

København den 17. september 2020

Til

Teknik- og Miljøforvaltningen,
PARC, Byplan Nord
att. byplanarkitekt Randi Dürr Harpøth
ranhar@kk.dk

Bemærkninger til lokalplanforslag ”Drejervej”, der er i offentlige høring fra 29. juni til 28. september 2020.

På vegne af ejer af **Lygten 37**, Gørtlervej 3 og Rentemestervej 22 på matrikel nr. 372 Utterslev, København, fremsendes hermed følgende bemærkninger til lokalplanforslaget ”Drejervej”.

Bemærkninger til bestemmelserne**§ 4, stk. 2**

om at *blinde veje skal forsynes med vendepladser*

Hvem gør det for fx på Gørtlervej (privat fællesvej), hvor lukningen mod Lygten skal opretholdes i lokalplanen. Er der handlepligt / hvad udløser *skal forsynes med...*?

§ 5, stk. 1 om bil- og cykelparkering

Parkering skal etableres i konstruktion i kældre. Højest 5 % af parkeringsdækningen beregnet for hver matrikel må indrettes på terræn i form af handicap- og korttidsparkering.

Forslag til tilføjelse til ovenstående:

Eksisterende godkende parkeringspladser på terræn kan dog opretholdes. Ved ændret bebyggelse og ændret anvendelse vil det dog være en forudsætning, at krav til friarealer kan iagttages.

§ 6, stk. 4

*Husdybden, inklusive altangange, må maksimalt være 12 m for boliger og 18 m for erhverv. Udvendige trapper, elevatortårne, altaner, karnapper og opholdsaltaner **som tilføjelse på altangange** må etableres ud over husdybden.*

Det sidste er uklart og efterlader spørgsmål. Hvorfor forbindes trapper, elevatortårne, altaner mm. med altangange? (der i øvrigt kun må etableres i begrænset omfang).

For at skabe klarhed bør det med rødt markerede slettes, alternativt hvis hensigten er at begunstige altangange, bør det ændres til: ... *som tilføjelse på **facader eller** altangange, må etableres ud over husdybden.*

Se også § 6, stk. 2, litra c).

§ 6, stk. 6

*Der må opføres mindre, fritliggende bygninger i én etage på hver maksimum 25 m². **Bygningerne indgår i bebyggelsesprocenten.** Mindre bygninger kan være cykelskure, affaldshåndtering, pavilloner, drivhuse, lysthuse, tekniske anlæg, legehuse og lignende.*

1

Det med rødt markerede bør slettes, da det er uden betydning og ikke korrekt i forhold til beregningsreglerne i BR18:

Mindre bygninger medregnes normalt ikke i etagearealet der har betydning for bebyggelsesprocenten. Hvordan bebyggelsesprocenten regnes fremgår af kap. 23 (i § 455) i bygningsreglementet, og kan ikke ændres ved bestemmelser i lokalplaner.

2

Begrænsningen for sekundær bebyggelse på maksimum 25 m²

Det anmodes om, at begrænsning for sekundær bebyggelse på kun 25 m² enten ændres eller blødes op så den *kan* fraviges (kompetencenorm).

Hvor lokalplan kræver at stueetage skal være udadvendt serviceerhverv som butik eller lign. Er det ikke rimeligt, at der ikke kan etableres en varergård af en mere hensigtsmæssig størrelse i forhold til anvendelsen, da det kan forhindre, at man kan tiltrække lejere til, fx dagligvarebutik. For cykelskure og affaldshåndtering er 25 m² heller ikke meget i 2020.

Det bemærkes, at bestemmelserne om friarealer (der er et lokalplanprincip), er med til at sikret et tilfredsstillende friareal i forhold til anvendelsen.

§ 7 Bebyggelsens ydre udformning

Der kvitteres for præciseringen i stk. 1; *Ombygning af eksisterende bygninger er ikke omfattet af denne bestemmelse* og præciseringen i § 7, stk. 2 litra d).

§ 7, stk. 2 litra b)

En lignende bestemmelse efterlyses i § 7, stk. 2 litra b): *Mindst 50 % af facader mod vej skal fremtræde i tegl.*

Bestemmelsen kan være hensigtsmæssig og tilstræbt ved nybyggeri, men ved tilbygninger på eksisterende bebyggelse er det for restriktivt, og tager slet ikke højde for, at udgangspunktet kan være meget varierende – eksempelvis for ejendommen Lygten 37, hvor en let og enkel overbygning kan tilstræbes, modsat en overbygning med overvejende tegn, på den eksisterende bygning med facader i beton / søstensbeton.

Vær opmærksom på ikke at formulere bestemmelser, der ikke kan dispenseres fra.

§ 7, stk. 2 litra f)

Det foreslås, at *zink* fjernes.

De øvrige materialer kan begrundes med miljøforhold, men der kan være situationer, hvor det kan være hensigtsmæssigt at anvende zink.

§ 7, stk. 4, c)

Flade tage, der ikke anvendes til opholdsareal eller udføres med anlæg til udnyttelse af solenergi, skal være grønne tage, dvs. med græs, sedum eller lignende.

Bestemmelsen bør være åben for alternative løsninger. Grønne tage kan være pæne, men nogen gange kan man slet ikke se tagfladen, ligesom miljøeffekten er begrænset.

§ 8 ubebyggede arealer**§ 8, stk. 1**

... Friarealet er en ejendoms ubebyggede areal, eksklusivt parkerings- og tilkørselsarealer, men inklusive den del af det ubebyggede areal, der er forbeholdt fodgængere og cykler.

Er der taget højde for seneste Planklagenævns afsørelser for hvad der **ikke** kan medregnes som friareal?

Måske skal det formuleres som en ret til at *reducere* kravet med den del der ændres til ex cykler.

§ 8, stk. 3

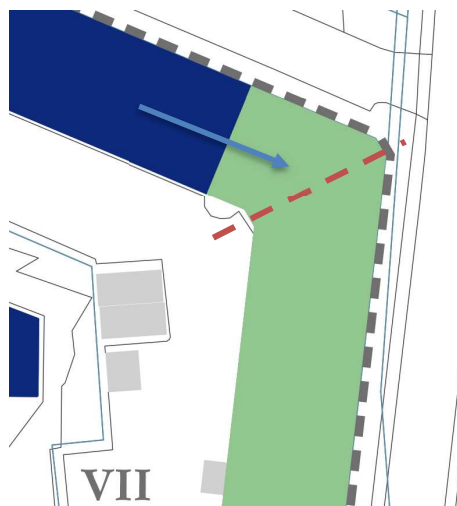
Oplag uden for bygningsanlæg må ikke finde sted.

Hvad menes der præcist med oplag? Er et skur med depotrum oplag?
Der efterlyses en måde at håndtere varegårde på hvor der er krav om publikumsorienteret service erhverv.

Bemærkninger til tegningsmaterialet**Tegning 2a** (anvendelse af stueetagen)

Der anmodes om, at delingen flyttes til hjørnet, delingen mellem serviceerhverv (blå) og publikumsorienterede serviceerhverv (grøn), fordi hjørnet naturligt vil adskille den udadvendt og ikke udadvendte funktion. Området mellem de to længer anvendes i dag primært til trapperum.

En eventuel tilretning af Tegning 2a skal, også afspejles i en tilretning af Tegning 6b der viser kantzoner.



Venlig hilsen

Over Byen Arkitekter
Anders Grimm
arkitekt MAA
+45 3393 0730