



05-08-2015

Sagsnr.  
2015-0183480

Dokumentnr.  
2015-0183480-1

Sagsbehandler  
Jakob Carlé Zabel

### **Bilag 5 Notat om henvendelser modtaget i høringsperioden**

Der er modtaget 62 henvendelser, jf. bilag 1 "Henvendelser modtaget i høringsperioden" herunder et hørings svar på vegne af 473 borgere. På baggrund af høringen foreslås en ændring i lokalplanbestemmelsen vedrørende bebyggelsens omfang og placering:

§ 5 tilføjes - "For delområde I gælder, at bebyggelsesprocenten ikke må overstige 270.

For delområde II gælder, at bebyggelsesprocenten ikke må overstige 135."

Baggrunden for ændringerne uddybes nedenfor under pkt. B.

Herudover foreslås følgende ændringer:

#### **Lokalplanens redegørelse, s. 4.**

Formuleringen "Tårnet drejer om sin egen akse for at optimere vindforhold" foreslås ændret til "Tårnet er udformet med forskudte facadeelementer for at optimere vindforhold".

#### **§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden**

§ 6 foreslås tilføjet flere facadebestemmelser i stk. 1, der sikrer det skitserede facadeudtryk. Hele § 6 er herefter konsekvensrettet i forhold til henvisninger og øvrige regler for vinduer og altaner mv.

Generelt er kommentarerne positive i forhold til en ændring af de eksisterende forhold. Ligeledes imødekommes behovet for flere ungdomsboliger, og der udtrykkes ønske om, at der sker en tilflytning af ressourcestærke borgere.

En del hørings svar er kritiske overfor lokalplanen, hvilket fremgår af punkter nedenfor. En mindre del af hørings svarene er positive overfor projektets arkitektur og omfang.

#### **Hørings svar**

Henvendelserne kan grupperes i følgende emner:

- A. Henvendelse fra Nørrebro Lokaludvalg
- B. Tæthed og bebyggelsesprocent
- C. Parkering og trafik
- D. Volumen
- E. Brugerreds og boligstørrelser
- F. Ejerform og økonomi
- G. Tilgængelighed og offentlig anvendelse

#### **Byplan Nord**

Njalsgade 13  
Postboks 348  
2300 København S

Telefon  
3366 1335

E-mail  
CF16@tmf.kk.dk

EAN nummer  
5798009493149

- H. Helhedssyn
- I. Skygge og vind
- J. Høringsproces
- K. Byggeønske fra grundejer i delområde 2
- L. Skema over ændringer

#### **A. Henvendelse fra Nørrebro Lokaludvalg**

Nørrebro Lokaludvalg giver udtryk for,

- a) at lokalplanen fremstår som en ”delplan” og ikke indgår i den igangværende proces om udvikling af Nørrebro stationsområde,
- b) at der i forbindelse med anlæg af Mimersparken blev lagt vægt på at der ikke skulle bygges højt og tæt ved siden af parken, men at et kommende byggeri skulle sikre sammenhæng med Nørrebro station,
- c) at bydelen mangler grønne arealer og har behov for udbygning af kultur- og idrætsfaciliteter,
- d) at der sikres en ordentlig trafikafvikling, hvor i studieboligprojektet indgår,
- e) at der er uafklarede adgangsforhold for Føtex’s kunder og leverandører,
- f) at der ikke er behov for flere små lejligheder i kvarteret, men at der bør bygges varierede størrelser,
- g) at der bør være anvisningsret fra universiteter og lign.,
- h) at det er uhørt at bygge højhus på 100 m i området og med en høj bebyggelsesprocent i forhold til omgivelserne,
- i) at kommuneplanens generelle rammer for bygningshøjde ikke bør fraviges,
- j) at høringsperioden over sommerferien er uacceptabel.

#### *Bemærkninger:*

Ad a) Lokalplanen indgår som et element i en større udvikling i bydelen. Der er lagt vægt på at sikre en sammenhæng med den igangværende udvikling i Mjølnerparken og Nørrebro stationsområde. Der har tidligere været ønske om at udarbejde en samlet plan for hele kvarteret. Det er imidlertid vanskeligt at forudse fremtidige behov og planlægge for en hel bydel på en gang. Den dynamiske by skal kunne rumme nye projekter i mindre skala, samtidig med at de indpasses i en større sammenhæng. Det er forvaltningernes vurdering, at lokalplanen er udtryk for dette helhedssyn og sikrer vigtige samfundsmæssige interesser i området, herunder etablering af nødvendige boliger til de mange nye studerende i København. Lokalplanen sikrer endvidere en fysisk og social sammenhæng med kvarteret, tilvejebringelse af et grønt gadeforløb samt rammer for en hensigtsmæssig trafikafvikling.

Ad b) Den nye lokalplan er et udtryk for, at der er et stort behov for boliger til unge. Bebyggelsen skaber en ny sammenhæng mellem Mimersparken og Nørrebro Station via Borgmestervangens grønne gadeforløb.

Ad c) Lokalplanområdet omfatter privatejede grunde, hvor det er begrænset hvad kommunen kan fastlægge af anvendelser. Kommuneplantillægget udlægger området til blandet bolig og serviceerhverv. Det har været vigtigt under lokalplanarbejdet at sikre gode adgangsveje for gående og cykler i et attraktivt gaderum, med åbne facader, butikker og caféer, for netop at skabe sammenhængen med Mimersparken og Mjølnerparken.

Ad d) Gadeforløbet Borgmestervangen er indrettet som en traditionel bygade med brede cykelstier i begge sider af gaden og et bredt fortov mod de nye funktioner i bebyggelsen. Samtidig fungerer Borgmestervangen som en gennemfartsvej til Tagensvej langs den kommende basargade i Mjølnerparken. Biltrafik til studieboliger og butikker sker fra Borgmestervangen til p-anlæg i stueetage og kælder, hvorved en evt. pladسدannelse ved Basargrunden friholdes for yderligere trafik.

Ad e) Adgang til Føtex's varegård og p-kælder er et eksisterende lovligt forhold, som kan fortsætte uhindret. Lokalplanens bestemmelser sikrer, at der ikke sker yderligere trafik over Basargrunden, og muliggør en fælles indkørsel til begge delområder fra Borgmestervangen.

Ad f) Lokalplanen indeholder bestemmelser for både ungdomsboliger mellem 25-50 m<sup>2</sup> og familieegnedede boliger over 95 m<sup>2</sup>. Bygherres projekt indeholder en variation af disse boligtyper.

Ad g) Der er tale om et privatejet byggeri med mulighed for ungdomsboliger. Kommunen har derfor ikke mulighed for at kræve en særlig anvisningsret til studerende.

Ad h) På dette særlige sted ved jernbanen mødes Nørrebros traditionelle karréer med de mere individuelle bebyggelser langs Lygten. Det er vurderet, at stedets åbenhed og placering ved banen taler for en høj udnyttelsesgrad og kan rumme et højhus.

Ad i) Forud for udarbejdelse af kommuneplantillægget, der er udarbejdet inden lokalplanforslaget, har der været en særlig inddragelsesproces vedrørende ændring af kommuneplanrammen. Lokalplanen er i overensstemmelse med den nye kommuneplanens ramme, hvor der tillades maksimal bebyggelsesprocent på 215 for området under ét. Inden for lokalplanområdet kan der lokal bygges med højere tæthed, så længe den samlede bebyggelse indenfor kommuneplanrammen ikke overskrides.

Ad j) Høringen har været forlænget med 2 uger til 10 uger pga. sommerferien. Derudover har forvaltningen i samarbejde med bygherre haft en længere omverdensinddragelsesproces, løbende møder med lokaludvalg og interessegrupper, samt afholdt borgermøde. Forvaltningen vurderer, at de mange hensyn til omverdenen, er varetaget på denne måde.

## **B. Tæthed og bebyggelseprocent**

- a) Mange bemærker, at Nørrebro er Københavns tættest befolkede bydel med de færreste grønne arealer pr. borger. Mange er bekymrede over den øgede trængsel.
- b) Mange ønsker en anden placering af byggeriet i byen.
- c) Der stilles spørgsmålstejn ved fordelingen af byggeriet i området, hvor studieboligprojekt optager hele rammen og ikke lader noget til den anden grundejer indenfor lokalplanområdet. Der stilles spørgsmålstejn ved, at kommuneplanens generelle ramme på 215 % overskrides.

### *Bemærkninger:*

Ad a) København har brug for flere ungdomsboliger. På fem år er der kommet 20.000 flere unge mellem 20 og 29 år, og befolkningsprognosen viser, at der kommer yderligere 20.000 unge de næste fem år. Derfor er der behov for at bygge nyt på de grunde, der er til rådighed, og at bygge i en større volumen end hidtil. En konsekvens heraf er, at der kommer flere brugere til de eksisterende områder og de offentlige grønne arealer. Projektet opfylder kravene til de interne friarealer, der giver de nye beboere mulighed for ophold i det fri. Den offentlige park Mimersparks støder op til lokalplanområdet og kan tillige tilbyde rekreative faciliteter.

Ad b) Den stationsnære placering taler for en placering af et ungdomsboligprojekt af denne karakter på en uudnyttet byggegrund centralt i byen.

Ad c) Det vedtagne tillæg til kommuneplanen fastlægger en maksimal bebyggelsesprocent for området som helhed. Der kan i en lokalplan fastlægges bygningsregulerende bestemmelser, der betyder, at ejendomme indenfor et lokalplanområde ikke har samme byggemuligheder. Teknik- og Miljøforvaltningen har vurderet, at det er nødvendigt at præcisere fordelingen af byggeriet i lokalplanområdet, og der stilles derfor et ændringsforslag, der tydeliggør byggemulighederne.

## **C. Parkering og trafik**

- a) Flere borgere gør opmærksom på, at der er tale om en markant nedlæggelse af parkeringspladser, da der kan opleves at være op til 60 parkerede biler på Borgmestervangen mod kommunens optegnelser på 40 pladser. Derfor virker en nedlæggelse til 28 parkeringspladser som en halvering set fra borgernes side, frem for kommunens beregning på nedlæggelse af 12 pladser.
- b) Nogle er bekymrede ved vejudlæggets profil på kun 20 m.
- c) Lejerbo bemærker, at der savnes en kobling med helhedsplanen for Mjølnerparken og Uptown-projektet mht. tydeliggørelse af visionen om en sammenhængende by, herunder vejforløb, princip for træplantninger samt trafikafvikling.
- d) En borger ønsker en letbane på Nørrebrogade og en cykeltunnel under banen for at rumme de mange nye borgere i kvarteret.

- e) En borger mener, at lokalplanens illustrationer fremstiller en utopi, idet der ikke er fyldt med biler på illustrationen.
- f) Enkelte spørger til, hvad der er gjort for at fremme trafikafvikling omkring stationen, når der kommer så mange nye brugere.

*Bemærkninger:*

Ad a) Da gadeforløbet omdannes til boliggade med ny indkørsel, vejtræer og cykelstier vil antallet af parkeringspladserne i gaden blive reduceret. Kommunen kan kun forholde sig til det officielle antal af parkeringspladser, men vi medgiver at belægningen om natten er høj. Det er dog blevet besluttet, at betalingszonen skal udvides sådan at Borgmestervangen bliver en del af gul-zone. Det forventes at blive implementeret medio 2017. Dette faktum vil sandsynligvis gøre, at belægningen bliver væsentligt lavere, da man må forvente at en del af bilerne vil parkere andre steder.

Ad b) Vejprofilet indrettes som en traditionel københavnergade, med fortov og cykelstier i begge sider. Der plantes allétræer og gøres andre grønne tiltag, så gaden kan fungere som forsinkelsesvej for regnvand ved skybrud.

Ad c) Lokalplanen indeholder principper for vejforløbet Borgmestervangen og koblingen til Mjølnerparken. Den nøjagtige udformning, herunder placering af træer og parkeringspladser skal koordineres med Lejerbo og Københavns kommunes vejmyndighed i forbindelse med byggesagen.

Ad d) Der er allerede planer undervejs for en letbaneløsning langs Frederikssundsvej, og en jernbaneunderføring af en supercykelsti ”Nordvestpassagen” er indeholdt i lokalplan for Mjølnerparken.

Ad e) Præsentationen af den kommende bebyggelse er ment som en illustration af det byggeri, der kan opføres. Forvaltningen lægger vægt på, at illustrationerne viser arkitektur og materialer, der ligger til grund for lokalplanens bestemmelser.

Ad f) Metrocityringen er under opførelse med tilhørende forpladser, Nørrebrogade er trafiksaneret, jernbaneviadukten er forbeholdt bustrafik og Borgmestervangen er blevet koblet til Tagensvej. Superkilen med tilhørende cykelstinet er udvidet, og der planlægges nye sammenhængende pladسدannelser for gående på Nørrebro stationsområde.

**D. Volumen**

- a) Nogle mener, at højhuset er ude af proportioner og adskiller sig markant fra områdets øvrige bygninger og kan skabe præcedens.
- b) En mener, at Uptown-projektet gentager de fejl, der er gjort med Føtex-bygningen, herunder et hævet gårdrum, der ikke bliver brugt.

*Bemærkninger:*

Ad a) På dette sted ved jernbanen mødes Nørrebro traditionelle karréer med de mere individuelle bebyggelser langs Lygten. Det er forvaltningernes vurdering, at stedets åbenhed og placering ved banen er velegnet til en høj udnyttelsesgrad. Det er desuden forvaltningernes vurdering, at et højhus kan indpasses i den sammensatte bystruktur og bidrage til gøre stedet til et bylivsmæssigt knudepunkt, der vil medvirke til et løft af hele området.

Ad b) Der er lagt vægt på, at bebyggelsens friarealer opnår en høj brugskvalitet. De nye brugere er primært unge mennesker, der ofte vil være et positivt bidrag til bylivet både på de private opholdsarealer på det hævdede gårdrum og i det offentlige gaderum.

**E. Brugerreds og boligstørrelser**

- a) Flere bemærker, at lokalplanen ikke stiller krav til, at det rent faktisk er studerende, der kommer til at bo i boligerne.
- b) Enkelte bemærker, at studieboligprojektet ”hæver” sig utilgængeligt over det omkringliggende Nørrebro.
- c) Flere nævner, at der ikke er planlagt for små lejligheder, da de mindste er 50 m<sup>2</sup>.
- d) Ressourcestærke beboere vil fravælge området pga. byggeriets tæthed og skygge.

*Bemærkninger:*

Ad a) En lokalplan kan ikke regulere brugerreds. Det er dog forventningen, at boligstørrelsen fortrinsvis vil appellere til unge.

Ad b) I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanforslaget er det vægtet højt, at byggeriet bidrager til et trykt boligområde med en tydelig skelnen mellem private gårdarealer og offentligt byrum mod gaden. Åbne facader i gadeplan vil sikre interaktion mellem det, der sker på gaden, og det der sker i bygningen.

Ad c) Ungdomsboligernes bruttoareal skal være mellem 25-50 m<sup>2</sup>, de enkelte boliger uden fællesarealer skal være mindst 15 m<sup>2</sup>.

Studieboligprojektet indeholder også større lejligheder, så studerende par, eller studerende med børn har mulighed for at blive boende eller flytte ind i takt med at deres behov ændrer sig. Byggeriet indeholder også 3 og 4-vær lejligheder med mulighed for bofællesskaber.

Ad d) Studerende kommer typisk til København fra alle dele af landet. Boligerne er desuden tiltænkt udenlandske studerende, forskere, par og unge familier. Der bliver tale om fleksible boliger, der kan tilpasses beboere med skiftende behov for plads. Det er forventningen, at placeringen, og det dynamiske miljø i og omkring bebyggelsen, vil tiltrække alle typer af unge.

## **F. Ejerform og økonomi**

- a) Nogle svarer, at de ikke forstår, hvorfor Københavns Kommune sælger grunden til tæt bebyggelse og ikke flytter studieboligerne ud af tætbyen.
- b) Enkelte udtrykker undren over, at Københavns Kommune ikke benytter lejlighedentil at kræve 25% almene boliger, som planloven giver mulighed for.
- c) Det er blevet nævnt, at de mindste boliger vil koste 5.000 kr. pr. måned Er det en pris studerende kan betale?
- d) Flere bemærker, at Danica giver en pengegave på 1 mio. kr. til Københavns Kommune på betingelse af, at lokalplanen ikke ændrer karakter?
- e) Det blev nævnt på borgermødet, at der kommer brugerbetaling på adgang til tårnets top.

### *Bemærkninger:*

Ad a) Grunden har tidligere tilhørt DSB. Grunden ejes af nu en privat bygherre, hvilket begrænser kommunens muligheder for at bestemme den fremtidige anvendelse.

Ad b) Lokalplanområdet ligger i et område, hvor den almene boligandel udgør 20-30 %. Det betyder, at der i henhold til kommuneplanens retningslinjer kan stilles krav om almene boliger efter en konkret vurdering af det enkelte projekt. Det er forvaltningens vurdering, at det ikke er hensigtsmæssigt at etablere almene boliger i lokalplanområdet. Der er tale om et udsat byområde, og flere almene boliger vil ikke medvirke til det overordnede mål om at skabe en blandet by.

Ad c) En lokalplan kan ikke regulere økonomiske forhold herunder størrelsen på huslejen.

Ad d) Planloven giver mulighed for, at der i forbindelse med vedtagelse af en lokalplan kan indgås en frivillig udbygningsaftale. Der er tale om et bidrag fra bygherre på 1 mio. kr. til etablering af byrum på Bazargrunden.

Ad e) En lokalplan kan ikke regulere adgang til tårnet, brugerbetaling eller tidsbegrænsning. Det bemærkes, at offentlig adgang til tårnets top er udfordret af skærpede brandkrav og følgende merudgifter til etablering af en ekstra elevator

## **G. Tilgængelighed og offentlig anvendelse**

- a) Ønsker om, at arealet anvendes til grønt område som forlængelse af Mimersparken. Der ønskes mere natur i byen. Der stilles spørgsmål til, hvorfor gårdhaven på plinten ikke er offentlig tilgængelig. Der ønskes krav om offentlig adgang til tårnets top.
- b) Nogle giver udtryk for, at tæt byggeri betyder øget risiko for udsathed og kriminalitet og projektet bidrager til et utrygt område.
- c) Der er blevet stillet en svømmehal i udsigt.

*Bemærkninger:*

Ad a) Grunden ejes af en privat bygherre, hvilket begrænser kommunens råderet over den fremtidige indretning og anvendelse. Forvaltningen har samarbejdet med bygherre om at indpasse en plads mod Mimersparksen. Offentlig adgang til tårnets top se ovenfor F, ad e).

Ad b) Det er vægtet højt, at bebyggelsen skal bidrage til et trygt boligområde med en tydelig skelnen mellem private gårdarealer og offentlige byrum mod gaden. Der er butikker og caféliv i stueetagen og sociale mødesteder, der bidrager til et aktivt liv henover dagen.

Ad c) Kommunen kan ikke disponere over privatejede arealer. Der er andre byggegrunde i bydelen, der er bedre egnede til offentlige formål, og kommunens forvaltninger arbejder for at indpasse flere rekreative funktioner.

## **H. Helhedssyn**

- a) En række af indsigelserne kritiserer lokalplanen og kommuneplanen for ikke at understøtte de planer, der de seneste år er iværksat mht. områdefornyelse og renovering af Mjølnerparken. Der gives udtryk for, at dyre områdefornyelseskroner vil være spildt.
- b) Højhuset bør stå et andet sted.

*Bemærkninger:*

Ad a) Teknik og Miljøforvaltningen har vurderet, at lokalplanens principper understøtter helhedsplanen for Mjølnerparken og det idéoplæg for stationsområdet, som er udarbejdet af forvaltningerne i samarbejde med et arkitektfirma og lokaludvalgene i bydelene. Hovedprincippet i idéoplægget er, at højbanen skal binde bydelene sammen. Der etableres en nord-sydgående cykelforbindelse gennem Borgmestervangen, en tværgående forbindelser under højbanen og en række byrum langs banen herunder basargrunden genoplives. Det er forvaltningernes vurdering, at lokalplanen bidrager til den positive udvikling, der er igangsat med eksempelvis helhedsplanen for Mjølnerparken, hvor bydelen i højere grad indgår i byens strukturer i stedet for at lukke sig om sig selv. Studieboligprojektet har indarbejdet en række butikker og udadvendte funktioner i stueetagen, som sociale mødesteder, der også henvender sig til beboere i området.

Ad b) Borgerrepræsentationen har på baggrund af forvaltningernes indstilling besluttet, at lokalplanområdet er egnet til etablering af et højhus

## **I. Skygge og vind**

- a) Mange bemærker, at højhuset vil skygge og det fremføres, at skygge betyder, at ressourcestærke borgere fraflytter området. Særligt mener flere, at boldbanen, kantzoner langs Borgmestervangen og Basargaden vil henligges i skygge.



*Bemærkninger:*

Ad. a) Det er forståeligt, at man som beboer i området er bekymret for, hvad 29 etager vil betyde for eksempelvis skygge- og vindforhold. Det er derfor et forhold, som forvaltningen har været særlig opmærksom på. Som udgangspunkt skygger en høj slank bygning kortvarigt i forhold til en traditionel karré. Samtidig bliver tårnet placeret længst væk fra de eksisterende boligkarreer, så det ikke tager lyset fra lejlighederne. Teknik og Miljøforvaltningen har udarbejdet en miljørapport, med skygge og vindstudier, der viser, at der ikke vil være en væsentlig påvirkning.

**J. Høringsproces**

- a) Flere finder det problematisk, at høringsperioden forløber over sommerferien. Flere finder det omsonst at indsende hørings svar, da alting synes at være aftalt på forhånd mellem Danica og Københavns Kommune.

*Bemærkninger:*

Ad. a) Høringen har været forlænget med 2 uger fra 8 uger til 10 uger, da høringen er foregået hen over sommeren. Derudover har forvaltningen i samarbejde med bygherre haft en længere omverdensinddragelsesproces, løbende møder med lokaludvalg og interessegrupper, samt afholdt borgermøde for at styrke den demokratiske proces.

Der er naturligvis ingen forudgående aftaler med bygherre. Forvaltningerne har kvalificeret projektet i samarbejde med bygherre ved at sikre, at der er udarbejdet byrumsanalyser og sociologiske analyser, der har påvist væsentlige emner, der efterfølgende er indarbejdet i lokalplanen. Der har været inddraget brugergrupper og andre interessenter i udviklingen i projektet tidlige faser, hvorfor mange af de berørte emner har været drøftet. Der har været tale om en åben proces, hvor løsningerne ikke er lagt fast på forhånd. Det er lokalplanens vigtigste opgave at sikre den demokratiske proces samtidig med, at der er et helhedssyn i forhold til byens interesser.

**K. Byggeønske fra grundejer i delområde 2**

- a) En grundejer i delområde 2 har indsendt et byggeønske. Det drejer sig om etablering af en penthouseboligetage ovenpå den eksisterende Føtex-bygning. Der er endvidere bemærkninger til fordelingen af byggeret i lokalplanen.

*Bemærkninger:*

Ad a) Byggeønsket er blevet behandlet som del af de øvrige hørings svar, og det er på baggrund af en byplanmæssig vurdering konkluderet, at byggeønsket ikke kan imødekommes.

En lokalplan kan fastlægge bygningsregulerende bestemmelser, der betyder, at ejendomme indenfor et lokalplanområde ikke har samme byggemuligheder. Teknik og Miljøforvaltningen har vurderet, at der er tale forskellige planlægningsmæssige forudsætninger for lokalplanens to delområder. Der er for delområde II, Føtex-grunden, lagt særlig vægt på

de omgivende karréers højde og dimensioner samt det arkitektoniske helhedsudtryk omkring Basargrunden.