



Bilag 4 Notat om henvendelser modtaget i høringsperioden

Der er modtaget 16 henvendelser i forbindelse med naboorienteringen fra den 7. oktober 2021 til den 28. oktober 2021, jf. bilag 3 'Henvendelser modtaget i høringsperioden'.

I høringsperioden er der modtaget en henvendelse fra offentlige myndigheder, i dette tilfælde Metroselskabet. Derudover er der modtaget en henvendelse fra Nørrebro Lokaludvalg og fra en beboerforening. De øvrige henvendelser er fra beboere i området.

| Henvendelser | Antal |
|-----------------------------|-----------|
| Offentlige myndigheder | 1 |
| Nørrebro Lokaludvalg | 1 |
| Beboerforening (bestyrelse) | 1 |
| Beboere | 13 |
| I alt | 16 |

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller, at der gives dispensation til den ansøgte dispensation.

Indholdsfortegnelse

Hørings svarene er opdelt i temaer, som det fremgår af indholdsfortegnelsen.

1. Myndigheder

1.1 Metroselskabet s. 2

2. Andre hørings svar

2.1 Nørrebro Lokaludvalg s. 3

2.2 Emblasgade Boligforening s. 3

2.3 Parkering s. 3

2.4 Emner, der ikke er relevante ift. naboorienteringen s. 5

2. december 2021

Sagsnummer
2021-0366324

Dokumentnummer
2021-0366324-2

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

EAN-nummer
5798009809452

1. Myndigheder

1.1 Metroselskabet

(Indsiger nr. 3)

Metroselskabet har ingen bemærkninger til naboorienteringen.

Forvaltningens bemærkninger:

Forvaltningen har ingen bemærkninger hertil.

2. Andre høringsvar

2.1 Nørrebro Lokaludvalg

(Indsiger nr. 16)

Nørrebro Lokaludvalg ønsker en forlængelse af naboorienteringens frist med 17 dage.

Forvaltningens bemærkninger:

Forvaltningen har per mail orienteret Nørrebro Lokaludvalg om, at en forlængelse af fristen ikke er mulig, da det ville betyde forsinkelser i den videre sagsbehandling af byggeansøgningen.

2.2 Emblasgade Boligforening

(Indsiger nr. 15)

Bestyrelsen i Emblasgade Boligforening er kritiske over for redueringen af bilparkeringskravet, da de 7 handicapboliger sandsynligvis vil benytte 5-7 bilparkeringspladser, og 1-3 bilparkeringspladser til de resterende 120 boliger er for lidt. Grunden, hvor byggeriet planlægges opført, benyttes i dag som bilparkeringsplads af 50-80 biler.

Forvaltningens bemærkninger:

Dispensationens krav om antal bilparkeringspladser er i overensstemmelse med normen i Kommuneplan 2019, og Teknik- og Miljøforvaltningen vurderer derfor, at en reduering af antal bilparkeringspladser svarer til det forventede behov for det pågældende byggeri. I byggeansøgningen er en enkelt af de 8 parkeringspladser reserveret til handicapparkering.

2.3 Parkering

12 af de øvrige henvendelser er utilfredse med bl.a. reduering af bilparkeringskravet til byggeriet.

Synspunkterne uddybes nedenfor.

2.3.1 For få parkeringspladser til antal boliger og til den forventede beboergruppe.

(Indsiger nr. 14, 13, 12, 11, 10, 9, 8, 7, 6, 5, 4, 2)

8 bilparkeringspladser er utilstrækkeligt til et byggeri af den størrelse, specielt når størstedelen af de få bilparkeringspladser med stor sandsynlighed vil benyttes af beboere i handicapboligerne.

Man bør fastholde det antal bilparkeringspladser, der er fastlagt i lokalplanen og ikke give dispensation til reduering af kravet.

Hvis boligerne på sigt ikke længere bebos af studerende, vil beboerne have et større bilejerskab end beregnet.

2.3.2 For få parkeringspladser i et byområde, der i forvejen mangler parkeringspladser.

(Indsiger nr. 13, 12, 11, 10, 9, 8, 7, 6, 5, 4)

Det er ikke ønskeligt, at man neddimensionerer bilparkeringspladser i et område, der er under udvikling. Der må findes et kompromis for antal bilparkeringspladser, der sikrer et rimeligt antal bilparkeringspladser samtidig med, at området ikke "plastres" til med bilparkering.

En reducere af antal bilparkeringspladser er ikke acceptabelt i et område, der allerede oplever bilparkeringsproblemer.

Antallet af bilparkeringspladser svarer ikke til tal fra Danmarks Statistik, der viser, at over 25 % af mennesker mellem 18-24 år og 60 % af de 25-29-årige i byområderne har bilrådighed.

Forvaltningens bemærkninger:

2.3.1 For få parkeringspladser til antal boliger og til den forventede beboergruppe.

Dispensationens krav om antal bilparkeringspladser er i overensstemmelse med normen i Kommuneplan 2019, og Teknik- og Miljøforvaltningen vurderer derfor, at en reducere af antal bilparkeringspladser svarer til det forventede behov for det pågældende byggeri.

Det er praksis, at der dispenseres til parkeringsnormen i Kommuneplan 2019 i byggesager, hvor området er reguleret af en ældre lokalplan.

60 af de 127 boliger opføres som private ungdomsboliger. De øvrige 67 boliger opføres som almene ungdomsboliger. Det er korrekt, at der for de private ungdomsboliger ikke kan kræves, at de bebos af unge eller studerende. Der er dog en forventning om, at små boliger tiltrækker beboere, der har et begrænset bilejerskab.

2.3.2 For få parkeringspladser i et byområde, der i forvejen mangler parkeringspladser.

Antal bilparkeringspladser, der kræves etableret ifm. byggeriet er vurderet ud fra, hvilket behov for parkering det enkelte byggeri vil afstedkomme. Bilparkeringspladser, der etableres ifm. byggeriet vil være placeret på privat areal og er tiltænkt at møde parkeringsbehovet for det pågældende byggeri.

2.4 Emner, der ikke er relevante ift. naboorienteringen

(Indsiger nr. 15, 14, 13, 12, 8, 7, 6, 5, 4, 2, 1)

11 af henvendelserne omhandler bl.a. emner, der ikke er en del af naboorienteringen om dispensationsforhold. Derfor er indsigelserne for disse emner ikke taget i betragtning ifm. forvaltningens vurdering af dispensationsansøgningen.

Synspunkterne uddybes nedenfor.

1. Bygherre er ikke kompetent.

Den specifikke bygherre mangler administrative og byggetekniske kapaciteter og har en historik med flere fejlbehæftede byggerier.

(Indsiger nr. 15, 12)

2. Fællesfaciliteters placering.

Det er uhensigtsmæssigt, at fælleshuset er placeret tæt ved Det Runde Hus, da beboerne i Det Runde Hus har forskellige psykiske diagnoser og sandsynligvis vil blive negativt påvirket af støjende aktiviteter i det nye fælleshus.

(Indsiger nr. 15)

Der bør ikke etableres et fælleshus eller fællesgård, da det vil øge støjgenerne for Emblasgades beboere og beboere i Det Runde Hus, der er sensitive over for støj. Det er i forvejen en belastning, at man etablerer ungdomsboliger tæt ved Det Runde Hus.

(Indsiger nr. 15, 12)

3. Adgangsvej til bebyggelsen.

Adgangsvejen til ungdomsboligerne vil belaste et legeområde for kvarterets børn og beboere i Det Runde Hus, og adgangsvej til ungdomsboliger bør ikke være den samme som til Det Runde Hus. Det foreslås, at adgangsvejen flyttes, så man primært ankommer til ungdomsboligerne fra Rovsingsgade.

(Indsiger nr. 15, 12)

Projektet vil resultere i, at adgangsvejen fra parkeringspladsen (Emblasgade) til Rovsingsgade vil blive yderligere udfordret. Den opleves i forvejen som en udkørsel med dårligt udsyn og manglende trafiksikkerhed.

(Indsiger nr. 14, 13, 8, 7, 6)

4. Ungdomsboligernes bygningshøjde.

Nyt byggeri i den højde, der er planlagt, vil fjerne al dagslys fra omkringliggende boliger. Nyt byggeri bør opføres i maksimalt 2 etager.

(Indsiger nr. 12, 4)

En bebyggelse i 4 etager på adressen vil ikke leve op til lokalplanens bestemmelser.

(Indsiger nr. 2)

5. Grønne områder.

Der er for få grønne områder og for tæt byggeri både på Østerbro og Nørrebro. Der bør laves park på arealet i stedet.

(Indsiger nr. 12)

6. Private boliger.

At en andel af boligerne i projektet er private, går imod præmissen for almene boliger og billigere boliger i København samt formålet i lokalplanen. Det er et problem, at der ikke bygges et egentligt kollegie med et huslejeloft, da det gør, at huslejen for ungdomsboligerne kan sættes højt.

(Indsiger nr. 12)

7. Antal handicapboliger.

Der er for få handicapboliger i projektet.

(Indsiger nr. 12)

8. Høring af hele lokalplanen.

Der efterspørges en offentlig høring af hele lokalplanen.

(Indsiger nr. 5)

9. Manglende hensyntagen til almennyttige hensyn.

Dette projekt virker til at være endnu et eksempel på, at hensyn til grundejer og bygherres fortjeneste prioriteres højere end almennyttige hensyn som fx natur i byen, arkitektur, der forbedrer bybilledet æstetisk samt hensyn til naboer og nærmiljø.

(Indsiger nr. 1)

Forvaltningens bemærkninger:

1. Byggherre er ikke kompetent.

I byggesagsbehandlingen skelnes der ikke på baggrund af ansøger, men projektet skal leve op til gældende lovgivning og plangrundlag.

2. Fællesfaciliteters placering.

Bebyggelsens placering er i overensstemmelse med muligheder i lokalplan nr. 423 'Ragnhildgade Vest'. Krav til at fællesanlæg for boligbyggeri skal udgøre 1 % af etagearealet fremgår af lokalplanens § 3, stk. 7.

3. Adgangsvej til bebyggelsen.

Adgangsvej fra Rovsingsgade er ikke mulig, da bebyggelsen opføres som randbebyggelse. Da det er samme grundejer for denne matrikel og for nabomatriklen, kan der laves en fælles adgangsvej til de kommende ungdomsboliger og Det Runde Hus. Eksisterende boliger langs Emblasgade har vejadgang fra Emblasgade og ikke via vejadgang til de kommende ungdomsboliger og Det Runde Hus.

4. Ungdomsboligernes bygningshøjde

Bebyggelsen mod Rovsingsgade kan opføres i 2-4 etager, jf. § 4, stk. 3 i lokalplan nr. 423 'Ragnhildgade Vest'.

Bebyggelsen opføres som randbebyggelse, der vil virke støjreducerende for arealer og boliger, der ligger længere tilbage på grunden. Bebyggelsen opføres mod nordvest og vurderes derfor ikke at påvirke dagslysforholdene i de eksisterende boliger langs Emblasgade udpræget negativt. Ny boligbebyggelse opføres beliggende ca. 20 meter fra nærmeste eksisterende bebyggelse.

5. Grønne områder.

Ny bebyggelse opføres i overensstemmelse med lokalplan nr. 423 'Ragnhildgade Vest' på et areal, der i dag er overvejende belagt.

6. Private boliger.

Krav om, at min. 25 % af nyt byggeri skal være almene boliger kan ikke stilles ifm. med dette byggeri, da kravet kun kan stilles ifm. nye lokalplaner. I det pågældende projekt er der 52 % almene boliger. Det er ikke muligt for Københavns Kommune at sætte et huslejeloft på hverken private eller almene boliger.

7. Antal handicapboliger.

Antallet af handicapboliger fastsættes efter krav i sagsbehandlingen ifm. opførelse af almene boliger.

8. Høring af hele lokalplanen.

Lokalplan nr. 423 'Ragnhildgade Vest' er vedtaget af Borgerrepræsentationen den 11. juni 2008. Lokalplanen har været i høring ifm. udarbejdelse af forslag til lokalplanen og inden vedtagelse i Borgerrepræsentationen.

9. Manglende hensyntagen til almennyttige hensyn.

Henvendelsen omhandler byggesagen. Byggeriet og byggetilladelsen skal være i overensstemmelse med gældende lokalplan for området.