



## Notat

### Bilag 8 Notat om hørings svar i den supplerende høring

Supplerende høring om ændrede anvendelser af delområde V, Drejervej 6 og delområde IV, Drejervej 25, samt ændrede bestemmelser om bebyggelsens omfang og ydre fremtræden jf. bilag 10, har været i supplerende høring fra den 23. okt. til den 6. november 2020.

Der er modtaget 6 henvendelser jf. bilag 7.

#### Hovedsynspunkterne drejer sig om:

- A. Der foreslås ændringer af trafikbetjeningen i området, herunder ensretning og etablering af en cykelsti
- B. Ønsker om øgede byggemuligheder i delområde IV.
- C. Forslag om mulighed for boliger i delområde II og VI
- D. Forslag om, at bebyggelse i delområde IV og delområde VI ikke udpeges som bevaringsværdige kulturmiljøer.

#### Ændringer i lokalplanen

Ingen af høringssvarene relaterer sig til ændringsforslagene i den supplerende høring, men foreslår andre ændringer i lokalplanen, herunder ændringsforslag, som ikke blev afgivet i den offentlige høring. Den supplerende høring giver ikke anledning til at foreslå yderligere ændringer.

#### Henvendelser fra myndigheder og andre offentlige instanser

*Københavns Museum, henvendelse nr. 3, bilag 7*

Københavns Museum har ikke yderligere kommentarer end afgivet i høringssvar 28. sept. 2020.

*Forvaltningens bemærkninger*

Se forvaltningens bemærkninger til henvendelse nr. 11, bilag 5.

*Bispebjerg Lokaludvalg, henvendelse nr. 4, bilag 7*

Bispebjerg Lokaludvalg beklager de ændrede byggemuligheder i delområde IV, men har forståelse for, at ejerne ønsker at stilles mere ligeligt med de øvrige grundejere i lokalplanområdet.

*Forvaltningens bemærkninger*

25. november 2020

Sagsnummer  
2020-0813143

Dokumentnummer  
2020-0813143-6

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

EAN-nummer  
5798009809452

Med ændringsforslag i den supplerende høring gives mulighed for opførelse af byggeri i 4 etager i forhusbyggefelt mod Drejervej mod 3 etager i lokalplanforslaget. Der gives desuden mulighed for både boliger og serviceerhverv i byggefeltet.

Delområde IV er udpeget som bevaringsværdigt kulturmiljø, hvor to bygninger med tilbygninger skal bevares, mens to nyere bygninger kan nedrives og erstattes af nybyggeri med samme fodaftryk, men højere end de eksisterende bygninger. Alle bygninger anvendes til serviceerhverv.

Begrundelsen for ændringsforslaget er at give ejerne mulighed for at udvikle eksisterende virksomhed og for at opføre boliger, som kan understøtte kommuneplanens intentioner om blandet anvendelse.

### **Øvrige høringssvar**

#### *Henvendelse nr. 1, bilag 7*

Henvendelsen drejer sig om delområde IV i lokalplanforslaget.

Indsigerne finder Drejervej svært fremkommelig og foreslår, at den ensrettes, så der bliver plads til en cykelsti.

Der udtrykkes tilfredshed med, at der med ændringsforslag i den supplerende høring gives mulighed for indretning af boliger på ejendommen Drejervej 25.

Indsigerne ønsker ikke, at eksisterende bygninger Drejervej 25 udpeges som bevaringsværdigt kulturmiljø, da bygningerne kun har SAVE-værdi 7 (lav bevaringsværdi) og er væsentligt forandrede. Desuden er man af den opfattelse, at værdien afhænger af bygningernes anvendelse, og at en anden anvendelse kunne have medført en anden vurdering.

#### *Forvaltningens bemærkninger*

For så vidt angår trafikafvikling henvises til forvaltningens svar til henvendelse nr. 8 i bilag 5.

Det er den kulturhistoriske og miljømæssige værdi, der har medført at bygningerne Drejervej 25 er udpeget som bevaringsværdige. Bygningerne er forandrede efter behov i tidens løb, hvilket tydeligt kan aflæses og er medvirkende til at gøre dem kulturhistorisk interessante. Der henvises til bilag 9 bevaringsnotat, som beskriver områdets bevaringsværdier.

#### *Indstilling*

Forvaltningen indstiller, at henvendelsen ikke giver anledning til yderligere ændringer.

#### *Henvendelse nr. 2, bilag 7*

Henvendelsen handler om delområde VI i lokalplanforslaget.

Henvendelsen udtrykker tilfredshed med, at der sker en tiltrængt udvikling af området.

Udviklingen vil medføre mere trafik, og man frygter, at der kommer til at mangle parkeringspladser. Vejene bør ensrettes, så der kun er parkering i den ene side af vejen. Lygtens Bazar (Lygten 27) giver allerede nu anledning til megen trafik og parkering på lokalplanområdets veje.

Indsigerne mener ikke, at Gørtlervej 2-4 og Lygten 29 bør fastlægges som bevaringsværdige. Bygningerne er stærkt forandrede og Lygten Kro er indrettet til spillested, som medfører støj. Øget beboelse omkring kroen vil medføre klager. Desuden er SAVE-værdien kun 7 eller lavere.

Rebslagervej 6 er i dag udstillingshal. Ejendommen ønskes indrettet med serviceerhverv og boliger.

Det foreslås, at Gørtlervej 2-4, Lygten 29 og Rebslagervej 6 fastlægges til boliger og serviceerhverv, og at bygningerne ikke udpeges som bevaringsværdige. Alternativt at kun Lygten Kro, der har eksisteret i over 100 år erklæres bevaringsværdig.

#### *Forvaltningens bemærkninger*

For så vidt angår trafikafvikling henvises til forvaltningens svar til henvendelse nr. 8 i bilag 5.

Det er den kulturhistoriske og miljømæssige værdi, der har medført at bygningerne Gørtlervej 2-4 og Lygten 29 er udpeget som bevaringsværdige, mens Rebslagervej 6 kan nedrives og erstattes med nybyggeri med samme fodaftryk i 2 etager, hvilket svarer til delområdet øvrige bebyggelse. Bygningerne er forandrede efter behov i tidens løb, hvilket tydeligt kan aflæses og er medvirkende til at gøre dem kulturhistorisk interessante. Der henvises til bilag 9 bevaringsnotat, som beskriver områdets bevaringsværdier.

Delområdet anvendes i dag til serviceerhverv. Det er i lokalplanforslaget fastlagt til serviceerhverv, herunder publikumsorienterede serviceerhverv i stueetager mod Lygten og Gørtlervej. Der er tale om en smal grund, og det vil bl.a. være vanskeligt at sikre tilstrækkelige friarealer, som opfylder gældende støjkrav for boliger.

#### *Indstilling*

Forvaltningen indstiller, at henvendelsen ikke giver anledning til yderligere ændringer.

#### *Henvendelse nr. 5, bilag 7*

Henvendelsen drejer sig om delområde II i lokalplanforslaget.

Indsigeren fremsender forslag til indretning af familieboliger i det ene af de tre byggefeltet i delområdet.

Det oplyses, at den påtænkte anvendelse til service-apartments i byggefeltet ikke kan realiseres idet COVID-19 har påvirket udviklingen i hotel- og korttidsudlejningsbranchen negativt. Samtidig henvises til debatten i borgermødet den 16. september, hvor der blev efterlyst flere familieboliger. Nordvest er underforsynet med familieboliger.

Man er indstillet på, at kravet om almene boliger efterleves på egen grund.

Hvis der muliggøres boliger i det ene byggefelt, vil det være muligt at realisere hele projektet på ejendommen, det vil sige opførelse af hotel, restaurant og boliger. Da bygningerne deler parkeringskælder, er det nødvendigt at gennemføre projekterne på en gang.

#### *Forvaltningens bemærkninger*

Projektet i delområde II er sammen med projekter i delområde I og III årsag til, at der er udarbejdet lokalplanforslag for området.

Det var efter ønske fra bygherre, at området blev forbeholdt serviceerhverv, herunder hotel og café. Selvom tiden i øjeblikket ikke er gunstig for hotelbyggerier, kan situationen om fx et halvt år være ændret.

Det foreliggende projekt giver ikke tilstrækkelig kvalitet for familieboligerne. Byggefeltet, der tænkes indrettet med boliger er placeret meget tæt på skel mod vest og nord, hvilket betyder, at private kantzoner bliver meget smalle, og at en hel række bliver nordvendte, og der vil blive indrettet ensidigt nordvendte lejligheder. Gårdrummet, der skal benyttes af beboere, hotel- og restaurantgæster og indeholde affaldshåndtering er også begrænset, og det vil være vanskeligt at opnå tilstrækkelig kvalitet for alle. Ejer har tidligere arbejdet med ungdomsboliger med samme placering uden at nå frem til en løsning. Ved familieboliger er kravene større og kræver derfor omdisponering af området.

Ændret anvendelse i delområde II som ønsket vil, tilsammen med de øvrige ændringer i lokalplanforslaget, medføre krav om fornyet offentliggørelsesproces og en forsinkelse for områdets øvrige bygherrer på et år.

#### *Indstilling*

Forvaltningen indstiller, at henvendelsen ikke giver anledning til yderligere ændringer.

#### *Henvendelse nr. 6, bilag 7*

Henvendelsen drejer sig om delområde VII i lokalplanforslaget.

Der kvitteres for, at ændringsforslag om størrelsen på mindre bygninger og facadebestemmelser for eksisterende bygninger imødekommes.

Det foreslås, at bestemmelse i lokalplanforslaget om parkering på terræn ændres, så eksisterende, godkendte parkeringspladser på terræn kan opretholdes. Det forudsættes at friarealkrav ved ændret anvendelse kan overholdes.

Det foreslås, at udvendige trapper, elevatortårne, altaner, karnapper og opholdsaltaner (på facade eller altangang) må etableres ud over den fastsatte husdybde på henholdsvis 12 og 18 m for boliger og serviceerhverv.

Det foreslås at byggefelter på samme måde må overskrides af trapper, elevatorårne mv.

Bestemmelsen om variation i bebyggelsen med længder på mere end 35 m bør præciseres i forhold til eksisterende bygninger, så man undgår misforståelser, når bygninger der i forvejen har en længde på mere end 35 m, forlænges.

Det foreslås, at bestemmelsen om, at tage, der ikke anvendes til ophold eller udnyttelse af solenergi, skal være grønne. Miljøeffekten er begrænset, og der bør åbnes op for alternative løsninger.

Endelig spørges der til, om kommunen er opmærksom på Planklagenævnets afgørelse den 20. februar 2020 om beregning af friareal.

#### *Forvaltningens bemærkninger*

Indsiger har fremsat samme synspunkter i den offentlige høring.

Der henvises til forvaltningens bemærkninger til henvendelse nr. 6 i bilag 5.

#### *Indstilling*

Forvaltningen indstiller, at henvendelsen ikke giver anledning til yderligere ændringer.