

## **REFERAT FRA BORGERMØDE**

### **FORSLAG TIL LOKALPLAN LUNDTOFTEGADE SYD OG KOMMUNEPLANTILLÆG**

**Dato d. 23. marts 2023**

**Sted AKB Lundtoftegade Beboerlokale – Lundtoftegade 41B**

**Tid kl. 17**

**Nørrebro Lokaludvalg**

#### **Oplægsholdere**

Anita Pedersen  
Teknik- og Miljøforvaltningen

Camilla Libonati  
Vandkunsten

Berit Houe Andersen  
Urbania

#### **Antal borgere**

Ca. 35 borger (heraf ca. 14 stk. fra Urbania)

## **Oplæg**

### **Oplæg 1 / Anita Pedersen**

Planlægger Anita Pedersen fra Teknik- og Miljøforvaltningen starter med at byde velkommen til borgermødet vedr. lokalplan for Lundtoftegade Syd og opridser baggrundshistorien for lokalplanen. Dagsordenen for mødet præsenteres, og det understreges, at det er et orienterende møde om lokalplanforslagets indhold og muligheden for at afgive høringssvar.

Der redegøres for, hvad en lokalplan er, og hvad den kan indeholde bestemmelser om. Det forklares også, at lokalplanen skal være i overensstemmelse med kommuneplanens rammer. For det pågældende område



gælder, at der primært skal være boliger. Derudover er der sat rammer for bl.a. maksimal bebyggelsesprocent og bygningshøjder.

Herefter forklares det, hvordan en lokalplan skal læses ift. selve opbygningen og hvad de enkelte dele indeholder. Det fortælles, at fokus for denne lokalplan er at muliggøre nybyggeri i den sydlige del af området mod Borups Plads. Lokalplanen indeholder også andre fokusområder, der inkluderer bevaringsværdige træer og udearealer for eksisterende plejehjem.

Herefter præsenteres anvendelse af bygningerne. Stueetagen skal være åben og med mulighed for publikumsorienterede erhverv, mens anvendelsen fra 2. etage og op skal være boliger. Bygningshøjderne vil variere med en maksimal bygningshøjde på 24 m. På de lavere bygninger kan der udvalgte steder etableres tagterrasser – dog skal det først undersøges, om støjniveauet kræver, at tagterrasserne skal udstyres med støjskærm.

Der vises en kortoversigt over bevaringsværdige træer inden for området samt placering af nye træbeplantninger.

Til sidst præsenteres den videre proces for lokalplanen. Lokalplanforslaget er i offentlig høring fra den 13. marts – den 9. maj 2023. Inden for denne periode kan der indsendes høringssvar, og alle høringssvar behandles efterfølgende. Det er planlagt, at lokalplanforslaget kan behandles politisk efter sommerferien af Teknik- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget, samt Borgerrepræsentationen. Det forventes, at lokalplanen kan endeligt vedtages i oktober 2023.

## **Oplæg 2 v/ Vandkunsten**

Camilla Libonati fra Vandkunsten præsenterer projektet og fortæller mere om baggrunden for projektets udformning.

Stedsanalyser for området præsenteres. Der har været et særligt fokus på omkringliggende bygninger og veje, grønne strøg, og gangruter.

Helt generelt er støj en udfordring for området, og det er et hensyn, der har været opmærksomhed på ift. opholdsarealer.

Skyggeforhold har ligeledes også været et opmærksomhedspunkt – især fordi der i forvejen er højt byggeri i form af telefontårnet ved Borups Allé.

Hovedgrebet for projektet er at skabe en tæt bebyggelse med et gennemgående bystræde, hvor placering af boliger giver kig i forskellige retninger. Bystrædet skal være tilgængeligt for alle, og fører igennem bygningerne og ud til det grønne sportsanlæg.

Fællesskab er en af grundværdierne for Urbania, og det nye byggeri er tiltænkt at kunne understøtte fællesskab på flere niveauer. Der er et overordnet fællesskab med bydelen og lokalsamfundet på Nørrebro, som Urbania har et stort ønske om at bidrage til. For beboerne i Urbania er der et samlet fællesskab beboerne imellem med faciliteter, der understøtter dette, og endelig er der rum til mindre opgangsfællesskaber.

Situationsplan for projektet præsenteres. Det forklares, at bygningerne er placeret forskudt, så der skabes kig på kryds og tværs. Forskellige bygningshøjder er også med til at understøtte denne variation i kig og udsyn, og vil bl.a. skabe kig til mulige tagterrasser fra de højere bygninger.

Bygningsfacaderne er i mørkegrønne metalplader med to forskellige profileringer, hvilket giver vekslen i lyset. Metalplader er valgt som facadebeklædning, da det understøtter det meget urbane miljø, som kendetegner området. Enkelte steder bruges træ som facademateriale for at understrege en særlig funktion, f.eks. indgangspartier og butiksfacader. Selve bygningskonstruktionen udføres i træ.

Støjskærme er indarbejdet som en del af arkitekturen, og er med til at væve bygningerne sammen. Det er hensigten at begrønne støjskærmene. Der vises et referencebillede fra nyere byggeri på Gl. Køge Landevej, der er udstyret med støjskærme.

Begrønning skal også bruges som en aktiv del af opholdsarealerne og i andre lodrette rum, f.eks. opgangsarealer. På denne måde "gentages" støjskærmenes design i opgangene og skaber en rød tråd.

Stueetagen, som skal rumme publikumsorienteret erhverv, bl.a. med en Coop365, vil have et behov for varelevering. Derfor er der lavet en mulighed for varelevering gennem bygningen, der går fra Lundtoftegade til Borups Allé.

Til slut præsenteres en video, der viser, hvordan projektet tænkes udformet og oplevet, når det engang er opført.

### **Oplæg 3 v/Urbania**

Repræsentant, Berit Houe Andersen, præsenterer tankerne bag Urbania, og hvad deres vision for bofællesskabet er. Grundtanken er at skabe et bæredygtigt bofællesskab, der fordrer et inkluderende miljø bofællesskabets beboere imellem, men også for naboerne i lokalområdet.

Forperson Mogens Petersen fra Nørrebro Lokaludvalg supplerer med lokaludvalgets holdning til Urbania-projektet. Lokaludvalget er af den overbevisning, at projektet vil kunne bidrage positivt til lokalsamfundet, og bakker derfor op omkring det.

## **Drøftelser**

### **Bygningshøjder og konstruktion**

En del spørgsmål og kommentarer fra fremmødte borgere går på højden på det nye byggeri og i særdeleshed den forreste bygning med fronten mod Borups Plads. Flere udtrykker bekymring for, at en 24 m. høj bygning er det første man møder, når man ankommer til området. Naboer i andelsbygningerne ved Lundtoftegade og Borups Plads udtrykker desuden bekymring for, at byggeriet vil tage af deres udsigt. Enkelte påpeger også, at ikke alle andelsboligerne ved Lundtoftegade vil have mulighed for at se de planlagte tagterrasser fra deres boliger, da den planlagte placering er for høj.

Vandkunsten svarer, at der i forvejen er en del høje bygninger i området, og at byggeriet derfor er vurderet til at passe fint ind i de eksisterende bygningsvolumener. Derudover tilpasser byggeriet sig også til omgivelserne ved at variere i højden og er med til at nedbryde den høje skala fra telefonbygningen.

Repræsentant fra Urbania fortæller også, at variation i bygningshøjder gør, at blokkene fremstår mere dynamiske. Et lavere byggeri vil give byggeriet mere karakter af en karré-struktur, og det ville også betyde, at der skal skæres i antallet af lejligheder. Det vil ikke kunne give de samme muligheder ift. fællesarealer, tagterrasser, etc.

Teknik-og Miljøforvaltningen supplerer med, at Kommuneplanrammen giver mulighed for byggeri med en maks. bygningshøjde på 24 m. og at det nye byggeri derfor vil være i overensstemmelse med dette, og holde sig inden for den angivne grænse.

En borger udtrykker bekymring for bygningernes tæthed, og hvad det vil komme til at betyde for vindforholdene, når der bygges højt med passager i forskellige højder. Derudover sættes der spørgsmålstegn ved at opføre byggeriet i træ. Vandkunsten, og andre fremmødte borgere understreger, at det er muligt og helt legalt at bruge træ som byggemateriale til bygninger i den størrelse og højde.

### **Arkitektur og omgivelser**

Enkelte giver udtryk for, at de ikke forstår selve materiale- og farvevalget for byggeriets facader. De kan ikke se, at det spiller sammen med den omgivende arkitektur langs med Lundtoftegade.

Vandkunsten svarer, at området fremstår som et meget urbant miljø, der også understreges af telefontårnets placering ved Borups Allé. Derfor er profilerede metalplader valgt som facademateriale. Facadens farver vil fremstå i forskellige nuancer af mørkegrøn og variere efter lyset. På denne måde skabes der liv og spil i facaden.

Borger spørger ind til, om planerne omkring nedlæggelse af Bispebuen er indtænkt i dette projekt. Teknik-og Miljøforvaltningen svarer, at projektet omkring Bispebuen er en kommunal beslutning, hvor fremtidige scenarier stadig er ved at blive undersøgt. Det har altså ikke nogen direkte sammenhæng med det præsenterede projekt omkring bygningerne ved Lundtoftegade.

### **Skyggeforhold**

Flere borgere efterspørger et skyggediagram, der viser, hvordan skyggerne vil falde på Borups Plads. Vandkunsten svarer, at der kan laves et supplerende skyggediagram, der viser dette.

Diagrammet vil blive lagt op på Urbanias hjemmeside: [urbaniacph.dk](http://urbaniacph.dk)

### **Bidrag til lokalmiljøet**

Generelt er der opbakning til projektet, og en glæde over, at Urbania gerne vil engagere sig og bidrage til lokalmiljøet. Flere af de fremmødte borgere fortæller, at det er et område, hvor folk bliver boende over flere generationer, og derfor har en stærk tilknytning til området og engagerer sig i hinandens ve og vel. Man byder Urbania velkommen og glæder sig til, at de flytter ind ved Lundtoftegade.

Der gives også udtryk for, at det er meget positivt, at der er så stort et fokus på begrønning af bygningerne.

### **Opsamling og afslutning**

Afslutningsvis gjorde forvaltningen opmærksom på, at synspunkter frembragt og drøftet på borgermødet ikke kan indgå som høringssvar. Hvis man ønsker at give sin mening til kende, skal man indgive et skriftligt høringssvar via Københavns Kommunes høringportal, Bliv Hørt.