

HENVENDELSER MODTAGET I SUPPLERENDE HØRINGSPERIODE

FORSLAG TIL LOKALPLAN DREJERVEJ

Høringssvar

Besvarelser indkommet på anden vis nr. 6
Besvarelser indkommet via Bliv Hørt nr. 5 - 1

Offentlig høringsperiode fra den 23. oktober til den 6. november 2020.



Nr.	Dato	Navn	Adresse	Postnr
6	05.11.2020	Over Byen Arkitekter, Anders Grimm	Uplandsgade 56	2300
5	06.11.2020, Kl. 16.54	Michael Nielsen	Amaliegade 28, st	1256
4	06.11.2020, Kl. 10.41	Alex Heick	Rentemestervej 76	2400
3	05.11.2020, Kl. 14.50	Stefanie Høy Brink	Stormgade 20	1555
2	04.11.2020, Kl. 16.38	Tom Gudmandsen	Skovshovedvej 14	2920
1	04.11.2020, Kl. 11.29	Christian Fode og Birgitte Thunbo Christensen	Drejervej 25	2400

København den 5. november 2020

Til

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

Bemærkninger til lokalplanforslag ”Drejervej”, der er i supplerende offentlige høring til den 6. november 2020.

På vegne af ejer af **Lygten 37**, Gørtlervej 3 og Rentemestervej 22 på matrikel nr. 372 Utterslev, København (i område VII), fremsendes hermed følgende supplerende til lokalplanforslaget ”Drejervej”, der er i offentlige supplerende høring til 6. november 2020.

Bemærkninger til bestemmelserne

Der kvitteres for,

at § 7, stk. 2 litra b) om af mindst 50 % af facader mod vej skal fremtræde i tegl ændret, så det ikke gælder for ombygninger og tilbygninger på eksisterende byggeri,

at § 6, stk. 6 om at der må opføres mindre, fritliggende bygninger i én etage, er ændret fra maksimum 25 m², til maksimum 50 m².

OBS Ændringen står på listen, men er *ikke* rettet i bestemmelsen

Det bemærkes fortsat til § 6, stk. 6, at beregning af bebyggelsesprocent reguleres af kap. 23 i BR18, hvorfor sætningen *Bygningerne indgår i bebyggelsesprocenten* bør slettes, da beregning af bebyggelsesprocent allerede og udelukkende reguleres af BR18, og i øvrigt kan stride mod § 455.

Fortsatte bemærkninger

§ 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, elevatorårne, altaner, karnapper og opholdsaltaner som tilføjelse på altangange må etableres ud over husdybden.

Det antages at hensigten er, at udvendige trapper, elevatorårne, altaner, karnapper og opholdsaltaner, kan etableres **udover** de angivne maksimale husdybder. Hvis det er korrekt skal bestemmelsen ændres. Forslag:

Husdybden, inklusive altangange, må maksimalt være 12 m for boliger og 18 m for erhverv. Udvendige trapper, elevatorårne, altaner, karnapper og opholdsaltaner (som tilføjelse på facade og altangange) må etableres udover de angivne husdybder.

Se også bestemmelsen § 6, stk. 2, litra c):

Altaner, karnapper, indgangspartier og lignende må etableres ud over byggefeltet og i den dybde, der er angivet i § 7, stk. 5.

I relation til byggefeltet, bør *udvendige trapper og elevatorårne* også inddrages på emnelisten i **6, stk. 2, litra c)**

Et eksempel hvor dette ville være relevant, kunne være en eksisterende bygning hvor der mod gårdfacaden af brandmæssige årsager eller pga. tilgængelighedshensyn, tilføres trappe- eller elevatorårne (dvs. udover byggefeltet).

§ 7. stk. 1

Om variation i bebyggelsen med facadelængde på over 35 m

... Ombygning af eksisterende bygninger er ikke omfattet af denne bestemmelse.

Det sidste bør præciseres for at undgå misforståelser når der bygges på eksisterende bygninger der i forvejen har et forløb på mere end 35 m (forslag):

Påbygninger og ombygning af eksisterende bygninger er ikke omfattet af denne bestemmelse.

§ 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 kan ofte ikke ses, ligesom miljøeffekten er begrænset, herunder en forstærket konstruktion på grund af vægt.

§ 8, stk. 1

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

Er der taget højde Planklagenævns afgørelser fra den 20. februar 2020 om udregning af friareal?

Måske skal det formuleres som en ret til at *reducere* med den del af det ubebyggede areal der anvendes til f.eks. cyklerparkering.

Venlig hilsen

Over Byen Arkitekter
Anders Grimm
arkitekt MAA
+45 3393 0730

Svar til: Hearing 53207 af: Michael Nielsen

APPLICATION DATE

6. november 2020

SVARNUMMER

5

INDSENDT AF

Michael Nielsen

VIRKSOMHED / ORGANISATION

Hein 1 ApS

BY

København K

POSTNR.

1256

ADRESSE

Amaliegade 28, st

HØRINGSSVAR

se venligst vedhæftede filer.

FAMILIE- BOLIGER

På Drejervej

FORSLAG TIL REVIDERING AF
NYT LOKALPLANFORSLAG
FOR DREJERVEJ, KBH NV

06.11.2020



LOKALPLANSOMRÅDET

Nærmiljø

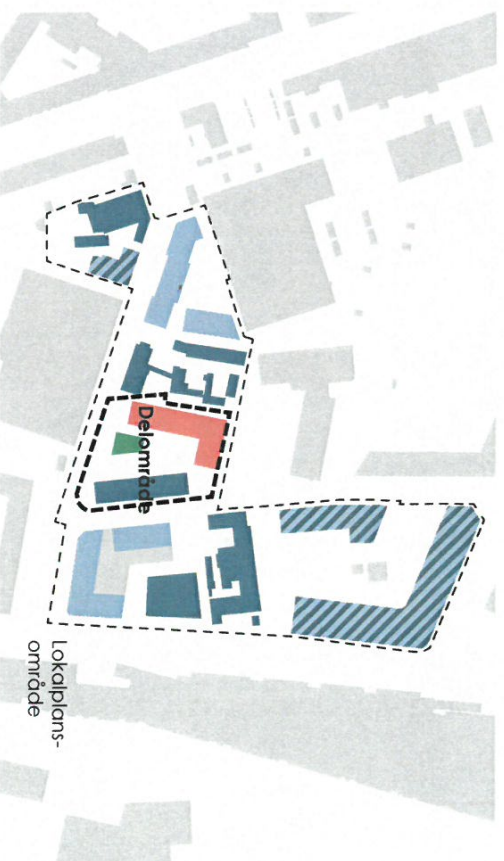


NÆRMILJØET, KBH NV

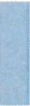
Området omkring Drejervej er et sammensat sted af mindre virksomheder, værksteder, engroshandel og enkelte boliger. Stedet fremstår uplanlagt, og de enkelte bygninger varierer i materiale, farve og omfang.

Den sammensatte karakter gør sig også gældende når man zoomer lidt ud og kigger på bydelen. Nye projekter i har styrket den meget diverse karakter der i forvejen hersker i området, og gjort området endnu mere spændende og karakter fyldt.

Det nye lokalplanområde skal gerne styrke denne fortælling og bidrage til en diverse bydel, samtidig med at området skal tilbyde grønne åndehuller og gode boliger.



LOKALPLANSOMRÅDET

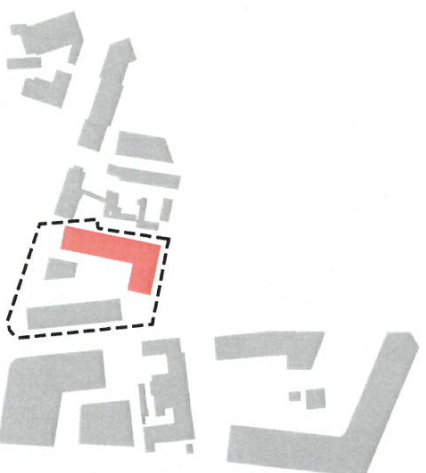
	Bolig		Publikumorienterede servicehverv
	Servicehverv		Bolig eller servicehverv
	Bygning 2		Kontekst

FAMILIEBOLIGER

Delområde II

Vi vil:

- Bygning 2 udnyttes til familieboliger istedet for servicehverv.
- Skabe en forankring i nærmiljøet
- Stykke lakalplantforlaget via flere permanente beboere



Delområde II
Bygning 2



UNGDOMSBOLIGER

Nordvest kvarteret i København oplever en boom i opførte og kommende ungdomsbolig-projekter.

Det er i udgangspunktet positivt, men det er samtidig vigtigt at fastholde en balance i områdets beboersammensætning, for at minimere risikoen for, at området bliver en midlertidig transit bydel for unge studerende



FAMILIEBOLIGER

Nye familieboliger vil være med til at løfte bydelen omkring Drejervej og Lygten, som i dag er et område uden særlig mange boliger, og dermed beboere med et fast tilhørsforhold til stedet.

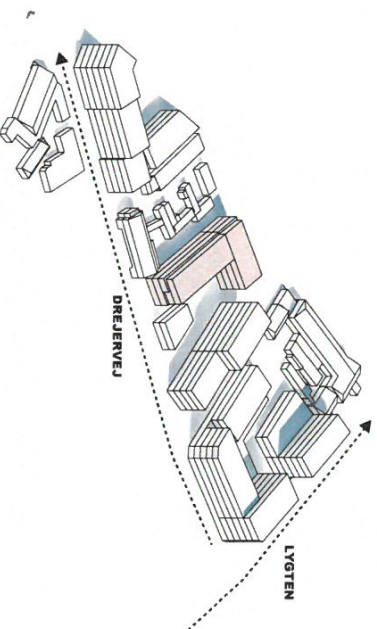
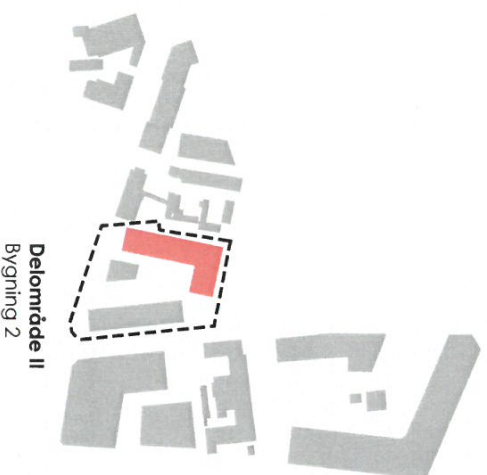
Med det nye boliger vil der flytte familier ind på stedet med et mere permanent tilhørsforhold. Det kan forhåbentlig være med til at præge stedet positivt og løfte området til glæde for hele bydelen

STRATEGI

Delområde II, Bygning 2

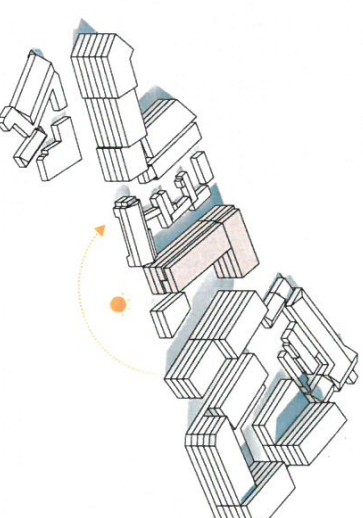
Vi vil:

- Styrke nærmiljø igennem arkitektonisk kvalitet
- Styrke områdets grønne karakter.
- Arbejde med grønne aktive facader
- Skabe varierede boligformer



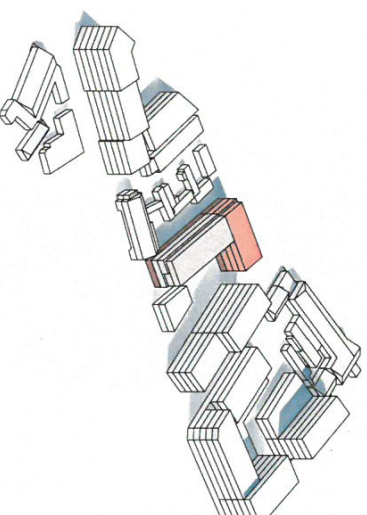
STØJ OG TRAFIK

Bygning 2's placering er velegnet til bolig. Stedet ligger et roligt sted, langt fra trafikken ved Lygten.



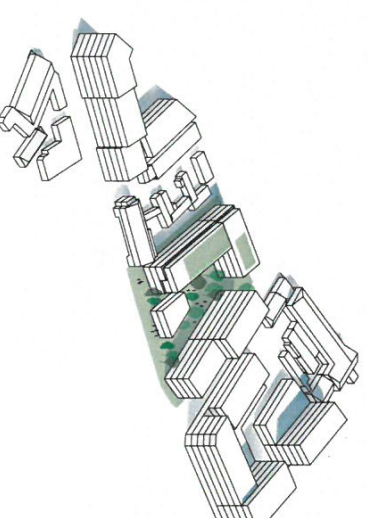
SOLFORHOLD

Bygningen ligger optimalt placeret i forhold til lysforhold. Kun en lille del af facaden er orienteret mod nord.



BLANDET BOLIGFORMER

Bygningen er sammensat af forskellige boformer. Lejligheder med forhaver, små og store lejligheder og eventuelt almene



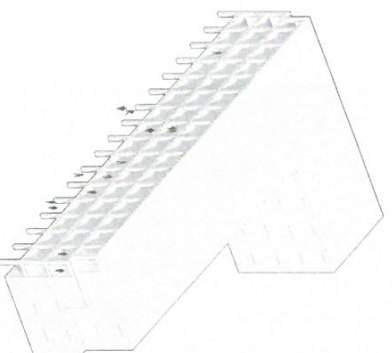
GRØNNE FRIAREALER

Et grønt gårdum for stedets beboer. Kombineret med offentlige funktioner, vil stedet blive et samlingspunkt i bydelen

ARKITEKTUR

Delområde II, Bygning 2

SERVICEERHVERV



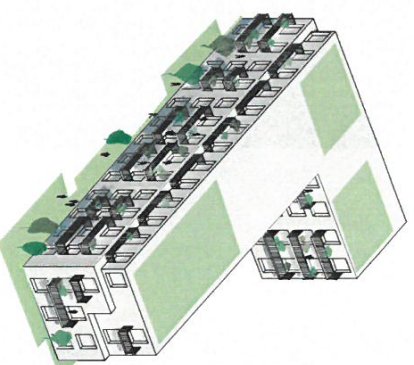
LUKKEDE FACADER OG SVALEGANGE

Bygning 2 er i den nuværende
lokaldplan tillæggt serviceerhverv.

- ÷ Lukkede facader
- ÷ Ensidig belyst lejligheder
- ÷ Mindre levende kantzoner



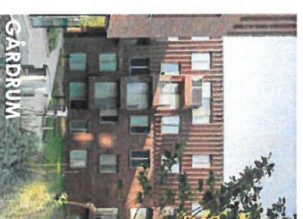
FAMILIEBOLIGER



ÅBNE FACADER OG GRØNNE KANTZONER

Vi vil ændre bygningen til at indeholde
ren bolig.

- + Levende facader,
altaner og begrønning
- + Forhaver og grønne kantzoner
- + Gennemlyste lejligheder
- + Grønne tage



ARKITEKTUR

Facadeopstalt, Øst, Bygning 2

EKSEMPEL PÅ OPSTALT

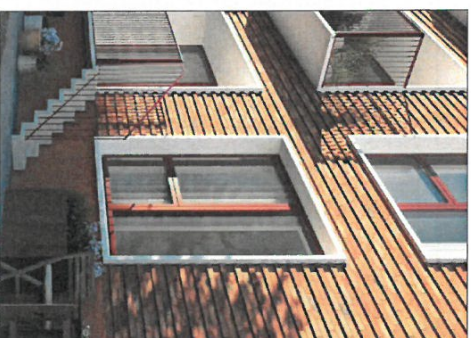
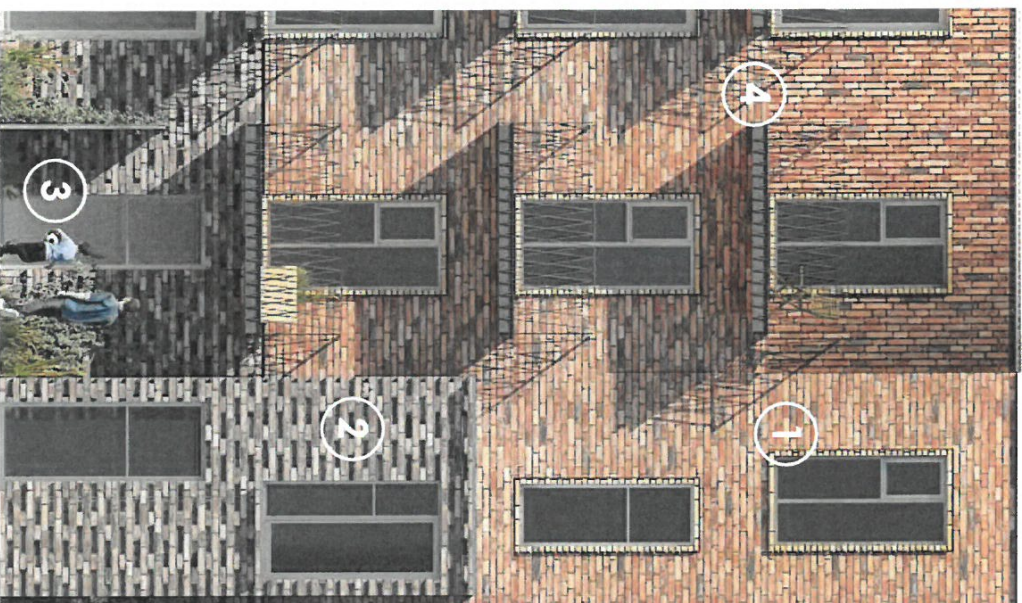


EKSEMPLER PÅ MATERIALER



ARKITEKTUR

Facadeopstalt, Øst, Bygning 2



1 INDRAMNING AF VINDUER



2 KARNAP VED ANKOMST



3 GRØNNE FORHAVER



4 SKIFT I FORBANDT

LEJLIGHEDSPLAN

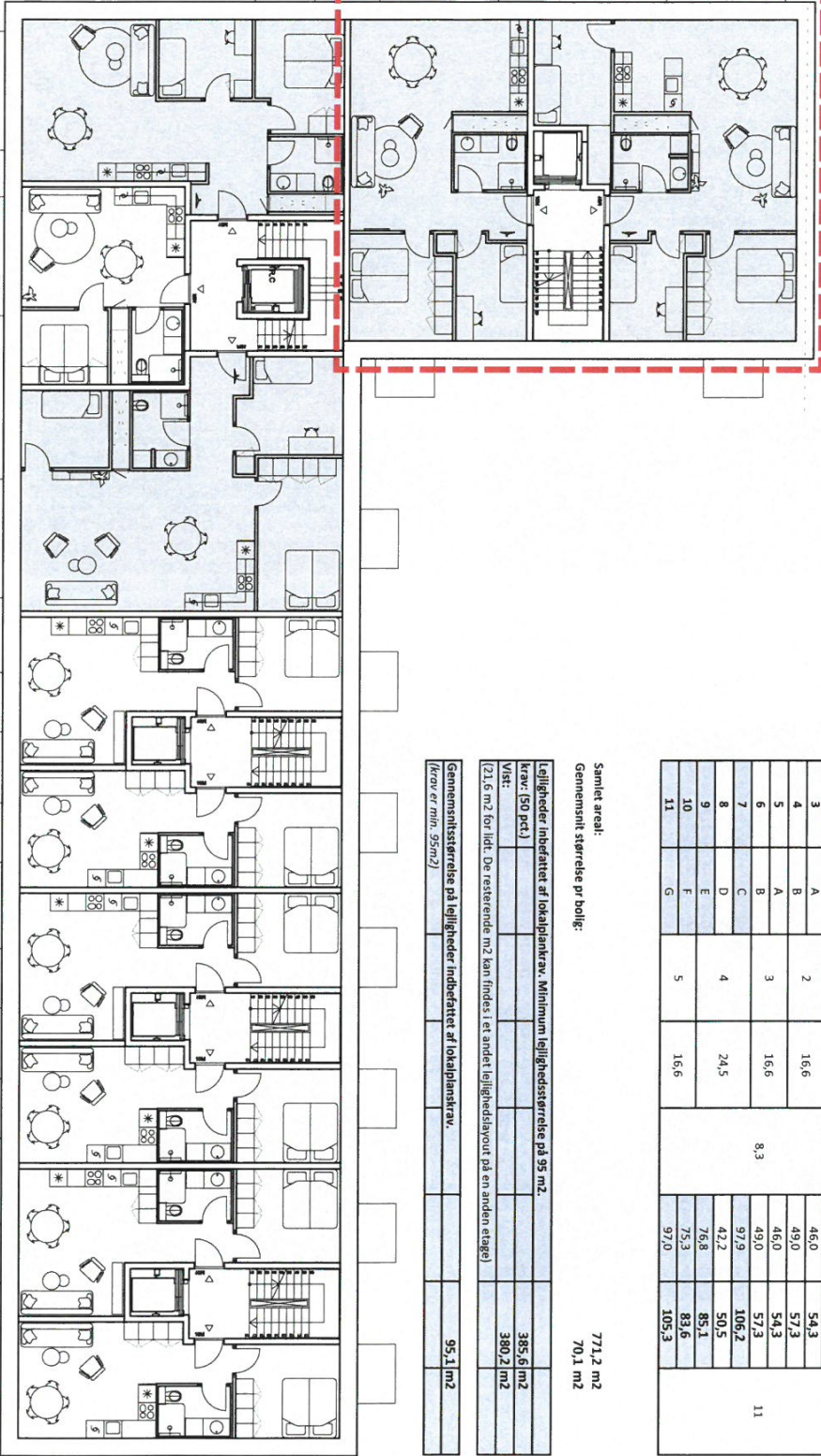
Standardetage. 1:750

areal overstøttet byggestrål

Bolig nr. 11
105,3m²
4V
Type G

Bolig nr. 10
85,6m²
3V
Type F

Multilighed for
Almene boliger
25 pct.



Bolig nr. 9
85,1m²
3V
Type E

Bolig nr. 8
50,5m²
2V
Type D

Bolig nr. 7
107 m²
4V
Type C

Bolig nr. 6
57 m²
2V
Type B

Bolig nr. 5
54,5 m²
2V
Type A

Bolig nr. 4
57 m²
2V
Type B

Bolig nr. 3
54,5 m²
2V
Type A

Bolig nr. 2
57 m²
2V
Type B

Bolig nr. 1
54,5 m²
2V
Type A

Tal for standardetage

Lejligheds nr.	Bolig type	Trappe nr.	Trappe (m2)	Trappe brutto (m2)	Lejlighed (m2)	Lejlighed brutto (m2)	Antal boliger
1	A	1	16,6		51,7	60,0	11
2	B				49,0	57,3	
3	A	2	16,6		46,0	54,3	
4	B				49,0	57,3	
5	A	3	16,6		46,0	54,3	
6	B			8,3	49,0	57,3	
7	C				97,9	106,2	
8	D	4	24,5		42,2	50,5	
9	E				76,8	85,1	
10	F				75,3	83,6	
11	G	5	16,6		97,0	105,3	

Samlet areal:
Gennemsnit. størrelse pr bolig:

771,2 m2
70,1 m2

Lejligheder indbragt af lokalplanlægning. Minimum lejlighedsstørrelse på 95 m2.

Krav: (50 pct.)

385,6 m2

Vist: (21,6 m2 for lidt. De resterende m2 kan findes i et andet lejlighedslayout på en anden etage)

380,2 m2

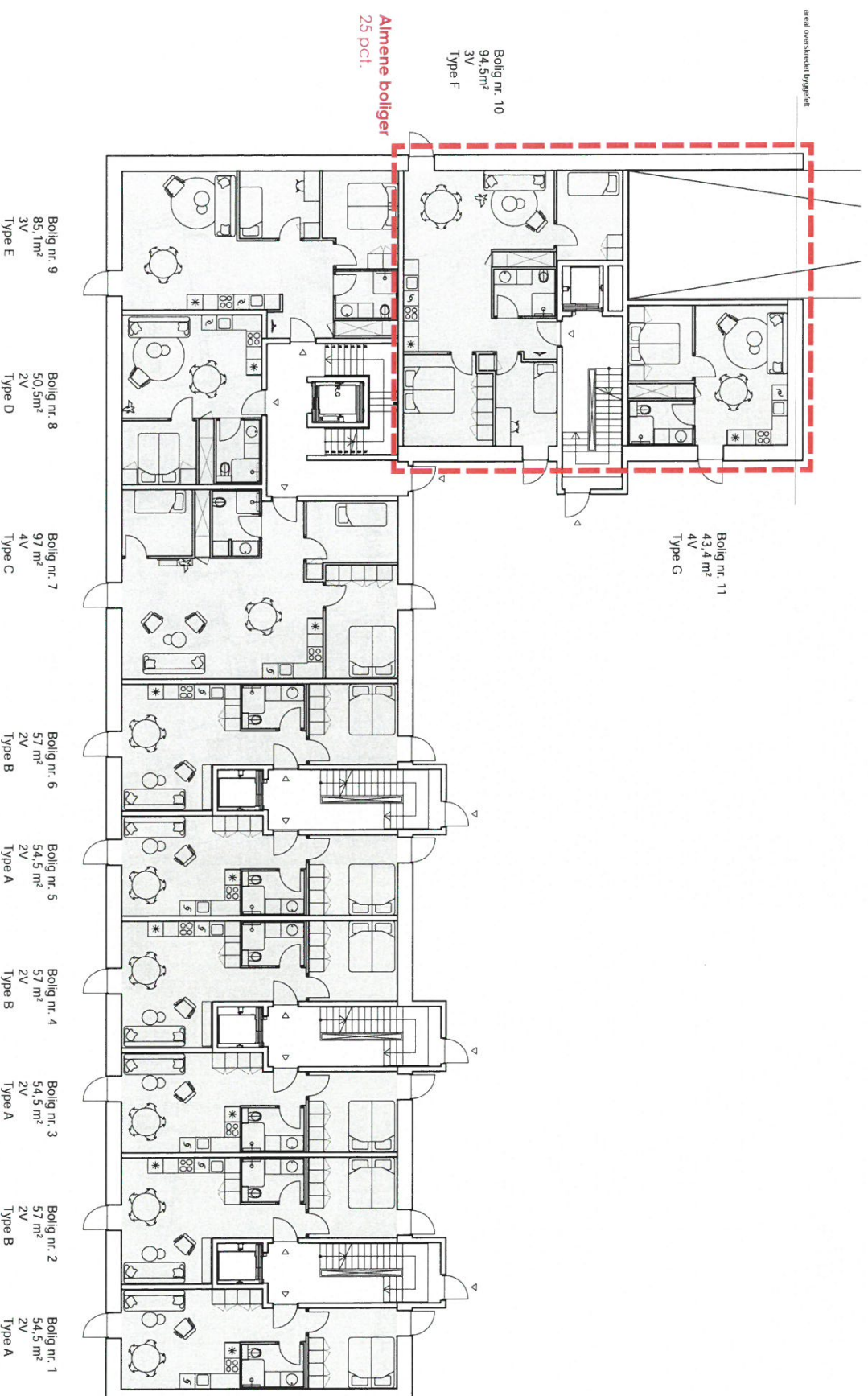
Gennemsnitstørrelse på lejligheder indbragt af lokalplanlægning.

95,1 m2

(krav er min. 95m2)

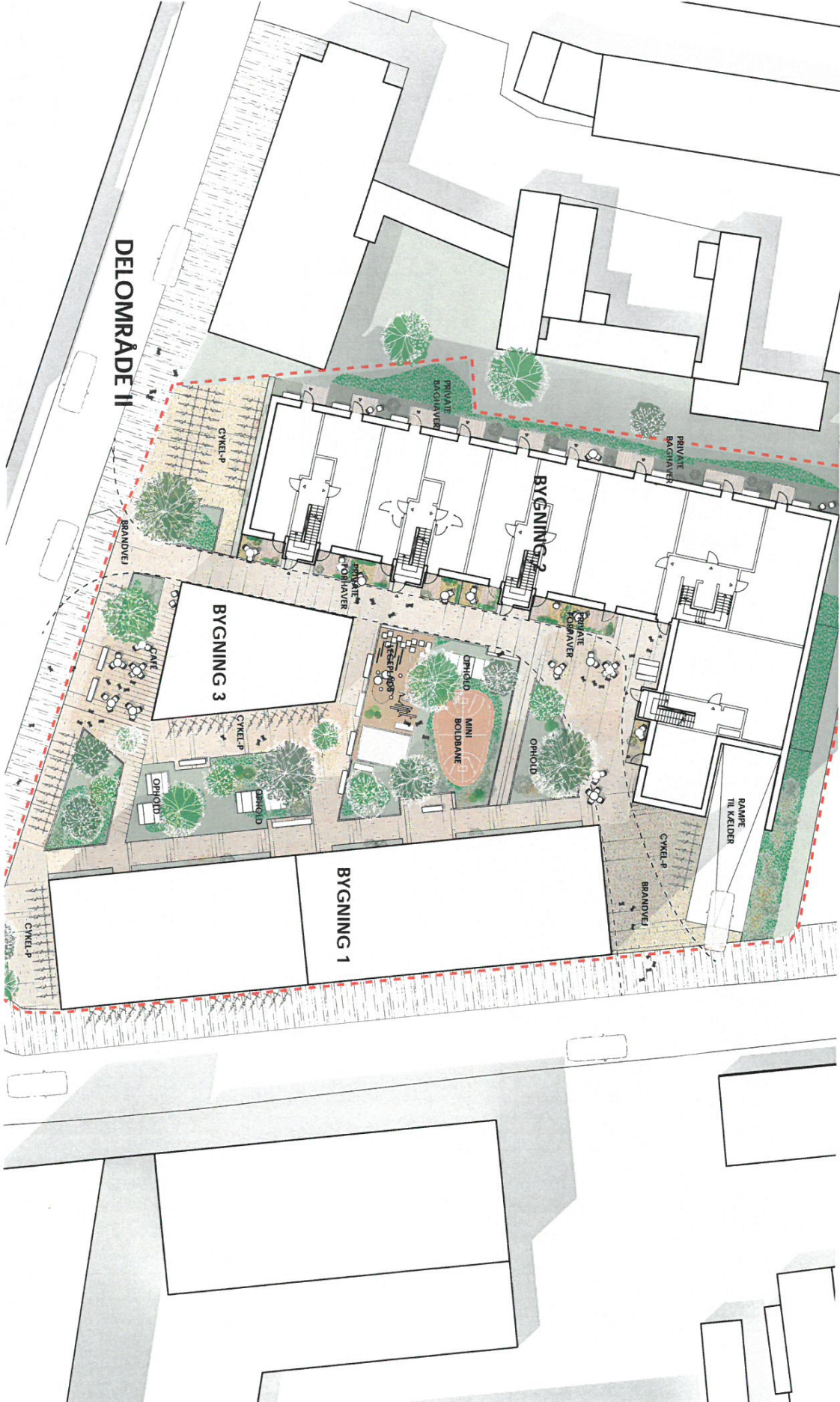
LEJLIGHEDSPLAN

Stueetage. 1:750



SITUATIONSPLAN

1:1500



KÆLDERPLAN

1:1500



Parkering:
40 stk.
Cykel-p
104 stk.

NØGLETAL

NØGLETAL DELOMRÅDE II, OG BYGNING 2

Total etagemeter: 5.900 m2

Bygning 2:

2966 m2(ucændret)
Bebyggelsesprocent: Ucændret

Fritareal:

Fritareal for hele delområdet II:

Krav:
For bygning 1: 10 pct. (273,6 m2)
For bygning 2: 30 pct. (889,8 m2)
For bygning 3: 10 pct. (20 m2)
Sum: 1.183,4 m2

Tegnet:
1.515 m2

Byrum

Gårdrum:
1295 m2
(afgrænsning i følge tegning 6a i
lokalplanforslaget)

Fast belægning: 832 m2 (64 pct)
Grønt: 463 m2 (36 pct.)

Legareal med grønne elementer
og siddemuligheder.
100 m2.

Parkering:

Krav:
Bygning 1: (Hotel) 1. p-plads per 175 m2 = 16 stk.
Bygning 2: (Familleboliger) 1 p-plads pr. 214 m2 = 14 stk.
Bygning 3: (Publikumsorienteret erhverv) 1 p-plads pr. 143 m2 = 1-2 stk.
Sum: 32 p-pladser

Tegnet:
40 p-pladser

Cykel-p

Krav:
Bygning 1: 3 p-pladser pr. 100 m2 = 82 stk.
Bygning 2: 4 p-pladser pr. 100 m2 = 118 stk.
Bygning 3: 3 p-pladser pr. 100 m2 = 6 stk.
Sum: 206 p-pladser

Tegnet:
102 på terræn
104 i køjlder

Københavns Kommune
Område for Byplanlægning
Njalsgade 13
1503 København V
ATT.: Randi Dürr Harpøth

Dato: 6. november 2020

Ejeren af matrikel 6ct Hein 1 ApS høringssvar til supplerende høring for forslag til lokalplan Drejervej

Ansøgning om ændret anvendelse

Den generelle udvikling i hotel- og korttidsudlejningsbranchen efter COVID-19 gør, at det ikke er muligt at gennemføre projekterne med de oprindelige tiltænkte formål; hotel og service apartments.

Sammenholdt med høringssvarene fra den første høring og borgermødet d. 16. september leder det Hein 1 ApS til at søge om ændret anvendelse fra serviceerhverv til bolig i byggefelt II i delområde II (matrikel 6ct). Byggefeltet er markeret i bilag B.

Ved at ændre anvendelse til bolig, kan der laves et rigtig godt projekt i byggefelt II, som vi har skitseret i bilag A – projektmappe for familieboliger på Drejervej. Som det fremgår heraf, er vi ved ændringen til boliger i stand til at droppe altangangene på ejendommen. Dertil bliver det muligt at lave nogle gode kantzoner for boligerne, som relaterer sig videre ud i fællesområderne og er med til at begrønne og højne værdien af disse. Den samlede arkitektoniske værdi for ejendommen og omkringliggende arealer løftes altså hermed foruden værdien for ejendommens brugere.

COVID-19

Som følge af COVID-19 ønsker hverken banker, realkreditinstitutter eller operatører, i det nuværende og nært fremtidige marked, at finansiere eller drive hoteller. Det er således ikke muligt at opføre eller drifte hotellet, hvilket vil medføre betydelige komplikationer for alle bygningerne i delområde II. Da bygningerne blandt andet deler kælder, er det nødvendigt, at alle projekterne på matriklen gennemføres.

Ved at muliggøre 50% af matriklens anvendelsen til bolig, vil det være muligt at gennemføre begge projekter, en fælles kælder og grønne opholdsarealer mellem bygningerne.

Boliger

Det kom til udtryk på borgermødet d. 16. september 2020 og i høringssvarene, at der er et stort behov for boliger til familier, der gerne vil bosætte sig eller flytte i området. På borgermødet blev det nævnt, at København NV bliver set som en midlertidig station for unge studerende, der efter få år flytter videre og derfor ikke engagerer sig i lokalområdet og nærmiljøet. Ligeledes påpegede Bispebjerg Lokaludvalg, både på mødet og i sit høringssvar, at København NV er præget af mange små boliger og lider af en mangel på boliger til familier, der slår sig længerevarende ned i området. Konkret skriver udvalget: "*Set ud fra et lokalt perspektiv er begge delområder beliggende i Nordvest, som er underforsynet med store boliger. Derfor anbefaler Lokaludvalget, at der for begge områder fortrinsvis bør bygges familieboliger*".

En ændret anvendelse vil altså være med til at skabe flere familieboliger til borgere, der gerne vil bosætte sig eller forblive boende i København NV.

Planforhold

Bygningskroppen for byggefelt II bevares i sin nuværende form, og der er derfor ikke afledte ændringer i skyggeforhold, opholdsarealer mm.

Kravet om 25% almene boliger vil kunne efterleves på egen matrikel, som skitseret i bilag A. Alternativt kan der søges en koncentrering af de almene boliger, på tværs af matriklerne i lokalplansområdet, da dette højest sandsynligt kan lede til en mere rationel fordeling for et alment boligselskab.

Kvaliteterne af det grønne område mellem bygningerne i delområde II højnes med en ændret anvendelse. Dette skyldes, at beboere (modsat korttidsblivende gæster) kan forventes at udnytte arealerne i højere grad. Både til ophold og dekorativt ude foran deres lejligheder i form af planter, pletter, mm.

Arkitektoniske kvaliteter

Som det fremgår af bilag A, er det muligt ved en ændret anvendelse at højne byggefelt II's arkitektoniske kvalitet. Især kan det fremhæves, at det nu er muligt at lave en rationel bygning uden brug af svalegange. I bilag A ses en mere klassisk bygning med trapper og elevatorer inde i bygningen, som giver adgang til boligerne.

At svalegangen udgår, giver ligeledes mulighed for at opnå en mere åben og udadvendt bygning. Der kan sættes større vinduesfelter i uden at privatsfæren brydes, og der kan desuden opsættes fornuftige altaner, der indbyder til ophold og skaber dialog mellem aktiviteter i gård og på altaner.

Der er ligeledes arbejdet med en udadvendt kantzone, hvor stueplanlejligheder får et mindre opholdsareal præget af grønne vækster. Dette indbyder til socialt samvær på tværs af lejlighedsskel og aktiviteter i gården. Mod vest er der ligeledes introduceret en grøn kantzone, der både fungerer som grønt bindeled mod nabo, samt skaber et blødere overgang til denne.

Der er i øvrigt arbejdet med, at facadeopstalter gennem moduler og kvalitative materialer vil berige det kommende område. Rødlige tegl med stoflighed og murforbinder, der skifter ved udvalgte etageskel, giver variation og mangfoldighed til bygningen.

Der er arbejdet med en facadearkitektur, der tager udgangspunkt i områdets skala samt byens materialer og detaljer. Arkitekturen fremstår som et teglvolumen med skift i murdybde og med en rig verden af skift i murforbinder. Facaderne fremstår samtidig med en tydelig opdeling af stueetage, facade og tag, der giver arkitekturen et sluttet harmonisk udtryk.

Et markant grønt gårdmiljø er med til at skabe et intimt og atmosfærefyldt gårdrum for stedets beboer og kombineret med offentlige funktioner mod Drejervej, vil stedet blive et samlingspunkt i bydelen.

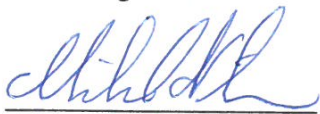
Der vil etableres grønne flader til ophold og leg med flere forskellige trætyper og andre vækster, der vil brede sig ud i de tilstødende for haver i stueetagen og de mange altaner.

Afslutning

Vi håber, at vi med dette høringssvar og tilhørende materiale har overbevist kommunen om beslutningen i at ændre anvendelsen i byggefelt II i delområde II i lokalplansforslag til Drejervej fra serviceerhverv til bolig.

Skulle der være nogle spørgsmål eller behov for supplerende informationer, står vi til rådighed.

Med venlig hilsen

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Michael Nielsen', written over a horizontal line.

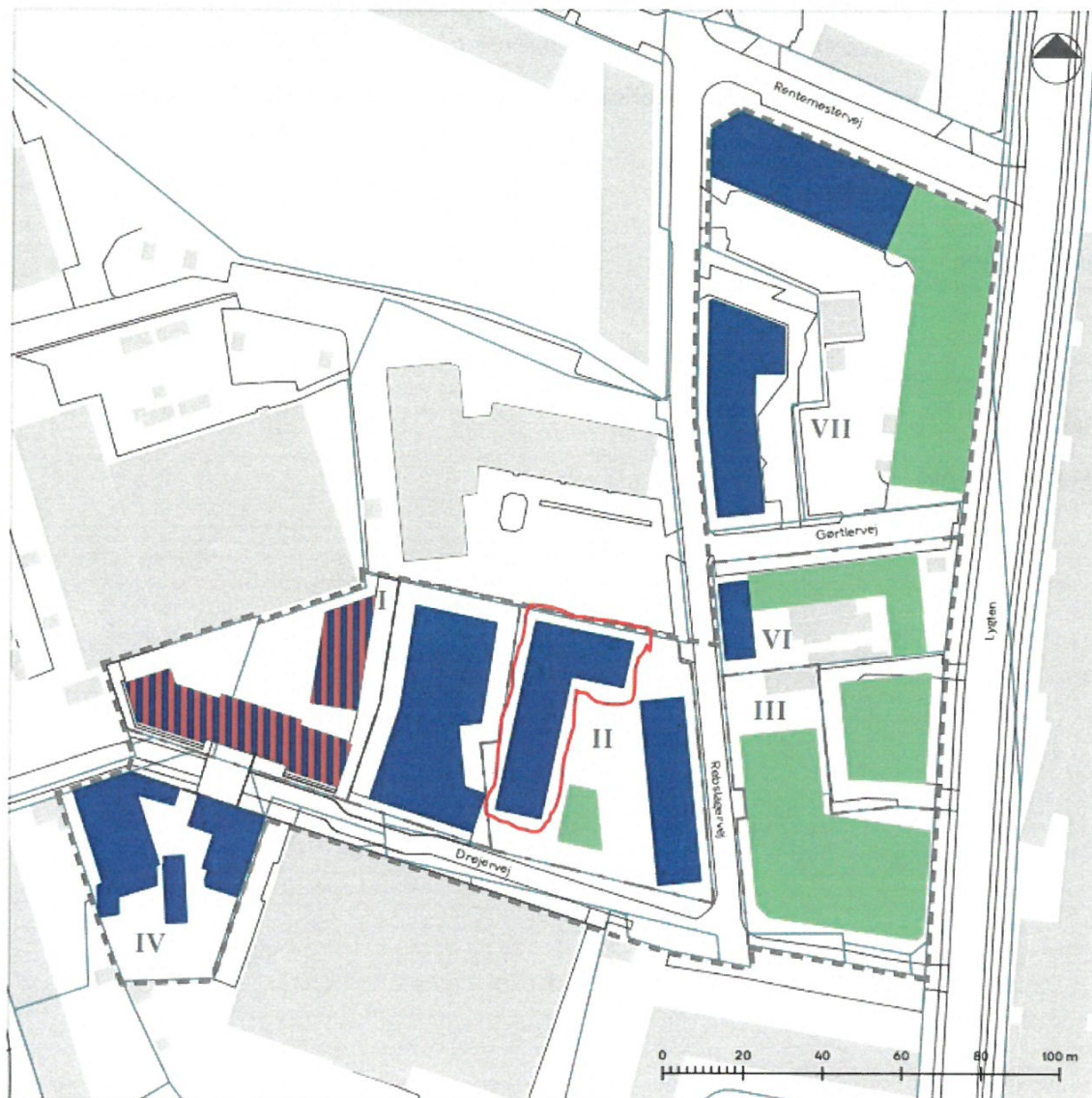
Michael Nielsen

Direktør i Hein 1 ApS

MATERIALE:

bilag a - familieboliger paa drejervej - lokalplansforslag drejervej 4 ver 2.pdf
hoeringssvar til supplerende hoering for forslag til lokalplan - drejervej 4.pdf

BILAG B



Svar til: Hearing 53207 af: Alex Heick

APPLICATION DATE

6. november 2020

SVARNUMMER

4

INDSENDT AF

Alex Heick

VIRKSOMHED / ORGANISATION

Bispebjerg Lokaludvalg

BY

København

POSTNR.

2400

ADRESSE

Rentemestervej 76

HØRINGSSVAR

se vedhæftede fil

MATERIALE:

bispebjerg lokaludvalg. supplerende høring drejervej 06-11.pdf

**Bispebjerg**
LOKALUDVALGBIBLIOTEKET
Rentemestervej 76
2400 København NV
www.bispebjerglokaludvalg.kk.dk

side 1 / 1

Teknik og Miljøforvaltningen

Supplerende høring: Drejervej**06.11.2020**

Bispebjerg Lokaludvalg takker for muligheden for at kommentere på den supplerende høring.

Vi har i vores tidligere høringssvar lagt vægt på de grønne forbindelser og behovet for trafikløsninger, hvilket vi ikke vil gentage her.

I denne supplerende høring handler det især om at der åbnes for mulighed for boliger i den østlige del af Metalgrossistens matrikel, og at der kan bygges i 3-4 etager. Herudover udlægges kirkens korshær matrikel ikke til blandet boliger/serviceerhverv, men til serviceerhverv alene.

Lokaludvalget er lidt ærgerlig over udvandingen af metalgrossistens udpegning som kulturmiljø. Omvendt forstår vi godt, at ejerne af Metalgrossisten ønsker at stilles ligeligt med de andre grundejere i lokalplansområdet.

Bispebjerg Lokaludvalg har ikke yderligere kommentarer

Med venlig hilsen

Alex Heick
Formand
Bispebjerg Lokaludvalg



Svar til: Hearing 53207 af: Stefanie Høy Brink

APPLICATION DATE

5. november 2020

SVARNUMMER

3

INDSENDT AF

Stefanie Høy Brink

VIRKSOMHED / ORGANISATION

Københavns Museum

BY

København V

POSTNR.

1555

ADRESSE

Stormgade 20

HØRINGSSVAR

Se vedhæftede.

MATERIALE:

hoeringssvar fra koebenhavns museum ang. supplerende hoering lokalplanforslag drejervej.pdf

Til

Byens udvikling

Byensudvikling@tmf.kk.dk

05.11.2020

Vedr. supplerende høring Drejervej

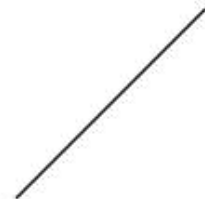
Københavns Museum har modtaget materiale vedrørende ovennævnte forslag og har foretaget en gennemgang af sagen med henblik på vurdering af de kulturhistoriske forhold.

Københavns Museum har ikke yderligere kommentarer end angivet i høringssvar af 28.09.2020.

Med venlig hilsen

Stefanie Høy Brink
Museumsinspektør
Etnolog
Københavns Museum
+45 2947 9903
P95R@kk.dk

Lena Diana Tranekjer
Sagsansvarlig
Arkæolog
Københavns Museum
+45 2967 1472
P03N@kk.dk

KØBENHAVNS
MUSEUMMUSEUM OF
COPENHAGEN

STORMGADE 20

1555 KØBENHAVN V

WWW.COPENHAGEN.DK

KØBENHAVNS KOMMUNE
KULTUR- OG FRITIDS-
FORVALTNINGEN
HISTORIE & KUNST



Svar til: Hearing 53207 af: Tom Gudmandsen

APPLICATION DATE

4. november 2020

SVARNUMMER

2

INDSENDT AF

Tom Gudmandsen

VIRKSOMHED / ORGANISATION

Ejendommen Gørtlervej 2-4, Rebslagervej 6, Lygten 29

BY

Charlottenlund

POSTNR.

2920

ADRESSE

Skovshovedvej 14

HØRINGSSVAR

Høringssvar vedr. Lokalplan Drejervej - Supplerende høring.

Tak for modtagelse af Lokalplan for området, hvor vi stå som ejere af matr. gdp Utterslev. Vi er glade for, at bybilledet udvikles. Det trænger det til, men vi har flg.bemærkninger og forslag: Generelt er Parkering i området et problem. Det nye forslag til bebyggelse giver endnu mere trafik og der vil mangle P-pladser efter kort tid såfremt de nye bebyggelser ikke opfylder krav om P-kældre mm, som er fremtidssikret. Vejsystem bør ensrettes, så der kun er parkering i den ene side af vejene. Fremkommelighed for større lastvogne skal stadig være tilstede. Man skal være opmærksom på, at Lygtens Bazar medfører meget trafik på de bagud liggende veje, og at parkering for kunder til Lygtens Bazar ofte er hensynsløst og skødesløst til stor gene for de almindelige lejere i området, så yderligere butikker vil højst sandsynligt medføre endnu mere trafik og parkering.

Bygningerne på matr.6dp Utterslev er gennemforandrede og tjener intet formål som kulturmiljø. Der er idag autoværksted mm og ejendommen er generelt i facademæssig dårlig stand. Desuden er Lygtens Kro et spillested med levende musik, DJ ude servering og meget andet, som medfører støj, som man allerede i Højhuset overfor klager over. Øget beboelse omkring Lygtens Kro vil kun medføre endnu flere klager og i sidste ende måske slutte det miljø, man gerne ønsker bevaret. Saveværdierne for alle bebyggelserne på matriklen er på 7 eller derunder.

For Rebslagervej 6 ønsker vi mulighed for at udvikle ejendommen som pt rummer en udstillingshal. Tidligere var der 2 lejligheder også på 1. sal. Vi ønsker, at der udlægges til serviceerhverv og boliger. Ejendommen er nedslidt og har ingen værdi som bevaringsværdig. Der er ingen ligheder i byggestil fra det gamle Nordvest med stålplader på tag osv. Generelt er standen ikke god. Arealet, der er udlagt, er imidlertid for småt til, at det er rentabelt at bygge boliger på et så lille areal og kun i 3 etager.

Vi foreslår i stedet, at Gørtlervej 2-4, Rebslagervej 6, Lygten 29 udlægges fælles som serviceerhverv og boliger som beskrevet i kommuneplan 2019.BYGNINGERNE BLIVER IKKE ERKLÆRET SOM

BEVARINGSVÆRDIGT KULTURMILMØ.

Alternativt kan hovedbygningen Lygten 29 fastlægges som bevaringsværdigt miljø, idet der her ligger en gammel beværtning Lygtens Kro(tidligere Cafe Lygten), der har eksisteret i over 100 år og var samlingspunkt for de gamle industrier, Glud og Marstrand og ikke mindst Mejeriet Enigheden. Således kan der gives mulighed for renovering med boliger i hovedbygningen ved fastsættelse af et udvidet byggefelt, så byggevolumen på ejendommen kan give samme muligheder som i resten af lokalplanens områder. I modsat fald vil vi udbede om nedrivning og overtagelse mod erstatning jvf. planlovens paragraf 49.

Hvis man ønsker en forskønnelse af området, er det vigtigt, at bygninger følger med på alle fronter, så miljøet bliver indenfor de rammer, man ønsker. Dette kræver vedligeholdelse, og det skal de nye rammer sikre, så der er mulighed for istandsættelse i respekt for området, så det nye NV fremstår i tråd med tiden og med minder om det gamle Nord-Vest.

Med venlig hilsen

Fam.Gudmandsen/Tom Gudmandsen

Matr.6dp Utterslev

Svar til: Hearing 53207 af: Christian Fode og Birgitte Thunbo Christensen

APPLICATION DATE

4. november 2020

SVARNUMMER

1

INDSENDT AF

Christian Fode og Birgitte Thunbo Christensen

VIRKSOMHED / ORGANISATION

Matr. 6.DT af Utterslev

BY

København NV

POSTNR.

2400

ADRESSE

Drejervej 25

HØRINGSSVAR

Høringssvar til supplerende høring til lokalplan Drejervej.

04-11-2020

Vi finder intentionerne i lokalplanen gode. Vi har dog følgende bemærkninger og forslag til ændringer.

Generelle ændringer for hele lokalplanen:

Trafikken på Drejervej er svært fremkommelig og vejen er smal. Vi ønsker parkering forbudt på hele vejen. Vejen ville også med fordel kunne ensrettes så der evt. bliver plads til en cykelsti. Det skal dog stadig være muligt for skraldebiler og lastbiler med anhængere at komme igennem.

Specifikke ændringer for Drejervej 25, Matr. 6dt. Utterslev:

Drejervej 25 Bliver i den reviderede høring ændret fra serviceerhverv, til serviceerhverv og boliger som beskrevet i Kommuneplan 2019. det er vi glade for.

Vi ønsker ikke at, de to huse på Drejervej 25 bliver erklæret som bevaringsværdigt kulturmiljø. Saveværdierne er på 7 for begge ejendomme. Bygningerne er væsentligt forandrede/transformerede igennem tiderne og er i dårlig stand.

Subsidiært ønsker vi hovedbygningen fastlagt som bevaringsværdigt kulturmiljø, men man fastlægger et udvidet byggefelt med ret til bygning af boliger, så byggevolumen kan realiseres som i resten af lokalplanens områder. Dette for at forhindre, at skulle bede om nedrivning og overtagelse mod erstatning. Jf. Planlovens § 49.

Et kulturmiljø afhænger kun meget lidt af rammerne men meget af de mennesker der er en del af miljøet. Det forekommer os ikke hensigtsmæssigt at en enkelt bygning kan være bevaringsværdigt kulturmiljø. Bliver bygningerne f.eks. lejet ud til motorcykelklubber, klublokaler eller lignende, er det ikke sikkert at de fleste synes, det er et miljø, der skal bevares.

For at sikre at man bevarer hovedbygningen som et vidnesbyrd om det gamle NV, er det vigtigt at lokalplanen sikrer gode økonomiske rammer for en istandsættelse og forsat vedligeholdelse af hovedbygningen, så den ikke forfalder. Dette kan sikres ved at hovedbygning indgår som en spændende del af et boligbyggeri og på denne måde fastholder et unikt miljø

Med venlig hilsen

Chr. Fode / Birgitte Thunbo Christensen.

Matr. 6.dt Utterslev ApS

Drejervej 25

2400 København NV

Nr.	Dato	Navn	Adresse	Postnr
5	06.11.2020, Kl. 16.54	Michael Nielsen	Amaliegade 28, st	1256
4	06.11.2020, Kl. 10.41	Alex Heick	Rentemestervej 76	2400
3	05.11.2020, Kl. 14.50	Stefanie Høy Brink	Stormgade 20	1555
2	04.11.2020, Kl. 16.38	Tom Gudmandsen	Skovshovedvej 14	2920
1	04.11.2020, Kl. 11.29	Christian Fode og Birgitte Thunbo Christensen	Drejervej 25	2400

Svar til: Hearing 53207 af: Michael Nielsen

APPLICATION DATE

6. november 2020

SVARNUMMER

5

INDSENDT AF

Michael Nielsen

VIRKSOMHED / ORGANISATION

Hein 1 ApS

BY

København K

POSTNR.

1256

ADRESSE

Amaliegade 28, st

HØRINGSSVAR

se venligst vedhæftede filer.

FAMILIE- BOLIGER

På Drejervej

FORSLAG TIL REVIDERING AF
NYT LOKALPLANFORSLAG
FOR DREJERVEJ, KBH NV

06.11.2020



LOKALPLANSOMRÅDET

Nærmiljø

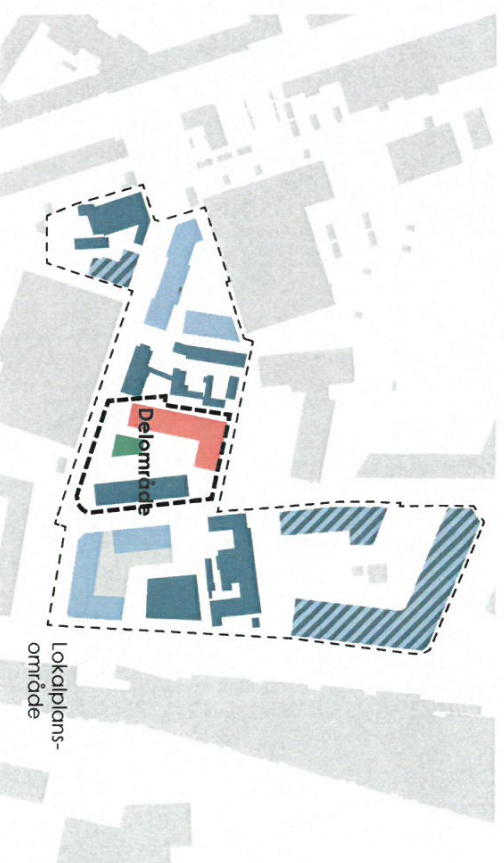


NÆRMILJØET, KBH NV

Området omkring Drejervej er et sammensat sted af mindre virksomheder, værksteder, engroshandel og enkelte boliger. Stedet fremstår uplanlagt, og de enkelte bygninger varierer i materiale, farve og omfang.

Den sammensatte karakter gør sig også gældende når man zoomer lidt ud og kigger på bydelen. Nye projekter i har styrket den meget diverse karakter der i forvejen hersker i området, og gjort området endnu mere spændende og karakterfyldt.

Det nye lokalplanområde skal gerne styrke denne fortælling og bidrage til en diverse bydel, samtidig med at området skal tilbyde grønne åndehuller og gode boliger.



LOKALPLANSOMRÅDET

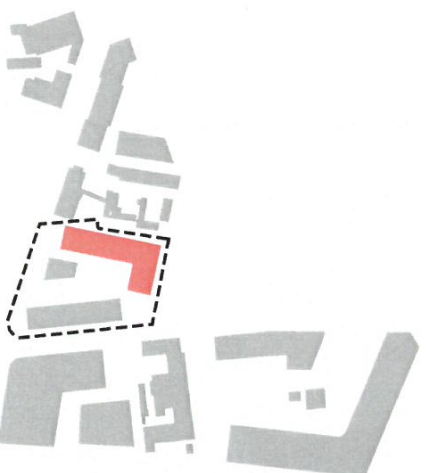
■	Bolig	■	Publikumorienterede serviceenhver
■	Serviceenhver	■	Bolig eller serviceenhver
■	Bygning 2	■	Kontekst

FAMILIEBOLIGER

Delområde II

Vi vil:

- Bygning 2 udnyttes til familieboliger i stedet for servicehverv.
- Skabe en forankring i nærmiljøet
- Stykke lakalplantforlaget via flere permanente beboere



Delområde II
Bygning 2



UNGDOMSBOLIGER

Nordvest kvarteret i København oplever en boom i opførte og kommende ungdomsbolig-projekter.

Det er i udgangspunktet positivt, men det er samtidig vigtigt at fastholde en balance i områdets beboersammensætning, for at minimere risikoen for, at området bliver en midlertidig transit bydel for unge studerende



FAMILIEBOLIGER

Nye familieboliger vil være med til at løfte bydelen omkring Drejervej og Lygten, som i dag er et område uden særlig mange boliger, og dermed beboere med et fast tilhørsforhold til stedet.

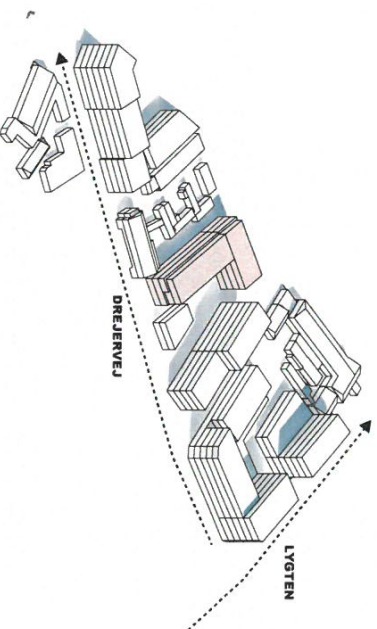
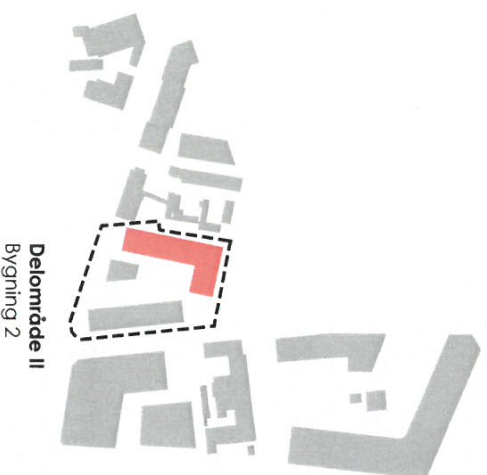
Med det nye boliger vil der flytte familier ind på stedet med et mere permanent tilhørsforhold. Det kan forhåbentlig være med til at præge stedet positivt og løfte området til glæde for hele bydelen

STRATEGI

Delområde II, Bygning 2

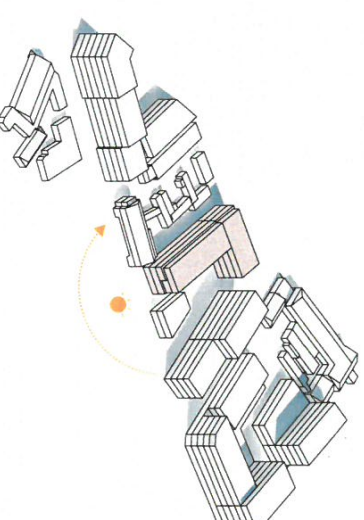
Vi vil:

- Styrke nærmiljø igennem arkitektonisk kvalitet
- Styrke områdets grønne karakter.
- Arbejde med grønne aktive facader
- Skabe varierede boligformer



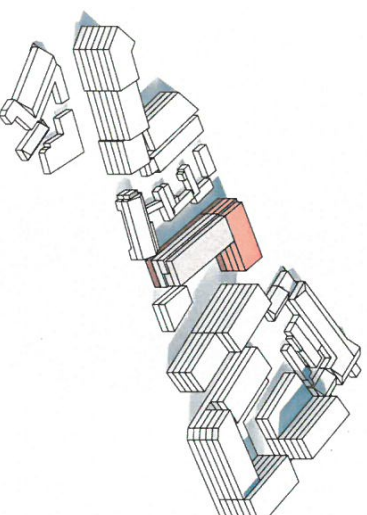
STØJ OG TRAFIK

Bygning 2's placering er velegnet til bolig. Stedet ligger et roligt sted, langt fra trafikken ved Lygten.



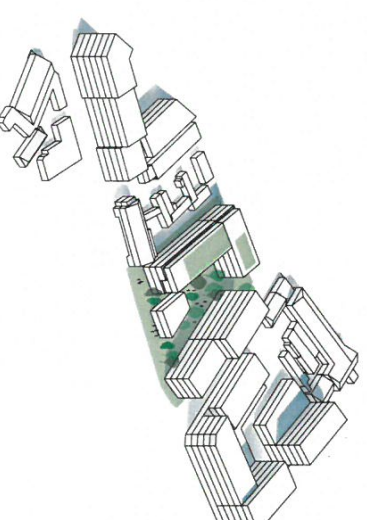
SOLFØRHOOLD

Bygningen ligger optimalt placeret i forhold til lysforhold. Kun en lille del af facaden er orienteret mod nord.



BLANDET BOLIGFORMER

Bygningen er sammensat af forskellige boformer. Lejligheder med forhaver, små og store lejligheder og eventuelt almene



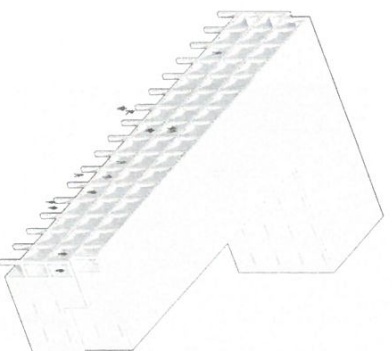
GRØNNE FRIAREALER

Et grønt gårdum for stedets beboer. Kombineret med offentlige funktioner, vil stedet blive et samlingspunkt i bydelen

ARKITEKTUR

Delområde II, Bygning 2

SERVICEERHVERV



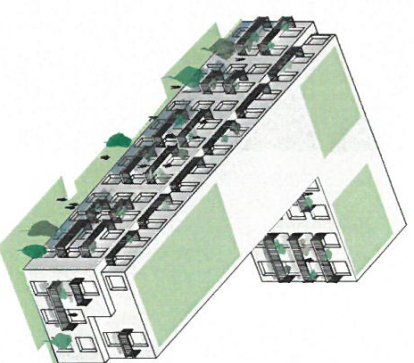
LUKKEDE FACADER OG SVALEGANGE

Bygning 2 er i den nuværende lokalplan tillægt serviceerhverv.

- ÷ Lukkede facader
- ÷ Ensidig belyst lejligheder
- ÷ Mindre levende kantzoner



FAMILIEBOLIGER



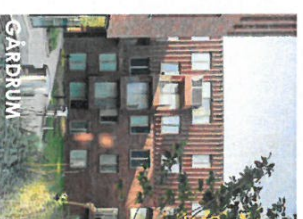
ÅBNE FACADER OG GRØNNE KANTZONER

Vi vil ændre bygningen til at indeholde ren bolig.

- + Levende facader, altaner og begrønning
- + Forhaver og grønne kantzoner
- + Gennemlyste lejligheder
- + Grønne tage



EKSEMPLER PÅ SVALEGANGE



GARBRUM

GRØNNE KANTZONER

FORHAF

ARKITEKTUR

Facadeopstalt, Øst, Bygning 2

EKSEMPEL PÅ OPSTALT

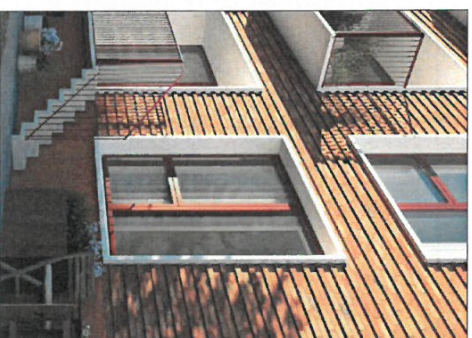
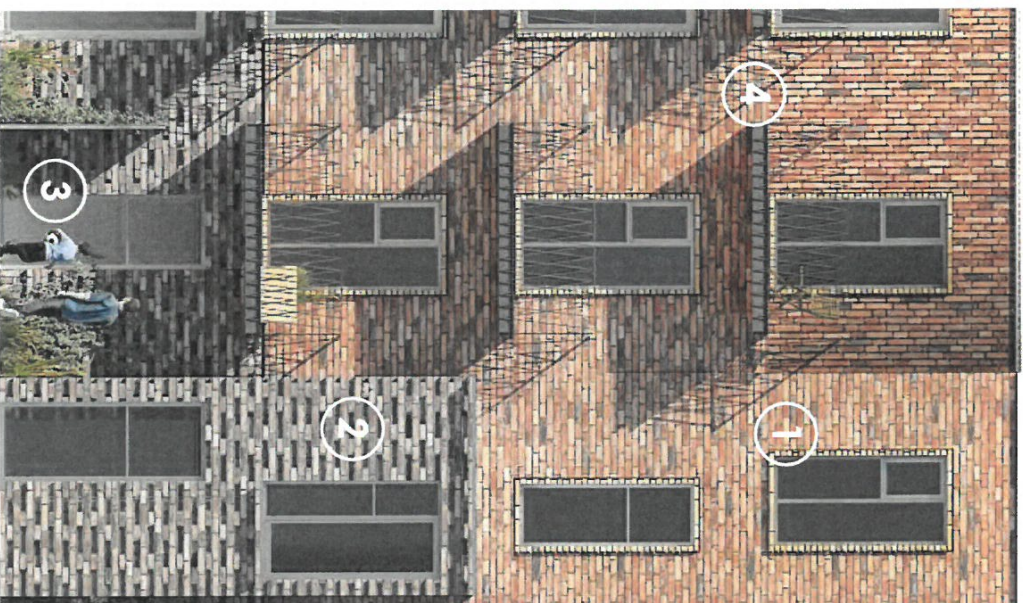


EKSEMPLER PÅ MATERIALER



ARKITEKTUR

Facadeopstalt, Øst, Bygning 2



1 INDRAMNING AF VINDUER



2 KARNAP VED ANKOMST



3 GRØNNE FORHAVER



4 SKIFT I FORBANDT

LEJLIGHEDSPLAN

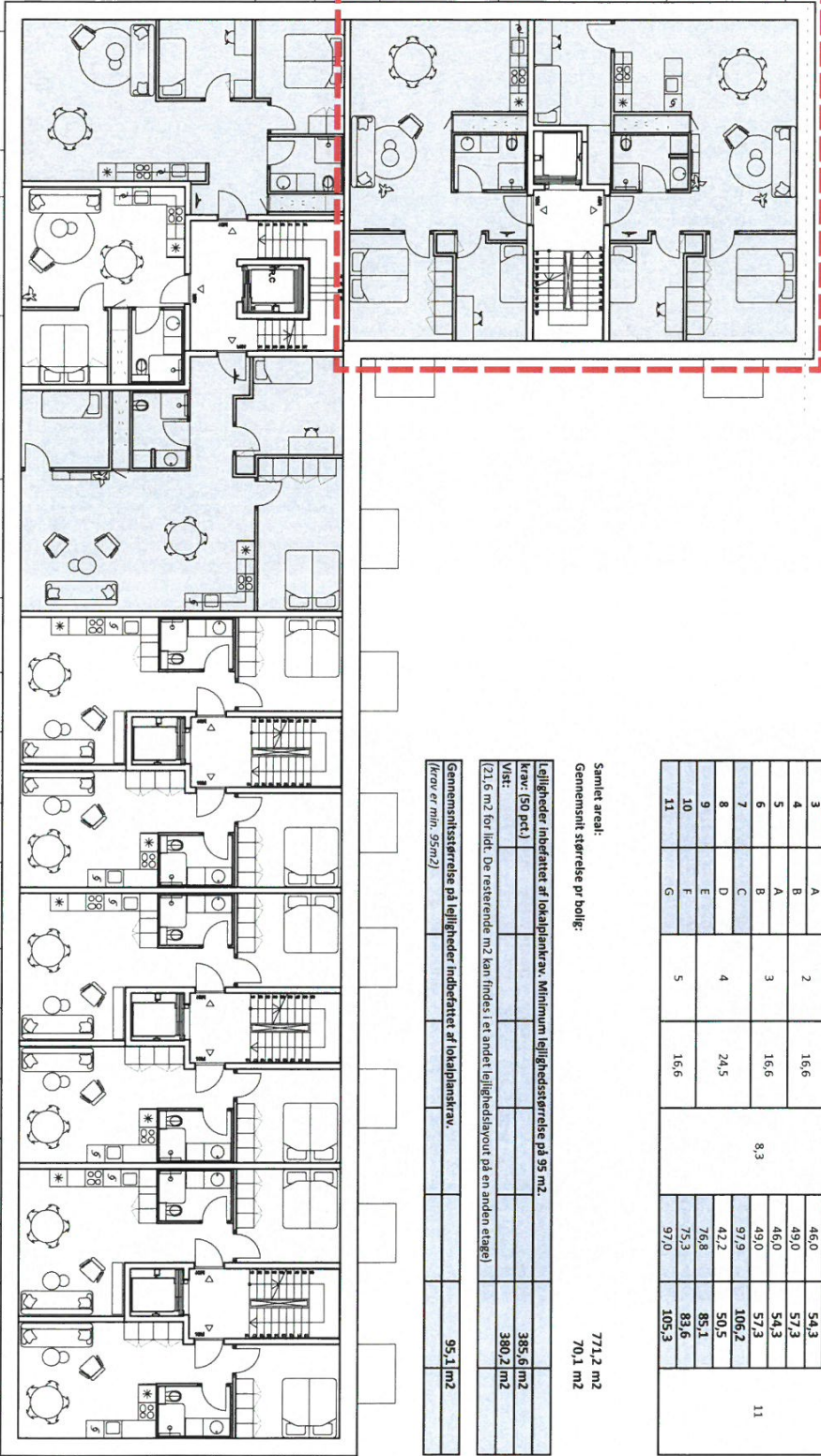
Standardetage. 1:750

areal overstøttet byggestrål

Bolig nr. 11
105,3m²
4V
Type G

Bolig nr. 10
85,6m²
3V
Type F

Multilghed for
Almene boliger
25 pct.



Bolig nr. 9
85,1m²
3V
Type E

Bolig nr. 8
50,5m²
2V
Type D

Bolig nr. 7
107 m²
4V
Type C

Bolig nr. 6
57 m²
2V
Type B

Bolig nr. 5
54,5 m²
2V
Type A

Bolig nr. 4
57 m²
2V
Type B

Bolig nr. 3
54,5 m²
2V
Type A

Bolig nr. 2
57 m²
2V
Type B

Bolig nr. 1
54,5 m²
2V
Type A

Tal for standardetage

Lejligheds nr.	Bolig type	Trappe nr.	Trappe (m ²)	Trappe brutto (m ²)	Lejlighed (m ²)	Lejlighed brutto (m ²)	Antal boliger
1	A	1	16,6		51,7	60,0	11
2	B				49,0	57,3	
3	A	2	16,6		46,0	54,3	
4	B				49,0	57,3	
5	A	3	16,6		46,0	54,3	
6	B			8,3	49,0	57,3	
7	C				97,9	106,2	
8	D	4	24,5		42,2	50,5	
9	E				76,8	85,1	
10	F				75,3	83,6	
11	G	5	16,6		97,0	105,3	

Samlet areal:
Gennemsnit. størrelse pr bolig:

771,2 m²
70,1 m²

Lejligheder indbragt af lokalplanlægning. Minimum lejlighedsstørrelse på 95 m².

Krav: (50 pct.)

385,6 m²

Vist: (21,6 m² for lidt. De resterende m² kan findes i et andet lejlighedslayout på en anden etage)

380,2 m²

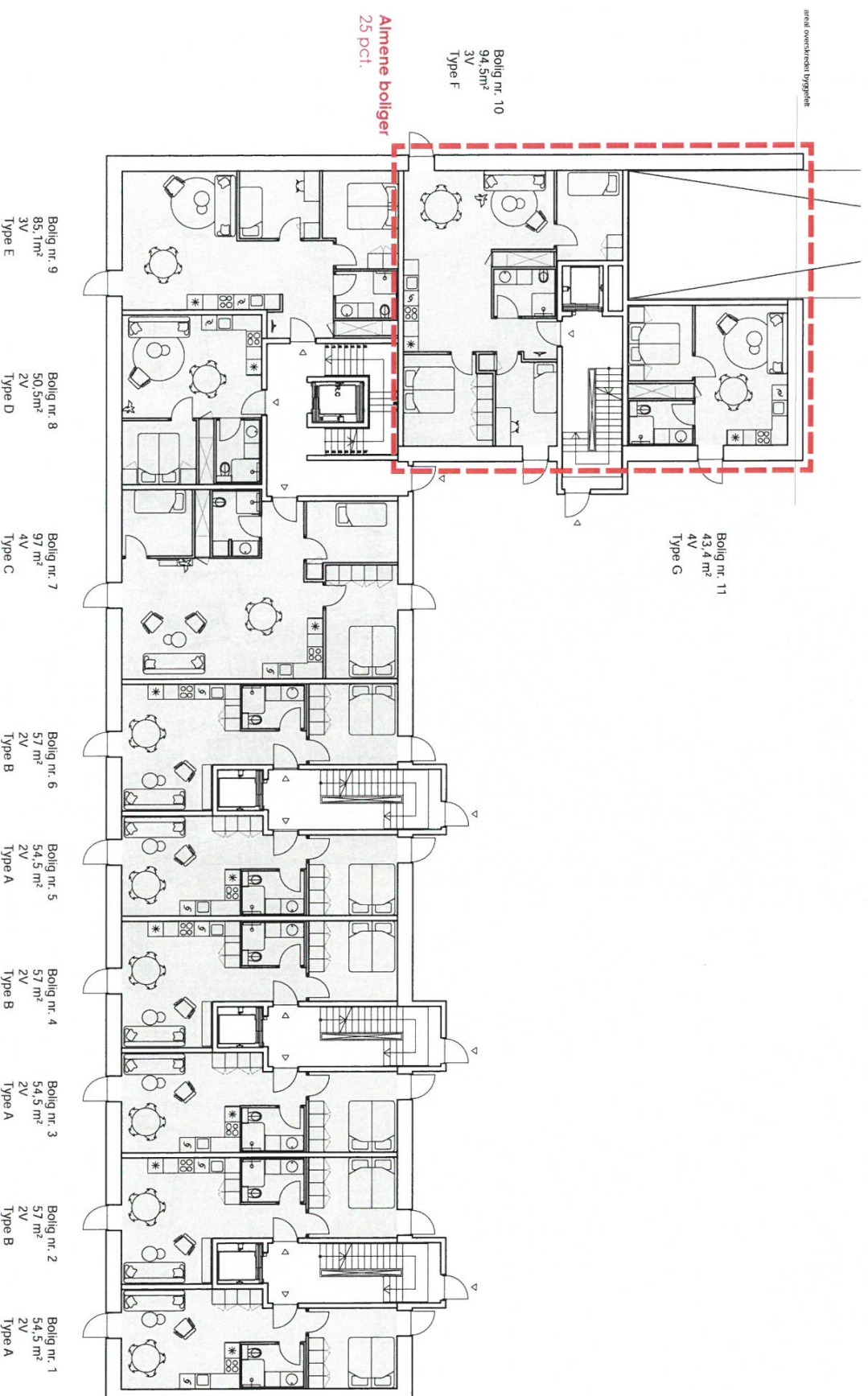
Gennemsnitsstørrelse på lejligheder indbragt af lokalplanlægning.

95,1 m²

(krav er min. 95m²)

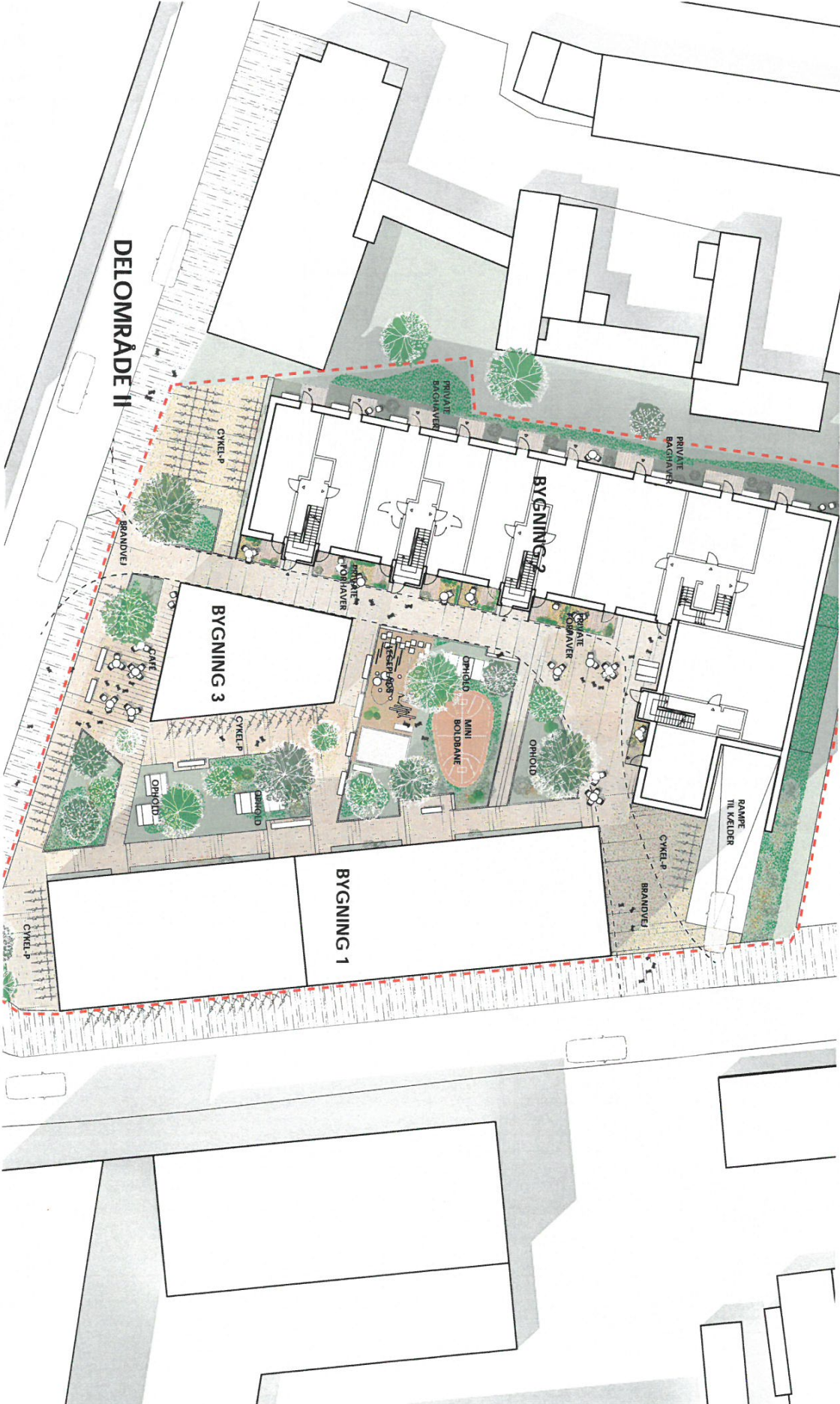
LEJLIGHEDSPLAN

Stueetage. 1:750



SITUATIONSPLAN

1:1500



KÆLDERPLAN

1:1500



NØGLETAL

NØGLETAL DELOMRÅDE II, OG BYGNING 2

Total etagemeter: 5.900 m2

Bygning 2:

2966 m2(ucendret)
Bebyggelsesprocent: Ucendret

Fritareal:

Fritareal for hele delområdet II:

Krav:
For bygning 1: 10 pct. (273,6 m2)
For bygning 2: 30 pct. (889,8 m2)
For bygning 3: 10 pct. (20 m2)
Sum: 1.183,4 m2

Tegnet:
1.515 m2

Byrum

Gårdrum:
1295 m2
(afgrænsning i følge tegning 6a i
lokalplanforslaget)

Fast belægning: 832 m2 (64 pct)
Grønt: 463 m2 (36 pct.)

Legareal med grønne elementer
og siddemuligheder.
100 m2.

Parkering:

Krav:
Bygning 1: (Hotel) 1. p-plads per 175 m2 = 16 stk.
Bygning 2: (Familleboliger) 1 p-plads pr. 214 m2 = 14 stk.
Bygning 3: (Publikumsorienteret erhverv) 1 p-plads pr. 143 m2 = 1-2 stk.
Sum: 32 p-pladser

Tegnet:
40 p-pladser

Cykel-p

Krav:
Bygning 1: 3 p-pladser pr. 100 m2 = 82 stk.
Bygning 2: 4 p-pladser pr. 100 m2 = 118 stk.
Bygning 3: 3 p-pladser pr. 100 m2 = 6 stk.
Sum: 206 p-pladser

Tegnet:
102 på terræn
104 i kælder

Københavns Kommune
Område for Byplanlægning
Njalsgade 13
1503 København V
ATT.: Randi Dürr Harpøth

Dato: 6. november 2020

Ejeren af matrikel 6ct Hein 1 ApS høringssvar til supplerende høring for forslag til lokalplan Drejervej

Ansøgning om ændret anvendelse

Den generelle udvikling i hotel- og korttidsudlejningsbranchen efter COVID-19 gør, at det ikke er muligt at gennemføre projekterne med de oprindelige tiltænkte formål; hotel og service apartments.

Sammenholdt med høringssvarene fra den første høring og borgermødet d. 16. september leder det Hein 1 ApS til at søge om ændret anvendelse fra serviceerhverv til bolig i byggefelt II i delområde II (matrikel 6ct). Byggefeltet er markeret i bilag B.

Ved at ændre anvendelse til bolig, kan der laves et rigtig godt projekt i byggefelt II, som vi har skitseret i bilag A – projektmappe for familieboliger på Drejervej. Som det fremgår heraf, er vi ved ændringen til boliger i stand til at droppe altangangene på ejendommen. Dertil bliver det muligt at lave nogle gode kantzoner for boligerne, som relaterer sig videre ud i fællesområderne og er med til at begrønne og højne værdien af disse. Den samlede arkitektoniske værdi for ejendommen og omkringliggende arealer løftes altså hermed foruden værdien for ejendommens brugere.

COVID-19

Som følge af COVID-19 ønsker hverken banker, realkreditinstitutter eller operatører, i det nuværende og nært fremtidige marked, at finansiere eller drive hoteller. Det er således ikke muligt at opføre eller drifte hotellet, hvilket vil medføre betydelige komplikationer for alle bygningerne i delområde II. Da bygningerne blandt andet deler kælder, er det nødvendigt, at alle projekterne på matriklen gennemføres.

Ved at muliggøre 50% af matriklens anvendelsen til bolig, vil det være muligt at gennemføre begge projekter, en fælles kælder og grønne opholdsarealer mellem bygningerne.

Boliger

Det kom til udtryk på borgermødet d. 16. september 2020 og i høringssvarene, at der er et stort behov for boliger til familier, der gerne vil bosætte sig eller flytte i området. På borgermødet blev det nævnt, at København NV bliver set som en midlertidig station for unge studerende, der efter få år flytter videre og derfor ikke engagerer sig i lokalområdet og nærmiljøet. Ligeledes påpegede Bispebjerg Lokaludvalg, både på mødet og i sit høringssvar, at København NV er præget af mange små boliger og lider af en mangel på boliger til familier, der slår sig længerevarende ned i området. Konkret skriver udvalget: "*Set ud fra et lokalt perspektiv er begge delområder beliggende i Nordvest, som er underforsynet med store boliger. Derfor anbefaler Lokaludvalget, at der for begge områder fortrinsvis bør bygges familieboliger*".

En ændret anvendelse vil altså være med til at skabe flere familieboliger til borgere, der gerne vil bosætte sig eller forblive boende i København NV.

Planforhold

Bygningskroppen for byggefelt II bevares i sin nuværende form, og der er derfor ikke afledte ændringer i skyggeforhold, opholdsarealer mm.

Kravet om 25% almene boliger vil kunne efterleves på egen matrikel, som skitseret i bilag A. Alternativt kan der søges en koncentrering af de almene boliger, på tværs af matriklerne i lokalplansområdet, da dette højest sandsynligt kan lede til en mere rationel fordeling for et alment boligselskab.

Kvaliteterne af det grønne område mellem bygningerne i delområde II højnes med en ændret anvendelse. Dette skyldes, at beboere (modsat korttidsblivende gæster) kan forventes at udnytte arealerne i højere grad. Både til ophold og dekorativt ude foran deres lejligheder i form af planter, pletter, mm.

Arkitektoniske kvaliteter

Som det fremgår af bilag A, er det muligt ved en ændret anvendelse at højne byggefelt II's arkitektoniske kvalitet. Især kan det fremhæves, at det nu er muligt at lave en rationel bygning uden brug af svalegange. I bilag A ses en mere klassisk bygning med trapper og elevatorer inde i bygningen, som giver adgang til boligerne.

At svalegangen udgår, giver ligeledes mulighed for at opnå en mere åben og udadvendt bygning. Der kan sættes større vinduesfelter i uden at privatsfæren brydes, og der kan desuden opsættes fornuftige altaner, der indbyder til ophold og skaber dialog mellem aktiviteter i gård og på altaner.

Der er ligeledes arbejdet med en udadvendt kantzone, hvor stueplanlejligheder får et mindre opholdsareal præget af grønne vækster. Dette indbyder til socialt samvær på tværs af lejlighedsskel og aktiviteter i gården. Mod vest er der ligeledes introduceret en grøn kantzone, der både fungerer som grønt bindeled mod nabo, samt skaber et blødere overgang til denne.

Der er i øvrigt arbejdet med, at facadeopstalter gennem moduler og kvalitative materialer vil berige det kommende område. Rødlige tegl med stoflighed og murforbinder, der skifter ved udvalgte etageskel, giver variation og mangfoldighed til bygningen.

Der er arbejdet med en facadearkitektur, der tager udgangspunkt i områdets skala samt byens materialer og detaljer. Arkitekturen fremstår som et teglvolumen med skift i murdybde og med en rig verden af skift i murforbinder. Facaderne fremstår samtidig med en tydelig opdeling af stueetage, facade og tag, der giver arkitekturen et sluttet harmonisk udtryk.

Et markant grønt gårdmiljø er med til at skabe et intimt og atmosfærefyldt gårdrum for stedets beboer og kombineret med offentlige funktioner mod Drejervej, vil stedet blive et samlingspunkt i bydelen.

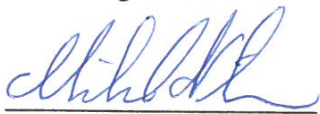
Der vil etableres grønne flader til ophold og leg med flere forskellige trætyper og andre vækster, der vil brede sig ud i de tilstødende for haver i stueetagen og de mange altaner.

Afslutning

Vi håber, at vi med dette høringssvar og tilhørende materiale har overbevist kommunen om beslutningen i at ændre anvendelsen i byggefelt II i delområde II i lokalplansforslag til Drejervej fra serviceerhverv til bolig.

Skulle der være nogle spørgsmål eller behov for supplerende informationer, står vi til rådighed.

Med venlig hilsen

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Michael Nielsen', written over a horizontal line.

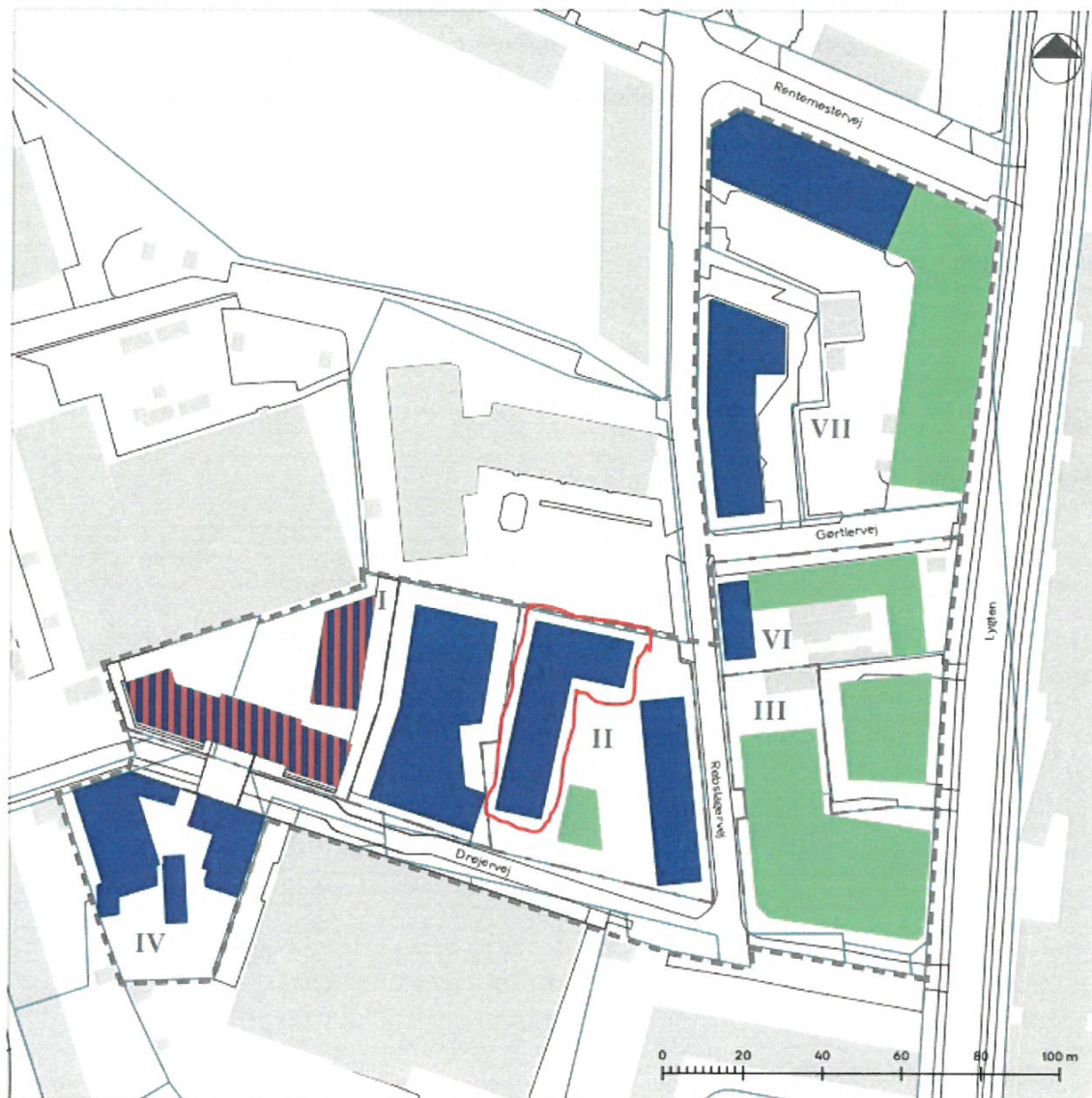
Michael Nielsen

Direktør i Hein 1 ApS

MATERIALE:

bilag a - familieboliger paa drejervej - lokalplansforslag drejervej 4 ver 2.pdf
hoeringssvar til supplerende hoering for forslag til lokalplan - drejervej 4.pdf

BILAG B



Svar til: Hearing 53207 af: Alex Heick

APPLICATION DATE

6. november 2020

SVARNUMMER

4

INDSENDT AF

Alex Heick

VIRKSOMHED / ORGANISATION

Bispebjerg Lokaludvalg

BY

København

POSTNR.

2400

ADRESSE

Rentemestervej 76

HØRINGSSVAR

se vedhæftede fil

MATERIALE:

bispebjerg lokaludvalg. supplerende høring drejervej 06-11.pdf

**Bispebjerg**
LOKALUDVALGBIBLIOTEKET
Rentemestervej 76
2400 København NV
www.bispebjerglokaludvalg.kk.dk

side 1 / 1

Teknik og Miljøforvaltningen

Supplerende høring: Drejervej**06.11.2020**

Bispebjerg Lokaludvalg takker for muligheden for at kommentere på den supplerende høring.

Vi har i vores tidligere høringssvar lagt vægt på de grønne forbindelser og behovet for trafikløsninger, hvilket vi ikke vil gentage her.

I denne supplerende høring handler det især om at der åbnes for mulighed for boliger i den østlige del af Metalgrossistens matrikel, og at der kan bygges i 3-4 etager. Herudover udlægges kirkens korshær matrikel ikke til blandet boliger/serviceerhverv, men til serviceerhverv alene.

Lokaludvalget er lidt ærgerlig over udvandingen af metalgrossistens udpegning som kulturmiljø. Omvendt forstår vi godt, at ejerne af Metalgrossisten ønsker at stilles ligeligt med de andre grundejere i lokalplansområdet.

Bispebjerg Lokaludvalg har ikke yderligere kommentarer

Med venlig hilsen

Alex Heick
Formand
Bispebjerg Lokaludvalg



Svar til: Hearing 53207 af: Stefanie Høy Brink

APPLICATION DATE

5. november 2020

SVARNUMMER

3

INDSENDT AF

Stefanie Høy Brink

VIRKSOMHED / ORGANISATION

Københavns Museum

BY

København V

POSTNR.

1555

ADRESSE

Stormgade 20

HØRINGSSVAR

Se vedhæftede.

MATERIALE:

hoeringssvar fra koebenhavns museum ang. supplerende hoering lokalplanforslag drejervej.pdf

Til

Byens udvikling

Byensudvikling@tmf.kk.dk

05.11.2020

Vedr. supplerende høring Drejervej

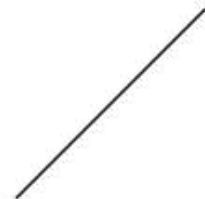
Københavns Museum har modtaget materiale vedrørende ovennævnte forslag og har foretaget en gennemgang af sagen med henblik på vurdering af de kulturhistoriske forhold.

Københavns Museum har ikke yderligere kommentarer end angivet i høringssvar af 28.09.2020.

Med venlig hilsen

Stefanie Høy Brink
Museumsinspektør
Etnolog
Københavns Museum
+45 2947 9903
P95R@kk.dk

Lena Diana Tranekjer
Sagsansvarlig
Arkæolog
Københavns Museum
+45 2967 1472
P03N@kk.dk

KØBENHAVNS
MUSEUMMUSEUM OF
COPENHAGEN

STORMGADE 20

1555 KØBENHAVN V

WWW.COPENHAGEN.DK

KØBENHAVNS KOMMUNE
KULTUR- OG FRITIDS-
FORVALTNINGEN
HISTORIE & KUNST



Svar til: Hearing 53207 af: Tom Gudmandsen

APPLICATION DATE

4. november 2020

SVARNUMMER

2

INDSENDT AF

Tom Gudmandsen

VIRKSOMHED / ORGANISATION

Ejendommen Gørtlervej 2-4, Rebslagervej 6, Lygten 29

BY

Charlottenlund

POSTNR.

2920

ADRESSE

Skovshovedvej 14

HØRINGSSVAR

Høringssvar vedr. Lokalplan Drejervej - Supplerende høring.

Tak for modtagelse af Lokalplan for området, hvor vi stå som ejere af matr. gdp Utterslev. Vi er glade for, at bybilledet udvikles. Det trænger det til, men vi har flg.bemærkninger og forslag: Generelt er Parkering i området et problem. Det nye forslag til bebyggelse giver endnu mere trafik og der vil mangle P-pladser efter kort tid såfremt de nye bebyggelser ikke opfylder krav om P-kældre mm, som er fremtidssikret. Vejsystem bør ensrettes, så der kun er parkering i den ene side af vejene. Fremkommelighed for større lastvogne skal stadig være tilstede. Man skal være opmærksom på, at Lygtens Bazar medfører meget trafik på de bagud liggende veje, og at parkering for kunder til Lygtens Bazar ofte er hensynsløst og skødesløst til stor gene for de almindelige lejere i området, så yderligere butikker vil højst sandsynligt medføre endnu mere trafik og parkering.

Bygningerne på matr.6dp Utterslev er gennemforandrede og tjener intet formål som kulturmiljø. Der er idag autoværksted mm og ejendommen er generelt i facademæssig dårlig stand. Desuden er Lygtens Kro et spillested med levende musik, DJ ude servering og meget andet, som medfører støj, som man allerede i Højhuset overfor klager over. Øget beboelse omkring Lygtens Kro vil kun medføre endnu flere klager og i sidste ende måske slutte det miljø, man gerne ønsker bevaret. Saveværdierne for alle bebyggelserne på matriklen er på 7 eller derunder.

For Rebslagervej 6 ønsker vi mulighed for at udvikle ejendommen som pt rummer en udstillingshal. Tidligere var der 2 lejligheder også på 1. sal. Vi ønsker, at der udlægges til serviceerhverv og boliger. Ejendommen er nedslidt og har ingen værdi som bevaringsværdig. Der er ingen ligheder i byggestil fra det gamle Nordvest med stålplader på tag osv. Generelt er standen ikke god. Arealet, der er udlagt, er imidlertid for småt til, at det er rentabelt at bygge boliger på et så lille areal og kun i 3 etager.

Vi foreslår i stedet, at Gørtlervej 2-4, Rebslagervej 6, Lygten 29 udlægges fælles som serviceerhverv og boliger som beskrevet i kommuneplan 2019.BYGNINGERNE BLIVER IKKE ERKLÆRET SOM

BEVARINGSVÆRDIGT KULTURMILMØ.

Alternativt kan hovedbygningen Lygten 29 fastlægges som bevaringsværdigt miljø, idet der her ligger en gammel beværtning Lygtens Kro(tidligere Cafe Lygten), der har eksisteret i over 100 år og var samlingspunkt for de gamle industrier, Glud og Marstrand og ikke mindst Mejeriet Enigheden. Således kan der gives mulighed for renovering med boliger i hovedbygningen ved fastsættelse af et udvidet byggefelt, så byggevolumen på ejendommen kan give samme muligheder som i resten af lokalplanens områder. I modsat fald vil vi udbede om nedrivning og overtagelse mod erstatning jvf. planlovens paragraf 49.

Hvis man ønsker en forskønnelse af området, er det vigtigt, at bygninger følger med på alle fronter, så miljøet bliver indenfor de rammer, man ønsker. Dette kræver vedligeholdelse, og det skal de nye rammer sikre, så der er mulighed for istandsættelse i respekt for området, så det nye NV fremstår i tråd med tiden og med minder om det gamle Nord-Vest.

Med venlig hilsen

Fam.Gudmandsen/Tom Gudmandsen

Matr.6dp Utterslev

Svar til: Hearing 53207 af: Christian Fode og Birgitte Thunbo Christensen

APPLICATION DATE

4. november 2020

SVARNUMMER

1

INDSENDT AF

Christian Fode og Birgitte Thunbo Christensen

VIRKSOMHED / ORGANISATION

Matr. 6.DT af Utterslev

BY

København NV

POSTNR.

2400

ADRESSE

Drejervej 25

HØRINGSSVAR

Høringssvar til supplerende høring til lokalplan Drejervej.

04-11-2020

Vi finder intentionerne i lokalplanen gode. Vi har dog følgende bemærkninger og forslag til ændringer.

Generelle ændringer for hele lokalplanen:

Trafikken på Drejervej er svært fremkommelig og vejen er smal. Vi ønsker parkering forbudt på hele vejen. Vejen ville også med fordel kunne ensrettes så der evt. bliver plads til en cykelsti. Det skal dog stadig være muligt for skraldebiler og lastbiler med anhængere at komme igennem.

Specifikke ændringer for Drejervej 25, Matr. 6dt. Utterslev:

Drejervej 25 Bliver i den reviderede høring ændret fra serviceerhverv, til serviceerhverv og boliger som beskrevet i Kommuneplan 2019. det er vi glade for.

Vi ønsker ikke at, de to huse på Drejervej 25 bliver erklæret som bevaringsværdigt kulturmiljø. Saveværdierne er på 7 for begge ejendomme. Bygningerne er væsentligt forandrede/transformerede igennem tiderne og er i dårlig stand.

Subsidiært ønsker vi hovedbygningen fastlagt som bevaringsværdigt kulturmiljø, men man fastlægger et udvidet byggefelt med ret til bygning af boliger, så byggevolumen kan realiseres som i resten af lokalplanens områder. Dette for at forhindre, at skulle bede om nedrivning og overtagelse mod erstatning. Jf. Planlovens § 49.

Et kulturmiljø afhænger kun meget lidt af rammerne men meget af de mennesker der er en del af miljøet. Det forekommer os ikke hensigtsmæssigt at en enkelt bygning kan være bevaringsværdigt kulturmiljø. Bliver bygningerne f.eks. lejet ud til motorcykelklubber, klublokaler eller lignende, er det ikke sikkert at de fleste synes, det er et miljø, der skal bevares.

For at sikre at man bevarer hovedbygningen som et vidnesbyrd om det gamle NV, er det vigtigt at lokalplanen sikrer gode økonomiske rammer for en istandsættelse og forsat vedligeholdelse af hovedbygningen, så den ikke forfalder. Dette kan sikres ved at hovedbygning indgår som en spændende del af et boligbyggeri og på denne måde fastholder et unikt miljø

Med venlig hilsen

Chr. Fode / Birgitte Thunbo Christensen.

Matr. 6.dt Utterslev ApS

Drejervej 25

2400 København NV