



## **Bilag 4**

14-09-2009

### **Modtagne henvendelser i forbindelse med den offentlige høring om lokalplanforslaget "Farumgade" med kommuneplantillæg**

Sagsnr.  
2009-14386

I dette notat bliver 28 henvendelser modtaget i den offentlige høringsperiode refereret, herunder sammenfattet i hovedsynspunkter, samt kommenteret af forvaltningen. Høringsperioden var fra 10. december 2008 til 10. februar 2009.

Dokumentnr.  
2009-79214

Sagsbehandler  
Jørgen Abrahamsen

### **Henvendelser fra offentlige myndigheder**

1. *E-mail af 13. januar 2009 fra Beskæftigelses- og Integrationsforvaltningen*

Beskæftigelses- og Integrationsforvaltningen har ingen bemærkninger til lokalplanforslaget.

2. *E-mail af 28. januar 2009 fra Københavns Energi A/S*

Københavns Energi A/S bemærker vedrørende afsnittet Varmeplanlægning (side 31 i lokalplanforslaget), hvor der står: "For mindre ejendomme tillades normalt alternativ varmforsyning", at der ifølge lovgivningen normalt er tilslutningspligt, med mindre der opføres laverenergibyggeri, og er derfor af den opfattelse, at nævnte passus er i strid med lovgivningen.

3. *E-mail af 3. februar 2009 fra Styregruppen, Områdefornyelsen i Mimersgadekvarteret. Mailen er vedhæftet et foreløbeligt hørings-svar af 7. januar 2009 fra Nørrebro Lokaludvalg*

Styregruppen tilslutter sig Nørrebro Lokaludvalgs høringssvar bl.a. med hensyn til; - at lokalplanen ikke fremmer gode byrum, - at byggeriet vil virke som en prop mellem Nørrebroparken og Superkilen, - at opholdsarealer placeres på tagterrasser og ikke på terræn, - at byggeriet placeres i vejlinien ud mod Nørrebrogade, at trafikbetjeningen foregår via Hillerødgade, som samtidig belastes af metrobyggeriet, - og at et nyt butikscenter vil øge trafikken og presse de nuværende butikker.

4. *E-mail af 6. februar 2009 fra Københavns Bymuseum*

Københavns Bymuseum kan gå ind for, at bebyggelsestætheden i området øges, men er imod at friarealet placeres på tagterrasser. Bymuseet gør opmærksom på, at SAVE-registreringerne, som der henvises til i lokalplanforslaget, ikke er ajourførte. Dette er der taget højde for i de nye registreringer (Visuelt Bygningsregister), der er udført i udvalgte områder. Bymuseets arkæologiske afdeling har ingen bemærkninger.

5. *E-mail af 9. februar 2009 fra Nørrebro Lokaludvalg*

Lokaludvalget mener ikke, at lokalplanen fremmer gode byrum, der kan udvikle bydelens identitet og beboernes mulighed for at mødes. Lokalplanens stærkt forøgede bebyggelsesprocent medfører, at bebyggelsen vil virke som en prop i strøget mellem Nørrebroparken og

### **Center for Bydesign**

Njalsgade 13, 2. + 3. sal  
Postboks 447  
1505 Kbh. V

Telefon  
3366 1335

Telefax  
3366 7020

E-mail  
jorabr@tmf.kk.dk

EAN nummer  
5798009495044

Superkilen. Lokaludvalget ønsker derfor området fastholdt som et S1-område med en maksimal bebyggelsesprocent på 110 og er imod ændringen til et S2\*-område.

Lokaludvalget er imod, at opholdsarealer for bebyggelsen etableres på tagterrasser og ønsker fastholdt, at friarealer skal være på terræn. Lokaludvalget er imod, at bebyggelsen ud mod Nørrebrogade fra 2. sal og opefter trækkes frem til vejlinien, hvilket strider mod planen om at skabe et byrum på tværs af gaden. Lokaludvalget vil derfor fastholde, at bebyggelsen skal ligge tilbagetrukket som den nuværende bebyggelse.

Lokaludvalget ser med bekymring på, at Hillerødgade vil blive belastet med trafik i forbindelse med metrobyggeriet og et samtidigt byggeri i Farumgade. Trafikken via Hillerødgade til bebyggelsens parkeringskælder i Farumgade harmonerer ikke med, at Hillerødgade lige er fredeliggjort og har fået cykelstier og heller ikke med, at cykelruten krydser Hillerødgade tæt på indkørslen til Farumgade.

Lokaludvalget ser med skepsis på at få endnu et butikscenter i kvarteret, da det vil medføre øget trafik og presse den nuværende butikstruktur.

### **Henvendelser fra ejere, beboere, brugere m.v.**

6. *E-mail af 11. december 2008 fra Michael Perlmutter, Overskæringsen 3, 4. th., 2200 København N*

Michael Perlmutter synes, at det foreslåede nybyggeri er grimt og for højt. Han kan eventuelt gå ind for nybyggeri i Farumgade, hvis det bliver lavere. Han mener, at Nørrebro har brug for lys og luft, og at grænsen for nybyggeri i bydelen er nået. Han er generelt imod byggeri i de grønne områder, men er for boligbyggeri, der er til at betale for almindelige mennesker.

7. *E-mail af 13. december 2008 fra Nicolai Bentsen, Nørrebrogade 205, 3. th., 2200 København N*

Nicolai Bentsen synes, at facaden ud mod Nørrebrogade på det foreslåede nybyggeri er meget trist, og at den foreslåede arkade vil virke omklamrende og utryk. Han mener, at hele facaden bør trækkes tilbage, så der skabes plads foran bygningen som med den nuværende butikspavillon.

8. *E-mail af 13. januar 2009 fra Jacob Pedersen, Nørrebrogade 202, 4. th., 2200 København N*

Jacob Pedersen gør indsigelse mod den foreslåede bebyggelse, fordi den vil efterlade huset, han bor i, i konstant skygge ifølge lokalplanforslagets skyggediagrammer. Det medfører øgede varmeudgifter, større vedligehold af husets facade og ikke mindst forringelse af lejlighedernes værdi. Endvidere medfører nybyggeriet øget trafik og dermed støj, og områdets beboere skal lide under, at Nørrebroparken skal anvendes til metrobyggeplads samtidig med byggeriet i Farumgade, hvad der gør det svært at sælge sin lejlighed. Han kan ikke forstå,

at der skal bygges nye boliger, som ingen har råd til, når der i forvejen er mange ledige lejligheder. Han ønsker svar på følgende spørgsmål: - Hvordan vil henholdsvis bygherren og kommunen kompensere for værditab på lejligheder og øgede udgifter som følge af nybyggeriet? - Bliver det ejer- eller lejeboliger? - Er det rimeligt, at ressourcensædte beboere skal flytte, fordi deres udsigt bliver skæmmet af grimt nybyggeri? - Hvordan skal eksisterende småbutikker overleve, når der kommer et nyt stort butikscenter?

9. *E-mail af 13. januar 2008 fra Jeremy Dennis, Sandbjerggade 52, 1. th., 2200 København N*

Jeremy Dennis foreslår at undlade det projekterede byggeri og i stedet udlægge lokalplanområdet som en del af et stort sammenhængende byrum fra Hillerødgade til Mimersgade og på tværs af Nørrebrogade. Vedhæftet mailen er en tegning, der viser udstrækningen af det foreslåede byrum.

10. *E-mail af 15. januar 2009 fra Kasper Skriver, Farumgade 7, 4. tv., 2200 København N*

Kasper Skriver gør indsigelse mod lokalplanforslagets § 5 om Bebyggelsens omfang og placering, begrundet med, at nybebyggelsens højde ud mod Farumgade ifølge skyggediagrammerne vil medføre, at de nuværende boliger i Farumgade vil miste alt direkte sollys om eftermiddagen. Dette gør sig også gældende for den åbne gård i Farumgade. Derfor ønskes bebyggelsens omfang (højde) genvurderet.

11. *E-mail af 21. januar 2009 fra Karen Sofie Bay Ejlersen, Baldersgade 1, 3. th., 2200 København N*

Karen Sofie Bay Ejlersen mener, at projektet vil forringe det ellers så potentielt dejlige område. Hun henviser til, at Nørrebro Lokaludvalg heller ikke kan anbefale en højere bebyggelsesprocent på arealet og har rejst spørgsmålet, hvorfor projektet ikke indgår i Helhedsplanen for Nørrebrogade, og hvorfor der ikke tages stilling til, at der på den modsatte side af gaden planlægges et kulturhus. Hun er imod et nyt kæmpe butikscenter, der vil tiltrække mere trafik, hvilket er imod planen om fredeliggørelse af Nørrebrogade. Derudover har mange butikker mistet omsætning efter lukningen af Nørrebrogade, så der er ikke brug for flere butikker. Endvidere forstår hun ikke, at området ændres fra et S1-område med en maksimal bebyggelsesprocent på 110 til et S2\*-område med særlig bestemmelse om, at den maksimale bebyggelsesprocent er 285, at 20-30 pct. af etagearealet skal anvendes til boliger, at opholdsarealer på tagterrasser kan medregnes i friarealet, selv om der tales om, at der ikke er tale om offentlige friarealer. Hun mener, at Nørrebro har brug for luft og grønne arealer og foreslår, at lokalplanområdet anvendes til en udvidelse af Nørrebroparken eller til placering af en metrostation.

12. *E-mail af 21. januar 2009 fra Miriam Frieden Bruguera, Baldersgade 1, 2. th., 2200 København N*

Miriam Frieden Bruguera gør indsigelse mod forslaget til kommuneplantillæg, der ændrer området fra et S1- til et S2\*-område.

*13. E-mail af 21. januar 2009 fra Anna Katrine Ejlersen, Baldersgade 1, 3. th./Nørrebrogade 198, 2200 København N*

Anna Katrine Ejlersen er imod yderligere bebyggelse i Københavns mest overbefolkede område og mener ikke, at lokalplanen hænger sammen med kvarteret og den gennemførte byfornyelse på Ydre Nørrebro og et grønnere Nørrebro. Ikke nok med at man vil lukke halvdelen af Nørrebroparken på grund af metrobyggepladsen, man vil også lukke store arealer til et kommende storcenter. Der er heller ikke mulighed for at nyde Nørrebrogade, når halvdelen af gaden lukkes på grund af ny bebyggelse. Et nyt bycenter vil også presse butikkerne på Nørrebrogade, som allerede er hårdt trængt. I stedet for billigbyggeri burde kommunen satse på at renovere de nuværende butikker. Indsigelsen indeholder en række opfordringer om: - Kvalitet, - langsigtede helhedsinvesteringer, - at gøre Ydre Nørrebro attraktivt, så mere vold og hærværk undgås, - udvidelse af Nørrebroparken og måske et multikulturelt fødevaremarked, - stop for billigbyggeri og profit.

Henvendelsen afsluttes med, at udsigten til dårlig arkitektur og fratagelse af sollys i hendes lejlighed gør, at hun vil fraflytte lejligheden og holde kommunen ansvarlig for økonomiske tab på grund af uansvarlig byplanlægning.

*14. E-mail af 22. januar 2009 fra Stinne Østergaard, Nørrebrogade 202, 3. th. 2200 København N*

Stinne Østergaard har købt sin lejlighed netop på grund af udsigten til grønne arealer. Hun er imod at få et storcenter placeret lige over for sin stue. Endvidere spørger hun om, hvordan planen om dette storcenter hænger sammen med kommunens beslutning om mindre trafik på Nørrebrogade.

*15. E-mail af 28. januar 2009 fra Caroline Boutrup Nielsen, Farumgade 1, 2. th., 2200 København N*

På vegne af bestyrelsen i Ejerforeningen Farumgade 1/Nørrebrogade 205 gør Caroline Boutrup Nielsen indsigelse mod den kommuneplanmæssige ændring af området fra et S1-område til et S2\*-område og mod lokalplanforslaget, som vil have store negative konsekvenser for det omliggende kvarter. Naboerne vil miste lys, udsigt og frirum - og vil udover forringet ejendomsværdi få forringet glæden ved at bo i deres lejligheder. Tagterrasserne ovenpå nybyggeriets 5 etager vil fratage de omliggende bygninger sollys og udsigt. Hvis lokalplanen ikke gennemføres vil bygherren stadig kunne bygge sine butikker i to etager.

Hun henviser til lokalplanforslagets oplysning om, at byggeriet vil medføre en større trafikforøgelse i Farumgade, og mener, at det vil indebære risiko for, at trafikstøjniveauet stiger op til 70 dB(A). Trafikstøj nedsætter beviseligt livskvalitet og levealder. Den øgede trafik i Hillerødgade strider mod kommunens bestræbelse på at mindske tra-

fikken i området og vil mindske den rekreative værdi af Nørrebroparken. Hun henviser til Trafikplan for Nørrebro Park Kvarter fra 2003, bl.a. det heri indeholdte forslag om at lukke Farumgade.

Hun mener ikke, at Nørrebro har behov for yderligere fortætning og flere luksuslejligheder, men tværtimod grønne områder, så det ville være oplagt, hvis lokalplanområdet blev omlagt til den udvidelse af Nørrebroparken. Hun henviser til Kvarterplan for Nørrebro Park Kvarter fra 2003 og mener ikke, at lokalplanforslaget lever op til kvarterplanens intentioner.

*16. Brev fremsendt med e-mail af 6. februar fra Line Strange Ramsdal, Farumgade 7, 1. tv., 2200 København N*

Line S. Ramsdal er ked af et nyt stort byggeri, der vil tage udsigten fra hendes lejlighed og er imod ændringen fra S1- til S2\*-område, der tillader 5-etagers bebyggelse med bl.a. boliger, men kan gå ind for butikker. Hun mener, at Nørrebro har brug for grønne områder, legepladser og tiltag for de mange belastede unge.

*17. Brev fremsendt med e-mail af 8. februar 2009 fra Torben Rønne Farumgade 1, 3. tv. 2200 København N*

På vegne af bestyrelsen E/F Farumgade 1 og Nørrebrogade 205 gør Torben Rønne indsigelse mod lokalplanforslaget. Et 5-etagers byggeri med en bebyggelsesprocent på 282 i et i forvejen overbebygget område er uacceptabelt, fordi det vil skabe skygge og frarøve naboerne lys og udsigt og medføre værditab på deres ejerlejligheder. Er imod, at de øverste etager ud mod Nørrebrogade trækkes frem til vejlinien og er imod, at friarealer på terræn erstattes af opholdsarealer på tagterrasser, der kun vil komme de nye boliger til gode. Er imod et nyt stort supermarked, der vil gå ud over de mange små butikker, og som vil øge støjniveauet som følge af øget trafik i Farumgade. Henvendelsen afsluttes med forslag om: - Byggeri i højst 2 etager tilbagetrukket fra Nørrebrogade, - store grønne områder til gavn for hele Ydre Nørrebro, - beskyttelse og fremmelse af et varieret handelsliv, - fremmelse af Nørrebro som cykelvenlig bydel.

*18. E-mail af 9. februar 2009 fra Walter Turnovsky og Birthe Bertelsen, Heimdalsgade 1, 3., 2200 København N*

Walter Turnovsky og Birthe Bertelsen synes det er en god idé med en ny bygning, hvor højden passer til omgivelserne, og facaden vil give gaden et løft. En spændende belysning vil også være et plus. Den glasoverdækkede passage bliver dog næppe et godt sted at opholde sig, så den bør nok overvejes endnu en gang, således at der ikke stilles bindende krav herom.

*19. E-mail af 9. februar 2009 fra Niels Sandholdt Busch, Nørrebrogade 202, 4. tv., 2200 København N*

Niels Sandholdt Busch gør indsigelse mod lokalplanforslaget begrundet med, at et 5-etages byggeri vil være til stor gene for de omboende, hvoraf mange kun har sollys fra det åbne område. Området har ikke

behov for tættere bebyggelse, og der er allerede et butikscenter i nærheden. Mener, at det er paradoksalt at tillade et butikscenter, der medfører øget trafik, samtidig med at man begrænser trafikken på Nørrebrogade.

*20. Brev fremsendt med e-mail af 9. februar 2009 fra Maja Kystol Schou, Hillerødgade 14, 4. th., 2200 København N*

På vegne af Grønne Gårde ved ejendommen Hillerødgade 10-14 og Farumgade 11-15 gør Maja Kystol Schou indsigelse mod lokalplanforslaget begrundet med: Det er ikke et lokalt ønske at etablere et "hot spot". Desuden vil kontorer og beboelse ikke bidrage til et "hot spot", og da der inden for den gældende S1-ramme kan opføres samme areal til publikumsorienterede funktioner som i projektet, er der ikke behov for at ændre området til S2\*. Kritiserer, at det oprindelige projekt i 3 etager ikke fremgår af lokalplanforslaget. Kritiserer endvidere, at lokalplanforslaget ikke viser skyggediagrammer for den nuværende bebyggelse i området. Refererer til borgermødet, og kritiserer, at nybebyggelsens disponering med 5 etager ud mod gaderne og solorienterede tagterrasser alene tilgodeser de nye beboere på bekostning af beboerne i de omliggende bebyggelser. Mener, at den øgede trafik i Hillerødgade som følge af nybyggeriet vil medføre kødannelser, luftforurening og øget uheldsrisiko, ikke mindst under metrobyggeriet, og spørger, om der er lavet miljøvurdering herom i forbindelse med metrobyggeriet og lokalplanforslaget. Mener at Nørrebro er et tæt område, hvor der er brug for grønne områder, hvorfor det er oplagt, at lokalplanområdet anvendes til en udvidelse af Nørrebroparken. Mener ikke, at bestemmelsen om medregning af opholdsarealer på tagterrasser i friarealet er begrundet. Kritiserer, at det er de samme personer, der har udarbejdet lokalplanforslaget, som skal behandle indsigelserne. Mener, at det er vigtigt, at der ikke dispenseres fra lokalplanens parkeringskrav om 1 plads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal, da nybebyggelsen vil medføre øget parkeringsbehov.

*21. E-mail af 9. februar 2009 fra Rasmus Havslund, Baldersgade 1, 1. th., 2200 København N*

Rasmus Havslund gør indsigelse mod ændring af området fra S1- til S2\*-område. Mener ikke, der er behov for tæt bebyggelse og mere trafik, men for lys og luft. Bebyggelsen vil skygge for solen og tage lys fra de omliggende lejligheder. Der er ikke taget stilling til forholdet til: - Det kommende kulturhus, - en helhedsplan for Nørrebro, - trafikken i forhold til den nuværende situation. Foreslår området anvendt til park eller torvehaller, og at boligdelen i alle tilfælde udgår.

*22. E-mail af 9. februar 2009 fra Gunhild Kiperberg, Baldersgade 1, 2200 København N*

Gunhild Kiperbergs indsigelse er enslydende med indsigelse nr. 21.

*23. E-mail af 9. februar 2009 fra Jens-Peder Hammerstoft, Farumgade 11, 4. th. 2200 København N*

På vegne af bestyrelsen i E/F Farumgade 7-11 og en række af ejendommens beboere gør Jens-Peder Hammerstoft indsigelse mod lokalplanforslaget. Indsigelsen er stort set enslydende med indsigelse nr. 20.

*24. E-mail af 9. februar 2009 fra Ann Christine Ravn og Nikolaj Rolver, Baldersgade 1, 4. tv. 2200 København N*

Ann Christine Ravn og Nikolaj Rolver gør indsigelse mod lokalplanforslaget begrundet med: Området udgør i dag en "pause" på Nørrebrogade og indgår som et bindeled i cykelruten. Denne åbning/plads vil blive ødelagt af et nyt højt byggeri, der vil skabe en flaskehals. Et butikscenter er fremmed i en storby. Nørrebro Bycenter nævnes som skræmmeeksempel. Nørrebrogade er allerede et alsidigt handelsstrøg. Tiden er ikke til boligbyggeri, hvor der står mange tomme boliger. Mener, at grunden og dens placering forpligter til noget større end det foreslåede nybyggeri, f.eks. til understregning af de rekreative træk.

*25. Liste med 27 underskrifter indsamlet ved borgermødet den 20.*

*januar 2009, fremsendt med e-mail af 10. februar 2009 fra Niels Sandholdt Busch, Nørrebrogade 202, 4. th., 2200 København N*

Underskrifternes overskrift er: "Nej til bymæssig fortætning og storcenter i Farumgade, ja til åbent frirum og park." (En stor del af underskriverne har selv fremsendt indsigelser.)

*26. E-mail af 10. februar 2009 fra Frode Thomsen, Nørrebrogade 202, 1. tv., 2200 København N*

Som formand for Andelsboligforeningen Nørrebrogade 2002/Bragesgade 1 beklager Frode Thomsen, at et hidtil rimeligt udnyttet areal skal bebygges i op til 24 meters højde. Han mener, at et nyt indkøbscenter vil medføre trafikale problemer i Hillerødgade, som nyligt er omlagt til 2-sporet gade, og at det er forkasteligt at gøre Farumgade dobbelttrettet. Mener, at det påtænkte byggeri vil mørklægge Farumgade og det anlagte opholdsareal i sidegaden, og at de nuværende beboere vil miste gadeparkeringspladser uanset anlæg af en parkeringskælder. Mener ikke der er brug for flere indkøbssteder og flere lejligheder, da mange lejligheder står tomme i byen.

*27. E-mail af 10. februar fra Karen Duus Sørensen, Farumgade 13, st. th., 2200 København N*

Karen D. Sørensen finder hele udviklingen i området meget spændende og visionær. Mener dog, at bebyggelsen bliver meget tung og tæt og er i strid med udviklingen i området som helhed. Bygningshøjden vil begrænse åbenheden omkring cykelruten og tage lys og luft fra lejlighederne i Farumgade. Mener at opholdsarealerne bør bidrage til området og være tilgængelige for alle. Er bekymret over trafikstøjen i Farumgade i forhold til lejlighederne i stuen og på 1. sal og spørger, om der er lavet støjberegninger. Håber at man vil overveje et lavere og lettere byggeri.

28. E-mail af 10. februar 2009 fra Finn Bo Rasmussen, Farumgade 9, 4. th., 2200 København N

Finn Bo Rasmussen mener ikke, at de viste 3D-illustrationer giver et korrekt billede af de fremtidige forhold, ligesom der mangler snit. Det er ikke til at se, at det 5-etagers nybyggeri er højere end den eksisterende 4-etagers bebyggelse langs Farumgade. Nybyggeriet bliver totalt dominerende og er ikke tilpasset den omliggende karréstruktur og eksisterende planer. Efterlyser opdaterede trafik- og støjmålinger på Nørrebrogade, Hillerødgade og Farumgade. Trafikken i Farumgade er øget som følge af trafikdæmpningen på Nørrebrogade og vil stige yderligere som følge af nybyggeriet. Anfører at nybyggeriet vil fratage de nuværende boliger på Nørrebrogade og især i Farumgade sollys og udsyn. Endvidere vil tagterrasserne medføre indbliksgener for de nuværende lejligheder i Farumgade. Skyggediagrammerne viser ikke de måneder, hvor solen står lavt, og heller ikke hvordan skyggerne er på husfacaderne. Farumgade bliver mørk og domineret af det store nybyggeri, og livskvaliteten og boligværdien forringes for de nuværende beboere. Kommunen opfordres til, at et eventuelt nybyggeri tilpasses de omliggende ejendomme og sammenhængen med Nørrebroparken m.v.

### **Hovedsynspunkter i henvendelserne og forvaltningens bemærkninger**

I de modtagne henvendelser fremføres der generelt udsagn, der kan sammenfattes i de i punkterne A-L anførte hovedsynspunkter. Forvaltningens bemærkninger er knyttet til de enkelte punkter.

A. *Varmeplanlægning (henvendelse nr. 1)*

- Københavns Energi ønsker ændringer i afsnittet om varmeplanlægning.

#### *Bemærkninger*

Den nævnte passus indgår i lokalplanforslagets kapitel om ”Forhold til øvrig planlægning og lovgivning” og er af oplysende karakter. Den indgår ikke i den endeligt vedtagne plans bestemmelser. Formuleringen er en standardformulering, der hidtil generelt har været anvendt i lokalplanforslag. Forvaltningen overvejer formuleringen nærmere af hensyn til fremtidige sager.

B. *Bebyggelsens tæthed, højde og indpasning i byrummet (henvendelse nr. 3, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27 og 28)*

- Er imod kommuneplantillæggets ændring af rammerne for området fra S1- til S2\*-område.
- Mener, at bebyggelsen bliver for tæt og høj og ikke respekterer forholdet til parken og den påtænkte pladsdannelse på Nørrebrogade.
- Den glasoverdækkede passage bliver ikke noget rart sted.



- Ønsker lavere bebyggelse uden boliger, torvehaller m.v.
- Kritiserer, at lokalplanforslaget ikke viser et tidligere projekt i tre etager.

### *Bemærkninger*

#### Bebyggelsens tæthed og højde

I forslaget til kommuneplantillæg ændres rammerne for området fra S1 til S2\* (serviceerhverv), bl.a. med særlig bestemmelse om, at den maksimale bebyggelsesprocent er 285. Den hermed tilsigtede byfortætning er helt i tråd med de overordnede intentioner i Kommuneplanstrategi 2007 og i Kommuneplan 2009 om udvikling af en mere bæredygtig og levende by, hvor de stationsnære områder skal udnyttes til en bymæssig fortætning med kortere afstande mellem byfunktionerne, så bl.a. behovet for transport minimeres. Stationsnærhedsprincippet indgår ligeledes i regeringens landsplandirektiv, Fingerplan 2007. Stationsnær byfortætning udgør et af de vigtigste virkemidler for at minimere CO<sub>2</sub>-udledningen i regionen.

Områdets hidtidige ekstensive udnyttelse til servicestation (Farumgade 4-6) og 1-etages butikspavillon (Nørrebrogade 209 A-D) ligger inden for den nugældende S1-ramme (serviceerhverv med en maksimal bebyggelsesprocent på 110 og en maksimal bygningshøjde på 20 m). Området fremstår i dag rumligt udflydende og har et stort uudnyttet potentiale for et mere fortættet bymiljø og byliv i sammenhæng med Nørrebrohallen og det eventuelt kommende kulturhus på den anden side af Nørrebrogade. Det er derfor lokalplanens formål at udnytte stedets strategiske og stationsnære beliggenhed til at skabe et aktivitetspunkt ("hot spot") med et intenst byliv ved at muliggøre en tæt bymæssig bebyggelse med et alsidigt funktionsindhold, herunder et stort indhold af publikumsrettede funktioner.

Det for lokalplanen tilgrundliggende projekt rummer ca. 13.600 m<sup>2</sup> etageareal svarende til en bebyggelsesprocent på 282, der i lokalplanforslaget er rundet op til en maksimal bebyggelsesprocent på 285.

Lokalplanen fastlægger en bebyggelsesplan, så bebyggelsen ud mod gaderne opføres i 5 etager plus tagterrasse og ind mod parkstrøget i to etager plus tagterrasse. Den maksimale bygningshøjde ud mod Nørrebrogade og Farumgade fastlægges til 21 m inkl. taghuse, og gesimshøjden (facadehøjden) til 18 m ekskl. værn ved tagterrasser.

Bebyggelsens højde ud mod gaderne er fastlagt med udgangspunkt i de gennemgående gesims- og bygningshøjder i kvarteret, der er præget af 5-6 etagers bebyggelse, hvilket også gælder for ejendommene i Farumgade, hvor bygningshøjderne er mellem ca. 19 og ca. 22,50 m og gesimshøjderne mellem ca. 17 og ca. 17,50 m. Nybyggeriets højde ligger dermed inden for samme størrelsesorden som de generelle bygningshøjder i kvarteret og nabokarreen.

Dette udgangspunkt er vurderet som det byarkitektonisk rigtige princip for at skabe god sammenhæng med omgivelserne og velproportionerede gaderum. Skala- og tæthedsmæssigt følger bebyggelsen sig hermed ind i kvarterets bebyggelsesstruktur, der er præget af karrébebyg-

gelsler med bebyggelsesprocenter, der typisk ligger mellem 250 og 350.

#### Forholdet til parken

Ud mod parkstrøget åbner bebyggelsen sig med store grønne tagterrasser og med udadvendte funktioner i stueetagen og i den glasoverdækkede passage, så der opnås et samspil med parken. Der er således ikke tale om, at bebyggelsen vender ryggen til parken, som den nuværende bebyggelse gør, men tværtimod åbner op for en aktivitetsmæssig udveksling med parken til gavn for bylivet. Samtidig vil bebyggelsen indebære en rumlig opstramning i forhold til park- og gaderum, hvor der byarkitektonisk lægges vægt på, at bebyggelsen fremstår med en bymæssig karakter i sammenhæng med det omgivende kvarter, hvis kvalitet netop består i tætheden, blandingen af byfunktioner og de præcist indrammede parkområder.

#### Forholdet til pladسدannelsen på Nørrebrogade

Lokalplanens bebyggelsesplan fastlægger, at bebyggelsen ud mod Nørrebrogade placeres ca. 5 m tilbagetrukket fra vejlinien i de to nederste etager (ca. samme placering som den nuværende butikspavillon), så der dannes en høj arkade, mens de tre øverste etager placeres i vejlinien, dvs. i gadens facadeflugt og således understreger gadens overordnede rumforløb og rumdannelsen i forhold til de overfor liggende facader på Nørrebrogade. Arkaden får en højde på ca. 8 m og vil således opleves lys og luftig og som en udvidelse af rummet ind under bebyggelsen, således at udstrækningen af fortovsarealet ud mod Nørrebrogade forbliver som i dag. Lokalplanens bebyggelsesprincip forholder sig dermed til forslaget til Helhedsplan for Nørrebrogade og forslagets intention om en særlig byrumsmæssig bearbejdning af strækningen mellem Farumgade og Esromgade, bl.a. med en særlig belægning. Det bemærkes, at strækningen nordvest for Farumgade fortsat skal fungere som busgade med forbud mod gennemkørsel for biler. Biler fra Farumgade vil derfor kun have mulighed for at dreje til højre ud på Nørrebrogade.

#### Den glasoverdækkede passage

Intentionen er, at den glasoverdækkede passage skal fungere som et indre, offentligt tilgængeligt byrum, der forbinder Nørrebrogade/Farumgade med parken og lægger op til en udveksling med parkens aktiviteter og bylivet omkring. Dette element ønskes fastholdt i lokalplanen.

#### Lavere bebyggelse, torvehaller og lignende samt et tidligere projekt

For så vidt angår forslagene om lavere bebyggelse, herunder torvehaller, henvises til bemærkningerne ovenfor om bebyggelsens tæthed og højde.

Om det tidligere af bygherren fremsendte projektforslag i tre etager skal bemærkes, at forvaltningen i sin tid behandlede projektet, bl.a. i Projektforum med deltagelse af daværende byrumskonsulent Jean-

Pierre Charbonneau, og at den faglige vurdering var, at projektet ikke var tilstrækkeligt bymæssigt i indhold og form i forhold til stedets potentialer og karakter. Det var således på forvaltningens anmodning, at der blev udviklet et nyt projekt, der har dannet udgangspunkt for lokalplanarbejdet.

Det skal oplyses, at det er normal praksis, at et projekt, der kræver lokalplan, først forelægges til politisk behandling i form af en startredegørelse, når det er udviklet til et sådant niveau, at forvaltningen ud fra faglige kriterier kan anbefale det lagt til grund for udarbejdelse af et lokalplanforslag.

Det bemærkes endvidere, at der skal foretages en yderligere bearbejdning af projektet, bl.a. med hensyn til facadeudformningen.

*C. Skyggeforhold og værditab på ejerboliger (henvendelserne nr. 8, 10, 13, 15, 17, 19, 20, 21, 22, 23, 26, 27 og 28)*

- Det foreslåede nybyggeri vil tage sollys fra de overfor liggende lejligheder på Nørrebrogade og i Farumgade.
- Ejerlejlighederne i naboejendommene vil tabe værdi p.gr.a. forringet sollys og udsigt m.v. som følge af nybyggeriet.

*Bemærkninger*

De som *bilag 6* viste skyggediagrammer viser skyggedannelserne på facaderne på de overfor liggende facader på Nørrebrogade og i Farumgade ved forårsjævndøgn kl. 16 og ved sommertilhvert kl. 16 og 19. Ejendommen Nørrebrogade 202 vil ved forårsjævndøgn modtage sollys på hele gadefacaden ud mod Nørrebrogade (sydfacaden) fra midt på formiddagen til først på eftermiddagen, og lejlighederne på 3. og 4. sal vil stadig modtage solindfald ved 16-tiden. Ved sommertilhvert vil hele gadefacaden modtage sollys fra midt på formiddagen til sent på eftermiddagen, og lejlighederne på 2, 3. og 4. sal vil stadig modtage solindfald kl. 19.

I ejendommene ud mod Farumgade vil de nederste lejligheder i Farumgade 9-13 ved forårsjævndøgn miste sollys sidst på eftermiddagen (kl. 16). Afhængig af beliggenhed i gaden og etage vil boligerne imidlertid modtage sollys i et større eller mindre tidsrum hen på eftermiddagen. Ved sommertilhvert vil boligerne modtage direkte sollys henover eftermiddagstimerne, og ved 19-tiden vil de øverste etager fortsat modtage solindfald. De nederste boliger i Farumgade 5, der ligger ud mod det åbne gårdanlæg (tidl. vejareal), vil miste sollys fra sidst på eftermiddagen ved forårsjævndøgn og fra hen på aftenen ved sommertilhvert som følge af nybyggeriet.

Lokalplanen foreskriver, at bebyggelsens facader skal fremstå med en lys farveholdning, hvorved facaderne vil virke som lysreflektor, der kaster lyset ned i gaderummet.

Det skal oplyses, at det er normal praksis i lokalplanforslag kun at vise skyggediagrammer for den planlagte bebyggelse i lokalplanområdet og ikke for eksisterende bebyggelse, der forudsættes nedrevet.

Lys og skygger må generelt anses for grundvilkår i en storby som København. Tilsvarende gælder ændrede udsigtsforhold i en by i udvik-

ling. I relation til påstået værdiforringelse af ejerlejligheder bemærkes, at der er tale om lovlig planlægning, der er udtryk for erstatningsfri regulering af ejendomsforhold. Naboer m.fl. kan således ikke gøre krav på erstatning, f.eks. som følge af ændrede skygge- og udsigtsforhold.

*D. Opholdsarealer på tagterrasser (henvendelserne nr. 3, 4, 5, 11, 12, 15, 20, 23, 27 og 28)*

- Er imod kommuneplantillæggets og lokalplanens mulighed for at erstatte friarealer på terræn med opholdsarealer på tagterrasser.
- Bebyggelsens tagterrasser vil medføre indbliksgener i lejlighederne overfor.

*Bemærkninger*

Lokalplanen og kommuneplantillægget muliggør, at opholdsarealer på tagterrasser erstatter den normale friarealdækning på terræn. Lokalplanen indeholder bestemmelser, der sikrer, at opholdsarealerne på tagterrasser får et omfang, der opfylder de normale friarealprocenter for boliger og erhverv i S2-områder (henholdsvis 40 og 10 pct. af etagearealet). Samtidig indgår bestemmelser om udformningen af opholdsarealerne, der tilsigter, at tagterrasserne indrettes som taghaver med en høj æstetisk og brugsmæssig kvalitet. Sammenholdt med tagterrassernes solorienterede placering vil der være tale om opholdsarealer, der kvalitetsmæssigt vil kunne måle sig med tilsvarende opholdsarealer anlagt på terræn. Det bemærkes, at der i Kommuneplan 2009 som en del af den ønskede byfortætning åbnes op for, at større fælles tagterrasser kan medregnes i friarealet ved bestemmelser herom i lokalplan.

En bebyggelses friarealer/opholdsarealer er normalt ikke offentlige friarealer, men private udearealer til brug for den pågældende bebyggelses beboere og brugere.

Bebyggelsens tagterrasser vurderes ikke at medføre større indblik end fra vinduer eller altaner i overfor liggende lejligheder generelt.

*E. Butiksstruktur (henvendelserne nr. 3, 5, 8, 11, 13, 14, 17, 19, 20, 23, 24, 25 og 26)*

- Der er ikke brug for et nyt storcenter og flere butikker, der vil presse de nuværende butikker.

*Bemærkninger*

Kommuneplan 2005 indeholdt en udbygningsmulighed på 10.000 m<sup>2</sup> butiksareal inden for bydelscentret omkring den ydre del af Nørrebrogade. I Kommuneplan 2009 er udbygningsmuligheden i bymidten omkring Nørrebrogade/Frederikssundsvej/Lygten fastlagt til 15.000 m<sup>2</sup> butiksareal.

Ligesom i strøggadelokalplaner i øvrigt er der i lokalplanen krav om indretning af stueetagen til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter m.v. Formålet er at styrke Nørrebrogade

som handelsegade med et varieret udbud af butikker m.v. og et pulserende gadeliv.

Lokalplanen giver mulighed for at indrette ca. 3.300 m<sup>2</sup> til butikker og lignende i stueetagen, hvilket skal sammenholdes med, at der i lokalplanområdet i dag er ca. 1.500 m<sup>2</sup> etageareal til butikker og café. Nettotilvæksten i butiksarealet m.v. er således kun ca. 1.800 m<sup>2</sup>. Lokalplanen indeholder dog også mulighed for publikumsrettede funktioner på 1. sal, hvor der dog næppe kommer butikker i større omfang, men snarere andre former for publikumsrettede funktioner, såsom fitness, biograf eller lignende. De nye butiksarealer vurderes ikke at influere nævneværdigt på den nuværende butiksstruktur på den ydre del af Nørrebrogade eller i kvarteret i øvrigt.

*F. Trafik og trafikstøj (henvendelserne nr. 3, 8, 11, 14, 15, 17, 20, 21, 22, 23, 26, 27 og 28).*

- Nybebyggelsen vil medføre stærkt øget trafik og trafikstøj.
- Den øgede trafik er i strid med Trafikplan for Nørrebro Park Kvarter fra 2003.

#### *Bemærkninger*

Af lokalplanforslaget fremgår, at bebyggelsen vil genere ca. 700-1.000 bilture pr. døgn. Denne beregning er baseret på en tidligere version af projektet, der lå til grund for startredegørelsen. I forbindelse med lokalplanforslaget er projektet imidlertid reduceret med ca. 1.500 m<sup>2</sup> etageareal, hvilket indebærer, at bebyggelsen herefter forventes at generere ca. 550-850 bilture pr. døgn. Dette skal sammenholdes med, at områdets hidtidige anvendelse (butikspavillon og servicestation) er vurderet til at medføre ca. 600-650 bilture pr. døgn. Nettotilvæksten i trafikken til/fra området er herefter højst 250 bilture pr. døgn i forhold til situationen før lukningen af servicestationen i 2008 og ca. 400-750 bilture pr. døgn i forhold til situationen efter lukningen af servicestationen.

Lokalplanen bestemmer, at biladgang til bebyggelsens parkeringskælder skal foregå fra Farumgade i bebyggelsens sydlige ende, således at til-/frakørsel foregår med kortest mulig afstand fra Hillerødgade, så Farumgade belastes mindst muligt. I forhold til Hillerødgades nuværende døgntrafik på ca. 11.400 biler (2007) vil en mertrafik på ca. 400-750 biler i forhold til i dag ikke udgøre nogen nævneværdig forøgelse, ligesom mertrafikken heller ikke vurderes at give anledning til øget uheldsrisiko i forhold til cykelrutens krydsning med gaden. Det bemærkes, at Hillerødgade i 2008 er forsynet med cykelstier, der giver bedre sikkerhed for cyklisterne, ligesom sikkerheden ved cykelrutens krydsning er øget gennem en udvidelse af midterøen i gaden. Det bemærkes endvidere, at Farumgade, som i dag er ensrettet mod Nørrebrogade, forudsættes dobbeltrettet på det sydligste stykke, hvorved trafikken til/fra bebyggelsens parkeringskælder i Farumgade forudsættes at foregå overvejende via Hillerødgade, så Farumgade ikke belastes unødigt, og således at der ikke ledes trafik ud på Nørrebrogade i større omfang.

I Trafikplan for Nørrebro Park Kvarter fra 2003 blev der foreslået en lukning af Farumgades udmunding i Nørrebrogade for at forhindre gennemfartstrafik. Lukningen blev foreslået, før udarbejdelsen af helhedsplanen for Nørrebrogade. I forbindelse med helhedsplanen for Nørrebrogade er det vurderet, at det vil være fornuftigt at tillade højresving fra Farumgade ud på Nørrebrogade, men at hindre venstresving for at begrænse den gennemkørende trafik, hvorved hensigten er den samme som i Trafikplan for Nørrebro Park Kvarter.

Om trafikstøjniveauet i Farumgade skal bemærkes, at den begrænsede mertrafik på strækningen mellem nedkørslen til bebyggelsens parkeringskælder og Nørrebrogade ikke vurderes at medføre nogen nævneværdig forøgelse i forhold til det nuværende trafikstøjniveau på 60-65 dB, idet bemærkes, at der heri indgår et væsentligt støjbidrag fra de nærliggende gader, Hillerødgade og Nørrebrogade, der begge har et trafikstøjniveau på 70-75 dB (2005).

Eventuelt indrettes Farumgade, der er en privat fællesvej med nedslidt belægning, til sivegade, såfremt grundejerne vil bekoste omlægningen, der i givet fald skal ske efter et projekt godkendt af forvaltningen.

Grundejeren/bygherren i lokalplanområdet har erklæret sig villig til at bidrage.

Bygherrens arkitekt har oplyst, at byggeriet forventes påbegyndt i 2010 med en forventet byggeperiode på ca. 1½ år. Metrobyggepladsen i Nørrebroparken er planlagt etableret i 2. halvdel af 2010, hvorefter etableringen af selve byggegruben vil tage 2-3 år. Først herefter (omkring 2013) påbegyndes den egentlige byggepladstrafik via Hillerødgade. Under disse forudsætninger vil der ikke foregå samtidig byggepladskørsel i forbindelse med de to byggepladser.

#### *G. Parkeringsforhold (henvendelserne nr. 20, 23 og 26)*

- Ønsker lokalplanens parkeringskrav overholdt.
- Nybebyggelsen vil beslaglægge eksisterende gadeparkeringspladser.

#### *Bemærkninger*

Lokalplanen fastlægger et parkeringskrav på 1 plads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal, som anses for dækkende for bebyggelsens parkeringsbehov. De krævede pladser må kun etableres i parkeringskælder. Principielt vurderes bebyggelsen derfor ikke at medføre belastning af gadeparkeringspladser.

#### *H. Anvendelse af lokalplanområdet til byrum/park, metrostation m.v. (henvendelserne nr. 9, 11, 13, 15, 20, 21, 22, 23, 24 og 25)*

- Forslag om at lokalområdet udlægges som del af et stort byrum, som udvidelse af parken, til metrostation m.v.

#### *Bemærkninger*

Lokalplanområdet omfatter to privatejede ejendomme, hvor ejeren har søgt om lokalplan for at gennemføre et projekt med serviceerhverv og boliger. I Kommuneplan 2005, som var gældende på tidspunktet for

udarbejdelsen af lokalplanforslaget, er området fastlagt til serviceerhverv, hvilket også er tilfældet i Kommuneplan 2009. I det samtidig med lokalplanforslaget udarbejdede kommuneplantillæg er hovedanvendelsen fortsat serviceerhverv. En anvendelse til offentligt byrum eller park vil forudsætte en ændring af områdets planmæssige status til offentlige formål (O1-ramme) og efterfølgende kommunal overtagelse mod erstatning. Kommunen har ingen intentioner om at fastlægge området til offentlige formål (park) med efterfølgende overtagelse. Det samme gælder anvendelse til metrostation, hvor det bemærkes, at placeringen af Cityringens metrostationer er fastlagt i den vedtagne anlægslov og det vedtagne projekt.

*I. Miljøvurdering m.v. (henvendelserne nr. 20, 23)*

- Spørgsmål om der er lavet miljøvurdering om øget trafik i Hille-rødgade i byggeperioden for metrobyggeriet og byggeriet i Farumgade.

*Bemærkninger*

Det fremgår af lokalplanforslaget (side 30-31), at det er vurderet, at planforslagene ikke medfører, at der skal foretages en miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer.

Naturklagenævnet har den 1. maj 2009 truffet en klageafgørelse, hvorefter kommunens afgørelse, offentliggjort den 21. maj 2008, om, at planforslagene ikke skal miljøvurderes, er sket på et for tidligt tidspunkt i planlægningsprocessen og derfor ikke har selvstændige retsvirkninger. På baggrund af en anmodning fra kommunen om genoptagelse af sagen har Naturklagenævnet med afgørelse den 11. juni 2009 fastholdt sin tidligere afgørelse. Derfor har forvaltningen den 12. august 2009 igen offentliggjort sin afgørelse om, at planforslagene ikke skal miljøvurderes med 4 ugers frist for at påklage afgørelsen til Naturklagenævnet. Ved klagefristens udløb har Naturklagenævnet ikke modtaget nogen klager over kommunens afgørelse.

For så vidt angår metrobyggepladsen i Nørrebroparken er denne beskrevet i Metrocityringens VVM-redegørelse, hvor konklusionen er, at anlægget kan etableres på en miljømæssigt forsvarlig måde.

*J. Boligernes ejerform (henvendelse nr. 8)*

- Spørgsmål om boligernes ejerform.

*Bemærkninger*

I henhold til planloven kan der i en lokalplan ikke optages bestemmelser om ejerformen af boliger m.v. Dog kan det oplyses, at boligerne ifølge bygherren forudsættes opført som ejerboliger.

*K. Bydelsplan for Nørrebro (henvendelse nr. 21)*

- Spørgsmål om lokalplanens forhold til en helhedsplan (bydelsplan) for Nørrebro.

*Bemærkninger*

Der foreligger ikke en egentlig helhedsplan (bydelsplan) for Nørrebro. For de enkelte kvarterløft-/områdefornyelsesområder er der udarbejdet kvarterplaner m.v. i de seneste år. Lokaludvalgene i de enkelte bydele skal i samarbejde med kommunen forestå udarbejdelse af mere strategisk prægede bydelsplaner, der vedlægges kommuneplanen som bilag. En bydelsplan for Nørrebro forudsættes at foreligge i 2011.

*L. Sagsbehandling ved udarbejdelse af lokalplaner (henvendelserne nr. 20 og 23)*

- Kritik af at samme personer, der har udarbejdet lokalplanforslaget, også behandler indsigelser.

#### *Bemærkninger*

Det er normal praksis, at det er samme personer (sagsbehandlere), der udarbejder lokalplanforslaget og indstillingen herom samt indstillingen om endelig vedtagelse af planen. Sagsforberedelsen er dermed tilrettelagt med den mest hensigtsmæssige udnyttelse af de faglige ressourcer i forvaltningen. Den endelige beslutningskompetence, herunder stillingtagen til lokalplanen samt indkomne indsigelser, er i henhold til planloven tillagt Borgerrepræsentationen.

- 0 -

Henvendelserne giver ikke forvaltningen anledning til at foreslå ændringer i forslaget til kommuneplantillæg.

Henvendelserne giver forvaltningen anledning til at foreslå følgende ændringer i forhold til det offentliggjorte lokalplanforslag:

I § 6 (Bebyggelsens ydre fremtræden), under stk. 2 tilføjes ny bestemmelse:

- ”I stueetagen ud mod Nørrebrogade skal der være direkte adgang fra gadesiden til den enkelte butik, restaurant og lignende, der har facade herimod.”

I tilslutning til bestemmelsen tilknyttes følgende kommentar:

- ”Bestemmelsen udelukker ikke, at adgang til den enkelte butik, restaurant og lignende kan foregå såvel fra gadesiden som fra den glasoverdækkede passage i byggefelt C. For butikker, restauranter og lignende, der udelukkende har facade mod den glasoverdækkede passage og/eller parkstrøget, kan der etableres adgang alene fra den glasoverdækkede passage.”

*Begrundelse:* Med den foreslåede bestemmelse imødekommes ønsket om en præcisering af, at adgang til butikker m.v. i stueetagen ud mod Nørrebrogade skal foregå direkte fra gadesiden med henblik på at styrke gade-/bylivet på stedet.