

**Ekstraordinær generalforsamling i husejerforeningen i Lyngbyvejskvarteret  
25. februar kl 19 – 20 på Lundehusskolen.**

Husejerforeningens bestyrelse indkalder til ekstraordinær generalforsamling for at sikre husejerforeningens opbakning til, at husejerforeningen opfører en mur ved F. F. Ulriks Plads mod Lyngbyvej.

**Dagsorden**

**1. Valg af ordstyrer og godkendelse af dagsorden**

Bestyrelsen foreslår Jacob Wienecke, Studsgaardsgade 18 som ordstyrer.

**2. Opførelse af en mur på F.F. Ulriks Plads mod Lyngbyvej.**

Bestyrelsen indstiller, at husejerforeningen opfører en mur på F. F. Ulriks Plads i skellet mod Lyngbyvej. Det anslås, at det vil koste husejerforeningen ca. 700.000 kr at opføre muren, hvilket vil medføre en midlertidig kontingentforhøjelse på 500 kr/år i de kommende fem år.

Nærmere beskrivelse af baggrund, støjforhold, finansiering og ejerforhold, parkeringspladser, naboforhold og forhaver, arkitektonisk udformning og projektorganisering fremgår af indkaldelsens bilag.

**3. Evt.**



## **Bilag 1. Etablering af en mur ved F. F. Ulriks Plads**

### **A. Baggrund**

F. F. Ulriks Plads ligger centralt i kvarteret, men er i dag stærkt belastet af støj fra Lyngbyvejen, der langt overstiger over Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier. Støjen er en belastning for både pladsen og de omkringliggende gader.

Tidligere gennemførte tiltag (støjdæmpende asfalt på Lyngbyvejen) har ikke haft nogen blivende effekt. Den fremtidige udvikling peger mod, at der også fortsat vil være en voksende støjbelastning. Nordhavnsvejen er således modelleret til at give en umiddelbar trafikreduktion på op mod 10% på Lyngbyvejen, men denne reduktion forventes 'indhentet' i løbet af få år, da den fremtidige trafikvækst på Lyngbyvejen vil stige med 2-5% årligt ifølge COWI's modellering af fremtidens trafik i København.

Ud over at dæmpe støjen vil en mur også visuelt afskærme kvarteret fra 'flimmeret' af forbigående biler og lysreklamerne på Shell tanken ved Lyngbyvejen. Det forventes at en mur vil samle kvarteret og bidrage til, at der er en stærkere oplevelse af en naturligt kerne omkring F. F. Ulriks Gade. Dette vil i høj grad øje det positive indtryk af vores kvarter som en sammenhængende og rolig enklave og således være til fordel for alle husejere.

### **B. Støjforhold**

Husejerforeningens bestyrelse har på opfordring fra Københavns Kommune ladet Rambøll udarbejde et notat, hvor støjforholdene ved den nuværende situation såvel som i en situation med en støjmur er modelleret. De væsentligste resultater fra Rambølls beregninger kan ses afbilledet i bilag 2, mens det samlede notat kan læses på husejerforeningens hjemmeside.

Rambølls entydige konklusion er, at det vil være en stor fordel at opføre en 4,5 m høj tung mur, da det vil give en så effektiv støjdæmpning, at husene omkring F. F. Ulriks Plads og ned af F. F. Ulriks Gade kommer ned på de vejledende grænseværdier, dvs 58 dB(A).

### **C. Finansiering og ejerforhold**

Det vurderes at det vil koste ca. en million kroner at opføre muren. Selve konstruktionen er dyrere end en almindelig mur, da der på grund af kloak og fjernvarmerør mm skal laves sektionvist selvbærende fundament og bruges håndstrøgne tegl for at indpasse muren arkitektonisk i kvarteret. Ud over udgifter til selve konstruktionen vil der også være udgifter til byggestyring, ingeniørprojektering, arkitektonisk udformning og støjberegninger.

Københavns Kommune har givet tilsagn om bidrage med 360.000 kr til projektet for så vidt

- At husejerforeningen selv opfører muren og står for den efterfølgende vedligeholdelse.
- At muren opføres i en højde på 4,5 meter, så der opnås en tilstrækkelig støjdæmpende effekt af pladsen og de tilstødende gader.
- At muren opføres med et arkitektonisk indtryk der er tilpasset kvarteret i øvrigt. I praksis betyder det, at muren skal opføres med røde mursten.

Den resterende udgift på ca. 700.000 kr. skal betales af husejerforeningen. Husejerforeningen har pengene stående, men på konti hvor de er sparet op til fremtidige udgifter i forbindelse med reovering af veje og kloakker. Bestyrelsen indstiller, at denne opsparing reetableres ved en ekstrabetaling på 500 kr årligt de kommende fem år.

Muren opføres på kommunens grund efter det såkaldte gæsteprincip da pladsen i dag er ejet af kommunen. Det er kommunens politik at overdrage denne type af småveje til private grundejere, hvilket formodentlig også kommer til at ske for F. F. Ulriks Plads i løbet af de nærmeste år. I den forbindelse vil Husejerforeningen så komme til at eje det areal som muren står på.

#### **D. Parkeringspladser**

Det forventes at muren kan opføres uden at der mistes nogen af de nuværende parkeringspladser; heller ikke nogen af de nuværende ulovlige pladser langs muren.

#### **E. Naboforhold og forhaver**

Husejerne ved pladsen bliver stærkest berørt af projektet og har indsigelsesret som naboer til projektet. Naboernes ønsker til muren er:

- (1) At den er uden gennemgang eller porte, for at undgå passerende trafik og smækkende døre. Kommunen har accepteret dette, da Lyngbyvejen i forvejen udgør en
- (2) At der etableres grønne planter for at opbløde indtrykket af muren, og for at besværliggøre at der tegnes graffiti på den.
- (3) At der eventuelt etableres et glasparti i hver ende af muren for at afhjælpe at husene der ellers får et mørkt hjørne ud for deres stuevindue på grund af muren. Dette spørgsmål skal afklares i detailprojekteringen i samarbejde med stadsarkitekten og husejerforeningens arkitektbistand.

I forbindelse med etablering af en mur forventes det at området ved pladsen bliver mere attraktivt, og at nogle husejere derfor vil blive interesserede i at etablere forhaver på linje med de øvrige huse mod F. F. Ulriks Gade. Bestyrelsen har forlods indikeret, at den vil stille sig positiv over for etablering af forhaver for husene ved F. F. Ulriks Plads.

#### **F. Arkitektonisk udformning**

På forsiden af indkaldelsen ses en fotoskitse inspireret af murene ved Borthigsgade, som Jakob Valling har lavet for bestyrelsen. Fotoskitserne har været brugt til at diskutere

forhold omkring muren med kommunen og med husejerne ved pladsen. Den giver et indtryk af murens højde, og hvordan muren ændrer pladsen som rum.

Fotoskitsen er ikke udtryk for en endelig udformning af muren, hvor der skal tages hensyn til, om vi skal kopiere de karakteristiske små tårne fra murene i Borthigsgade (såkaldte kravelleringer), om der evt. skal være glaspartier i kanterne af muren og hvordan muren i øvrigt skal udformes med forbandt, felter og bånd mm. Disse forhold skal endeligt afklares i samarbejde med husejerforeningens arkitektbistand og i dialog med såvel stadsarkitekten som husejerne ved pladsen.

Bestyrelsen har aftalt med Noah Boe-Whitehorn at han vil fungere som rådgivende arkitekt på projektet. Noah er en del af Baumann Boe-Whitehorn arkitekter og har arbejdet som restaureringsarkitekt med bl.a. restaurering af Frederik VIII's palæ. Han bor i H. P. Ørums Gade og er tidligere formand for bestyrelsens servitutudvalg.

## **G. Projektorganisering**

Projektering af muren kræver ingeniørmæssige beregninger for at sikre korrekt dimensionering af ikke mindst murens fundament. Bestyrelsen har aftalt med Erik Nielsen at hans firma vil bidrage med dette arbejde. Erik leder ingeniørfirmaet Jørgen Nielsen, der har speciale i konstruktioner og bygherre rådgivning såvel som renovering. Erik bor i Rudolph Berghs Gade.

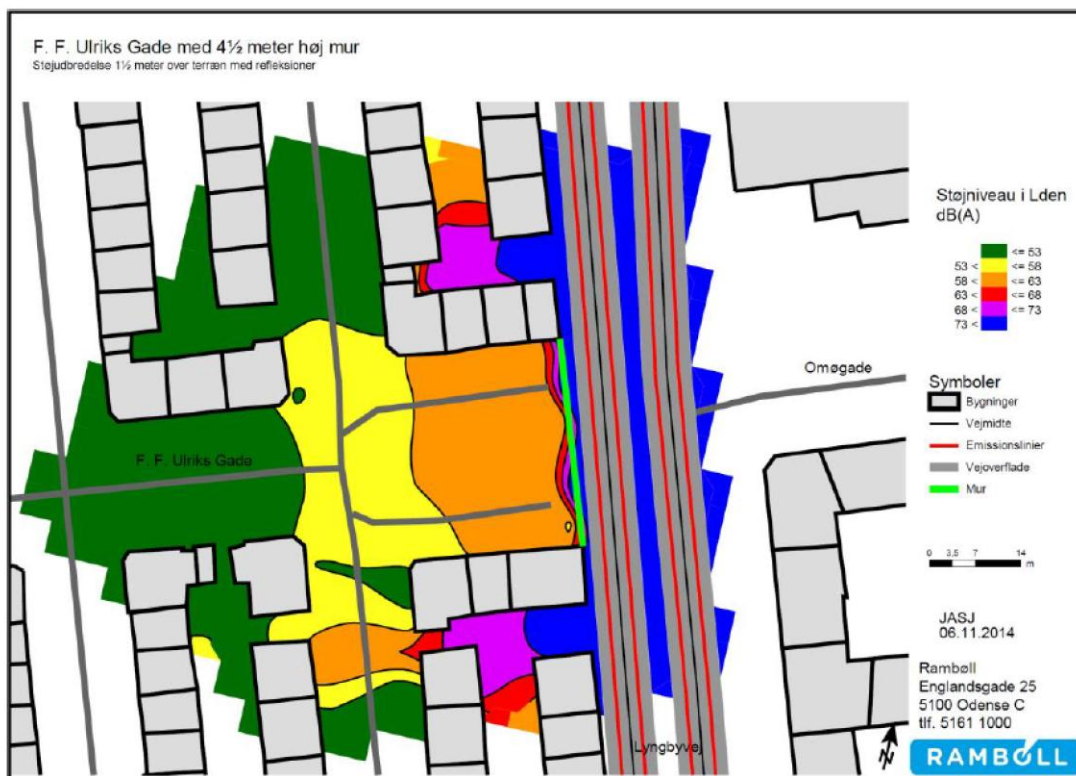
Det er også nødvendigt med professionel byggestyring af et projekt, der er så omfattende som dette. Bestyrelsen har aftalt med Erik Nielsen at han også kan varetage dette, evt. i samarbejde med Noah Boe-Whitehorn.

Efter muren er blevet projekteret teknisk og udformningsmæssigt, vil bestyrelsen indhente flere tilbud på selve opførelsen. Bestyrelsen udvælger derefter i samarbejde med rådgiver og arkitekt det tilbud, der er mest fordelagtigt for husejerforeningen.

## Bilag 2. Støjforhold ved F. F. Ulriks Plads



Figur 1. Eksisterende forhold. Støjniveauet på arealet mellem H. P. Ørums Gade og Lyngbyvej er omkring 73 dB(A).



Figur 3. Støjforhold med 4,5 meter mur. Støjniveauet på arealet mellem H. P. Ørums Gade og Lyngbyvej er reduceret yderligere 2 – 3 dB.



Figur 5. Opnået støjdæmpning med 4,5 meter mur. Kortet viser, at støjen på arealet mellem H. P. Ørums Gade og Lyngbyvej reduceres med 12 – 16 dB.

Ændringer i et vejstøjniveau opleves normalt på følgende måde:

Ændring i støjniveau	Oplevet ændring
1 dB	Kan næsten ikke opfattes
3 dB	En lille ændring
6 dB	En væsentlig ændring
10 dB	En stor ændring - opfattes som en halvering/fordobling
20 dB	En meget stor ændring

(Fra Rambølls notat side 2)