



## Bilag 6 Referat af borgermøde

MØDEDATO:	25. august 2020
TID:	kl. 17.00 – 18.45
STED:	Københavns Kulturcenter
MØDEDELTAGERE:	Der var fremmødt ca. 20 borgere. Derudover deltog Arkitema Architects, byggherre, Teknik- og Miljøforvaltningen og Bispebjerg Lokaludvalg.

**25. august 2020**

Sagsnummer  
2020-0182673

Dokumentnummer  
2020-0182673-7

### Program

1. Velkomst, v. Bispebjerg Lokaludvalg
2. Lokalplanens rammer, v. Københavns Kommune
3. Byggeriets udformning, v. Arkitema
4. Nordvestpassagen, v. Københavns Kommune
5. Diskussion

### Referat

#### 1. Velkomst, v. Alex Heick, Bispebjerg Lokaludvalg.

Alex Heick bød velkommen og fortalte, at Lokaludvalget er glade for, at der sker en udvikling i området og at det er et godt sted for byfortætning.

#### 2. Lokalplanens rammer, v. Lise Pedersen, Københavns Kommune.

Lise Pedersen præsenterede lokalplanforslaget. Lokalplanområdet fremstår i dag lukket og utrygt. Der er ønske om, at åbne det mere op og øge trygheden. Området skal fremstå som ét samlet område, og flere beboere og borgere inviteres ind i området, bl.a. med anlæg af Nordvestpassagen.

Lise Pedersen fortalte, at en lokalplan er en detaljeret plan for bebyggelse. I lokalplanområdet kan der bygges boliger og serviceerhverv med en bebyggelsesprocent på maks. 150 og en bygningshøjde på maks. 42 meter. Lokalplanen er et maksimum for, hvad der må bygges indenfor. Der kommer forventeligt både familie-, ungdoms- og almene boliger.

Hørings svar skal indsendes inden den 28/9. Når høringssvarene er modtaget, bliver de alle behandlet og vedlagt til den politiske behandling af endelige vedtagelse af lokalplanen. Efter endelig vedtagelse kan byggherre påbegynde byggeriet.

Plan, Analyse, Ressourcer og  
CO2-reduktion  
Byplan Nord  
Njalsgade 13  
Postboks 348  
2300 København S

EAN-nummer  
5798009809452

**Boliger**

Spørgsmål: hvad er familieboliger?

Svar (forvaltningen): Familieboliger er boliger, som skal være mere end 40 m<sup>2</sup>. Der er bestemmelser i lokalplanen om, at 50 % af boligerne skal have en gennemsnitsstørrelse på 95 m<sup>2</sup>.

Spørgsmål: Der kommer ungdomsboliger – er det almene eller private?

Svar (forvaltningen): Der kan komme begge dele. I lokalplanen er der krav om 25 % almene boliger, men der er ikke taget stilling til, om det er familie- eller ungdomsboligerne, der skal være almene. Bygherre vil kontakte nogle almene boligselskaber og finde ud, hvad der kan indplaceres.

Spørgsmål: Hvad med private ungdomsboliger?

Svar (forvaltningen): Det er muligt at opføre op til 25 % af boligerne i området som ungdomsboliger som almene eller private.

Spørgsmål: Hvorfor maks. på ungdomsboliger?

Svar (forvaltningen): Der er allerede mange små boliger og ungdomsboliger i området, og derfor vil det være godt, hvis der også kommer familieboliger.

Spørgsmål: Ungdomsboligerne i det høje tårn (red: Nordbro) er så dyre, at der ikke er nogen unge, som har råd til at bo der. Det vil være godt, hvis ungdomsboligerne er til at betale.

Svar (forvaltningen): Vi kan ikke regulere priser i en lokalplan. Boligerne er en del af boligmarkedet, hvis det er privat. Almene vil typisk være billigere.

**Butikker**

Spørgsmål: I hvor høj grad tager man hensyn til det omkringliggende?

Butikkerne i det omkringliggende; vil de blive påvirket?

Svar (forvaltningen): Man vurderer i kommuneplanen samlet hvor mange butikskvadratmeter, der kan være i et kvarter. Det er blevet vurderet, at området godt kan bære de ekstra kvadratmeter. Nye butikker skal være mod Tagensvej, og altså væk fra de eksisterende butikker mod syd.

**Input fra Peter Julius Jensen, bygherre, COPI-group:**

Vores baggrund er at tage udgangspunkt i området. Vi ejer Bispebjerg-kollegiet og kender området godt. Det er vigtigt at skabe en levende by, hvor der er trygt at være. Der har været problemer på grunden, men det er et område med et stort potentiale, som venter på at blive indfriet.

Nybyggeriet skal binde undervisningsmiljøerne fra KEA sammen med de omkringliggende områder, fx i form af erhvervmiljøer.

Gennemstrømning af trafik, ophold og liv skal skabe tryghed i området. Vi vil gerne blande iværksættere/startups med større virksomheder, og vi er i gang med den kontakt.

Der har været udfordringer i projektet og vi startede i 2016. Der er kommet mere erhvervsareal ind i projektet pga. Lygten Varmecentral, hvor der ikke kan være boliger op til. Nordvestpassagen optager plads i den sydlige del og bebyggelsen spredt sig derfor ikke lige så meget, og bliver dermed lidt tættere og højere, men vi har fundet en god løsning i samarbejde.

Der er allerede mange almene boliger i nærheden, og byggherre vil gerne have reduceret kravet, da det er det distrikt i København, hvor der er flest almene boliger. Byggherre vil drøfte det med politikerne. Det kan godt være at det bliver ungdomsboligerne, som bliver almene.

### **3. Byggeriets udformning, v. Sanne Damgaard, Arkitema Architects.**

Sanne gennemgik projektet og fortalte, at det er en kompleks grund, der bygges på. Det skyldes ledninger under området samt Nordvestpassagen, som optager areal i den sydlige del af grunden. For at få gode friarealer og skabe grønne sammenhænge omlægges de ledninger, som er mulige at omlægge.

Konteksten for byggeriet er det eksisterende Bispebjerg kollegiet, S-tog stationen og det øvrige omkringliggende byggeri. Man ønsker at bygge videre på de kvaliteter der er i området. I det nordlige område er den høje skorsten og der kommer højt byggeri, lavere bygninger mod syd. 4 vigtige elementer er: det grønne træk, bebyggelse som støjskærm for udearealerne, bevare sigtelinjer i området og gode dagslysforhold.

Parkeringsarealet er placeret ved indkørsel fra Lygten og i p-kælder. Der kommer service- og brandvej gennem området, men ellers ikke bilkørsel inde i området. Cykelparkering er placeret ved boligindgangene og hvor der ligger erhverv eller detailhandel.

I den nordlige del af området kommer erhverv og måske ungdomsboliger, da det i nærheden af de eksisterende ungdomsboliger vil give et samlet miljø. Formentlig etableres familieboliger i sydlige del. Detailhandel placeres mod Tagensvej.

Facadekonceptet er valgt ud fra, at stueetagen skal give diversitet i bebyggelsen. Der sker en tredeling af facader. Ved erhvervsbyggeri er der samlingssteder udenfor, og ved udearealer og indgange til boliger bliver det mere private områder med grønne elementer. Beplantning har inspiration fra de omkringliggende parker.

#### Beplantning

Spørgsmål: Planlægger man at plante store træer?

Svar (rådgiver): Træerne er indskrevet i lokalplanen med krav til størrelse.

Spørgsmål: Træerne ligner at de er 30 år gamle på visualiseringerne?

Svar (rådgiver): Der kommer til at gå noget tid, måske mere 10 år, inden

de får en god størrelse.

Svar (forvaltningen): Kravet i lokalplanen er en stammeomkreds på 18-20 cm, når de plantes, og det er en god størrelse af træer.

#### Bæredygtighed

Spørgsmål: Er der krav til bygherre, når de bygger, som regnvandsopsamling eller andre tiltag?

Svar (rådgiver): Kravene er indskrevet i lokalplanen, bl.a. solpaneler på tagene.

Der skal være lokal regnvandshåndtering. Regnvandshåndteringen afventer at HOFOR laver skybrudstiltag. Der er ikke krav om opsamling til toiletsky.

Spørgsmål: Hvordan forbinder man de store skybrudsarbejder?

Svar (rådgiver): Nordvestpassagen er også et skybrudsprojekt, så løsningerne bliver indarbejdet.

Spørgsmål: Lygteåen skulle op over jorden. Hvor er den?

Svar (rådgiver): Det er en del af andet projekt, men det bliver ikke her den kommer over jorden.

Spørgsmål: Hvad med grønne tage?

Svar (rådgiver): Hvor det er muligt skal der være grønne tage. Bygherre ønsker, at der etableres grønne tage.

Spørgsmål: Hvor bliver der ikke grønne tage?

Svar (rådgiver): Det gør der ikke på de tage, hvor der er teknik og solpaneler samt opholdsmulighed. De resterende tage bliver etableret som grønne tage.

Spørgsmål: Hvor mange grønne tage og hvor mange med solpaneler og 5G?

Svar(rådgiver): Det kan der ikke svares præcist på endnu.

Spørgsmål: Hvorfor har man så udpeget ophold på tag?

Svar (rådgiver): Det har man gjort ud fra analyser af klimaforhold, så de bliver gode at opholde sig på og for at illustrere, at det er en mulighed.

Spørgsmål: Kan man se solceller fra omgivelserne og mobiltårn?

Svar (rådgiver): Der bliver arbejdet med en høj murkrone, så man ikke kan se solceller fra omgivelserne.

#### **4. Nordvestpassagen, v. Anne Kongsfelt, Københavns Kommune**

Københavns Kommune har en ambition om at gøre området flottere, end det er i dag. Visionen for Nordvestpassagen er, at det bliver et åbent område. Underføringen sker som en 12 m bred tunnel, så den føles mere sikker, da tunneller normalt er smallere. Projektet bliver lagt til politisk behandling ultimo 2020. Fyrbødervej vil primært være en indkørselsvej til parkeringskælderens til Nørrebro Bycenter fremadrettet.

Det anslås, at ca. 6.000 personer om dagen vil benytte underføringen. Kommunen satser på at genanvende jord i området.

Anlægsperioden er fra 4. kvartal 2021 og ibrugtagning forventes primo 2023. Det vil fylde en masse, når anlægget skal etableres, og man skal langt ned under jernbanen. Jernbanen lukkes kortvarigt i sommeren 2022, hvor det hele skal støbes og skubbes ind under jernbanen. Forvaltningen håber, at entreprenøren kan holde støjen til et minimum, men der vil komme enkelte dage med støj, når der skal spundes og i sommeren 2022, når støbningen skal ind under jernbanen.

Nordvestpassagen er også et skybrudsprojekt. Området ligger højest mod Tagensvej, så vandet løber naturligt mod underføringen, som ligger i en lavning. Vandet opsamles i lavningen i samarbejde med HOFOR. Der er foreløbigt to scenarier: 1) En opsamling med pumper, der kommer op til HOFOR's skybrudstunnel, hvor de bruger det til at skylle tunnelen med. Op til 5 års-hændelse. 2) Over 10-årsniveau. Man kan lede vand fra et større område. Det er ikke afklaret hvor meget og det kommer med i skybrudsplanen. Så kan der stå vand dernede, som pumpes væk. Op til 24 timer vil der så stå vand efter en skybrudshændelse.

#### Parker og byrum

Spørgsmål: Hvem tager stilling til omdannelsen af mimersparken?

Svar (forvaltningen): Der pågår dialog, og der vil være brugerinddragelse i efteråret 2020 om, hvad der skal ske i området og ønsker til den fremtidige anvendelse. I sidste ende er det Teknik- og Miljøudvalget der beslutter det.

Spørgsmål: Hvor meget af Mimersparken (som er rimelig ny) bliver til byggeplads? Kunstbaner, fodbold legepladser etc. bliver de ramt?

Svar (forvaltningen): De bliver ikke berørt, og det gør den firkantede plads, hvor man kan sidde og volleyball/hockeybane, heller ikke.

Desværre bliver der berørt en del af de grønne områder i 2022, som byggeplads. Det bliver gjort så hurtigt som overhovedet muligt.

Svar (lokaludvalget): Cykelstien bliver et meget stort aktiv for bydelen.

Spørgsmål: Hvor meget af de 40.000 m<sup>3</sup> jord, der skal graves væk, skal genanvendes?

Svar (forvaltningen): Det er meget afhængigt af, hvor meget der kan genanvendes. Ca. 20 % jord skal køres væk pga. forurening. Det under banen skal væk under alle omstændigheder. Der er ønske om at genanvende så meget som muligt af hensyn til bæredygtighed. Men der er også hensyn til driften ift. hvor stejle skråningerne må være, hvis de skal slås.

Spørgsmål: Skal skråningerne overhovedet slås?

Svar (forvaltningen): God pointe, og det bliver netop overvejet.

## 5. Diskussion

### Områdets karakter

Spørgsmål: Det ser fint ud med et projekt i området, og det er godt, at der sker noget. Jeg er bekymret, når man ser på Bispebjerg kollegiet, for det har ikke set pænt ud, og det er samme bygherre, der bygger nyt. Arkitektonisk ser projektet fint ud. Jeg ønsker at bevare områdets befolkningssammensætning, så det er godt, at der er 25 % almene boliger, hvis man skal bevare, at det er økonomisk muligt at bo i området, er det godt.

Svar (grundejer): Jeg har ikke bygget det eksisterende kollegie, men ejer det. Det er glade unge mennesker, som bor der.

Spørgsmål: I området her er det typisk personer med anden etnisk baggrund og socialt udsatte. Vil man snakke med dem inden byggeriet kommer? Er utrygheden i dag møntet på nogle specielle grupper?

Svar (grundejer): Utrygheden kommer fra ulovlig aktivitet, og der har været private vagtværn på. Det peger ikke på nogen bestemte grupper.

Spørgsmål: Hvad sker der ellers derude, der gør det så utrygt?

Svar (grundejer): Det er indbrud og lejrdannelse i området. Vi synes ikke, at der er farligt i området, men det er utrygt for dem, der bor i området, og der kommer klager fra vores lejere.

Spørgsmål: Når der er en byggetomt, bliver det utrygt. Selvfølgelig kommer der hjemløse, for de skal også have et sted at være. Når man bygger to huse midt i området, så skaber det utryghed. Hvorfor har det ligget øde så længe?

Svar (grundejer): Vi har været i gang med grunden i 4 år for at udvikle projektet. Det har været en lang proces.

Spørgsmål: Hjælper det at fjerne eksisterende beboere?

Svar (grundejer): Det vil være forskellige grupper, som kommer til at bo der, og det skal være et rart sted med miljøer, hvor man kan samle folk.

Spørgsmål: Der bliver snakket meget om diversitet i området. Stemmer det overens med projektet? Man fjerner den diversitet, der er i området i dag ved at rydde op? Fjerner man så ikke diversitet?

Svar (grundejer): Der er ikke noget i forvejen, man kan bevare i området. Der hvor diversiteten ligger, er i de forskellige boligtyper blandet med erhverv og butikker. Det bliver ikke et rent boligområde som mange af de større almene boligområder.

Svar (forvaltningen): Ifølge planloven må vi regulere fordelingen mellem boligtyperne og de almene boliger. Resten må vi ikke regulere.

Spørgsmål: Hvad sker der når man laver dyre lejligheder? Kan man så bevare sjæl og identitet?

Svar (forvaltningen): Kommunens holdning er, at man vil blande store og små boliger, almene og private boliger, ungdoms- og familieboliger.

Politisk har man besluttet, at der kan bygges boliger, jf. Kommuneplanen. Vi kan ikke sige noget om husleje mv. iflg. loven.

Spørgsmål: Giver det kvalitet ift. at lave en park eller lignende?  
Svar (forvaltningen): Der er ikke afsat midler til at købe grunden og lave park. Det er fastsat, at der skal være boligbyggeri i kommuneplanen.

#### Byggeriets udformning

Spørgsmål: Hvordan kan man sikre, at byggeriet ikke bliver højere end de 30 meter, der er vist?

Svar (forvaltningen): Der står i lokalplanen at de maks. må være 29,5 plus teknik.

Spørgsmål: Der stod, at der maks. måtte bygges op til 42 m?

Svar (forvaltningen): Der står, at det må være op til 42 m. i Kommuneplanen, men man har valgt ikke at give mulighed for den fulde højde i lokalplanen. Det er en politisk beslutning, og forvaltningen kan ikke garantere, at man ikke senere træffer en anden beslutning.

Spørgsmål: Er 150 % ikke meget højt sat og giver et tæt byggeri? Hvad giver det tilbage til beboerne i bydelen?

Svar (forvaltningen) | Kommuneplanen er det fastlagt, hvor meget der må bygges. Man kan jo godt gå lavere ned, men man har valgt 150, fordi området ligger midt i byen og stationsnært. Den kollektive trafik skal udnyttes. Det er et rigtigt sted at bygge relativt tæt, fordi man har en station lige ved siden af. En bebyggelsesprocent på 150 er ift. Nørrebro og Østerbro ikke specielt tæt, da de ofte ligger over 300 % i disse kvarterer.

Svar (lokaludvalget): Det giver noget andet tilbage, nemlig plads til en cykelsti. Den tættere bebyggelse giver mulighed for, at der er plads til cykelstien.

Spørgsmål: Kommer der elevator i alle bygninger, også de lave?

Svar (grundejer): Der kommer elevator i dem alle.

Spørgsmål: Hvem skal bruge parkeringskælderen? Det kan evt. afhjælpe parkeringsproblemer i området generelt?

Svar (forvaltningen): Som udgangspunkt skal beboerne/brugerne bruge den. Det kan evt. blive til brug for andre i området også. Det er også et spørgsmål om åbenhed af kælderen, og om det kan blive utrygt. Det er meget dyrt at lave en parkeringskælder, så den skal ikke stå tom.

Svar (lokaludvalget): Hvis det bliver for dyrt, så bliver de ikke brugt, så det skal være en god prissætning.

Spørgsmål: Jeg er positivt overrasket over inddragelse denne gang. Hvordan fik man tårnet (Uptown/Nordbro) op i sin tid?

Svar (forvaltningen): Lokalplaner skal i høring, og det var samme proces dengang.

Spørgsmål: Hvad bliver huslejen, for det må man kunne sige noget om?

Svar (grundejer): Det er foreløbige beregninger, som ikke er faste, da det kommer an på udbud og efterspørgsel. Men et bud er, at en lille bolig på 50 m<sup>2</sup> vil være omkring 8-8.500 kr. Det vil være en almindelig 2-værelses bolig. Ungdomsboliger på 25 m<sup>2</sup> vil være omkring 5.500 kr.