud og daginstitution/fælleshus (Byggeri København) har igangsat projektering og totalentrepriseudbud.

Vi er også klar over, at de konkrete ændringsforslag 1) 2) og 3) ovenfor vil medføre omprojektering for bygherre, idet begge byggerier skal flyttes længere væk fra forkant fortov.

I den forbindelse bemærker vi venligst, at det fuldt ud er bygherres egen risiko at igangsætte projektering inden vedtaget og bekendtgjort lokalplan foreligger, samt at Teknik- og Miljøforvaltningen iht. gældende lovgivning ikke må tage økonomiske hensyn på bygherres vegne i udarbejdelsen af lokalplaner.

Konkret kommentar til byggesagsbehandlingen for daginstitutionen:

Vi henstiller til, at de fire parkeringspladser, der er placeret foran daginstitutionen, skiltes med følgende tidsbegrænsning: "15 min. 7-17"

Begrundelse:

Hvis ikke der indføres tidsbegrænset parkering i daginstitutionens åbningstid, vil konsekvensen være, at forældre med ærinde i institutionen vil parkere ulovligt på vejen på selve Margretheholmsvej, udenfor p-lommerne.

Den ulovlige parkering på vejbanen vil forringe trafikikkerheden markant for områdets børnecyklister, og dem er der mange af.

4. Eksisterende skure til affaldssortering, eksisterende cykelparkering, eksisterende belysning samt eksisterende træbeplantning langs rækkehusene Margretheholmsvej 5-21

På matrikel 650bs, hvor daginstitution/fælleshus påtænkes opført, findes der i dag 2 renovations-skure, 10 cykelparkeringspladser og 5 træer, der optager ca. 71 m². Hertil belysningsanlæg i form af stibelysning ved pullertlamper.

Ingen af ovennævnte eksisterende fællesanlæg fremgår på situationsplanen for dispositionsforslaget for den kommende daginstitution, hvilket forleder os til at tro, at bygherre påtænker at fjerne dem. Ej heller fremgår skurene af Tegning 2, 3a, 4, 5 og 6a, 6b, 6c og 7 med signaturen "Eksisterende bygning" – hvilket må være en forglemmelse, der dog kan rettes i de relevante tegningsbilag.



De ovenstående renovations-skure og cykelparkeringspladser benyttes i dag af G/F Søflyhusenes medlemmer. De er opført af Sjælsø Margretheholm P/S efter krav fra Københavns Kommune i byggetilladelsen af 3. juni 2015 med eDoc nr. 2014-0241069, (tegningsbilag "Situationsplan L_5.01), og sidenhen overdraget til DOGM (Den Overordnede Grundejerforening Margretheholm). Efterfølgende har Københavns Kommune v/ Københavns Ejendomme erhvervet den matrikel, hvorpå de ovennævnte fællesfaciliteter er beliggende, og Københavns Ejendomme er af Sjælsø Margretheholm P/S blevet gjort bekendt med, at fælles renovations-skure, cykelparkering, belysning og beplantning findes på matriklen, og er overdraget til DOGM.

Ifm. renovations-skurene bemærker vi særligt det nye lokalplansforslags §13, hvoraf det fremgår, at den gældende lokalplan ophæves i sin helhed *på nær* bl.a. §4, stk. 1e. §4, stk. 1e indeholder *netop* en bestemmelse om, at der skal opføres anlæg for affaldssortering.

Lang historie kort:

G/F Søflyhusene er nu interesserede i at vide, hvad bygherre og planmyndighed har planlagt der skal ske med de fælles renovations-skure, cykelparkering, belysning og beplantning, der findes i dag på den matrikel 650bs, Københavns Ejendomme har erhvervet. De kan *ikke* blot fjernes uden at blive genetableret andetsteds.

Idet vi går ud fra, at Københavns Kommune som ny grundejer vil indtræde i den overordnede grundejerforening (DOGM), ser vi frem til at byde jer velkommen, og drøfte hvorledes I vil behandle de af foreningens fællesfaciliteter, der befinder sig på jeres matrikel.

Forslag til fremdrift:

- G/F Søflyhusene (og antageligvis også DOGM) ønsker at blive kontaktet af bygherre og/eller planmyndigheden med henblik på at finde en løsning.

- Vi ønsker at renovationsskure og cykelparkering omplaceres efter nærmere aftale.
- Vi ønsker at 5 træer opgraves og omplaceres efter nærmere aftale, eller at bygherre alternativt nyindkøber og udplanter 5 træer andetsteds med samme stammeomkreds som de eksisterende træer har opnået i dag.
- Vi ønsker at belysningsanlæg skal opretholdes.

Økonomiske forhold vedr. de fysiske forhold er et mellemværende mellem køber og sælger af matrikel 650bs, og er således både DOGM og G/F Søflyhusene uvedkommende i sin helhed.

5. Daginstitution, nyt skur foreslås omplaceret

Af dispositionsforslaget for daginstitutionen fremgår det, at der er disponeret et 22 m² skur til have- og legeredskaber i skel ud for rækkehusene Margretheholmsvej 13-19.

Rækkehusene har selv skure i skel, og afstanden mellem hhv. daginstitutionens foreslåede og rækkehusenes eksisterende skure er kun bredden af stien inkl. beplætning, der adskiller de to: 2,2 meter.



Bygherre bedes overveje:

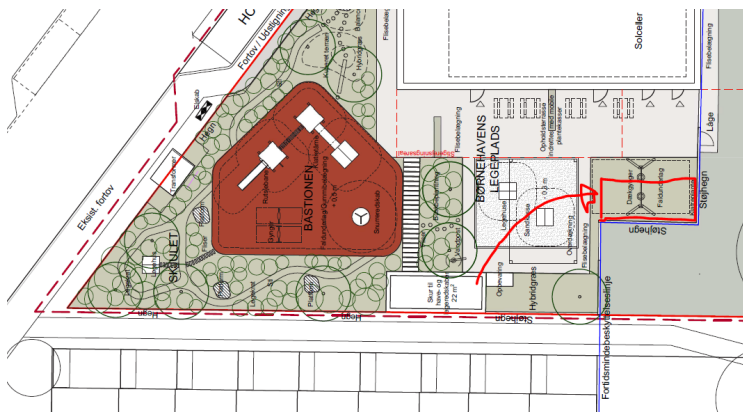
- Hvorledes forholder den foreslåede placering af skuret i skel sig til brandsmitte?
- Herunder: Overholder den foreslåede placering af skuret afstandskravene i bygningsreglementets kapitel 5 – brand, uddybet i vejledningen ”Bilag 15 - Præ-accepterede løsninger for sekundær bebyggelse i tilknytning til andet byggeri end enfamiliehus og lign.”, særligt afsnit 4.2.1 – afstand til skel, vej- og stier? Heri er afstandskravet nemlig angivet til 2,5 – 5 meter til skel, alt efter facadematerialets brandklasse.

Udover at overholde regler for brandsmitte, vil en større afstand mellem skur og rækkehuse også markant forbedre lysforhold og rumoplevelse hos de naboer, der bor lige op ad den planlagte daginstitutionens skur.

Konkret løsningsforslag til ændring af skurets placering:

Vi foreslår, at skuret flyttes til den på plantegningen nedenfor viste placering.

Omdisponering af legepladsens gyngestativ som følge heraf forekommer uproblematisk.



6. Fælleshus, hegning og karakter af udearealer

Hegning

Vi ønsker at lokalplanen muliggør, at fælleshusets udearealer, benævnt Byrum D, kan hegnes. Det kan fx være med et åbent stakit på 1-1,2 meters højde, eller med hæk eller anden beplantning.

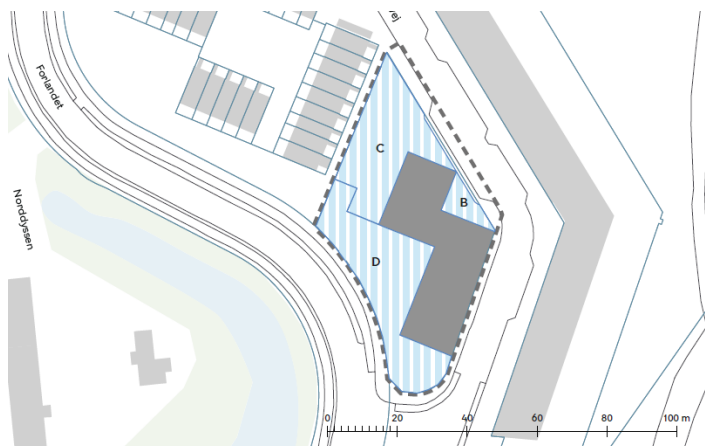
Vi ønsker, at §8 stk. 6, *Byrum D*, allerede på lokalplansniveau meddeler dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 18.

Alternativt skal byggeandragendet for fælleshuset indeholde en dispensationsansøgning om lav hegning eller hæk, således at denne ansøgning kan behandles samtidig med byggesagen, og dispensationen meddeles samtidig med byggetilladelsen gives. Der kan tages udgangspunkt i den allerede meddelte dispensation til hegning af strækningen langs Forlandet ved rækkehusene.

Begrundelse:

Fælleshuset skal bruges til fx børnefødselsdage og lignende.

Udearealerne til fælleshuset er direkte farlige at benytte for børn, hvis der ingen fysisk afgræsning (hegn eller hæk) er til Forlandet. (Kan man forestille sig en situation, hvor de voksne sidder indendørs og drikker kaffe, mens de 4-årige børn leger alene op ad en trafikeret vej? Næppe.)



Desuden er der risiko for at Byrum D's 'bede med beplantning' vil blive trampet ned af gæster med ærinde til ARC / skibakken, som vil skrå henover arealet på vej fra busstoppestedet til 2A, dersom arealet ikke hegnes eller afgrænses med beplantning.

Karakter af udearealer

§8 stk. 6, *Byrum D*, angiver, at "Mindst 90 % af det på tegning 6a viste areal skal være bede med beplantning."

Vi ønsker at sikre os mulighed for, at byrum D også kan fremstå helt eller delvist som enggræsareal eller græsplæne.

Begrundelse:

Fælleshuset skal bruges til børnefødselsdage og lignende.

Hvis 90% af arealet rundt om skal være fx blomsterbede, bliver de trampet ned af legende børn og voksne. Helt eller delvis græsplæne er mere anvendeligt.

Desuden er det "bede med beplantning", hvad enten det er stauder, bunddække eller prydragræsser, erfaringsmæssigt meget driftstunge, og vanskelige for DOGMs gartnere at opretholde i nogenlunde stand. Grundejerforeningen ønsker ikke at overtage et areal, der iht. lokalplanen skal udformes på en måde, der ikke kan driftes indenfor dens nuværende kompetencer.

7. Gener i byggeperioden

Afstanden fra rækkehusene til den foreslåede daginstitutions byggeplads kommer til at være mindre end 3 meter. Det bør derfor anskueliggøres fra bygherres side i hvilket omfang, støj- og støvgener ved byggeriet kommer til at påvirke i byggeperioden – og hvilke foranstaltninger, der vil blive foretaget for at overholde gældende lovgivning og sikre det gode naboskab på disse områder.

Med ønsket om en god dialog om de ovenstående forhold,

Med venlig hilsen

Bestyrelsen
Grundejerforeningen Søflyhusene