

Center for Bygninger
Byggetilladelse Nord
Njalsgade 13
Postboks 416
1504 København V

Att.: Anni Møller og Teknik- og Miljøborgmester Morten Kabell

Julius Bloms Gade d. 13. aug. 2015

Vedr.: Høring af Sagsnummer: 510017~002 - Matrikelnummer: 6140 UK, Kbh

Med henvisning til det modtagne materiale for ovennævnte byggesag / høring, skal vi hermed som bestyrelserne for, A/B Julius Bloms Gade 10-12, A/B Julius Bloms Gade 14-16 og A/B Julius Bloms Gade 18 fremsætte følgende bemærkninger til sagen. Bemærkningen er en tilføjelse til de svar, der allerede er indgivet af de enkelte foreninger. Foreningen er direkte nabo og genbo til og har gårdareal mod Søllerødgade 15-19.

Sammenfatning høringsvar.

Vi mener, at byggeriet efter planlovens §13 stk. 2 er så stort og omfangsrigt, at det er lokalplanpligtigt. Det planlagte byggeri vil medføre væsentlige ændringer i det bestående miljø, og derfor er det strengt nødvendigt med en lokalplan.

Vi er som foreninger og beboere på ingen måde imod byudvikling, men vi syntes at mulighederne for at udvikle området, kan blive meget mere ambitiøse. Kvikly-grunden grænser op til Jagtvej 69-grunden, som ligger i umiddelbar forlængelse af den kommende Metro-station på Nørrebros Runddel. Der sker rigtig meget i området og der er mange muligheder, som kunne gøre det til et endnu bedre sted at bo. Det foreslåede byggeri på Søllerødgade 15-19 ville i betydeligt omfang begrænse mulighederne for en mere ambitiøs byudvikling. F.eks vil en evt. åben plads, hvor der nu er parkeringsplads, i høj grad ligge i skygge af det foreslåede byggeri. Det må være i alles interesse, at muligheder gennemtænkes og at der ikke gives tilladelse til et forhastet byggeprojekt.

Ifølge Morten Kabell vil der i forbindelse med opførelsen af ny bygning ved Jagtvej 69 være krav om, udarbejdelse af en lokalplan. På den matrikel har der trods alt ligget en bygning tidligere, og således giver det ikke mening, ikke at lave lokalplan for matrikel 6140 UK, hvor der ikke tidligere har ligget en bygning.

Vi ønsker i stedet, at der laves en lokalplan samlet for de to matrikler, så der kan blive bygget ud fra en helhedsbetragtning med hensyntagen til den eksisterende æstetik for Stefansgade-kvarteret.

Teknik- og Miljøborgmester Morten Kabell har til www.b.dk udtalt:

”Alle byggeprojekter på grunden kræver en ny lokalplan, og en sådan skal ud i høring blandt københavnere. Alle lokalplaner mødes med indsigelser og bemærkninger fra borgergrupper, og jeg lytter til hver og en, for det er selvfølgelig et politisk valg, om og hvad der skal bygges i København,”

Kilde: <http://www.b.dk/nationalt/el-og-autonome-i-faelles-front-mod-jaagtvej-byggeri>

Derfor ønskes der også et svar fra Teknik- og Miljøborgmester Morten Kabell på dette krav om lokalplanspligt!

Lokalplanpligtigt

Vi mener, at byggeriet efter planlovens §13 stk. 2 er så stort og omfangsrigt, at det er lokalplanpligtigt. Det planlagte byggeri vil medføre væsentlige ændringer i det bestående miljø, og derfor er det strengt nødvendigt med en lokalplan.

På et tidligere afholdt infomøde af bygherre i kælderen Søllerødgade 21, blev det oplyst, at det er planlagt, at der i de kommende år vil blive bygget yderligere på matriklen. I forlængelse af gavlen på Søllerødgade 22 ønskes yderligere en 5 etagers bygning opført. Denne skal gå hen over Kvicklys varemottagelse, langs den integrerede institution Cismofytten og ende ved enden af den eksisterende parkeringsplads.

Procasa-ejeren af Jagtvej 69-grunden oplyser ligeledes på deres hjemmeside, at de ønsker at opføre en 1.800 m² bygning i nær fremtid på deres matrikel. <http://procasa.dk/index.php/opgaver>

En så voldsom byggeaktivitet de kommende år på et så snævert område vil ødelægge den rumlighed og æstetik som Søllerødgade og Julius Bloms Gade (som en del af Stefansgade-kvarteret) i dag besidder. 3 ”kasse-huludfyldninger” i karréerne på matriklerne i løbet af få år, vil være en katastrofe. Vi ønsker i stedet, at der laves en lokalplan, så der kan blive bygget ud fra en helhedsbetragtning med hensyntagen til den eksisterende æstetik for Stefansgade-kvarteret.

Ifølge Morten Kabell vil der i forbindelse med opførelsen af ny bygning ved Jagtvej 69 være krav om, at der bliver udarbejdet en lokalplan. På den matrikel har der trods alt ligget en bygning tidligere, og således giver det ikke mening, ikke at lave lokalplan for et område, hvor der ikke tidligere har ligget en bygning.

Dette punkt bakkes op af Nørrebro Lokaludvalg. Nedenstående citat er fra BYDELSPLAN FOR NØRREBRO 2013 punkt 1.7. Lokaludvalgets forslag til den overordnede planlægning

”Nørrebro Lokaludvalg ønsker, at den overordnede planlægning på Nørrebro varetages ud fra en helhedsbetragtning og ikke angribes som små enkelte matrikler uden blik for helheden.”

Nedenstående understøtter vores krav om en lokalplan for området, og at der tages højde for nedenstående i en kommende lokalplan.

1. Selve omfanget af projektet på matriklen med en helt ny bebyggelse i 5 etager, er en væsentligt ændring af benyttelse af matriklen, der siden 1989, har været benyttet til parkeringsplads til FDB (nuværende Coop) og Kvickly. Byggeriet vil adskille sig væsentligt fra de omkringstående bygninger og

områdets karakter. Byggeriet adskiller sig ved nedenstående punkter og strider klart mod BR10, kap. 2.3.1, pkt. 1, om bebyggelsens samlede omfang i forhold til bebyggelsens anvendelse, pkt. 2, om bebyggelsens samlede omfang svarere til det sædvanlige i området:

- a. Der har aldrig været en bygning på den del af matriklen, hvor der ønskes opført en ny bygning. Efter planlovens § 13, stk. 2, skal der tilvejebringes en lokalplan, før der gennemføres større byggearbejder. En ny bygning er en stor omvæltning for de nærmeste naboer. Derfor er en gennemarbejdet lokalplan, hvor kommunen kan foretage en planlægningsmæssig vurdering af konsekvenserne af opførelsen af en bygning på Matrikelnummer: 6140 UK, Kbh nødvendig. Lokalplanen skal desuden sikre, at den interesserede offentlighed og de berørte myndigheder får lejlighed til at kommentere på sagen. Ligeledes skal naboer m.m. have tid til eventuelt at modsætte sig eller have haft rimelig mulighed for at blive inddraget i lokalplanudarbejdelsen. Tre uger til en høring midt i sommerferien hvor langt størstedelen af beboere i området er på ferie, er ikke tilstrækkeligt. Ligeledes fremgår det af følgende artikel, at Morten Kabell ønsker lokalplaner i området. Dette forventer vi selvfølgelig, at han lever op til.
<http://www.b.dk/nationalt/el-og-autonome-i-faelles-front-mod-jagtvej-byggeri>
- b. Bebyggelsens arkitektoniske karakter og udformning vil virke dominant og ude af trit med karréens og kvarterets nuværende skala. Den rumlighed og æstetik som Søllerødgade og Julius Bloms Gade udgør (som en del af Stefansgade-kvarteret), er der ikke taget højde for i byggeriet.
- c. Store altaner der er planlagt på ydersiden mod gaden er ikke normalt for kvarteret. Der forefindes kun meget få altaner mod gaden og disse er typisk beskedne eller franske altaner. Altaner af den størrelse passer visuelt ind i områder, hvor der er meget nybyggeri, men vil ikke harmonere med områdets karakter.
- d. Gulv-til-loft-vinduer på tagetagen på inder- og ydersiden af bygningen. Dette forefindes ikke i andre bygninger i kvarteret. A/B Julius Bloms Gade 14-16 fik afslag på gulv-til-loft-vinduer i forbindelse med bygning af taglejligheder for få år siden.
- e. Opførelsen af en bygning vil have drastisk indflydelse på lysindfald på de nærmest naboer på Julius Bloms Gade 10-18, Julius Bloms Gade 2-8 og Jagtvej 55-65. Lysindfald skal ikke blot betragtes som direkte sollys, men som almen belysning fra "himlen". Netop gårdrummet ved Julius Bloms Gade 10-16 vil blive lukket på 4. side af nybyggeriet, da baghuset i fællesgården, skal ses som den 3. side. Udsigt til himmel vil blive væsentlig formindsket. Generelt er Nørrebro jo ikke et "lyst sted", så hvorfor klemme flere mørke lejligheder ind? Børnenes opvækstvilkår skal prioriteres højt. Københavns Kommune sagde i sin tid nej til Lejerbos ønske om højere bebyggelsesgrad i forbindelse med B-jr. UK 5195 i vestenden af gården med argumentet, at der skulle være lys og luft. Derfor er denne bygning kun bygget op til 3. sals højde og måtte ikke bygges omkring hjørnet på Holtegade. Hørings svar fremgår af byggetilladelsen til B-jr. UK 5195 Har kommunen samme holdning i dag til østenden af gården?

2. Bygningen på Søllerødgade 15-19 vil kræve en gadeforlængelse af Søllerødgade. Dette er en væsentlig ændring af anvendelsen af området og er derfor lokalplanspligtigt i sig selv. Derfor bør:
 - a. Søllerødgades vejlaug, informeres om dette og gives mulighed for at blive inddraget i sagen.
3. En bebyggelse på området går imod Nørrebro lokaludvalgs BYDELSPLAN FOR NØRREBRO 2013. Nedenstående er Nørrebro Lokaludvalgs holdning til nybyggeri på Nørrebro:

- a. **"Nørrebro Lokaludvalg ønsker, at den overordnede planlægning på Nørrebro varetages ud fra en helhedsbetragtning og ikke angribes som små enkelte matrikler uden blik for helheden.** Særligt for den nordlige del af Haraldsgadekvarteret og DSB's banereal mellem Bispebjerg Station og Lersø Park Allé er det nødvendigt at planlægge området som en helhed. Det er vores holdning, at der ikke er faciliteter nok til de nye borgere, der pt. bygges for. **Derfor ønsker Nørrebro Lokaludvalg et byggestop for boliger. Nørrebro som helhed er allerede i dag en meget tæt bebygget bydel med meget få grønne områder. Vi ønsker at fastholde bydelens bebyggelser inden for arealet af den eksisterende bygningsmasse, der ikke bygges mere, men fortsat gerne bedre og på nye måder. Gaderne binder Nørrebro sammen. Vi ønsker, at gaderne i højere grad udvikler sig til sociale og rekreative rum, hvor bydelens mange beboere kan udfolde sig. Derfor ønsker Lokaludvalget et langt grønnere gaderum. Vi ønsker ikke at miste én m² grønt areal, men ønsker i stedet at generobre asfalten og gøre denne grøn, der hvor det kan lade sig gøre. Når det fysiske miljø omdannes, skal tilgængelighed for handicappede og gangbesværede selvfølgelig indarbejdes således, at tilgængeligheden optimeres. Trafikken er et afgørende parameter for både omdannelse af byrum og tilgængelighed. Derfor er det nødvendigt at følge den overordnede udvikling af trafikken på Nørrebro tæt, denne kan planlægges mest optimalt. Nørrebro Lokaludvalg ønsker at være frontløber på klimatilpasningsområdet, Nørrebro kan håndtere de regnmængder og de tørkeperioder, som forventes at præge København de kommende år. Det er vores ambition at gøre det på en attraktiv måde til glæde for både bydelens beboere og dyreliv. Nørrebro Lokaludvalg ser det også som et centralt tiltag, at der afsættes flere penge til frivillighedspolitikken. Netop denne indsats er et væsentligt bidrag til et velfungerende Nørrebro".**

4. Fjernelse af eksisterende 58 parkeringspladser og opførelsen af en parkeringskælder med **FÆRRE** parkeringspladser, er en væsentlig ændring af brug af arealet, og derfor bør der udformes en lokalplan for området, så der kan laves en helhedsvurdering for parkeringsforholdene.
- En opførelse af en ny bygning vil øge presset på områdets parkeringskapacitet. Området har i dag allerede en parkeringsbelægning på over 100 % kl. 12, 17 og 22 jf. kommunens opgørelse fra september 2014. (<http://kbhkort.kk.dk/spatialmap>).
 - Af byggetilladelsen til B-jr. UK 5195 opførelse af Julius Bloms Gade 20-22, jf. stk. 34 fremgår, at der etableres 13 parkeringspladser på matrikel 6140. Dette var en betingelse for afgivelse af byggetilladelse og blev tinglyst i forbindelse med opførelse af Lejerbo afd. 273-0. Er det taget højde for disse 13 parkeringspladser i forbindelse med byggeriet? Alt vedr. opførelsen af disse parkeringspladser kan findes i B-jr. UK 5195 eller J.nr.: BK 685.
 - Er der taget højde i forhold til parkeringen, at der ønskes opført en bygning mere på matriklen? Denne bygning vil ligeledes fjerne flere af de af materialet 510017~002 parkeringspladser ovenover jorden.
 - Såfremt der bygges på Jagtvej 69, er der så taget højde for de 9 pladser, der skal opføres i et tætbebygget område?
5. Bygherre har gjort opmærksom på, at dele af den kommende bygning blandt andet vil være til erhverv. Dette ønskes præciseret i en lokalplan.
- Hvilke former for erhverv, kan der drives i området?

- b. Hvor længe der må holdes åben?
 - c. Må der åbnes barer m.m.?
 - d. Erhvervet skal tage hensyn til, at der er en daginstitution på matriklen.
6. En kommende bygning ud fra gavlen af Søllerødgade 22 vil placeringsmæssigt være tæt op af dagsinstitutionen Cismofytten, og det vil være vigtigt, at de bliver hørt i processen. En lokalplan skal tage stilling til:
- a. Lysforhold til dagsinstitutionen. Kan vi byde vores børn, at de skal være anbragt i en bygning, der vil henligge i fuldstændig mørke og skygge langt størstedelen af dagen?
 - b. Tage stilling til om det vil have betydning for antallet af børn i dagsinstitutionen. Vil folk fravælge den pga. den dårlige placering?
7. Vil den beskedne park, der tilknyttes bygningen, som fjernes, når endnu en bygning ud fra Søllerødegade 22 opføres, leve op til kommunens visioner om grøn vækst og livskvalitet i den nugældende kommuneplan?
8. Den nuværende byggeplan lever ikke op til kravene fra Københavns Kommune i forhold til affaldsvilkår. Der er ikke afsat nok plads til håndtering af skrald. Ifølge Center for Skrald og Genbrug ved Københavns Kommune, vil en byggetilladelse i sin nuværende form betyde en drastisk ændring af fællesgårdens miljø, da følgende vil ske:
- a. Håndtering af skrald kan fremadrettet ikke ske i østenden ved Julius Bloms Gade 10, som den har gjort i over 30 år. Der er ikke plads til nok skraldecontainere.
 - b. Håndtering af skrald vil fremadrettet ske i vestenden ved Holtegade.
 - c. En flytning af skraldehåndtering til Holtegade vil betyde, at enten boldburet eller legepladsen i fællesgården skal nedlægges. Eller begge.

På baggrund af ovenstående mener vi, at en gennearbejdet lokalplan er strengt nødvendigt. Det vil give kommunen en mulighed for at foretage en planlægningsmæssig vurdering af konsekvenserne af opførelsen af en bygning på Matrikelnummer: 6140 UK, Kbh. og desuden sikre, at de interesserede parter, naboer, berørte myndigheder m.v. får lejlighed til at kommentere og eventuelt at modsætte sig. Det vil sikre, at alle parter har haft en høj grad af mulighed for at blive inddraget i lokalplanudarbejdelsen og ikke blot få uger midt i sommerferien som ved denne høring. Ligeledes vil en udførelse af en lokalplan sikre, at retssagen vedr. hævde af det omtvistede område, er blevet afklaret, og om det rent faktisk er muligt og lovligt at bygge en ny bygning på området eller ej.