

Københavns Kommune  
Teknik- og Miljøforvaltningen  
Byens Udvikling  
Postboks 348  
1503 København V

Peter Thorsen  
Ravnevej 21  
2970 Hørsholm

19. april 2018

### **Høringssvar – Indsigelse mod lokalplanforslag Lybækgade tillæg nr. 1**

Som ejer af lejligheden beliggende Holmbladsgade 56, 1. tv, 2300 København S, skal jeg hermed fremsætte indsigelse mod lokalplanforslag Lybækgade tillæg nr. 1 vedrørende indretning af servering i stueetagen, som Teknik- og Miljøudvalget sendte i høring den 22. marts 2018.

Jeg forstår og anerkender hensigten bag kommunens ønske om at give københavnernes mulighed for at møde hinanden i byrummet, men finder forslaget problematisk for området omfattet af lokalplanforslaget, blandt andet af årsagerne beskrevet nedenfor.

#### *Eksisterende restauranter, caféer og serveringssteder i området*

I området omkring Holmbladsgade 54-56 findes allerede adskillige restauranter, caféer og øvrige serveringssteder, herunder en thai restaurant på hjørnet af Holmbladsgade 58 og Lyneborggade. Området har som sådan ikke behov for yderligere restauranter og caféer, men snarere en fornyelse/ændring af de eksisterende udbud.

Derudover er der i området adskillige tomme lejemål i stueetagen, som kunne tjene som restauranter, caféer mv. Der er således ikke behov for yderligere ejendomme, hvori indretning af servering i stueetagen muliggøres, men derimod at eksisterende muligheder udnyttes.

Derudover er det min forståelse, at planlovgivningen ikke giver mulighed for kommunen at fastsætte nærmere bestemmelser om typen af serveringssteder. Området og det eksisterende udbud taget i betragtning er der en ikke uvæsentlig risiko for, at nye serveringssteder vil være meget lig de eksisterende (hovedsageligt pizzeriaer, asiatiske restauranter og kebabrestauranter) og dermed ikke vil bidrage til større variation eller byliv i området.

Endelig synes det ikke foreneligt med etablering af "en levende by", at etablere flere typer af et allerede eksisterende udbud og ikke sikre, at bylivet tilbydes en varieret udbud af blandede forretninger, caféer og restauranter.

#### *Grupperinger af unge mennesker i området*

Kiosken, som ligger på hjørnet af Holmbladsgade og Lybækgade (og således inden for området omfattet af lokalplanforslaget), har i mange år fungeret som et samlingssted for unge, ikke-etniske danskere, herunder medlemmer af "Holmbladsgadebanden". Dette har givet anledning til forskellige udfordringer og har ført til uro, utryghed og til tider øget tilstedeværelse af politi i området.

Der er en risiko for, at en restaurant eller café i umiddelbar nærhed af kiosken vil kunne udgøre et nyt – eller et yderligere – samlingssted for kredsene af unge mennesker og dermed bidrage til yderligere utryghed og uroligheder i området.

### *Støjproblemer*

Allerede på nuværende tidspunkt er der en del trafikstøj på Holmbladsgade. Det fremgår af Miljøstyrelsens støjkortlægning, at der ud for Holmbladsgade 54 og 56 ved "veje i by, 1,5m" måles 70-75 dB i dagstimerne og måles 60-65 dB i nattimerne. Lejlighederne beliggende i bygningen omfattet af lokalplanforslaget er således allerede væsentligt støjbelastede og støjen forøges af, at der er et busstoppested umiddelbart over for Holmbladsgade 54.

At åbne op for indretning af restauranter og caféer i stueetagen vil alt andet lige forøge støjbelastningen, herunder potentielt i perioder, hvor trafikstøjen ikke er på sit højeste. Dette vil kunne påvirke beboernes sundhed og trivsel yderligere, ligesom værdien af de i ejendommen beliggende lejligheder må forventes at blive reduceret.

### *Ventilation og affald*

I de nuværende lejligheder i stueetagen i ejendommen omfattet af forslaget, er der – så vidt vides – ikke faciliteter til sikring af ventilation mv. For nogle år tilbage åbnede en slagter i Holmbladsgade 56, st. th., hvilket medførte betydelige lugt- og affaldsgener for ejendommen (og særligt den berørte opgang), bl.a. fordi der ikke var tilstrækkelig ventilation.

Det fremstår umiddelbart ikke muligt at installere ventilation mv., som føres væk fra stueetagen, f.eks. op langs husmuren, herunder som følge af et aktuelt altanprojekt i ejendommen, hvor altaner vil blive opsat på gårdssiden. Herlighedsværdien af de projekterede altaner, hvor en ansøgning til kommune er under afsluttende behandling i ejerforeningen, kan blive væsentligt påvirket af et ventilationsanlæg ud mod gården.

Derudover kan der komme lugtgener, herunder fra affaldssamlinger. Det var også var tilfældet da slagterbutikken var åben.

### *Trængsel*

Fortovet ved Holmbladsgade er ikke bredt og der vil ikke med rimelighed være plads på fortovet til både almindelig færdsel og borde, stole, skilte mv. Hvis kommunen ønsker "en levende by", der samtidig respekterer hverdagslivet, vil det være mere hensigtsmæssigt at åbne op for caféer og restauranter på steder, hvor dagligdags færdsel ikke vil blive påvirket.

---

På baggrund af ovenstående skal jeg derfor henstille til, at kommunen genovervejer lokalplanforslag Lybækgade tillæg nr. 1 og ikke gennemfører forslaget.

Såfremt lokalplanforslaget vedtages, må der som minimum pålægges krav om, at:

- Ventilation og anden udluftning fra lokalerne, m.m. skal føres indvendigt i bygningen i eksisterende rørføringer op til udluftning over tagryg.
- Særlige foranstaltning skal etableres for at minimere lugtgener fra affaldssamlinger i gårdarealet.
- Særlige foranstaltning skal etableres for at minimere støjgener for ejendommens beboere kommende fra musikanlæg o.l. primært gennem etageadskillelser, samt støjgener generet i gårdmiljøet og for de planlagte altaner.
- At der ikke gives tilladelse til udeservering, hverken mod Holmbladsgade eller tilsluttende sidegader.

- At alle de af ejerforeningen gældende begrænsninger på udformning af facader, typer af størrelse af vinduer, farver på udvendige bygningsdele, m.m. skal respekteres og ikke tilsidesættes af lokalplanforslaget.

Jeg forbeholder mig endvidere ret til at fremsætte krav om erstatning eller anden kompensation for den tabte ejendomsværdi for lejligheden på Holmbladsgade 56, 1. tv, som følge af de gener mv., som servering i stueetagen måtte medføre, idet jeg anerkender at planlovgivning som udgangspunkt er erstatningsfri regulering.

Med venlig hilsen



Peter Thorsen