



## Notat

### bilag 5 - Notat om henvendelser modtaget i høringsperioden

Der er modtaget 14 henvendelser, jf. bilag 4.

#### Hovedsynspunkterne drejer sig om:

- A. Der ønskes mere grønt og flere træer i området
- B. Der foreslås ændringer af trafikbetjeningen i området, idet lokalplanen vil medføre øget trafik
- C. Bebyggelsesprocenten er for høj og ønskes reduceret
- D. Bygningshøjden ønskes reduceret
- E. Forslag til ændringer af bestemmelser om bebyggelsens ydre fremtræden
- F. Der ønskes ændrede anvendelsesbestemmelser i område IV, så der kan indrettes boliger
- G. Der ønskes ændrede anvendelsesbestemmelser, så område V fastlægges til serviceerhverv.

#### Ændringer i lokalplanen

På baggrund af høringen foreslås ændringer i lokalplanbestemmelserne om anvendelse af delområde IV og V samt mindre ændringer af bestemmelser om mindre bygninger og facadematerialer.

Baggrunden for ændringerne uddybes nedenfor.

Ændringerne af anvendelsesbestemmelserne medfører krav om supplerende høring.

Der er foretaget supplerende høring i perioden 23. okt. til 6. nov. 2020. Der er modtaget 6 høringssvar i den supplerende høring, bilag 7. I bilag 8 refereres høringssvarene med forvaltningens bemærkninger.

#### Henvendelser fra myndigheder og andre offentlige instanser

Banedanmark, henvendelse nr. 1 og Metroselskabet, henvendelse nr. 3 i bilag 4 har ingen bemærkninger til planforslaget.

*Danmarks Naturfredningsforening, henvendelse nr. 14, bilag 4*  
Lokalplanområdet beskrives som selvgroet og heterogent. Området er en typisk del af Nordvest, som lider under mange års mangel på

5. oktober 2020

Sagsnummer  
2020-0813143

Dokumentnummer  
2020-0813143-4

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

EAN-nummer  
5798009809452

offentlige investeringer. Der mangler ifølge kommuneplan 2019 større, grønne område. Særligt mangler kvarteret overordnede grønne strukturer, som binder bydelens forholdsvis få større grønne områder sammen. Det er derfor skuffende, at lokalplanforslaget ikke forholder sig til, hvordan det kunne bidrage til en grøn forbindelse mellem Emaljehaven Park og Mimersparksen.

De grønne byrum i lokalplanområdet er tænkt som adskilte rum på den enkelte ejendom og ikke som en grøn struktur, der kunne give en indre grøn sammenhæng, hvilket kunne have kompenseret for den lave friarealprocent.

DN opfordrer til, at der sker en revision af planforslaget, så det kommer til at fungere som en grøn "trædesten" mellem Emaljehaven og Mimersparksen og videre, så der etableres sammenhæng mellemområdets grønne rum.

#### *Forvaltningens bemærkninger*

Emaljehaven ligger 100-200 m fra lokalplanområdet, Mimersparksen 200-300, Lersøparken 500-600 m og Nørrebroparksen 600-700 m fra lokalplanområdet.

En grøn øst-vestgående cykelforbindelse, Hareskovruten, er med passagen ved fra Mimersparksen er under planlægning. Forbindelsen løber bl.a. ad Rebslagervej ved lokalplanområdets nordlige afgrænsning.

Der er i lokalplanforslaget arbejdet med, på den ene side at skabe trygge opholdsarealer for beboere og brugere, og på den anden side skabe offentlig adgang til lokalplanområdets grønne arealer. Der kan ikke etableres ét samlet friareal, som ved Emaljehaven, da der er en vej, der gennemskærer området, med boliganvendelser på begge sider af vejen, ligesom udviklingsejendommene er små og ligger spredt i lokalplanområdet. Herudover vurderer forvaltningen, at bebyggelsesplanen understøtter områdets egenart, med fortætning mod veje og forskelligartet bebyggelse.

#### *Indstilling*

Forvaltningen indstiller, at henvendelsen ikke giver anledning til ændringer i lokalplanen.

#### *Københavns Museum, henvendelse nr. 11, bilag 4*

Det er positivt, at både kulturmiljøet Drejervej 25 og Gørtlervej 2-4 og Lygten 29 udpeges som kulturmiljøer. Den egenart, der lægges vægt på, er baseret på værksteder og småindustri samt den selvgroede karakter. Alligevel lægges der op til fjernelse af tilbygninger, så bygningerne bringes i overensstemmelse med den oprindelige udseende. Fra et kulturhistorisk synspunkt er dette problematisk, da det netop er skildringen af områdets udvikling, der er værdifuld snarere end en æstetisk vurdering af hvad der er "pænt". Hvis bygningerne

forfines og bringes nærmere det oprindelige udtryk, forringes fortællingen.

Det er samtidig positivt, at der lægges stor vægt på, at de omliggende nybyggerier skal tage udgangspunkt i områdets særlige karakter og udføres med referencer til de eksisterende bygningers udtryk og materialeholdning.

Projektområdet ligger øst for Lygte Å og mod syd og vest er området afgrænset af ældre vejforløb. Området er generelt arkæologisk underbelyst, men nærheden til Lygte Å betyder, at der er mulighed for at træffe på aktiviteter helt tilbage fra stenalderen. Musset vil derfor gerne kontaktes, inder der påbegyndes jordarbejder. Museet står også til rådighed for en vurdering af kommende anlægsarbejder med henblik på at afklare om der er behov for en forundersøgelse.

#### *Forvaltningens bemærkninger*

Det fremgår af lokalplanens formålsparagraf bl.a., at målet for eksisterende kulturmiljøer er, at del udvikles under hensyntagen til deres kulturhistoriske bevaringsværdier.

Af § 7, stk. 6 fremgår, at den på tegning 4a viste bevaringsværdige bebyggelses ydre ikke må ændres. Teknik-og Miljøforvaltningen kan ved dispensation tillade, at bebyggelsens ydre ændres.

Der er ikke i øvrigt bestemmelser om bebyggelsens udseende.

Målet er ikke alene tilbageføring til det oprindelige udtryk, men at den kulturhistoriske fortælleverdi bevares.

Der er afsnit om museumsloven i lokalplanens redegørelse på side 21, bl.a. at museet bør kontaktes i god tid, så en forundersøgelse kan sættes i gang, inden jordarbejder påbegyndes.

#### *Indstilling*

Forvaltningen indstiller, at henvendelsen ikke giver anledning til ændringer i lokalplanen.

### **Øvrige høringsvar**

#### *Bispebjerg Lokaludvalg, henvendelse nr. 10, bilag 4*

Lokaludvalget udtrykker tilfredshed med den tidlige involvering i processen om tilblivelsen af lokalplanforslaget. Der har været et tæt og godt samarbejde og løbende dialog.

Mange af lokaludvalgets synspunkter ift. afgrænsning, bevaring af kulturmiljøer, stisystemer og variation i bygningernes højde og drøjde er kommet med takket være en tidlig inddragelsesproces.

Denne lokalplanproces er et eksempel til efterfølgelse.

Der stilles forslag om almene boliger, fordi området har under 30 % almene boliger. Lokaludvalget er enig i dette, men undrer sig over, at der i delområde III må indrettes op til 80 % ungdomsboliger, mens der i

område I ikke må indrettes ungdomsboliger. Nordvest er underforsynet med store familieboliger og lokaludvalget anbefaler, at der fortrinsvis bygges familieboliger.

Lokaludvalget hilser det velkomment, at der udpeges værdifulde kulturmiljøer. De nye ejendomme bør trække tråde tilbage i historien i kvarteret. Det kan ske ved at indarbejde kunstneriske elementer i byggeri og udearealer som gavlmalierier eller skulpturer, der henviser til industriens kulturarv.

Der stilles krav om plantning af 22 træer, hvilket er velkomment.

Der planlægges en stiforbindelse, som ender blindt, men det ville være optimalt, hvis den forbindes til Emaljehaven, hvilket kræver, at Next åbner op for passage. Det skal der arbejdes på sigt.

Der er en flot træække foran Kirkens korshær, Drejervej 6. Lokaludvalget opfordrer de tre bygherrer til at fortsætte træækken. Selvom der er tale om et smalt vejtrace, mener lokaludvalget at dette er muligt.

Der påregnes mere trafik i området som følge af de nye boliger.

Drejervej er skolevej for 250 skolebørn på Lygten Skole. Vejen opleves utryk og det foreslås, at der etableres en forhøjning foran skolen, som virker fartdæmpende og som kan fungere som "kiss and ride".

Både Drejervej og Rebslagervej er smalle. Det kunne overvejes at ensrette vejene med fælles udkørsel til Lygten via Rentemestervej. Der foreslås lysregulering ved udkørsel fra Rentemestervej til Lygten.

Lokaludvalget opfordrer de private grundejere i området til at danne et vejlaug med henblik vedligehold og tiltag i forhold til områdets private fællesveje.

#### *Forvaltningens bemærkninger:*

Forvaltningen kvitterer for det gode samarbejde.

Fordelingen mellem ungdoms- og familieboliger er søgt balanceret, så en tredjedel af boligarealet udgøres af ungdomsboliger og to tredjedele af arealet udgøres af familieboliger.

Via Trafik har i forbindelse med lokalplanforslaget udarbejdet en analyse af den øgede trafik i området. Samlet set forventes en stigning på 2100 køretøjer i døgnet på vejene i lokalplanområdet. Det er dagligvarebutikken ud mod Lygten der generer størstedelen af de nye bilture. Trafikstigningen vil derfor primært være på den østlige del af Drejervej og den sydlige del af Rebslagervej og dermed ikke foran skolen. På den vestlige smalle del af Drejervej, foran skolen, indrettes vejen på de bløde trafikanters præmisser, med hævede flader og knæk på vejen som har til hensigt at reducere bilernes hastighed. Der er mulighed for at indpasse træer i vejprojektet i øvrigt.

#### *Indstilling*

Forvaltningen indstiller, at henvendelsen ikke giver anledning til ændringer i lokalplanen.

*Henvendelse nr. 2, bilag 4*

Det foreslås, at der stilles krav til de entreprenører, der skal udføre byggearbejdet, at køretøjer på mere end 3.500 kg skal køre direkte fra Lygten eller Frederiksborgvej til Drejervej.

*Forvaltningens bemærkninger*

Forvaltningen har ikke mulighed for at stille krav om specifikke tvangsruiter til normale køretøjer over 3500 kg. Men der er mulighed for at indgå en frivillig aftale med bygherre omkring hvilke veje der skal benyttes i forbindelse med byggearbejdet. Forslaget vil blive medtaget i det videre arbejde.

*Indstilling*

Forvaltningen indstiller, at lokalplanen ikke ændres som følge af henvendelsen.

*Henvendelse nr. 4, bilag 4*

Indsigerne er positive overfor byfornyelse og finder det rart at bo i en by, der udvikler sig.

Der er for få grønne åndehuller i planen og bebyggelsesprocenten på 185 er prioriteret over grønne områder. Der er tale om små områder og smalle passager.

Der henvises til Emaljeparken, som er offentlig for alle. Den type grønne åndehuller er der ikke i lokalplanen.

Bebyggelsesprocenten er for høj. Lokalplanområdet grænser op til Nørrebro, som har ekstrem høj befolkningstæthed på 18.063 indb./km<sup>2</sup>. Indsigerne frygter, at livskvaliteten forringes for de nuværende beboere, og at området ikke bliver attraktivt for nye beboere. Hvis man ønsker beboere, der har lyst til at blive boende i området, skal kvaliteten af området være i orden. Det foreslås derfor, at bebyggelsesprocenten og den maksimale bygningshøjde reduceres.

I øvrigt mangler der ikke dagligvarebutikker, caféer, restauranter eller hoteller i området.

*Forvaltningens bemærkninger*

Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer for området. I forbindelse med vedtagelse af kommuneplan 2019 ændrede området anvendelsesbestemmelser fra serviceerhverv til blandet bolig og serviceerhverv, men bebyggelsesprocenten og den maksimale bygningshøjde blev ikke ændret. Der er tale om et stationsnært område, hvor en vis fortætning jf. Kommuneplan 2019 er ønsket. Bebyggelsens højde svarer til flere nærliggende bebyggelser. Området langs med Lygten er i kommuneplanen udlagt til bymidte, hvor der ønskes detailhandel. Det vurderes at en café vil medvirke til at styrke bylivet i området.

Se forvaltningens svar til henvendelse nr. 14

### *Indstilling*

Forvaltningen indstiller, at lokalplanen ikke ændres som følge af henvendelsen.

### *Henvendelse nr. 5, bilag 4*

Henvendelsen støtter henvendelse nr. 4, idet man ønsker større fokus på grønne områder og mener, at bebyggelsesprocenten er for høj. Samtidig gøres opmærksomhed på de skyggegener, de høje bygninger vil medføre.

Man er enig i, at der ikke mangler dagligvarebutikker eller caféer i området.

### *Forvaltningens bemærkninger*

Se forvaltningens bemærkninger til henvendelse nr. 4 og nr. 14.

Det fremgår af skyggediagrammer på side 15 i lokalplanforslaget, at bebyggelsen ikke medfører skyggegener ud over det, man kan forvente i et byområde.

### *Indstilling*

Forvaltningen indstiller, at lokalplanen ikke ændres som følge af henvendelsen.

### *Henvendelse nr. 6, bilag nr. 4*

Henvendelsen drejer sig om delområde VII og indeholder en række bemærkninger og ændringsforslag til lokalplanforslaget.

1. § 4, stk. 2 bestemmer, at blinde veje skal forsynes med vendepladser. Det ønskes oplyst, hvem der skal udføre vendepladsen på fx Gørtlervej, og hvornår vendepladsen kan kræves udført.
2. § 5, stk. 1 bestemmer, at bilparkering skal etableres i konstruktion og at højst 5 % må etableres på terræn.
3. Det foreslås, at eksisterende parkering på terræn kan godkendes, under forudsætning af, at der firearealkravene ved en ændret anvendelse kan opfyldes.
4. § 6, stk. 4 bestemmer, at husdybden inkl. altangange max må være 12 m for boliger og 18 m for erhverv. Udvendige trapper, elevatorårne, altaner, karnapper og opholdsaltaner **som tilføjelse på altangange** må etableres ud over husdybden. Indsigeren finder formuleringen uklar og henviser til, at der er bebegrænsede muligheder for altangange. Det foreslås, at formuleringen ændres til: som **tilføjelse på facader eller altangange** må etableres ud over husdybden.
5. § 6, stk. 6 bestemmer, at der må opføres mindre bygninger på max 25 m<sup>2</sup>, og at bygningerne indgår i bebyggelsesprocenten. Indsigeren mener ikke, at bestemmelsen er i overensstemmelse

med bygningsreglementets (BR18) bestemmelser om mindre bygninger. Samtidig finder man at begrænsningen på 25 m<sup>2</sup> for mindre bygninger for stram, da det kan være vanskeligt at sikre tilstrækkelig plads til affaldshåndtering og cykelparkering i bygninger på 25 m<sup>2</sup>.

6. § 7, stk. 2, litra b) om at mindst 50 % af facader mod vej skal fremtræde i tegl ønskes tilføjet at eksisterende bygninger ikke er omfattet af denne bestemmelse. Bestemmelsen er hensigtsmæssig i forbindelse med nybyggeri, men vil vanskeliggøre fx tilbygning af en let etage ovenpå en eksisterende bygning.
7. § 7, stk. 2 litra f) ønskes ændret, så det bliver muligt at benytte zinkmaterialer, idet der kan være situationer, hvor det er hensigtsmæssigt at anvende zink.
8. § 7, stk. 4 litra c) som bestemmer at flade tage, der ikke anvendes til ophold eller udnyttelse af solenergi skal være grønne foreslås ændret, så andre tagmaterialer kan anvendes. Som begrundelse anføres, at miljøeffekten af grønne tage er begrænset og at ikke alle tage er synlige.
9. § 8, stk. 1 om beregning af friareal er ikke i overensstemmelse med Planklagenævnets afgørelser om, hvad der ikke kan medregnes som friareal.
10. § 8, stk. 3 bestemmer, at oplag udenfor bygningsanlæg ikke må finde sted. Bestemmelsen findes uklar og der efterlyses regler for varegårde i forbindelse med publikumsorienterede serviceerhverv.
11. Tegning 2a, som viser anvendelsen af stueetager ønskes ændret, så krav om publikumsorienterede serviceerhverv i fsva. ejendommen Lygten 37/Rentemestervej 22 reduceres til kun at omfatte facade mod Lygten.

#### *Forvaltningens bemærkninger*

Ad. 1. Handlepligten udløses først, når der ændres på vejforløbet.

Hvis der også er adgang for biler på en blind vej, er det nødvendigt at kunne vende og køre ud igen både for personbiler og evt. varebiler, renovationsbiler mv. Gørtlervej er lukket mod Lygten, derfor skal der etableres en vendeplads.

Da det er en privat fællesvej, er det grundejerne, der skal anlægge vendepladsen.

Ad. 2. Eksisterende lovlig anvendelse kan fortsætte som hidtil. Dette gælder også parkeringspladser, der er etableret som byggelovspladser ift. eksisterende byggeri/anvendelse. Hvis eksisterende bygninger skifter anvendelse og/eller der bygges nyt, træder lokalplanens bestemmelser om parkering i kraft. Det fremgår af Kommuneplan 2019, at parkering skal etableres i konstruktion.

Ad. 3. Som nævnt under Ad. 2. kan lovlig anvendelse fortsætte som hidtil.

Ad. 4. Bestemmelsen betyder, at der altangange på korte strækninger kan gøres bredere, så der kan etableres opholdsmuligheder/altaner ud over den samlede husdybde på 12 m inkl. altangang. Der er allerede en bestemmelse om, at altaner må etableres ud over husdybden. Det bemærkes, at der ikke åbnes mulighed for altangange på ejendommen Lygten 37 i område VII.

Ad. 5. Bestemmelsen ændrer ikke på beregningsreglerne i bygningsreglementet, men fungerer som en oplysning om, at der ved beregning af bebyggelsesprocent også indberegnes mindre bygninger i en vis udstrækning. Dette er en standardformulering i vores lokalplaner, som muligvis vil blive opdateret inden endelig vedtagelse af denne lokalplan. Den bliver derfor muligvis opdateret. Under hensyntagen til at mindre bygninger skal kunne benyttes til affaldshåndtering og cykelskure foreslår forvaltningen, at der i § 6, stk. 6 åbnes mulighed for mindre bygninger på op til 50 m<sup>2</sup>.

Ad. 6. § 7, stk. 2, litra b) foreslås ændret, så både ombygning af eksisterende facader og nybyggeri ovenpå eksisterende bygninger kan udføres i andre materialer end tegl.

Ad. 7. Der er tale om en bestemmelse, som er fastsat ud fra æstetiske og miljømæssige hensyn.

Ad. 8. Grønne tage bidrager til at forsinke regnvand og bidrager til biodiversitet ved at være levested for insekter. Der er tale om en standartbestemmelse.

Ad. 9. Friareal defineres i lokalplanen som værende ubebyggede arealer, eksklusive parkerings- og tilkørselsarealer, men inklusive den del af det ubebyggede areal, der er forbeholdt fodgængere og cykler. Det er fortsat forvaltningens vurdering, at det er muligt at definere friarealer på denne måde.

Ad. 10. Såfremt oplag er placeret indenfor bebyggelse, herunder mindre bebyggelse, er der ikke tale om oplag uden for bygningsanlæg.

Ad. 11. I henhold til § 3, stk. 9 skal 70 % af de på tegning 2a viste stueetager anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv. I Kommuneplan 2019 er hele ejendommen omfattet af rammer for Nørrebrogade/Indre Frederikssundsvej Bymidte. Det betyder, at der kan stilles krav om publikumsorienterede serviceerhverv i hele ejendommens stueetage. Forvaltningen har vurderet det hensigtsmæssigt at hele bygningen, herunder også indgangsparti på hjørnet af Rentemestervej blev omfattet af krav om publikumsorienterede serviceerhverv, men med mulighed for andre serviceerhverv i mindre dele af bygningen jf. bestemmelsen ovenfor.

### *Indstilling*



Forvaltningen foreslår mindre justeringer af § 6, stk. 6 og § 7, stk. 2, b) med henblik på at imødekomme henvendelsen – se skema med forslag til ændringer i bilag 10.

#### *Henvendelse nr. 7, bilag 4*

Henvendelsen drejer sig om delområde VII. Der fremsendes supplerende bemærkninger.

Lokalplanen tilskynder til, at der etableres porte og åbne forbindelser. Det foreslås derfor, at bestemmelserne ændres, så bebyggelsesprocenten kan overskrides med arealet af porte og åbne forbindelser.

På samme måde foreslås at bebyggelsesprocenten kan overskrides tagetageareal, der anvendes til åbne forbindelser, hvis de er begrundet arkitektonisk.

#### *Forvaltningens bemærkninger*

Lokalplanen tager allerede højde for dette. Jf. § 6, stk. 1 kan etageareal, der indenfor bygningsvolumenet medgår til tekniske anlæg, bil- og cykelparkering, eventuelle porte, tilbagerykkede stueetager og arealer under evt. gangbroer samt pulterrum etableres udover bebyggelsesprocenten. Det samme gælder tårne, kupler, skulpturelt udformede bygningsdele samt tekniske småbygninger, glasover-/inddækninger, værn og småbygninger på tagterrasser og åbne forbindelser.

#### *Indstilling*

Forvaltningen indstiller, at lokalplanen ikke ændres som følge af henvendelsen.

#### *Henvendelse nr. 8, bilag 4*

Emaljevarens bestyrelse ser generelt positivt på, at der udvikles og investeres i Nordvest, men er bekymrede over den væsentlige fortætning og forøgelse af bygningshøjden, som forslaget lægger op til. Der stilles betænkeligt lave krav til grønne områder, når man tager områdets lave bevoksningsgrad i betragtning.

Trafikproblematikken er slet ikke belyst, men affejes som en vurdering. Der tages ikke hensyn til den nuværende bygningshøjde og tæthed i området. Der lægges op til bebyggelse i 4 – 6 etager, mens den nuværende bebyggelse er i 2 – 5 etager. Rebslagerhus og Københavns Kulturcenter er karaktergivende undtagelser, som sløres ved at tillade højere nybyggeri.

Ved at øge bebyggelsesprocenten til 185 ændres området dramatisk. Der henvises til lokalplaner i tilstødende områder og områdets gældende lokalplan som alle fastsætter en lavere bebyggelsesprocent og bygningshøjde.

Lokalplanforslaget er således ikke i tråd med det tilstødende lokalområde.

Emaljehavens bestyrelse protesterer imod, at der i delområde VII lægges op til en fordobling af bygningshøjden uden nogen form for analyse af skyggevirkningerne. Der ligger ikke et konkret projekt. I borgermøde blev der fra kommunens side argumenteret med, at man vil undgå dispensationer.

Underhenvielse til henvendelse nr. 6 og nr. 7 mener man, at der foreligger et projekt for området. Derfor ønsker man at der udarbejdes en supplerende lokalplan for området, herunder at der fastlægges et byrum delområdet.

Der henstilles til, at der stilles større krav til grønne områder end blot begrønning af ubenyttede flade tage og plantning af 22 træer. Området er netop identificeret som et af de områder i København, som har det laveste vegetationsdække og samtidig uden adgang til havn o. lign. Og over 500 m til nærmeste grønne område.

Samtidig henstilles til, at byrum skal være offentligt tilgængelige.

Bestemmelse om grønne tage bør fastholdes uanset henvendelse nr. 6.

Emaljehavens bestyrelse mener ikke, at facader illustreret i lokalplanforslaget afspejler områdets egenart af blandet industrikvarter. Under henvisning til lokalplanens bestemmelse om, at der ikke må være kraftigt lysreflekterende eller blændende og illustration af glasfacade i lokalplanforslaget foreslås det, at de tilladte facadematerialer reduceres til træ, tegl eller natursten. De viste illustrationer lever heller ikke op til lokalplanens krav om en særlig udformning af øverste etage.

Det påtænkte byggeri vil medføre øgede trafikale problemer i området.

Der er allerede i dag trafikale problemer og lokalplanforslaget giver ikke svar på, hvordan trafikken løses. Man tilslutter sig forslag i borgermødet om, at trafik på Drejervej ensrettes og evt. at vejparkering forbydes.

Rebslagervej kunne inddrages i ensretningen samtidig med, at der her blev etableret parkeringslommer og beplantning med henblik på at nedsætte hastigheden på samme måde som på Rentemestervej.

Emaljehavens bestyrelse har desuden en række forslag til konkrete ændringer af bestemmelser i lokalplanen.

1. Bebyggelsesprocenten reduceres fra 185 til 150
2. Bygningshøjden reduceres fra 6 etager og 24 m til 5 etager og 20 m.
3. Samtidig at tegning 2a ændres så bebyggelse i delområde VII max må være i 4 etager
4. At der ikke kan dispenseres til nedrivning af bevaringsværdige bygninger, men tilvejebringes en supplerende lokalplan.
5. At muligheden for at kunne dispensere til overskridelse af bebyggelsesprocenten ved ombygning af bevaringsværdige bygninger fjernes
6. At der ikke kan dispenseres til at genopføre nybyggeri som erstatning for bevaringsværdige bygninger, der ikke kan

- istandsættes som følge af brand eller lignende, men at der i stedet skal udarbejdes en supplerende lokalplan.
7. At der ikke åbnes mulighed for anvendelse af metal som facademateriale.
  8. At bestemmelsen om, at mindst 50 % af facade mod vej skal være tegl også skal gælde ved tilbygning af nye etager oven på eksisterende bygninger.
  9. At bestemmelse om særlig udformning af øverste etage ved byggeri i 5 og 6 etager også skal gælde ved tilbygning af nye etager oven på eksisterende bygninger.
  10. At kravet om at faste belægninger i byrum 1-4 ændres, så det maksimalt må udgøre 50 %.
  11. At der stilles krav om indretning af byrum i delområde VII

#### *Forvaltningens bemærkninger*

Se forvaltningens bemærkninger ad henvendelse nr. 4. og nr. 14.

Teknik- og Miljøudvalget har besluttet, at der skal udarbejdes en samlet lokalplan for hele det område, som lokalplanen omfatter. Derfor skal der også fastsættes bestemmelser i overensstemmelse med kommuneplanens rammer for ejendomme, som ikke umiddelbart har ønsket om ændret anvendelse og eller nybyggeri.

Der foreligger ikke konkrete byggeønsker på Lygten 37, men ejer ønsker at udvikle og istandsætte ejendommen, som senest har været anvendt til administration.

Lokalplanens bestemmelser om bebyggelsens ydre fremtræden tager udgangspunkt i det meget forskelligartede, brogede miljø, der hersker i området nu og som ønskes videreført i et varieret nybyggeri. Der tillades forskellige materialer, men med hovedvægten på teglmaterialer mod gade som reference til nogle af områdets markante teglbyggerier. Tegl er et tungt materiale, og det kan derfor være teknisk vanskeligt at tilføje nye etager i tegl ovenpå en eksisterende bygning.

Der vil blive stillet krav om friarealer ved nyindretning af eksisterende bygninger.

Lokalplanforslaget indeholder en ændring af vejprofilet af Drejervej mellem Frederiksborgvej og Rebslagervej. Ændringen foreslås for at prioritere de lette trafikanter højere og sikre, at parkering kun er tilladt i parkeringslommer. Ensretning af strækninger kan have den uønskede effekt, at der køres med en højere hastighed, hvis ikke vejprofilet indsnævres væsentligt. Drejervej skal også fremadrettet kunne håndtere varelevering og renovation, og det er derfor ikke muligt at indsnævre vejprofilet mere end vist i lokalplanforslaget.

I lokalplanområdet nedlægges en del kantstensparkering, og der etableres parkeringskældre til de nye byggerier.

Der er sikret mest muligt grønt i området, men etablering af parkeringskældre begrænser muligheden for fx plantning af store

træer, ligesom det er nødvendigt med befæstede arealer til stier, cykelparkring mv.

#### *Indstilling*

Forvaltningen indstiller, at lokalplanen ikke ændres som følge af henvendelsen.

#### *Henvendelse nr. 9, bilag 4*

Henvendelsen drejer sig om delområde V, hvor Kirkens Korshær har til huse.

To repræsentanter for organisationen deltog i borgermøde.

Den overordnede disponering af området med en sti langs skel til nr. 6 og nabogrund tilfører området kvalitet.

Man er selvsagt interesseret i de udviklingsmuligheder, som lokalplanforslaget giver for ejendommen og spurgte ind til dette i borgermødet. Her fik man det indtryk, at den eksisterende anvendelse kunne fortsætte og udvides.

Efterfølgende har forvaltningen uddybet svaret med, at området er udlagt til blandet bolig og serviceerhverv, og at boligandelen skal udgøre mellem 40 og 75 %. Nederste etage må kun anvendes til serviceerhverv, mens de øvrige etager skal anvendes til boliger og serviceerhverv.

For Kirkens Korshær betyder det, at hvis man ønsker at erstatte de eksisterende skure i gården med nybyggeri, vil det udløse krav om at opføre boliger. Dette vil vanskeligt kunne fungere sammen med anvendelse til sociale formål.

Kirkens Korshær foreslår derfor, at anvendelsesbestemmelserne for ejendommen, dvs. delområde V ændres, så der ikke stilles krav om boliger. Man appellerer til at kommunen, også med fysisk planlægning, understøtter at de mange sociale tilbud drevet af private organisationer kan bevares i takt med at byen vokser. Mange københavnere opsøger hver dag de sociale organisationer, som løser mange og tunge opgaver i samarbejde med kommunen.

#### *Forvaltningens bemærkninger*

Forvaltningen har drøftet sagen med Kirkens Korshær. Virksomhedens overlevelse på stedet er afhængig af fortsat at kunne udvikles som serviceerhverv. Det er ikke foreneligt med eksisterende anvendelse, at der stilles krav om boliger. Den overordnede fordeling mellem boliger og serviceerhverv i området, jf. kommuneplanens rammer, vil fortsat kunne overholdes.

#### *Indstilling*

Forvaltningen foreslår, at anvendelsesbestemmelserne for delområde V ændres, så ejendommen kun må anvendes til serviceerhverv.

Se forslag til ændring i bilag 10.

### *Henvendelse nr. 12*

Henvendelsen drejer sig om delområde IV i lokalplanen.

Man finder intentionerne med lokalplanen gode, men har bemærkninger og forslag til ændringer.

Trafikken på Drejervej er svært fremkommelig og vejen er meget smal. Det foreslås, at vejen gøres ensrettet, at det ikke bliver muligt at parkere og at der etableres en cykelsti. De skal være muligt for renovationsbiler at komme igennem.

Drejervej 25 er udlagt til bevaringsværdigt kulturmiljø selvom bygningerne har en SAVE-værdi på 7. Bygningerne er forandrede og ombyggede og i dårlig stand.

I lokalplanen kan området kun anvendes til serviceerhverv.

Dette ønskes ændret, så der bliver mulighed for at indrette en blanding af boliger og serviceerhverv fx ved at bevare hovedbygningen som kulturmiljø, men samtidig udlægge et byggefelt for boliger. Dette for at forhindre, at skulle bede om nedrivning og overtagelse mod erstatning jf. planlovens § 49.

Et kulturmiljø er meget afhængigt af de mennesker, der er del af miljøet. Hvis bygningerne fx udlejes til klublokaler eller lignende, er det ikke sikkert at miljøet vil blive opretholdt.

Den bedste måde at bevare bygningerne på, er at lade hovedbygningen indgå i et spændende boligbyggeri.

### *Forvaltningens bemærkninger*

Vedr. trafik se forvaltningen bemærkninger til høringssvar 8.

Forvaltningen har drøftet ejendommens anvendelse med ejer og foreslår, at der åbnes mulighed for boliger i nybyggeri. Samtidig åbnes mulighed for byggeri i 4 etager i forhusbyggefelt, hvor lokalplanforslaget kun åbner mulighed for 3 etager. På den måde kan eksisterende serviceerhverv udvikles, og der kan samtidig opføres enkelte boliger. Det er muligt at opføre bebyggelse i 4-6 etager i lokalplanområdet i øvrigt. Den overordnede fordeling mellem boliger og serviceerhverv vil fortsat kunne overholdes.

### *Indstilling*

Forvaltningen foreslår, at anvendelsesbestemmelserne for delområde IV ændres, så byggefelt for nybyggeri kan anvendes til boliger, og at der i byggefelt mod Drejervej åbnes mulighed for byggeri i 4 etager.

Se forslag til ændring i bilag 10.

### *Henvendelse nr. 13, bilag 4*

Der ikke plads til mere trafik i området. Der er trængsel i de smalle gader, som flere steder reelt kun har et spor.

Udkørsel til Lygten fra Drejervej er vanskelig og det er vanskeligt at komme over Lygten for fodgængere. Det foreslås at der etableres

lyskryds ved Rebslagervej og at Drejervej og den sydlige del af rebslagervej ensrettes, så der køres ind fra Lygten og ud til Rentemestervej og Frederiksborgvej.

Indkørsel til parkeringskælder i området mellem

Drejervej/Rebslagervej/Gørtlervej/Lygten bør ske fra Lygten.

Støjniveauet fra Lygten er alt for højt, ligesom der er partikelforurening fra trafikken. Disse problemer bør løses, før der kan bygges boliger i lokalplanområdet.

Der bør indføres betalt parkering i lokalplanområdet, da alle parkeringspladser er optaget i dagtimerne. På den måde bliver det muligt for beboere i området at få besøg ligesom folk med kortvarigt ærinde.

Det foreslås, at der etableres cykelsti langs Drejervej af hensyn til skolen og kulturcenteret.

Der bør findes en løsning for trafikproblemerne i krydset Lygten/Frederikssundsvej/Fasanvej og en evt. kommende letbane på Frederikssundsvej.

Lokalplanen er i modstrid med kommunens intentioner om at begrænse biltrafikken.

En langtidsholdbar løsning kunne være at etablere en tunnel til den ikke-lokale trafik på Lygten. Samtidig kunne Ladegårdsåen fritlægges, og der kunne etableres regnvandssikring.

Det foreslås, at der opføres flere betalelige boliger i København.

Lokalplanforslaget lægger kun i begrænset omfang op til dette.

Der er ikke behov for hotellejligheder eller lignende i området.

Det er fint, at der etableres en lille grøn have med offentlig adgang i et af områderne, men der mangler generelt grønne områder i Nordvest.

Det foreslås, at Emaljehaven udvides mod syd.

Det virker overflødig med en vendeplads på Gørtlervej, da vejen alligevel kun anvendes til parkering.

Der bør laves en lokalplan, der løser de trafikale problemer i området, snarere end at tage udgangspunkt i bygherrers ønsker om at tjene penge på området.

#### *Forvaltningens bemærkninger*

Se forvaltningens bemærkninger til høringssvar 8 angående forslag om ensretning.

De offentlige parkeringspladser i lokalplanområdet er omfattet 3 timers tidsbegrænsning og det er derfor ikke muligt at parkere i området i mere end 3 timer, hvis man ikke har en parkeringslicens.

Vejprofilet på Drejervej er flere steder meget smalt, da der fra facade til facade er ned til omkring 12,5 meter. Det betyder at det ikke er muligt at indrette vejen med standard fortove, cykelstier og kørebaner. Derfor er der valgt en løsning hvor Drejervej mellem Frederiksborgvej og Rebslagervej indrettes på de bløde trafikanters præmisser, med

hævede flader og knæk på vejen som har til hensigt at reducere bilernes hastighed og give cyklisterne prioritet.

Der stilles krav om 25 % almene boliger i området.

#### *Indstilling*

Forvaltningen indstiller, at lokalplanen ikke ændres som følge af henvendelsen.

#### **Ændringsforslag**

<b>Bestemmelse</b>	<b>Nuværende ordlyd</b>	<b>Forslag til justering</b>
<b>§ 3. Anvendelse</b>		

<p><b>Stk. 2. Boligandel, herunder kollegie- og ungdomsboliger</b></p>	<p><i>Område III, V og VII</i> Boligandelen skal udgøre mellem 40 og 75 % af bruttoetagearealet. Fordelingen skal beregnes for hver matrikel for sig.</p> <p>Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til, at boligandelen kan beregnes for flere matrikler under et, under forudsætning af at boligandelen fortsat overholdes.</p> <p>Ved om- og tilbygning af eksisterende bygninger kan Teknik- og Miljøudvalget dispensere til en anden boligandel, hvis særlige bygnings- eller ejendomsræssige forhold forhindrer opfyldelse af kravene.</p> <p><i>Område II, IV og VI</i> Områderne må kun anvendes til serviceerhverv.</p> <p><i>Område I</i> Boligandelen skal udgøre mellem 75 og 100 % af bruttoetagearealet. Der må ikke indrettes ungdomsboliger.</p> <p><i>Område III</i> Op til 80 % af boligandelen må anvendes til kollegie- og ungdomsboliger.</p>	<p><i>Område III, IV og VII</i> Boligandelen skal udgøre mellem 40 og 75 % af bruttoetagearealet. Fordelingen skal beregnes for hver matrikel for sig.</p> <p>Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til, at boligandelen kan beregnes for flere matrikler under et, under forudsætning af at boligandelen fortsat overholdes.</p> <p>Ved om- og tilbygning af eksisterende bygninger kan Teknik- og Miljøudvalget dispensere til en anden boligandel, hvis særlige bygnings- eller ejendomsræssige forhold forhindrer opfyldelse af kravene.</p> <p><i>Område II, V og VI</i> Områderne må kun anvendes til serviceerhverv.</p> <p><i>Område I</i> Boligandelen skal udgøre mellem 75 og 100 % af bruttoetagearealet. Der må ikke indrettes ungdomsboliger.</p> <p><i>Område III</i> Op til 80 % af boligandelen må anvendes til kollegie- og ungdomsboliger.</p>
<p><b>§ 6. Bebyggelsens omfang og placering</b></p>		
<p><b>Stk. 6 Mindre bygninger</b></p>	<p>Der må opføres mindre, fritliggende bygninger i én etage på hver 25 m<sup>2</sup>. Bygningerne indgår i bebyggelsesprocenten.</p>	<p>Der må opføres mindre, fritliggende bygninger i én etage på hver 50 m<sup>2</sup>. Bygningerne indgår i bebyggelsesprocenten.</p>



	Mindre bygninger kan være cykelskure, affaldshåndtering, pavilloner, drivhuse, lysthuse, tekniske anlæg, legehuse og lignende.	Mindre bygninger kan være cykelskure, affaldshåndtering, pavilloner, drivhuse, lysthuse, tekniske anlæg, legehuse og lignende.
<b>§ 7. bebyggelsens ydre fremtræden</b>		
<b>Stk. 2 Facader</b>	b) Mindst 50 % af facader mod vej skal fremtræde i tegl. Bestemmelsen gælder ikke for tilbygning af nye etager ovenpå eksisterende bygninger.	b) Mindst 50 % af facader mod vej skal fremtræde i tegl. Bestemmelsen gælder ikke for ombygning af eksisterende bygninger og tilbygning af nye etager ovenpå eksisterende bygninger.