



## KØBENHAVNS KOMMUNE

Teknik- og Miljøforvaltningen

Plan & Arkitektur

## NOTAT

### Bilag 2

**Til:** Til sagen

21. april 2006

**Fra:** Lone Jacobsen

Journalnr.

612/052-0001-02

**Vedr.:** Referat af borgermøde om forslag til byfornyelsesbeslutning og lokalplanforslag med tilhørende forslag til kommuneplantillæg ”Runddelkarreen”, mandag den 27. februar 2006 i Kulturhuset Blågården, Blågårds Plads 3.

LRT

### Baggrund

Borgermødet var indkaldt som en del af Borgerrepræsentationens vedtagelse af ”Koncept for dialog med borgerne om byens fysiske planlægning” på mødet den 26. marts 2001.

### Dagsorden:

1. Velkomst v/ Michaela Brüel, Plan & Arkitektur
2. Redegørelse for forslag til byfornyelsesbeslutningen v/ Finn Larsen, Plan & Arkitektur
3. Redegørelse for forslag til lokalplan v/ Lotte Linnet, Plan & Arkitektur
4. Debat
5. Afrunding

13 borgere deltog i mødet.

### Ad pkt. 1.

Michaela Brüel bød velkommen og præsenterede de tilstedeværende embedsmænd Lotte Linnet og Finn Larsen, Plan & Arkitektur samt Hans Aue og Jens Clemmensen som repræsentanter for Byfornyelse København. Orienterede om, at der var mødt én politiker op, Winnie Berndtson (medlem af Teknik- og Miljøudvalget som løsgænger).

Michaela Brüel fortalte, at man har valgt at holde mødet som et orienteringsmøde, idet man skelnede mellem orienteringsmøder og dialogmøder. Ved orienteringsmøder kan embedsmænd og politikere lytte og tage kommentarer til efterretning.

Michaela Brüel gjorde opmærksom på, at der ville blive skrevet et referat af mødet, samt at de meninger, der blev fremført på mødet, ikke ville blive betragtet som en indsigelse. Indsigelser skal sendes, enten som brev eller pr. e-mail til Plan & Arkitektur inden fristens udløb den 27. marts 2006, som beskrevet i det materiale, der var udsendt til beboerne i området og som var fremlagt på mødet.

### Byplan Nord

Rådhuspladsen 77  
1550 København V

Telefon  
33 66 12 90

Direkte  
33 66 13 50

Telefax  
33 66 70 20

E-mail  
LRT@tmf.kk.dk

[www.planogarkitektur.kk.dk](http://www.planogarkitektur.kk.dk)

**Ad pkt. 2.**

Finn Larsen, Plan & Arkitektur, orienterede om, at Borgerrepræsentationen i juni 2002 havde udpeget karreen som et byfornyelsesområde. I juni 2004 besluttede Borgerrepræsentationen, at karreen skulle behandles efter reglerne om friarealer i den nye byfornyelseslov.

Kommunen ønsker at forbedre de manglede friareal, ved at nedrive 2 opgange i sidebygningen Jagtvej 52 B-E og etablere et fælles gårdanlæg for hele karreen, som det fremgår af det offentliggjorte forslag. Institutionens friarealer vil kunne benyttes af beboerne i karreen, uden for institutionens åbningstid.

Ejerne af ejendommene kan allerede nu tage kontakt til Team Byfornyelse i Plan & Arkitektur, og forhandle deres projekt og støttemuligheder med henblik på fremsendelse af ansøgning.

Forslaget har ikke status af et forslag til endelig beslutning med klageadgang.

Konkret udformning og indretning af friarealerne sker i samarbejde med de berørte ejere, beboere og karrérådet ved udarbejdelse af et gennemførelsesprojekt. Dette skal i høring i 6 uger.

**Ad pkt. 3.**

Lotte Linnet, Plan & Arkitektur, gennemgik forslaget til lokalplanen samt det tilhørende forslag til kommuneplantillæg. Lokalplanen er det planmæssige grundlag for byfornyelsesbeslutningen.

En lokalplan er ikke en handleplan. Lokalplanens bestemmelser gælder, hvis der skal ændres eller bygges nyt.

Lokalplanforslaget fastlægger bevaringsbestemmelser for randbebyggelsen, bortset fra institutionsbebyggelsen Prinsesse Charlottes Gade 59. Lokalplanforslaget muliggør at institutionsbebyggelsen og sidehuse inde i karreen vil kunne nedrives. Efter en evt. nedrivning af institutionsbebyggelsen muliggør lokalplanforslaget opførelse af en 4-4½ etages randbebyggelse mod Jagtvej.

Karreen skal anvendes til boligformål med publikumsorienterede serviceerhverv i den nederste etage mod Nørrebrogade, og i stueetagen mod de øvrige gader skal der være serviceerhverv.

Boliger skal fremover være helårsboliger på minimum 85 m<sup>2</sup> og en gennemsnitlig minimumsstørrelse på 95 m<sup>2</sup>. Der kan indrettes boliger i eksisterende uudnyttede tagetager.

De ubebyggede arealer skal anlægges med opholdsarealer for beboerne. Parkering må ikke indrettes på terræn.

**Ad pkt. 4.*****Skygger ved nybebyggelse på hjørnet af Prinsesse Charlottes Gade/Jagtvej***

En beboer fra bebyggelsen på den modsatte side af Jagtvej, beklagede, at man muliggjorde bebyggelse i 4 etager på hjørnet, da det vil tage deres morgen- og formiddagslys.

Lotte Linnet viste et solskyggediagram for solskyggen kl. 10 ved efterårsjævndøgn. Det viste, at solskyggen ved nybyggeri i 4½ etage ramte fortovet og ikke facaden.

***Fællesgård med institutionen***

En beboer fra A/B Solskin mente ikke, at der var tilstrækkeligt med legearealer til gårdens beboere, når man kun kunne benytte institutionens arealer udenfor institutionens lukketid.

Finn Larsen orienterede om, at man havde brugt samme model flere steder på Vesterbro i forbindelse med byfornyelsessager, hvilket fungerede godt. Det er op til ejere, beboere og karreråd, hvordan man ønsker den fælles gård disponeret. Der kan godt etableres flere legearealer.

***Lejlighedssammenlægning***

En beboer fra Jagtvej 52 spurgte om det var muligt at udvide en lejlighed, eventuelt med tagetagen, til en lejlighed mindre end 85 m<sup>2</sup>.

Lotte Linnet svarede, at lejligheder ved sammenlægning godt måtte være mindre 85 m<sup>2</sup>, hvis f.eks. de bygningsmæssige forhold kun muliggør mindre lejligheder.

***Ansøgningsfrist***

En beboer spurgte til ansøgningsfristen.

Finn Larsen svarede, at der ikke var nogen endelig ansøgningsfrist p.t. Alle beboelsesejendomme i karreen vil blive prioriteret. Foreslog, at man tog kontakt til Plan & Arkitektur, Team Byfornyelse og forhandlede sit projekt hurtigst muligt.

Den 1. februar 2007 vil Plan & Arkitektur se på indkomne ansøgninger i forhold til Statens rammeudmelding.

***Nedrivning af sidehuset***

Flere beboere fra Fynsgade og Prinsesse Charlottes Gade undrede sig over, at man kun nedrev 2 opgange i sidebygningen og ikke alle 4, som man tidligere havde foreslået.

Man mente, at A/B Solskin havde udarbejdet et flot forslag, men mente at projektet kun blev set fra deres side. Der er ikke taget hensyn til

de omboende. Flere mente, at man burde være blevet holdt orienteret om ændringen i forløbet.

Finn Larsen svarede, at A/B Solskin i debatperioden fra januar til april 2005 havde fremsendt 6 forslag, hvor man fra Byfornyelse Københavns side havde valgt den løsning, der indgår i byfornyelsesforslaget med nedrivning af 2 opgange.

Jens Clemmensen begrundede udpegning af modellen, som den bedste løsning med en rimelig balance mellem økonomi (besparelse på 10 mio. kr. i forhold til fuld nedrivning), friarealer og antallet af nedlagte boliger. En fuld nedrivning, eller af tre opgange, herunder flytning af varmecentral og fællesbad ville være et meget radikalt indgreb i A/B Solskins forhold.

Hans Aue orienterede om høringsproceduren. Foruden debatperioden for ca. 1 år siden er der den offentlige høringsperiode, hvor man har mulighed for at komme med bemærkninger.

Byfornyselselskabet er bekendt med interessekonflikten mellem bevaring af to opgange og nogle af de omboendes ønsker om fuld nedrivning af sidebygningen.

En beboer spurgte om de 10 mio. kr. stadig var til rådighed.

Hans Aue svarede, at der endnu ikke er givet bevilling til karreen. Det afhænger af hvilken løsning man vælger, og hvad det vil koste.

### ***Genhusning***

En beboer fra Jagtvej 52 spurgte, hvornår det var muligt at bliver genhust.

Hans Aue svarede, at det vil kunne ske efter endelig beslutning af gennemførselsprojektet.

### ***Friarealprocent***

Winnie Berndtson ønskede at vide, hvorfor der var forskel på friarealprocenten i lokalplanen og kommuneplantillægget.

Lotte Linnet gennemgik flere eksempler på udregning af friarealprocenter.

Den nuværende friarealprocent = 12.

Ved udnyttelse af lokalplanen – nedrivning af hele sidehuset, opførelse af ny etagebebyggelse på institutionsgrunden og fuld udnyttelse af karreens tageetage - vil friarealprocenten stige til 14.

Dette regnestykke bliver 12 (friarealprocent), hvis kun to opgange fjernes i sidehuset Jagtvej 52.

### ***Gennemførelse***

En beboer spurgte, hvor stor sandsynligheden vil være for at projektet bliver til noget.

Finn Larsen svarede, at politikerne har udpeget karreen som et byfornyelsesområdet samt besluttet, at det foreliggende forslag skal i høring. Derefter skal de tage stilling til de bemærkninger, der fremkommer.

Winnie Berndtson orienterede om, at politikerne kun ville bruge penge, hvis man vender tilbage og er enige. Man havde tidligere set for mange dårlige løsninger – uden fælles gård.

En beboer bemærkede, at det ikke altid var problemfrit at lave fælles gård, da der altid er familier, der ikke kan indpasse sig.

### **Ad pkt. 5.**

Michaela Brüel afrundede mødet og mindede om, at fristen for fremsendelse af bemærkninger er den 27. marts 2006 og opfordrede alle til at udfylde de fremlagte evalueringsskemaer.