



26. oktober 2017

Sagsnr.  
2017-0291994

Dokumentnr.  
2017-0291994-6

## **Intern høring i forbindelse med udarbejdelse af lokalplanforslaget "Holger Petersens Tekstilfabrik"**

### **Baggrund**

Forvaltningen har modtaget anmodning om udarbejdelse af lokalplan for Holger Petersens Tekstilfabrik på Nørrebro. Ejendommen omfatter matr. nr. 1743 og del af matr. nr. 2532, begge Udenbys Klædebo Kvarter.

Ejendommene ligger i en karré afgrænset af Tagensvej, Baldersgade, Nannasgade og Hamletsgade.

Der ønskes opført ca. 18.000 m<sup>2</sup> som nybyggeri, samt om- og tilbygning af eksisterende bevaringsværdig bebyggelse. Hovedparten af byggeriet tænkes anvendt til serviceerhverv og en mindre del til boliger.

Projektet er ikke i overensstemmelse med gældende nr. 190 "Hamlets Gård", idet den forudsætter, at de bevaringsværdige fabriksbygninger langs Hamletsgade nedrives. De gamle fabriksbygninger ønskes bevaret. Det betyder, at der skal udarbejdes en ny lokalplan som bl.a. sikrer de bevaringsværdige bygninger.

Teknik- og Miljøudvalget har den 18. september 2017 godkendt startredegyrelse for udarbejdelse af lokalplanforslag med det beskrevne indhold – se <https://www.kk.dk/indhold/teknik-og-miljoudvalgets-modemateriale/18092017/edoc-agenda/adf7fb40-9167-49d6-9ed5-129060dc37b4/8061caea-9513-4f16-837d-45efc273eded>

Da bygherre ikke ønsker at realisere hele byggeriet nu, bliver lokalplanen byggeretsgivende for del af byggeriet, mens der fastsættes en ramme for et kommende byggeri, som kun kan realiseres efter vedtagelse af et tillæg til lokalplanen.

Den byggeretsgivende del åbner mulighed for at tilføje en eksisterende, nyere erhvervsbygning mod Hamletsgade yderligere etager og til at opføre et parkeringshus, som samler eksisterende terrænparkering og parkering til

### **Byplan Nord**

Njalsgade 13  
Postboks 348  
2300 København S

EAN nummer  
5798009809452

ny bebyggelse. Desuden åbnes mulighed for at opføre ny randbebyggelse som huludfyldning ved Hamletsgade.

De ubebyggede arealer indrettes til grønne områder for områdets beboere og brugere, og der etableres forbindelse gennem området fra Tagensvej til Nannasgade.

Der er tre fredede bygninger og atten bevaringsværdige bygninger i området, herunder det oprindelige fabriksanlæg med erhvervsbygninger og boliger og en række boligejendomme langs Baldersgade. De fredede og bevaringsværdige ejendomme sikres i planen.

Desuden er der 44 værdifulde træer. Hovedparten af disse træer kan bevares.

Der fastsættes rammer for opførelse af ny randbebyggelse ved Nannasgade, en bygning i forlængelse af stikvej fra Tagensvej og til at tilføje en nyere administrationsbygning i den sydlige del af området en penthouseetage.

### **Kommuneplanen**

Området er i kommuneplanen udpeget som et værdifuldt kulturmiljø, ni bygninger er udpeget som bevaringsværdige. Der er desuden ni bygninger udpeget med middel bevaringsværdi (SAVE 4).

Området er fastlagt til boliger og serviceerhverv (C2 ramme). Boligandelen skal være mellem 40 og 75 %, men kan efter nærmere vurdering nedsættes til 25 %.

I det aktuelle område fastsættes boligandelen til mindst 35 %.

Bebyggelsesprocenten er fastsat til 150. Bebyggelsesprocenten kan overskrides, når der fastlægges en bebyggelsesplan, der understøtter den historiske bystruktur i området.

I det lokalplanområdet som helhed bliver bebyggelsesprocenten forca. 185.

Den maksimale bygningshøjde fastsættes til 24 m.

Friarealprocenten fastsættes til 40 % for boliger og 10 % for erhverv.

Der stilles krav om en parkeringsplads for biler pr. 150 m<sup>2</sup>. Normen kan på baggrund af en konkret vurdering reduceres til en plads pr. 200 m<sup>2</sup> eller øges til en plads pr. 100 m<sup>2</sup>. Det vil i det videre arbejde med lokalplanen blive vurderet, om kommuneplanens norm skal fraviges.

Projektet er i overensstemmelse med kommuneplanen.

## Høring

Vi vil gerne have jeres eventuelle bemærkninger til plansagen inden den 9. november 2017 til [byensudvikling@tmf.kk.dk](mailto:byensudvikling@tmf.kk.dk)

I bedes særligt komme med bemærkninger vedrørende vejforhold, trafikforhold og miljøforhold, herunder jordforurening.

Vi vil bede jer om at melde tilbage med en kontaktperson, der kan kontaktes, hvis der opstår spørgsmål inden for jeres fagområde.

Hører vi ikke fra jer, regner vi med, at I *ikke* har bemærkninger til projektet.

I er velkomne til at kontakte mig på telefon 33 66 13 49 eller på mail [ranhar@tmf.kk.dk](mailto:ranhar@tmf.kk.dk), hvis I har spørgsmål til sagen.

Venlig hilsenR

Randi Dürr Harpøth