

Høringssvar til forslag til tillæg 7 lokalplan 331 Holmen II

Afsender: Den Overordnede Grundejerforening Margretheholm (DOGM)

Indledning

Nærværende høringssvar til lokalplan 331 Holmen II, tillæg 7 er udarbejdet af DOGM.

DOGM er overordnet grundejerforening for grundejerforeninger og ejerforeninger samt ejere af storparceller inden for grundejerforeningens område. DOGM varetager opgaver af fælles interesse, rettigheder og forpligtelser for ejere af ejendommene på Margretheholm, samtlige udstykkede ejendomme, herunder storparceller. Ejere af samtlige storparceller er medlemmer af DOGM, som således repræsenterer ejere af samtlige storparceller på Margretheholm.

Høringssvaret er disponeret over følgende hovedpunkter:

1. HC p-plads på det grønne areal mellem botilbud og vandflyverhangaren
2. Fortovsbreder langs Margretheholmsvej
3. Eksisterende renovationskure, cykelparkering og træbeplantning på matrikel 650bs
4. Skur til daginstitutionen ved eksisterende rækkehuse
5. Fælleshus, hegning og karakter af udearealer
6. Gener i byggeperioden
7. Adgangsforhold til Margretheholmen for bløde trafikanter

Disse hovedpunkter uddybes og begrundes i det følgende.

DOGM hilser generelt lokalplansforslaget og de kommende medlemmer af DOGM velkommen. I det følgende påpeger vi de forhold, som vi mener, at der bør kigges nærmere på og tages hensyn til i den videre bearbejdning og justering af forslaget.

Visse af emnerne i høringssvaret vedrører lokalplanens bestemmelser, mens andre retter sig mod de konkrete byggesager. Begge typer bemærkninger er medtaget i dette samlede høringssvar, da vi forventer, at høringssvaret vil være tilgængeligt for alle de involverede og vedrørende partere.

1. HC p-plads på det grønne areal mellem botilbud og vandflyverhangaren

DOGM ser meget positivt på, at forslaget muliggør et sammenhængende grønt areal udspændt imellem botilbuddet og den fredede Vandflyverhangar bygning. Dog mener vi, at den foreslåede placering af HC p-plads bør rykkes ud af det grønne areal og ud til den brede p-lomme langs Margretheholmsvej.

Parkering af biler på hele Margretheholm, inklusive handicap p-pladser, er alle steder disponeret langs veje i afmærkede båse som enten vinkelret parkering eller parallel parkering. Det friholder de grønne arealer inde mellem husene/blokkene fri for biler, som vi ser som en væsentlig kvalitet for områdets grønne udearealer og byrum.

Den nordlige af de to disponerede p-lommer på den østlige side af botilbuddet langs Margretheholmsvej er, som det blev beskrevet af forvaltningen på det afholdte beboermøde d.

4.11.2021 og som det fremgår af situationsplanen, ekstra bred og lang, da den skal kunne håndtere renovationskøretøjer og lign. Og eftersom renovation kun vil finde sted over meget begrænsede antal minutter dagligt, bør denne p-lomme også kunne håndtere HC p-pladsen for botilbuddet.

I umiddelbar nærhed af det foreslåede botilbud mod både nord og syd, langs hhv. Flyhangargade og Søflygade, eksisterer der allerede i dag 3 handicap p-pladser (fig. 1), som til hverdag står tomme. Disse bør om muligt også tænkes ind i ft. dækning af behov for handicap parkering, da de fortsat vil være disponible for alle beboere med handicap licens.

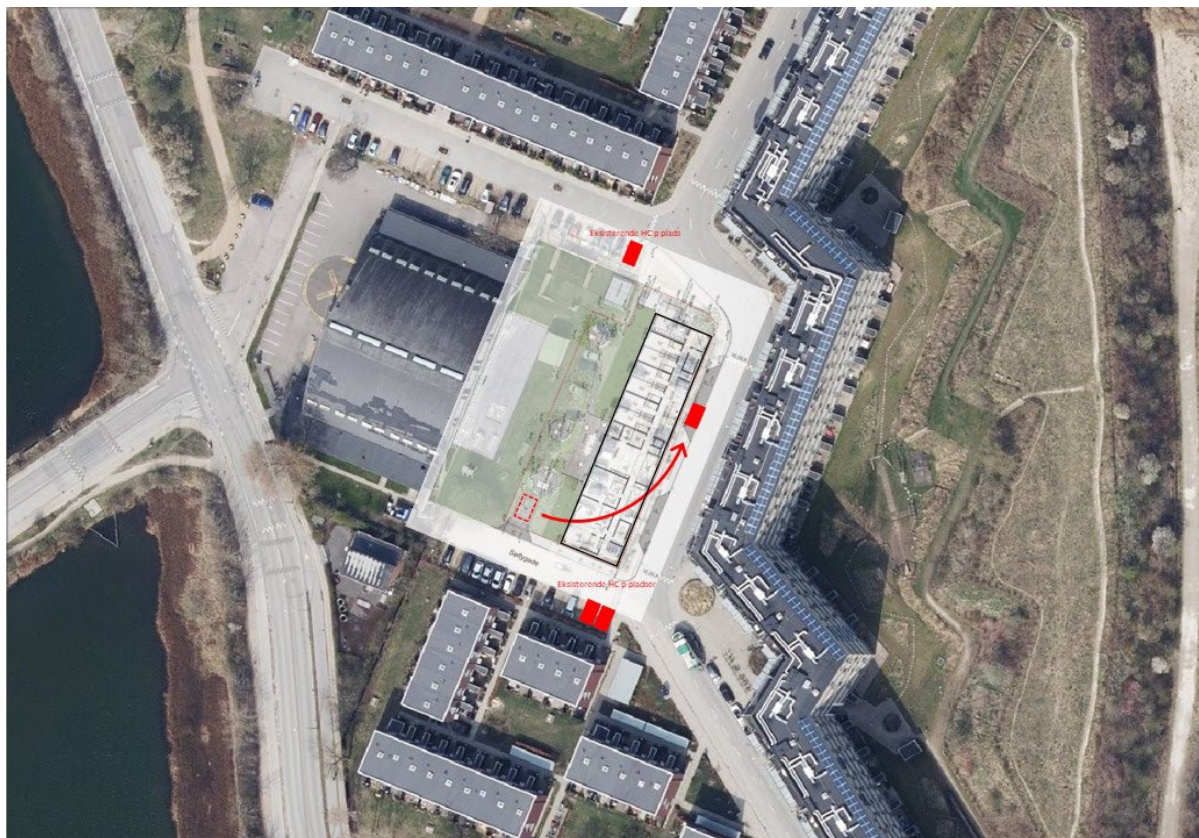


Fig. 1

2. Fortovsbredden langs Margretheholmsvej

I forslaget indskrænkes fortovsbredden fra den eksisterende 2,5 m til 1,8. Vi har en bekymring om at dette kan forringe forholdene for fodgængere. Vi henstiller derfor til, at der rettes fokus på at undersøge dette forhold nærmere mhp. at afsøge evt. mulige forbedringer.

Dog er det vigtigt for os at understrege, at en evt. udvidelse af fortovsbredden ved botilbuddet ikke må være på bekostning af og betyde forringelse af det sammenhængende grønne areal på den vestlige side af botilbuddet mod Vandflyverhangaren.

3. Fortovsbelægning og overkørsel

Af forslaget fremgår det at fortovsbelægningen ikke er svarende til den eksisterende (fig. 2). Belægningen på fortove og pladser på hele Margretheholm følger en og samme design manual, hvilket er med til at skabe sammenhæng mellem delområderne og sikre en helhed. Belægningen på fortovet langs både botilbuddet og daginstitution/fælleshus bør selvfølgelig derfor have samme belægningsmateriale og mønster for at sikre integration og sammenhæng med alle øvrige tilsvarende arealer på Margretheholm.

Overkørsel på Søflygade, som skal betjene den i forslaget disponerede HC p-plads i ovennævnte foreslået placeret langs Margretheholmsvej, bør fjernes og fortov langs Søflygade bør således ophøre svarende til modsatte ende af botilbuddet mod Flyhangargade. Det vil således frigøre mere plads til mere bynatur og det grønne vil således få mere plads mellem de to bygninger. Derved øges de landskabelige og rumlige kvaliteter foran den fredede Vandflyverhangar bygning.

I modsætning til informationen i situationsplanen viser visualiseringen af projektet dog vores ønskede og beskrevne scenarie, i ovennævnte kommentar, hvor der ikke eksisterer en overkørsel, eller en HC p-plads her, og hvor der til gengæld er mere flora og fauna (fig. 3)

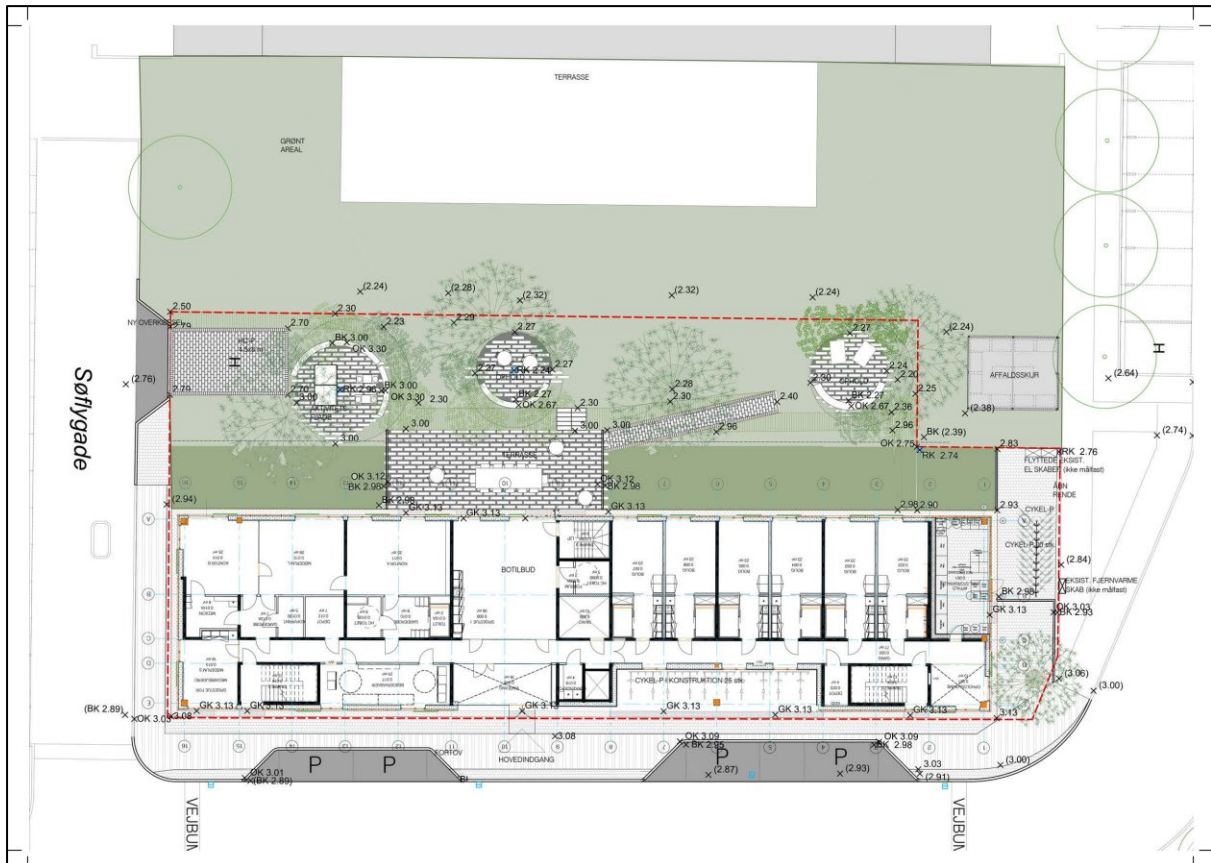


Fig. 2



Fig. 3

3. 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. (fig 2 og 3)

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 anses for at være en forglemmelse.



Fig. 4



Fig. 5

De ovennævnte renovationsskure 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, og sidenhen overdraget til DOGM.

Siden 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 renovationsskure, cykelparkering, belysning og beplantning findes på matriklen, og er overdraget til DOGM.

Ifm. renovationsskurene 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.

DOGM og G/F Søflyhusene er derfor interesserede i at vide, hvad bygherre og planmyndighed har planlagt, at der skal ske med de fælles renovationsskure, cykelparkering, belysning og beplantning, der findes i dag på den matrikel 650bs, Københavns Ejendomme har erhvervet, da de ikke kan fjernes uden at blive genetableret andetsteds.

Idet vi går ud fra, at Københavns Kommune som ny grundejer vil indtræde i DOGM, ser vi frem til at byde jer velkommen, og drøfte håndteringen af foreningens fællesfaciliteter, der befinder sig på jeres matrikel.

Forslag til fremadrettet proces herom:

- DOGM og G/F Søflyhusene ønsker at blive kontaktet af bygherre og/eller planmyndighed skriftligt med henblik på at finde en tilfredsstillende løsning.
- Vi ønsker at renovationsskure og cykelparkering omplaceres efter nærmere aftale med DOGM og G/F Søflyhusene.
- Vi ønsker at 5 træer opgraves og omplacere, eller at bygherre alternativt indkøber og udplanter 5 nye træer, med samme stammeomkreds som de eksisterende træer har opnået i dag, andetsteds efter nærmere aftale med DOGM og G/F Søflyhusene.
- 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.

4. Skur til daginstitution ved rækkehusene

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. (fig. 6)

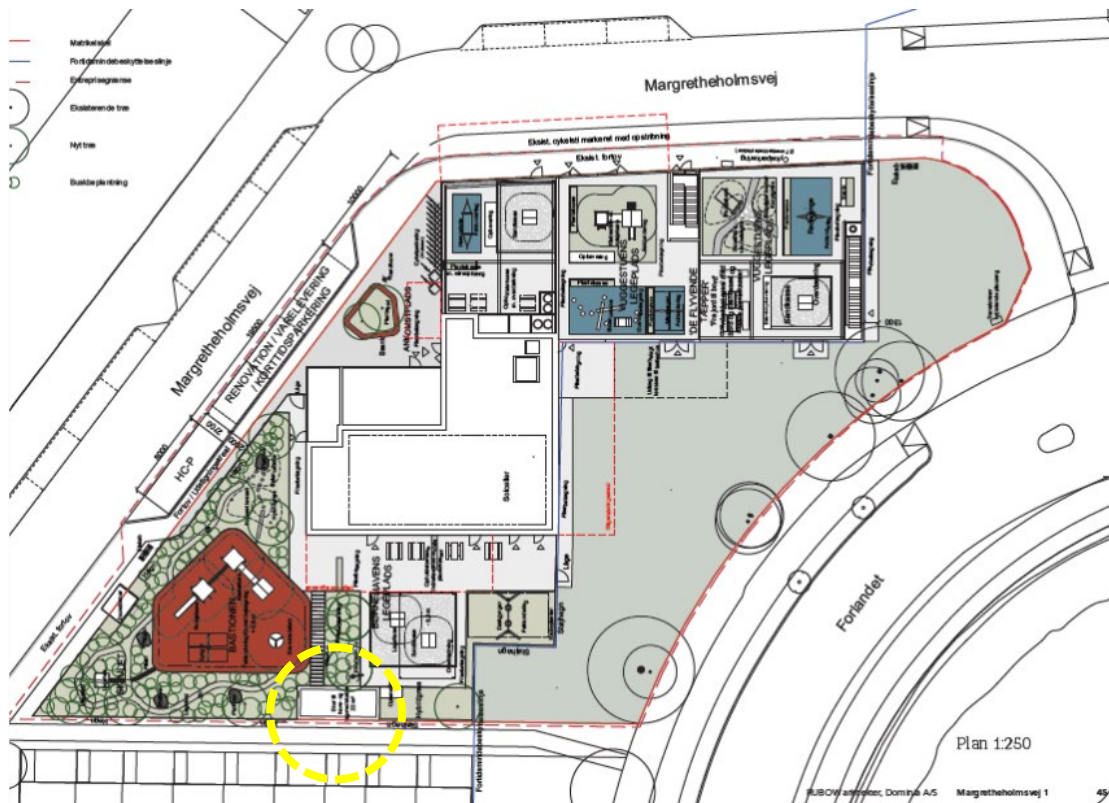


Fig. 6

Afstanden mellem hhv. daginstitutionens foreslåede og rækkehusenes eksisterende skure er kun bredden af stien inkl. højbede/plantekasser, der adskiller de to, nemlig 2,2 meter.



Fig 7

Med udgangspunkt i den foreslåede placering og afstand er vi bekymrede for dels risiko for brandsmitte og dels lysforhold, samt rumoplevelsen for de beboere, som bor lige ud til det planlagte skur til daginstitutionen. Det vil vi gerne bede bygherre om at se nærmere på mhp. at undersøge alternative muligheder for disponering.

5. Fælleshus, hegning og karakter af udearealer

Hegning

Vi ønsker at lokalplanen muliggør, at fælleshusets udearealer, benævnt Byrum D (fig. 8), 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 at byggetilladelsen gives. Der kan tages udgangspunkt i den allerede meddelte dispensation til hegning af strækningen langs Forlandet ved rækkehusene.

Fælleshuset skal bruges til bl.a. familiearrangementer som børnefødselsdage og lignende. Udearealerne til fælleshuset er usikre og direkte farlige at benytte for børn, hvis der ingen fysisk afgræsning (hegn eller hæk) er mod Forlandet. Trafikken på netop Forlandet har været hastigt stigende, og forventes at stige yderligere, især med lastbiler for materiel- og jordtransport ifm. etablering af bl.a. Lynetteholm.

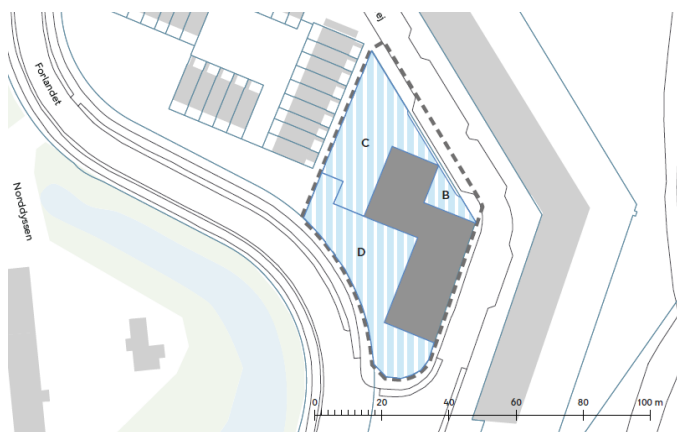


Fig. 8

Desuden er der risiko for at Byrum D's beplantning vil blive trampet og slidt ned af gæster med ærinde til ARC / skibakken, som vil bevæge sig hen over arealet for at undgå omvej på vej fra busstoppestedet, 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. Fælleshuset skal bruges til bl.a. familiearrangementer såsom 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 væsentligt mere anvendeligt og vil give større nytteværdi ift. fælleshuset, samt være nemmere for DOGM at drifte.

6. Gener i byggeperioden

Afstanden fra rækkehusene til den foreslåede daginstitutions byggeplads kommer til at være mindre end 3 meter. Og hele vejen rundt om det foreslåede botilbud er der bebyggelse med en høj andel af børnefamilier med små børn. Det bør derfor anskueliggøres fra bygherres side i hvilket omfang, støj- og støv- og andre gener ved byggeriet såsom færden og parkering af arbejdskøretøjer kommer til at påvirke miljøet i byggeperioden – og hvilke foranstaltninger, der vil blive foretaget for at sikre det gode naboskab udover overholdelse af gældende lovgivning på disse områder.

7. Adgangsforhold til Margretheholm for bløde trafikanter

Området på Margretheholm er præget af, at der i helhedsplanen ikke er tænkt tilfredsstillende adgangsforhold for de bløde trafikanter herunder cyklister og knallerter. Med flere daglige brugere af arealerne på Margretheholmen er vi bekymrede for at dette problem kan blive større. Emnet blev nævnt på borgermødet om lokalplanforslaget d. 4.11.2021, hvorfor det også er blevet nævnt af lokaludvalget, som i deres indledende svar til lokalplanen bemærkede, at der bør etableres flere adgangsveje for bløde trafikanter til Margretheholm.

Vi ønsker derfor at der ses nærmere på hvordan adgangsforhold for de bløde trafikanter kan forbedres og hvilke løsninger der i den sammenhæng kan tilvejebringes. Ligeledes ønsker vi, at fri passage på stier, pladser, promenader og broer, som det fremgår af §8 stk. 5 sikres.

Med ønsket om en god dialog om de ovenstående forhold,

Med venlig hilsen

Bestyrelsen
Den Overordnede Grundejerforening Margretheholm