



## Bilag 5

### Notat om henvendelser i høringsperioden

Der er modtaget 10 henvendelser i høringsperioden og fire henvendelser i den supplerende høringsperiode, jf. bilag 4.

#### Ændringer i lokalplanen

Efter høringen foreslås en række ændringer i lokalplanbestemmelserne. Baggrunden for ændringerne fremgår af bilag 6

#### **§6, stk.2 a) samt Tegning 5**

Forvaltningen er blevet opmærksom på, at afstanden mellem byggefelt og trækronen på et vejtræ bør være større. Ejeren har derfor foreslået at rykke byggefeltet tilbage for at forbedre træets levevilkår. Derfor foreslår forvaltningen at rykke et byggefeltet 1 m tilbage fra vejen.

Det tilbagerykkede byggefeltet og følgende ændring af tegning 5, medfører krav om supplerende høring. Tilbagerykningen har været i supplerende høring fra den 13. oktober til den 27. oktober, hvor der er indkommet 2 høringssvar. Den supplerende høring har ikke givet anledning til yderligere ændringer.

#### **§7 stk.1 a)**

Ordlyden i bestemmelsen om facadeenhedernes farver, foreslås tilføjet en sætning, således at bestemmelsen i højere grad fastlægger materialer:

"Facaderne skal opdeles i fem lodrette enheder, facade a, b, c, d, og e som vist på tegning 6. Hver facadeenhed må kun være i ét materiale udover vinduer. Materialer skal være glatpudset, blank mur eller natursten. Der kan anvendes elementer til udnyttelse af solenergi. Materialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende".

#### **§7 stk.2 d)**

Bestemmelsens sidste sætning foreslås ændret til " Langs facade f, vist på tegning 6, er vinduer i stueetagen (1. etage) fra gulv og op til mellem 0,70 m og 1 m målt fra gulvkoten, ikke omfattet af kravet om gennemsigtigt (klart) vinduesglas ".

#### **§7 stk.2 j)**

Ordlyden foreslås ændret til "Hvor der udføres kælder mod gadesiden, skal der være kældervinduer med en samlet længde på mindst 30% af hver af facadelængderne a, b, c, d og e mod gadesiden."

11. oktober 2021

Sagsnummer  
2021-0309927

Dokumentnummer  
2021-0309927-6

Sagsbehandler  
Seva Grigoraki

Plan, Analyse, Ressourcer og  
CO2-reduktion  
Byplan Øst  
Njalsgade 13  
Postboks 348  
2300 København S

EAN-nummer  
5798009809452

**§7 stk. 2 m)**

Det foreslås, at afstanden mellem indgange sættes op fra maksimalt 19 m til maksimalt 25 m.

Der må maksimalt være 25 m mellem hver indgang.

**§8 stk. 7**

Der kan ikke være en kantzone c ved nedkørselsrampen til parkeringskælderen. Kantzone c ved nedkørselsrampen foreslås udtaget af tegning 7b.

**§8 stk. 8**

Da bygning 5 foreslås rykket 1 m tilbage, foreslås det at ændre alle tegninger samt antallet af nyplantet træer, så der skal nyplantes 15 og ikke 16. Da det ubebyggede areal bag bygningen bliver mindre, da bygningen flyttes tilbage, er der mindre plads til træer.

**Høringssvar**

Henvendelserne fra høringen er refereret og anført med forvaltningens bemærkninger nedenfor.

**Henvendelse fra Nørrebro Lokaludvalg** (Bilag 4, henvendelse 6)

1. Nørrebro Lokaludvalg bemærker, at det er positivt med 25 % almene boliger, men gør opmærksom på, at flere borgere har ytret bekymring over boligernes prisleje, samt at der presses flere boliger ind på Nørrebro frem for kulturhuse, byggelejepladser mv
2. Udvalget bemærker, at det er positivt, at stiforbindelsen stadigvæk muliggøres. Udvalget er dog uforstående overfor, hvordan en sådan stiforbindelse kan etableres gennem eksisterende byggeri.

*Forvaltningens bemærkninger*

1. Lokalplanen kan ikke regulere boligernes prisleje, men alene stille krav om at mindst 25% af nye boliger skal være almene boliger.
2. En stiforbindelse vil kun kunne etableres, hvis de eksisterende lovlige forhold i Bragesgade ophører. Der er tale om en fremtidssikring af stien.

**Henvendelse fra Københavns Museum** (Bilag 4, henvendelse 5)

1. Københavns Museum finder det særdeles positivt, at Bragesgade 8-10B udpeges som bevaringsværdigt og er meget enige i forvaltningens begrundelse.
2. Af hensyn til muligheden for oldtidsfund i områdets, vil museet gerne kontaktes før jordarbejde påbegyndes.

#### *Forvaltningens bemærkninger*

Henvendelsen fra Københavns Museum tages til efterretning.

#### **Henvendelse fra Metroselskabet I/S (Bilag 4, henvendelse 2)**

Metroselskabet har ingen bemærkninger.

#### *Forvaltningens bemærkninger*

Henvendelsen fra metroselskabet tages til efterretning.

#### **Hovedsynspunkter i henvendelse fra ejeren Baldersgade 5-7 (Bilag 4, henvendelse 7)**

Ejeren af Baldersgade 5-7 har en række forslag til ændring af bestemmelserne i lokalplanen, samt en række spørgsmål.

Ejeren spørger om fællesarealet i §3 stk. 5, "I forbindelse med nyt boligbyggeri skal der opføres eller indrettes fællesarealer for bebyggelsens beboere af størrelsesordenen 1% af bruttoetagearealet. Kan indrettes i kælderrum med dagslys?".

#### *Forvaltningens bemærkninger*

Lokalplanen hverken sikrer eller hindrer fællesarealer i kælder. Hvad angår muligheden for fællesarealer i kælderrum, skal det i byggesagen afklares, om fællesarealer overholder Bygningsreglementet.

Ejeren spørger om "To mindre bygninger skal placeres inden for området vist på bilag 5." jf. § 6, stk. 5 skal fastlægges, idet det ikke er entydigt, hvad disse to mindre bygninger skal indeholde. Det er tidligere oplyst, at de er udlagt til renovation. Bygherre ønsker, at der ikke skrives skal.

#### *Forvaltningens bemærkninger*

Forvaltningen foreslår, at det fastholdes, at de to byggefelters anvendelse til renovation, da det er forvaltningens vurdering, at de på grund af afstandskrav i bygningsreglementet, ikke kan placeres andre steder.

Det er bestemmelsens hensigt, at beboerne har mulighed for at bygge yderligere to mindre bygninger såsom pavilloner, drivhuse, lysthuse, tekniske anlæg, legehuse og lignende.

Hvad angår overdækket cykelparkering på terræn, så er disse fastlagt i lokalplanens tegning 4.

Til bestemmelsen om, at "Facadeenhederne skal være forskellige i materialer og farver" (§7, stk. 1 a) mener ejeren, at der bør stå, at Facadeenhederne skal være i forskellige materialer eller farver. Der lægges fra bygherres side op til, at bygning 1- 4 udføres i puds på isolering og bygning 5 i blank mur. Derved bliver der skift i enten materialer eller farve også som vist eksempel på side 9. Ordlyd "Materialerne skal være glatpudset".

*Forvaltningens bemærkninger:*

Forvaltningen foreslår, at ordlyden i bestemmelsen om facadeenhedernes farver, ændres for at ramme det tilsigtede projekt, der fx fremgår af planens redegørelse og illustrationer. Formuleringen fremgår af side 1 og af bilag 6.

Ejeren mener at § 7, stk. 2 bør ændres.

*Forvaltningens bemærkninger*

Forvaltningen foreslår at bestemmelsen tilføjes en sætning om, at sidste sætning foreslås ændret til "Langs facade f, vist på tegning 6, er vinduer i stueetagen (1. etage) fra gulv og op til 0,70 m til 1 m målt fra gulvkoten ikke omfattet af bestemmelsen om gennemsigtigt (klart) vinduesglas. ". Det fremgår af side 1 og af bilag 6.

Ejeren foreslår at §7 stk. 2 j) om, at "Der skal være kældervinduer mod gadesiden med en samlet længde på mindst 30% af hver af facadelængderne a, b, c, d og e mod gadesiden" ændres, idet det kun skal være gældende, hvis der er kælder under bygningerne, der ligger ude i facadeflugt mod gaden. Såfremt der ikke udføres kælder under enkelte af bygningerne, kan der ikke udføres kældervinduer her. Ordlyden bør derfor ændres til "Der skal være kældervinduer mod gadesiden med en samlet længde på mindst 30% af hver af de facadelængder a, b, c, d og e mod gadesiden hvor der udføres kælder i flugt med gadefacade "

*Forvaltningens bemærkninger*

Forvaltningen foreslår, at bestemmelsen ændres, så der kun skal udføres kældervinduer, hvis der etableres kælder. Formuleringen fremgår af side 2 og af bilag 6.

Ejeren ønsker, at ordlyd en af § 7, stk. 2m) "Der må maksimalt være 19 m mellem hver indgang." ændres, idet det projekt der ligger til grund for lokalplanforslaget ikke overholder dette punkt mellem hhv. byg 2 og 3 samt bygning 3 og 4. Dette bør ændres, til at der er større fleksibilitet til

at placere trappeopgange, så længe alle andre bestemmelser overholdes samt afstande til renovation.

#### *Forvaltningens bemærkninger*

Forvaltningen forslår at bestemmelsen ændres til "Der må maksimalt være 25 m mellem hver indgang". Forslaget beror på det forandringsforslag som forvaltningen har modtaget af rådgiver, på vegne af bygherre.

Ejeren oplyser vedrørende flytning af byggefelt for at beskytte træet mod Baldersgade, at landinspektøren har indmålt træet på Baldersgade, som ses nedenfor. Der gøres opmærksom på, at byggefeltet for bygning 5 ligger ind under træets krone, som ses herunder. Da træet i dag er asymmetrisk beskåret, mener ejeren godt det kan beskæres symmetrisk, og dermed bevares på trods af, at bygning 5 placeres som vist. Træet beskæres i samråd med kommunens trækonsulent, og rødder beskyttes med spuns. Bygning 5 indeholder den almene del som af andre paragrafer er bundet op til at være placeret netop der.

#### *Forvaltningens bemærkninger*

Forvaltningen er blevet forlagt de nye opmålinger og har i samråd med ejeren og dennes rådgiver besluttet at anbefale at byggefeltet tilbagerykket, for at forbedre træets levevilkår. Derfor foreslår forvaltningen at rykke byggefeltet 1 m tilbage fra vejen.

Det tilbagerykkede byggefeltet og følgende ændring af tegning 5, vurderes at medføre krav om supplerende høring.

Ejeren gør opmærksom på kantzone c, § 8, stk. 7, hvor kantzonen skal have en dybde målt vinkelret på facaden på mindst 1 meter. Dette er ikke muligt, idet der ved gavl på bygning 5 er placeret nedkørsel.

#### *Forvaltningens bemærkninger*

Forvaltningen er enige i at der ikke kan være en kantzone c ved nedkørselsrampen til parkeringskælderen. Kantzone c ved nedkørselsrampen foreslås derfor udtaget af tegning 7b.

Ejeren bemærker, at omkring hvert nyplantet træ skal der være mindst 20 m<sup>2</sup> areal med vandgennemtrængelig overflade, jf. § 8, stk. 8 og omkring bygning 3 skal placeres 3 træer. Med det angivne areal på 20 m<sup>2</sup> pr træ kan det ikke lade sig gøre.

#### *Forvaltningens bemærkninger*

Forvaltningen forholder sig til ejers bemærkning angående areal, der omgiver nyplantede træer og foreslår derfor at reducere antallet af træer i området med ét, således at der omkring bygning 3 skal plantes 2 nye bevaringsværdige træer i stedet for 3.

### **Hovedsynspunkter i henvendelse fra ejeren Bragesgade 8-10 (Bilag 4, henvendelse 9)**

Ejer gør indsigelse mod lokalplanforslaget og gengiver et langt og kompliceret sagsforløb med kommunen, hvor ejer ikke finder, at der er taget tilstrækkeligt hensyn til forholdene på hans ejendomme Bragesgade 8-10 i lokalplanprocessen. Ejer har oplevet, at lokalplanprocessen gennem hele forløbet har været på kommunens præmisser. På grund af det utilfredsstillende forløb, anmoder ejeren om, at der ses grundigt på indsigelsen. Grundejer gør konkret indsigelse i henhold til følgende punkter:

1. Grundejer bemærker at 'tillæg 1' i høj grad er til fordel for naboen Baldersgade 5-7 og i meget lidt grad en gunstig plan for Bragesgade 8-10. Især stiforbindelsen bemærkes at være på bekostning af grundejers private areal, hvor der i dag står velfungerende bygninger. Grundejer finder det uhensigtsmæssigt at blive pålagt omkostningerne for både nedrivning af eksisterende velfungerende bygninger samt anlæggelse og driftsomkostninger ved offentligt tilgængeligt stiareal, der fratager ham byggeret på egen matrikel. Grundejer bemærker, at stiforbindelsen kan få negativ effekt på omkringliggende byggeri i forhold til stigende grad af kriminalitet, trusler mod grundejer, smadret inventar, indbrud, graffiti og affaldsgener.
2. Ejer gør opmærksom på, at det ikke har været drøftet med ham, at de fem bygninger gøres bevaringsværdige og er uforstående overfor, hvorfor han ikke er blevet inddraget i dialogen undervejs.
3. Grundejer ønsker at gøre opmærksom på en generel utilfredsstillende behandling af kommunen gennem lokalplanprocessen, med en dårlig håndtering af lokalplanprocessen samt meget lav grad af inddragelse og dialog.
4. Grundejer gør også opmærksom på forhold, der ikke vedrører lokalplanen, herunder
  - Kommunens misligholdelse af Bragesgade 8 under et tidligere lejeforhold, da der her var bibliotek.
  - Langvarig byggesagsbehandling af en sag om ændret anvendelse.
  - Manglende sagsbehandling vedrørende terrænreguleringsforhold, som grundejer vurderer, forårsager fugtskader på grundejers bygninger.

*Forvaltningens bemærkninger*

1. Forvaltningen bemærker, at planlægning er erstatningsfri regulering, og at stiforbindelsen allerede er fastlagt i lokalplan 258 Bragesgade fra 1996. Det er forvaltningens vurdering, at stiforbindelsen vil skabe en betydningsfuld og tryk forbindelse mellem Mimersgadekvarteret, Nørrebrohallen og Den Røde Plads.
2. Ifølge planlovens §15, stk.2, 18) kan der i en lokalplan fastlægges bestemmelser om bevaring af eksisterende bebyggelse. Forvaltningen beklager, at grundejeren ikke føler sig inddraget i processen herom, og ikke er blevet taget med i dialogen herom undervejs.

Det er forvaltningens vurdering, at bygningerne bør fastlægges som bevaringsværdige, fordi de samlet udgør et kompleks af tidlige industribebyggelser, der som kulturhistorisk spor i sig selv er væsentligt. Sammen med områdets omkringliggende bygninger formidler det bevaringsværdige byggeri områdets kulturhistorie og udvikling, som i dag understøtter Nørrebros særlige bymiljø. Endeligt er det forvaltningens vurdering, at bygningerne bidrager til områdets samlede attraktivitet og herlighedsværdi.

3. Forvaltningen har løbende afholdt møder med grundejeren om ønsker til udvikling af ejendommene mod Bragesgade. Da ejerens ønsker ikke var konkrete, blev planforslaget færdiggjort i samarbejde med bygherren, Baldersgade 5-7, og alene mulighederne i Kommuneplan 2019 samt udpegning af bevaringsværdige bygninger indgår i planforslaget for ejendommene mod Bragesgade. Forvaltningen har på sædvanligvis inddraget grundejer i lokalplanprocessen og stillet krav om, at ønsker til udvikling af ejendommene beskrives af ejer. Da der ikke var konkrete ønsker, og der ikke blev udarbejdet materiale af ejeren af ejendommene mod Bragesgade, fandt forvaltningen det ikke længere relevant at inddrage ejeren i lokalplanprocessen. På et tidligere tidspunkt i lokalplanprocessen indgik institution, Baldersgade 24, i lokalplanarbejdet. Ejendommen er ejet af Københavns Kommune. Denne ejendom er ikke omfattet af planforslaget.

#### **Hovedsynspunkter fra grundejerforening AB Valhalla (Bilag 4, henvendelse 8)**

Grundejerforeningen bemærker, at projektets højde efter deres vurdering vil resultere i skyggelægning af foreningens gårdrum.

*Forvaltningens bemærkninger.*

På baggrund af de udarbejdede skyggediagrammer, er det forvaltningens vurdering, at gårdrummet kun i mindre grad vil blive påvirket af skyggeforhold i vinterhalvåret og sommerhalvåret. Dette er også tilfældet, hvis bebyggelsen mod nordøst rykkes tilbage. Det bemærkes, at gårdrummet i dag er omgivet af bebyggelse i fem etager.

**Øvrige høringssvar****Hovedsynspunkter fra fire borgere (Bilag 4, henvendelse 1,3,4,10)**

Hovedbemærkninger fra fire indkomne borgerhenvendelser er følgende:

1. Færre dyre, private boliger og større andel af almene boliger. Indsigeren føler, at det er nedværdigende ikke at kunne købe familiebolig på grund af boligpriserne i København.
2. Ønsker ladestandere til el-bil.
3. Ønsker bilparkering til børnefamilier og ældre.
4. Bekymret over befolkningstæthed og flere boligblokke på Nørrebro.

*Forvaltningens bemærkninger*

1. Lokalplanen kan ikke regulere prisen på boliger, men kan stille krav om, at mindst 25% af nye boliger skal være almene boliger.
2. Det er ikke muligt, at stille krav om etablering af ladestandere med en lokalplan. Ladestanderbekendtgørelsens (§5) fra 5. marts 2020 sikrer, at alle parkeringspladser forberedes til ladestandere, i nybyggeri med mere end 10 parkeringspladser
3. I forslaget til lokalplanen stilles der krav om, at der etableres 1 parkeringsplads per 250 m<sup>2</sup> bolig. Parkeringspladserne skal etableres i konstruktion i kældre. Hensigten med dette er, at beboere i det nye byggeri belaster parkeringspladserne i nærområdet mindst muligt. Der nedlægges ikke parkering eller lukkes veje med dette lokalplanforslag.
4. Der er behov for flere boliger i København, hvorfor bygherres ønske om at opføre boligbyggeri imødekommes.

**Indkomne høringssvar fra den supplerende høring**



**Henvendelse fra Københavns Museum** (Bilag 4, henvendelse 5)  
Museet har ingen bemærkninger til den supplerende høring.

**Henvendelse fra Metroselskabet I/S** (Bilag 4, henvendelse 14)  
Metroselskabet har ingen bemærkninger til den supplerende høring.

**Hovedsynspunkter fra ejerforeningen AB Valhalla** (Bilag 4, henvendelse 11)  
Grundejerforeninger gør indsigelse mod forslaget og fastholder sit tidligere høringssvar. Foreningen er bekymret for projektet skyggeeffekter i foreningens bygning, gård og baghus. Grundejerforeningen foreslår at mindske højden på ejendommen.

*Forvaltningens bemærkninger.*

På baggrund af de udarbejdede skyggediagrammer, fastholder forvaltningen sin vurdering, at gårdrummet kun i mindre grad vil blive påvirket af skyggeforhold i vinterhalvåret og sommerhalvåret. Det bemærkes igen at ejerforeningens gårdrum i dag er omgivet af bebyggelse i op til fem etager.

**Hovedsynspunkter i henvendelse fra ejeren Bragesgade 8-10** (Bilag 4, henvendelse 9)

Ejeren gør indsigelse mod det supplerende høringsslag. Ejeren mener at byggefeltet ligger for tæt på ejers grund.

*Forvaltningens bemærkninger*

På baggrund af de udarbejdede skyggediagrammer er det forvaltningens vurdering, at ejers grund ikke vil være skyggelagt yderligere. Forvaltningen vurderer, at de nyopførte boligernes varierede tilbagesluttede facader stemmer overens med områdets karakter.