

## Høringsvar vedr. lokalplanforslag for "Vibenshus Runddel vest"

A/B Aldersrogade 11/Teglværksgade 14-16

Lokalplanforslaget omfatter en del af den karré, som A/B Aldersrogade 11/Teglværksgade 14-16 er beliggende i. Byggeriet såvel som den færdige bebyggelse vil derfor i større eller mindre grad på en række områder direkte påvirke både beboerne og driften af ejendommen såvel som kvarteret generelt.

Som udgangspunkt er lokalplanforslaget "Vibenshus Runddel vest" en klar forbedring i forhold til den tidligere vedtagne lokalplan 475. A/B Aldersrogade 11/Teglværksgade 14-16 har dog nogle konkrete opmærksomhedspunkter, som er særligt vigtige og i visse tilfælde afgørende for foreningen, samt mere generelle ønsker og forslag til en forbedring af lokalplansforslaget.

A/B Aldersrogade 11/Teglværksgade 14-16 ville foretrække at byggeriet blev udformet som en stor karré istedet for den foreslåede løsning med en ren boligkarré og en erhvervskarré adskilt af en grøn passage. Dette er ud fra en anvendelighedsbetragtning af dels den foreslåede grønne passage mellem boligdelen og erhvervsbyggeriet, dels ud fra et ønske om en så stor fælles gård som muligt.

Passagen, som løber parallelt med Teglværksgade, vil ligge i skygge det meste af dagen. Om sommeren henligger baggårdene til ejendommene langs Teglværksgade 2-16 i skygge fra middagstid. Der er dog sol det meste af morgenen og hele formiddagen. Som forslaget er beskrevet, vil erhvervsejendommen mod Vibenshus Runddel skygge fuldstændigt for passagen i morgentimerne, og da den planlagte boligejendom er betragteligt højere end den eksisterende bebyggelse i Aldersrogade og Teglværksgade vil den skygge fuldstændigt om eftermiddagen. Der vil således kun være sol mellem klokken ca. 10.00 og 12.00 (om sommeren).

A/B Aldersrogade 11/Teglværksgade 14-16 ønsker af flere årsager, at der bliver etableret en fælles lukket baggård, der omfatter den størst mulige del af karréen. Dels er der et ønske om mulighed for et aflukket grønt areal, dels et ønske om størst mulige afstand til genboerne i karrén. Den vigtigste grund er dog adgangsvejen til afhentning af dagrenovation mv. Der har altid været direkte adgang fra Aldersrogade til ejendommens baggård over pladsen foran Aldersrogade 5, og affald er blevet afhentet af den vej i mindst de seneste 42 år. Da det kun er den tid de beboere, som har boet længst tid i A/B Aldersrogade 11/Teglværksgade 14-16 kan erindre, er det højst sandsynligt, at det er foregået på samme måde siden ejendommen blev opført i 1908. Da der samtidigt ikke er andre muligheder for en nogenlunde niveaufri adgang til baggården, er det derfor afgørende, at der gennem det foreslåede boligbyggeri fastholdes en adgangsvej til direkte afhentning af affald fra baggården - ideelt set fra et fælles affaldsområde.

I forbindelse med etablering af taglejligheder i 2013-2014 ansøgte A/B Aldersrogade 11/Teglværksgade 14-16 om at få lov til at forhøje tagfladen på ejendommen. Af hensyn til sammenhængen med naboejendommene blev der kun givet tilladelse til at hæve tagryggen med 50-70cm, hvilket er et forståeligt argument. Henset hertil kan det undre, at lokalplanforslaget lægger op til, at beboelsesejendommen kan bygges op til to etager højere end de eksisterende ejendomme i karréen. Som minimum bør man tilstræbe en ensartet "gesimshøjde" og en tydelig aftrapning af de højereliggende etager. Ideelt set bør hele karreen have en ensartet højde med undtagelse af "tårnet" på Jagtvej 169a, der bør fremstå som netop et tårn.

Aldersrogade og Teglværksgade er i dag releativt forskåenede for trafik. De mange ekstra etagemeter bolig og erhverv vil naturligvis medføre en forøgelse af især biltrafikken i området. Det bør derfor overvejes, om der skal etableres fartdæmpende foranstaltninger på især Aldersrogade for at sikre, at kvarteret stadig fremstår som en trafikalt sikker og meget mere rolig kontrast til den voldsomme trafik på Lyngbyvej og Jagtvej.

Efter oprettelsen af "gul" parkeringszone er parkeringsforholdene i dag nogenlunde rimelige i sammenligning med Indre Østerbro. Dette skyldes primært den relativt lave udnyttelsesgrad af det eksisterende erhversvbyggeri på hjørnet af Aldersrogade og Jagtvej. Da lokalplanforslaget lægger op til en betragteligt mere intensiv udnyttelse af arealet, vil de ca. 60 nye parkeringspladser, der har været tale om at etablere i en parkeringskælder, slet ikke være nok. Resultatet vil endvidere give en miljømæssig belastning, da der vil blive mange flere cirkulerende trafikanter på jagt efter en parkeringsplads. Et andet sted i Skt. Kjelds Kvarter kæmper de i øjeblikket for at få tilladelse til at undgå at reetablere 23 parkeringspladser på taget af den bygning, hvor Østergro ligger. Vores forslag er derfor at flytte kravet om disse 23 pladser fra et tag i Æbeløgade til en kælder i Aldersrogade.

A/B Aldersrogade 11/Teglværksgade 14-16 ser frem til at byggeriet forhåbentligt bliver udført med mindstmulig gene for naboerne, hvorfor vi skal bede om at ovenstående anførte forhold tages i betragtning, samt at det færdige resultat kommer til at fremstå som en velintegreret, smuk og funktionel del af kvarteret.

Mads Schenstrøm Stefansen

Formand, A/B Aldersrogade 11/Teglværksgade 14-16