

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 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