



06-08-2015

Sagsnr.  
2015-0183480

Dokumentnr.  
2015-0183480-9

Sagsbehandler  
Jakob Carlé Zabel

## **Bilag 6 Referat af borgermøde om LP Borgmestervangen**

Københavns Kommune afholdt borgermøde mandag d. 22. juni kl. 19-21 i kantinen på skolen Heimdalsgade 29, Nørrebro. På mødet blev lokalplanforslaget præsenteret, og der var mulighed for at drøfte studieboligprojektet.

Til stede var Jakob Carlé Zabel (projektleder, TMF), Solveig Bergmann Nielsen (enhedschef, TMF), Hans Chr. Højgaard (trafikplanlægger, TMF), Laura Holtoug (projektmedarbejder, TMF), Dorthe Keis (arkitekt og partner, Arkitema), Johan Galster (administrerende direktør, 2+1), repræsentanter fra Nørrebro Lokaludvalg og ca. 20 borgere.

Jakob Carlé Zabel fremlagde baggrunden for lokalplanforslaget samt den videre proces, hvorefter Dorthe Keis fra Arkitema præsenterede "Uptown Nørrebro" som danner grundlag for lokalplanforslaget. Herefter kunne mødedeltagerne stille spørgsmål og kommentere på både lokalplanforslaget.

### ***Ungdoms- og studieboliger***

Flere udtrykker tilfredshed med, at området skal udvikles og finder det positivt, at der planlægges for studieboliger.

Flere påpeger dog også, at de finder det problematisk, at grundejer Danica ikke er bundet til at lave ungdomsboliger. Dorthe Keis fra Arkitema bliver adspurgt, hvad der skal kunne forhindre, at byggeriet bliver et rigmandslejemål.

Dorthe Keis forklarer, at bygherre ikke har mulighed for at fastlægge en bestemt husleje, men at de kan indrette lejlighederne, så de målrettes de studerende – bl.a. ved at etablere lejligheder på 17 m<sup>2</sup> og ved at give mulighed for, at de større lejligheder kan deles af flere studerende.

Flere af mødedeltagerne anfører, at det er problematisk, at det ikke er muligt at forpligte Danica til at leje ud som delelejligheder, da erfaringer viser, at udlejere ofte er modvillige mod at udleje til delelejemål. Det efterspørges, at kommunen giver særtilladelse eller bidrager økonomisk til for eksempel anvisningsret eller lejefastsættelse i en årrække. Mange frygter, at de nye lejligheder vil blive så dyre, at de er umulige at betale for studerende. I stedet frygtes det, at området primært vil blive beboet af økonomisk ressourcerstærke beboere.

Det foreslås, at bygherre pålægges begrænsninger i udlejningen af de små lejligheder, så det sikres, at disse kun udlejes til studerende eller

### **Byplan Nord**

Njalsgade 13  
Postboks 348  
2300 København S

Telefon  
3366 1335

E-mail  
CFI6@tmf.kk.dk

EAN nummer  
5798009493149

som ungdomsboliger. Det foreslås, at man enten pålægger lejlighederne en maksimal husleje med begrænsede huslejestigningsmuligheder eller overlader nogle af lejlighederne til Københavns Kommunes fælles kollegieanvisning.

KH forklarer at der ikke er hjemmel i planloven til at regulere brugerkreds eller økonomi i en lokalplan.

Der udtrykkes bekymring for støjniveauet for de omkringliggende naboer, når man vil lave terrasser målrettet sociale aktiviteter for de studerende.

### ***Offentlig adgang og grønne områder***

Der udtrykkes bekymring for, at en stor del af bebyggelsens fællesarealer og grønne områder er uden offentlig adgang og bliver et aflukket areal. Flere udtrykker frygt for, at dette vil kunne forhøje lejeprisen, da nye beboere således vil have eksklusiv adgang til området og der dermed dannes en "rigmandsghetto".

Der ønskes generelt mere fokus på offentlige, grønne byrum, da dette anses som den primære mangel i området.

Flere beboere er bekymrede for, at bebyggelsen kommer til at lukke sig om sig selv. Kvarteret mangler i forvejen grønne områder, og det synes ikke, at intentionen om, at Borgmestervangen bliver et åbent, grønt og venligt område ned mod Mjølnerparken bliver efterlevet i det nuværende lokalplansforslag. Der er bekymring for, at de mange biler, der i dag holder parkeret i området vil danne en utryk afskærmning mod Mjølnerparken, og der ønskes mere fokus på at skabe et grønt og åbent areal mellem Mjølnerparken og Nørrebro station.

KK svarer at der er gjort særlige tiltag for at skabe en integreret bebyggelse med grønne gadeforløb, der binder den ny bebyggelse sammen med det kvarter det bliver en del af. Der muliggøres etablering af publikumsorienterede facader, sociale mødesteder og mulighed for et offentligt tilgængeligt udsigtspunkt i toppen af tårnet.

### ***Trafik og parkering***

Der er generelt stor bekymring vedrørende parkeringsforholdene. En beboer mener ikke, at TMF's optælling er realistisk, og mener at der er mange flere biler i området, end optællingen viser, og der er derfor ikke afsat nok plads til parkeringspladser i lokalplanforslaget.

Jens Chr. Højgaard, trafikplanlægger fra Teknik- og Miljøforvaltningen, svarer, at optællingen er udarbejdet på baggrund af nogle andre skel, end dem den pågældende beboer snakker om, hvilket kan give indtryk af, at man ikke har talt alle med, og anfører at der i Uptown-projektet er taget højde for den problematik, som beboeren påpeger.

Flere påpeger, at kommunens vurdering af den øgede trafik på Borgmestervangen og skønnet på 300 øgede biler i døgnet er sat al for lavt. Muligheden for at åbne op for adgang til Føtex fra Borgmestervangen i stedet for den nuværende indkørsel fra Mimersgade vil kunne medføre, at bil- og lastbiltrafik til og fra Føtex også skal igennem Borgmestervangen, hvilket vil øge trafikken betydeligt.

Herudover påpeger en beboer, at Arkitemas illustrationer prøver at sælge en utopi. De mener, at illustrationerne bør indeholde mere trafik, flere parkerede biler, og i det hele taget bør bestræbe sig på, at give et mere repræsentativt billede af området.

Vedrørende parkeringsforhold, mener en beboer, at Danica, ved at profilere projektet som studieboliger, forsøger at omgå kravet til parkeringspladser, således at der kræves færre p-pladser end ved almindeligt nybyggeri. Samtidig fjernes en del af de eksisterende p-pladser på Borgmestervangen – p-pladser som allerede nu er yderst eftertragtede. Det frygtes derfor, at projektet vil betyde øget trafik, mere gennemkørsel og færre p-pladser, og at lokalplanforslaget i sin nuværende form ikke tager tilstrækkeligt højde for dette.

Det foreslås, at kommunen kræver en adgangsvej fra Borgmestervangen til Føtex' parkeringsplads fra Borgmestervangen (i stedet for blot at give mulighed for dette, som i det nuværende forslag), så dette areal også kan bruges til parkering, og man derved undgår tung trafik fra Basargrunden gennem porten.

### ***Det arkitektoniske udtryk***

Der udtrykkes bekymring for, at projektet bygger på to specifikke "særtilladelser" til hhv. byggeri i højden og forhøjet bebyggelsesprocent, som der ikke findes præcedens for på Nørrebro. Det frygtes, at sådanne "særtilladelser" vil gøre det nemmere at få vedtaget fremtidige projekter, hvilket kan blive en uheldig glidebane i forhold til de oprindelige visioner for kvarteret.

Flere mener, at det arkitektoniske udtryk fraviger for meget fra det omkringliggende byggeri og den lokale identitet. Særligt punkthusstilen mener flere ikke passer ind i den lokale kontekst. Der udtrykkes også bekymring for højden, da man er bange for, at tårnet vil skille sig for meget ud. Forslaget om at lave et udsigtstårn på toppen opleves for enkelte som en lidt letkøbt måde at gøre projektet mere spiseligt for beboerne.

KK svarer, at netop dette sted kan bære en bebyggelse der har sit eget udtryk, da det ligger på grænsen mellem Nørrebros traditionelle karréer og nordvest-områdets mere enkeltstående bebyggelser.

Højhusets forholdsvis slanke profil gør at skyggen ikke påvirker et sted længe, og punkthusene tillader lyset at nå gaden og naboejendommen overfor.

### *Sol- og skyggeforhold*

En beboer er bekymret over skyggeforholdene. Lige nu er fodboldbanen et populært opholdssted, og det vil være ærgerligt, hvis den bliver lagt i skygge, da det frygtes at færre så vil bruge den.

Flere påpeger, at der bør være mere fokus på lys- og skyggeforholdene.

KK svarer, at lokalplanen er ledsaget af en miljørapport, der netop fokuserer på skygge og vindforhold. Rapporten konkluderer, at der ikke er tale om væsentlige gener for omgivelserne.

### *Borgerinddragelse og den videre proces*

Flere forholder sig kritisk til den undersøgelse, som bygherre har udarbejdet, da de ikke mener, at den er repræsentativ. Herudover påpeges det, at mange af spørgsmålene er stillet på en måde, så man kun kan være enig, men ikke formår at illustrere mulige problematikker eller udfordringer.

Jakob Carlé Zabel, projektleder Teknik- og Miljøforvaltningen forklarer, at det er vigtigt at skelne mellem forvaltningens lokalplanarbejde og de undersøgelser, som bygherre har bestilt af ekstern rådgiver. Selvom undersøgelsen er et interessant input, danner den ikke grundlag for forvaltningens udarbejdelse af lokalplanen.

Flere mener, at der generelt er tale om en skueproces og føler ikke at deres input og forslag bliver implementeret i lokalplanarbejdet. De påpeger, at de allerede har fremlagt de pointer, som de nu igen til dette møde fremlægger, hvilket de synes vidner om, at de ikke bliver hørt. Der ønskes derfor mere afklaring af, hvad beboerne og de lokale aktører reelt har indflydelse på i den videre proces, og hvad der allerede er besluttet.

Flere ønsker mere information og materiale vedrørende lokalplanforslaget. Herudover ønskes mere information omkring selve byggeriet. Hvornår på dagen vil der blive bygget, hvor meget vil det støje, hvor meget skygge vil byggeriet medføre og hvor længe vil byggeriet vare.

KK svarer, at et byggeri af denne skala naturligt sætte mange følelser i spil. Det berører en lang række aktører i byen, og der vil være mange meninger for og mod. KK har været særlig opmærksom på at kvalificere bygherres byggeønske og lagt særlig vægt på at formidle et lokalplanforslag baseret på blandt andet en miljørapport og byrumsana-

lyser. Dette borgermøde skal derfor ses som led i en længerevarende borgerinddragelsesproces, hvor lokaludvalg, interessegrupper og sideløbende projektet i forvaltningen alle har bidraget til et forslag, der på mange måder er et kompromis mellem modstridende interesser. Forvaltningen og borgerrepræsentationen anbefaler forslaget, men håber med den offentlige høring at den endelige lokalplan med evt. ændringsforslag vil skabe rammen for et byggeri, der bidrager positivt til kvarterets og byen udvikling.

/