



Notat

Bilag 5 Forvaltningens bemærkninger til høringssvar

28. april 2020

I forbindelse med byggesøgning om til- og ombygning af eksisterende bebyggelse på Nørrebrogade 209, matrikel nr. 6185 og 6186, 2200 København N, gives der 11 dispensationer, herunder to væsentlige dispensationer vedrørende parkering og en arkade langs Nørrebrogade. Bygningen er placeret mellem Farumgade, Nørrebrogade og Nørrebroparken og indeholder i dag en Flying Tiger, Lidl, og Cafe Castro. Der har været afholdt naboorientering vedrørende de to væsentlige forhold, der kræver dispensationer fra lokalplan nr. 434 "Farumgade".

Sagsnummer
2020-0078122

Dokumentnummer
2020-0078122-3

Naboorienteringen er fremsendt til 570 naboer, og der er indkommet 45 høringssvar i perioden fra den 21. november 2019 til den 2. januar 2020. Høringsperioden blev forlænget med tre uger, da forvaltningen opdagede, at enkelte høringsberettigede, ikke havde fået naboorienteringen. Denne periode var fra den 12. december 2019 til den 2. januar 2020.

Høringssvarene kommer fra Nørrebro Lokaludvalg, samt beboerne i nabobebyggelsen.

Høringssvarene er overvejende kritiske. Generelt går kritikken på forringelse af parkeringsforhold og trafik, forringelse af udsyn, indblik- og skyggegener, bebyggelsens udformning og manglende tilpasning til områdets karakter, indskrænkning af friarealerne, en uønsket fortætning og forhøjelse af bebyggelsen, m.fl.

Henvendelserne kan grupperes i følgende emner:

- A. Henvendelse fra Metroselskabet
- B. Indsigelser til projektet fra Nørrebro Lokaludvalg
- C. Indsigelser til projektet fra naboerne på matriklerne 859, 949, 375, 2041 2040, 2891, 2931 og 6186 Udenbys Klædebo Kvarter.:
 - Bygningshøjde og byggeriets indvirkning på lys- og skyggeforhold for nabobebyggelsen
 - Lysgener fra nye bebyggelse.
 - Reducering af Arkaden.
 - Projektets ydre fremtræden.
 - Trafik og parkerings udfordringer.
 - U hensigtsmæssigt placeret og utilstrækkelig antal cykelparkeringspladser.

Byens Anvendelse
Njalsgade 13
Postboks 416
2300 København S

EAN-nummer
5798009809452

- Støjgener fra byggeriet samt anvendelsen til institution
- Fortætning og reduktion af friarealer på terræn
- Utidssvarende lokalplan
- Forringet udsigt og herlighedsværdi for naboejendomme.
- Byggelinje

A. Henvendelse fra Metroselskabet

Metroselskabet har ingen bemærkninger til det fremsendte materiale.

Bemærkninger

Forvaltningen har intet at bemærke hertil.

B. Indsigelser til projektet fra Nørrebro Lokaludvalg

Lokaludvalget ønsker ikke en dispensation fra lokalplanen så det nuværende fortov indskrænkes fra 7m til 2m. De mener, at et fortov på 2m's dybde er alt for lille, ift. at der skal være strøgbutikker på strækningen. De anbefaler, at fortovet bliver 3 meter i bredden.

Bemærkninger

Lokalplanen beskriver etablering af en arkade med en dybde på 5 m og den ansøgte arkadedybde er derfor inden for rammerne af lokalplanen. Bygningens facade og underliggende arkade etableres ud til vejareal som resterende bebyggelse i området. Bygningen holder sig indenfor lokalplanens beskrevne byggefelter mod Nørrebrogade og facaden holdes bag øvrig facadelinje i Nørrebrogade. Der vil i tillæg til arkaden være et almindeligt fortov tilsvarende resten af Nørrebrogade.

Der er med dispensationen til reduktion på 3 m vurderet, at der med den ønskede dybde sikres bedre lysforhold i bygningen mod Nørrebrogade. En 5 m dyb udkrægning vil have væsentlig indflydelse på dagslysforholdene i stueetagen og på 1. sal. Forvaltningen vurderer, at lokalplanens intention om, at der etableres en markant arkade og dermed et areal, der signalerer, at bygningen udgør et særligt aktivitetspunkt på Nørrebrogade opretholdes, og at arkaden fortsat kan rumme faciliteter, der muliggør udeservering og udstilling af varer m.m.

C. Indsigelser til projektet fra naboerne

Vedr. bygningshøjde og byggeriets indvirkning på lys- og skyggeforhold for nabobebyggelsen

Naboerne vurderer at projektets ansøgte bygningshøjde vil minimere dagslysforholdene og skabe øget skyggeforhold for de omkringliggende nabobebyggelser.

Bemærkninger

Bygningshøjden er reguleret af lokalplanen, og der er i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen lavet analyser for bygningshøjdens betydning for lys og skyggegener for nabobebyggelserne, og der er ved godkendelse af lokalplanen godkendt betydningen for naboejendomme. Forvaltningen vurderer derfor, at skyggeforholdene er inden for, hvad man må forvente med dette lokalplansområde.

Projektet er opført i overensstemmelse med de bebyggelsesregulerende bestemmelser om bygningshøjder i lokalplanen dog med en overskridelse af gesimshøjden mod Nørrebrogade på 15 cm, samt eksisterende bebyggelse i delområde C, jf. lokalplanen, der suppleres med ny 1. sal og til adgang til tagetage via trappehus i byggefelt B1, jf. lokalplanen. Begrundelsen for at dispensere til en gesimshøjde på 18,15 m er, at der er tale om en mindre overskridelse, der ikke har væsentlig indflydelse på bebyggelsens fremtræden eller påvirkning af omgivelserne. Begrundelsen for 1. sal i byggefelt C er, at det opføres ovenpå eksisterende bebyggelse, og at der ikke bygges i det yderste hjørne af byggefelt B1 ind mod byggefelt C og vurderes således ikke at have yderligere påvirkning for nabobebyggelserne. Trappehuset til tagterrassen på taget af tandlægeklinikken opføres overvejende i glas, hvilket medvirker til, at det fremstår diskret og transparent. Trappehusene har i øvrigt en placering midt på byggefeltet, som således ikke vurderes at have indflydelse på lys og skygge for nabobebyggelse. Nabobygningen indenfor samme lokalplansområde på adressen Farumgade 4-14 har en højde til gesims på 18 m og 21 m til toppen af tag/trappehuse, og har dermed samme højde som det ansøgte projekt. Til sammenligning har nabobygning på Farumgade 1 en højde til gesims på 17,21 m og 19,21 m til tagryg. Nabobygningen på Nørrebrogade 200 har en højde til gesims på 16,84 m og 22,3 m til tagryg. Nabobygningen på Nørrebrogade 202 har en højde til gesims på 14,93 m og 17,57 m til tagryg, og nabobygningen Nørrebrogade 206 har en højde til gesims på 15,21 m og 20,53 m til tagryg. Nybyggeriets højde ligger dermed inden for samme størrelsesorden som de generelle bygningshøjder i kvarteret og nabokarreen.

Vedr. Lysgener fra nye bebyggelse

Naboerne har en bekymring om, at en evt. belysning kan medføre lysgener for naboejendommene fra fx skiltning og lysinstallationer fra butikkerne.

Bemærkninger

Lysgener fra skiltning, lysinstallationer og lignende må jf. byggelovens §6D stk. 2 ikke være til ulempe eller virke skæmmende i forhold til omgivelserne, hvilket ejer er forpligtet til at overholde. Eventuelle lysgener kan således indreguleres inden udstedelse af ibrugtagningstilladelse.

Vedr. reducere af Arkaden.

Naboerne er bekymret for, at en reducere af arkaden vil bryde med det eksisterende gadebillede og give mindre åben plads i området. Nogle af naboerne påpeger, at arkaden bidrager til at ”binde” den grønne kile og den røde plads sammen. Andre gør indsigelse mod at reducere fortovet, da det vil give mindre plads til fodgængerne.

Bemærkninger

Der henvises til forvaltningens bemærkninger under pkt. B.

Vedr. projektets ydre fremtræden.

Naboerne gør indsigelse mod byggeriets ydre fremtræden, da de ikke mener, at projektet har tilfredsstillende æstetisk kvalitet fx i forhold til materialevalg. De mener ikke, at byggeriet passer ind i området, da det ikke er i samme stil som de omkringliggende nabobebyggelser.

Bemærkninger

Udformning, farve og materialevalg er beskrevet i lokalplanen, projektet har en karakter, materialemæssigt og i forhold detaljering svarende til bebyggelsen på naboejendom med matr.nr. 6186 Udenbys Klædebo Kvarter og vurderes at være i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser om bebyggelsens ydre fremtræden.

Vedr. Trafik og parkerings udfordringer.

Naboerne frygter at projektet vil skabe øgede trafikale problemer, herunder skabe mere trafik i krydset ved Farumgade og Nørrebrogade, som naboerne mener er et trafikalt knudepunkt bl.a. på grund af dagligvarebutikkerne og fitness. Mange bemærker også, at der i forvejen er mangel på parkeringspladser i området, og at dispensation fra parkeringskravet ikke vil dække behovet. Etablering af parkering på anden matrikel ikke løser parkeringsproblemerne lokalt. Der bemærkes også, at naboerne oplever en stigende trafik i området.

Bemærkninger

Der er etableret 76 parkeringspladser på naboejendommen Farumgade 4, hvoraf 15 – 17 pladser er tilknyttet nærværende ejendom. Enhver kan benytte alle pladser i parkeringsanlægget.

Ansøger oplyser og har dokumenteret, at parkeringsbehovet tilsyneladende er relativt lavt. I dagtimerne holder der i gennemsnit 15 biler på de 76 kælderparkeringspladser på nabomatrikel nr. 6186. Desuden er det blevet væsentligt nemmere at finde ledige parkeringspladser i gaderne omkring ejendommen efter at området er blevet omfattet af den zone, hvor der betales parkeringsafgift. Ejendommens anvendelse til hhv. tandlægeklinik og institution har væsentlig indflydelse på forvaltningens vurdering af

parkeringsbehovet. Stueetagens parkering er opfyldt i parkeringskælderen. Boligerne på 4. sal vil forudsætte op til 10 parkeringspladser, jf. lokalplanens parkeringsnorm. I vores vurdering indgår også, at byggeriet ligger inden for en afstand af 350 m til Nørrebro Station. Ved etablering af den ansøgte bebyggelse og anvendelse, vurderer forvaltningen, at etablering af yderligere 23 parkeringspladser på Baldersgade 3B vil opfylde parkeringsbehovet. Afstanden til Baldersgade 3B udgør ca. 115 m i gåafstand.

Forvaltningen bemærker desuden, at de 23 parkeringspladser er i overensstemmelse med parkeringsnormen i KP19.

Ift. bekymring om øget trafik i området pga. dagligvarebutikker, kan det oplyses, at det eksisterende etageareal i stuetagen øges med 549 m² til et samlet areal på 2046 m² heraf udgør ca. 144 m² fælles adgangsveje til øvrige etager, 479 m² bliver til lager og personale rum, eksisterende 170 m² butikslokale i kælder nedlægges. Dette betyder at de reelle m² butikslokaler samlet reduceres, og det vurderes således ikke at eksisterende godkendte forhold vedr. vareindlevering øges i denne forbindelse.

Vedr. U hensigtsmæssigt placering og utilstrækkelig antal cykelparkeringspladser.

Enkelte naboer bemærker at projektet ikke overholder "best practice" for indretning af cykelparkering ved at cykelparkeringen ikke er placeret umiddelbart ved indgang til butikker og øvrige funktioner i bygningen.

Bemærkninger

Indledningsvist bemærkes det, at lokalplanen ikke stiller krav om antal cykelparkeringspladser. I projektet er der søgt om etablering af mindst 307 cykelparkeringspladser, heraf 113 overdækket samt 15 pladskrævende cykelparkeringspladser. Cykelparkeringen etableres både i konstruktion samt i passagen i byggefelt C. Antallet af cykelparkeringspladser opfyldte cykelparkeringsnormen i den tidligere kommuneplan 2015, som var gældende da projektet blev behandlet. I den aktuelle Kommuneplan 2019, vil normen for pladskrævende parkeringspladser stige til 20. Det er forvaltningens vurdering, at etableringen dækker det faktiske behov til projektet, idet det bemærkes at projektet indeholder forskellige anvendelser som forventes at anvende pladserne på forskellige tidspunkter.

Ift. at mange naboer udtrykker bekymring over at den eksisterende cykelparkering flyttes væk fra pladsen overfor butikkerne Lidl og Flying Tiger, bemærkes det, at det ikke er intentionen i lokalplanen, at der etableres cykelparkering i arkaden, da arkaden skal have karakter af aktivitetspunkt med et fortættet strøggadeliv.

Vedr. Støjgener fra byggeriet samt anvendelsen til institution

Naboerne frygter at byggeriet i anlægsfasen vil give støjgener pga. byggearbejdet, samt at den ansøgte anvendelse til institution vil medføre betydelige støjgener for naboerne.

Bemærkninger

Opførelse af byggeprojekt skal gøres i overensstemmelse med Kommunens Bygge- og anlægsforskrifter.

Anvendelsen er reguleret i lokalplanen og projektet overholder lokalplanens anvendelsesbestemmelser. Forvaltningen bemærker også, at da der er tale om etablering af serviceerhverv så som daginstitution og tandlæge, vil disse som udgangspunkt kun være åben i dagtimerne.

Vedr. Fortætning og friareal

Naboerne bemærker at projektet reducerer friarealerne på matriklen.

Bemærkninger

Byggeriets omfang er reguleret af lokalplanen.

Der er i lokalplanen ikke stillet krav om friarealprocent. Lokalplanen muliggør, at det normale krav om friarealer på terræn kan opfyldes ved etablering opholdsarealer på fælles tagterrasser. Indretningen af havede opholdsarealer er tilpasset anvendelsen til leg- og ophold for børn og ansatte i institutionen. Boligerne får adgang til private tagterrasser. Opholdsarealer for øvrige brugere af ejendommen udgøres af friarealerne på terræn.

Vedr. Utidssvarende lokalplan

Enkelte naboer bemærker at området har udviklet sig på en måde som lokalplanen ikke har taget højde for, samt at intentionen om at skabe en passage eller torv mellem bygningerne ikke lykkes idet projektet er lukket mod Nørrebroparken og passagen.

Bemærkninger

Lokalplanen, nr. 434 ”Farumgade”, er vedtaget i 2009 og er i fortsat overensstemmelse med rammerne i kommuneplanen. Fire af fem udlagte byggefeltet i lokalplanen er siden lokalplanens vedtagelse blevet bebygget jf. rammerne i lokalplanen. Kun det aktuelle og sidste byggefelt, beliggende ud mod Nørrebrogade, mangler at blive realiseret, inden lokalplanen er færdigudviklet. Det er vores vurdering, at de realiserede byggerier fint understøtter lokalplanens intentioner om en ønskelig rumlig opstramning af både gadeforløb og parkstrøg. Vi vurderer, at en realisering af det aktuelle projekt yderligere vil understøtte dette ønske. Endvidere vurderer forvaltningen, at en bymæssig fortætning og intensivering af servicetilbud mv. på denne del af Nørrebrogade vil være et fint tilskud til bylivet. På denne baggrund vurderer vi, at lokalplanen ikke er forældet.

Vedr. Føringet udsigt og herlighedsværdi for naboejendomme.

Naboer bemærker, at projektet vil have negativ indflydelse på deres udsigt og herlighedsværdi af deres bolig.

Bemærkninger

Udsigt og herlighedsværdi er ikke forhold, der kan reguleres af byggeloven og økonomiske hensyn (f.eks. som følge af føringet udsigt og herlighedsværdi) kan ikke varetages efter bygge- og planloven. Da byggeriets højde og omfang er reguleret af lokalplanen, er der i forvaltningens vurdering af føringet udsigt i henhold til lokalplanen lagt vægt på om dispensationerne føringer udsigten væsentligt ift. hvad der må forventes i lokalplansområdet. Farumgade, Nørrebrogade og Esrumgade. vil, som følge af byggeriets samlede omfang få reduceret udsigtsmuligheder fra byggeriet i byggefelt A1, dog vurderes en overskridelse på 15 cm fra lokalplanens beskrevne 18 m ikke at have væsentlig betydning for naboerne. Byggeriet i byggefelt C og B1 får desuden indvirkning for udsigt for nabobebyggelserne i Farumgade og Esrumgade – Her henvises til forvaltningens tidligere bemærkninger under pkt. C. vedr. bygningshøjde og byggeriets indvirkning på lys- og skyggeforhold for nabobebyggelsen, idet det er det samme forhold der her gør sig gældende. Hertil bemærkes dog, at projektets fremtidige terrasser skal indrettes til friarealer og således begrønnes og vurderes således at have en øget kvalitet frem for tagflade som nabobebyggelserne har udsigt til i dag.

Vedr. Byggelinje mod Nørrebrogade

Enkelte naboer beskriver, at projektet overskrider byggelinjen mod Nørrebrogade.

Bemærkninger

Projektet holder sig bag byggelinjen mod Nørrebrogade, og projektets facade i de øverste etager holder sig bag vejareal og flugter med den øvrige facadelinje i Nørrebrogade.