

SVAR PÅ HENVENDELSER FRA HØRING

FORSLAG TIL LOKALPLAN LUNDTOFTEGADE SYD OG KOMMUNEPLANTILLÆG

Nedenfor er hørings svar kort refereret og besvaret af forvaltningen. Der er modtaget 26 henvendelser i høringsperioden fra den 13. marts 2023 til den 9. maj 2023. Henvendelserne kan ses i bilag 4 Henvendelser i høringsperioden.

Forslag om ændringer efter høringen

Forvaltningen foreslår ændringer til lokalplanforslaget på baggrund af høringen. Ændringerne fremgår af bilag 6 Forslag til ændringer efter høring. Derudover foretages en række mindre redaktionelle rettelser.

Emner i henvendelserne

Henvendelserne er besvaret efter emne.

"(3)" tal i parentes angiver, hvor mange der har henvendt sig om emnet.

"(O)" angiver, at en offentlig instans har henvendt sig om emnet.

"(LU)" angiver, at et lokaludvalg har henvendt sig om emnet.

Anvendelse	2
(1) Tvivl om befolkningsgrundlag til publikumsorienteret serviceerhverv	2
(4) Boligtypen	2
(8) Skal der bygges mere i Lundtoftegade	2
Trafik og mobilitet.....	3
(1) Risiko ved flere overkørsler mod Borups Allé	3
(1) Cykellift.....	3
Parkering	3
(2) Antallet af cykel- og bilparkeringspladser	3
(4) Nedlæggelse af offentlige bilparkeringspladser.....	4
Ydre fremtræden.....	4
(9) Byggeriets farve bliver for mørk.....	4
Omfang og placering af bebyggelsen	5
(13, O, LU) Byggeriet bliver for højt	5
(O) HOFOR fjernvarmeledning	6
Bevaringsværdige bygninger	6
(O) Telefonhuset.....	6
Ubebyggede arealer	6
(3, LU) Nørrebro mangler boldbaner.....	6



(10) Borups Plads bør renoveres, men bekymring for skygge.....	7
(5) Der fældes flere træer, end der plantes.....	7
(1) Klima/skybrudsikring.....	7
Miljøforhold	8
(1) Skal projektet miljøvurderes.....	8
Andre emner	8
(2) Hvorfor stilles der ikke flere krav til bæredygtigt byggeri	8
(1) Bebyggelsesprocent	8

Anvendelse

(1) Tvivl om befolkningsgrundlag til publikumsorienteret serviceerhverv

Henvendelse 1.

Indsiger bemærker, at cafeerne på den anden side af Bispeengbuen har svært ved at løbe rundt og stiller sig derfor tvivlende overfor, om de kommende publikumsorienterede arealer i stueetagen vil kunne løbe rundt.

Forvaltningens svar

Forvaltningen bemærker, at der i henvendelsen særligt henvises til cafeer. Publikumsorienteret serviceerhverv er defineret ved at være butikker, som er særligt orienteret mod kunder dvs. at kategorien rummer flere muligheder end cafeer. Det kunne fx også være et apotek, tøjbutikker eller en cykelhandler. Forvaltningen ser et stort potentiale i at få flere kundeorienterede funktioner på det pågældende hjørne, som kan spille sammen med tilbuddene på Borups Plads.

(4) Boligtypen

Henvendelse 4, 5, 17, 19.

Henvendelserne går på boligtypen i lokalplanforslaget.

To er positivt indstillet overfor byggeriet af et bofællesskab.

To bemærker, at alle boligerne bliver almene familieboliger, hvilket lejlighederne i AKB Lundtoftegade også er. De foreslår derfor at bygge ejerboliger, andel eller blandede almene boliger, fx ældre- eller ungdomsboliger for at skabe en mere varieret beboersammensætning og øge den social bæredygtighed i området.

Forvaltningens svar

Forvaltningen bemærker, at grunden er ejet af det almene boligselskab AKB København, som ønsker at bygge et alment bofællesskab. I forhold til almene lejlighedstyper så bemærker forvaltningen, at et bofællesskab forventes at tiltrække en særlig målgruppe, selvom boligtypen betegnes som familieboliger. Etablering af et bofællesskab vil derfor kunne bidrage til en mere varieret beboersammensætning og øge den sociale bæredygtighed i området.

(8) Skal der bygges mere i Lundtoftegade

Henvendelse 1, 2, 3, 11, 13, 19, 23, 24.

Otte henvendelser bemærker, at Nørrebro allerede er tæt nok bebygget og der ikke bør bygges mere. I stedet for at bygge boliger burde nye grønne byrum prioriteres. Der er en særligt udtalt mangel på idrætsfaciliteter og boldbaner på Nørrebro.

Forvaltningens svar

Da grunden ikke er en kommunal grund, kan kommunen ikke kræve, at området skal omdannes til et grønt offentligt tilgængeligt byrum. AKB Lundtoftegade har dog planer om at renovere fodboldbanen og åbne det sydlige af AKB Lundtoftegades gårdrum mere op.

Trafik og mobilitet

(1) Risiko ved flere overkørsler mod Borups Allé

Henvendelse 23.

En henvendelse bemærker, at det øgede antal af ind- og udkørsler til parkeringskælderen fra Borups Allé vil øge risikoen for ulykker. I dag er der meget begrænset overkørsel af lastbiler med varelevering til dagligvarebutikken.

Forvaltningens svar

Forvaltningen er opmærksomme på, at der er meget trafik på Borups Allé, der er særligt mange cyklister. Der er i bebyggelsesplanen arbejdet med at sikre gode oversigtsforhold ved de nye overkørsler. Det er gjort ved at indtænke plads indenfor byggefeltet ved siden af bilerne, så der skabes godt udsyn ned af Borups Allé, samt ved at foreslå parkeringspladser på Borups Allé nedlagt.

(1) Cykellift

Henvendelse 9.

Bygherre planlægger at anlægge en cykellift, som kan transportere cykler op og ned fra cykelparkeringspladserne i kælderen. Henvendelsen bemærker, at der i stedet bør laves en rampe med lav stigning, så cykler og ladcykler kan transporteres den vej.

Forvaltningens svar

Forvaltningen bemærker, at der i forbindelse med nedkørslen til parkeringskælderen forventes også at blive mulighed for, at cykler kan benytte nedkørslen, men at forvaltningen ikke kan stille krav om dette i lokalplanen, men vejmyndighed kan gøre det i forbindelse med byggesagen.

Parkering

(2) Antallet af cykel- og bilparkeringspladser

Henvendelse 6, 9.

En henvendelse bemærker, at selvom der er et politisk ønske om, at København skal være bilfri, er det vigtigt, at retningslinjerne for antallet af parkeringspladser til både cykler og biler overholdes for at få hverdagen til at hænge sammen. En anden bemærker, at en del af lokalplanområdet er indenfor 500 m af en metrostation, og kravene til parkering derfor bør reduceres.

Forvaltningens svar

Lokalplanforslaget overholder de i kommuneplanen 2019 fastsatte normer for både cykel- og bilparkering. Forvaltningen vurderer, at der i dette lokalplanforslag

ikke er grundlag for at afvige fra kommuneplanens normer. Ønskes parkeringsnormen ændret, kræver det kommunetillæg.

(4) Nedlæggelse af offentlige bilparkeringspladser

Henvendelse 11, 17, 19, 22.

Der forventes nedlagt 10 offentlige parkeringspladser på Borups Allé. Det pointeres, at det er en forringelse i et område, hvor det i forvejen er svært at finde parkeringspladser. De parkeringspladser, som etableres i konstruktion, bør gøres tilgængelige for alle områdets beboere samt kunderne til COOP.

Forvaltningens svar

Der vil blive etableret parkeringskælder i konstruktion, hvor der etableres parkeringspladser til dagligvarebutikkens kunder og til de kommende boliger. Forvaltningen kan ikke kræve, at privat anlagte parkeringspladser på privat grund gøres offentlig tilgængelige eller bestemme, hvem der skal bruge dem. Belægningsgraden på de offentlige parkeringspladser på denne del af Borups Allé er 53 % (kl. 22).

Ydre fremtræden

(9) Byggeriets farve bliver for mørk

Henvendelse 3, 5, 6, 14,16,17, 19, 22, 24.

Henvendelserne bemærker, at farven er meget mørk i forhold til de omkringliggende bygninger. De henviser til at bygningen i højere grad burde afspejle de omkringliggende bygninger i røde mursten eller lyse pudsede facader. Én bemærker, at for at skabe sammenhæng med de omkringliggende lyse og moderne bygninger bør der inkorporeres mursten og glas.

Derudover bemærker flere, at den mørke farve negativt forstærker oplevelsen af bebyggelsens højde mod Borups Plads.

Forvaltningens svar

Forvaltningen bemærker, at der udover de gamle karréer med lyse pudsede facader også ligger AKB Lundtoftegade bebyggelsen, som er opført i gule tegl og med metal facader.

Det kommende byggeri minder ikke om de omkringliggende byggerier. Det er hverken en karré eller en stok-bebyggelse. Det nye byggeri forsøger derfor heller ikke at efterligne de omkringliggende karréers arkitektoniske udtryk. Byggeriets form er tilpasset hjørnegrunden og bidrager med noget nyt til stedet. Kampsportens hus ved Nørrebrostation er et andet eksempel på et nyt byggeri, hvor byggeriet tilpasses stedet, men tilbyder et andet arkitektonisk udtryk end det omkringliggende.

Forvaltningen foreslår at udvide farvepaletten i lokalplanforslaget til grøn, så byggeriet ikke er begrænset til mørkegrøn. Byggeriets farve kan derved blive et større spektrum indenfor grønne farver - lyse og mørke.

Forslag om ændring af lokalplanen

Forvaltningen foreslår på denne baggrund, at følgende bestemmelser i § 7 ændres:

- § 7, stk. 1 Facader, c, g, i, l.
- § 7, stk. 2 Vinduer, døre og indgangspartier, g, i.

- § 7, stk. 3 Altaner, altangange, karnapper og brandtrapper, d, g, i.
- § 7, stk. 4 Tage, d, e.

Ændringerne fremgår af bilag 6 Forslag til ændringer efter høring.

Omfang og placering af bebyggelsen

(13, O, LU) Byggeriet bliver for højt

Henvendelse 2, 3, 5, 6, 8, 11, 13, 15, 16 17, 19, 22, 23, LU, O.

Nørrebro Lokaludvalg er positive overfor det forslåede byggeri men opfordrer 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.

Plejehjemmet Aftensol er positive overfor nye naboer og bedre udnyttelse af udearealerne omkring plejehjemmet. De er dog bekymrede over den skygge som bygningen vil kaste særligt på gavlen, der bruges som spisestue for beboerne ved middagstid. Foruden solen i spisestuen har lysindfaldet fra gavlen betydning for lyset i den tilstødende opholdsstue og på gangen.

De andre henvendelser bemærker generelt, at byggeriet er for højt. Hovedparten af henvendelserne bemærker, at byggeriet ikke skal tilpasse sig telefonhusets højde, men i højere grad burde tilpasse sig den omkringliggende bebyggelsesstruktur og derfor begrænses til 4 etager + loft. En bemærker, at byggeriet max bør være 2 etager.

En bemærkning er særligt rettet mod, at byggeriet bør være lavere mod plejehjemmet Aftensol, så de ikke får skygge på deres fælleslokaler i gavlen kl. 12 den 21. marts. To bemærker, at solenenergianlæg og teknik samt eventuelle støjskærme til tagterrasser vil sløre højdeforskellene på bygningerne samt øge højden.

Forvaltningens svar

Det nye byggeris base med erhverv og fælleslokale bliver 6 m. Boligerne bygges oven på, så bygningen samlet kommer til at variere mellem 6 m og 24 m. Forvaltningen bemærker, at de omkringliggende karréer er 5 etager + tag. De omkringliggende bebyggelser har følgende højder.

	Højde	Etager
Telefonhuset (uden tårn)	Ca. 37 m	9 etager
Omkringliggende karréer	Ca. 21 m inkl. tag	5 etager
Plejehjemmet	Ca. 16 m	5 etager
AKB Lundtoftegade	Ca. 37 m	12 etager

Det kommende byggeri vil på de to højeste steder være 13 meter lavere end Telefonhuset. Der er generelt arbejdet med bebyggelsesstrukturen, så der skabes mindst mulige skyggegener på de nærliggende udearealer og bygninger. Ved at placere de to steder, hvor bygningen kan blive 24 m, mod Borups Plads og mod Borups Allé er der længst mulig afstand til naboerne. Lundtoftegade er 35 m bred. Bygningen tættest mod plejehjemmet Aftensol bliver 15 m og afstanden er 17,5 m.

Der vil komme lidt mere skygge på de interne grønne arealer, der er dog allerede i dag skygge fra Telefonhuset og Teletårnet. For plejehjemmets udearealer vil der være lidt mere skygge i forår og efteråret, mens der fortsat vil være sol hen over

sommeren (se bilag 2, s.12 og 13 & se bilag 11). Plejehjemmet ønsker at omdanne og rykke deres udearealer, så deres primære udearealer ikke har niveauforskelle som nu, og derfor kan bruges mere optimalt jf. forandringsplanen for Lundtoftegade Syd. Udearealerne ville derved blive rykket væk fra skyggen. Eventuel omdannelse vil afhænge af budgetmidler.

Forvaltningen har modtaget supplerede skyggediagrammer for at undersøge skyggepåvirkningen mod plejehjemmet, særligt ved gavlen med fælleslokaler. Skyggediagrammet viser, at der i marts kommer lidt skygge på plejehjemmet, men at skyggen er begrænset til en kortere periode og kun på de nederste etager (se bilag 11).

Vedr. solceller og teknik på tag så skal det ifølge lokalplanen være trukket væk fra tagets kant med 2,5 m.

(O) HOFOR fjernvarmeledning

Henvendelse O.

HOFOR har en fjernvarmeledning liggende tæt på det planlagte byggefelt. HOFOR bemærker, at deres ledninger skal respekteres, og at byggefeltet derfor skal placeres 1 meter fra fjernvarmeledningen, samt at de gerne vil i dialog med bygherre, så ledningen kan sikres i forbindelse med gravearbejdet.

Forvaltningens svar

Bygherre er blevet gjort opmærksom på forholdet. Forvaltningen bemærker, at der i byggefeltets afgrænsning er indlagt fleksibilitet til at rykke bygningen lidt, hvis det findes nødvendigt.

Bevaringsværdige bygninger

(O) Telefonhuset

Henvendelse Københavns museum

Københavns Museum bemærker, at en væsentlig bevaringsværdi i området er Telefonhuset og Teletårnet – i kraft af deres højde og volumen. Derfor skal begge fortsat stå markant højere end det øvrige byggeri. Teletårnet vurderes på linje med byens øvrige tårne og er en væsentlig del af byens visuelle pejlemærker og står som en moderne pendant til de øvrige københavnske tårne. Københavns Museum bemærker også, at bygherre skal være opmærksom på, at der tidligere er fundet fortidsminder ved udgravninger nær området.

Forvaltningens svar

Forvaltningen bemærker, at Telefonhuset (uden tårn) er ca.37 m højt, mens det nye byggeri maksimalt bliver 24 m. Telefonhusets base kommer derved til at være 13 m højere end det nye byggeri, og det vurderes derfor, at Telehuset fortsat vil stå markant højere end det omkringliggende byggeri.

Ubebyggede arealer

(3, LU) Nørrebro mangler boldbaner

Henvendelse 1, 19, LU.

To henvendelser bemærker, at Nørrebro mangler fodboldbaner. Nørrebro Lokaludvalg bemærker, at de ikke håber, at AKB's projekt med et

bevægelsestorv bliver påvirket af det nye byggeri, da det har afgørende betydning for lokalområdet.

Forvaltningens svar

Forvaltningen bemærker, at AKB Lundtoftegade har planer om at renovere fodboldbanen og åbne det sydlige af AKB Lundtoftegades gårdrum mere op. Det nye byggeri og bevægelsestorvet er koordineret. Den nye lokalplan beskriver ikke bevægelsestorvet, da der i forvejen ligger en boldbane, og lokalplanen ikke er til hinder for anlæggelse af bevægelsestorvet.

(10) Borups Plads bør renoveres, men bekymring for skygge

Henvendelse 1, 6, 7, 11, 13, 14, 15, 17, 22, 24

Fem henvendelser bemærker, at Borups Plads og hjørnet, hvor COOP 365 ligger, kunne trænge til et positivt løft. En af dem henviser negativt til renoveringen af pladsen i 2006, som medførte flere belagte flader og mindre grønt.

Fem henvendelser pointerer, at nybyggeriet vil skygge på Borups Plads og forringe de eksisterende cafeers forhold. Derudover bemærker fire, at der er en risiko for, at der bliver skabt dårligere vindforhold.

Forvaltningens svar

Borups Plads er udenfor lokalplanafgrænsningen, og en renovering af pladsen er derfor ikke håndteret i lokalplanen.

Forvaltningen bemærker, at der om eftermiddagen i forårs- og efterårsmånederne allerede er en betydelig skygge på Borups Plads fra Telefonhuset. Forvaltning har til oplysning af sagen modtaget ekstra skyggediagrammer fra rådgiver for at se skyggens bevægelse over Borups Plads. Skyggediagrammer viser, at Borups Plads i sommermånederne vil få lidt mere skygge, men at det først vil være efter ca. kl. 19.30 i juni. Den øgede skygge er derfor begrænset (se bilag 11).

(5) Der fældes flere træer, end der plantes

Henvendelse 17, 19, 22, 23, 24.

Henvendelserne bemærker, at der fældes 28 træer, og at der kun plantes 20 nye træer. Der henvises til, at det ikke harmonerer med Københavns Kommunes træ- eller biodiversitetsstrategi.

Forvaltningens svar

Bygherre har på baggrund af høringsvarene foreslået, at der plantes 8 ekstra træer indenfor lokalplanområdet.

Forslag om ændring af lokalplanen

Forvaltningen foreslår på denne baggrund, at § 8, stk.8, om beplantning ændres. Ændringen fremgår af bilag 6: Forslag til ændringer efter høring.

(1) Klima/skybrudsikring

Henvendelse 17.

Det er positivt, at lokalplanen beskriver, at bebyggelse og terrænbearbejdning ikke må hindre gennemførelse af anlæg til at håndtere skybrud. Det ville dog være endnu mere positivt, hvis lokalplanen og bebyggelse bidrog positivt til klimasikring af området fx ved at håndtere regnvand lokalt.

Forvaltningens svar

Københavns Kommune stiller krav til bygherre om at separatkloakere nye byudviklingsområder, i takt med at kloaksystemet udvides. Se Københavns spildevandsplan for at se mere om projekterne. Bygherre har til spildevandsplanens tillæg 2023 meldt, at de planlægger at etablere et LAR-projekt til nedsivning af regnvand. Lokalplanen er ikke til hinder for etablering af et LAR-projekt.

Miljøforhold

(1) Skal projektet miljøvurderes

Henvendelse 10.

En bemærker, at for at sikre et godt lokalmiljø og undgå forurening mest muligt så mener de, at det vil være nødvendigt at lave miljøvurdering af projektet.

Forvaltningens svar

Der er i forbindelse med lokalplanforslaget foretaget en miljøscreening af projektet, hvor det er vurderet, at det ikke var nødvendigt at lave en miljøvurdering. Dette vurderes, dels fordi der allerede ligger en dagligvarebutik, dels fordi der omkring allerede ligger bebyggelser i samme omfang og skala.

Andre emner

(2) Hvorfor stilles der ikke flere krav til bæredygtigt byggeri

Henvendelse 7, 17.

To bemærker, at lokalplanen peger på tre initiativer fra Københavns Bæredygtighedsværktøj. De vurderer, at kun tre initiativer er useriøst for et byggeri, der brander sig for at være bæredygtigt, samt spørger til, hvor byggeriet ligger i forhold til en DGNB-certificering? Dertil bemærkes, at kommunen burde kræve, at der bygges i biogene materialer.

Forvaltningens svar

Forvaltningen bemærker, at der i en lokalplan kan stilles krav til fx anvendelse, facadematerialer og andelen af grønt, men at der ikke kan stilles krav til 'det indvendige' fx konstruktionen. Borgerrepræsentationen besluttede 24. juni 2020, at almene byggerier med en entreprisum, som overstiger 20 mio. kr. skal DGNB certificeres til sølv. Processen for denne lokalplan startede i 2017, og forvaltningen kan derfor ikke stille krav om, at dette byggeri skal DGNB certificeres.

Bygherre har dog intentioner om, at byggeriet skal være bæredygtigt fx ved at opsætte solceller, at byggeriets konstruktioner laves i træ, boligerne er mindre og i stedet er der mange fælles kvadratmeter. Grundet planlovens nuværende form er det for nuværende begrænset, hvor mange krav forvaltningen kan stille til byggeriets bæredygtighed i forbindelse med en ny lokalplan. Fra januar 2023 blev det indført i bygningsreglementet, at alle nye byggerier maksimalt måtte udlede 12 kilo CO₂ pr m², hvilket dette byggeri vil skulle overholde.

(1) Bebyggelsesprocent

Henvendelse 12

Bygherre har fået en landinspektør til at foretage en opmåling af de eksisterende ejendomme indenfor lokalplanområdet. Landinspektøren har målt op og har

fundet frem til, at der er bygget lidt mindre, end hvad der tidligere har været forudsat. På baggrund af den opdaterede opmåling, så bemærkes det, at den nye lokalplan bør afspejle, at der kan opføres 8.700 m² indenfor lokalplanområdet og ikke som hidtil forudsat 8.650 m².

Forvaltningens svar

Forvaltningen bemærker, at det er muligt at bebygge området op til 150%. De muliggjorte kvadratmeter i lokalplanforslaget er udregnet ud fra restbyggemuligheden på grunden. På baggrund af den nye opmåling, hvor det er konstateret, at der er bygget mindre end tidligere antaget, kan antallet af kvadratmeter derfor opjusteres med 50 kvadratmeter. De ekstra kvadratmeter kan rummes indenfor det muliggjorte byggefelt, fastsatte højder og etager i lokalplanforslaget.

Forslag om ændring af lokalplanen

Forvaltningen foreslår på denne baggrund, at § 6, stk. 1. bebyggelsens omfang og placering ændres. Ændringen fremgår af bilag 6 Forslag til ændringer efter høring.