

Henrik Vibe-Hastrup  
Lindgreens Allé 4  
2300 København S  
e-mail: [vibe-hastrup@post.tele.dk](mailto:vibe-hastrup@post.tele.dk)

21. oktober 2019

Til:  
Teknik- og Miljøforvaltningen  
Byens Udvikling  
Postboks 348  
1503 København V

Emne: Indsigelser vedrørende forslag til lokalplan for Lindgreens Allé II

Bilag:

1. HVH indsigelser vedrørende forslag til lokalplan 550 for Lindgreens Allé. Fastholdes
2. HVH Indsigelse. Forslag til lokalplan 550. Københavns Museum udtalelse. Fastholdes
3. KK TMF. Notat om henvendelser fra en høring af grundejerne i lokalplanområde 550
4. KK TMF. Notat om grundejernes kommentarer til første udkast til lokalplanforslag II
5. HVH. ØENS advokat. KK TMF. Grundejerforening lokalplan 550. HVH har ikke medlemspligt
6. Pressens beskrivelse af min situation efter vedtagelsen af lokalplan 550

Med henvisning til ”Forslag til lokalplan, Lindgreens Allé II, af 26. august 2019” gør undertegnede ejer af Lindgreens Allé 4, Matr.nr. 30H Sundbyøster, hermed indsigelse mod forhold som beskrevet i nedenstående.

Indledningsvis skal det fremhæves, at jeg har en verserende klagesag, vedrørende Lokalplan 550, liggende ved Planklagenævnet. Klagen blev oprettet 27-06-2017 på Planklagenævnets gamle klageportal med Klage ID: 188215, og er videreført 18-09-2018 på Planklagenævnets nye klageportal med klagenummer 1001193.

Planklagenævnet har 16-05-2019 meddelt mig at min klagesag først kan forventes behandlet i 1. halvår af 2020!

KK TMF har endnu ikke besvaret mine afgørende vigtige bemærkninger af 10-08-2017, ”Klagers svar på Københavns Kommunes bemærkninger til klagen” i klagesagen til Planklagenævnet, og har således ved at trække tiden ud, unødigt forsinket sagens videre behandling og endelige afgørelse i over 2 år!

KK TMF har tværtimod i stedet brugt de argumenter, som jeg har fremlagt i mit svar til Planklagenævnet, direkte imod mig selv i det nye lokalplanforslag II. Herved reduceres mine muligheder for at gøre reel indsigelse mod virkningerne af den nye lokalplan på min ejendom til nul, hvis den skulle blive vedtaget af Borgerrepræsentationen, som den er forelagt!

**Af hensyn til min retssikkerhed skal jeg derfor hermed begære udsættelse af vedtagelsen af den nye lokalplan, samt fortsat udsættelse af lokalplan 550 så vidt angår virkningerne i forhold til min ejendom som beskrevet i mine indsigelser bilag 1 og 2 og min verserede klagesag ved Planklagenævnet til denne er endelig afgjort og afsluttet!**

**Jeg fastholder derfor også hermed mine indsigelser til Lokalplan 550 indtil min klagesag ved Planklagenævnet er endelig afgjort og afsluttet! Se venligst bilag 1, 2 og 3!**

Derudover har jeg følgende indsigelser til det nye lokalplanforslag Lindgreens Allé II:

1. Overkørsel til parkeringskælder lige overfor Lindgreens Allé 4 skal flyttes!

På Tegning 3a er der fortsat markeret en overkørsel til P-kælder lige overfor Lindgreens Allé 4.

Denne placering er stærkt generende og vil udgøre en risiko for børn og voksne i Lindgreens Allé 4, der har garage og udgang lige overfor, og den kan derfor ikke accepteres!

Det må være uproblematisk at flytte denne markering på tegningen, såfremt der ikke allerede foreligger et konkret og måske ligefrem godkendt projekt, der bruger denne placering til P-kælder overkørsel, trods den opsættende virkning af min klage til Planklagenævnet?

Med mine indsigelser til forslag til lokalplan 550 spurgte jeg også direkte KK TMF om denne problematik, uden at få svar, og spørgsmålet indgår i min klagesag ved Planklagenævnet.

Se også venligst bilag 1 og bilag 3 vedrørende overkørsler til P-kælder.

## 2. Ønskede højder af nye ejendomme tæt omkring Lindgreens Alle 4 skal reduceres!

Denne indsigelse skal ses som et forsvar mod risikoen for at blive lukket inde mellem tætliggende høje bygninger, der ville ødelægge nuværende udkig til fri himmel og reducere lysindfaldet, og tillige øge uønsket indkig til hus og have, for den eksisterende bebyggelse med blot stue og 1. sal. Vi bor tre generationer på matriklen og vi ønsker ikke at flytte!

- a) På side 50 er der vist et maksimalt etageantal på 5, for Lindgreens Allé 6 og 8, og et maksimalt etageantal på 6-7 for arealet mellem Lindgreens Allé 8 og Gyldendals tidligere pakhús. Disse højder gøres der hermed indsigelse imod med følgende begrundelse. Ejendommene Lindgreens Allé 4, 6 og 8, er alle mindre parcelhuse med stue og 1. sal. Husene er alle placeret på den bageste del af grunden, med en lille forhøje ud mod Lindgreens Allé. Husene er bygget i slutningen af 1800 tallet og udgør med deres egenart og alder et markant og karakteristisk udtryk for områdets historie. Dette kan desuden glimrende bibeholdes i den ønskede tilbagetrukne karréstruktur, ved at lade denne følge de eksisterende bygningers tilbagetrukne facadelinje, som det også er brugt flere andre steder i lokalplansforslaget! Se også venligst side 11, "Bebyggelsens placering og udformning". Men det er tydeligvis de private initiativtagere og deres arkitekter, der bestemmer hvordan bygningsmassen i lokalplanen skal ligge - herunder også for min matrikel, trods mine indsigelser!

Det forventes også at disse mindre ejendomme under alle omstændigheder, som hidtil, respekteres med hensyn til nye omgivende bygningers højde og afstande, så længe bare en af dem fortsat bliver benyttet til beboelse. Alle de tre parcelhuse er beboede nu og har været det siden 1899-1900.

Det vil i praksis sige at der ikke må ændres på reglerne og betingelserne for at bygge nyt på de 3 matrikler og at den nuværende frie horisont ikke må blive reduceret af omgivende nybyggeri!

- b) På side 10 er der vist et 3 etagers, 4-længet, rækkehus på Lindgreens Allé 3. På side 50 er der vist et maksimalt etageantal på 5, for samme bebyggelse. Disse højder gøres der hermed indsigelse imod, da der ikke kan accepteres byggeri med mere end 1 etage med den viste placering på denne grund! Til støtte for indsigelsen skal i øvrigt bemærkes, at såvel den tidligere som den nuværende bebyggelse på denne grund var og er i et plan. Se også venligst argumentationen i punkt 2.a.
- c) På side 50 er vist et maksimalt etageantal på 4 for Lindgreens Allé 2/ Strandlodsvej 5. Denne højde gøres der hermed indsigelse imod, da der her ikke kan accepteres byggeri med højder, der overstiger den eksisterende, 4 til 5 meter høje, brandmur i skel mellem Lindgreens Alle 2 og 4! Se også venligst argumentationen i punkt 2.a.
- d) På side 38 er der vist den eksisterende industriejendom med tre etager, på hjørnet Strandlodsvej 5/Lindgreens Allé 1. Skulle denne bevaringsværdige bygning eventuelt ønskes indrettet til

boliger, kan dette kun accepteres i stueplanet, og på første sal frem til det fjerde sidste vindue, og på 2. sal frem til start af altanen, begge dele set fra Strandlodsvej!  
Se også venligst argumentationen i punkt 2.a.

Det ser ud til at der, i oktober 2019, er flyttet folk ind bag nogen af de vinduer der ikke er accepteret jævnfør ovenstående.

**Da min klagesag ved Planklagenævnet endnu ikke er afsluttet, også vedrørende dette punkt, anmodes KK derfor hermed om, også her fortsat at håndhæve den opsættende virkning som min klage giver anledning til!  
Se også venligst bilag 1 og bilag 3.**

- e) På side 50 er der, som noget nyt for lokalplanforslag II, vist et maksimalt etageantal på 6 for de to allernordligste byggefelt. Der gøres hermed indsigelse mod højden af den vestligste af disse 2 meget lange bygninger. Der kan ikke accepteres byggeri med mere end fire etager på denne grund, da dette vil dække yderligere for solindfald og udsyn, i forhold til den nuværende linje, udgjort af taget på den bagvedliggende meget lange Telia bygning der allerede dækker voldsomt herfor!  
Se også venligst argumentationen i punkt 2.a. Se også venligst bilag 3.

### 3. Lindgreens Allé 4 skal ikke indgå i placeringen af almene boliger i området!

Som lille enkeltstående bolig/erhverv matrikel ejet af én mand, M/K, hører Lindgreens Allé 4 ikke ind under kravet om at skulle levere 25% af boligbyggeretten til almene boliger.

Ejendomsværdien må desuden forventes at falde væsentligt ved kravet til almene boliger på matriklen. ØENS Murer tilbød mig således 600.000 kr., inden høringsperiodens start i 2016, hvis jeg ville lade min ejendom "øremærke" til almene boliger, hvilket jeg på det kraftigste frabad mig.

Område D, vedrørende almene boliger, skal derfor stoppe ved skellet mellem Lindgreens Allé nr. 4 og 6!  
Lindgreens Allé 4 skal dermed indgå i det tilstødende område, ud mod Strandlodsvej, hvor der ikke er krav til almene boliger!

Se også venligst tegning 2c. Almene boliger. Side 46.

### 4. Handel med byggeret skal reguleres effektivt, så det ikke vender op og ned på lokalplanen!

Med henvisning til kommentarfeltet på side 31 åbner lokalplanen op for handel med byggeret.

Det vides at der allerede er konkrete ønsker/planer om at sælge byggeret, for at undgå den voldsomt forhøjede ejendomsskat som følge af den øgede bebyggelsesprocent.

Det skal derfor klart fremgå af Lokalplanens bestemmelser i hvilket omfang det er muligt at sælge byggeret, og i hvilket omfang dette reducerer ejendomsskatten!

Desuden skal det fremgå klart og tydeligt, hvor i lokalplanen der eventuelt er ledig kapacitet til overflytning af uudnyttet byggeret!

Endvidere skal det i Lokalplanens bestemmelser effektivt tilsikres, at der ikke kan opstå en "først til mølle" effekt, hvor ejere der ikke umiddelbart gør brug af deres byggeret, risikerer at den samlede bebyggelsesprocent er opbrugt, inden de får udnyttet deres byggeret!

. Se også venligst bilag 4.

5. Ejendomsskatten skal først reguleres når byggeretten for matriklen er udnyttet!

Med lokalplan 550 har jeg oplevet at vores ejendomsskat er steget så voldsomt, fra dag til dag, at vi nu står i risiko for at måtte gå fra hus og hjem. Københavns Kommune har desuden allerede to gange truet mig med at sætte mit hus på tvangsauktion, hvis jeg ikke betalte den åbenlyst urimeligt høje skat til tiden, trods min nød og trods mine velbegrundede indvendinger og indtrængende bønner.

Derudover har den voldsomme og pludselige ekstraskat medført at mine handlemuligheder er totalt forsvundet, så jeg derved er blevet fanget i en fælde, hvor jeg bare kan vente på at gå konkurs og tilmed leve i et byggehelvede i mellemtiden, hvor 5 etagers bygninger vil skyde op omkring ørerne på os! Den nye lokalplan skal derfor med en klausul tilsikre, at små boligejere der blot ønsker at blive boende på deres lille matrikel, ikke bliver jaget bort på grund af en helt urimelig og uretfærdig beskatning, af den pludseligt øgede grundværdi, som følge af et privat initiativ til en ny lokalplan, hvis udformning jeg endda ikke har kunnet få den mindste indflydelse på!

Skulle der mod forventning ikke være hjemmel til en sådan klausul, bedes Forvaltningen hermed om at tage initiativ til at få dette indført i lovgivningen, så sagesløse borgere ikke skal kunne tvinges ud af deres hus og hjem på grund af en uforudsigelig og åbenlyst urimelig og uretfærdig høj beskatning af deres lille ejendom!

6. § 13. Der skal ikke være medlemspligt af Grundejerforeningen før byggeretten udnyttes!

I Lokalplan 550 står der i § 13. Grundejerforening, Stk. 1. Oprettelse af grundejerforening, i kommentarfeltet, at: **”Medlemspligten indtræder, når en ejendom udnyttes i henhold til lokalplanens bestemmelser”**.

I forslag til lokalplan for Lindgreens Allé II står der nu pludselig i § 13. Grundejerforening, Stk. 1. Oprettelse af grundejerforening, at **”Der skal oprettes en grundejerforening for området med medlemspligt for samtlige ejere inden for området.”**

Denne ændring vil være katastrofal for små grundejere som mig, idet den vil medføre uoverskuelige store økonomiske forpligtelser i forhold til alle de opgaver og forpligtelser Grundejerforeningen pålægges af Københavns Kommune, samt de opgaver og forpligtelser grundejerforeningens medlemmer hæfter for indbyrdes.

Desuden vil styrkeforholdet mellem den lille grundejer som mig og de store aktører og deres advokatfirmaer være helt ude af proportion - og den lille kan være helt sikker på at blive ”kørt over” her.

Dette fik jeg en meget ubehagelig forsmag på, da ØENS Advokatfirma 12-02-2019 indkaldte til stiftende generalforsamling i Grundejerforeningen Lindgreens Allé, på baggrund af lokalplan 550. Denne indkaldelse blev dog aflyst 26-02-2019, angiveligt efter ØENS Advokatfirmas dialog med Københavns Kommune. Se også venligst bilag 5.

I den mellemliggende periode måtte jeg dog kæmpe en desperat kamp, idet der i forslaget til vedtægterne stod at: **”4.1 Enhver tinglyst ejer af en ejendom inden for Området er pligtigt medlem af Grundejerforeningen”**.

Dette krav medførte at jeg brugte flere dage og søvnløse nætter på at skrive ændringsforslag, for om muligt at inddæmme de uoverskueligt store konsekvenser som dette tvungne medlemskab ville få for mig.

Se også venligst bilag 5 vedrørende mine overvejelser og kvaler og affødte ændringsforslag til vedtægterne.

KK TMF er også gjort bekendt med mine bekymringer og kvaler vedrørende ØENS Advokatfirmas stiftelse af Grundejerforeningen og meddelte mig 20-02-2019, at: **”Vi gør opmærksom på, at de grundejere, der vælger at benytte deres ejendom som hidtil, ikke er forpligtet til medlemskab af den nye grundejerforening”**.

Se også venligst bilag 5.

Således beroliget deltog jeg med sindsro i den stiftende generalforsamling, som ØENS Advokatfirma meget overraskende og uden forklaring alligevel afholdt, den 01-07-2019. Her afstod jeg fra at fastholde mine indsigelser, som vist i bilag 5, da jeg jo ikke var tvunget til at være medlem, og derfor ikke havde behov for at få indflydelse på vedtægterne.

Vedtægterne er siden underskrevet af den nyvalgte bestyrelse, udgivet 22-08-2019 og indsendt af ØENS Advokatfirma til KK for godkendelse.

KK TMF har, på min forespørgsel den 25-09-2019, meddelt mig den 09-10-2019, at vedtægterne endnu ikke er godkendt af KK!

Jeg står herefter i den meget ubehagelige situation, at Grundejerforeningens vedtægter kan blive godkendt uden at jeg har haft indflydelse på dem, samtidig med at jeg risikerer at blive tvunget til at være medlem efter den nye lokalplan II, i modsætning til den nuværende lokalplan 550!

7. § 13 Grundejerforening. Afsnittet skal i øvrigt udbygges igen, så det svarer til det i lokalplan 550!

Det ses at § 13. Grundejerforening er af væsentligt mindre omfang og detaljeringsgrad i lokalplanforslag II end i lokalplan 550.

Det ses også, at denne reduktion i bestemmelserne medfører meget bredere og friere rammer for bygherrerne, og tilhørende mindre tydelige krav til Københavns Kommunes ansvar for, og regulering af, dette sagsområde.

Dette medfører at der bliver en kæmpemæssig gråzone mellem Københavns Kommunes og grundejernes ansvar og forpligtelser i forhold til opbygningen og vedligeholdelsen af områdets offentlige og fælles arealer og anlæg.

På den måde opstår der en væsentlig risiko for, at en uforholdsmæssig stor andel af udgifterne til opbygningen og driften og vedligeholdelsen bliver lagt over på lejerne og de små ejere af lejligheder og små matrikler, hvor udgiften retteligen ellers hørte hjemme hos Københavns Kommune!

Desuden giver dette også de store grundejere/bygherrer en blanco check for udskrivning af udgifter til samme små ejere og lejere, der de facto står udenfor indflydelse på disse udgifter, endsige uden mulighed for reelt at kunne kontrollere dem!

Selv i lokalplan 550 er der også en stor gråzone indbygget i § 13, hvilket medfører samme problematik som ovenfor nævnt.

Dette oplevede jeg på nærmeste hold, da jeg måtte forsvare mig mod virkningerne af lokalplan 550, i forbindelse med stiftelse af Grundejerforeningen, hvor der i ØENS Advokatfirmas forslag til vedtægter stod, at der var medlemspligt. Se også venligst bilag 5.

Afslutningsvis vil jeg gerne fremføre, at KK TMF utilstrækkeligt oplyste argumentation, set i forhold til min ubehandlede og uafgjorte klage ved Planklagenævnet vedrørende lokalplan 550, med KK TMF udpegning af nye bevaringsværdige bygninger, udvikling med udgangspunkt i områdets egenart, opbygning af en sammenhængende karréstruktur, medlemskrav til grundejerforening, byggeret problematikker med videre, holder ikke vand. Det er jo desuden ikke Gud der har lavet forslaget, men de private initiativtageres Arkitektfirmaer, sanktioneret af KK TMF, med henblik på at få det, som de og KK gerne vil have det. Jeg er reelt endnu ikke blevet hørt vedrørende lokalplan 550, og KK TMF forsøger med alle midler at begrænse mine muligheder, for at få ret i mine rimelige indsigelser. Det vil sige at høringen reelt er nyttesløs og meningsløs for andre end KK og de 3 private initiativtagere til lokalplanen! Se også venligst bilag 3 og 4.

**Borgerrepræsentationens opmærksomhed bedes desuden hermed henledt til pressens beskrivelse af min situation efter vedtagelsen af lokalplan 550! Se venligst Bilag 6.**

Teknik- og Miljøforvaltningens svar imødeses.

På forhånd tak.

Med venlig hilsen,  
Henrik Vibe-Hastrup,  
Ejer af Lindgreens Alle 4

Henrik Vibe-Hastrup  
Lindgreens Allé 4  
2300 København S  
e-mail: [vibe-hastrup@post.tele.dk](mailto:vibe-hastrup@post.tele.dk)

10.februar 2017

Til:  
Teknik- og Miljøforvaltningen  
Byens Udvikling  
Postboks 348  
1503 København V

Emne: Indsigelser vedrørende forslag til lokalplan for Lindgreens Allé

Med henvisning til ”Forslag til lokalplan, for Lindgreens Allé, af 24. november 2016”  
gør undertegnede ejer af Lindgreens Allé 4, Matr.nr. 30H Sundbyøster, hermed  
indsigelse mod forhold som beskrevet i følgende 2 punkter:

1. Ønsket nedkørsel til parkeringskælder lige overfor Lindgreens Allé 4 skal flyttes!

På side 7 står der, med meget små bogstaver, skrevet på Situationsplanen:  
”Nedkørsel p-kælder”, lige udfør Lindgreens Allé 4.

Denne placering er stærkt generende og vil udgøre en risiko for børn og voksne i  
Lindgreens Allé 4, der har garage og udgang lige overfor, og den kan derfor ikke  
accepteres!

2. Ønskede højder af nye ejendomme tæt omkring Lindgreens Alle 4 skal reduceres!

Denne indsigelse skal ses som et forsvar mod risikoen for at blive lukket inde  
mellem tætliggende høje bygninger, der ville ødelægge nuværende udkig til fri  
himmel og reducere lysindfaldet, og tillige øge uønsket indkig til hus og have, for  
den eksisterende bebyggelse med blot stue og 1. sal. Vi bor tre generationer på  
matriklen og vi ønsker ikke at flytte!

- a) På side 38 er der vist et maksimalt etageantal på 4, for Lindgreens Allé 6 og  
8, og et maksimalt etageantal på 5-7 for arealet mellem Lindgreens Allé 8  
og Gyldendals tidligere pakhuis. Disse højder gøres der hermed indsigelse  
imod med følgende begrundelse.

Ejendommene Lindgreens Allé 4, 6 og 8, er alle mindre parcelhuse med  
stue og 1. sal. Husene er alle placeret på den bageste del af grunden, med en

lille forhave ud mod Lindgreens Allé. Husene er bygget i slutningen af 1800 tallet og udgør med deres egenart og alder et markant og karakteristisk udtryk for områdets historie. Dette lille "parcelhus-område" bør derfor få status som bevaringsværdigt i lokalplanen! Under alle omstændigheder skal undertegnede egen ejendom, Lindgreens Allé 4 forudsættes bevaret! Dette skal indføres på Tegning nr. 1 på side 34.

Det forventes også at disse mindre ejendomme under alle omstændigheder, som hidtil, respekteres med hensyn til nye omgivende bygningers højde og afstande, så længe bare en af dem fortsat bliver benyttet til beboelse. Alle de tre parcelhuse er beboede nu og har været det i langt over 100 år.

Det vil i praksis sige at der ikke må ændres på reglerne og betingelserne for at bygge nyt på de 3 matrikler og at den nuværende frie horisont ikke må blive reduceret af omgivende nybyggeri!

- b) På side 10 er der vist et 3 etagers, 4-længet, rækkehus på Lindgreens Allé 3. På side 38 er der vist et maksimalt etageantal på 4, for samme bebyggelse. Disse højder gøres der hermed indsigelse imod, da der ikke kan accepteres byggeri med mere end 1 etage med den viste placering på denne grund! Til støtte for indsigelsen skal i øvrigt bemærkes, at såvel den tidligere som den nuværende bebyggelse på denne grund var og er i et plan. Se også venligst argumentationen i punkt 2.a.
- c) På side 38 er vist et maksimalt etageantal på 3 for Lindgreens Allé 2/ Strandlodsvej 5. Denne højde gøres der hermed indsigelse imod, da der her ikke kan accepteres byggeri med højder, der overstiger den eksisterende, 4 til 5 meter høje, brandmur i skel mellem Lindgreens Alle 2 og 4! Se også venligst argumentationen i punkt 2.a.
- d) På side 38 er der vist den eksisterende industrijendom med tre etager, på hjørnet Strandlodsvej 5/Lindgreens Allé 1. Skulle denne bevaringsværdige bygning eventuelt ønskes indrettet til boliger, kan dette kun accepteres i stueplanet, og på første sal frem til det fjerde sidste vindue, og på 2. sal frem til start af altanen, begge dele set fra Strandlodsvej. Se også venligst argumentationen i punkt 2.a. Rygtet vil vide at der muligvis er en verserende byggesag. Er dette rigtigt?

Teknik- og Miljøforvaltningens svar imødeses.

På forhånd tak.

Med venlig hilsen,  
Henrik Vibe-Hastrup,  
Ejer af Lindgreens Alle 4



Henrik Vibe-Hastrup  
Lindgreens Allé 4  
2300 København S  
e-mail: [vibe-hastrup@post.tele.dk](mailto:vibe-hastrup@post.tele.dk)

23. marts 2017

Til:  
Teknik- og Miljøforvaltningen  
Byens Udvikling  
Postboks 348  
1503 København V

Emne: Indsigelser vedrørende forslag til lokalplan for Lindgreens Allé

Ref.: Mit brev dateret 10.februar 2017 til Teknik- og Miljøforvaltningen  
Byens Udvikling vedrørende emne.

Med henvisning til ref. punkt 2.a, argumenterer jeg for at Lindgreens Allé 4, 6 og 8 skal have status som bevaringsværdige i lokalplanen.

Københavns Museum har nu haft lejlighed til at se nærmere på bygningerne og har vurderet dem som bevaringsværdige. Se venligst vedhæftede skrivelse dateret 21.3.2017 fra Københavns Museum.

Da Københavns Museum også vurderer ejendommene Lindgreens Allé 4, 6 og 8 som bevaringsværdige bedes dette derfor indført i lokalplanen.

Teknik- og Miljøforvaltningens svar imødeses.

På forhånd tak.

Med venlig hilsen,  
Henrik Vibe-Hastrup,  
Ejer af Lindgreens Alle 4

21.3.2017

Henrik Vibe-Hastrup  
Lindgreens Allé 4  
2300 København S

E-mail: [vibe-hastrup@post.tele.dk](mailto:vibe-hastrup@post.tele.dk)

### Vedr. bevaringsværdig bebyggelse på Lindgreens Allé 4-6-8

Efter udarbejdelsen af høringsbesvarelse for lokalplanforslag til Lindgreens Allé er Københavns Museum blevet kontaktet af ejeren af Lindgreens Allé 4, der meddeler at han ikke ønsker at lade sin ejendom nedrive. Museet har ved første besigtigelse bemærket bygningerne Lindgreens Allé 4, 6,8, men grundet forskellige omstændigheder var det ikke muligt at komme til bygningerne: Hegn indrammede bygningerne fra offentlig vej, og på kort gik bygningerne i et, da de er bygget sammen med udhuse. Efterfølgende har henvendelsen fra ejeren givet museet adgang til bebyggelsen, som forudsættes nedrevet i lokalplanforslaget.



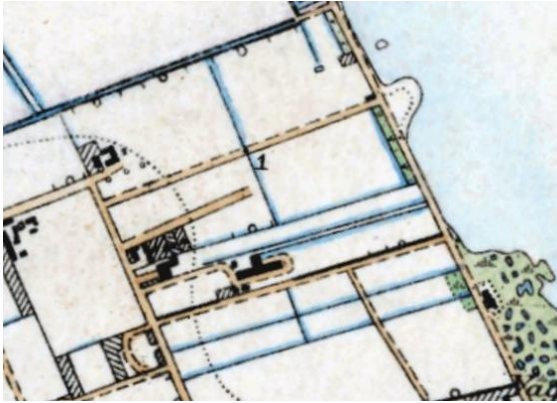
Lindgreens Alle 8, 6, 4. Bygningerne ligger på stribe. Bag husene ligger værksteder.

De tre bygninger er opført 1899-1900 til beboelse. Nummer 8 og 6 er begge tegnet af murermester A. Andersen, nummer 4 er opført af husejer Ole Nielsen. Nummer 4 og 6 er opført i 2 etager som 2-familers bolig, mens nummer 8 er opført i 1 etage. Bebyggelserne har fra begyndelsen været beboet af arbejder- og håndværksfamilier, bl.a. med tilknytning til Gyldendals Trykkeri fra 1903, og har bebyggelsesmæssigt fulgt meget af det samme mønster. Fra 1910-1916 blev der opført vaskehus med kedel på den bagerste del af grundene og fra 1940'erne-1950'erne er der indrettet og nybygget værksteder til småindustri. I nummer 4 var der et metalstøberi, og i nummer 6 en stukkator med gipsværksted og atelier, hvilket i dag ses både indvendigt og udvendigt på bygningerne. I nummer 8 har der været et lille autoværksted.

Bebyggelsen, der i dag ligger med beboelses-, værkstedsbygninger og haver i et kvarter i hastig forandring, repræsenterer Amagers tidlige udbygningshistorie. Bygningerne er bevaringsværdige.

Lindgreens Allé er navngivet omkring 1903 og opkaldt efter sognefoged og gårdejer Peter Michael Lindgreen, der fra ca. 1883-1910 var ejer af gården Sølyst, der lå på hjørnet mellem Strandlodsvej og Holmbladsgade. Ved udstykningen i 1899 kaldes vejen "Ny vej ved Strandlodsvej".

Strandlodsvej referer til områdets matrikelinddeling med lange smalle lodder, der gav ejer ret til kystudnyttelse. Som det ses af kortet, er de tre ejendomme pionerer i områdets forandring fra land til by.



Fra Historisk Atlas, Høje Målebordblade.  
Lindgreens Allé ses halvt anlagt og på hjørnet ligger gården Sølyst. Desuden ses Strandloderne.

Helle Ålsbøl  
Museumsinspektør  
Museum Curator  
Københavns Museum  
+45 51714544  
[FH1G@kff.kk.dk](mailto:FH1G@kff.kk.dk)

Inger Wiene  
Museumsinspektør  
Museum Curator  
Københavns Museum  
+ 45 5171 4524  
[iwiene@kff.kk.dk](mailto:iwiene@kff.kk.dk)



2. november 2018

Sagsnr.  
2018-0208845

Dokumentnr.  
2018-0208845-40

Sagsbehandler  
Anders Klintgaard

### **Notat om henvendelser fra en høring af grundejerne i lokalplanområde 550**

Det er blevet besluttet, at der skal udarbejdes en ny lokalplan, som erstatter Lokalplan 550 for Lindgreens Allé. Det skyldes, at der i forbindelse med byggesagerne i lokalplanområde 550 har vist sig at være nogle udfordringer med uklare bestemmelser og enkelte bestemmelser med fejl i lokalplanen.

Oprindeligt var det hensigten at udarbejde et tillæg til lokalplan 550. Det har dog vist sig, at det i stedet vil være hensigtsmæssigt at vedtage en ny lokalplan, der i høj grad viderefører principperne i lokalplan 550. Det er således også hensigten, at Lokalplan 550 bliver afløst i sin helhed med den endelige vedtagelse af den nye lokalplan. I udkastet til det nye lokalplanforslag er tale om enkelte nye forhold i planlægningen for området, se tabellen nedenfor.

I forbindelse med det indledende arbejde med den nye planlægning er der blevet foretaget en ekstra høring af grundejerne i lokalplanområde 550. Høringen gik på grundejernes ønsker ift. den nye planlægning, og målet var at få indspark hertil. Den ekstra høring er dermed gennemført, inden der er sket en politisk behandling af et udkast til lokalplanforslag, og inden der har været en offentlig høring.

Under høringen af grundejerne i området fra den 28. august – 7. september 2018, er der modtaget 3 henvendelser, jf. bilag 2. Desuden er der tidligere blevet indsendt et høringssvar fra en grundejer i området, og der er også indsendt et høringssvar fra en grundejer efter høringen. Alt i alt er der således blevet indsendt 5 høringssvar fra grundejere i området.

#### Forslag til ændringer af bestemmelserne i lokalplan 550

Teknik- og Miljøforvaltningen har gennemgået den eksisterende lokalplan 550, således at det bliver sikret, at alle uhensigtsmæssigheder og uklarheder i denne lokalplan bliver håndteret i den nye planlægning.

På baggrund af gennemgangen af lokalplan 550 og høringen af grundejerne i lokalplanområdet vil forvaltningen foreslå Teknik- og Miljøudvalget en række ændringer med den nye planlægning. Ændringerne og baggrunden for ændringerne uddybes i tabellen herunder. **Det skal understreges, at ændringerne endnu ikke er politisk behandlet, og at der derfor kan ske ændringer inden forslaget sendes i offentlig høring.**

#### **Byplan Syd**

Njalsgade 13  
Postboks 348  
2300 København S

EAN nummer  
5798009809452

	Bestemmelse i LP-forslaget	Forvaltningens forslag til ændring i det nye lokalplanforslag
1	§ 3, stk. 2a og b vedr. almene boliger	Bestemmelserne for almene boliger i lokalplan 550 indeholder en regnefejl og fastlægger et krav til almene boliger, der er for højt ift. hvad der er muligt ifølge planloven. Lokalplanforslaget fastlægger derfor et lavere krav til almene boliger i delområde C i overensstemmelse med planloven.
2	§ 3, stk. 8a vedr. serviceerhverv i stueetagen og den tilhørende tegning nr. 2.	Med lokalplanforslaget begrænses kravet til serviceerhverv i stueetagen på Strandlodsvej 11, der fremgår af tegning nr. 2 i lokalplan 550. Ændringen sker for at sikre, at der kan blive etableret en tilstrækkelig nedkørsel til parkeringskælder dette sted. Lokalplan 550 stiller krav om både serviceerhverv og nedkørsel til parkeringskælder dette sted, men der kan ikke være serviceerhverv, hvor der er en nedkørsel til parkeringskælder.
3	§ 4, stk. 6d vedr. privat fællesvej og den tilhørende signatur på tegning nr. 3	Den del af bestemmelsen i lokalplan 550, der fastlægger at studs til mobilsug skal etableres ved privat fællesvej, bliver slettet i det nye lokalplanforslag, og det samme gør den tilhørende signatur på tegning nr. 3. For at sikre en hensigtsmæssig affaldshåndtering i området er det nødvendigt også at kunne etablere mobilsug i området langs Strædet og Poppelstien. Ovenstående betyder, at den nye bestemmelse blot fastlægger, at studs til mobilsug ikke må etableres på vejareal.
4	§ 4, stk. 8a vedr. udformning af Strædet	Der er tidligere dispenseret til en smallere stibredde på den del af Strædet, der ligger imellem Lindgreens Allé 5 og 7. Bestemmelsen om stibredde i lokalplan 550 ændres i det nye lokalplanforslag i overensstemmelse med den udstedte dispensation.
5	§ 4, stk. 10d vedr. parkeringsnedkørsler vist på tegning nr. 3	Ifølge lokalplan 550 skal der etableres en nedkørsel mod Holmbladsgade samme sted, som der skal sikres nogle udpegede, bevaringsværdige træer i området. I lokalplanforslaget flyttes nedkørslen mod øst, da placeringen ellers vil stride mod placeringen af de udpegede, bevaringsværdige træer. I lokalplanforslaget placeres nedkørslen i en vis afstand til Strædet for at sikre tilstrækkelige oversigtsforhold ved nedkørslen.
6	§ 5, stk. 1d vedr. overskridelse af bebyggelsesprocent i bevaringsværdigt byggeri	I lokalplan 550 er bestemmelsen uklar. I lokalplanforslaget erstattes bestemmelsen derfor af en præcis bestemmelse, så det bliver helt entydigt, at etageareal i bevaringsværdige bygninger kan etableres udover bebyggelsesprocenten, hvis overskridelsen er nødvendig for den fortsatte anvendelse af ejendommen. Bestemmelsen er udformet som en kompetencenorm, hvilket betyder, at Teknik- og Miljøforvaltningen kan tillade det med en dispensation.
7	§ 5, stk. 2a vedr. byggefelter og den tilhørende tegning nr. 4	På adressen Lindgreens Allé 9 udlægger lokalplan 550 byggefelter i skel mod et kommende byrum ved Lindgreens Allé 7. Placeringen af byggefeltet gør det besværligt at opføre byggeri på Lindgreens Allé 7 og 9 uden risiko for brandsmitte på tværs af matrikelstel. Lokalplanforslaget justerer derfor på placeringen af byggefelter på Lindgreens Allé 9, så byggeri på ejendommen og naboejendommen kan opføres uden risiko for brandsmitte. Ændringen medfører konsekvensrettelser på alle illustrationer og de øvrige tegninger i lokalplanen.

	Bestemmelse i LP-forslaget	Forvaltningens forslag til ændring i det nye lokalplanforslag
8	§ 5, stk. 3a og den tilhørende tegning nr. 1 vedr. bevaringsværdige bygninger	<p>Ifm. den nye planlægning er det blevet undersøgt, hvorvidt en overdækket terrasse på Strandlodsvej 11A, der i lokalplan 550 er registreret som en del af den bevaringsværdige bebyggelse på ejendommen, skal bevares eller ej.</p> <p>Undersøgelsen har vist, at registreringen af den overdækkede terrasse er forkert, idet bebyggelsen er uden arkitektonisk værdi og i øvrigt ikke har sammenhæng til den øvrige bevaringsværdige bebyggelse på ejendommen. På den baggrund fastlægger det nye lokalplanforslag, at den overdækkede terrasse ikke længere er bevaringsværdig.</p> <p>Ligeledes er det via en ny undersøgelse konstateret, at enkelte andre bevaringsværdige bygninger er blevet udpeget forkert på tegning nr. 1 i lokalplan 550. Der er tale om at enkelte nyere tilbygninger til det bevaringsværdige bygninger på ejendommen Strandlodsvej 9 også er blevet registreret som bevaringsværdige, selvom disse bebyggelser er uden arkitektonisk værdi og i øvrigt ikke har sammenhæng til den øvrige bevaringsværdige bebyggelse på ejendommen. Fejlene rettes i det nye planforslag.</p> <p>Signaturen for bevaringsværdigt byggeri på tegning nr. 1 er i planforslaget ændret i overensstemmelse med undersøgelsen.</p>
9	§ 5, stk. 4 vedr. bygninger, der forudsættes bevaret og den tilhørende signatur på tegning nr. 1	<p>Bestemmelsen om bygninger, der "forudsættes bevaret" (og den tilhørende signatur) i lokalplan 550, vil udgå med det nye lokalplanforslag, da den er uklar. I stedet er det i forbindelse med den nye planlægning blevet undersøgt, hvorvidt bygningerne, der er "forudsat bevaret" i lokalplan 550, skal bevares eller ej. Bygningerne, der ifølge vurderingen skal bevares, bliver udpeget på tegning nr. 1 og omfattet af en bevaringsbestemmelse i det nye lokalplanforslag. Bygninger, der ifølge vurderingen kan nedrives, vil ikke blive omfattet af bevaringsbestemmelser.</p> <p>Bygningerne, der udpeges som bevaringsværdige i det nye planforslag, er:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hovedbygningen på Strandlodsvej 1c</li> <li>• Hovedbygningen på Strandlodsvej 5</li> <li>• Hovedbygningen, et sidehus og et baghus på Strandlodsvej 9</li> <li>• Hovedbygningen på Strandlodsvej 11A</li> <li>• Hovedbygningen på Lindgreens Allé 12</li> <li>• Hovedbygningen på Lindgreens Allé 14</li> </ul> <p>Tre bygninger, som var forudsat bevaret i lokalplan 550, er ikke længere omfattet af bevaringsbestemmelser i den nye lokalplan. De tre bygninger er:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hovedbygningen på Strandlodsvej 3</li> <li>• To baghuse på Strandlodsvej 9</li> </ul> <p>De bygninger, der udpeges som bevaringsværdige i det nye planforslag, er vist på kortet under denne tabel. Flere af bygningerne blev allerede udpeget som bevaringsværdige med vedtagelsen af lokalplan 550.</p>

	Bestemmelse i LP-forslaget	Forvaltningens forslag til ændring i det nye lokalplanforslag
10	§ 5, stk. 4a og den tilhørende tegning nr. 4 vedr. maksimale etageantal	I lokalplan 550 fremgår der på grund af en fejl ikke et maksimalt etageantal for de 2 byggefelter allernordligst i området. Lokalplanforslaget fastlægger derfor på tegning nr. 4 et maksimalt etageantal for de 2 byggefelter i overensstemmelse med den samlede bebyggelsesprocent for området. Den allerede fastlagte bebyggelsesprocent for området fastholdes. Endvidere justeres det mulige antal etager på ejendommen Lindgreens Allé 9. Ændringen sker som konsekvens af, at byggefelterne på ejendommen bliver justeret, se punkt 7.
11	§5, stk. 4a vedr. maksimale bygningshøjder	Lokalplanforslaget fastlægger i forhold til lokalplan 550 en ny bestemmelse om maksimale bygningshøjder for byggeri i 1 – 6 etager. Ændringerne sker for at tydeliggøre de maksimale bygningshøjder i området og ikke kun de maksimale gesimshøjder.
12	§ 5, stk. 4b vedr. maksimale gesimshøjder	Lokalplan 550 fastlægger en bestemmelse om cirkehøjden på gesimser for byggeri i 1 – 6 etager. I lokalplanforslaget justeres bestemmelsen, så alle gesimshøjder hæves med 1 m – hvilket også bliver den maksimale højde. På den måde tydeliggør lokalplanforslaget, hvor højt byggeriet må være i området.
13	§ 5, stk. 6 vedr. mindre bygninger	Lokalplan 550 giver mulighed for mindre bebyggelse på de udpegede byrum. Muligheden kan dog mod intentionen begrænse byggermulighederne på de omkringliggende ejendomme. Lokalplanforslaget ændrer derfor bestemmelsen således, at der ikke må etableres mindre bygninger i de udpegede byrum.
14	§ 6, stk. 1b vedr. materialer og farver og den tilhørende tegning nr. 4b	§ 6, stk. 1b og tegning nr. 4b i lokalplan 550, der overordnet regulerer facadematerialer i området, udgår af lokalplanforslaget. Dette sker, fordi facadematerialer og farver mv. er reguleret konkret i § 6, stk. 2a uden henvisning til tegning nr. 4b.
15	§ 6, stk. 2a vedr. en kompetencenorm og den tilhørende tegning nr. 4b	Tegning 4b i lokalplan 550 udgår af det nye lokalplanforslag, og det samme gør henvisningen til denne i § 6, stk. 2a. Ændringen sker, fordi facadematerialer og farver mv. er reguleret konkret i selve bestemmelsen. Desuden er der i bestemmelsen kun henvist til tegning nr. 4b i den del af § 6, stk. 2a, der omfatter en kompetencenorm.
16	§ 6, stk. 2b. vedr. publikumsorienteret serviceerhverv og tegning nr. 4	I lokalplan 550 er en facade nord for Lindgreens Allé vist forkert på kort 4. I lokalplanforslaget rettes dette (i overensstemmelse med kort 2).
17	§ 6, stk. 2b vedr. publikumsorienteret serviceerhverv og den tilhørende signatur på tegning nr. 4	Med lokalplanforslaget begrænses kravet til åbne stueetager på ejendommen Strandlodsvej 11, der fremgår af tegning nr. 4. Ændringen sker for at sikre, at der kan blive etableret en tilstrækkelig nedkørsel til parkeringskælder dette sted. Lokalplan 550 stiller krav om åben stueetage dette sted, men der kan ikke være en åben stueetage, hvor der er en nedkørsel til parkeringskælder.



	Bestemmelse i LP-forslaget	Forvaltningens forslag til ændring i det nye lokalplanforslag
18	§ 6, stk. 2p vedr. dybden på altaner	Lokalplan 550 stiller krav om, at alle altaner skal etableres som opholdsaltaner og flere steder stilles der konkrete krav til dybden på altaner. Med lokalplanforslaget omformuleres bestemmelsen for dybden på altaner, så det bliver muligt at etablere opholdsaltaner med en dybde på <i>op til</i> henholdsvis 1,3, 1,1 og 0,3 m. Ændringen sker for at sikre tilstrækkeligt lys i boligerne, særligt i de små boliger.  Det sikres fortsat, at der skal være opholdsaltaner eller terrasser til alle boliger. De kan eventuelt etableres som indeliggende altaner.
19	§ 7, stk. 8a vedr. træer langs "Strædet"	Lokalplan 550 stiller krav til etablering af træer langs "Strædet". Med lokalplanforslaget ændres bestemmelsen, så det er muligt at ændre placeringen af træerne langs "Strædet". Ændringen sker for at sikre, at "Strædet" kan blive anvendt som brandvej for nybyggeriet i området. Af samme årsag gør lokalplanforslaget det muligt at ændre placeringen af træer i gårdrum, hvis det er nødvendigt pga. konstruktionen i en parkeringskælder.
20	§ 8, stk. 4b vedr. bygningsdele, der forudsættes bevaret, og tegning nr. 1	Lokalplan 550 fastlægger, at visse bygningsdele i området "forudsættes bevaret". Med lokalplanforslaget udgår bestemmelsen og den tilhørende signatur på tegning nr. 1, da det i en lokalplan ikke kan reguleres, hvad der skal bevares inden i en bygning, og det samme gør signaturen for bygningsdele, der "forudsættes bevaret". I stedet fastlægges der en ny bestemmelse, der sikrer, at en del af Byrum B bliver overdækket, så intentionen i lokalplan 550 bliver opretholdt.
21	§ 10, stk. 1 vedr. skybrudssikring og den tilhørende tegning nr. 6	Kravet til terrænniveauer i området omformuleres fra en cirka-kote til et spænd, og det sikres, at der bliver etableret en glidende overgang imellem de forskellige terrænniveauer. Ændringen sker for at tydeliggøre, hvilke terrænniveauer der kan komme i området og for at sikre, at der kun bliver etableret støttemure i området i forbindelse med nedkørsler til parkeringskældre.
22	§ 13, stk. 5 vedrørende grundejerforening.	Bestemmelsen i lokalplan 550 regulerer nærmere omstændigheder for grundejerforeningen i området. Bestemmelsen udgår dog med lokalplanforslaget, da bestemmelsen regulerer forhold, der ikke kan reguleres i en lokalplan.
23	Signaturen for "Øvrig bebyggelse i lokalplanområdet" på tegningerne 4 og 4a.	Med lokalplanforslaget ændres signaturen "Øvrig bebyggelse i lokalplanområdet" på tegning nr. 4 og 4a til at vise "Bevaringsværdig bebyggelse i lokalplanområdet". Ændringen sker for at tydeliggøre på tegningerne, hvilke bygninger der skal bevares i området, og hvor der kan bygges nyt.
24	Signaturen for "Bolig/serviceerhverv/erhverv mm." på tegning nr. 2	Med lokalplanforslaget ændres signaturen "Bolig/serviceerhverv/erhverv mm." på tegning nr. 2. Ordet "erhverv" slettes, da lokalplanen kun muliggør serviceerhverv, som det stadig fremgår af signaturen.
25	Signaturen for "Kommunevej" på tegning nr. 3.	Med lokalplanforslaget udgår signaturen "Kommunevej" på tegning nr. 3, da lokalplan ikke kan fastlægge bestemmelser om vejstatus. I lokalplan 550 er der ingen bestemmelse tilknyttet til signaturen for "kommunevej".
26	Signaturen for "brandvej" på tegning nr. 3.	Med lokalplanforslaget vises den nordlige del af "Strædet" også som en potentiel brandvej på tegning nr. 3. Det har vist sig, at det ift. de konkrete projekter er nødvendigt også at kunne udnytte denne del af stien til brandvej.
27	Signaturer på tegninger generelt	I lokalplanforslaget ændres navngivningen af flere signaturer på kortbilag, så ordlyden af signaturerne er i overensstemmelse med ordlyden i bestemmelserne.



## Høringsvar fra grundejere i lokalplanområde 550

I det følgende fremgår forvaltningens bemærkninger til de 5 høringssvar, der er blevet indsendt fra grundejerne i lokalplanområde 550.

Indholdet i de 5 høringssvar er desuden refereret herunder. **Referatet udgør kommunens forståelse af høringssvarene.**

### *Henrik Vibe-Hastrup, Lindgreens Allé 4, henvendelse 1*

Indsigeren indsendte under den offentlige høring af lokalplanforslag 550 'Lindgreens Allé' et høringssvar til den nye planlægning. Efter høringen indsendte indsigeren høringssvaret igen. Det andet høringssvar er enslydende med høringssvaret indsendt under den offentlige høring af lokalplanforslag 550, dog suppleret af en udtalelse fra Københavns Museum. Af udtalelsen fra Københavns Museum fremgår det, at museet har vurderet ejendommene Lindgreens Allé 4, 6 og 8 som værende bevaringsværdige, da bygningerne på ejendommene repræsenterer Amagers tidlige udbygningshistorie.

KK TMF referat og forståelse af HVH oprindelige høringssvar, som citeret her, er ikke accepteret og indgår i HVH klage til Planklagenævnet.

Af selve høringssvaret fremgår det, at nedkørslen til parkeringskælderen over for Lindgreens Allé 4 i lokalplan 550 ønskes flyttet. Indsiger mener, at placeringen ud for Lindgreens Allé 4 vil være generende.

Dernæst ønskes de mulige etageantal reduceret for ejendommene Lindgreens Allé 6 og 8. De mulige bygningshøjder disse steder ønskes reduceret for, at ejendommen Lindgreens Allé 4 ikke skal blive lukket inde af høje bygninger, der vil ødelægge sig til himmel og reducere lysindfaldet. Det er i dag små huse på ejendommen Lindgreens Allé 4, 6 og 8, med forhaver, bygget i slutningen af 1800-tallet med deres eget udtryk og historie. Der opfordres til, at dette lille område udpeges som bevaringsværdigt i lokalplanen. Hvis ikke dette kan lade sig gøre, kræves det, at indsigerens egen bygning bliver det.

Der gøres indsigelse mod det 3 etagers rækkehus på Lindgreens Allé 3. Den nuværende bygningshøjde på ejendommen ønskes bevaret.

Der gøres endvidere indsigelse mod højderne for Lindgreens Allé 1, 2 og Strandlodsvej 5, da der ikke kan accepteres et byggeri, der overstiger den eksisterende højde.

Sidste punkt i indsigelsen omhandler industriejendommen på hjørnet af Strandlodsvej 5 og Lindgreens Allé 1. Her opfordres der til, hvis bygningen indrettes til bolig, at det kun sker frem til fjerde sidste vindue på 2. sal. Til dette spørges der, om der er en byggesag i gang.

### *Bemærkninger*

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplan 550 blev der foretaget en vurdering af bevaringsværdien af bygningerne på Lindgreens Allé 4, 6 og 8. I vurderingen blev det fundet, at de tre villaer i sig selv ikke har en bevaringsværdi, som er høj nok til, at de udpeges som bevaringsværdige.

I forbindelse med den nye planlægning der blevet foretaget en ny vurdering af bevaringsværdien af bygningerne i lokalplanområdet, herunder også bygningerne på Lindgreens Allé 4, 6 og 8. I denne vurdering er det også vurderet, at de tre villaer på Lindgreens Allé 4, 6 og 8 i sig selv ikke har en bevaringsværdi, som er høj nok til, at de udpeges som bevaringsværdige. Vurderingen skyldes blandt andet, at bygningerne ikke bidrager til det lokale miljø og ikke indgår i en helhed med tilsvarende bygninger. I forlængelse heraf er det også vurderet, at bygningerne ikke understøtter byrummet mod Lindgreens Allé.

Forvaltningen vurderer, at det ikke er muligt at udvikle lokalplanområdet med udgangspunkt i Henrik Vibe-Hastrups ejendom, som er en mindre villa, og de omkringliggende bygningers højder. Det skyldes, at området omkring Lindgreens Allé i den gældende kommuneplan er udpeget som en del af byudviklingsområdet Nordøstamager. I forlængelse heraf tog Borgerrepræsentationen med den endelige vedtagelse af lokalplan 550 beslutning om, at lokalplanområdet skal kunne omdannes til primært boliger og serviceerhverv med nybyggeri i en gennemgående og sammenhængende karré-struktur. Ved den endelige vedtagelse var Borgerrepræsentationen oplyst om Henrik Vibe-Hastrups ønsker om ændrede byggemuligheder i området i kraft af høringsvaret indsendt under den offentlige høring af lokalplanforslag 550.

På baggrund af ovenstående vil forvaltningen indstille til Teknik- og Miljøudvalget, at ejendommene Lindgreens Allé 4, 6 og 8 også i det nye lokalplanforslag skal kunne omdannes til primært boliger og serviceerhverv i en karre-struktur i sammenhæng med naboejendommene. Dels fordi der er tale om et byudviklingsområde, og dels fordi bebyggelserne på de tre ejendomme ikke er vurderet til at være bevaringsværdige. Herudover fordi Borgerrepræsentationen i forbindelse med den endelige vedtagelse af Lokalplan 550 allerede har taget stilling til, at ejendommene Lindgreens Alle 4, 6 og 8 skal kunne være en del af karré-strukturen i området.

Forvaltningen skal bemærke, at det står ejerne af ejendommene Lindgreens Allé 4, 6 og 8 frit for at bevare og istandsætte de nuværende bebyggelser på de tre ejendomme. Lokalplan 550 medfører ikke handleligt til at etablere den karré-bebyggelse på ejendommene.

Det ser ud til at der, i oktober 2019, er flyttet folk ind bag nogen af de vinduer der er frabedt i ovenstående. Da min klagesag vedrørende dette punkt endnu ikke er afsluttet, anmodes KK derfor hermed om også her fortsat at håndhæve den opsættende virkning som min klage giver anledning til.

som lokalplanen muliggør. Det samme vil gøre sig gældende i forhold til den nye lokalplan for området.

Forvaltningen skal bemærke, at der er ved at blive indrettet boliger på ejendommen Strandlodsvej 5.

Denne oplysning er ny, og er tilkommet med dette notat.

Thomas Guldborg og Henrik Lumholdt på vegne af TopDanmark, Holmbladsgade 136 – 138, henvendelse 2

Det ønskes, at den nye planlægning muliggør, at der kan etableres mere parkering i området. TopDanmark har i dag 118 parkeringspladser på Holmbladsgade 136-138 for byggeriet på Holmbladsgade 133 og 139 uden for lokalplanområdet. Det er nødvendigt, at de 118 parkeringspladser kan flyttes til en parkeringskælder på 2 etager samme sted, hvis den nye lokalplan skal virkeliggøres dette sted. Det oplyses, at der ikke er givet byggetilladelse eller lignende til de eksisterende parkeringspladser på Holmbladsgade 136-138.

Det ønskes, at en nedkørsel til en parkeringskælder fra Holmbladsgade flyttes mod øst. Baggrunden er et ønske om, at der kan blive skabt en bedre forbindelse imellem matr. nr. 3536 og matr. nr. 3987.

TopDanmark er vidende om, at der er dispenseret til bredden på stien 'Strædet' imellem Lindgreens Allé 5 og 7. På den baggrund ønsker TopDanmark, at stien kan etableres med den samme, smallere bredde imellem deres ejendomme, Holmbladsgade 138 og 142. Det menes, at dette vil give stien et mere homogent og ensartet forløb på stien.

#### *Bemærkninger:*

TopDanmarks 118 parkeringspladser på Holmbladsgade 136-138 er såkaldte 'frie' pladser, som ikke er knyttet op på p-deklarationer eller lignende til byggeriet på Holmbladsgade 133 og 139.

'Frie' pladser, der ikke stammer fra en deklaration i forbindelse med en byggesag, kan ikke udløse ret til at etablere ekstra parkeringspladser. Dette gælder uanset, hvad der står i lokalplanen. Indsigerens ønske kan derfor ikke imødekommes.

I sammenhæng med ovenstående skal det bemærkes, at lokalplan 550 fastlægger bestemmelser om parkering i overensstemmelse med den gældende kommuneplan. Alt i alt vurderer forvaltningen derfor, at bestemmelserne om parkering i lokalplan 550 skal videreføres til det nye lokalplanforslag.

Det bemærkes endvidere, at ovenstående ikke udelukker, at brugerne af Holmbladsgade 133 og 139 benytter en fremtidig parkeringskælder

på Holmbladsgade 136 og 138. I så fald skal det ske i overensstemmelse med rammerne for parkering i den nye lokalplan. Det er i den forbindelse desuden et vilkår, at adgangen til pladserne foregår på lige vilkår som for andre beboere og brugere af ejendommene.

Forvaltningen vil indstille til Teknik- og Miljøudvalget, at nedkørslen mod Holmbladsgade skal flyttes mod øst i det nye lokalplanforslag. Begrundelsen herfor fremgår af skemaet herover.

Forvaltningen bemærker, at der kun er blevet dispenseret til bredden på stien 'Strædet' imellem ejendommene Lindgreens Allé 5 og 7, idet udlægget af 2 byggefeltet forhindrer, at stien netop dette sted bliver etableret med den bredde, der er krævet i lokalplan 550. Imellem ejendommene Holmbladsgade 138 og 142 er det muligt at etablere stien 'Strædet' med den bredde, som lokalplan 550 kræver. Forvaltningen vil derfor indstille til Teknik- og Miljøudvalget, at bestemmelserne om bredden på 'Strædet' skal videreføres til det nye lokalplanforslag. Kun med undtagelse af strækningen imellem Lindgreens Allé 5 og 7.

Søren Brøndum Nilsson på vegne af Ulrik Thalbitzer-Foldskov,  
Lindgreens Allé 7, henvendelse 3

Det ønskes, at det vestlige byggefelt på naboejendommen Lindgreens Allé flyttes 2,5 m. mod øst, da det nuværende byggefelt begrænser byggemulighederne på ejendommen Lindgreens Allé 7.

Det ønskes, at den nye planlægning åbner op for en anden fordeling af almene boliger i området og herunder, at kvadratmeterne kan flyttes imellem delområderne hertil. Særligt fordi det vil kunne give en bedre anskaffelses- og driftsøkonomi til de almene boliger.

Det ønskes, at den nye planlægning åbner op for, at der kan etableres flere mindre boliger i området. Konkret ønskes det, at 50 % af bruttoetagearealet kan fritages for beregningen af den gennemsnitlige boligstørrelse i området.

*Bemærkninger:*

Forvaltningen vil indstille til Teknik- og Miljøudvalget, at byggemulighederne på ejendommen Lindgreens Allé 9 skal ændres med den nye planlægning. Begrundelsen herfor fremgår af skemaet herover.

Forvaltningen skal bemærke, at lokalplan 550 sikrer, at almene boliger bliver etableret spredt i området. Spredningen vil være med til at sikre en hensigtsmæssig blanding af almene og private boliger i området. Forvaltningen vurderer, at vil blive en skæv fordeling af almene boliger i området, hvis der åbnes op for, at der kan flyttes

kvadratmeter for almene boliger imellem de enkelte delområder. Forvaltningen vil derfor indstille til Teknik- og Miljøudvalget, at bestemmelserne om almene boliger i lokalplan 550 skal videreføres til det nye lokalplanforslag. Dog selvfølgelig med et krav, der er korrigeret, jf. skemaet ovenfor.

Forvaltningen skal desuden bemærke, at det forventes, at de almene boliger i delområde B kan blive anskaffet, etableret og driftet i sammenhæng med almene boliger i et af de øvrige delområder.

Kravet til boligstørrelser i lokalplan 550 er fastlagt i overensstemmelse med rammerne i den gældende kommuneplan. Disse bestemmelser skal således videreføres til den nye lokalplan.

*Anders Hessner og Claus Hansen på vegne af Kim Johansen, Lindgreens Allé 10 - 12, henvendelse 4*

Indsiger er indforstået med, at bestemmelsen om almene boliger i lokalplan 550 skal rettes med det nye lokalplanforslag. Dog ønskes det, at den nye lokalplan skal stille krav om færre almene boliger i delområde C og flere almene boliger i byggefelt D.

Det ønskes, at bebyggelsesprocenten på 150 % for området under ét skal kunne overskrides generelt for bevaringsværdigt byggeri, og ikke kun hvis overskridelsen er nødvendig for den fremtidige udnyttelse af det bevaringsværdige byggeri/ejendommen. Indsigerne henviser til sagsforløbet for lokalplan 550. Indsigerne mener, at det indledningsvist var aftalt med kommunen, at bebyggelsesprocenten generelt skulle kunne overskrides for bevaringsværdigt byggeri, og at den endeligt vedtagne lokalplan 550 ikke stemmer overens med denne aftale.

I sammenhæng med ovenstående henviser indsigerne til kommunens nye planlægning for "Nuuks Plads II" og "Østre Gasværk Teatergrund". I lokalplanforslagene er der ifølge indsigerne en bestemmelse, der muliggør at bebyggelsesprocenten kan overskrides generelt for bevaringsværdigt byggeri. Og indsigerne mener derfor også, at samme bestemmelse bør fastlægges i det nye lokalplanforslag for Lindgreens Allé.

Det ønskes, at kravet til koter bliver justeret i den nye planlægning. Særligt ved stien 'Strødet' giver kravene i lokalplan 550 udfordringer.

Det ønskes, at det nye lokalplanforslag ikke stiller krav om gennemgående trapperum, når et trapperum ligger inden for 10 m. fra et porthul eller et hjørne af bebyggelsen. Ellers er det svært at opnå den krævede tilgængelighed pga. krav til koter i området.

Det ønskes, at træer generelt skal kunne flyttes 5 m., og træer langs 'Strædet' skal kunne flyttes til den anden side af stien. Dels for at sikre, at træerne kan blive etableret oven på søjlerne til parkeringskældrene, dels for at sikre at stien 'Strædet' kan benyttes som brandvej.

Der ønskes ændrede krav til altaner. Konkret er der et ønske om at etablere franske altaner til alle ungdomsboliger, da dette vil kunne sikre bedre lysforhold i de små boliger.

Det ønskes, at kravet til publikumsorienterede servicearealer ændres for stueetager mod Strandlodsvej, da det ellers ikke vil være muligt at etablere en dobbeltsporet rampe til en parkeringskælder på Strandlodsvej 9.

#### **Bemærkninger:**

Forvaltningen skal bemærke, at lokalplan 550 sikrer, at almene boliger bliver etableret spredt i området. Spredningen er med til at sikre en hensigtsmæssig blanding af almene og private boliger. Forvaltningen vurderer, at der vil blive en skæv fordeling af almene boliger i området, hvis der bliver flyttet kvadratmeter for almene boliger imellem de enkelte delområder. Forvaltningen vil derfor indstille til Teknik- og Miljøudvalget, at bestemmelserne om almene boliger i lokalplan 550 skal videreføres til den nye lokalplan. Dog selvfølgelig med et krav, jf. skemaet ovenfor.

Forvaltningen skal bemærke, at udarbejdelse af lokalplaner er en proces, og det er ikke usædvanligt, at formulering og indhold af bestemmelser ændres i lokalplanprocessen, og at det vil altid være den endeligt vedtagne og bekendtgjorte lokalplan, der er hjemmel for Københavns Kommunes afgørelser.

Af § 5, stk. 1d, i lokalplan 550 følger, at bebyggelsesprocenten på 150 % for området under ét kan overskrides for bebyggelse, der er udpeget som bevaringsværdig. Forvaltningen tolker bestemmelsen således, at bebyggelsesprocenten kun kan overskrides ved bevaringsværdig bebyggelse, hvis det er nødvendigt for den fremtidige udnyttelse af det bevaringsværdige byggeri/ejendommen. Dette har kommunen tidligere truffet afgørelse om.

Forvaltningen vil indstille til Teknik- og Miljøudvalget, at det gøres mere klart i lokalplanforslagets bestemmelser, at bebyggelsesprocenten på 150 % for området under ét kun kan overskrides for bevaringsværdigt byggeri, hvis overskridelsen er nødvendig for den fremtidige udnyttelse af det bevaringsværdige byggeri/ejendommen. Det skyldes en fortsat vurdering om, at forvaltningens tolkning af § 5, stk. 1d, i lokalplan 550 er væsentlig for en hensigtsmæssig udnyttelse af lokalplanområdet. Hvis der blev



åbnet op for, at bebyggelsesprocenten på 150 % for området under ét skal kunne overskrides generelt for bevaringsværdigt byggeri, vil der komme væsentligt mere byggeri i området end bebyggelsesprocenten tillader i sig selv.

Af § 5, stk. 2b, i lokalplanforslaget for Østre Gasværk Teatergrund fremgår det, at bebyggelsesprocenten kun kan overskrides i forbindelse med nyindretning af den fredede teaterbygning inden for bygningsvolumenet. Dermed har bestemmelsen et indhold, der svarer til forvaltningens tolkning af § 5, stk. 1d, i lokalplan 550, og forvaltningen vurderer derfor, at lokalplanforslaget for Østre Gasværk Teatergrund er sammenligneligt med lokalplan 550 på dette punkt. I forlængelse heraf vurderer forvaltningen også, at lokalplanforslaget for Østre Gasværk Teatergrund på ingen måde giver anledning til, at det nye lokalplanforslag for Lindgreens Allé skal give mulighed for, at bebyggelsesprocenten kan overskrides generelt for bevaringsværdigt byggeri.

Forvaltningen skal desuden bemærke, at Borgerrepræsentationen siden modtagelsen af henvendelse 4 har besluttet ikke at vedtage lokalplanforslaget for "Nuuks Plads II" endeligt. På den baggrund er det vurderet, at denne sag hverken er relevant ift. indholdet i Lokalplan 550 eller indholdet den nye planlægning for Lindgreens Allé.

Forvaltningen vil indstille til Teknik- og Miljøudvalget, at lokalplanforslagets krav til koter i området skal ændres til et spænd. Begrundelsen herfor fremgår af skemaet herover.

Forvaltningen vurderer, at det ikke er nødvendigt at foretage ændringer i den nye planlægning ift. adgange til bygninger. Heller ikke pga. tilgængelighed. Lokalplan 550 fastlægger i § 6, stk. 2z, at adgangen fra gårdrummet kan udelades, hvis der er kort afstand via port eller anden passagemulighed fra gårdrummet til offentligt tilgængelige arealer. Forvaltningen vil derfor indstille til Teknik- og Miljøudvalget, at ovennævnte bestemmelse skal videreføres til det nye lokalplanforslag.

Forvaltningen vil indstille til Teknik- og Miljøudvalget, at lokalplanforslagets krav til placering af træer visse steder skal kunne fraviges. Begrundelsen herfor fremgår af skemaet herover.

Forvaltningen vil indstille til Teknik- og Miljøudvalget, at lokalplanforslagets krav til altaner ændres. Begrundelsen herfor fremgår af skemaet herover.

Forvaltningen bemærker desuden, at det vurderes væsentligt, at den nye lokalplan fastholder kravet om, at alle altaner skal etableres som

opholdsaltaner, enten helt eller delvist indeliggende. Kravet er med til at sikre yderligere luft til de enkelte boliger.

Forvaltningen vil indstille til Teknik- og Miljøudvalget, at lokalplanforslagets krav til serviceerhverv og åben stueetage begrænses på Strandlodsvej 9. Begrundelsen herfor fremgår af skemaet herover.

Emilie Karlsbad Meyer på vegne af AKF Koncernen, Lindgreens Allé 9, henvendelse 5

Der bliver givet udtryk for et ønske om, at den nye planlægning skal omfordele byggemulighederne på ejendommen Lindgreens Allé 9. Baggrunden er, at der endnu ikke foreligger et konkret byggeprojekt for ejendommen, og derfor vil det være rart med rummelige bestemmelser. Indsigeren ønsker blandt andet, at der åbnes op for, at der kan etableres en stueetage i hele ejendommens udstrækning med opholdsareal på taget, og at der kan etableres en dagligvarebutik i stueetagen.

Indsigeren er fortaler for, at byggefelterne på Lindgreens Allé 9, der ligger nærmest Lindgreens Allé 7, bliver flyttet 2,5 m. mod øst, særligt pga. kravet om åbne facader og publikumsorienterede stueetager.

*Bemærkninger*

Forvaltningen vurderer, at indsigerens ønsker for byggemulighederne på ejendommen Lindgreens Allé 9 udgør en væsentlig ændring af de byggemuligheder, der er fastlagt i lokalplan 550. Det gælder især ønsket om stueetage i hele ejendommens udstrækning med opholdsareal på taget og en dagligvarebutik i stueetagen.

Forvaltningen vil indstille til Teknik- og Miljøudvalget, at det nye lokalplanforslag skal omfordele byggemulighederne på ejendommen Lindgreens Allé 9. Forslaget til omfordeling fremgår af tegning nr. 4 i det udkast til lokalplanforslag, som er sendt til kommentering hos grundejerne ved Lindgreens Allé. Ændringen sker for at sikre, at byggeriet på ejendommene 7 og 9 kan opføres uden brandsmitte på tværs af matrikelskel og for at fastholde et hensigtsmæssigt omfang på byggefelterne i lokalplan 550.

Forvaltningen skal dog bemærke, at det vil blive indstillet, at byggemulighederne på Lindgreens Allé skal omfordeles i en noget mindre grad end det, som indsigeren lægger op til. Det skyldes, at hensigten med det nye lokalplanforslag er at rette op på uklare bestemmelser og bestemmelser med fejl i lokalplan 550. **Hensigten med lokalplanforslaget er ikke at opstille nye og/eller væsentligt ændrede byggemuligheder i området.**



I forlængelse af ovenstående skal det nævnes, at ejendommen Lindgreens Allé 9 ligger uden for den gældende centerstruktur i kommuneplanen. Med udgangspunkt i den gældende kommuneplan er det således ikke muligt at planlægge for en dagligvarebutik på ejendommen. Kommuneplanen udlægger kun areal til et bydelscenter i den vestlige del af Lindgreens Allé. Afgrænsningen på dette bydelscenter fremgår af tegning nr. 2 i det udkast til lokalplanforslag, som er sendt til kommentering hos grundejerne ved Lindgreens Allé.



**Notat om grundejernes kommentarer til første udkast til  
lokalplanforslag for Lindgreens Alle II**

Det er som tidligere orienteret besluttet, at der skal udarbejdes en ny lokalplan, som erstatter lokalplan 550 for Lindgreens Allé. Det skyldes, at der i forbindelse med byggesagerne i lokalplanområdet har vist sig at være nogle udfordringer med uklare bestemmelser og enkelte bestemmelser med fejl i lokalplanen.

Den 2. november 2018 blev der sendt et første udkast til det nye lokalplanforslag til kommentering hos de grundejere i lokalplanområdet, der deltog i mødet om sagen den 28. august 2018 og/eller havde ytret ønske om at kommentere udkastet til det nye planforslag for området. Siden da har kommunen besluttet, at lokalplanforslag 'Lindgreens Allé II' skal opbygges efter kommunens nye lokalplanskabelon. Målet med dette er at sikre gennemgående, klare og entydige bestemmelser for udviklingen i området. Forvaltningen vurderer, at den nye opbygning af lokalplanforslaget på sigt vil komme alle parter til gavn.

Under høringen af grundejerne i området fra den 2.– 9. november 2018 blev der modtaget 3 henvendelser. Derudover er flere af henvendelserne blevet suppleret med yderligere bemærkninger efter høringen, og efter høringen er der modtaget endnu et høringssvar fra en grundejer i området. Alt i alt blev der således indsendt 4 høringssvar i forbindelse med høringen af grundejerne fra den 2. november – 9. november 2018. **Høringen blev gennemført, inden der er sket en politisk behandling af et udkast til lokalplanforslag, og inden der har været en offentlige høring.**

Forslag til væsentlige ændringer af bestemmelserne i lokalplan 550

Teknik- og Miljøforvaltningen har gennemgået den eksisterende lokalplan 550 i forhold til kommunens nye lokalplanskabelon, således at det bliver sikret, at alle uhensigtsmæssigheder og uklarheder i denne lokalplan bliver håndteret i den nye planlægning. Den nye skabelon lægger op til en forenkling af kommunens lokalplaner via nye standardbestemmelser. En del forhold reguleres derfor ikke længere i det nye udkast til lokalplanforslag. Det gælder for eksempel placeringen af brandveje og eksempler på beplantning i gårdrummene. De ændringer, der blev nævnt i notatet af den 2. november, er desuden blevet indarbejdet i det nye udkast til lokalplanforslag.

På baggrund af gennemgangen af lokalplan 550 og høringerne af grundejerne i lokalplanområdet vil forvaltningen foreslå Teknik- og

7. juni 2019

Sagsnr.  
2018-0208845

Dokumentnr.  
2018-0208845-121

Sagsbehandler  
Anders Klintgaard

**Byplan Syd**

Njalsgade 13  
Postboks 348  
2300 København S

EAN nummer  
5798009809452

Miljøudvalget en række ændringer med det nye udkast til lokalplanforslag. Desuden vil der blive foreslået ændringer i overensstemmelse med det kommende forslag til kommuneplan 2019. Ændringerne og baggrunden for de væsentligste ændringer uddybes i tabellen herunder. Det skal understreges, at ændringerne endnu ikke er politisk behandlet, og at der derfor kan ske ændringer inden planforslaget sendes i offentlig høring.

	Paragraf i lokalplan 550 med forslag til væsentlig ændring	Forvaltningens forslag til ændring i det seneste udkast til nyt lokalplanforslag
1	Generelt	Det seneste udkast til lokalplanforslag er udarbejdet efter Københavns Kommunes nye lokalplanskabelon. Lokalplan 550 er således gennemgående blevet rettet dog således, at principperne og intentionerne i lokalplan 550 i høj grad bliver videreført. Den nye skabelon sikrer, at bestemmelserne i denne lokalplan er mere klare og entydige ift. den mulige udvikling af området. Samtidig er der dog også flere forhold, der ikke længere bliver reguleret. Det gælder f.eks. beplantning i gårdrum og udformningen af den eksisterende bebyggelse i området, der ikke er bevaringsværdig. Det nye udkast til lokalplanforslag giver fortsat mulighed for en bebyggelsesprocent på 150 % for området under ét. I overensstemmelse med skabelonen forudsætter det efter lokalplanforslaget dog dispensation, hvis bebyggelsesprocenten ønskes beregnet for mere end én ejendom. Ændringen gør det lettere for kommunen at styre, hvordan byggeretter kan flyttes internt i området.
2	§ 3, stk. 2a og b	Bestemmelsen om almene boliger i delområde C i lokalplan 550 er nedjusteret i denne lokalplan. Ændringen er sket, for at lokalplanforslagets krav til almene boliger er gyldig og stemmer overens med de planmæssige intentioner, der lå bag bestemmelsen i lokalplan 550.
3	§4, stk. 10d	Lokalplanen 550 fastlægger, hvor der kan etableres nedkørsler til parkeringskælder i området. Ifølge lokalplan 550 kunne en mulig nedkørsel til parkeringskælder etableres mod Holmbladsgade. Denne lokalplan flytter nedkørslen mod øst, væk fra de eksisterende træer, der sikres dette sted. Ændringen er sket for at sikre, at de eksisterende bevaringsværdige træer mod Holmbladsgade kan bevares. Desuden muliggør lokalplanforslaget en ny nedkørsel til parkeringskælder ud for ejendommen Strandlodsvej 3. Muligheden følger en dispensation fra lokalplan 550, der er givet til den pågældende nedkørsel.
4	§ 5, stk. 1d	Bestemmelsen i lokalplan 550 om, at bebyggelsesprocenten kan overskrides ved bevaringsværdigt byggeri var uklar og er i det seneste udkast til lokalplanforslag erstattet af en præcis bestemmelse. Med lokalplanforslaget bliver det klart, at etageareal i bevaringsværdige bygninger kan etableres udover bebyggelsesprocenten, hvis overskridelsen er nødvendig for den fortsatte anvendelse af den enkelte bevaringsværdige bygning.
5	§ 5, stk. 2a	Placeringen af byggefeltet på Lindgreens Allé 9 i lokalplan 550 er blevet justeret i denne lokalplan. Ændringen er sket, fordi placeringen af byggefeltet i lokalplan 550 gør det byggeteknisk besværligt at opføre byggeri på Lindgreens Allé 7 og 9 uden risiko for brandsmitte på tværs af matrikelskel. Når byggefeltet på Lindgreens Allé 9 er justeret med denne lokalplan, kan byggeri på ejendommen og naboejendommen opføres uden risiko for brandsmitte. Ændringen har medført konsekvensrettelser på alle illustrationer og de øvrige tegninger i lokalplanen.

	Paragraf i lokalplan 550 med forslag til væsentlig ændring	Forvaltningens forslag til ændring i det seneste udkast til nyt lokalplanforslag
6	§5, stk. 4	Bestemmelsen om bygninger, der forudsættes bevaret i lokalplan 550, er udgået i udkastet til lokalplanforslag, og der udpeges i stedet yderligere tre bevaringsværdige bygninger i området i lokalplanforslaget. Ændringen sker for at sikre, at det særlige kulturhistoriske miljø i området bliver bevaret i højere grad. Bygningerne, der er udpeget som bevaringsværdige i denne lokalplan, er: Hovedbygningen på Strandlodsvej 1c, Hovedbygningen på Strandlodsvej 5, Hovedbygningen, et sidehus og et baghus på Strandlodsvej 9, Hovedbygningen på Strandlodsvej 11A, Hovedbygningen på Lindgreens Allé 12 samt Hovedbygningen på Lindgreens Allé 14.
7	§5, stk. 4	Tre bygninger, som var forudsat bevaret i lokalplan 550, er ikke omfattet af bevaringsbestemmelser i det seneste udkast til lokalplanforslag. De tre bygninger er: Hovedbygningen på Strandlodsvej 3 samt to baghuse på Strandlodsvej 9.
8	§ 5, stk. 5e	Bestemmelsen i lokalplan 550, der giver mulighed for tagetager o.lign. udover det muliggjorte etageantal, er blevet indarbejdet i det mulige etageantal på tegning 4a. Dog ikke ved bevaringsværdigt byggeri. Ændringen tydeliggør, hvor mange etager der kan etableres i de enkelte byggefeltet, men den muliggør ikke flere etager end lokalplan 550. I sammenhæng med ovenstående sikrer udkastet til lokalplanforslaget, at den højst muliggjorte etage skal tilbagerykkes mindst 1,5 m. fra facaden. Det sikrer, at de øverste etager får karakter af at være tagetager.
9	§ 5, stk. 5b	Bestemmelsen i lokalplan 550 med krav til gesimshøjde for nybyggeri i 1 – 6 etager er udgået af denne lokalplan og i stedet fastlægger lokalplanen bestemmelser om bygningernes maksimale højder. Ændringen tydeliggør, hvor højt byggeriet i området kan blive, men den muliggør ikke højere byggeri end lokalplan 550.
10	§ 10, stk. 1	Kravene til terrænniveauer i området er blevet omformuleret fra en cirka-kote i lokalplan 550 til et spænd i denne lokalplan, og denne lokalplan sikrer samtidig, at der bliver etableret en glidende overgang imellem de forskellige terrænniveauer. Ændringen sker for at tydeliggøre, hvilke terrænniveauer, der kan komme i området, og for at sikre, at der kun bliver etableret støttmure i området ved adgange til bygninger, ved udvendige trapper og nedkørsler til parkeringskældre, samt ved cykelparkering, der integreres i terrænet.
11	Generelt	Bestemmelserne i lokalplan 550 er generelt justeret i denne lokalplan, så alle bestemmelser er i overensstemmelse med forslag til kommuneplan 2019. Det betyder blandt andet, at kravene til parkering er blevet ændret og at etablere små boliger er blevet øget. Videre fastlægger udkastet til lokalplanforslaget, at kollegie- og ungdomsboliger kan udgøre op til 30 % af boligandelen i området, og at disse boliger ikke skal indgå i fastlæggelsen af den gennemsnitlige boligstørrelse i området.

## Høringsvar fra grundejere i lokalplanområde 550

I det følgende fremgår forvaltningens bemærkninger til de 4 høringssvar, der er blevet indsendt til det første udkast af det nye lokalplanforslag, der var i høring fra d. 2. – 9. november 2018.

Indholdet i de 4 høringssvar er desuden refereret herunder. Referatet udgør kommunens forståelse af høringssvarene.

### Advokat Erlandsens Ejendomsadministration, Kamilla Rosado og Dorte Lundager, Strandlodsvej 9, henvendelse 1

Det ønskes, at den nye lokalplan åbner mulighed for flere boliger og mindre erhverv på ejendommen. Baggrunden er ifølge indsigerne, at det er svært at udleje flere af de lokaler på ejendommen, der ifølge den gældende lokalplan 550 skal benyttes til erhvervsformål. Særligt dem der ligger i baghusene, bag hovedbygningen på ejendommen. Dertil mener indsigerne, at erhverv i baghusene vil være til gene for boligerne på ejendommen, særligt fordi trafik til og fra lokalerne skal ske via en smal port i hovedbygningen.

Det ønskes desuden, at byggefeltet i lokalplan 550, der ligger på ejendommen Strandlodsvej 9 ud mod Strandlodsvej, bliver fjernet. Indsigerne mener ikke, at det er muligt at udnytte byggemulighederne i byggefeltet, da ejendommen ikke er stor nok til både at etablere byggeriet sammen med de påkrævede friarealer og parkeringsarealer. I stedet for byggemuligheden ud mod Strandlodsvej ønsker indsigerne, at den nye lokalplan skal muliggøre et grønt område foran den bevaringsværdige hovedbygning på ejendommen, så det eksisterende indkig til hovedbygningen bliver bevaret. Indsigerne mener, at dette vil være med til at opretholde områdets historiske træk på lige fod med de øvrige bevaringsværdige byggerier i lokalplanområdet, der ikke kan omkranses af nybyggeri.

Indsigerne nævner, at kommunen bør være tilbageholdende med at planlægge for nybyggeri på ejendommen mod Strandlodsvej, da det har negative skattemæssige konsekvenser for ejerne af ejendommen. Ejerne af ejendommen bliver beskattet af bebyggelsesprocenten på 150 % i lokalplan 550, selvom de ikke ønsker at udnytte byggemuligheden.

Som det sidste anmoder indsigerne om, at deres synspunkter bliver forelagt Teknik- og Miljøudvalget sammen med forvaltningens eventuelle begrundelse for at afvise høringssvaret. Desuden ønsker indsigerne foretræde for udvalget i forbindelse med behandling af det nye lokalplanforslag.

### Bemærkninger

Borgerrepræsentationen besluttede med den endelige vedtagelse af lokalplan 550, at lokalplanområdet skal kunne omdannes til primært boliger og serviceerhverv med nybyggeri i en gennemgående og sammenhængende karré-struktur. Med vedtagelsen af lokalplan 550 tog Borgerrepræsentationen således stilling til placeringen af byggefelter ift. bevaringsværdigt byggeri og fordelingen af boliger og erhverv i området, også på ejendommen Lindgreens Allé 9.

Det skal bemærkes, at både lokalplan 550 og det seneste udkast til lokalplanforslag lægger op til, at bebyggelsesprocenten på 150 % skal beregnes for lokalplanområdet under ét. Det betyder, at indsigerne kan indgå aftaler med andre grundejere i området om at dele af byggeretterne på ejendommen Lindgreens Allé 9 overgår til andre ejendomme i området. I det seneste udkast til lokalplanforslag er muligheden for at beregne bebyggelsesprocenten under ét fastlagt med en kompetencenorm, hvorfor dens udnyttelse vil forudsætte dispensation fra lokalplanen.

Det skal bemærkes, at indsigernes udfordringer i forhold til plads til parkering kan løses, hvis der i fremtiden bliver etableret en fælles parkeringskælder med andre grundejere i området, eventuelt på tværs af matrikelskel. Dette er hverken lokalplan 550 eller det seneste udkast til lokalplanforslag til hinder for.

Det er en tilbagevendende problemstilling i København, at ejendomme ved ny lokalplanlægning medfører beskatning, som grundejeren ikke ønsker. I nogle tilfælde ønsker grundejeren ikke de nye byggemuligheder, som en lokalplan giver, i andre tilfælde ønsker grundejeren, at vedtagelsen falder samtidig med, at mulighederne ønskes udnyttet for at minimere skattebelastningen. Økonomi er dog ikke planlægningsmæssigt relevant og må ikke ligge til grund for en ændring af planlægningen, ej heller det nye lokalplanforslag for Lindgreens Allé II.

På baggrund af ovenstående vil forvaltningen indstille til Teknik- og Miljøudvalget, at byggefelterne og fordelingen af boliger og erhverv i området og på ejendommen Lindgreens Allé 9 skal fastholdes i det nye lokalplanforslag. Indsigernes synspunkter herom vil som ønsket blive forelagt udvalget i forbindelse med godkendelse af det nye lokalplanforslag.

Ligeledes vil forvaltningen indstille til Teknik- og Miljøudvalget, at det nye lokalplanforslag skal muliggøre, at der kan etableres friarealer på taget i området. Ændringen vil lette mulighederne for at etablere friarealer på blandt andet ejendommen Lindgreens Allé 9. Det seneste udkast til lokalplanforslag lægger op til nybyggeri i 2 byggefelter på ejendommen, hvor taget begge steder kan udnyttes til friarealer.

Bestemmelsen herom fremgår af § 8, stk. 1, i det seneste udkast til lokalplanforslag.

Thomas Guldborg på vegne af TopDanmark, Holmbladsgade 136 – 138, henvendelse 2

Det ønskes, at det nye lokalplanforslag skal muliggøre 160 parkeringspladser i en parkeringskælder på ejendommen Holmbladsgade 136 – 138. Baggrunden er, at TopDanmark i dag har 118 parkeringspladser på Holmbladsgade 136-138 for byggeriet på Holmbladsgade 133 og 139 uden for lokalplanområdet. Det er således ønsket, at den nye parkeringskælder skal kunne rumme både den eksisterende parkering på ejendommen og nye parkeringspladser til det kommende byggeri på ejendommen. Ifølge indsigeren er det nødvendigt, at de 118 eksisterende parkeringspladser kan flyttes til en parkeringskælder på 2 etager samme sted, hvis den nye lokalplan skal virkeliggøres dette sted. Indsigeren har før ytret ønske om ovenstående.

Indsigeren bemærker, at der er lagt op til, at stibredden på 'Strædet' imellem Lindgreens Allé 5 og 7 kommer til at underordne sig byggefelterne dette sted. Indsigeren undrer sig over, at bredden på 'Strædet' ikke tilrettes på den øvrige strækning af stien.

Bemærkninger

De eksisterende 118 parkeringspladser på Holmbladsgade 136-138 er såkaldte 'frie' pladser, som ikke er knyttet op på p-deklarationer eller lignende til byggeriet på Holmbladsgade 133 og 139.

Forvaltningen er helt indforstået med, at der er en udfordring ift. den eksisterende parkeringsplads til byggeriet på Holmbladsgade 133 og 139. Det er dog fortsat forvaltningens vurdering, at en ny lokalplan ikke kan løse denne udfordring alene. Efter udkast til forslag til kommuneplan 2019 er det kun muligt at lokalplanlægge for et fastlagt antal parkeringspladser til nybyggeri eller ændret anvendelse.

I sammenhæng med ovenstående vil forvaltningen undersøge mulighederne for en løsning på TopDanmarks udfordringer med parkering. En løsning skal være i overensstemmelse med den kommende kommuneplan 2019 og den nye lokalplan. Samtidig opfordres indsigerne til at indsende et konkret løsningsforslag under den kommende høring af det nye lokalplanforslag.

Forvaltningen skal bemærke, at der er dispenseret til, at 'Strædets' færdselsareal får en bredde på min. 4.4 m. imellem matr.nr. 3879 og matr.nr. 3931, fordi det dette sted ikke er muligt at etablere en større færdselsbredde. På den gennemgående sti i området vil der ske en bedre og mere sikker afvikling af den bløde trafik med en stibredde på min. 5,7 m.



På baggrund af ovenstående har forvaltningen i sinde at indstille til Teknik- og Miljøudvalget, at færdselsarealerne på 'Strædet' skal fastholdes som foreslået i det første udkast til lokalplanforslaget. Bestemmelsen herom fremgår af § 4, stk. 3c i det seneste udkast til lokalplanforslag.

Anders Hessner, Claus Hansen og Mikkel Nordberg på vegne af Kim Johansen, Lindgreens Allé 10 - 12, henvendelse 3

Det ønskes, at lokalplanen ikke stiller krav om, at der skal være et overdækket areal på byrummet syd for Pakhuset. Årsagen er ifølge indsigerne, at overdækningen pga. manglende lys i væsentlig grad vil begrænse mulighederne for at ændre anvendelsen af pakhuset.

Det ønskes det fortsat, at bebyggelsesprocenten på 150 % for området under ét skal kunne overskrides generelt for bevaringsværdigt byggeri, og ikke kun hvis overskridelsen er nødvendig for den fremtidige udnyttelse af det bevaringsværdige byggeri/ejendommen. Indsigerne henviser til sagsforløbet for lokalplan 550. Indsigerne mener, at det indledningsvist var aftalt med kommunen, at bebyggelsesprocenten generelt skulle kunne overskrides for bevaringsværdigt byggeri, og at den endeligt vedtagne lokalplan 550 ikke stemmer overens med denne aftale.

I sammenhæng med ovenstående henviser indsigerne til en verserende klagesag og kommunens nyere lokalplan 544 for 'Amagerbanen Syd'. I denne lokalplan er der en bestemmelse, der muliggør at bebyggelsesprocenten kan overskrides generelt for bevaringsværdigt byggeri. Og indsigerne mener derfor også, at samme bestemmelse bør fastlægges i det nye lokalplanforslag for Lindgreens Allé – ellers forskelsbehandles bygherrerne.

Det ønskes fortsat, at den nye lokalplan skal stille krav om færre almene boliger i delområde C og flere almene boliger i delområde D. Indsigerne begrundes ønsket med, at ændringen vil medføre større, almene enheder, der er lettere at drifte.

Indsigerne nævner, at der i sin tid blev indgået en aftale med kommunen om, at et eksisterende vejareal mod Amagerbanen kunne ophæves. Muligheden ønskes dog ikke opretholdt i det nye lokalplanforslag for området, da kommunen fastholder, at bebyggelsesprocenten for bevaringsværdigt byggeri i området kun kan overskrides, hvis overskridelsen er nødvendig for den fremtidige udnyttelse af det bevaringsværdige byggeri/ejendommen.

Indsigerne ønsker, at matr.nr. 3515, der i lokalplan 550 er udlagt til institution, i stedet udlægges til boliger og erhverv. Det bliver nævnt,



at der vil blive indsendt en fuldmagt til ønsket fra ejeren af matr.nr. 3515. Det er dog ikke sket.

Det ønskes, at der bliver indtegnet yderligere 2 brandveje i det nye lokalplanforslag, som er nødvendige for realiseringen af byggeriet på ejendommen.

Med henvisning til det første udkast til nyt lokalplanforslag, der blev sendt til kommentering hos grundejerne den 2. november 2018, spørges der ind til, hvor vidt byggeri i 6 etager og byggeri i 7 etager kan have samme højde.

Der ønskes en mulighed for at etablere støttemule ved cykelparkering og udvendige trapper til kælder. Indsigerne mener, at dette vil kunne skabe nogle pænere overgange i området.

Det ønskes, at det nye lokalplanforslag skal muliggøre, at det lille byggefelt på matr.nr. 3642 kan anvendes til boliger i stedet for serviceerhverv. Indsigerne begrundes deres ønske med, at byggefeltet ligger skjult i et gårdrum uden adgang med køretøjer, hvorfor stedet ikke egner sig til erhverv. Indsigerne ønsker i stedet at etablere festlokaler e.lign. til boligerne på ejendommen dette sted.

Det ønskes, at det nye lokalplanforslag muliggør ungdomsboliger i området i overensstemmelse med forslag til kommuneplan 2019.

Der spørges ind til, om det nye lokalplanforslag generelt følger bestemmelserne i forslag til kommuneplan 2019.

#### Bemærkninger

Indsigerne indsendte deres høringssvar til det første udkast til lokalplanforslag i efteråret 2018. Sidenhen har forvaltningen haft et møde den 26. april 2019 med flere af indsigerne (bygherre og rådgivere på ejendommen Lindgreens Allé 12) angående det kommende nybyggeri syd for det bevaringsværdige pakhus på ejendommen Lindgreens Allé 12. På mødet gjorde bygherren og rådgiverne det klart, at de nu ønsker at bevare en del af bygningskonstruktionerne fra lagerhallen syd for pakhuset. Samtidig ønsker de at etablere en overdækning på konstruktionerne ved det kommende byrum dette sted. Desuden oplyste bygherren og rådgiverne på mødet, at lagerhallen syd for pakhuset, på nær de omtalte konstruktioner, nu er blevet revet ned.

På baggrund af ovenstående har forvaltningen i sinde at indstille til Teknik- og Miljøudvalget, at hovedparten af de nu blotlagte bygningskonstruktioner skal bevares, og at der skal etableres en overdækning på konstruktionerne. Forvaltningen vurderer, at de overdækkede bygningskonstruktioner vil være med til at fastholde

områdets identitet på det kommende byrum dette sted. Desuden er indstillingen i overensstemmelse med intentionerne med lokalplan 550. Bestemmelserne herom fremgår af § 6, stk. 6b og § 8, stk. 8d i det seneste udkast til lokalplanforslag.

Af § 5, stk. 1d, i lokalplan 550 følger, at bebyggelsesprocenten på 150 % for området under ét kan overskrides for bebyggelse, der er udpeget som bevaringsværdig. Forvaltningen tolker fortsat bestemmelsen således, at bebyggelsesprocenten kun kan overskrides ved bevaringsværdig bebyggelse, hvis det er nødvendigt for den fremtidige udnyttelse af det bevaringsværdige byggeri/ejendommen. Dette har kommunen tidligere truffet afgørelse om. Forvaltningen afventer fortsat en afgørelse på den klage, som indsigerne har indsendt til Planklagenævnet over kommunens afgørelse.

Forvaltningen er opmærksom på, at lokalplan 544 har en anden formulering end lokalplan 550 ift. byggemulighederne i forbindelse med bevaringsværdigt byggeri. Det skal dog understreges, at de to lokalplaner er udarbejdet med hver sin kontekst for byudvikling, hvorfor forvaltningen vurderer, at de to sager ikke kan sammenlignes direkte.

På baggrund af ovenstående har forvaltningen fortsat i sinde at indstille til Teknik- og Miljøudvalget, at lokalplanforslagets bestemmelser om bebyggelsesprocent ift. bevaringsværdigt byggeri tydeliggøres. Konkret vil det blive indstillet, at bebyggelsesprocenten på 150 % for området under ét kun kan overskrides for bevaringsværdigt byggeri, hvis overskridelsen er nødvendig for den fremtidige udnyttelse af det bevaringsværdige byggeri/ejendommen. Det skyldes en fortsat vurdering om, at forvaltningens tolkning af § 5, stk. 1d, i lokalplan 550 er væsentlig for en hensigtsmæssig udnyttelse af lokalplanområdet. Hvis der blev åbnet op for, at bebyggelsesprocenten på 150 % for området under ét skal kunne overskrides generelt for bevaringsværdigt byggeri, vil der komme væsentligt mere byggeri i området end bebyggelsesprocenten tillader i sig selv. Bestemmelsen herom fremgår af § 6, stk. 6d, i det seneste udkast til lokalplanforslag.

Forvaltningen skal bemærke, at lokalplan 550 sikrer, at almene boliger bliver etableret spredt i området. Spredningen vil være med til at sikre en hensigtsmæssig blanding af almene og private boliger i området. Forvaltningen vurderer fortsat, at der vil blive en skæv fordeling af almene boliger i området, hvis der ændres på fordelingen af almene boliger i de enkelte delområder. Forvaltningen har derfor fortsat også i sinde at indstille til Teknik- og Miljøudvalget, at bestemmelserne om almene boliger i lokalplan 550 skal videreføres til det nye lokalplanforslag. Dog selvfølgelig med et krav, der er korrigeret i

forhold til fejlen i lokalplan 550. Bestemmelserne herom fremgår af § 3, stk. 3, i det seneste udkast til lokalplanforslag.

Forvaltningen skal desuden bemærke, at det forventes, at de almene boliger i delområde B kan blive anskaffet, etableret og driftet i sammenhæng med almene boliger i et af de øvrige delområder.

Lokalplan 550 giver mulighed for at en del af Lindgreens Allé mod Amagerbanen bliver nedlagt som vejareal under visse forudsætninger. Forvaltningen har i sinde at indstille til Teknik- og Miljøudvalget, at denne mulighed skal opretholdes i det nye lokalplanforslag. Særligt fordi Københavns Kommune ønsker at fastholde muligheden for en institution ved dette sted i det nye lokalplanforslag. Det er vurderingen, at der på sigt vil mangle institutioner på Nordøstamager. Det skal desuden understreges, at der fastlægges en mulighed for at vejarealet mod Amagerbanen skal nedlægges. Det vil således være op til grundejerne af arealet, hvor vidt muligheden skal udnyttes.

På baggrund af ovenstående har forvaltningen også i sinde at indstille til Teknik- og Miljøudvalget, at muligheden for institution i lokalplan 550 fastholdes i det nye lokalplanforslag.

Det bemærkes, at det seneste udkast til lokalplanforslaget er blevet udarbejdet efter kommunens nye lokalplanskabelon, som ikke lægger op til en regulering af brandveje. I stedet er det hensigten, at brandveje blot skal fastlægges i forbindelse med byggetilladelsen til de enkelte byggerier i området. På baggrund af ovenstående har forvaltningen i sinde at indstille til Teknik- og Miljøudvalget, at brandveje udgår af det nye lokalplanforslag.

Det er korrekt at det første udkast til det nye lokalplanforslag opererede med samme mulige totalhøjde for byggeri i 6 og 7 etager. Det skyldes, at lokalplanforslaget samtidig muliggjorte tagopbygning, tagetage, værn, elevatorårne mv. på byggeri i 1 – 6 etager.

Forvaltningen har dog i sinde at indstille til Teknik- og Miljøudvalget, at bestemmelsen fra lokalplan 550, der gav mulighed for tagopbygning, tagetage, værn, elevatorårne mv. udover det muliggjorte etageantal på byggeri i 1 – 6 etager, skal udgå af det nye lokalplanforslag. Samtidig vil det blive indstillet, at det nye lokalplanforslag skal hæve antallet af mulige etager (inklusive tagetage o.lig.) med én etage alle steder på tegning [4a]. Begrundelsen herfor fremgår af tabellen herover.

Forvaltningen har i sinde at indstille til Teknik- og Miljøudvalget, at lokalplanforslaget skal muliggøre støttmure i forbindelse med adgange til bygninger, ved udvendige trapper og nedkørsler til parkeringskældre samt ved cykelparkering, der integreres i terrænet.

Bestemmelsen herom fremgår af § 8, stk. 5, i det seneste udkast til lokalplanforslaget.

Borgerrepræsentationen besluttede med den endelige vedtagelse af lokalplan 550, hvordan fordelingen af boliger og erhverv i området skulle være, også på matr.nr. 3642. På den baggrund vil forvaltningen indstille til Teknik- og Miljøudvalget, at byggefeltene og fordelingen af boliger og erhverv i området, herunder også på matr.nr. 3642, skal fastholdes i det nye lokalplanforslag.

Det forventede forslag til kommuneplan 2019 fastlægger, at kollegie- og ungdomsboliger er undtaget fra gennemsnitsberegningen af den gennemsnitlige boligstørrelse i nye byområder. Desuden fastlægger det forventede kommuneplanforslag, at kollegie- og ungdomsboliger skal have en størrelse på 25 – 50 m<sup>2</sup>. I den sammenhæng skal det dog understreges, at Borgerrepræsentationen først forventes at godkende forslag til kommuneplan 2019 til offentlig høring i august 2019. Det betyder, at der kan ske ændringer i rammerne for, hvordan kollegie- og ungdomsboliger skal indgå i beregningen af boligstørrelser i området.

På baggrund af ovenstående vil forvaltningen indstille til Teknik- og Miljøudvalget, at det nye lokalplanforslag skal muliggøre flere kollegie- og ungdomsboliger i området. Konkret vil det blive indstillet, at 30 % af etagearealet på den enkelte ejendom kan udnyttes til kollegie- og ungdomsboliger, eventuelt med beregning for flere ejendomme under ét. Forvaltningen vurderer, at bestemmelsen er med til at sikre en hensigtsmæssig blanding af boligstørrelser i området. Bestemmelserne om andelen af kollegie- og ungdomsboliger fremgår af § 3, stk. 2 og 4e, i det seneste udkast til lokalplanforslag.

Det skal bemærkes, at den kommende lokalplan for Lindgreens Allé generelt vil følge retningslinjerne og rammerne i kommuneplan 2019. Det skyldes, at lokalplanen vil blive vedtaget endeligt efter, at den endelige Kommuneplan 2019 bliver bekendtgjort.

Mirza Hadzibegovic, på vegne af Ulrik Thalbitzer-Foldskov,  
Lindgreens Allé 3, henvendelse 4

Det ønskes, at det nye lokalplanforslag muliggør ungdomsboliger på ejendommen Lindgreens Allé 3. Ønsket bunder ifølge indsiger i, at der er en stor efterspørgsel efter – og mangel på – netop ungdomsboliger i området.

#### Bemærkninger

Den kommende lokalplan for Lindgreens Allé vil følge retningslinjerne og rammerne i kommuneplan 2019. Det skyldes, at lokalplanen vil blive vedtaget endeligt efter at den endelige kommuneplan 2019 bliver bekendtgjort.

Det forventede forslag til kommuneplan 2019 fastlægger, at kollegie- og ungdomsboliger er undtaget fra gennemsnitsberegningen af den gennemsnitlige boligstørrelse i nye byområder. Desuden fastlægger det forventede kommuneplanforslag, at kollegie- og ungdomsboliger skal have en størrelse på 25 – 50 m<sup>2</sup>. I den sammenhæng skal det dog understreges, at Borgerrepræsentationen først godkender forslag til Kommuneplan 2019 til offentlig høring i august 2019. Det betyder, at der kan ske ændringer i rammerne for, hvordan kollegie- og ungdomsboliger skal indgå i beregningen af boligstørrelser i området.

På baggrund af ovenstående vil forvaltningen indstille til Teknik- og Miljøudvalget, at det nye lokalplanforslag skal muliggøre flere kollegie- og ungdomsboliger i området. Konkret vil det blive indstillet, at 30 % af bruttoetagearealet på den enkelte ejendom kan udnyttes til kollegie- og ungdomsboliger, eventuelt med beregning for flere ejendomme under ét. Forvaltningen vurderer, at bestemmelsen er med til at sikre en hensigtsmæssig blanding af boligstørrelser i området. Bestemmelserne om andelen af ungdoms- og kollegieboliger fremgår af § 3, stk. 2 og 4e i det seneste udkast til lokalplanforslag.

**Bilag 5 til Henrik Vibe-Hastrup skrivelse dateret 21-10-2019 til Københavns Kommune TMF. Indsigelser vedrørende forslag til lokalplan for Lindgreens Allé**

**Fra:** Henrik Vibe-Hastrup [mailto:vibe-hastrup@post.tele.dk]  
**Sendt:** 27. februar 2019 12:45  
**Til:** 'Trine Maj Sønderstrup Randløv'  
**Emne:** SV: Svar på henvendelse af 14. februar 2019 [Ref.nr.=51f552d1d96e458b8e824575f26b38be]

Kære Trine Maj Sønderstrup Randløv

Tak for dit svar med venlige forklaringer.

Ærgerligt at der åbenbart ikke kan stilles krav til habilitet i Grundejerforeningens regi.

Så kan man jo bare håbe på, at de små grundejere ikke bliver tromlet ned, af de få store aktører som har taget initiativet til stiftelsen, og som dermed får den overordnede bestemmelse, gennem egne advokater og administratorer.

Også tak for linket. Ja, det er godt nok en noget støvet gammel vejledning, og skannet uden søgemuligheder. Men forslaget til vedtægter er alligevel betydeligt bedre, end det som jeg modtog fra ØENS Advokatfirma ☺

God dag og god arbejdslyst til dig.

Med venlig hilsen

Henrik Vibe-Hastrup

P.s. Den stiftende generalforsamling blev i øvrigt aflyst med kort varsel, lige inden jeg fik din mail her. Se også venligst vedhæftede meddelelse.

**Fra:** Trine Maj Sønderstrup Randløv [mailto:KL1U@kk.dk]  
**Sendt:** 26. februar 2019 15:45  
**Til:** Henrik Vibe-Hastrup  
**Emne:** SV: Svar på henvendelse af 14. februar 2019 [Ref.nr.=51f552d1d96e458b8e824575f26b38be]

Kære Henrik Vibe-Hastrup.

Tak for din mail den 20. februar 2019 vedrørende habilitet i forbindelse med etablering af grundejerforening.

Som Center for Byplanlægning oplyste i mail af 19. februar 2019, er reglerne om inhabilitet kun gældende for offentlige myndigheder – og ikke for private virksomheder. Herudover vil det ikke være i overensstemmelse med reglerne i planloven at indarbejde bestemmelser om habilitet i det kommende forslag til ny lokalplan for området, da planloven ikke giver mulighed herfor.

Som det fremgår af den gældende lokalplan i § 13, stk. 6, skal grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen. Forvaltningen vil ved denne godkendelse påse, at vedtægterne overholder bestemmelserne i lokalplanen.

Til orientering har jeg indsat link til den gældende vejledning om grundejerforeninger og lokalplanlægning (vejledning i kommuneplanlægning nr. 7 fra 1983). Som det fremgår af linket til Erhvervsstyrelsens hjemmeside, kan vejledningen fortsat have interesse, selvom den er af ældre dato:

<https://planinfo.erhvervsstyrelsen.dk/vejledning-om-grundejerforeninger>

Vejledning indeholder de retlige rammer for grundejerforeninger og giver også bud på bl.a. grundejerforeningsvedtægter. Det er i dag planlovens § 15, stk. 2, nr. 16, der regulerer, hvad der kan reguleres i en lokalplan vedrørende en grundejerforening.

Såfremt du har yderligere spørgsmål, er du velkommen til at skrive eller ringe til mig.

Med venlig hilsen

**Trine Maj Sønderstrup Randløv**  
Chefkonsulent  
Byplan Syd

---

KØBENHAVNS KOMMUNE  
Teknik- og Miljøforvaltningen  
Byens Udvikling

Njalsgade 13, 5, 5  
Postboks 348  
2300 København S

Direkte 2154 8530  
E-mail [kl1u@kk.dk](mailto:kl1u@kk.dk)  
EAN 5798009809452

**Fra:** Henrik Vibe-Hastrup <[vibe-hastrup@post.tele.dk](mailto:vibe-hastrup@post.tele.dk)>

**Sendt:** 20. februar 2019 23:29

**Til:** Trine Maj Sønderstrup Randløv <[KL1U@kk.dk](mailto:KL1U@kk.dk)>

**Emne:** VS: Svar på henvendelse af 14. februar 2019 [Ref.nr.=51f552d1d96e458b8e824575f26b38be]

Kære Trine Maj Sønderstrup Randløv

Tak for dit svar.

Glæder mig at høre, at jeg ikke er forpligtet til medlemskab af Grundejerforeningen.

Det var jeg ellers ifølge ØENS Advokatfirma, jævnfør nedennævnte ”vedtægter Grundejerforeningen Lindgreens Allé” som jeg sendte til dig! Der stod på side 4: ”4.1 Enhver tinglyst ejer af en ejendom inden for Området er pligtigt medlem af Grundejerforeningen”

Jeg tager derfor dit udsagn her, som garanti for at jeg ikke kan blive pålagt nogen udgifter i forbindelse med Grundejerforeningens forpligtelser overfor kommunen og øvrige interne aftaler som følge af foreningens beføjelser eller vedtægter!

ØENS Advokatfirma har i øvrigt i dag den 20-02-2019 indrømmet det samme vedrørende medlemskab, som du skrev i din nedenstående mail.

Det har så ”bare” indtil videre kostet mig syv arbejdsdage og søvnløse nætter, desperat at prøve på at forberede mig på den kommende stiftende generalforsamling den 26-02-2019. Og dette så på grund af et uklart formuleret og direkte fejlbehæftet grundlag! Se også venligst vedhæftede korrespondance med ØENS Advokatfirma.

Vedrørende inhabilitet mente jeg netop det privatretlige aspekt, jævnfør det jeg skrev til dig i nedenstående mail.

Jeg mener at det må være afgørende vigtigt for medlemmerne af Grundejerforeningen, at man kan stole på at Advokatfirma og Administrator ikke er inhabile i forhold til de store og dermed bestemmende aktører i lokalplanområdet.

Dette habilitetsproblem burde være reguleret ifølge lokalplanen. Men det kan det måske nå at blive i version II af lokalplanen for Lindgreens Allé?

Dit svar imødeses.

På forhånd tak.

Med venlig hilsen

Henrik Vibe-Hastrup, ejer af:  
Lindgreens Allé 4  
2300 København S

-----Oprindelig meddelelse-----

Fra:

Sendt: 19-02-2019

Emne: Svar på henvendelse af 14. februar 2019

Kære Henrik Vibe-Hastrup.

Tak for din mail den 14. februar 2019.

Du oplyser, at der er taget initiativ til oprettelse af en ny grundejerforening i området omfattet af lokalplan nr. 550, Lindgreens Allé, og spørger om oprettelsen af grundejerforeningen ikke bør afvente vedtagelse af den nye lokalplan for området.

Den eksisterende lokalplan for området fastsætter i § 13, at der skal oprettes en grundejerforening. Det er lokalplan nr. 550, der gælder for området, indtil der er vedtaget en ny lokalplan. Der kan derfor oprettes en grundejerforening på nuværende tidspunkt.

Vi gør opmærksom på, at de grundejere, der vælger at benytte deres ejendom som hidtil, ikke er forpligtet til medlemskab af den nye grundejerforening.

I forhold til dit spørgsmål om der foreligger inhabilitet - det gør der ikke. Der er tale om privatretlige forhold, som ikke reguleres af forvaltningslovens regler om inhabilitet. Det betyder, at grundejerne frit kan vælge, hvem der skal stå for etablering af grundejerforeningen.

Med venlig hilsen

**Trine Maj Sønderstrup Randsløv**

Chefkonsulent  
Byplan Syd

---

KØBENHAVNS KOMMUNE Teknik- og Miljøforvaltningen  
Byens Udvikling

Njalsgade 13, 5, 5

Postboks 348

2300 København S

Direkte 2154 8530



E-mail [kl1u@kk.dk](mailto:kl1u@kk.dk)  
EAN 5798009809452

-----Oprindelig meddelelse-----

Fra: Henrik Vibe-Hastrup

Sendt: 14-02-2019

Emne: Grundejerforening Lindgreens Allé. Stiftende generalforsamling ønskes kort før vedtagelse af ny lokalplan!?

Til Københavns Kommune, Teknik- og Miljøforvaltningen

Med henvisning til nedenstående meddelelse og vedhæftede filer, har ØENS Advokatfirma den 12-02-2019 taget initiativ til stiftelse af en Grundejerforening for lokalplansområdet Lindgreens Allé.

Der er som bekendt er en ny lokalplan, "Lindgreens Allé II" på vej, til erstatning af den hidtil gældende lokalplan nr. 550 "Lindgreens Allé".

Da der således er en ny lokalplan på trapperne mener jeg at stiftelse af grundejerforeningen skal afvente vedtagelsen af den nye lokalplan, for at kunne bygge det korrekte og lovlige grundlag fremover! Er Københavns Kommune enig i dette synspunkt?

Angående valg af advokatfirma og ejendomsadministrator mener jeg desuden, at ØENS Advokatfirma og ØENS Ejendomsadministration er inhabile i forhold til, at ØENS Murerfirma er initiativtager til lokalplanen, og hovedaktør i lokalplansområdet! Er Københavns Kommune enig i dette synspunkt?

Københavns Kommunes svar imødeses i god tid inden fristen for indgivelse af kommentarer og ændringsforslag, den 19-02-2019, en uge før ønsket om den stiftende generalforsamling.

På forhånd tak.

Med venlig hilsen

Henrik Vibe-Hastrup, ejer af:  
Lindgreens Allé 4  
2300 København S

**Fra:** Henrik Vibe-Hastrup [<mailto:vibe-hastrup@post.tele.dk>]

**Sendt:** 13. februar 2019 22:17

**Til:** 'Thomas Valentin'






**Emne:** SV: J.nr. 18702 - Indkaldelse til stiftende generalforsamling i Grundejerforeningen

Hej Thomas

Tak for meddelelsen og oplysningen.

Vedhæfter lige detaljerne om det modtagne materiale her - for den gode ordens skyld, og for at have det hele samlet på et sted 😊

Med venlig hilsen  
Henrik Vibe-Hastrup

Navn	Ændringsdato	Type
 Fuldmagt - Stiftende Generalforsamling.PDF	13-02-2019 14:47	Adobe Acrobat Document
 Følgebrev.pdf	13-02-2019 21:02	Adobe Acrobat Document
 Indkaldelse stiftende generalforsamling.PDF	13-02-2019 14:47	Adobe Acrobat Document
 Lokalplan Lindgreens Alle.pdf	13-02-2019 14:47	Adobe Acrobat Document
 Vedtægter Grundejerforeningen Lindgreens Alle.PDF	13-02-2019 14:47	Adobe Acrobat Document

**Fra:** Thomas Valentin [<mailto:tv@oadv.dk>]

**Sendt:** 13. februar 2019 15:13

**Til:** 'vibe-hastrup@post.tele.dk'

**Emne:** SV: J.nr. 18702 - Indkaldelse til stiftende generalforsamling i Grundejerforeningen

Hej Henrik

Følgeskrivelsen er kun sendt med de fysiske indkaldelser.

Med venlig hilsen

Thomas Valentin  
Stud.jur.

E-mail: [tv@oadv.dk](mailto:tv@oadv.dk)

Direkte nummer: +45 3246 4646



*Rådgivning i øjenhøjde*

---

ØENS Advokatfirma | ØENS Ejendomsadministration | ØENS Virksomhedsadministration  
Lergravsvej 59 | 2300 København S | (+45) 3246 4646 | [info@oadv.dk](mailto:info@oadv.dk) | [www.oadv.dk](http://www.oadv.dk)

---

**Fra:** Henrik Vibe-Hastrup <[vibe-hastrup@post.tele.dk](mailto:vibe-hastrup@post.tele.dk)>  
**Sendt:** 13. februar 2019 15:02  
**Til:** Thomas Valentin <[tv@oadv.dk](mailto:tv@oadv.dk)>  
**Emne:** SV: J.nr. 18702 - Indkaldelse til stiftende generalforsamling i Grundejerforeningen

Kære Thomas Valentin

Jeg har med tak modtaget pdf-filerne, af de tidligere fremsendte papirdokumenter, hvor kopi af følgebrevet dog mangler.

Med venlig hilsen

Henrik Vibe-Hastrup

**Fra:** Thomas Valentin [<mailto:tv@oadv.dk>]  
**Sendt:** 13. februar 2019 11:46  
**Til:** 'vibe-hastrup@post.tele.dk'  
**Emne:** J.nr. 18702 - Indkaldelse til stiftende generalforsamling i Grundejerforeningen

Kære Henrik

Tak for din mail. Vedhæftet finder du den digitale version af indkaldelsen til den stiftende generalforsamling i Grundejerforeningen Lindgreens Allé.

Med venlig hilsen

Thomas Valentin  
Stud.jur.

E-mail: [tv@oadv.dk](mailto:tv@oadv.dk)  
Direkte nummer: +45 3246 4646



*Rådgivning i øjenhøjde*

---

ØENS Advokatfirma | ØENS Ejendomsadministration | ØENS Virksomhedsadministration  
Lergravsvej 59 | 2300 København S | (+45) 3246 4646 | [info@oadv.dk](mailto:info@oadv.dk) | [www.oadv.dk](http://www.oadv.dk)

---

**Fra:** Henrik Vibe-Hastrup <[vibe-hastrup@post.tele.dk](mailto:vibe-hastrup@post.tele.dk)>  
**Sendt:** 13. februar 2019 11:31  
**Til:** Bettina Gravad <[bg@oadv.dk](mailto:bg@oadv.dk)>  
**Emne:** Grundejerforening Lindgreens Allé. Indkaldelse til stiftende generalforsamling

Kære Øens Advokatfirma

Jeg har netop modtaget Jeres invitation vedrørende emne i min postkasse.

I beder om at få oplyst korrekt e-mailadresse.

Går ud fra I ikke har min mailadresse, siden jeg har fået en håndbåret papirkopi af invitationen 😊

Jeg skal derfor hermed venligst bede om at få tilsendt den digitale udgave af invitationen.

På forhånd tak.

Med venlig hilsen  
Henrik Vibe-Hastrup, ejer af:  
Lindgreens Allé 4  
2300 København S

## Henrik Vibe-Hastrup

---

**Fra:** Henrik Vibe-Hastrup [vibe-hastrup@post.tele.dk]  
**Sendt:** 18. juni 2019 00:19  
**Til:** 'Thomas Valentin'; 'Studjur'; 'Kenneth Gudmundsson'; 'utf@utfholding.dk'; 'tp@rangstrup.com'; 'lasse@rangstrup.com'; 'JE@oensmurer.dk'; 'lbs@bonumdevelopment.dk'; 'ino@akfholding.dk'; 'bo@akfholding.dk'; 'js@domusnova.dk'; 'co@advokat-marker.dk'; 'otto@meka.dk'; 'pwo@les.dk'  
**Cc:** 'Bettina Gravad'; 'Trine Maj Sønderstrup Randløv'  
**Emne:** SV: Vores j.nr. 18702 - Indkaldelse til stiftende generalforsamling i Grundejerforeningen Lindgreens Allé  
**Vedhæftede filer:** SV: J.nr. 18702 - Indkaldelse til stiftende generalforsamling i Grundejerforeningen. Ændringsforslag ; revideret udkast til lokalplanforslag for Lindgreens Allé II  
**Prioritet:** Høj

Kære Thomas Valentin

Tak for den nye indkaldelse til stiftende generalforsamling den 1. juli 2019 i Grundejerforeningen Lindgreens Allé.

Der henvises til din medsendte fil ”Ændringsforslag fra Henrik Vibe-Hastrup.pdf (602 KB)” jævnfør nedenstående.

Min her vedhæftede e-mail med opsummering af mine 12 oprindelige ændringsforslag til Kenneth Gudmundsson skal bruges i stedet for din medsendte fil!

Med henvisning til vedhæftede e-mail fra KK TMF med ”revideret udkast til lokalplanforslag for Lindgreens Allé II” har jeg desuden følgende ændringsforslag nr. 13:

13. Den stiftende generalforsamling skal forholde sig til det nye indhold, status og plan vedrørende den nye lokalplan Lindgreens Allé II som beskrevet i vedhæftede e-mail fra KK TMF. Konklusioner samt plan for opfyldelse/indarbejdelse af den nye lokalplan Lindgreens Allé II skal skrives ind i de Foreløbige Vedtægter for Grundejerforening Lindgreens Allé, da disse ønskes baseret på den gamle Lokalplan 550.

Med henvisning til din medsendte fil ”Udkast til vedtægter Grundejerforeningen Lindgreens Alle den 1-7.PDF (342KB)” jævnfør nedenstående, har jeg desuden følgende ændringsforslag nr. 14:

14. Vedtægter for Grundejerforeningen Lindgreens Allé skal i stedet baseres på Erhvervsstyrelsens gældende vejledning om grundejerforeninger og lokalplanlægning;   
**VejledningGrundejerforeninger.pdf.**  
Publikationen kan findes her: <https://planinfo.erhvervsstyrelsen.dk/vejledning-om-grundejerforeninger>

Din bekræftelse for modtagelse af denne mail imødeses,

På forhånd tak.

Med venlig hilsen

Henrik Vibe-Hastrup, ejer af:  
Lindgreens Allé 4  
2300 København S

---

**Fra:** Thomas Valentin [<mailto:tv@oadv.dk>]  
**Sendt:** 17. juni 2019 16:16  
**Emne:** Vores j.nr. 18702 - Indkaldelse til stiftende generalforsamling i Grundejerforeningen Lindgreens Allé

Fra:	Thomas Valentin [tv@oadv.dk]	
Til:		
Cc:		
Emne:	Vores j.nr. 18702 - Indkaldelse til stiftende generalforsamling i Grundejerforeningen Lindgreens Allé	
Meddelelse	 Indkaldelse stiftende generalforsamling den 1-7.PDF (139 KB)	 Udkast til vedtægter Grundejerfor
	 Fuldmagt - Stiftende Generalforsamling den 1-7.PDF (120 KB)	 Lokalplan Lindgreens Alle.pdf (11
	 Ændringsforslag fra Henrik Vibe-Hastrup.pdf (602 KB)	

Til alle grundejere omfattet af lokalplan 550 Lindgreens Allé

Se venligst vedhæftede indkaldelse med bilag til stiftende generalforsamling den 1. juli 2019 i Grundejerforeningen Lindgreens Allé.

Med venlig hilsen

Thomas Valentin  
Stud.jur.

E-mail: [tv@oadv.dk](mailto:tv@oadv.dk)  
Direkte nummer: +45 3234 0161



*Rådgivning i øjenhøjde*

---

ØENS Advokatfirma | ØENS Ejendomsadministration | ØENS Virksomhedsadministration  
Lergravsvej 59 | 2300 København S | (+45) 3246 4646 | [info@oadv.dk](mailto:info@oadv.dk) | [www.oadv.dk](http://www.oadv.dk)

---

**From:** [Studjur](#)  
**To:** ["utf@utfholding.dk"](#); ["tp@rangstrup.com"](#); ["lasse@rangstrup.com"](#); ["JE@oensmurer.dk"](#); ["lbs@bonumdevelopment.dk"](#); ["ino@akfholding.dk"](#); ["bo@akfholding.dk"](#); ["js@domusnova.dk"](#); ["co@advokat-marker.dk"](#); ["otto@meka.dk"](#); ["pwo@les.dk"](#); ["vibe-hastrup@post.tele.dk"](#)  
**Cc:** [Bettina Gravad](#)  
**Subject:** VIGTIGT: Aflysning af stiftende generalforsamling i Grundejerforeningen Lindgreens Alle  
**Date:** 26. februar 2019 14:40:56  
**Attachments:** [image2e5fd5.PNG](#)  
[imageb9d68a.PNG](#)

---

På vegne af grundejer Factory House (ejer af Lindgreens Alle 5) har vi tidligere udsendt indkaldelse til stiftende generalforsamling i den nye grundejerforening til i dag kl. 17.00.

Årsagen til grundejers ønske om stiftelse af grundejerforeningen skyldes et krav fra Københavns Kommune omkring udstedelse af ibrugtagningstilladelse til grundejers byggeri.

Efter en dialog med kommunen og bl.a. med henvisning til, at der snart forventes ændringer til den nuværende lokalplan, har kommunen accepteret, at der udstedes en midlertidig ibrugtagningstilladelse for byggeriet forinden grundejerforeningen etableres. Der vil derfor ikke være grund til at stifte grundejerforeningen forinden en grundejer ønsker endelig ibrugtagningstilladelse udstedt.

Af denne årsag aflyses eftermiddagens møde, og der vil blive genindkaldt til ny stiftende generalforsamling på et senere tidspunkt.

Vi beklager den ulejlighed vi har forårsaget ved den tidligere indkaldelse.

Med venlig hilsen

Kenneth Gudmundsson  
Advokat (L), indehaver

v/Thomas Valentin  
Stud.jur.

Med venlig hilsen

E-mail: [studjur@oadv.dk](mailto:studjur@oadv.dk)  
Direkte nummer:



*Rådgivning i øjenhøjde*



---

ØENS Advokatfirma | ØENS Ejendomsadministration | ØENS Virksomhedsadministration  
Lergravsvej 59 | 2300 København S | (+45) 3246 4646 | [info@oadv.dk](mailto:info@oadv.dk) | [www.oadv.dk](http://www.oadv.dk)

---



**Fra:** Kenneth Gudmundsson [mailto:kg@oadv.dk]

**Sendt:** 20. februar 2019 15:21

**Til:** 'vibe-hastrup@post.tele.dk'

**Cc:** Bettina Gravad; 'tp@rangstrup.com'; 'lasse@rangstrup.com'

**Emne:** SV: J.nr. 18702 - Indkaldelse til stiftende generalforsamling i Grundejerforeningen. Ændringsforslag

Kære Henrik

Tak for din mail som hermed bekræftes modtaget.

Jeg vil senest i morgen torsdag foranledige at dine ændringsforslag videresendes til de øvrige grundejere.

Omkring dit pkt. nr. 1. er jeg ikke bekendt med status på en ny lokalplan for området. Udfordringen er pt. at sagen haster en del, da grundejeren af Lindgreens Alle 5 har færdiggjort sit byggeri og ønsker udstedt en ibrugtagningstilladelse til dette. Derfor kan vi desværre ikke afvente en eventuel vedtagelse af en ny lokalplan. Men der er naturligvis intet til hinder for at grundejerforeningen stiftes nu hvorefter man efterfølgende ændrer foreningens vedtægter.

Som nævnt i indkaldelsen er der ikke medlemspligt af foreningen forinden med mindre en grundejer udnytter sin ejendom iht. lokalplanens bestemmelser. Du er derfor ikke nødsaget til at være medlem af foreningen og dermed heller ikke pålagt at betale kontingent til foreningen med mindre du ønsker at udnytte din ejendom iht. lokalplanen (dvs. bygge nyt eller ombygge væsentligt m.m.).

Jeg kan godt se at vedtægtens pkt. 4.1. er uklar og potentielt misvisende på dette område, idet pkt. 4.1. foreskriver medlemspligt for alle grundejere. Jeg er derfor enig i, at dette punkt bør ændres.

Du er velkommen til at kontakte mig hvis du måtte ønske en drøftelse af sagen.

Med venlig hilsen

Kenneth Gudmundsson

Advokat (L), indehaver

E-mail: kg@oadv.dk

Direkte nummer: +45 3246 4641



*Rådgivning i øjenhøjde*

**Fra:** Henrik Vibe-Hastrup <vibe-hastrup@post.tele.dk>

**Sendt:** 20. februar 2019 13:50

**Til:** Kenneth Gudmundsson <kg@oadv.dk>

**Cc:** Bettina Gravad <bg@oadv.dk>; henrik@rangstrup.com; lasse@rangstrup.com

**Emne:** SV: J.nr. 18702 - Indkaldelse til stiftende generalforsamling i Grundejerforeningen. Ændringsforslag

Kære Kenneth Gudmundsson

Din skriftlige bekræftelse for modtagelse af mine nedenstående mails til dig er ikke modtaget af mig endnu.

Jeg vil derfor hermed gerne benytte mig af lejligheden til at fremsætte yderligere tre ændringsforslag. Se venligst nr. 10, 11 og 12 i nedenstående samlede liste over mine umiddelbare ændringsforslag til nu.

1. Den stiftende generalforsamling skal afvente godkendelse af den nye lokalplan "Lindgreens Allé II" der er lige på trapperne
2. Vedtægterne skal udarbejdes på et mere repræsentativt og retvisende grundlag end det foreslåede som baseret på "G/F Ved Amagerbanen"
3. Omfanget af kollektiv hæftelse vedrørende etablering af vej, sti- og adgangsforhold samt parkering, skal specificeres præcist og utvetydigt
4. Der skal vælges advokatfirma og ejendomsadministrationsfirma, der ikke er inhabile i forhold til Øens Murerfirma A/S eller andre af de store aktører i lokalplansområdet
5. Behandling af ændringsforslag skal opføres som punkt på dagsordenen
6. De rettidigt indsendte ændringsforslag samt den reviderede dagsorden skal fremsendes til alle grundejerne i god tid inden den stiftende generalforsamling
7. Omfanget af alle kollektive udgifter vedrørende drift og vedligeholdelse af vej, sti- og adgangsforhold samt parkering skal beregnes og fremvises. Herunder udgifter til administration, evt. vicevært med videre
8. Omfanget af forventede fremtidige fornyelser af fællesarealer skal specificeres præcist og utvetydigt og forventelige udgifter i forbindelse hermed skal beregnes og fremvises
9. Fordelingsnøglen vedrørende rettigheder og forpligtelser skal baseres på antal ibrugtagne boligkvadratmeter for de enkelte matrikler ved indgangen til nyt regnskabsår
10. Der skal etableres en klar skillelinje mellem offentlige og private forpligtelser vedrørende etablering, drift og vedligeholdelse vej, sti- og adgangsforhold samt parkering. En liste med klar og utvetydig angivelse af alle opgaverne skal laves og godkendes af kommunen og grundejerne
11. Der skal etableres en klar skillelinje mellem de opgaver der er grundejerforeningens kollektive ansvar og de opgaver der hører under den enkelte grundejer. En liste med klar og utvetydig angivelse af alle opgaverne skal laves og godkendes af kommunen og grundejerne
12. Fuldmagter skal fremlægges til gennemsyn af deltagerne i den stiftende generalforsamling

Din bekræftelse for modtagelse af denne mail imødeses,

På forhånd tak.

Med venlig hilsen

Henrik Vibe-Hastrup, ejer af:  
Lindgreens Allé 4  
2300 København S

**Fra:** Henrik Vibe-Hastrup [<mailto:vibe-hastrup@post.tele.dk>]

**Sendt:** 19. februar 2019 06:28

**Til:** 'kg@oadv.dk'

**Cc:** 'bg@oadv.dk'; 'henrik@rangstrup.com'; 'lasse@rangstrup.com'

**Emne:** SV: J.nr. 18702 - Indkaldelse til stiftende generalforsamling i Grundejerforeningen. Ændringsforslag

**Prioritet:** Høj

Kære Kenneth Gudmundsson

Efter at have ligget vågen det meste af natten har Jeg umiddelbart yderligere tre ændringsforslag som følger:

7. Omfanget af alle kollektive udgifter vedrørende drift og vedligeholdelse af vej, sti- og adgangsforhold samt parkering skal beregnes og fremvises. Herunder udgifter til administration, evt. vicevært med videre

8. Omfanget af forventede fremtidige fornyelser af fællesarealer skal specificeres præcist og utvetydigt og forventelige udgifter i forbindelse hermed skal beregnes og fremvises

9. Fordelingsnøglen vedrørende rettigheder og forpligtelser skal baseres på antal ibrugtagne boligkvadratmeter for de enkelte matrikler ved indgangen til nyt regnskabsår

Din bekræftelse for modtagelse af denne mail imødeses,

På forhånd tak.

Med venlig hilsen

Henrik Vibe-Hastrup, ejer af:  
Lindgreens Allé 4  
2300 København S

**Fra:** Henrik Vibe-Hastrup [<mailto:vibe-hastrup@post.tele.dk>]

**Sendt:** 18. februar 2019 23:46

**Til:** 'kg@oadv.dk'

**Cc:** 'bg@oadv.dk'; 'henrik@rangstrup.com'; 'lasse@rangstrup.com'

**Emne:** J.nr. 18702 - Indkaldelse til stiftende generalforsamling i Grundejerforeningen. Ændringsforslag

Kære Kenneth Gudmundsson

Med henvisning til emne samt nedenstående har jeg følgende seks ændringsforslag:

13. Den stiftende generalforsamling skal afvente godkendelse af den nye lokalplan "Lindgreens Allé II" der er lige på trapperne
14. Vedtægterne skal udarbejdes på et mere repræsentativt og retvisende grundlag end det foreslåede som baseret på "G/F Ved Amagerbanen"
15. Omfanget af kollektiv hæftelse vedrørende etablering af vej, sti- og adgangsforhold samt parkering, skal specificeres præcist og utvetydigt
16. Der skal vælges advokatfirma og ejendomsadministrationsfirma, der ikke er inhabile i forhold til Øens Murerfirma A/S eller andre af de store aktører i lokalplansområdet
17. Behandling af ændringsforslag skal opføres som punkt på dagsordenen
18. De rettidigt indsendte ændringsforslag samt den reviderede dagsorden skal fremsendes til alle grundejerne i god tid inden den stiftende generalforsamling

Din bekræftelse for modtagelse af denne mail imødeses,

På forhånd tak.

Med venlig hilsen

Henrik Vibe-Hastrup, ejer af:  
Lindgreens Allé 4  
2300 København S

**Fra:** Henrik Vibe-Hastrup [<mailto:vibe-hastrup@post.tele.dk>]

**Sendt:** 13. februar 2019 22:17

**Til:** 'Thomas Valentin'

**Emne:** SV: J.nr. 18702 - Indkaldelse til stiftende generalforsamling i Grundejerforeningen

Hej Thomas

Tak for meddelelsen og oplysningen.

Vedhæfter lige detaljerne om det modtagne materiale her - for den gode ordens skyld, og for at have det hele samlet på et sted 😊

Med venlig hilsen  
Henrik Vibe-Hastrup

**Bilag 6 til Henrik Vibe-Hastrup skrivelse dateret 21-10-2019 til Københavns  
Kommune TMF. Indsigelser vedrørende forslag til lokalplan for Lindgreens Allé II**

**Pressens beskrivelse af min situation:**

1. AmagerBladet. 11-12-2018. Lokalplan tvinger boligejer ud:
  - a. <http://www.e-pages.dk/nmamagerbladet/575/>
2. BT. 25-12-2018. Henrik tvinges til at betale seksdobbel skat:
  - a. [https://www.bt.dk/samfund/henrik-tvinges-til-at-betale-seksdobbel-skat?fbclid=IwAR0YU8Jrxq4MRqjfyUcMfVioF2K8\\_-G72mIw7k1ojel-61i-S58QPhqbiE](https://www.bt.dk/samfund/henrik-tvinges-til-at-betale-seksdobbel-skat?fbclid=IwAR0YU8Jrxq4MRqjfyUcMfVioF2K8_-G72mIw7k1ojel-61i-S58QPhqbiE)
3. BT. 26-12-2018. "Lokalplanen fra helvede". Huset bliver usælgeligt som bolig.:
  - a. <https://www.msn.com/da-dk/nyheder/indland/mit-hus-bliver-usaelgeligt/ar-BBRrvjW>