

# SVAR PÅ HENVENDELSER FRA HØRING

## FORSLAG TIL LOKALPLAN NØRREBROGADE 33

Nedenfor er høringssvar kort refereret og besvaret af forvaltningen. Der er modtaget 8 henvendelser i høringsperioden fra den 1. juli 2024 til den 26. september 2024. 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 7 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.

|                                                                                |          |
|--------------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>FORSLAG TIL LOKALPLAN NØRREBROGADE 33 .....</b>                             | <b>1</b> |
| <b>Anvendelse .....</b>                                                        | <b>2</b> |
| (2) Udfordringer vedrørende serviceerhverv .....                               | 2        |
| <b>Parkering .....</b>                                                         | <b>2</b> |
| (1) Sikring mod bilparkering i gården .....                                    | 2        |
| <b>Omfang og placering af bebyggelsen .....</b>                                | <b>3</b> |
| (LU, 2) Der bør kun tillades bygning i samme dybde som eksisterende bygning .. | 3        |
| (2) Mindre bygning med mulighed for tagterrasse .....                          | 3        |
| (LU, 2) Bygningshøjde bør reduceres.....                                       | 4        |
| (1) Bebyggelsesprocenten bør øges .....                                        | 4        |
| (1) Bebyggelsens højde bør justeres så bygningen kan rumme flere boliger.....  | 5        |
| <b>Ydre fremtræden.....</b>                                                    | <b>5</b> |
| (LU) Opbakning til at byggeriet får en lignende karakter .....                 | 5        |
| (1) Adgangsforhold til åben trappekonstruktion .....                           | 5        |
| (O, 5) Bygningen på Nørrebrogade 33 bør bevares.....                           | 5        |
| <b>Ubebyggede arealer .....</b>                                                | <b>6</b> |
| (1) Koordinering med gårdlav i forbindelse med ubebyggede arealer .....        | 6        |
| <b>Andre emner .....</b>                                                       | <b>6</b> |
| (2) Forhold til gårdlavets servitutter .....                                   | 6        |
| (1) Sikring af medlemskab til gårdlav .....                                    | 7        |



|                                                                 |   |
|-----------------------------------------------------------------|---|
| (1) Koordinering vedr. nedrivning af eksisterende bygning ..... | 7 |
|-----------------------------------------------------------------|---|

## Anvendelse

### (2) Udfordringer vedrørende serviceerhverv

Henvendelse 1 Blågårdskarrens Gårdlav, 5 E/F Nørrebrogade 31

Blågårdskarrens Gårdlav udtrykker bekymring over, at den foreslåede lokalplan muliggør etablering af serviceerhverv i området, herunder caféer og specialbutikker. De påpeger blandt andet, at serviceerhverv kan generere betydelige mængder affald, hvilket kan overbelaste den eksisterende affaldsforvaltning i gårdlavet. Dette kan kræve yderligere ressourcer til korrekt bortskaffelse og rengøring af fællesarealerne.

Blågårdskarrens Gårdlav og E/F Nørrebrogade 31 påpeger herudover, at etablering af caféer og fødevarerbutikker kan medføre øget støj fra udsugningsanlæg, musik og gæster, både i og uden for åbningstiderne. Desuden kan lugt fra madlavning, opbevaring og affald sprede sig til de omkringliggende boligområder, hvilket kan forringe beboernes livskvalitet. De påpeger desuden, at øget affald og fødevarerhåndtering kan medføre en forhøjet risiko for rotter i området.

Blågårdskarrens Gårdlav ønsker desuden, at lokalplanen forhindrer, at gården kan anvendes til udeservering eller ophold i gården for kunder/gæster til serviceerhverv.

#### *Forvaltningens svar*

Lokalplanområdet for Nørrebrogade 33 er i Kommuneplan 2019 udpeget som bymidteområde. I kommuneplanen fastsættes det, at for et sådant område skal der tilstræbes en stærk dagligvarehandel og en god udvalgsvarerhandel, så disse områder kan fungere som nære indkøbs- og mødesteder for bydelens borgere. Lokalplanen følger således kommuneplanen bestemmelser ved at udlægge serviceerhverv.

Forvaltningen bemærker desuden, at der med det eksisterende plangrundlag også er mulighed for serviceerhverv på ejendommen. Nærværende lokalplan ændrer således ikke den eksisterende anvendelse ved at udlægge serviceerhverv i området. Det bemærkes, herudover, at lokalplanens § 3, stk. 6 fastsætter, at der kun må udøves virksomhed i forureningsklasse 1 (ingen forurening). Eventuelle caféer og restauranter indenfor lokalplanområdet vil være omfattet af Københavns Kommunes miljøkrav til indretning og drift af restauranter, herunder også støj- og lugtregulering samt eventuelle særlige behov for affaldshåndtering.

På denne baggrund vurderer Teknik- og Miljøforvaltningen at det er hensigtsmæssigt at fastholde muligheden for serviceerhverv på ejendommen.

Forvaltningen foreslår, at der fastsættes en bestemmelse, der præciserer at gården ikke må anvendes til publikumsorienterede funktioner, se bilag 7.

## Parkering

### (1) Sikring mod bilparkering i gården

Henvendelse 1 Blågårdskarrens gårdlav

Blågårdskarrens gårdlav udtrykker bekymring for, at lokalplanen ikke tydeligt fastsætter, at bilparkering ikke må ske inden for lokalplanområdet.

#### *Forvaltningens svar*

Forvaltningen er enig i, at bilparkering ikke kan ske inden for området, og præciserer kommentaren vedrørende dette, se bilag 7.

## **Omfang og placering af bebyggelsen**

### **(LU, 2) Der bør kun tillades bygning i samme dybde som eksisterende bygning**

Henvendelse 5 E/F Nørrebrogade 31, 8 Nørrebro Lokaludvalg

E/F Nørrebrogade 31 udtrykker bekymring over, at lokalplanforslaget tillader byggeri i gårdrummet, hvilket vil medføre kritiske indbliksgener for beboerne på flere etager i Nørrebrogade 31, særligt på 1. og 2. sal. De udtrykker bekymring for at forslaget giver mulighed for, at der i byggefelt B kan opføres en åben trappekonstruktion på op til tre etager i metal eller beton for at sikre adgang til bygningen i byggefelt A, jf. § 5, stk. 2, litra c. E/F Nørrebrogade 31 påpeger, at denne form for "altangangshus" vil være fremmed for både karreen og området generelt, og henviser til mange dårlige erfaringer med denne bebyggelsesform, især hvad angår ringe dagslysforhold for boligerne i den nye ejendom.

Både E/F Nørrebrogade 31 og Nørrebro Lokaludvalg foreslår, at forslaget ændres således, at der kun tillades opførelse af en ejendom i samme dybde som den nuværende ejendom for at imødekomme bekymringen vedrørende indbliksgener, og at muligheden for etablering af en åben trappekonstruktion samt tagterrasse fjernes.

#### *Forvaltningens svar*

Forvaltningen bemærker, at der i lokalplanforslaget er givet mulighed for at etablere yderligere bebyggelse mod gården for at give mulighed for at etablere regulære rum. Forvaltningen kan oplyse, at byggefeltet, eksklusive tilføjelsen mod gården, har en størrelse på 44 m<sup>2</sup> - omkring 4,5 m x 11 m, hvilket vurderes at være knapt, hvis der også skal etableres bygningselementer såsom trappe i byggefeltet.

Teknik- og Miljøforvaltningen vurderer desuden, at muligheden for at kunne etablere en åben trappekonstruktion vil give tilstrækkelig fleksibilitet for at kunne finde den bedste løsning til det konkrete projekt. Det bemærkes desuden, at der med det primære byggefelt mod Nørrebrogade er fastlagt bestemmelser om facader mv., som sikrer, at bygningen etableres med samme udtryk som eksisterende bygning.

Herudover bemærkes det, at byggefeltet mod gården der, hvor det er tættest nabobebyggelsen, er fastlagt med et vinklet hjørne på byggefeltet, der sikrer en afstand på omkring 9,5 m til modstående bygning. Ved den øvrige del af byggefeltet vil der være omkring 7,5 m til modstående bygning. I det lokalplanen fastsætter, at indgang til bolig skal ske fra gården, vil det være oplagt at denne bygningsdel anvendes til opgangstrappe, hvorfor indbliksgenerne vurderes ikke at være væsentlige.

### **(2) Mindre bygning med mulighed for tagterrasse**

Henvendelse 5 E/F Nørrebrogade 31, Henvendelse 1 Blågårdskarréens Gårdlav.

E/F Nørrebrogade 31 udtrykker modstand mod forslaget om at tillade etablering af en mindre bygning i gården, såsom et cykelskur, pavillon, drivhus eller lignende, jf. § 5, stk. 4.

E/F Nørrebrogade 31 og Blågårdskarréens Gårdlav udtrykker bekymring for muligheden for en tagterrasse på den mindre bygning i gården. De udtrykker særlig bekymring med hensyn til støj- og indbliksgener for beboerne og brugere af gården, hvilket vil påvirke kvaliteten af udearealerne negativt, især i relation til potentiel udeservering fra caféer og publikumsorienteret erhverv. E/F Nørrebrogade 31 finder desuden, at forslaget er uforeneligt med den eksisterende fælles organisering og indretning og foreslår derfor, at muligheden for etablering af den mindre bygning og tagterrasse fjernes.

Blågårdskarréens Gårdlav peger desuden på, at der bør stilles krav til at den mindre bygning opføres samme materialer som gårdens øvrige nyere cykelskure, som er opført i læketræ og sedumtag.

#### *Forvaltningens svar*

Teknik- og Miljøforvaltningen erkender at tagterrassen vil kunne uhensigtsmæssige indbliksgener, og foreslår derfor at muligheden udgår. For at sikre tilstrækkelige friarealer i området, foreslås den mindre bygnings byggefelt indskrænket, som vist i bilag 7. Der stilles desuden krav til, at den mindre bygning opføres i træ og med sedumtag som øvrige skure i gården.

#### *Forslag om ændring af lokalplanen*

Forvaltningen foreslår på denne baggrund, at § 5, stk. 4 Mindre bygninger ændres. Ændringen fremgår af bilag 7 Forslag til ændringer efter høring.

### **(LU, 2) Bygningshøjde bør reduceres**

Henvendelse 4, 8 Nørrebro Lokaludvalg

Nørrebro Lokaludvalg mener, at der kun bør tillades opførsel af en bygning i samme dybde og bredde som den nuværende bygning. En borger udtrykker desuden bekymring for at lokalplanen muliggør en højere bebyggelse i byen.

#### *Forvaltningens svar*

Den nye lokalplan muliggør bebyggelse, der er 1 m højere end den eksisterende. Den eksisterende bebyggelse er omkring 12 m, og lokalplanen muliggør 13 m. Højdeforøgelsen på 1 m er fastsat for at imødekomme de øgede tekniske krav, herunder isolering og krav til etagehøjder til en bebyggelse der opføres med nu-gældende bygningsreglement.

### **(1) Bebyggelsesprocenten bør øges**

Henvendelse 7 Nørrebrogade 33 ApS

Nørrebrogade 33 ApS anmoder om, at den fastsatte bebyggelsesprocent på 150 genovervejes. De påpeger i denne sammenhæng, at bebyggelsesprocenten er fastsat uhensigtsmæssigt, idet den eksisterende bygning har en bebyggelsesprocent på 162, og at de øvrige bygninger i karréen løbende og konsekvent har fået dispensation således, at bebyggelsesprocenterne ofte er mellem 200 og 450.

#### *Forvaltningens svar*

Teknik- og Miljøforvaltningen bemærker, at lokalplanen fastsætter den maksimale bebyggelsesprocent som gældende kommuneplanramme fastsætter for området. Forvaltningen vurderer desuden, at en højere bebyggelsesprocent vil give udfordringer med at tilvejebringe tilstrækkeligt med friarealer på ejendommen med en højere bebyggelsesprocent. Der er dog i kommuneplanen en mulighed for at byggeriet kan anskues som huludfyldning, hvorfor der således kan tillades en højere bebyggelsesprocent og fravige friarealsprocenten, hvis friarealerne vurderes at blive tilfredsstillende.

Teknik- og Miljøforvaltningen vurderer dog også, at det vil være uhensigtsmæssigt at fastsætte en højere bebyggelsesprocent, idet lokalplanen har et sigte om at fastlægge bestemmelser som muliggør en bebyggelse med et sammenligneligt udtryk som nuværende bebyggelse. Såfremt man muliggør højere bebyggelsesprocent, vil dette udtryk ændres markant.

#### **(1) Bebyggelsens højde bør justeres så bygningen kan rumme flere boliger**

Henvendelse 7 Nørrebrogade ApS

Nørrebrogade 33 ApS anmoder om, at lokalplanen tilpasses således, at bygningen kan indeholde 1-2 boligenheder mere på hhv. 4. og 5. etage. Det er deres opfattelse, at der ikke er nogen der får gavn af at begrænse højde, og dermed antallet af boligenheder. De påpeger desuden, at lokalplanens bestemmelser vil gøre, at bygningens højde ikke må flugte med de tilstødende bygningers gavlhøjde. Nørrebrogade 33 ApS påpeger desuden, at bygningens eneste særpræg, nemlig facadelængden, vil blive bevaret uanset en højdeændring.

##### *Forvaltningens svar*

Forvaltningen bemærker, at lokalplanen har et sigte om at fastlægge bestemmelser som muliggør en bebyggelse med et sammenligneligt udtryk som nuværende bebyggelse. På denne måde sikres det, at det eksisterende bymiljø i området, hvor der er en sammensætning af højere og lavere bygninger, bevares. Såfremt man muliggør flere etager, vil dette udtryk ændres.

## **Ydre fremtræden**

#### **(LU) Opbakning til at byggeriet får en lignende karakter**

Henvendelse 8 Nørrebro Lokaludvalg

Nørrebro Lokaludvalg har spurgt beboerne i bydelen på sin Facebook-side, og fortæller på den baggrund, at der er opbakning til at byggeriet får en lignende karakter hvis det nuværende byggeri skal rives ned.

##### *Forvaltningens svar*

Teknik- og Miljøforvaltningen tager bemærkningen til efterretning.

#### **(1) Adgangsforhold til åben trappekonstruktion**

Henvendelse 1 Blågårdskarrens Gårdlav

Blågårdskarrens gårdlav udtrykker på baggrund af deres erfaring bekymring for uønsket ophold, støj mv., såfremt der etableres en åben trappekonstruktion som muliggjort med lokalplanen, og indstiller til, at det sikres, at trappekonstruktionen opføres adgang som begrænses til beboerne

##### *Forvaltningens svar*

For at imødekomme Gårdlavets erfaringer fra området foreslår forvaltningen, at lokalplanen indeholder krav om en adgangsgivende dør til den åbne trappekonstruktion, for at undgå uhensigtsmæssig brug af trappen, jf. bilag 7.

## **Bevaringsværdige bygninger**

#### **(O, 5) Bygningen på Nørrebrogade 33 bør bevares**

Henvendelse 1 Blågårdskarrens Gårdlav, 2, 3, 5 E/F Nørrebrogade 31, 6 Københavns Museum

Flere af henvendelserne går på, at den eksisterende bygning på Nørrebrogade 33 bør bevares, idet den er af stor historisk og kulturel betydning.

#### *Forvaltningens svar*

Nedrivning af været i overensstemmelse med det eksisterende plangrundlag før denne lokalplan vedtages. Forhistorien for denne sag er, at Teknik- og Miljøforvaltningen har nedlagt et nedrivningsforbud, jf. planlovens § 14, netop med henblik på at bevare bygningen. Dette forbud er blevet påklaget til planklagenævnet, som den 3. oktober 2022 ophævede forbuddet, og Teknik- og Miljøforvaltningen vurderede på den baggrund, at vedtagelse af en ny lokalplan, der har til formål at forhindre nedrivning, vil betragtes som omgåelse af planlovens regler om § 14-forbud, hvorfor nærværende lokalplan ikke er til hinder for nedrivning af den eksisterende bygning. Idet Teknik- og Miljøforvaltningen ikke har forhindret nedrivning på baggrund af planklagenævnets afgørelse, har grundejer ansøgt og modtaget en nedrivningstilladelse den 11. juni 2024.

Denne lokalplan er således tilvejebragt på den forudsætning, at bevaring ikke er muligt at kræve, og lokalplanen fastsætter derfor bestemmelser om en ny bebyggelse med en størrelse og et udtryk som minder om den eksisterende bygning.

## **Ubebyggede arealer**

### **(1) Koordinering med gårdlav i forbindelse med ubebyggede arealer**

Henvendelse 1 Blågårdskarreens Gårdlav

Blågårdskarreens gårdlav ønsker at indretning af det fælles gårdanlæg, herunder beplantning, belægninger mv. træffes i samarbejde mellem bygherre og gårdlav, og henviser til den tinglyste servitut vedr. gårdlav på ejendommen, hvori det blandt andet fremgår, at "Ejerlavets formål er på medlemmernes vegne at administrere, og drive (herunder ren- og vedligeholde samt eventuelt ændre) det fælles gårdanlæg"

#### *Forvaltningens svar*

Forvaltningen bemærker, at gårdlavet vil blive hørt i forbindelse med, at der indgås aftale med ejer af Nørrebrogade 33 om ophør af tilstandsservitutbestemmelsen.

## **Andre emner**

### **(2) Forhold til gårdlavets servitutter**

Henvendelse 5 E/F Nørrebrogade 31 og 7 Nørrebrogade 33 ApS

E/F Nørrebrogade 31 påpeger, at Blågårdskarreens Gårdlav, som forestår driften af gårdarealet. Ifølge indsigeren fremstår lokalplanforslaget—herunder § 3, stk. 10; § 4, stk. 2; § 5, stk. 4; og § 7, stk. 1 og 4-7—som værende uforenelige med det pligtmæssige medlemskab, der følger af gårdlavets vedtægter og påhviler de øvrige ejendomme. Indsigeren bemærker, at der allerede er gennemført en gårdsanering, og at ejendommene i karreen er samlet i et gårdlav, som står for etablering og drift af friarealer, legeplads, skure, affaldshåndtering og overdækket cykelparkering m.v. E/F Nørrebrogade 31 mener, at lokalplanforslaget bør tage højde herfor, således at den nye ejendom ikke stilles anderledes end allerede eksisterende ejendomme.

*Forvaltningens svar*

Teknik- og Miljøforvaltningen er enig i, at visse bestemmelser i planforslaget er i strid med en bestemmelse i den offentligretlig servitut, der er tinglyst på ejendommen. Ejer har imidlertid tilkendegivet over for forvaltningen, at de ønsker at indgå en aftale om ophør af den pågældende tilstandsservitutbestemmelse. Når der er indgået en aftale om ophør af servitutbestemmelsen, vil servitutten ikke længere være til hinder for realisering af lokalplanen.

**(1) Sikring af medlemskab til gårdlav**

Henvendelse 1 Blågårdskarreens Gårdlav.

Blågårdskarreens Gårdlav ønsker, at lokalplanen sikrer pligt til medlemskab af gårdlavet.

*Forvaltningens svar*

Forvaltningen bemærker, at den på ejendommen tinglyste servitut fortsat, er gældende med lokalplanen, og vurderer således at der ikke er yderligere behov for at sikre medlemskab til gårdlavet, da dette allerede er opnået.

**(1) Koordinering vedr. nedrivning af eksisterende bygning**

Henvendelse 1 Blågårdskarreens Gårdlav

Blågårdskarreens Gårdlav ønsker, at der stilles krav om, at gårdlavet inddrages i forbindelse med nedrivning af den eksisterende bygning, således at gårdlavet kan informere beboere, ejere mv. i gården.

*Forvaltningens svar*

Forvaltningen henstiller til, at der koordineres internt mellem bygherre og gårdlav, idet lokalplanen ikke kan sikre den ønskede inddragelse. Forvaltningens byggesmyndighed har oplyst, at de ikke har inddraget gårdlavet i forbindelse med nedrivningen da de ikke vurderes at være part i sagen. Gårdlavet partshøres desuden ikke ved opførelse af en ny bebyggelse – om byggesmyndighed alligevel iværksætter en ikke-lovbestemt høring af dem, er endnu ikke afklaret.