

HENVENDELSER MODTAGET I HØRINGSPERIODEN

FORSLAG TIL LOKALPLAN LUNDTOFTEGADE SYD

Supplerende hørings svar

Indkommet på anden vis nr. 26 - 25

Indkommet via Bliv Hørt nr. 24 - 1

Offentlig høringsperiode fra den 13. marts 2023 til 9. maj 2023



Nr.	Dato	Navn	Adresse	Postnr
26	ti 02-05-2023 10:15	HOFOR	Ørestads Boulevard 35	2300
25	to 16-03-2023 10:43	Metroselskabet og Hovedstadens Letbane	Metrovej 5	2300
24	tir. 09. maj. kl. 21.04	Emma johansen	Stefansgade 73	2200
23	tir. 09. maj. kl. 00.00	Claus Petersen	Stefansgade 71	2200
22	man. 08. maj. kl. 23.00	Christina Walther Jørgensen	Stefansgade 69	2200
21	man. 08. maj. kl. 15.41	Københavns Museum / v. Stefanie Høy Brink	Stormgade 20	1555
20	søn. 07. maj. kl. 18.49	Plejehjemmet Aftensol, Frelsens Hær / v. Eva Marseille	Lundtoftegade 5-7	2200
19	ons. 03. maj. kl. 19.18	Annika Christensen	Stefansgade 69	2200
18	ons. 03. maj. kl. 13.20	Nørrebro Lokaludvalg	Nørrebrogade 208	2200
17	man. 01. maj. kl. 12.52	Jannie Christensen	Borups Allé 22	2200
16	tir. 25. apr. kl. 15.16	Steen Sørensen	Stefansgade 60, 1.tv.	2200
15	man. 24. apr. kl. 12.21	patrick	skotterupgade 6 3 tv	2200
14	man. 24. apr. kl. 11.12	Nina Larsen	Stefansgade 71, st. tv.	2200
13	søn. 23. apr. kl. 18.38	Danielle	Stefansgade	2200
12	man. 17. apr. kl. 13.13	Jon Jacobsen	Energivej 34	2750
11	søn. 16. apr. kl. 08.19	Oliver	Lundtoftegade	2200
10	ons. 12. apr. kl. 09.09	mohamad el Yassir	Lundtoftegade 41, 9. th	2200
9	tir. 28. mar. kl. 12.54	Matthew	Willy Brandts Vej 1 st tv	2450
8	tir. 28. mar. kl. 12.00	Bjarne Madsen	Borups Alle, 14.2 th	2200
7	søn. 26. mar. kl. 11.29	Michelle schulze	Nærumgade 16, 4. Tv	2200
6	ons. 22. mar. kl. 20.23	Kristian Just Just Steen-Gørup	Stefansgade 62, 2. th.	2200
5	fre. 17. mar. kl. 10.10	Sissel Gram	Borups Plads 3, 3. tv	2200
4	tor. 16. mar. kl. 10.49	Enna Sofie Vendelbo Petersen	Parkstykket 14 st.	2700
3	tir. 14. mar. kl. 14.38	Ian Kennedy	Stefansgade 63, 3. tv.	2200
2	tir. 14. mar. kl. 13.01	Per Christensen	Lundtoftegade 13, 4. tv.	2200
1	tir. 14. mar. kl. 11.50	Martin Østergaard Hansen	Borups Alle 27, 4tv	2200

Fra: [TMFKP PARC](#)
Til: [TMFKP PARC Byplankontorerne](#)
Emne: VS: Lokalplansforslaget Lundtoftegade Syd
Dato: 2. maj 2023 10:14:59
Vedhæftede filer: [Høringssvar Lundtoftegade Syd.pdf](#)
[~WRD0002.jpg](#)

Fra: Rasmus Kronbøl <raskro@hofor.dk>
Sendt: 2. maj 2023 09:37
Til: TMFKP PARC <parc@kk.dk>
Emne: Lokalplansforslaget Lundtoftegade Syd
Til rette vedkommende

Vedhæftede ses HOFORs samlede høringssvar.
Med venlig hilsen

Rasmus Kronbøl
Planlægger
46220 Net - Fjernvarme
VLH

Direkte tlf.: +4527952811
E-mail: raskro@hofor.dk



HOFOR A/S

Ørestads Boulevard 35 | 2300 København S | Telefon: 33 95 33 95 | CVR-NR.: 1007 3022 |
www.hofor.dk

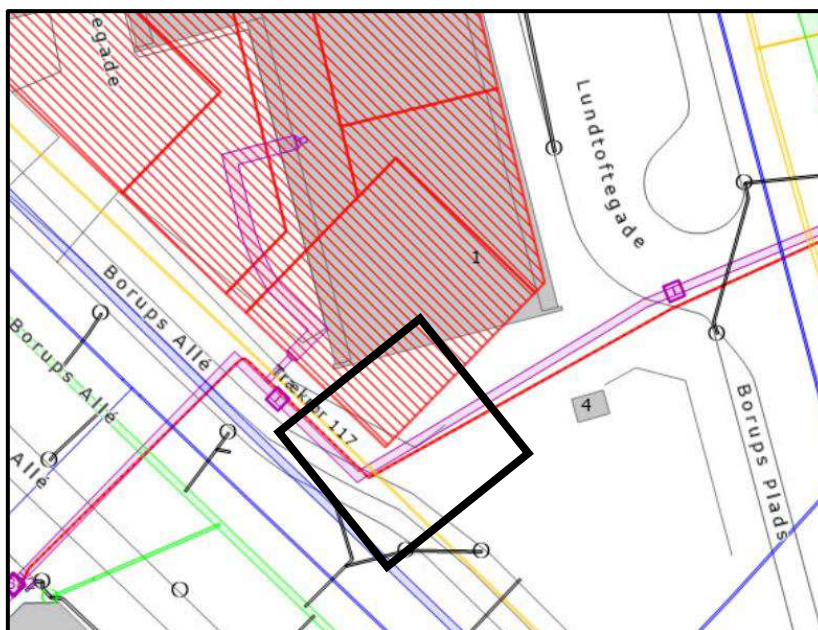
Modtager: Teknik- og Miljøforvaltningen
Afsender: Rasmus Kronbøl – HOFOR A/S
Version: 1

Plan - Fjernvarme, bygas og Kraftvarme,
Plan - Vand og Spildevand
Direkte tlf. : +4527952811
E-mail: raskro@hofor.dk

HOFOR A/S – Høringssvar til lokalplansforslag Lundtoftegade Syd

Hermed fremsendes HOFOR's bemærkninger til forslaget. Der fremsendes én samlet kommentering for alle de forsyningsselskaber, der administreres af HOFOR A/S. Kommenteringen er udarbejdet som henvisninger til materialet modtaget d. 13. marts 2023.

HOFOR har udelukkende kommentarer angående fjernvarmeforsyningen ift. den pågældende lokalplan. Nedenstående kort viser de planlagte byggefelter indenfor lokalplanområdet og HOFOR's ledninger.



Som det fremgår af ovenstående kort, så har HOFOR en fjernvarmeledning (lilla) liggende tæt på det planlagte byggefelt (markeret med sort firkant). Fjernvarmeledningen (Ø168) forsyner hhv. husstanden på Borups Alle 45 og Lundtoftegade 1. I den forbindelse er det vigtigt at pointere, at HOFORs ledninger skal respekteres og byggefeltet derfor skal placeres 1 meter fra fjernvarmeledningen. HOFOR vil gerne i dialog med bygherre, inden arbejdet påbegyndes, så ledningen kan sikres i forbindelse med gravearbejdet.

HOFOR tager forbehold for usikkerheder mellem de faktiske forhold og data fra HOFORs GIS-system, som der henvises til i vedhæftede dokument. På denne baggrund anbefales det, at såfremt der er usikkerhed på de konkrete afstande til ledninger og anlæg, bør de kritiske ledninger og anlæg indmåles, så forsyningssikkerheden ikke udfordres ved realiseringen af det konkrete byudviklingsområde.

Fra: [TMFKP PARC](#)
Til: [TMFKP PARC Byplankontorerne](#)
Emne: VS: Cityringen. Metroselskabets bemærkninger til forslag til lokalplan Lundtoftegade Syd og kommuneplantillæg
Dato: 16. marts 2023 10:42:47
Vedhæftede filer: [Cityringen. Metroselskabets bemærkninger til forslag til lokalplan Lundtoftegade Syd og kommuneplantillæg.pdf](#)

Fra: byggeprojekt <byggeprojekt@m.dk>

Sendt: 16. marts 2023 10:32

Til: TMFKP PARC <parc@kk.dk>

Emne: Cityringen. Metroselskabets bemærkninger til forslag til lokalplan Lundtoftegade Syd og kommuneplantillæg

Att.: Anita Pedersen

Hermed fremsendes Metroselskabets bemærkninger til forslag til lokalplan Lundtoftegade Syd og forslag til kommuneplantillæg.

Med venlig hilsen

Caroline Binne Larsen

Eksterne Byprojekter

Metroselskabet og Hovedstadens Letbane

Metrovej 5

DK-2300 København S

T +45 3311 1700

M +45 7242 4888

E cabl@m.dk

Mere end 2 millioner passagerer kører med Metroen hver uge, og vi bygger flere metro- og letbanestationer, der skaber nye forbindelser og muligheder i hovedstaden.

Læs mere på m.dk og dinletbane.dk



Københavns Kommune
Teknik- og Miljøforvaltningen
Klima og Byudvikling
Postboks 348
1503 København V

Brevet er fremsendt pr. mail til parc@kk.dk
Att.: Anita Pedersen

Cityringen. Metroselskabets bemærkninger til forslag til lokalplan Lundtoftegade Syd og kommuneplantillæg

Kommunens sagsnr.: 2017-0330612

Metroselskabet har den 13. marts 2022 modtaget offentlig høring af forslag til lokalplan 'Lundtoftegade Syd' og forslag til kommuneplantillæg.

Lokalplansforslaget har til formål at muliggøre etableringen af et alment boligfællesskab, en dagligvarebutik og en række mindre erhverv. Forslaget til kommuneplantillægget muliggør udvidelsen af lokalcenteret 'Borups Plads', fordi den kommende dagligvareforretning delvist ligger udenfor afgrænsningen, på adressen Lundtoftegade 1-29, hjørnet ved Lundtoftegade, Borups Allé og Ågade.

Metroselskabet har gransket det fremsendte materiale og har ingen bemærkninger hertil.

Hvis kommunen har eventuelle spørgsmål til ovenstående, kan der rettes henvendelse til Metroselskabet, Arealer, Rettigheder og Eksterne Byprojekter på mailadressen byggeprojekt@m.dk.

Med venlig hilsen

Caroline Binne Larsen
Arealer, Rettigheder og Eksterne Byprojekter

Metroselskabet I/S
Metrovej 5
DK-2300 København S
m.dk

T +45 3311 1700
E m@m.dk

2023-03-16

Svar til: 2017-0330612 af: Emma johansen

APPLICATION DATE

9. maj 2023

SVARNUMMER

24

INDSENDT AF

Emma johansen

BY

København N

POSTNR.

2200

ADRESSE

Stefansgade 73

HØRINGSSVAR

Højde og Byggestil

Den foreslåede bygning ligger i et lige op ad bevaringsværdige og fredede bygninger af arkitekt Kay Otto Fisker, bygget i mursten med pudsede facader og op til 4.-sals høje og loftrum. Den foreslåede bygning stikker helt ud med sin massive facade, farve og højde.

Især højden og den mørke facade på bygningen vil påvirke lys og stemning på borups plads som benyttes til afslapning, transport og generelt leben af de lokale. Med en 7.-etagers bygning og derudover støjskærme og solcelleanlæg vil meget af lyset blive lukket ude og pladsen vil opleves enormt lukket, mørk og kold. Et gangstræde i 1.-2. Sals højde vil langt fra være nok til at lyse pladsen op for de lokale som benytter den.

Uderum på Borups Plads

Nørrebro er det tættest beboede område i København og Danmark, og vi er det område med færrest grønne arealer. Der er mangel på åbne og grønne arealer, som diskussionen om de nye fodboldbaner i de seneste år har vist.

Borups plads ligger i forlængelse af den meget levende Stefansgade som over de sidste 15 år sammen med jægersborggade er blevet et populært opholdssted for lokale og besøgende som nyder godt af butikker, caféer og grønne områder. Det giver al mulig chance for at borups plads kunne koble sig på denne udvikling. På pladsen ligger pizzeria og café som benyttes af mange lokale. I stedet for at videreudvikle pladsen til at blive et bedre byrum, vil opførelsen af et højhus presse livet på pladsen, da færre vil have lyst til at opholde sig der. Det åbne byrum som i dag eksisterer vil blive forringet, hvis man vælger at bygge så højt, massivt og i en stil som ikke passer ind i lokalmiljøet.

Bæredygtige byer og lokalsamfund

Det foreslåede byggeri går imod den måde som kommunen har forholdt sig til FNs verdensmål. Under "bæredygtige byer og lokalsamfund" ønsker kommunen at 20% flere opholder sig i byens rum samt

at byens områder opleves som levende. Her vil en stor mørk facade som nævnt formentlig give en dårligere oplevelse af pladsen og dermed er det sandsynligt at færre vil have lyst til at opholde sig der og skabe et levende byliv.

Træer

Fældning af træer i forbindelse med byggeriet strider imod kommunens egen træpolitik, som beskriver hvordan der skal plantes og startes flere træer end der fældes. da det står i lokalplanforslaget at der skal fældes 28 træer og plantes 20. Det strider ligeledes imod kommunes biodiversitetsstrategi, med ønsket om at bevare eksisterende grønne pladser

Svar til: 2017-0330612 af: Claus Petersen

APPLICATION DATE

9. maj 2023

SVARNUMMER

23

INDSENDT AF

Claus Petersen

BY

København

POSTNR.

2200

ADRESSE

Stefansgade 71

HØRINGSSVAR

Alene i den vestlige del af Ydre Nørrebro er der opført eller projekteret omkring 5-6 store byggerier inden for de senere år. Dette på trods af at Nørrebro, - med sine over 80.000 indbyggere presset sammen på ca. 4 km², - i forvejen ikke blot er den mest folkerige bydel i hovedstaden, men også den mest befolkningstætte. Desuden lider bydelen af en udtalt mangel på frirum og grønne områder, samt mangel på idrætsfaciliteter og boldbaner. Den nylige konflikt om rekreativt grønt område kontra indhegnede boldbaner i Nørrebroparken illustrerede tydeligt dette problem. Under Coronaen fik vi desuden demonstreret at epidemier også i vore dage slår ekstra hårdt i tæt sammenstuede befolkninger. Det påtænkte byggeri på Borups Plads vil yderligere bidrage til forøgelsen af befolkningstætheden og de deraf følgende problemer.

Byrumsmæssigt og arkitektonisk betragtet er byggeriet også fejlplaceret. Hovedparten af byggegrunden består i dag af en dagligvarebutik hvis areal imidlertid ikke er tilstrækkeligt til at realisere byggeprojektet på. Det vil derfor være nødvendigt at sløjfe en del af det grønne område bag plejehjemmet "Aftensol" og bag den sydligste boligblok i "AKB Lundtoftegade", herunder fældning af ca.30 træer. Imidlertid vil en fældning af disse træer være i klar modstrid med Københavns Kommunes træpolitik og diversitetsstrategi. Området fungerer desuden som en grøn lunge mellem de to trafikerede veje Borups Allé og Lundtoftegade. Og uanset en evt. genbeplantning har træer en anden tidshorisont end mennesker, så specielt for beboerne på plejehjemmet vil tabet af træerne blive mærkbart.

Byggeriets højde er også problematisk. De foreslåede 3 tårne på hver 7 etager hævdes at skulle spille op mod Telefonhusets grå massiver. Men ligesom Bispeengbuen, som mange gode kræfter nu arbejder på at få fjernet, er Telefonhuset produkt af en anden tid. Det er derfor ikke rimeligt at bruge Telefonhuset som argument for yderligere højt byggeri. I dag er vi forhåbentlig blevet så kloge at vi ikke gentager fortidens fejltagelser. Desuden vil Borups Allé imellem Telefonhuset og "Urbania tårnene" med den fremherskende vindretning fra vest blive en vindtunnel og på Borups Plads vil det medføre turbulente vindforhold.

Ud over problemet med højden er der også andre problemer ved projektet. Flere har påpeget at den valgte farve (grøn) står i skærende kontrast til de omgivende lyse bygninger og yderligere vil forstærke indtrykket af især tårnet ud mod Borups Plads som et stort mørkt udråbstegn.

De planlagte udkørsler mod Borups Allé vil uundgåeligt forøge risikoen for ulykker. Som det er i dag kommer der maksimalt en gang i døgnet varer med en lastbil til dagligvarebutikken. Og det sker oftest på et tidspunkt hvor trafikken er minimal. Men med individuel beboerudkørsel hen over fortovej og cykelsti på alle og uforudsigelige tidspunkter af dagen er kimen lagt til sammenstød mellem biler og cyklister.

På informationsmødet blev borgerne præsenteret for Urbanias begrundelse for at bygge højt, nemlig at *"hvis ikke højden kommer på, så giver ejendommen ikke mening for os at bygge"*. Men Urbanias medlemmers ønske om at bosætte sig med op til 100 boliger "inden for en radius af ca. 5 km fra Rådhuspladsen" virker som en luksusambition og kan ikke legitimere at man ødelægger et eksisterende byrumsmiljø. Hvis et projekt der begrænser sig til 4 etager (incl. klimaskærm m.m.) ikke giver mening for foreningen at bygge må der findes en anden lokation. Det vil også ud fra alle de ovenstående betragtninger, - ikke mindst vedrørende Nørrebro's befolkningstæthed og presset på de grønne arealer, - være den mest byrumsmiljøvenlige løsning. Det er ikke en nødvendig forudsætning for etablering af et " bæredygtigt, urbant, mangfoldigt byboligfællesskab" (citat fra Urbanias hjemmeside) at dette boligfællesskab kommer til at ligge lige præcis på Borups Plads eller på Nørrebro i det hele taget. Det er faktisk slet ikke en nødvendig forudsætning at boligfællesskabet kommer til at ligge "inden for en radius af ca. 5 km fra Rådhuspladsen", selv om det er Urbanias medlemmers erklærede mål (foreningens vedtægter §1), og som må være forklaringen på at man uden hensyn til naboerne (ikke mindst plejehjemmet) og eksisterende byrumsmiljø, samt udelivet på Borups Plads (caféen), insisterer på et byggeri i den skala på den i lokalplanforslaget omtalte grund.

Svar til: 2017-0330612 af: Christina Walther Jørgensen

APPLICATION DATE

8. maj 2023

SVARNUMMER

22

INDSENDT AF

Christina Walther Jørgensen

BY

København N

POSTNR.

2200

ADRESSE

Stefansgade 69

HØRINGSSVAR

Vi bor med direkte udsigt til Borups plads og vil derfor på sigt have udsyn til den nye foreslåede bebyggelse.

Vi kan ikke forstå at man vil tilpasse den nye bygning ud fra Telehusets højde og drøjde og ikke i stedet for områdets charmerende boligkarreer med 4.sals højde med røde mursten eller lyse sandfarvede pudsede facader. Telehuset er områdets øjenbæ og ikke just en arkitektonisk perle, og det er en skændsel, at man vil bygge endnu en stor klods, der ikke hænger sammen med områdets øvrige bebyggelser.

Denne høje bebyggelse vil med sin højde og mørkegrønne farve virke som en mur mod Borups plads og vil fjerne den oplevelse af åbenhed og udsyn mod horisonten, som der er fra Borups plads i dag og som vi sætter stor pris på.

At der planlægges en yderligere begrænsning af 10 offentlige parkeringspladser, er en stor forringelse, i et område hvor det er en daglig udfordring at finde parkeringspladser, og hvor beboere ofte cirkler rundt i bilerne i 10-20 min for at finde en parkeringsplads.

Det er ærgerligt at der er planer om at mindske et grønt område, som dog uden tvivl kan trænge til et løft, men at der samtidig skal fældes 28 gamle bevaringsværdige træer, og der kun genplantes 20 træer, er ikke særlig ambitiøst og i strid med Københavns kommunes træpolitik.

MATERIALE:

borups plads udsigt.jpg

borups_plads_udsigt.jpg



Svar til: 2017-0330612 af: Stefanie Høy Brink

APPLICATION DATE

8. maj 2023

SVARNUMMER

21

INDSENDT AF

Stefanie Høy Brink

VIRKSOMHED / ORGANISATION

Københavns Museum

BY

København V

POSTNR.

1555

ADRESSE

Stormgade 20

HØRINGSSVAR

Se venligst vedhæftede hørings svar.

MATERIALE:

høringssvar fra koebenhavns museum ang. offentliggørelse af forslag til lokalplan lundtoftegade syd og forslag til kommuneplantillaeg.pdf

Til

Parc@kk.dk

08.05.2023

Journalnr.: 2023-0105321

Vedr. Offentliggørelse af forslag til lokalplan Lundtoftegade Syd og forslag til kommuneplantillæg

Københavns Museum er udpeget af Slots- og Kulturstyrelsen til at varetage museumslovens kapitel 8 arbejde. Museumslovens kapitel 8 vedrører sikring af kultur- og naturarv i forbindelse med kommunernes fysiske planlægning og forberedelse af jordarbejder m.v. Den forpligter Frederiksberg og Københavns Kommune til at inddrage Københavns Museum, når der udarbejdes en kommuneplan eller lokalplan, der berører bevaringsværdier. Endvidere skal planmyndighederne underrette museet om planforslag og om bygge- og nedrivningstilladelser. Museet er tilsvarende forpligtet til at rådgive planmyndighederne og bidrage med at udpege, undersøge, dokumentere og sikre bevaringsværdier.

I henhold til dette er modtaget materiale vedrørende ovennævnte forslag, og museet har gennemgået sagen med henblik på vurdering af de kulturhistoriske forhold.

En væsentlig bevaringsværdi i området er Telefonhuset og teletårnet og deres højde og volumen. Derfor skal begge fortsat stå markant højere end det øvrige byggeri. Telefonhuset og teletårnet er opført i 1949-53 og tegnet af arkitekt Jens Ingwersen, Mogens Irming og Jørgen V Jepsen og var i årtier et knudepunkt i byens telekommunikation. Det blev opført for Københavns Tele og Aktie Selskab, KTAS (senere TeleDanmark og i dag under navnet TDC). Teletårnet blev opført ved telefonhuset i 1957 som et radiokædetårn. Både tårn og hus ligger uden for lokalplanområdet, men der bør tages hensyn til deres bevaringsværdier i den videre udvikling af lokalplanområdet, da teletårnet på linje med byens øvrige tårne er en væsentlig del af byens visuelle pejlemærker og står som en moderne pendant til de øvrige københavnske tårne.

Bemærkninger vedr. arkæologi

Jordarbejde i forbindelse med byggerier, renoveringer ol. kan indebære risiko for at fjerne væsentlige fortidsminder der ville skulle undersøges inden de fjernes jf. museumslovens kap. 8 § 27.

Planområdet ligger i den afdrænede *Bispeeng*. Bispeengen var tidligere et udstrakt engområde, hvor åerne Lygteåen, Ladegårdsåen og Grøndalsåen mødtes. Denne type topografi sandsynliggør stenalder, hvilket der også er fund af i området. I forbindelse med



KØBENHAVNS
MUSEUM

MUSEUM OF
COPENHAGEN

STORMGADE 20

1555 KØBENHAVN V

WWW.COPENHAGEN.DK

KØBENHAVNS KOMMUNE

KULTUR- OG FRITIDS-

FORVALTNINGEN

HISTORIE & KUNST



bygning af Telefonhuset, blev der fundet stenalderboplads (SB020306-63). Der er desuden gjort votivfund i form af bl.a. sløbne økser^[1] i området.

Københavns Museum kan vurdere denne risiko nærmere, hvis vi kontaktes i god tid inden eventuelle jordarbejder finder sted.

Læs mere om Museumsloven på:

<https://www.retsinformation.dk/eli/lta/2014/358>

Med venlig hilsen

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

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

^[1] Ramsing 1940:46



KØBENHAVNS
MUSEUM

MUSEUM OF
COPENHAGEN

STORMGADE 20
1555 KØBENHAVN V
WWW.COPENHAGEN.DK

KØBENHAVNS KOMMUNE
KULTUR- OG FRITIDS-
FORVALTNINGEN
HISTORIE & KUNST



Svar til: 2017-0330612 af: Eva Marseille

APPLICATION DATE

7. maj 2023

SVARNUMMER

20

INDSENDT AF

Eva Marseille

VIRKSOMHED / ORGANISATION

Plejhjemmet Aftensol, Frelsens Hær

BY

København N

POSTNR.

2200

ADRESSE

Lundtoftegade 5-7

HØRINGSSVAR

Hermed fremsendes kommentarer fra plejhjemmet 'Aftensol's bestyrelse :

Vi kan på mange måder glæde os over at få nye naboer og få en bedre udnyttelse af udearealerne omkring plejhjemmet.

Vi er dog bekymrede over den skygge, bygningen vil kaste over gavlen af vores hus. Lokalerne i gavlen bruges som spisestue for beboerne, der har glæde af solen ved middagstid. Disse lokaler var netop tænkt som solterrasser, og var oprindeligt åbne altaner, men blev så lukket af med glas for at kunne benyttes året rundt.

Beboerne har også udtrykt bekymring over, hvad de høje huse kommer til at betyde for lysindfaldet på etagerne. Foruden solen i spisestuen har lysindfaldet fra gavlen betydning for lyset i den tilstødende opholdsstue og på gangen.

Eva Marseille, Bestyrelsesformand

Frelsens Hærs plejhjem 'Aftensol'

Svar til: 2017-0330612 af: Annika Christensen

APPLICATION DATE

3. maj 2023

SVARNUMMER

19

INDSENDT AF

Annika Christensen

BY

København N

POSTNR.

2200

ADRESSE

Stefansgade 69

HØRINGSSVAR

Først og fremmest er jeg enormt glad for, at der er begyndt at blive set ind i en forbedring af området omkring Lundtoftegade syd, da dette areal snildt kan udnyttes bedre. Med dét sagt, så undrer det mig, at planen er at bygge flere boliger, fremfor at udnytte det åbne areal, til hhv. at understøtte Københavns Kommunes målsætning om at øge biodiversiteten, ved at forbedre det allerede eksisterende grønne område, samt ved at etablere flere fodboldbaner.

Foruden det ærgerlige i, at fjerne et grønt område, og hertil mindske antallet af træer fra 28 til 20 (hvilket er i strid med Københavns Kommunes Træpolitik), så er der flere elementer i lokalplansforslaget som undrer mig:

Befolkningstætheden:

Nørrebro er med sine +80.000 indbyggere det tættest befolkede indbyggerområde i både Københavns Kommune, men også i Danmark, hvorfor jeg finder det bekymrende, at der nu er planer om at opføre endnu flere boliger, end der er i forvejen. Jeg er uforstående overfor denne prioritering, da jeg vurderer at der er et større behov for nye byrum med plads til de allerede eksisterende beboere.

Parkering:

I tråd med befolkningstætheden, så undrer det mig ligeså at forslaget indebærer fjernelsen af 10 offentlige P-pladser, da det i forvejen er svært at finde plads til sin bil efter kl. 17 i hverdagene. Forslaget indebærer en P-kælder med 40 pladser. Dog står der intet om, hvorvidt disse vil være tilgængelige for offentligheden. Tværtimod blev der ved borgermødet svaret meget vagt på netop dette spørgsmål, hvorfor jeg tvivler på, at Urbania selv, har i sinde at gøre kælderpladserne til en del af de offentlige P-pladser. Samtidig opleves det ofte ved andre nybyggerier, at beboerne sjældent anvender deres private parkering, fordi de kan spare penge ved i stedet blot at betale til det offentlige vej-parkering, fremfor deres private løsninger i ejendommene – så hvorfor skulle det være anderledes her?

Boligtypen:

Forslaget indebærer at den nye ejendom vil blive til almene familieboliger. I betragtning af, at unge under 29 år udgør ca. 44% af Nørrebros indbyggere, så kan jeg godt forstå at der bør ses ind i at skabe bedre rammer for nogle boligforhold, hvor ældre/familier har lyst til at flytte ind og blive boende på sigt. Men i kombination med, at ca. 42% af boligerne på Nørrebro er andelslejligheder, og at blot 9% er ejerboliger - så bør det i stedet overvejes, at øge antallet af ejerlejligheder så flere ser det som en langtidsinvestering at købe bolig på Nørrebro. Ligeså burde der være større fokus på at skabe bedre rammer/byrum, som appellerer til både den ældre aldersgruppe og børnefamilierne (som en 27 årig der ser frem til at stifte egen familie her, er jeg klar fortaler for netop denne løsning).

Bygningens design:

De nuværende boligejendomme der ligger rundt om lokalplansforslaget, er alle opført til 4. sals højde m. loft, hvorfor jeg er uforstående overfor, at den nye bebyggelse tager udgangspunkt i TDC-bygningen. De burde i stedet matche/designes ind i det nuværende billede, med de nuværende boligejendomme. At bygge en 7 etagers bygning, med risiko for yderligere 2,5 meters høje støjskærme og solenergipaneler, så kommer den nye bebyggelse til at fremstå massiv og voldsom (ikke gjort bedre af den grønne facade), i forhold til områdets nuværende udseende.

Til borgermødet blev der spurgt ind til højden af bygningerne ud mod Borups Plads. Svaret kom fra Urbania at: *"hvis ikke højden kommer på, så giver ejendommen ikke mening for os at bygge"*. Men hvorvidt det giver mening for dem at bygge, burde ikke være et legitimt argument for at underminere de nuværende beboeres behov/ønsker. Samtidig står deres formål om at skabe et inkluderende bolig- og lokalmiljø med de øvrige beboere i området i kontrast til det faktum, at beboerne i de nuværende ejendomme får placeret en høj grøn 'væg' på højdeniveau med TDC-bygningen ned imod det nuværende samlingsområde omkring Borups Plads.

For at tage et eksempel på, hvordan det vil påvirke flere af de nuværende beboere, så se vedlagte billeder. De er begge taget fra samme vindue fra 3. sal på Stefansgade. Det er den udsigt der er på nuværende tidspunkt, og det er ikke svært at forestille sig, hvordan den vil blive påvirket af at få 'forlænget' TDC-bygningens højde, hele vejen hen til (hvad der udsynsmæssigt svarer til) Lundtoftegade 2.

Desuden vil det være en ærgerlig kontrast, til de nuværende boligbygningers historier, som bl.a. indebærer tradition for oppudsede facader og mursten, samt fredede bygninger, designet af Kay Otto Fisker. Fortid og fremtid bør spille sammen, og ikke stå i skærende kontrast til hinanden.

Mvh.

En 4.generations beboer i en eksisterende andelsboligforening, der vil være ked af at få fjernet mere luft og grønne omgivelser i sit nærområde.

MATERIALE:

16. april 2023 kl. 19.56.jpg

1. maj 2023 kl. 16.38.jpg

16_april_2023_kl._19.56.jpg





Svar til: 2017-0330612 af: Nørrebro Lokaludvalg

APPLICATION DATE

3. maj 2023

SVARNUMMER

18

INDSENDT AF

Nørrebro Lokaludvalg

VIRKSOMHED / ORGANISATION

Nørrebro Lokaludvalg

BY

København N

POSTNR.

2200

ADRESSE

Nørrebrogade 208

HØRINGSSVAR

Se vedhæftede høringssvar.

MATERIALE:

hoeringssvar fra noerrebro lokaludvalg vedr. lokalplansforslag - lundtoftegade syd.pdf

Sekretariatet for Nørrebro Lokaludvalg
Økonomiforvaltningen



Høringssvar fra Nørrebro Lokaludvalg vedr. Lokalplansforslag - Lundtoftegade Syd

Nørrebro Lokaludvalg er positive overfor det foreslåede byggeri. Vi håber dog ikke at det vil påvirke AKBs projekt med et bevægelsestov negativt, da det har afgørende betydning for lokalområdet. Derudover så vil vi også opfordre til, at man igen overvejer bygningernes placering og højde, så man generer beboerne på plejehjemmet mindst muligt. Deres udearealer bliver med det nuværende forslag ramt af skyggegener.

Vi har spurgt borgerne på vores Facebookside, og der er blandende holdninger til det foreslåede byggeri. Der er flere der er glade for at der bliver bygget andre boformer end ejer og lejeboliger. Der bliver også kommenteret på at byggeriet er for mørkt og for massivt.

Venlig hilsen

Mogens Petersen
Forperson for Nørrebro Lokaludvalg

3. maj 2023

Sagsnummer
2023-0169884

Dokumentnummer
2023-0169884-1

Sekretariatet for Nørrebro
Lokaludvalg
Nørrebrogade 208
2200 København N

EAN-nummer
5798009800466

Svar til: 2017-0330612 af: Jannie Christensen

APPLICATION DATE

1. maj 2023

SVARNUMMER

17

INDSENDT AF

Jannie Christensen

BY

København

POSTNR.

2200

ADRESSE

Borups Allé 22

HØRINGSSVAR

Jeg er helt enig i, at området kan have glæde af et løft, med mere åben adgang til grønne områder, samt at eventuel ny bebyggelse skal være bæredygtigt, tilpasses skalaen i området og være inkluderende for lokalområdet – men desværre er det ikke det, jeg ser i forslaget, hvor særligt højden, farven og hensyn til biodiversiteten strider i mod. Det sætter jeg lidt flere ord på i de følgende otte punkter:

Højde

Lokalområdet syd og øst for lokalplansforslaget, består af boligkarrér med 4. sals højde, hvorfor ny bebyggelse bør tilpasses disse, der hvor bebyggelsen komme tættest på dem, frem for at tilpasse højden til det enkeltstående Teletårn. En 7 etagers bygning yderst mod Borups Plads, vil blive oplevet som en "mur" mod pladsen, som i dag benyttes flittigt af områdets beboere til ophold, fx på cafeen Fatamogana, som er et samlingssted for de lokale beboere. En høj bebyggelse vil fjerne oplevelsen af åbenhed og udsyn mod horisonten, som der er fra Borups Plads i dag.

Ved borgermødet d. 23. marts, blev nævnt, at der kommer et gangstræde fra pladsen ind i bebyggelsen, som vil skabe gennemsyn fra pladsen, men et gangstræde, der lægges op i 1./2. sals højde vil ikke give en oplevelse af gennemsyn og horisont, når man opholder sig nede på pladsen.

Der lægges op til variation af højden på bygningerne i den samlede bebyggelse. Samtidig anføres at solenergianlæg og teknik gerne må overskrides bygningshøjderne med 2 m, samt at der kan etableres støjskærme på tagterrasser op til 2,5 m. Sådanne installationer vil betyde, at den oplevede højde for naboerne vil kunne blive over de anførte højder, og variationen kan risikere at blive udlignet en del.

Vind

Det fremgår ikke af lokalplansforslaget, at der er udført en analyse af hvilken påvirkning bebyggelsen vil have for vindforholdene i det omkringliggende område, særlig Borups Plads, som i dag flittigt bruges af beboere i lokalområdet. Det bør undersøges hvilken effekt bebyggelsen vil have for vindforholdene, og en vurdering af om det vil medføre en forringelse vindkomforten, og dermed forringelse af oplevelsen ved udendørs ophold for beboerne i lokalområdet.

Farve

Den mørkegrønne farve står i stor kontrast til alle de øvrige bebyggelser i området, som er med lyse sandfarvede pudsede facader eller røde mursten. Den nye bebyggelse vil således være i stor kontrast til de omkringliggende bebyggelser, som mange i øvrigt er vurderede som bevaringsværdige fx boligkarrén Bispegaarden, samt den frede boligkarré Hornbækhus, begge er i øvrigt tegnet af arkitekt Kay Otto Fisker.

Biodiversitet

Det anføres i lokalplansforslaget, at der skal fældes 28 træer og plantes 20. Det harmonerer ikke med Københavns Kommunes Træpolitik, hvor pejlemærkerne er at eksisterende træer skal bevares, fældede træer skal erstattes, og at der skal plantes flere træer i byen. I bilag 5 til den politiske forlæggelse af forslaget, kan jeg læse, at de 28 træer er vurderede bevaringsværdige, men kan fældes alligevel af hensyn til områdets udvikling. Hvis man ser på områdets udvikling med perspektivet fra Københavns Kommunes nye Biodiversitetsstrategi, er det meget svært at se behovet for at fælde disse træer, og placerer bebyggelsen hen over eksisterende grønne arealer. For i biodiversitetsstrategien står: *"Københavns Kommune skal arbejde på at bevare og fastholde byens grønne byrum og give plads til biodiversitet"*.

Klima/Skybruds-sikring

Det er positivt, at det anføres at bebyggelse og terrænbearbejdning ikke må hindre gennemførelse af anlæg til at håndtere skybrud. Det kunne dog være endnu bedre, hvis lokalplanen og bebyggelsen ligefrem bidragede positivt og proaktivt til klimasikring af området, fx ved etablering af foranstaltninger der sikrer, at regnvand håndteres lokalt ved hjælp af grønne, lavteknologiske løsninger, der kan opsuge regnvandet, og dermed efterleve Københavns Kommunes Klimatilpasningsplanen.

Bæredygtighed

I forslaget til lokalplanen peges på tre initiativer fra kbh's bæredygtighedsværktøj som er relevante. Dette opleves langt fra seriøst for et byggeri, som brander sig særligt på at være bæredygtigt. Derfor bør flere initiativer indgå tydeligt og eksplicit, fx hvorledes lokalplanen og bebyggelsen forholder sig til "Genbrug af regnvand", " Etablering af solenergianlæg", "Bynatur med merværdi" og "Mere biodiversitet". Desuden når der arbejdes ud fra et bæredygtighedsperspektiv, undre det, at lokalplanen ikke tydeligt beskriver, hvorledes projektet forholder sig til professor og arkitekt Jan Gehl's 12 kvalitetskriterier for byrum.

Parkering

Der forventes nedlagt 10 offentlige parkeringspladser. Det er en forringelse i et område, hvor der allerede i dag er svært at finde parkeringsplads til de eksisterende beboernes biler. Der anføres, at der skal være ca. 40 bilparkeringspladserne, som skal etableres i konstruktion i parkeringskælder, og ved borgermødet forlød det at disse pladser kun var til Urbanias beboer. Det virker som en urimelig forskelsbehandling af beboerne i lokalområdet. Derfor bør de nye 40 parkeringspladser gøres tilgængelige for alle beboere i lokalområdet samt kunder i bebyggelsens butikker, som fx COOP. De kan måske ligefrem indgå som offentlige pladser i den parkeringszone, som er i denne del af Nørrebro.

Beboersammensætning

Det anføres at hele bebyggelsen vil blive almene familieboliger. Taget i betragtning at Lundtoftehusene er almennyttige, og flere af de omkringliggende karrér er andelsboliger, vil området i forhold til beboersammensætningen måske have mere gavn af, at der blev bygget blandet almen, andel og ejerboliger, for at bidrage til at øge variationen af etnicitet, uddannelse og indkomst i området, og dermed øge den social bæredygtighed i lokalområdet.

Svar til: 2017-0330612 af: Steen Sørensen

APPLICATION DATE

25. april 2023

SVARNUMMER

16

INDSENDT AF

Steen Sørensen

BY

København N

POSTNR.

2200

ADRESSE

Stefansgade 60, 1.tv.

HØRINGSSVAR

I lokalplanforslaget argumenteres det, at hjørnet af Lundtoftegade og Borups Allé har potentiale til at kunne afsluttes bedre i overgangen til Telefonhuset. Og der nævnes modspil til Teletårnet som en værdi. Dette giver absolut ingen mening efter min overbevisning. Telefonhuset er meget stort, massivt og helt uden æstetik eller arkitektonisk værdi. Tværtimod er denne bygning med til at skæmme bybilledet. Man bør derimod vende blikket den anden vej og vise mere ydmyghed over for boligbebyggelsen på den anden side af Lundtoftegade og Borups Plads samt de omkringliggende klassiske karrébebyggelser både hvad angår materialevalg og bygningshøjde. Efter min mening er en maximalhøjde på 24 meter og 7 etager alt for voldsom. Den bør reduceres til 5 etager. Og mørkegrønne metalplader er i alt for stærk kontrast til de nyrenoverede lyse facader på den anden side af Lundtoftegade og Borups Plads.

Svar til: 2017-0330612 af: patrick

APPLICATION DATE

24. april 2023

SVARNUMMER

15

INDSENDT AF

patrick

BY

kbh n

POSTNR.

2200

ADRESSE

skotterupgade 6 3 tv

HØRINGSSVAR

hi,

Jeg synes ikke det er et forbedring til område og bo miljø der, alt for høj. det bliver dårligt for fex. restaurants på borupsplads , pludselig har de ikke mere soleskin, gælder også boligen lige der i nærheden, nej sku mere sorger for et bedre planning, , boligerne bliver nok mere dyrsom men siger, kosten bliver hojer, nej ikke rigtig et smart ide.

Svar til: 2017-0330612 af: Nina Larsen

APPLICATION DATE

24. april 2023

SVARNUMMER

14

INDSENDT AF

Nina Larsen

BY

København N

POSTNR.

2200

ADRESSE

Stefansgade 71, st. tv.

HØRINGSSVAR

En bøn fra en, der vil få udsigt til de tre tårne.

De nye bygninger vil skabe mere skygge og ændrede vindforhold omkring Borups Plads. Over Borups Plads er der et fint stykke himmel, som til den ene side er blokeret af TDC-tårnet og til den anden side det moderne boligbyggeri på Lundtoftegade. Hvis de tre tårne bliver opført forsvinder endnu mere af himlen og af lyset og gør det simpelthen til et grimmere og mørkere sted at bo. Bydelen vil blive domineret af ucharmerende nybyggeri, der overdøver de gamle etagebygninger fra 1910'erne og 1920'erne, som gør Nørrebro til så dejligt og hyggeligt et sted. Tag ikke mere af himlen fra os. Der er så lidt af den her i byen i forvejen. Vil I ikke nok stoppe det her byggeri og forbedre bydelen for dem, der bor i de huse, der allerede er her, i stedet for at forringe Nørrebro for alle, både nuværende beboere og tilflyttere? Vil I ikke nok?

Svar til: 2017-0330612 af: Danielle

APPLICATION DATE

23. april 2023

SVARNUMMER

13

INDSENDT AF

Danielle

BY

København N

POSTNR.

2200

ADRESSE

Stefansgade

HØRINGSSVAR

Det er en ærgerlig idé og langt fra det som området har brug for. Området kunne i den grad trænge til et løft og dette er ikke løsningen. Der mangler grønne arealer, lys og liv på Borups plads. Nej tak til flere høje bygninger i et i forvejen tæt bebygget område.

Svar til: 2017-0330612 af: Jon Jacobsen

APPLICATION DATE

17. april 2023

SVARNUMMER

12

INDSENDT AF

Jon Jacobsen

VIRKSOMHED / ORGANISATION

LE34

BY

Ballerup

POSTNR.

2750

ADRESSE

Energivej 34

HØRINGSSVAR

Hermed hørings svar på vegne af AKB/KAB.

Hele forudsætningen for definitionen af restbyggeretten til Urbania i lokalplanen er en gennemgang, som jeg har lavet af den eksisterende bebyggelse i lokalplanområdet. Denne redegørelse viste, at der var en restbyggeret tilbage til Urbania projektet på 8.651 m² hvilket genfindes i lokalplanforslaget.

Fsva bygningen på matr.nr. 6194 (Aftensol) har jeg i min redegørelse benyttet oplysninger fra BBR samt gamle bygningstegninger for kælderen til at opgøre etagearealet for denne bygning. Der er jeg kommet frem til at bygningen udgør et etageareal på 4.215 m².

Jeg har nu foretaget en detaljeret opmåling af bygningen beliggende på matr.nr. 6194, da terrænforskellene omkring bygningen er noget specielle forstået på den måde at terrænet mod Lundtoftegade er højere end ind mod gårdrummet. Det har betydning for, hvor stor en del af kælderen som medregnes til arealet der regnes bebyggelsesprocent af (niveauet 1,25 meter under loftet i kælderen).

Vi har brugt indmålte terrænkoter rundt om bygningen samt oplysninger om loftkoten i kælderen. I min tidligere opgørelse havde jeg medregnet 468 m² af kælderen til BR-arealer. Med den detaljerede nye opmåling kan niveauet fastslås med større sikkerhed. Det betyder at det korrekte areal efter opmåling skal være 453 m².

Derudover kan jeg også se at det samlede bygningsareal i BBR er registreret til 3.747 m². Dette areal har jeg anvendt i min hidtige beregning. Ved opmåling af bygningen facader på stedet kan vi konstatere at bygningens etager hver er på 740 m². Dem er der 5 af (st.-4.sal). Det giver et areal på 3.700 m² og altså lidt mindre end hvad der er registreret i BBR.

Regnestykket bliver således at etagearealet for Aftensol i stedet for 4.215 m² rettelig skal være 3.700 m² + 453 m² = 4.153 m². Det efterlader en restbyggeret til Urbania på:

Etageareal der kan opføres i lokalplanområde	30.848 m²
Benyttet byggeret til eksisterende bebyggelse efter nedrivninger	-22.135 m²
Restbyggeret til Urbaniabyggefelt	8.713 m²

På baggrund af dette opdaterede regnestykke så bør den nye lokalplan afspejle, at der kan opføres ca. 8.700 m² på Urbaniaparcellen og ikke som hidtil forudsat ca. 8.650.

Der vedlægges oversigt over nøgletal samt friarealer

MATERIALE:

urbania - opgoerelse af friarealer og bebyggelse - fremtidig situation - .pdf
le34 2001906-010-001 3.pdf

urbania_-_opgoerelse_af_friarealer_og_bebyggelse_-_fremtidig_situation_-__.pdf

URBANIA - Opgørelse af nøgletal (friarealer, BR-arealer, parkering) - FREMTIDIGE FORHOLD Matr.nr. 4823, 6194, 6195 Udenbys Klædebo Kvarter, København Udgave 4 af 24.02.2023



Urbania er beliggende som et projektområdet til nye almene boliger i den sydlige spids mellem Lundtoftegade og Borups Allé. Der er udarbejdet en startredegørelse og der pågår nu en lokalplanproces.
Dette dokument har til hensigt til tilvejebringelse et grundlag som angiver den fremtidige bebyggelsesprocent, angivelse og placering af de fremtidige friarealer og de fremtidige parkeringspladser

Der henvises til vedlagte oversigtsplaner for overblik over fremtidig bebyggelse og friarealer samt parkering

Følgende ejendomme er på nuværende tidspunkt en del af lokalplanområdet:

Matrikelnummer	Ejer	Grundareal ifølge matriklen
4823	AKB-København afd Lundtoftegade - boliger og institution	15.650
6194	AKB-København afd Lundtoftegade - Plejecenter Aftensol	3.090
6195	AKB-København afd Lundtoftegade - butik	1.825
7000gm	Offentlig vejareal	1.598
Samlet grundareal i området inkl offentlig vej		22.563
Samlet grundareal i området ekskl offentlig vej		20.565

Det bemærkes at Københavns Kommune har overtaget det nu udskilt vejareal 7000gm som offentlig vej. Arealet kan ikke indgå i beregningen af bebyggelsesprocenten for området.

Fremtidig bebyggelse indenfor lokalplanområdet

Nedenstående er en opgørelse af de fremtidige bygningsarealer i lokalplanområdet

Ejendom	Anvendelse	Adresse	Bygningsr. jf BBR	Beboelse jf BBR	Erhverv jf. BBR	Daginstitution/fritidsklub jf BBR	Serviceareal jf BBR (til plejecenter)	Dagligvarebutik og forretning	Andet (fælleslokale Urbania)	Etageareal der indgår i BR-areal	Bemærkning
4823	Beboelse	Lundtoftegade nr 25-27	7	3.465	0	0	0	0	0	0	3.780
	Klub/institution	Lundtoftegade nr 21B-C	6	0	0	756	0	0	0	0	756
	Børnehuset Tusindfryd	Lundtoftegade nr 23	5	0	0	329	0	0	0	0	329
	Beboelse/ejendomskontor	Lundtoftegade 21A	24	0	381	0	0	0	0	0	381
6194	Beboelse	Lundtoftegade 9-19	3	11.204	0	0	0	0	0	0	12.736
	Plejecenter Aftensol	Lundtoftegade 5-7	2	2.498	0	0	853	0	0	0	4.153 En del af kælderen (453 m²) indgår i BR-arealet da en del af loftet i kælderen er beliggende mere end 1,25 m over omgivende terræn
6195 (URBANIA)	Beboelse/dagligvarebutik/butik	Lundtoftegade 1	-	6.703	0	0	0	1.343	658	8.700	
Samlet				23.870	381	1.085	853			30.835	

De angivne arealer for URBANIA er det target der arbejdes frem mod således at bebyggelsesprocenten ikke overskrides.
Diverse småbygninger som skure, overdækninger og lign er ikke medregnet i ovenstående da det er forudsat at arealerne ikke indgår i bygningsarealerne til beregning af bebyggelsesprocenten
Det forudsættes at kommende lokalplan vil indeholde bestemmelser om at portarealer, åbne etager, cykelparkering, materialegård og væksthuse på tagene kan opføres ud over bebyggelsesprocenten.

Fremtidig beregnet bebyggelsesprocent

Området er beliggende i kommuneplanramme område R19.B.3.15 med en max bebyggelsesprocent på 150. Det er også en bebyggelsesprocent på 150 som er fastlagt i startredegørelsen

Beregnet bebyggelsesprocent ekskl. off. vejareal	149,9%	Beregnet bebyggelsesprocent inkl. off. vejareal	136,7%
--	--------	---	--------

De ønskede bygningsvolumener giver således en overskridelse af den tilladte bebyggelsesprocent da der ikke kan medregnes offentlige vejarealer til beregning af bebyggelsesprocenten.
En mulighed er også at den kommende lokalplan ikke arbejder med en bebyggelsesprocent men derimod med et fastsat antal etagemeter som må opføres i lokalplanområdet. Herved afkobles byggemulighederne for matriklernes arealer.

Fremtidige opgjorte friarealer

Det forudsættes at de nuværende friarealer understøtter den eksisterende anvendelse og er tilvejebragt som resultat af givne byggetilladelser. Kommunen oplyser ligeledes at der ikke er stillet krav om friarealer i tidligere byggetilladelser.

Det forventes at den kommende lokalplan vil fastsætte følgende krav til størrelsen på friarealerne som følge af at området er udpeget som rammetype B4 i Københavns Kommuneplan:
40% for boliger
10% for erhverv

Friarealbehov udløst af nybyggeri på matr.nr. 6195 - URBANIA

urbania - _opgoerelse_af_friarealer_og_bebyggelse_-_fremtidig_situation_-__.pdf

Ejendom	Bolig (40%)	Dagligvarebutik og forretning (10%)	Fælleslokale (10%)	Behov i alt ved fælleslokale som erhverv	Fælleslokale (40%)	Behov i alt ved fælleslokale som bolig
6195 (URBANIA)	2.681	134	66	2.881	263	3.078

Opgjorte friarealer i lokalplanområde (i m²):

Der henvises til vedlagte oversigtsstegning LE34_2001906-018-001 for en oversigt over de registrerede friarealer på ejendommen som fordeles sig således:

Ejendom	Friarealer på terræn	Friareal i tilknytning til cykel-p	Friarealer på offentlig vej (fortov)	Friarealer på hævet plint	Friareal på hævet tagterrasse	Opgjorte friarealer i alt på ejendommen
4823	9.940	126	0	0	0	10.066
6194	1.586	0	0	0	0	1.586
6195 (URBANIA)	803	22	0	1.386	386	2.597
Offentlig vej	0	0	555	0	0	555
Totalt opgjort	12.329	148	555	1.386	386	14.804

Det kræver godkendelse fra Københavns Kommune såfremt friarealerne på offentlig vej medregnes

Dagligvarebutikker på terræn er i overensstemmelse med kravene til friarealer medregnet i ovenstående. Det kræver en nærmere støjanalyse for at vurdere i hvilket omfang støjen påvirker opholdsarealerne iht bygningsreglementet

Det forudsættes at arealer til parkeringshuse, tekniske anlæg, pulterrum og køslederarealer ikke sig selv afføder et behov for friareal.

Det forudsættes at hævede taghaver og fælles tagterasser kan medregnes i friarealet og at dette indarbejdes i lokalplanen.

Samlet friarealbalance på matr.nr. 6195 - URBANIA:

Forudsætning at fælleslokale ansues som **gæbygger anvendelse**

Ejendom	Overskud/Underskud (Balance - fælleslokale som erhverv)
6195 (URBANIA)	-284

Samlet friarealbalance på matr.nr. 6195 - URBANIA:

Forudsætning at fælleslokale ansues som **bolig anvendelse**

Ejendom	Overskud/Underskud (Balance - fælleslokale som bolig)
6195 (URBANIA)	-481

Der er således et underskud på ejendommen ifht friareal. Det må sikres ved deklaration og ved tilladelse fra Københavns Kommune at der anvendes friarealer fra naboejendomme.

Der er som nævnt ikke stillet krav til friarealer i byggetilladelser på naboejendomme, men det kan konstateres, at der på naboejendomme i lokalplanområdet er et samlet overskud af friarealer på ca 3.500 m² hvis rammerne i B4 lægges til grund

Fremtidig opgjort bilparkering

Nedenstående beregning for parkeringskrav tager udgangspunkt i en undersøgelse af byggesagsarkivet for at klarlægge antallet af parkeringspladser stillet i tidligere byggetilladelser samt kendskab til den fremtidige bebyggelse

I forbindelse med en større omdisponering af udlearealer, opførelse af beboerhus og andre bygningsarbejder i midt 90'erne er der givet byggetilladelse (byggesag 114530) til nedlæggelse og omdisponering af parkeringsarealerne.

Der blev i byggetilladelsen givet tilladelse til og ved sikring heraf tinglyst en servitut om at der til bebyggelsen skulle anvendes i alt 649 parkeringspladser. 285 pladser som anlagte p-pladser og 364 udlagte parkeringspladser.

Af de 285 parkeringspladser blev der givet tilladelse til at 171 af disse pladser blev etableret mod Lundtoftegade på offentlig vej. Dvs **samtige** gadepladser på Lundtoftegades vestlige side.

Der henvises til vedlagte stempeldokumentation af B.4.1998 - benævnt "Parkeringsplan"

MEDDELELSE

Bygningsrådgiver, 114530
BT

I henhold til bygningslovens § 27.

Den underskrevne byggetilladelse af 30. juni 1994 vedrørende anbringelse af parkeringspladser og nedlæggelse af de nedlagte arealer, opførelse af beboerhus og anbringelse af byggepladser, herunder glædeligt afsluttet af altan samt enkelte udgangstrapper, er bl.a. lyttest betingede om:

at der ud over de 285 udlagte pladser, som vist, skal udlægges areal til de nævnte 364 pladser som kan forlægges indlagt, alle som helst Bygge- og Teknikforvaltningen Endes det nævnes:

Københavns Kommune, Bygge- og Teknikforvaltningen, den 2. oktober 1998.

På dette tidspunkt omfattede byggetilladelsen følgende nuværende ejendomme med følgende estimerede etagearealer:

Matr.nr.	Estimeret etageareal if BBR	Bemærkning
6195	842	Indenfor kommende lokalplanområde
6194	4.215	Indenfor kommende lokalplanområde
4823	18.252	Indenfor kommende lokalplanområde
i alt	23.309	Indenfor kommende lokalplanområde
172b	42.449	Indenfor kommende lokalplanområde
172a	1.769	Indenfor kommende lokalplanområde
146f	413	Indenfor kommende lokalplanområde
i alt	44.631	Indenfor kommende lokalplanområde
Samlet etageareal i område	67.940	

urbania_-_opgoerelse_af_friarealer_og_bebyggelse_-_fremtidig_situation_-__.pdf

På baggrund af ovenstående kan den nuværende parkeringsdækning beregnes til:
 104,7 dvs 1 plads pr. 105 m² etageareal
 Nedenstående er en beregning af hvor mange p-pladser der relativt kan antages at være til eksisterende bebyggelse i lokalplanområdet. Beregningen foretages ud fra de estimerede etagearealer for bebyggelsen jf oplysninger i BBR.

Antal ondtogte pladser der tilhører eksisterende bebyggelse i lokalplanområdet **98** heraf er beregnet 59 pladser af de 171 pladser som jf "Parkeringsplan" fra byggesag 114930 er beliggende på offentlig vej Lundtoftegade
 Antal udtagne pladser der tilhører eksisterende bebyggelse i lokalplanområdet **125**
 Samlet antal ondtogte og udtagne pladser der tilhører eksisterende bebyggelse: **223**

Beregning af fremtidigt parkeringsbehov
 Med realiseringen af Urbania projektet sker der nedrivning af noget af det eksisterende byggeri:

Matr.nr.	Etageareal der nedrives i m ²	Bemærkning
4823	270	Materialelager
6195	842	Dagligvarebutik
Total	1.112	

Med den udragne parkeringsdækning på ca 105 m² pr plads svarer dette til at følgende pladser kan frages efter nedrivning: **11**
 En nyberegning af det oprindeligt stillede krav i byggesag 114930 kan herefter beregnes.

Antal ondtogte pladser der tilhører eksisterende bebyggelse i lokalplanområdet efter nedrivning **93**
 Antal udtagne pladser der tilhører eksisterende bebyggelse i lokalplanområdet efter nedrivning **119**
 Samlet antal ondtogte og udtagne pladser der tilhører eksisterende bebyggelse efter nedrivning: **212**

Bemærk: I byggesagen 114930 og den tilhørende tinglysning er det angivet hvor de udtagne parkeringspladser skal være. Urbania projektet inddrager ca. 24 af disse udtagne pladser, som skal anvendes andet sted i området.

Det forventes at der stilles følgende krav til bilparkering i den kommende lokalplan:
1 plads pr. 143 m² erhverv
1 plads pr. 250 m² bolig

For nybyggeriet kan der derfor beregnes følgende behov:

Ejendom	Bolig (1 plads pr 200 m ²)	Dagligvarebutik og forretning (1 plads pr 100 m ²)	Behov i alt nybyg
6195 (URBANIA)	29	9	39

Københavns Kommune har oplyst at fælleslokalet skal opfattes som boligareal ifht udløsning af parkeringsbehov

På baggrund af ovenstående kan der herefter beregnes det samlede parkeringsregnskab i lokalplanområdet

Krav til ondtogte pladser der tilhører eksisterende bebyggelse i lokalplanområdet efter nedrivning	93
Krav til udtagne pladser der tilhører eksisterende bebyggelse i lokalplanområdet efter nedrivning	119
Krav til nybyggeri af URBANIA	39
Total behov	251 heraf 119 som skal være udtagne p-pladser

Med det nuværende design projekteres med etablering af de nødvendige 39 parkeringspladser med hhv 38 i kælder og 1 HC-parkering i terræn. Der til kommer de pladser som er angivet på Parkeringsplanen fra byggesag 114930



Signaturforklaring

	Matrikelskel	
	Lokalplangrænse	
	Tilkørsels- og parkering:	3687m ²
	Cykelparkering:	132m ²
	Friareal på offentlig vejareal:	567m ²
	Friareal matr.nr. 6195:	1462m ²
	Friareal matr.nr. 6194:	1578m ²
	Friareal matr.nr. 4823:	8892m ²
	Kælder der medregnes i BR-areal	
	Parkering udlagt f servltut	

3	Opdateret med BR-arealoplysninger fra bygning 2 på matr.nr. 6194 pba opmålingVJ	JVJ	JVJ	24.02.2023	
2	Skel ændret jf. igangværende matrikulær sag	EME	JVJ	11.11.2022	
REV		UDF.	KONTROL	GODK.	DATO

Opgørelse af friarealer og bebyggelse - nuværende situation
 Matr.nr. 4823, 6194, 6195, 7000gm Udenbys Klædebo Kvarter, København
 Lundtoftegade 1 - 53, 1.-3. sal, 2200 København NV
 Københavns Kommune

Landinspektørfirmaet LE34 København
 Energivej 34
 2750 Ballerup
 +45 7733 2222
 le34@le34.dk
 www.le34.dk

LGR	JVJ	JVJ	29.04.2022
UDF.	KONTROL	GODK.	DATO
DKTM3	DVR90	420 x 297	1:1000
KOORD. SYS.	KOTESYS.	FORMAT	MÅLFORHOLD

Svar til: 2017-0330612 af: Oliver

APPLICATION DATE

16. april 2023

SVARNUMMER

11

INDSENDT AF

Oliver

BY

København

POSTNR.

2200

ADRESSE

Lundtoftegade

HØRINGSSVAR

Det lyder hult i mine ører når man betragter en fortætning af byrummet som et løft af området.

Ved at afslutte boligafdelingen Lundtoftegade ud mod Borups Plads med en for området atypisk arkitektonisk stil, med boligklynger i varierende højde og beklædt med mørkegrønne metalplader, vil man efter min overbevisning ikke kunne opnå et sådant løft af området.

Jeg svært ved at se, hvordan nuværende beboere skal komme til at profitere af flere skygger, mindre adgang til grønne arealer, dårligere parkeringsmuligheder og givetvis større risiko for oversvømmelser og endnu dårligere vindforhold?

Borups Plads har i forvejen lidt en kedelig skæbne, ikke mindst siden renoveringen i 2006, hvor man fejlagtigt mente, at etablering af en sammenhængende betonflade med bænke og udsparede felter til beplantning ville invitere til et 'spændende opholdsrum'. Resultatet har ikke levet op til forvaltningens egne forventninger og har ligeledes skuffet enormt i lokalområdet, hvor KK ved at fjerne græs og beplantning gjorde stedet endnu mere goldt.

Der ser ud, som om man nu vil gentage tidligere fejl ved at etablere en bygning som bliver op til 24 meters høj og hvor en tredjedel af nybyggeriet vil ligge henover eksisterende grønne arealer.

Hvorfor skal vi i det hele taget blive ved med at bygge boliger i allerede tæt beboede områder og hvorfor skal en større og større del af befolkningen klumpes sammen på Nørrebro og andre steder i hovedstaden?

Når det er sagt mener jeg heller ikke, at bebyggelsesstrukturen forholder sig til stedets egenart og at man som minimum bør overveje at begrænse højden af bygningerne, samt at have fokus på at bygge bæredygtigt med respekt for området. I så fald ville man stadigvæk kunne høste de sidegevinster, som etablering af udadvendte funktioner kan give i form af øget tryk og byliv.

Svar til: 2017-0330612 af: mohamad el Yassir

APPLICATION DATE

12. april 2023

SVARNUMMER

10

INDSENDT AF

mohamad el Yassir

BY

københavn

POSTNR.

2200

ADRESSE

Lundtoftegade 41, 9. th

HØRINGSSVAR

Jeg tror miljøvurdering er nødvendigt i forbindelse med at opføre nyt boligbyggeri. Det er blandt a. vigtigt med hensyn til at sikre et godt lokal miljø for beboerne og undgå forurening mest muligt.

Svar til: 2017-0330612 af: Matthew

APPLICATION DATE

28. marts 2023

SVARNUMMER

9

INDSENDT AF

Matthew

BY

København SV

POSTNR.

2450

ADRESSE

Willy Brandts Vej 1 st tv

HØRINGSSVAR

Jeg synes, at det at kræve, at folk bruger en cykellift for at få deres cykler op fra kælderen, er en dårlig idé. Det vil være frustrerende at vente på den i myldretiden, det vil være dyrt og kræve vedligeholdelse. Derudover vil det uundgåeligt gå i stykker fra tid til anden, hvordan skal cyklisterne så få adgang til deres cykler i disse perioder? Der bør være en rampe (med en lav stigning), som cyklister kan bruge, mens de bliver siddende på deres cykler. Derudover bør designet sikre, at dem, der bruger ladcykler, også kan bruge dem let.

Endelig er en del af området inden for 500 meter fra en metrostation, så kravene til parkering af biler bør reduceres for at opfordre til mindre brug af biler.

Svar til: 2017-0330612 af: Bjarne Madsen

APPLICATION DATE

28. marts 2023

SVARNUMMER

8

INDSENDT AF

Bjarne Madsen

BY

Kbh N

POSTNR.

2200

ADRESSE

Borups Alle, 14.2 th

HØRINGSSVAR

Jeg syntes byggeriet burde være lavere mod plejehjemmet Aftensol i Lundtofte og som det ses af skygge tegninger kl. 12 vil der ikke være sol på gavlen af bygning med Aftensol og hvor Aftensol har deres fælleslokaler.

Svar til: 2017-0330612 af: Michelle schulze

APPLICATION DATE

26. marts 2023

SVARNUMMER

7

INDSENDT AF

Michelle schulze

BY

KØBENHAVN N

POSTNR.

2200

ADRESSE

Nærumgade 16, 4. Tv

HØRINGSSVAR

Hvorfor tager kommunen ikke ansvar og sørger for at bygge bæredygtigt? Ideen om områdefornyelse og en lokalplan for området Borups Plads, Lundtoftegade syd og Borups Alle er i og for sig forfriskende, da pladsen er dårligt udnyttet og en smule deprimerende at færdes i for lokalbeboere såvel som besøgende. Dog er det skuffende, at kommunen intet ansvar tager for at opføre et nybyggeri i bæredygtige (dvs biogene/cellulose) materialer, specielt dersom det både er sundere for mennesker at færdes i og at det indlejrer CO₂, i modsætning til stål, glas og beton, som kræver enormt høje temperaturer at fremstille og som dermed, modsat træ, udleder en frygtelig masse CO₂ i selve produktionsfasen. Fra 2023 må større nybyggeri ikke udlede mere end 12 kg CO₂/året fordelt over en kurve på 50 år. Hvor ligger dette byggeri på en DGNB certificeringsskala? Hvorfor er der ingenting nævnt om dette i kommunens udspil? Det er bekymrende at kommunen og andre offentlige instanser lempet på bæredygtigheds krav der normalt stilles til nybyggeri på over 1000 m². Byggeri og anlægsbranchen udleder 39% af det samlede CO₂ i drivhusgasregnskabet. Ved at opføre etageboliger i træ kan man nemt reducere CO₂ udslippet med 45%. Hvorfor ikke skabe noget mennesker og miljø kan trives i? Lundtoftegade har ikke brug for endnu en stålkasse, der er frygteligt mange af dem i forvejen. At bruge det som redegørelse for, hvorfor endnu en stålkonstruktion skal opføres i lokalområdet er fejlt og usagligt. Vi er mange som ser frem til en redegørelse for et CO₂ indeks på dette nybyggeri og hvor det ligger i forhold til DGNB certificering. Såfremt det forholder sig sådan at byggeriet ikke skal DGNB certificeres bedes kommunen redegøre for, hvorfor den undviger standarden, ydermere til hvilken fordel, da dette virker enormt ulogisk og kortsigtet. Budskabet er kort, direkte og udbyttet fagligt dokumenteret: byg bæredygtigt, byg for mennesker, miljø, trivsel og sundhed. Opfør byggeri til mennesker og et samfund der har en fremtid. Altså: Byg med træ og andre biogene materialer. Opfør noget som mennesker bliver inspirerede af. Træk inspiration fra de mange større byggerier derude, som allerede er opført i træ, det er ikke svært. På forhånd tak. Mvh Michelle Schulze, tømrerlærling og lokalbeboer

Svar til: 2017-0330612 af: Kristian Just Just Steen-Gørup

APPLICATION DATE

22. marts 2023

SVARNUMMER

6

INDSENDT AF

Kristian Just Just Steen-Gørup

BY

København N

POSTNR.

2200

ADRESSE

Stefansgade 62, 2. th.

HØRINGSSVAR

Området trænger til et løft, det er jeg enig i, dog finder jeg bryggeriet prioriteringer forkerte.

De store, og nylig renoverede, boligkarréer langs Lundtoftegade og Stefansgade burde være styrende for højden af det nye byggeri, ikke Telefonbygning. Den nye bygning burde orienterer sig mod de 5 etager, som boligkarréen på Borups Plads, og kan evt. stige i antal af etage således, at den har samme høje som Plejecenteret Aftensol i Lundtoftegade, frem for 7 etager der gradvist bliver 4 -5 etager.

Telefonbygning er godt nok en grå bygningsmasse i sin egen ret, men den afspejler ikke de omkringliggende bygninger i mursten og med pudsede facader som er kendetegnende for Nørrebro. Derfor synes jeg heller ikke det nye byggeri har det rette arkitektoniske udtryk, hvor den, som ny bygning, både fremstår som noget nyt og passer ind i omgivelserne. Et godt eksempel på nyt der passer ind er Falkoner Allé 128.

Endvidere synes jeg også det er vigtig at retningslinjerne for antallet af parkeringspladser til både cykler og biler bliver overholdt. Såfremt der kommer endnu flere beboer til Nørrebro kan det tænkes at der også kommer flere biler. Jeg er klar over et politisk ønske om at København skal være bil-fri, men der er også en virkelighed med arbejde, bringe og afhentning af børn samt øvrige ærinder, hvor en bil er nødvendig for at få hverdagen til at hænge sammen.

Svar til: 2017-0330612 af: Sissel Gram

APPLICATION DATE

17. marts 2023

SVARNUMMER

5

INDSENDT AF

Sissel Gram

BY

København N

POSTNR.

2200

ADRESSE

Borups Plads 3, 3. tv

HØRINGSSVAR

Lundtoftegade er meget bebygget allerede og det er derfor rigtig vigtigt at der kommer sammenhængskraft mellem de allerede lyse meget moderne bygninger på Lundtoftegade, samt alle de klassiske karrébebyggelser på Borups Alle og Borups Plads. Det store Telefontårn står som en enhed i sig selv og derfor vil jeg ikke mene at der er behov for at man skal matche et nyt byggeri til denne. Jeg mener det er vigtigt at inkorporere mursten og glas, så der vil blive skabt en sammenhæng mellem materialerne der er brugt i de førnævnte bygninger på Lundtoftegade og Borups Alle.

Jeg vil henvise til nybyggeriet der falder bedre ind i eksisterende bebyggelse på Falkoner Alle samt Grøndalsvængets Skole(se vedhæftet billede)

Den generelle ide om at skabe et bofælleskab støtter jeg og mener det er vigtigt vi rummer alle sociale-lag i vores samfund. Det skal gøre på en bæredygtig måde, hvor ideen kan komme til udtryk i en bygning der kan holde i mange år, både materialemæssigt men også udseendemæssigt. Når man bygger nyt har man et ansvar om at matche eksisterende omgivelser samt nytænke. Og det vil klæde bebyggelsen på Borups Plads. Byggeriet bør begrænses til de 4 etager+loft som den omkringliggende bebyggelse også!

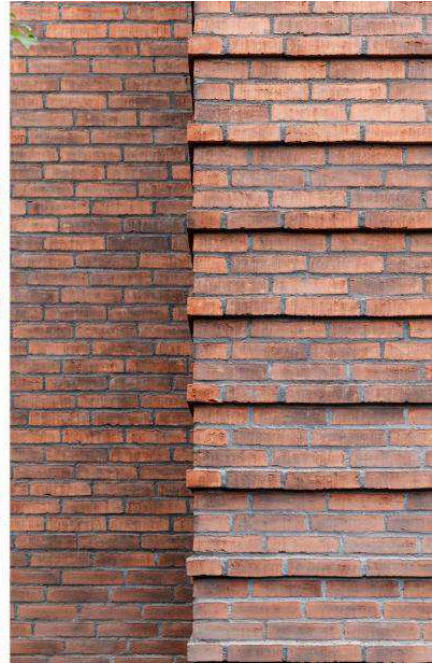
MATERIALE:

falkoner alle 118 mangor nagel detaljer.jpg

gvs 96a4199-1024x713.jpg

kobenhavn-grondalsvaengets-skole-13.jpg

falkoner_alle_118_mangor_nagel_detaljer.jpg



gvs_96a4199-1024x713.jpg





Svar til: 2017-0330612 af: Enna Sofie Vendelbo Petersen

APPLICATION DATE

16. marts 2023

SVARNUMMER

4

INDSENDT AF

Enna Sofie Vendelbo Petersen

BY

Brønshøj

POSTNR.

2700

ADRESSE

Parkstykket 14 st.

HØRINGSSVAR

Rigtig god idé med et bæredygtigt bofællesskab. Jeg støtter idéen om Urbania!

Svar til: 2017-0330612 af: Ian Kennedy

APPLICATION DATE

14. marts 2023

SVARNUMMER

3

INDSENDT AF

Ian Kennedy

BY

København N

POSTNR.

2200

ADRESSE

Stefansgade 63, 3. tv.

HØRINGSSVAR

Nørrebro er meget tæt bebygget allerede. Byggeriet bør begrænses til de 4 etager+loft som den omkringliggende bebyggelse har og ikke matche en enkelt overdimensioneret erhvervsbygning som ikke passer ind i forvejen. De er også meget mørke i forhold til de omkringliggende bygninger og vil skygge en del for bebyggelserne på både Stefansgade og særlig Lundtoftegade

Svar til: 2017-0330612 af: Per Christensen

APPLICATION DATE

14. marts 2023

SVARNUMMER

2

INDSENDT AF

Per Christensen

BY

København N

POSTNR.

2200

ADRESSE

Lundtoftegade 13, 4. tv.

HØRINGSSVAR

Det er et alt for højt byggeri, og vil skæmme for udsigten. (Se foto)

Forslag hvis der skal bygges nyt der! Max 2 etager og evt. med kælder rum.

Og i øvrigt: Find et andet sted til den form for byggeri. Der er rigeligt med beboelse i Lundtoftegade.

MATERIALE:

maj billeder proeve 005.jpg

maj_billeder_proeve_005.jpg



Svar til: 2017-0330612 af: Martin Østergaard Hansen

APPLICATION DATE

14. marts 2023

SVARNUMMER

1

INDSENDT AF

Martin Østergaard Hansen

BY

København N

POSTNR.

2200

ADRESSE

Borups Alle 27, 4tv

HØRINGSSVAR

Jeg syntes generelt at Nørrebro er tæt nok bebygget og projektet her, tegner mere på at kommunen og entreprenører forsøger at hente den sidste del af de ledige grunde ud af området, og gør dem klar til bebyggelse. Der er i forslaget lagt op til at der skal være publikums aktiviteter, men de cafeer som ligger på den anden side af bispeengbuen, frederiksberg siden har svært ved at løbe rundt, fordi befolkningsgrundlaget ikke er der og fordi der kommer 100 boliger mere, ændre det ikke ved det faktum, da Bispeengbuen danner en naturlig skæld mellem de to bydele, Nørrebro på den ene side og Frederiksberg på den anden. Sagt med andre ord, vil der være stor risiko for at vi vil få butikslokaler som ikke kan lejes ud.

En anden ting er at bydelen mangler fodboldbaner. Der er 2 baner til 80.000 mennesker og der kunne sagtens indrettes sportsaktiviteter der, som holder teenager væk fra bandemiljøet. Hvem gider for øvrigt bo lige op ad en larmende indfaldsvej, med udsigt over til et grå og kedelig kontorhus? Med det nye boligområde, som vil skygge for solen på Borups Plads, og ødelægge cafeens mulighed for at overleve. Dermed kommer vi til at se et område der visner hen og hvor interessen vil dale, sammen med priserne på vores lejligheder. Derudover er der mange ældre der handler i Fakta, som i byggeperioden, skal væk og det bliver en udfordringer for disse ældre at få handlet - men man kan selvfølgelig smide hjemmehjælp efter dem, i det omfang den enkelte ønsker dette - det vil blot belaste kommunekassen ekstra, da hjemmehjælp koster penge og samtidige har man i Københavns Kommune store rekrutteringsudfordringer med at få hjemmehjælp nok.

Så sagt helt kort: nej tak til byggeri, ja tak til flere fodboldbaner og mere sportsaktiviteter til de unge og alle andre som har lyst til at lege med en bold.