



Notat

Bilag 4 Forvaltningens bemærkninger til høringsvar

30-10-2023

I forbindelse med byggeansøgning om indretning af 159 ungdomsboliger på Rådmandsgade 55, 2200 København N, er der gennemført partshøring og naboorientering om de forhold, der forudsætter fire dispensationer fra lokalplan nr. 76 "Titangade".

Sagsnummer i F2
2023 - 17409

Dokumentnummer i F2
108124

Sagsnummer i eDoc
2023-0406518

Naboorientering og partshøring er sendt til i alt 1.895 personer og virksomheder og til forvaltningens 10 faste høringsparter. Der er indkommet 33 høringsvar i perioden fra den 6. september 2023 til den 27. september 2023 (bilag 3).

Høringsvarene kommer fra Nørrebro Lokaludvalg (to svar) og fra beboere i nabobebyggelsen, der er overvejende kritiske overfor projektet:

- A. Bemærkninger fra Metroselskabet
- B. Bemærkninger fra Nørrebro Lokaludvalg
- C. Bemærkninger fra naboer på følgende fem nabomatrikler 5506 UKK (Rådmandsgade 51-53), 5507 UKK (Tagensvej 64-68), 5508 UKK (Tagensvej 58-62 og Rådmandsgade 49), 6621 UKK (Titangade 3 A-M og 5 A-G, Sigurdsgade 16A-22, Hermodsgade 12-20) og 6154 UKK (Institutionen Olympia Titangade 3)

Høringsvarene fra naboerne kan grupperes i følgende emner: (antal)

- | | |
|--|-----------|
| 1. Bebyggelsesprocent og friarealer | (1 stk.) |
| 2. Bygningshøjde | (22 stk.) |
| 3. Arkitektonisk udformning | (6 stk.) |
| 4. Parkering | (6 stk.) |
| 5. Indbliksgener | (1 stk.) |
| 6. Forringet udsyn | (1 stk.) |
| 7. Lys- og skyggeforhold | (15 stk.) |
| 8. Støjgener | (18 stk.) |
| 9. Altaner | (3 stk.) |
| 10. Tagterrasser | (12 stk.) |
| 11. Ungdomsboliger | (1 stk.) |
| 12. Generelt imod /negative tilkendegivelser | (2 stk.) |
| 13. Positive tilkendegivelser | (3 stk.) |

Forvaltningens bemærkninger

A. Bemærkninger fra Metroselskabet

Bygge-, Parkerings- og
Miljømyndighed
Njalsgade 13
2300 København S

EAN-nummer
5798009809452

Metroselskabet havde ingen bemærkninger til det fremsendte materiale.

Bemærkninger

Forvaltningen har intet at bemærke hertil.

B. Bemærkninger fra Nørrebro Lokaludvalg

Lokaludvalget giver udtryk for at de er imod nedrivning af bevaringsværdige bygninger til fordel for ungdomsboliger. De kritiserer placeringen af parkeringspladser udenfor matriklen, at ude- og opholdsarealer anlægges som tagterrasser og den øgede bebyggelsesprocent. Lokaludvalget foreslår i stedet en blanding af ungdoms-, privat- og almene boliger samt bofællesskaber, og ønsker at bygning C bliver mere åben så der er plads til f.eks. erhverv, butikker eller lignende.

Bemærkninger

Bygningen er ikke optaget i lokalplanen som bevaringsværdig, men alene optaget i kommuneplanen med en høj bevaringsværdig på 3, jf. Slots- og Kulturstyrelsens SAVE-undersøgelse.

Den delvise nedrivning af en bevaringsværdig bygning, (Bygning C og port i gården, BBR-bygning 2) har derfor været behandlet efter bygningsfredningsloven. Ansøgningen om delvis nedrivning har været i særskilt høring i portalen "Bliv hørt", hvor der har været mulighed for at komme med bemærkninger. Der indkom 17 bemærkninger.

Forvaltningen har vurderet at byggeriet er tilpasset, bl.a. ved at bruge elementer fra de gamle bygninger, så historien om stedet fortsat er tydeligt, og samtidig gives bygningerne nyt liv med nye anvendelser. Dermed sikres den samlede arkitektoniske og kulturhistoriske værdi i vid udstrækning.

På den baggrund har forvaltningen vurderet, at den delvise nedrivning er acceptabel. En beslutning om at forhindre nedrivning med et forbud efter planlovens § 14 skal efter bygningsfredningsloven meddeles til ejer inden 2 uger efter høringsfristens udløb.

De andre bygninger har lavere SAVE-værdi. Ændringer, herunder nedrivninger, reguleres af lokalplanens bestemmelser om, at bygningens ydre fremtræden kræver dispensation fra lokalplanens § 6, stk. 1.

C. Bemærkninger fra naboer

1. Bebyggelsesprocent og friarealer

Tre indsigelser handler om, at bebyggelsesprocent overskrides, og at der ikke etableres nok friarealer.

Bemærkninger

Lokalplanens § 5, stk. 4, litra a, fastsætter: "*Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 110*".

Bebyggelsesprocenten på ejendommen er nu 117 og forøges til 127.

Udvidelsen af etagearealet medfører ikke en væsentlig forøgelse af bebyggelsens omfang, da udvidelsen primært sker ved etablering af indskudt dæk i bygning B, der har tilstrækkelig rumhøjde.

Der nedrives eksisterende bebyggelse på ca. 630 m² etageareal i "gården". I bygning A opføres nyt etageareal på 254 m². Derudover sker forøgelsen inden for eksisterende bygningsvolumen.

Derfor vurderer forvaltningen, at forøgelsen af bebyggelsesprocenten fra 117 til 127 er en begrænset udvidelse. Desuden svarer en bebyggelsesprocent på 127 til det sædvanlige for ejendomme i området, der anvendes til boligformål.

Der etableres fri- og opholdsarealer med fordelingen 2.705 m² på terræn og 1.793 m² som hævede opholdsarealer. Det opfylder kravet i lokalplanens § 9, stk. 3, litra a, om fri- og opholdsarealer på 60% af etageboligarealet.

2. Bygningshøjde

22 indsigelser omhandler en kritik af at bygningen er for høj og vil medføre en uønsket fortætning.

Bemærkninger

Lokalplanens § 5, stk. 4, litra b, fastsætter: "*Der skal mod Rådmandsgade opføres bebyggelse i mindst 3 etager og højst 4 etager med udnyttet tagetage*".

Nybygning på bygning A på 4. etage og elevator/trappetårne på 5. etage ligger indenfor lokalplanens højdekrav.

Det er kun to mindre tagterrasser (A2 + A3) oven på bygning A's elevator/trappetårn, der kræver dispensation. De to mindre tagterrasser har et areal på kun 18 m² og 21 m² af bygningens samlede tagterrasseareal på 843 m², svarende til 5%. Udbygningen af tagterrasserne sker inden for bygningens bebyggede areal, dvs. at husdybden ikke ændres. Forvaltningen har vurderet, at det er en begrænset udbygning i højde og omfang, og at tagterrassernes udformning svarer til bygningens øvrige tagterrasser og er tilpasset bygningens arkitektur med fladt tag.

3. Arkitektonisk udformning

Seks indsigelser handler om kritik af bebyggelsens udformning og manglende tilpasning til områdets karakter.

Bemærkninger

Lokalplanens § 6, stk. 1, fastsætter: "Bygningernes materialer, udformning, farve og øvrige ydre fremtræden skal efter magistratens skøn være samstemmende med omgivelserne og områdets karakter og eksisterende bebyggelse må ikke ændres uden magistratens tilladelse".

Eksisterende bygninger, bygningsflader og bygningsdele opretholdes eller tilbageføres til oprindelig udformning og udtryk, som bygninger, der er opført og anvendt til erhverv.

Facader og nye bygningsdele på tilbygninger opføres i materialer og udføres på en måde, der giver bygningerne karakter. De nye dele skiller sig bevidst ud samtidig med, at de respekterer de bygninger og bygningsdele, der bevares.

Nye vinduer og døre samt altaner og tagterrasser er tilpasset bebyggelsens karakter dels som transformeret tidligere industribejbyggelse og dels som ny og tidssvarende tilbygning.

Forvaltningen vurderer, at ændringerne er i overensstemmelse med lokalplanens intentioner om at ændre områdets karakter fra blandet erhvervsområde med utidssvarende bebyggelse til et område med tidssvarende bebyggelse med nye anvendelser. Det ansøgte projekt er en transformation af en industribejbyggelse, der danner en attraktiv ramme omkring et stort antal små boliger for blandt andet studieaktive unge.

4. Parkering

Otte indsigelser handler om, at der ikke etableres nok parkering, og at parkering ikke etableres på egen matrikel.

Bemærkninger

Lokalplanens § 9, stk. 3, litra b, fastsætter, at der skal være 1 parkeringsplads pr. 100 m² etageareal, og at parkering kan placeres andet steds i kvarteret. Etagearealet forøges med 1.448 m², svarende til 14 p-pladser.

I tilladelse af 24. august 2018 er der stillet krav om etablering af 13 p-pladser i forbindelse med etablering af boliger på ejendommen.

Det vil sige, at det samlede parkeringskrav er i alt 28 stk. p-pladser.

Det er dog praksis, at kommunen kan dispensere fra parkeringskravet ved opførelse af ungdomsboliger, så antallet reduceres til kommuneplanens rammer, svarende til 1 parkeringsplads pr. 857 m² etageareal. Forudsat at der dispenseres, vil det samlede krav til parkering medføre, at det eksisterende parkeringskrav på 13 p-pladser kan reduceres med 1 plads, og at der etableres 2 nye p-pladser til tilbygningerne, hvorfor der samlet skal være 14 p-pladser.

Bebyggelsen er placeret i umiddelbar nærhed af gode offentlige transportmuligheder med busser på Tagensvej og Jagtvej og ca. 450 m til Skjolds Plads Metrostation, samt ca. 700 m til "Grøn cykelrute" på "Nørrebroruten".

Forvaltningen vurderer derfor, at en reduktion til i alt 14 p-pladser er tilstrækkelig parkeringsdækning for den samlede ejendom.

Forvaltningen vurderer desuden, at placering af parkering på matr.nr. 5581, Hermodsgade 24 er tilfredsstillende, da gåafstand mellem parkeringspladserne og ejendommen er mindre end 500 m.

Handicapparkering

Af de 14 p-pladser er det oplyst, at der etableres 3 HC-p-pladser.

Vi vurderer, at de 3 HC-p-pladser i forhold til anvendelse til boliger og ungdomsboliger i det konkrete tilfælde er et passende antal, jf. BR18, kap 20, § 401, da der etableres én stor p-plads og to almindelige p-pladser på 3,5 x 5 meter. Pladserne placeres ved skel mod vej med gode plane forbindelser til bygningerne på ejendommen.

Cykelparkering

Der etableres i alt 252 cykelparkeringspladser, heraf til 11 store pladskrævende cykler i kælder under bygning C og under gården.

Forvaltningen vurderer, at det er tilstrækkeligt. Antallet er i overensstemmelse med rammerne i Kommuneplan 2019 (KP19), som for ungdomsboliger er 4 pladser pr. 100 m² etageareal til almindelige cykler og 1 plads pr. 500 m² etageareal til store cykler.

Der ændres ikke på den eksisterende cykelparkering for etageboligerne.

Øvrige forhold vedr. parkering

Der er i en indsigelse bekymring omkring privat parkering foran institutionen på matr.nr. 6154. Forvaltningen kan ikke regulere, hvem der anvender parkering på privat grund og på privat fællesvej, medmindre det er pålagt ved byggetilladelse eller servitut.

5. Indbliksgener

En indsigelse handler om bekymring for indbliksgener for de omkringliggende bebyggelser.

Bemærkninger

Indbliksgener fra tagterrasse (A2, 21 m²) på bygnings A's trappe- og elevatortårn i 6. etage mod Rådmandsgade 53, matr.nr. 5506: Her er der ca. 12 meter til naboskel, og derfor er indbliksgenerne begrænsede.

Indbliksgener fra tagterrasse (A3, 18 m²) på bygnings A's trappe- og elevatortårn i 6. etage mod Titangade og Lommepark: Her er afstanden til naboer langt mere end 12 meter, og derfor er indbliksgenerne også begrænsede.

Øvrige tagterrasser og altaner på bygning A (A1), ligger alle inden for lokalplanens rammer, og er alle i en afstand på mere end 12 meter fra naboskel. Der vil være ubetydelige indbliksgener for alle naboer.

Indbliksgener fra tagterrasse på bygning C i 2. etage mod Rådmandsgade 53, matr.nr. 5506: Her er der ca. 24 meter til naboskel, der danner bagmur, og indbliksgenerne er derfor ubetydelige. Øvrige indbliksgener er primært internt på ejendommen, hvor de mindste afstande er på 7-8 meter, hvilket er acceptabelt.

Indbliksgener fra tagterrasse (151 m²) på bygning D i 2. etage mod Tagensvej 70, matr.nr. 1044: Her er tagterrassen skærmet med en mur på 1,8 meter og vender mod P-plads. Det gør, at indbliksgenerne er meget begrænsede, selvom tagterrassen er placeret i naboskel.

Etablering af tagterrasser er nødvendigt for at opfylde lokalplanens krav til fri- og opholdsarealer. Det er sædvanlig praksis at tillade tagterrasser i etageboligområder, når de ikke medfører væsentlige indbliksgener.

6. Forringet udsyn

En indsigelse handler om forringet udsyn fra de omkringliggende bebyggelser og mulig værdiforringelse af disse boliger.

Bemærkninger

I bygningsreglementet og lokalplanen er der ikke bestemmelser, der regulerer udsynsforhold. Forvaltningen har derfor ikke hjemmel til at inddrage eller stille betingelser om udsynsforhold.

Værdiforringelse og økonomiske interesser er hensyn, der ikke kan indgå i vurderingen efter planloven (lokalplanen) eller byggelovgivningen.

7. Lys- og skyggeforhold

15 indsigelser omhandler bekymring for forringede lys- og skyggeforhold for naboejendomme.

Bemærkninger

Lokalplanens § 5, stk. 4, litra b, fastsætter: "Der skal mod Rådmandsgade opføres bebyggelse i mindst 3 etager og højst 4 etager med udnyttet tagetage". Der er ikke fastsat en maksimal

bygningshøjde i meter, men etageantallet angiver, hvad der kan forventes på grunden.

På bygning A bliver der bygget en ny boligetage med trappetårn og tagterrace på 254 m². Byggeriet ligger 12 meter fra nærmeste nabo mod Rådmandsgade 53, matr.nr. 5506. Forvaltningen har vurderet, at det medfører minimale lys- og skyggegener, da udvidelsen kun er en mindre del af bygningens samlede volumen. Samlet set er bygningen ikke højere end nabobygningen, der er i 5 etager med tagetage.

Forvaltningen har desuden vurderet, at det nye trappe- og elevatortårn på bygning A i 5. etage mod Titangade og Lommepark og øvrige nye bygningsdele som altaner på bygning A og B er mindre udvidelser af bygningernes samlede volumen, som vil medføre minimale lys- og skyggegener.

8. Støjgener

20 indsigelser handler om støjgener i byggeperioden og efter, at byggeriet er færdigt.

Bemærkninger

Vedr. støjgener i forbindelse med byggeri er det ikke noget, der kan reguleres i en byggetilladelse. Derfor henviser vi til pjecen "[Bygge- og anlægskonvention i København](https://www.kk.dk/borger/affald-og-miljoe/gener-af-stoej-stoev-og-luft/klag-over-stoej-stoev-lugt-eller-udeservering)" udgivet af Teknik- og Miljøforvaltningen, december 2016. Den findes på kommunens hjemmeside <https://www.kk.dk/borger/affald-og-miljoe/gener-af-stoej-stoev-og-luft/klag-over-stoej-stoev-lugt-eller-udeservering>

I pjecen fremgår grænseværdier for støj og vibrationer fra bygge- og anlægsarbejder samt begrænsning af tidsrum for støjende arbejder.

Henvendelser om støj i byggeperioden kan sendes til Teknik- og Miljøforvaltningen: www.kk.dk/støj.

Støj fra boliger kan ikke reguleres med planloven eller byggelovgivningen.

9. Altaner

Tre indsigelser handler om altaner, herunder støj og arkitektur.

Bemærkninger

Støj fra boliger, herunder altaner, ikke kan reguleres med planloven eller byggelovgivningen.

Lokalplanens § 6, stk. 1, fastsætter: "*Bygningernes materialer, udformning, farve og øvrige ydre fremtræden skal efter magistratens skøn være samstemmende med omgivelserne og områdets karakter*"

og eksisterende bebyggelse må ikke ændres uden magistratens tilladelse".

Der etableres altaner på bygning A og B. Udformning og udtryk herunder materialer tilfører bygningerne karakter ved bevidst at skille sig ud og samtidigt respektere de bygninger og bygningsdele, der bevares. Altanerne er tilpasset bebyggelsens karakter som transformeret tidligere industribejbyggelse.

Forvaltningen vurderer, at ændringerne er i overensstemmelse med lokalplanens intentioner om at ændre områdets karakter fra blandet erhvervsområde med utidssvarende bebyggelse til et område med tidssvarende bebyggelse, der tilgodeser de nye anvendelser i lokalplanen.

10. Tagterrasser

13 indsigelser handler om tagterrasser, hvoraf 12 omhandler støjen og én arkitekturen omkring tagterrasserne.

Bemærkninger

Støj fra boliger, herunder tagterrasser kan ikke reguleres med planloven eller byggelovgivningen.

Lokalplanens § 6, stk. 1, fastsætter: *"Bygningernes materialer, udformning, farve og øvrige ydre fremtræden skal efter magistratens skøn være samstemmende med omgivelserne og områdets karakter og eksisterende bebyggelse må ikke ændres uden magistratens tilladelse".*

Der etableres tagterrasser på bygning A, C og D, der i udformning, udtryk og materialer giver bygningerne karakter. De nye dele skiller sig bevidst ud og respekterer samtidigt de bygninger og bygningsdele, der bevares. Tagterrasserne er tilpasset bebyggelsens karakter som transformeret tidligere industribejbyggelse med ny tidssvarende anvendelse.

Forvaltningen vurderer, at ændringerne er i overensstemmelse med lokalplanens intentioner om at ændre områdets karakter fra blandet erhvervsområde med utidssvarende bebyggelse til et område med tidssvarende bebyggelse med nye anvendelser. Det ansøgte projekt er en transformation af en industribejbyggelse, der danner en attraktiv ramme omkring et stort antal små boliger for blandt andet studieaktive unge.

11. Ungdomsboliger

To hørings svar udtrykker ønske om andet end ungdomsboliger eller en anden fordeling, fordi der er for mange ungdomsboliger på Nørrebro.

Bemærkninger

Lokalplanens § 3, stk. 2, fastsætter: *"For områderne BIII. Områderne fastlægges til boligformål ... Nyt lejlighedsbyggeri skal indrettes overvejende med familieboliger"*.

Indretning af ungdomsboliger kræver ikke dispensation fra lokalplanens § 3, stk. 2, fordi begrebet "familiebolig" ikke er præcist nok til at kræve en bestemt boligstørrelse. Der er heller ikke hjemmel til at stille krav til en blandet fordeling med ungdomsboliger, privatboliger og almene boliger.

Projektet er derfor i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelse om anvendelse til boligformål.

12. Generelt imod / negative tilkendegivelser

Der er indkommet to tilkendegivelser, der er negative overfor projektet i sin helhed, men hvor der ikke fremgår konkrete indsigelser imod projektet. Disse er taget til efterretning, men har ikke ændret vores vurdering af det samlede projekt.

13. Positive tilkendegivelser

Tre svar er positive, fordi det er et fint initiativ at udnytte de tomme bygninger til at etablere tiltrængte studieboliger for kommunens unge.