



## Notat

5. september 2019

Sagsnummer  
2017-0398975

Dokumentnummer  
2017-0398975-8

### Bilag 6 - Referat og evaluering af borgermøde den 11. juni 2019

#### Deltagere

##### Center for Byplanlægning, Byplan Nord

- Lise Pedersen, enhedschef
- Cecilia Raae Støvelbæk, trafikplanlægger
- Louise Theisen, byrumsarkitekt
- Jonas Tesch Hallberg, projektleder
- Christina Maria Jørgensen, studentermedhjælper

##### Repræsentanter for bygherre

- Finn Nygaard, Calum
- Henrik Thomas Faurskov, Werk Arkitekter

##### Bispebjerg Lokaludvalg

- Alex Heick, formand
- Lars Christensen, sekretariatet

##### Områdefornyelsen Nordvest

- Niels Dolmer, formandskabet
- Anne Steen Hansen, sekretariatet
- Simon Post, sekretariatet
- Julie Rosted Lønstrup, sekretariatet

Byens Udvikling  
Byplan Nord  
Njalsgade 13  
Postboks 348  
2300 København S

EAN-nummer  
5798009809452

## Referat

### **Velkomst og præsentation af aftenens program og deltagere ved Alex Heick, Bispebjerg Lokaludvalg**

Alex byder velkommen og gennemgår dagsordenen.

### **Industrikvarterets udvikling og lokale ønsker for ISS-grunden ved Niels Dolmer, formandskabet for Områdefornyelsen Nordvest**

Formålet med dagens møder er at finde ud af om lokalplanens ramme er sat, så den afspejler kvarterets ønsker og behov. Tidsplanen for lokalplanen gennemgås, og der gøres opmærksom på, at der er udleveret en tjekliste, som indeholder alle de fokuspunkter, der har været omkring projektet, og man kan afgive sin karakter og prioritere punkterne.

Niels Dolmer gennemgår baggrunden- og udviklingen i området samt historien for hver enkelt bygning. Overordnet forandres erhvervsbygningerne til beboelse og andre erhvervsfunktioner.

Lokaludvalget har lavet en plan for områdets overordnede karakter, der er mange aktører, der står bag projektet. Udviklingen har ført en masse med sig, som blandt andet lokale erhvervsdrivende samt mere kunst og kultur.

Områdefornyelsen Nordvest har afgivet et høringssvar og hovedpointerne gennemgås. Vejenes karakter er et fokus. Rentemestervej er en hovedpulsåre, som går hele vejen fra nordvestpassagen til Utterslev Torv. Den er fyldt med byliv og erhvervsudvikling, som vi gerne vil bevare. Møntmestervej og Peter Ipsens Allé er stille bolig-gader, som kan tilbyde grønt. Tomsgårdsvej er meget trafikeret og der er derfor meget støj og trafik. Vi ønsker smarte parkeringsløsninger og en god trafikafvikling. Vi har fokuseret på, at der skal være en høj støjtolerance, et arkitektonisk match med det brogede Nordvest, en forskel i højde og drøjde samt plads til det spirende iværksætterliv. Der skal være fokus på grønne kantzoner, muligheden for ophold samtidig med at der åbnes op mod gadesiden så det omfavner kvartet og inviterer indenfor. Området er på fodgængernes præmisser. Beboersammensætningen skal være varieret.

Niels Dolmer gør opmærksom på, at TMU havde fået foretræde fra ham selv og Alex og at de stort set har fået alle deres ønsker med i en protokolbemærkning fra behandlingen af startredegoelsen.

### **Præsentation af tanker omkring byggeriet ved Calum/rådgiver**

Johan Galster, fra We Do Democracy, byder velkommen og påskønner alle de midlertidige ting, der foregår i området i dag, både grønne tiltag og udfoldelse af fællesskaber. Der arbejdes på en demokratigarage, hvor flere niveau af demokrati kan samles, og hvor der kan udvikles og bygges ting sammen, afholdes aktiviteter og drive ting sammen. Disse kvaliteter skal

spille sammen med det fremtidige bykvarter, hvor fokus bliver at skabe et mødested. Nordvest er det område i København, hvor der er de mindste boliger. Målet er derfor at muliggøre større boliger end 45 <sup>2</sup>, så der er mulighed for også at bo som børnefamilie. Der muliggøres boligblokke hvor 5-8 familier kan gå sammen og skabe deres måde at bo på, og det fællesskab de gerne vil have i samarbejde med Nordvest.

Iværksætterboliger, hvor man som cykelsmed, frisør mm. kan have sin bolig i forbindelse med sit erhverv.

Henrik Thomas Faurskov, arkitekt, fremlægger visionen og tidsplanen for projektet. Visionen er at skabe et moderne "Klondyke" med mangfoldighed, fællesskaber og rum. Nordvest er et område med pudsige bygningssammenstød, gamle gårdrum og unikke steder. Med projektet skabes der særlige boliger, små gårdmiljøer, passager med værksteder og udadvendte funktioner mod vejene. Vi vil ikke styre det med hård hånd, men give mulighed for, at spændende ting kan opstå. Projektet skaber et blandet område, som tilgodeser mange forskellige funktioner, familieboliger, iværksætterboliger og fællesbygninger.

Finn Nygaard fra Calum (Bygherre) fremlægger Calums forløb. Finn forklarer, at der har været et langt forløb gennem de sidste 5 år, mens de har ejet ejendommen, hvor lokalområdet er blevet aktiveret i processen, og det har givet et godt billede af, hvad området skal kunne og indeholde. Med planen skabes der mange forskellige bygningstypologier og funktioner. Området er blevet et stort bilfrit område, med en grøn "lunge" og spændende kombination af gamle industribygninger, eksisterende byggeri som transformeres og nye bygninger. Vi er ganske godt tilfredse, og vi håber det bliver taget godt imod.

### **Præsentation af lokalplanforslag, Rentemestervej, ved Jonas Tesch Hallberg – Byplan Nord**

Jonas orienterer om, hvad en lokalplan er, og hvad denne lokalplan fastsætter af visioner og rammer. Lokalplanen er kun et juridisk grundlag for, at der kan bygges, men der er ingen handlepligt eller en dato for, hvornår der skal bygges.

Formålet er at afveje de forskellige hensyn og skabe en forudsigelig ramme for udviklingen. Der gøres opmærksom på, at lokalplanen samtidig udløser et kommuneplantillæg idet den nuværende kommuneplan udlægger området til erhverv. Den politiske vedtagelse forventes i oktober måned.

Lokalplanen kan bestemme anvendelse, byrum, facade, farver, højde og alt det der påvirker naboerne. Området kommer til maksimalt at indeholde 65% boliger og som minimum 35% erhverv.

Parkeringspladserne placeres primært i parkeringshuset, og der kommer 1 parkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup>, hvilket er den højeste parkeringsdækning i København. Bebyggelsesprocenten er 110, 2-3 etager i den indre del, 3-4 etager mod øvrige veje og 5-6 etager mod Tomsgårdsvej så der afskærmes mod trafik.

De to værksteder mod Rentemestervej bevares. Planen indeholder fleksible bestemmelser omkring bygningens ydre fremtræden, og åbner op for en større grad af variation og samtidig stilles krav til, at der sker en variation. Der stilles krav om en andel begrønning, antal bænke, antal træer, hvor der skal være leg og hvor der skal være befæstede arealer. Der bliver syv indgange til området, som sikrer en stor grad af åbenhed, adgang og gennemgang. Byggeriet er brudt ned i mindre dele for at skabe mindre hyggelige uderum.

#### **Opklarende spørgsmål:**

- ? Kan man godt bygge alle boligerne og så ikke p-huset, fordi det ikke gav mening, eller at der ikke var flere penge?
- ! Nej, når vi giver tilladelse til at bygge 100 m<sup>2</sup> bolig, som udløser 1 parkeringsplads, bliver der først givet en ibrugtagningstilladelse, når parkeringspladsen er opført.
- ? Parkeringspladserne er det betaling eller gratis?
- ! Vi kan ikke bestemme om de er til beboerne og om de bliver gratis eller ej.

#### **Dialog i grupper**

##### **Trafik ved Cecilia Raae Clemens Støvelbæk, trafikplanlægger i Københavns Kommune.**

- ? Vejene er private og som forening er vi forpligtet til at vedligeholde dem. Får vi et tillæg til vedligeholdelsen, når der sker en øget mængde trafik på vejen for følge af det nye byggeri?
- ! Biltrafikken kommer så vidt det er muligt ikke ned på de mindre boligveje, men i stedet ledes de ud af de større veje. Vedligeholdelse er noget, som man som forening skal betale selv, men Calum er også medejer af Rentemesterveje, så de vil også have en andel. Så længe det er trafik til dem der bor på vejen, så er det grundejerne der skal

betale for vedligeholdelse. Det man kan gøre er at bede kommunen om, at tælle trafikken, og hvis det er mere end 50%, der er gennemkørende trafik, kan vejen overtages af kommunen, hvorved vedligeholdelsen overgår til kommunen.

- ? Vil man gøre noget for at sænke hastigheden på Rentemestervej?
- ! Det er dem, der ejer vejen, som skal sørge for tiltag som bump eller andet.
  
- ? Det er da ikke attraktivt at bo i modsatte hjørne af parkeringshuset, fordi man så har over 200 meter til sin bil?
- ? Hvis man lavede et byrum på toppen af parkeringshuset, vil man frigive noget areal på grunden?
- ! Det er noget af det, man allerede nu har snakket om.
  
- ? Jeg har, den dag i dag, svært ved at finde parkeringsplads på Møntmestervej. Der bliver parkeringskaos, når der kommer så mange nye boliger. Folk gider ikke at parkere langt væk.
- ! Det er en generel problemstilling i kommunen. Vi kan ikke tvinge folk til at parkere i parkeringshuset. Vi kan kun stille krav om et antal parkeringspladser, men vi kan ikke beslutte, at folk skal parkere der.
  
- ? Risikerer man ikke, at parkeringshuset står tomt? Det er set så mange andre steder i byen. Man burde øremærke, at man til hver bolig får en parkeringsplads i p-huset med.
- ! Det må vi ikke som kommune stille krav til. Det er Calum (Bygherre), der sætter prisen og bestemmer dette.
- ! Finn Nygaard - Calum: Vi er stadig tidligt i processen, så det er stadig uvist at sige, hvordan det kommer til at blive. Vi er ikke glade for at skulle lave et parkeringshus, fordi vi ligger i kanten af betalingzonen. Hver p-plads koster os mellem 200.000-250.000 kr. at etablere, og vi forventer ikke, at vi kan få det dækket ind igen.
  
- ? Hvordan tænkes vejene?

- ! De omkringliggende veje er private fællesvej, kun Tomsgårdsvej er offentlig, og derfor er parkeringshuset og de tre indkørsler placeret mod denne gade.
- ? Hvorfor placerer man to daginstitutioner overfor hinanden på Møntmestervej, som begge skaber trafik?
- ! Der er lavet plads til afsætning ude foran institutionen.
- ? Kan man ikke lukke Møntmestervej af, så den er børnevenlig og fri for trafik? Eller gøre den ensrettet?
- ! Det er vejens ejere, som skal blive enige om, hvad der skal ske på vejen.
- ? Med bil kan man aldrig komme ud fra Møntmestervej på Tomsgårdsvej, kan der laves et kryds?
- ! Nej, det er for tæt på det eksisterende lyskryds. Vi arbejder på en løsning, hvor man fra den interne servicevej skal kunne dreje til venstre ud på Rentemestervej og derefter ud på Tomsgårdsvej.
- ? Der er ikke nok plads på Rentemestervej, og den er smadret med huller og ødelagte fortove!
- ? Er der nogen mulighed for at gøre noget ved trafikken på Rentemestervej i forbindelse med dette projekt?
- ! Nej, det er en privat vej, som vi ikke kan gøre noget ved som kommune. Man kan lave et vejprojekt og ansøge kommunen om det.

### **Byrum ved Louise Ejstrup Theisen, byrumsplanlægger i Center for Byplanlægning**

- ? Den offentlige sti igennem området – er den synlig nok, så man som nabo føler sig inviteret ind.
- ! Der er tre byrum i planen. En offentlig plads mod Rentemestervej, hvor aktiviteter fra de bevarede huse samt fælleshuset kan trække ud. Dernæst er der udlagt to legearealer, der er koblet til stisystemet, som man som beboer i kvarteret kan anvende. Institutionens legeplads er som udgangspunkt åbent for kvarteret.

- ? Der udtrykkes bekymring for, om indgangene er for snævre, så man ikke inviteres ind. Det er ærgerligt, at der ikke er en offentlig sti igennem på Peter Ibsens vej. Peter Ibsens vej er en meget utryk vej, så en åbning her ville være meget vigtig.
- ! Der er en bred indgang ved institutionen og pladsen. Langs Peter Ibsens Vej vil der komme kantzoner ved både erhverv og boliger. Disse vil give mere liv i stueetagen og øjne på gaden.
- ? Emaljehaven er et godt eksempel på en åbenhed til et privat område, der gør, at man som nabo tør gå ind og bruge legepladsen.
- ! I planen for Rentemestervej har intentionen ikke været at skabe en park, men et blandet boligområde med en lavere bebyggelse i en mindre skala, der er tilpasset det eksisterende. Hvis der skulle have været større åbne friarealer, ville bebyggelsen være blevet højere overalt i planen. Friarealerne er private arealer, hvor man er inviteres indenfor og ikke en offentlig tilgængelig park, som Emaljehaven.
- ? På Peter Ipsens Allé er der flere nedbrændte træer. Borger har tidligere skrevet til kommunen om de kunne blive fjernet. Tilbage meldingen var, at det er en privat fællesvej. Der udtrykkes bekymring for, at projektets ”kantzoner” kommer til at være ligeså triste, som de er i dag.
- ! Det er en privat fællesvej og ligger udenfor både lokalplanen og kommunens ansvarsområde

### **Bebyggelse og lokalplan ved Jonas Tesch Hallberg, projektleder i Center for Byplanlægning**

- ? Spændende med familieboliger – hvilke krav fastsætter lokalplanen?
- ! Krav om 95 m<sup>2</sup> boliger i gennemsnit, for 75% af etagearealet.
- ? Er der stillet krav om bæredygtighed i byggeriet?
- ! Lokalplanen kan ikke stille krav om bæredygtighed i selve byggeprocessen, den del styrer bygningsreglementet. Lokalplanen bestemmer, at der skal være grønne tage, hvis ikke de er indrettet til ophold.

- ? Hvordan håndteres renovationen
- ! Der indrettes opsamlingssteder flere steder på matriklen. Der er tale om alm. containere.
  
- ? Byggeriet fremstår meget lukket mod Tomsgårdsvej
- ! Dette skyldes bl.a. behovet for at lukke af for trafikstøj
  
- ? Tæller p-areal med i bebyggelsesprocenten?
- ! Nej, P-hus og mindre arealer til opbevaring tæller ikke med i de 110%.
  
- ? Er planen klimasikret til skybrud?
- ! Møntmestervej er udlagt til skybrudsvej.
  
- ? Kan eksisterende bygninger bestå efter den nye lokalplan?
- ! Ja, man kan godt risikere, at de eksisterende bygninger bliver transformeret til boliger.

#### **20.45 Spørgsmål, opsamling og videre proces ved Alex Heick, Bispebjerg Lokaludvalg**

- ? Når lokalplanen bliver besluttet, vil de gamle bygninger så blive revet ned?
- ! Der er ingen handlepligt, så der er ingen garanti for at det bliver revet ned.
  
- ? Har I nogle tanker om at bygge bæredygtigt?
- ! Finn Nygaard - Calum, vi bygger efter det gældende bygningsrelement. Byggefællesskaberne er vi nye i, men vi er i tale med nogle, der har talt om at bygge DGNB certificerede bygninger. Det er et redskab, som indeholder en bred palette som sikrer gode og sunde bæredygtige tiltag.
  
- ? Calum, I kunne godt tænke jer en mindre parkeringsdækning, har I overvejet delebilsordninger eller andre løsninger?
- ! Det er ikke noget vi på nuværende tidspunkt kan løse i kommuneplanen. En delebilsordning vil være frivillig.

! Finn Nygaard - Calum, vi har også talt om en dobbeltløsning, men vi har stadig en p-norm vi skal overholde.

**21.00 Tak for i dag**