

## **Bilag 7. Notat om henvendelser modtaget i høringsperioden**

Der er modtaget 845 henvendelser, jf. bilag 6.

### Ændringer i lokalplanen

På baggrund af høringen foreslås en række ændringer i lokalplanbestemmelserne:

§ 4, stk. 1 Mod Thit Jensens Vej, Edith Rodes Vej, Agnes Henningsens Vej, Hans Kirks Vej, Alléen og Henrik Pontoppidans Vej opretholdes de eksisterende vejlinjer. Mod Sjællandsgade fastlægges en ny vejlinje, jf. tegning 3a.

Sidste sætning udgår og som følge heraf justeres tegning nr.3a.

§5, stk. 2 ..... Cykelparkeringen skal placeres i umiddelbar nærhed af indgangspartierne og skal være let tilgængelig for brugerne. Overdækket cykelparkering skal være i skure eller en integreret del af byggeriet. Efter sidste sætning tilføjes "Skure skal være åbne på alle sider og taget begrønnes

§ 5, stk. 2 Cykelparkering på terræn skal placeres som vist på tegning 4 i grupper af højst 30 cykelparkeringspladser pr. gruppe.

Tilføjes: Dog kan placeringen justeres i forhold til sikring af træer og indretning af skolegården.

§6, stk.1. .... det samlede etageareal inden for byggefelt B må ikke over sige 2800 m<sup>2</sup>. ændres idet, det samlede etageareal reduceres til 2700 m<sup>2</sup>.

§6, stk. 5 sidste sætning: Derudover kan der maksimalt opføres 10 mindre nye bygninger. Antallet ændres fra 10 til 5.

§ 7, stk 1, i)

..... Vindues og dørfelter underopdeles for et vertikalt udtryk og med tilbagetrækkes fra facadens modulfelt med et 1/2 stensformat. Lukkede udfyldnings-felter tilbagetrækkes med minimum 1/4 stensformat (dansk normalformat).

Der til føjes et maksimalt til sætningen " med tilbagetrækkes fra facadens modulfelt med et 1/2 stensformat"

§7, stk. 1, s "

Facaderne opdeles i lige brede moduler med lodrette søjler/ribber med en bredde på mindst 0,1 m og højst 0,2 m og en dybde på højst 0,25 m målt vinkelret på facaden. Der skal være mindst 1 m og højst 1,5 m mellem hver søjle/ribbe. Søjler skal være metal eller træ. Gavle må opføres uden søjler/ribber men med samme lodrette opdeling. Facader mellem søjlerne skal være glas, metal, træ og/eller skiffer. "

Efter anden sætning tilføjes: Mod havesiden kan ribberne udføres med en anden afstand.

§7, stk. 1, t"

Stueetager skal fremtræde med en facadehøjde på mindst 3 m. det ændres til 2,5 m.

§7, stk. 1, u) Mindst 40 % af facaderne skal være glas. I facaden mod passagen vist på tegning 6b skal mindst 40 % være vinduer

Efter første sætning tilføjes: Dog kan gavlene udføres med et mindre vinduesareal og sidste sætning udgår.

§8, stk. 5,

Der må ikke terrænreguleres mere end +/- 0,5 m i forhold til det eksisterende terræn. Dog undtaget Byrum A3. I byrum A1 må terrænet, dog reguleres til kote 12.45 i området vist på tegning 7a1. Der må ikke terrænreguleres nærmere skel end 1 m.

Tredje sætning udgår, idet reguleringen styres efter den øvrige bestemmelse.

Baggrunden for ændringerne uddybes nedenfor.

Ændringerne medfører ikke krav om supplerende høring.

### **Henvendelser fra myndigheder og andre offentlige instanser**

*Henvendelse nr. 848 fra Københavns Museum*

Københavns Museum er meget enige i, at de forslåede bygninger udpeges som bevaringsværdige og støtter denne udpeging. Dog bør Møllegade 33 og 35 også udpeges. Ifølge lokalplanforslaget har de fået en SAVE-vurdering på 4 og ligesom de øvrige, der har fået samme vurdering og bliver udpeget i lokalplanforslaget, så bør Møllegade 33 og 35 også. Dertil undrer det os, at Sjællandsgade 38-42 er vurderet til at have høj bevaringsværdi, men på trods af dette skal bygningerne rives ned ifølge lokalplanforslaget. Den høje bevaringsværdi bør respekteres og bygningerne bevares.

Den gamle by på Nørrebro udgør et helt særligt såvel kulturhistorisk som arkitekturhistorisk kulturmiljø, hvilket også er anerkendt i kommuneplanen og man bør derfor være meget varsom med nybyggeri. Maskinhuset på Møllegade/Hans Kirks Vej har muligvis ikke samme arkitektoniske værdi, som det øvrige byggeri, men den har kulturhistorisk betydning og indgår på lige fod med den øvrige bevaringsværdige bebyggelse i kulturmiljøet og bør bevares.

Hvis der ved jordarbejder i forbindelse med anlægsarbejder påtræffes arkæologiske levn, skal Københavns Museum kontaktes omgående. På

baggrund af fundene vil museet vurdere, om levnene er af en sådan karakter, at de skal registreres inden bortgravningen. I fald fundene vurderes af væsentlig karakter vil jordarbejdet blive standset midlertidig (jf. museumslovens § 26). Københavns Museum står altid gerne til rådighed for en vurdering af kommende anlægsarbejder med henblik på forud for anlægsarbejdets iværksættelse at afklare behovet for en arkæologisk forundersøgelse på projektarealet. En afklaring af de aktuelle arkæologiske interesser vil som regel kunne forhindre en midlertidig standsning af igangværende arbejde.

*Forvaltningens bemærkninger:*

Københavns Kommunes arkitekturpolitik har bl.a. som mål, at ny arkitektur skal bygge videre på lokal egenart, og at eksisterende kulturværdier i bymiljøer skal respekteres. Med udgangspunkt i stedets fortælling bevares arkitektonisk og/eller kulturhistorisk væsentlige bygninger. Samtidig suppleres og transformeres de enkelte byområder, og der tilføjes ny arkitektur, som tolker og fornyer det allerede eksisterende. På den måde styrkes arkitektoniske sammenhænge i forlængelse af områdets egenart og fortælling.

Sjællandsgade (bygning 30-32) er opført i 1947 ved Stadsarkitekten som 3 4-etages stokke skråt ud mod Sjællandsgade med mindre mellembygninger. Stokkene er opført i røde sten og skifferbelagte sadeltage i funktionel tradition med særdeles velkomponerede og harmoniske facader, og hvor især gavlene gør sig bemærket, med søjlebårne åbne gavle med altaner ind mod områdets grønne arealer og med store gennemgående vinduespartier i gavlene mod Sjællandsgade, hvor bygningsstokkene ligger i en fin rytme, som en forlængelse af den eksisterende boligbebyggelse fra 1938 ved Guldbergs Have, og præger hele gadens sydside.

I forbindelse med udvikling af skolebyggeriet er det vurderet, at de eksisterende bygninger ikke kan ombygges til skolebrug, herunder pga af for at ligge etagehøjde, men store dele af materialerne fra det eksisterende byggeri vil blive genanvendt i den nye bebyggelse.

Møllegade 33 til 35 er daginstitutioner opført i 00'erne. Det er således nye bygninger, hvor der ikke er tradition for at fastlægge dem som bevaringsværdige.

**Øvrige høringsvar**

- A. Nørrebro Lokaludvalg
- B. Den grønne balance
- C. Center for Diabetes
- D. Skolen
- E. Trafik og parkering
- G. Miljøvurdering
- H. Andet
- J. Skema over ændringer

### **Nørrebro Lokaludvalg, henvendelse nr. 561**

Det er lokaludvalgets overordnede holdning, at De Gamles By ikke skal bebygges yderligere.

#### Den grønne balance

Lokaludvalget arbejder aktivt for, at der bliver afsat midler til at udføre de grønne tiltag fra Helhedsplanen, f.eks. en grøn støjmur mod Tagensvej, kantzone ud mod Møllegade, belysning og begrønning og opgradering af det grønne med fortætning og ekstra beplantning.

Det anføres, at lokalplanen ikke lever op til opdraget i Helhedsplanen om at sikre den grønne balance, idet det samlede grønne areal reduceres med 2,600 m<sup>2</sup>, hvilket især skyldes at skolen forudsætter, at der etableres belagte arealer.

#### Skolen i De Gamles By

Lokaludvalget bakker op om, at der skal bygges en ny udskolingskole på Nørrebro ud fra de prognoser for det stigende børnetal, der viser et behov for 3 ekstra spor i bydelen, men anfører, at virkeligheden har ændret sig meget på de år, der er gået siden arbejdet med skolekapacitet på Nørrebro startede. Prognoserne er gået fra de 5 spor, som lå til grund for beslutningen i sin tid, til kun 3 spor – og de nyeste børnetal viser at behovet for 3 spor nu først er i 2032. Hvis den udvikling fortsætter, opfordre lokaludvalget til at skolebyggeriet i De Gamles By sættes på hold.

Lokaludvalget er især optaget af at udearealerne bliver så grønne som muligt og forsat kan benyttes af brugerne af de gamle by i dag.

#### Center for Diabetes

Lokaludvalget bemærkede i forbindelse med budgetaftalen en undren og modvilje mod at bygge centeret netop her, og særligt over planen om at placere det nye center på det grønne areal på Nordpolen. Lokaludvalget er glade for at politikerne lyttede til den protest. Nordpolen er den sidste rest grønt fra det gamle Nørre Fælle med byens ældste træer.

Lokaludvalget finder, at Diabetescenteret er et tilbud til hele byens befolkning, og derfor vil centeret kunne have været placeret et andet sted i byen i forhold til tilgængelighed og trafik til og fra.

Det fremgik af borgermødet om lokalplanen for De Gamles By den 7/4 21, at centeret nu også skal tage imod 800 hjertepatienter. Lokaludvalget undrer sig over, at det først kommer frem nu, da beslutningen er truffet i 2019. Det er nærliggende at få tanken, at diabetescenteret kunne være mindre hvis det kun var for diabetikere.

Lokaludvalget finder, at OPUS-bygningen bør inddrages, så højden på byggeriet ud mod Møllegade reduceres og således at æblelunden bliver bevaret.

Lokaludvalget er generelt bekymrede for at planen på sigt bliver at flytte al rehabilitering til de Gamles By.

Det fremgår af lokalplanudkastet, at det bebyggede areal som Diabetescenteret udgør, er 1000m<sup>2</sup>, hvilket svarer til den eksisterende materialegård, som byggeriet erstatter. Det er en vildledende beskrivelse, da materialegården kun er i ét plan. I materialet dækker fodaftrykket også det grønne område ved materialegården, som i dag ikke er bebygget.

De 10 parkeringspladser der er planlagt ifm. Diabetescenteret (placeret ved Kastaniehuset), er der ikke et behov for. Ud fra en konkret vurdering er der slet ikke mangel på parkering i De Gamles By i dagtimerne. Dette understøttes af officielle parkeringstællinger og belægningstal. Hvis der alligevel viser sig et behov for yderligere parkeringspladser, mener vi at det er oplagt at undersøge om besøgende og personale i Diabetescenteret kan benytte parkering ved Panum, der evt. lejes af

Der opfordres til, at der ikke etableres parkering på grønne områder i De Gamles By.

Det står i materialet at "Center for Diabetes giver borgere og lokale beboere mulighed for anvendelse af blandt andet træningsfaciliteter uden for normal åbningstid". Det bør præciseres at den mulighed også gælder de indre, træningsfaciliteter og ikke kun dem udenfor.

Lokaludvalget påpeger desuden på, at det er meget vigtigt med fokus på trafiksikkerheden og den tunge trafik ved indgangen til De Gamles By ved Møllegade, der i forvejen er belastet af meget trafik.

#### De mange små bygninger

Lokaludvalget er generelt bekymrede for de mange små bygninger (skure, pavilloner osv.) som lokalplanen giver mulighed for. I stedet bør behovet undersøges samt om nogle af alle de andre små bygninger kan benyttes i stedet. De Gamles By er en særlig oase, med høj betydning for hele lokalområdet, derfor skal der bygges og opføres så få bygninger og pavilloner som overhovedet muligt.

#### Udvidelse af Sjællandsgade med en ½ m

Mulighed for at udvide Sjællandsgade med en halv meter ind i De Gamles By er problematisk. Selvom det ikke lyder af meget, er det principielt endnu en bid, der tages af De Gamles By. Sjællandsgade bør omdannes til en "sivegade" foran skolen, hvor biltrafikken evt. gøres ensrettet, og at Sjællandsgade omdannes til en lege-opholdsgade, kombineret med de tiltag, som skal laves for at forvandle gaden til en skybrudsgade.

### Sydpolen

I lokalplanen beskrives Sydpolen "med ByOasen, de små haver og genbrugsstation" og Nordpolen "med de store træer og græsplæne". Vi mener det er vigtigt at fremhæve skriftligt i planen at der også er store bevaringsværdige træer på Sydpolen af høj værdi. I forbindelse med oprensning af jorden på Sydpolen og evt. fremtidig udvikling af Sydpolen er det afgørende, at der er meget stor opmærksomhed på at bevare de store træer.

På Sydpolen er der en del små kolonihaver. Nogle af dem bliver brugt af vuggestuer og børnehaver. Andre står mere eller mindre forladte hen. Det er oplagt, at der bliver kigget på, hvordan der kommer mere aktivitet ind i kolonihaverne. Møllegade Fritidshjem er desværre er ved at lukke ned. Dermed vil vi pege på, at arealet ved fritidshjemmet kan bruges ifm. genopretningen af Den Bemandede Legeplads ByOasen f.eks. personalefaciliteter til de ansatte eller som grønne m<sup>2</sup> i De Gamles By.

### Grænsen ved Nordpolen og Tagensvej

Der står i materialet: "Lokalplanen fastlægger ikke nærmere bestemmelser for pladsen ved Nordpolen ud mod Tagensvej, hvor der i dag blandt andet er en overdækket cykelparkering. Pladsen vil derfor kunne udvikles og omlægges, herunder mulighed for bortfjernelse af den overdækkede cykelparkering, hvis der opstår ønske om det". Cykelparkeringen og flisebelægningen er opført af vejafdelingen på De Gamle Bys grønne områder uden tilladelse fra grundejer og uden inddragelse af drift eller brugere af De Gamles By. Tagensvejprojektet gav dette område i bytte til De Gamles By til gengæld for allerede effektueret udvidelse af Tagensvej i 2013-14 og derfor er det stærkt problematisk, at vejafdelingen har flisebelagt og bygget på dette grønne område uden Sekretariatet for Nørrebro Lokaludvalg 5/5 tilladelse. Ifølge ekstern træekspert kan dette have skadet de store ikoniske træer på Nordpolen. Derfor bør vejafdelingen straks fjerne dette anlæg og genetablere det grønne område.

### Affaldsløsninger for De Gamles By

Lokaludvalget mener, at der skal tages en overordnet beslutning om, at der skal arbejdes for at få etableret nedgravede affaldsløsninger i De Gamles By. Det vil også kunne frigive en masse m<sup>2</sup> til grønt frem for de mange affaldsskure.

### Bemærkninger:

#### Den grønne balance

I efteråret 2018 besluttede borgerrepræsentationen med Budget 2019, at der skal udarbejdes en helhedsplan for De Gamles By. Helhedsplanen skal sikre den rette balance mellem kommunale funktioner og grønne arealer i De Gamles By. Området tilføjes en ny 3-sporet skole med tilhørende idrætshal og produktionskøkken samt nyt Center for Diabetes. Den nye skole skal ligge på den grund, der i dag huser Sundheds- og

Omsorgsforvaltningens administration og nyt Center for Diabetes skal ligge ved Møllegade, hvor der i dag ligger en nedslidt materielgård.

I forbindelse med endelig vedtagelse af helhedsplanen for de gamles by vurderede forvaltningerne, at den nuværende grønne balance i De Gamles By på trods af nybyggeriet opretholdes i stort set samme omfang som i helhedsplanen fra 2012. Dette baseres blandt andet på, at den helhedsplans fra 2012 byggefelter udgår, og at der for skolen, idrætshal og Center for Diabetes bygges på i forvejen bebyggede arealer. Desuden anbefaler helhedsplanen en række konkrete initiativer for at styrke de grønne kvaliteter i De Gamles By, herunder etablering af flere træer, begrønning af befæstede arealer, fortætning af eksisterende grønt og at der skabes rammer for nye aktiviteter med naturen i centrum.

Helhedsplanen indeholder ikke et præcist defineret grønt areal, men en række anbefalinger, herunder størrelsen på det bebyggede areal (fodaftryk) for herved at give mulighed for så meget grønt areal som muligt samt begrænse belagte arealer. I dag er der 36.600 m<sup>2</sup> grønne arealer i form af græs og bede. Lokalplanen sikrer 34.000 m<sup>2</sup> græs og bede. Hertil kommer ca. 800 m<sup>2</sup> beplantet areal på taget af idrætshal samt 230 nye træer. Det mindre grønne areal skyldes primært, at store dele af skolens udearealer bliver belagte. Sundheds- og Omsorgsforvaltningen har med Overførelsessagen 2020-21 (BR 24. marts 2021) (B, C, F, O, V og løsgænger Kåre Traberg Smidt) fået afsat midler til at tilvejebringe nyt grønt areal. Det forventes, at der bliver tilført omkring 500 m<sup>2</sup> grønt areal.

#### Skolen

Der er ikke tilknyttet en handlepligt til lokalplanen. De eksisterende bygninger og ubebyggede arealer vil derfor kunne henligge som i dag. Det er først når lokalplanen skal realiseres, at lokalplanens bestemmelser skal efterfølges.

Med hensyn til de ubebyggede arealer har der i hele planfasen været drøftelser om udvikling af projektet, herunder især de ubebyggede arealer. Drøftelser der har ført til konkrete forbedringer af projektet.

#### Center for diabetes

Placering af Center for Diabetes er præciseret i Budget19. Lokalplanen forholder sig ikke til antallet af brugere, men fastlægger alene en størrelse på bygningen. Lokalplanen forhindrer ikke, at OPUS- bygningen inddrages. De arealer, som lokalplanen fastlægger, er maksimum. Der kan således godt bygges mindre. I overensstemmelse med Kommuneplan 19 er der foretaget en konkret vurdering af parkeringskravet. Derfor fastlægger lokalplanen 12 pladser. Parkering til ny bebyggelse kan ikke tilvejebringes på offentligt vejareal.

#### Små bygninger

Lokalplanen muliggør flere mindre bygninger, som fx overdækning til cykler i forbindelse med skolen, affaldsskure i forbindelse med ny bebyggelse, og pavillon som mødested for områdets beboere samt

personalefaciliteter i forbindelse med Byoasen. Derudover er der muligjort 10 mindre bygninger til fx fornyelse af affaldsløsninger. Det er ikke nærmere præciseret, hvor mange der er behov for. Forvaltningen er enig med lokaludvalget, at det skal søges at begrænse mindre bygninger i De Gamles By og foreslår derfor, at antallet af yderlige skure nedsættes fra 10 til 5.

#### Vejudvidelseslinje

Vejudvidelseslinjen er fastlagt fejlagtigt på hele strækningen af Sjællandsgade, mens det kun er ved skolen, at der er brug for mere areal. Da skolens forplads og fortov består af sammen type belægning, skal forvaltningen foreslå, at vejudvidelseslinjen udgår.

#### Affaldsløsninger

Der er ikke med lokalplanforlaget taget stilling til en samlet affaldsløsning i De Gamles By, men lokalplanen forhindrer samtidig ikke, at der etableres en ny affaldsløsning. Det er kun i forbindelse med de nye bebyggelser, at der er skabt mulighed for at dette kan løses ved etablering af affaldsskurer.

#### Sydpolen

Forvaltningen er enig med udvalget og foreslår, at afsnittet i redegørelsen udvides med en karakteristik af de to områder.

### **B: Den grønne balance**

Mange henvendelser (662) finder, at de grønne områder skal bevares og derfor skal der ikke bygges nyt i De Gamles By.

Det anføres bl.a., at det politiske opdrag til en Helhedsplan for De Gamles By er meget vanskeligt, fordi der både er bedt om 'grøn balance' og byggeri af meget store institutioner i en tæt bebygget bydel. Det findes kritisabelt, at udkastet til lokalplan ikke kommer til at leve op til det politiske opdrag om at sikre en 'grøn balance'. Der kommer til uigenkaldeligt at forsvinde mere end 2.600 grønne kvadratmeter i Danmarks tættest bebyggede bydel. Derfor anbefales en alternativ placering af Center for Diabetes og/eller skolen, sådan at de politiske intentioner fra Helhedsplanen kan blive opfyldt.

Andre mener, at lokalplanen kommer til at tilføre ubalance, idet planen skaber et endnu mere intensivt produktionsområde for kommunale ydelser ved at tilføre et Center for Diabetes på 2.800 m<sup>2</sup>, en skole og en idrætshal på tilsammen 10.000 m<sup>2</sup>. Allerede i dag huser De Gamles by 5 plejehjem, 7 daginstitutioner, en kirke, en nærgenbrugsstation, Center for Demens, Center for Kræftramte samt en række kommunale arbejdspladser.

Flere bemærker, at brugen af de grønne områder er særdeles vigtige i en tæt bydel. På disse steder mødes forskellige generationer, etniciteter og indkomstgrupper.



Andre fremhæver et fantastisk fugleliv, som frygtes, vil forsvinde, hvis der bygges yderligere. Hvad skal der blive af biodiversiteten, hvis der er mennesker og larm overalt? Og hvor skal man finde grønne pletter hvor man mødes med naboer og hunde for at hyggesnakke?

Flere henviser til situationen under pandemien og behovet for udearealer. Corona har synliggjort, at man skal bo og bygge mindre tæt, men at man har brug for flere udendørs fællesarealer og flere grønne arealer. Den nye lokalplan bør udskydes, så flere erfaringer omkring vores grønne og laden under corona kan indtænkes. Der henvises til et studium fra SDU fra 2011 viste, at folk der bor mindre end 300 meter fra et grønt område har et bedre helbred, og at dem, der bor tæt på et grønt område er mere fysisk aktive, tyndere, mindre stressede, har færre smerter og psykiske problemer og fungerer bedre socialt.

Andre ser frem til en plan for de naturforbedrende tiltag i Nordpolen. Af disse lovede tiltag kan nævnes differentieret græsslåning, anlæg af blomstereng, beplantning af flere buske (som der tidligere har været), grøn støjvold mod Tagensvej. Det bemærkes at Sundhedsforvaltningen har foretaget flere positive forbedringer i området for fx de ikoniske træer og vi ser frem flere gode tiltag.

Da Nordpolen med lokalplanen ændrer status til park, anbefales at den gamle hvidtjørn udnævnes til Evighedstræ (der findes kun ét andet evighedstræ i København).

Andre henvendelser er mere specifikke i forhold til det grønne element med konkrete spørgsmål:

- Hvordan vil man sikre en hensigtsmæssig indretning af byggepladsen, så træer og deres rødder ikke tager skade (i byggeprocessen såvel på længere sigt).
- Hvordan vil man passe på eksisterende, bevaringsværdige træer?
- Hvordan man vil sikre sig, at den planlagte boldbane, der ligger hen mod kirken og op ad eksisterende træer (ifølge tegning på side 11) ikke skader rødderne på de nuværende træer (nord, syd og øst for banen)?
- hvordan man sikrer optimale levevilkår, så træerne kan overleve. At plante træer på en byggetomt (område a3) kræver en gennemtænkt indsats. Af Lokalplanen fremgår det ikke, hvordan dette påtænkes realiseret, både praktisk og økonomisk. Det fremgår heller ikke af planen, hvor diverse entreprenører skal have deres skurvogne, materiel og oplagspladser, men da Fårefolden tidligere har været brugt til dette formål, er det nærliggende at antage, at dette bliver tilfældet igen. Dette vil sikkert medføre yderligere komprimering af jorden og deraf forringede vækstforhold for de træer, som påtænkes plantet på området ifølge Lokalplanen. Sådanne overvejelser om de fremtidige grønne områder bør være en del af Lokalplanen.

- Lokalplanen nævner ikke art af de nyplantede træer. Vi anbefaler hjemmehørende arter og gerne en håndfuld forskellige og gerne arter, der understøtter bestøvende insekter.
- at bevare pæretræer og gråel ved den planlagte boldbane samt æbletræet foran Kernehuset kan overleve anlægsarbejder, da deres rodzoner bliver ødelagt og Det var bedre at lægge boldbaner, cykelstativer, parkourbane, asfalt osv. I det nordøstlige hjørne, hvor der rives en bygning ned, og friholde de grønne områder mest muligt for anlægsarbejde, kørsel og oplagring.

*Bemærkninger:*

Helhedsplanen skal sikre den rette balance mellem kommunale funktioner og grønne arealer. I helhedsplanen fra 2012 var der to potentielle erhvervsbyggefelter på det grønne område Nordpolen. Planen var at muliggøre to bygninger på henholdsvis 4 til 6 etager og 2 til 3 etager. Den nye helhedsplan fra 2014 anbefalede de at der ikke reserveres plads til erhvervsbyggefelterne på Nordpolen. I stedet bliver muligheden for at bygge nyt overført til de nye byggezoner for skolen, idrætshallen og Center for Diabetes, hvor der gives mulighed for en højere bebyggelsesprocent og et større fodaftryk end det eksisterende byggeri, som ligger der i dag..

Det fremgår af indstilling til endelige vedtagelse af helhedsplanen, at med anbefalingen om at bevare Nordpolen som grønt område vurderer forvaltningerne, at den nuværende grønne balance i De Gamles By på trods af nybyggeriet af skolen, idrætshallen og nyt Center for Diabetes opretholdes i stort set samme omfang i henhold til fodaftrykket som i helhedsplanen fra 2012. Dette skyldes i særlig grad.

- at byggefelterne på Nordpolen udgår
- at der med skolen, idrætshallen og Center for Diabetes bygges på i forvejen bebyggede arealer, og
- at det i helhedsplanen anbefales at udvikle de grønne kvaliteter indenfor byggezonerne for nybyggeriet og i De Gamles By generelt. Lokalplanen vil fastlægge de nærmere bestemmelser om udformning af bebyggelserne.

Lokalplanen fastlægger:

- et mindre fodaftryk end helhedsplanen
- et etageareal der er reduceret i forhold til helhedsplanen
- et ubebygget areal med flere træer
- et center for diabetes med 3 byrum: pladsen ved Møllegade, grønt areal mellem centeret og OPUS bygningen og renovering/fornyelse af arealet nord for Hans Kirks vej.

Der henvises i øvrigt til forvaltningens svar til lokaludvalgets hørings svar.

For så vidt angår bemærkninger om De Gamles By, som mødested og herunder i forbindelse med pandemien er det forvaltningens opfattelse, at dette forsat vil gælde. Det er korrekt, at der bliver mindre grønt i form

af bede og græs, men det anvendelige rekreative areal vil ca. være af samme størrelse som i dag, der ud over eksisterende rekreative arealer vil omfatte skolegården og pladsen ved Center for Diabetes ved Møllegade.

Med hensyn til biodiversiteten er det forvaltningens vurdering, at den ikke forringes, men evt. vil blive styrket med lokalplanens bestemmelser om nyplantning af minimum 230 træer.

Forslaget om udpegning af den gamle Hvidtjørn til Evighedstræ er sympatisk, men strider mod principperne for udpegning af Evighedstræer. Evighedstræer er gamle store træer, der skal blive stående for evigt. Det er træer med høj biologisk, historisk og æstetisk værdi. De er ofte levested for dyr og planter og har en historie, der går flere generationer tilbage. Evigheds træer udpeges i kommunale naturområder, hvor det kan sikres, at de ikke udgør en risiko.

Med hensyn til de konkrete spørgsmål vedrørende byggeplads indretning, sikring af bevaringsværdige træer mv. vil forvaltningen oversende disse spørgsmål til bygherren og de vil indgå i en kommende byggesagsbehandling.

Lokalplanen fastlægger de bevaringsværdige træer, der udover sædvanlig pleje, ikke beskæres eller fældes. Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til beskæring eller fældning af et træ efter en vurdering af træets alder, størrelse, karakter, placering og sundhedstilstand. Der kan blive stillet krav om genplantning, men det gælder ikke, hvis et træ er sygt, dødt eller faldet i en storm. I kommentaren til bestemmelsen anføres det, at En ejer har pligt til at passe på et bevaringsværdigt træ. Beskadiges det, er det at betragte som en fældning eller beskæring, der skulle have været søgt dispensation til. I den situation kan der kræves genplantning. For at forhindre jordkomprimering bør eksisterende og kommende haver, andre grønne arealer samt eksisterende træers vækstzoner beskyttes mod tung trafik, byggepladsetablering og byggematerialeoplagring i nedrivnings- og anlægsperioder. Desuden anbefales det, at træers dryp- og vækstzoner beskyttes i samme perioder.

Forvaltningen er enig i bemærkningen om plantevalget, og skal foreslå, at bestemmelsen udvides med "hjemmehørende arter"

Med hensyn til spørgsmålet om sikring af gode voksebetingelser for nye træer, fastlægger lokalplanen, at omkring hvert nyplantet træ skal der være mindst 20 m<sup>2</sup> areal med vandgennemtrængelig overflade. Hvis der plantes 3 eller flere træer i et sammenhængende areal, kan arealet pr. træ reduceres til mindst 10 m<sup>2</sup>. I kommentaren til bestemmelsen anbefales det, at der bruges specialkonstruerede vækstjorde med stort indhold af lava og pimpsten. Træer bør plantes i et plantehul, der er 1 m dybt, og råjord under plantehullet bør løsnes. Træer, der plantes på konstruktion, bør have et bed, der er 1-1,5 m dybt. Overkanten af bedet bør højst være

0,4 m over det befæstede areal. Det anbefales, at anden beplantning på konstruktion plantes i et plantehul, der er minimum 0,5 m dybt.

### **C. Center for Diabetes**

Mange (370) er imod byggeriet i De Gamles By og finder at der må kunne findes en alternativ placering til diabetescentret, som ikke ødelægger grønne områder, øger trafikken i kvarteret og mørklægger Møllegade. Flere har peget på en placering på Vingelodden.

Flere anfører, at forslaget med det sorte diabetescenter ville tage meget lys og luft, solskin og himmeludsigt fra dem der bor over for i Møllegade og det vil ødelægge den del af de gamles by med så høj en bygning. Desuden vil en så massiv, mørk og høj facade ud mod fortovet i Møllegade vil skabe utryghed for gående - efter solnedgang.

Kommunen placerer central offentlig kommunal sundhedsinstitution i ikke metronært område.

Forældrerådet i Børnehuset Urtehaven henvendelse nr. 634 anfører, at for børnene vil et par år med byggeri på nabogrunden betyde, at hele deres institutionstid bliver forringet af byggelarm, -støv og -forurening fra tunge maskiner. Jorden under den gamle maskinstation, hvor byggeriet er planlagt, er kraftigt forurenset. Hvis jorden graves væk forårsager det en masse svævestøv med forurening (foruden den forurening som arbejdsmaskinerne vil udlede). Efterfølgende vil vores børns hverdag i og omkring institutionen forringes af færre grønne arealer og en mere trafikeret (og dermed farligere og mere forurenset) Møllegade.

Flere finder det problematisk, at antallet af patienter, samt formålet med centeret er udvidet til også at omfatte hjertepatienter. Således er antallet af patienter pludseligt steget fra max. 2000 til 2800. Det betyder langt flere biler og forurening end oplyst. Alle beregninger om trafik og forurening i lokalmiljøet er givet på et forkert grundlag til borgerne.

Der stilles desuden en række spørgsmål til dokumentation vedrørende behovet for et diabetescenter, herunder

- hvordan SOF og TMF allerede i 2018 vidste, at centeret 1 år senere i april 2019 på SOU ville blive udvidet med 800 hjertepatienter – en udvidelse på mere end 30% patienter fra 2.000 i budgetforliget til 2.600 diabetes og hjertepatienter – og derfor ikke behøvede at ændre i centerets planlagte størrelse.
- om der ligger flere skuffeplaner hos SOF vedrørende patientoptaget i det nye center, herunder om intentionen er, at centeret skal stå for yderligere rehabilitering i København.
- hvorfor Center for Diabetes skal placeres på Nørrebro. På borgermødet ifm Helhedsplanen sidste år blev vi informeret om, at Nørrebro var valgt som lokation, fordi der var flere diabetespatienter i denne bydel. Af SOU april 2019 fremgår, at

- trafikanalyse, der ligger til grund for Lokalplanen for det nye center i Møllegade. Rambølls trafikanalyse bliver offentliggjort i april 2019 og må derfor være foretaget før denne dato. I samme måned – samme år – vedtager SOU at udvide centeret fra det til os oplyste 1.800 diabetespatienter til 2.600 hjerte- og diabetespatienter – en opskrivning på mere end 40%. Derfor kan Rambøll analyse ikke afspejle dette nye meroptag af patienter. Man må kunne forvente yderligere mertrafik med det væsentlige meroptag af patienter og vil gerne oplyses herom.

I henvendelse nr. 851 fra bygherren/rådgiver ønskes flere justeringer af lokalplanen:

- at nedsætte etagearealet til 2700 m<sup>2</sup> såfremt arealerne til tekniske anlæg på 3. sal ikke medregnes i etagearealet.
- Facadeplader er sort/brune, men lokalplanen angiver farven sort.
- Afstand mellem søjle/ribbe på 1 - 1.5 m kan ikke overholdes på indvendig facadebue (mod Haven).
- Stueetager skal fremtræde med en facadehøjde på mindst 3 m. Kan ikke overholdes pga. energiramme. Bør ændres til 2.5 m.
- Mindst 40 % af facaderne skal være glas. I facaden mod passagen vist på tegning 6b skal mindst 40 % være vinduer bør udgå. For at overholde energiramme samt rummeligt er passagen helt uden glas.
- Vinduer i stueetager skal have en højde på 2,5 m og opdeles i lodrette fag med en bredde på mindst 0,5 m og højst 1 m.
- Der må hegnes med mur. Hegn må højst være 1 m højt målt i forhold til det omgivende terræn og 0,6 m bredt. Ændre til bredden skal være højst 0,9 m bred, da muren har "udposninger", som skaber bænke.

#### Bemærkninger

Borgerrepræsentationen vedtog med Budget 2019 (4. oktober 2018) (A, B, C, F, I, O og V), at et nyt Center for Diabetes skal placeres ved Møllegade (op til et etageareal på 3.000 m<sup>2</sup>). Med den samtidige beslutning om udarbejdelsen af en helhedsplan ønskede Borgerrepræsentationen forud for udarbejdelse af en lokalplan at få belyst, hvordan de nye bebyggelser i De Gamles By kan indpasses i området med fokus på balancen mellem de offentlige grønne arealer og de nye kommunale funktioner.

I dag er Center for Diabetes beliggende på Vesterbro i midlertidige lokaler. Det er ikke muligt at udvide centeret på Vesterbro. Sundheds- og Omsorgsforvaltningen har undersøgt, om der er ledige og supplerende byggemuligheder i tilknytning til en placering af Center for Diabetes i De Gamles By. Dette har vist sig ikke at være muligt inden for den tids- og kvalitetsmæssige samt økonomiske ramme for byggeriet.

Med placering af Københavns Kommunes nye Center for Diabetes i De Gamles By sikres en central bymæssig placering med let adgang til offentlig transport, hvilket er helt afgørende, idet centeret er borgerrettet og tilbuddene i centeret dækker borgere med type 2-diabetes i hele København. Placeringen vil ligeledes understøtte centerets rehabiliteringsrådgivning om aktiv livsstil, hvor man ved at integrere fysisk aktivitet i hverdagens handlinger, såsom transport, kan skabe en aktiv hverdag og sundere livsstil.

Placeringen af et nyt Center for Diabetes i De Gamles By gør det derudover muligt at understøtte visionen om at skabe et nyt byrum, et rekreativt åndehul, hvor der er muligheder for dannelse af fællesskaber, sport og aktivitet samt læring om sundhed og det gode måltid.

Selvom diabetesforekomsten har været stigende de sidste mange år, er det forventningen, at den kapacitet, der opbygges i det nye center, vil være tilstrækkelig til at dække behovet langt ud i fremtiden. Når borgerne én gang har fået et tilbud i centeret, er det ikke forventningen, at de skal forsætte med at komme efter endt rehabiliteringsforløb. Derudover arbejdes der med i højere grad at anvende byrummet til træningsaktiviteter for derved at understøtte fastholdelsen af nye vaner efter endt forløb og mindske belastningen på træningssalene.

Helhedsplanen angiver retningslinjer og anbefalere for et kommende byggeri, herunder at bygningshøjden må maksimalt være 15 m og farvevalget i rødlige nuancer.

Lokalplanen fastlægger i overensstemmelse med helhedsplanen, at bygningshøjden ikke må overstige 15 m, men afviger fra helhedsplanens anbefaling om at opfører bygningen i rødlige nuancer. Lokalplanen fastlægger at facaden udføres i sort. Sort dækker over alle sorte nuancer og dermed også bygherrens ønske om at opføre bygningen i sortbrune nuancer.

Farvevalget er hentet fra de nærliggende bygninger i Møllegade og indgår således også i områdets egenart.

Med hensyn til bemærkningerne om antallet af brugere af huset mv, bemærkes at lokalplanen muliggør en ny bygning, der indrettes til sundhedshus. Lokalplanen bestemmer ikke i detaljer anvendelsen af sundhedshuset, og bestemmer dermed heller ikke, hvilke patientgrupper der har forløb i bygningen. Lokalplanen bestemmer størrelsen på huset og ikke antal brugere.

I Rambølls trafikanalyse er det forudsat at antallet af årlige forløb i Center for Diabetes ville blive fordoblet frem mod 2025 – det vil sige til ca. 3000 forløb. Det tal er efterfølgende blevet konkretiseret og nedjusteret til 2600 forløb, hvilket betyder, at samlingen af hjerteområdet under Center for Diabetes ikke medfører mere trafik, end de 180 daglige bilture, der er vurderet i Rambølls trafikanalyse.

Til sammenligning er de større veje omkring området betydelige mere trafikbelastede, hvor særligt Tagensvej og Nørre Allé har en trafikmængde på 17.500 – 35.000 køretøjer i døgnet. Trafikken på Nørre Allé, syd for Tagensvej, er betragtelig mindre på omkring 3.700 – 5.300 køretøjer i døgnet, og de omkringliggende lokalveje på 500-2.000 køretøjer i døgnet. Der er i 2019 foretaget en trafiktælling på de to adgangsveje til De Gamles By, Hans Kirks Vej og Alléen. Trafiktællingen viste, at der på et hverdagsdøgn samlet var ca. 1.000 ind- og udkørende køretøjer til og fra De Gamles By. Det er vurderet, at en øget trafikbelastning på omkring 180 bilture om dagen til og fra De Gamles By, ikke har en opsættende virkning for anlæg af et Center for Diabetes.

Det bemærkes, at sundheds- og Omsorgsforvaltningen har foretaget deres egen trafikanalyse, der viser et lavere antal daglige bilture.

Udformningen af centeret med et hovedindgangsparti og afsætningsområdet for det kommende center placeret ved Hans Kirks vej, er sket med henblik på at lede trafikken ind i De Gamles By fremfor ned ad Møllegade. Derudover vil der blive etableret bedre oversigtsforhold ved Hans Kirks vej/Møllegade, så der bl.a. etableres et fortov, hvor der i dag intet fortov er.

For så vidt angår spørgsmålene om behovet for et center for diabetes og antallet af brugere er disse spørgsmål tidligere besvaret af Sundheds- og Omsorgsforvaltningen.

Med hensyn til bygherrens bemærkninger forslås disse justeret i lokalplanen.

#### **D. Skolen**

Mange (100) finder at skolen er for stor i forhold til De Gamles By og at der ikke er behov for skolen med henvisning til de seneste prognoser.

Flere mener, at der er næppe tvivl om at skolen og idrætshallen ville bringe "nyt liv" til området, men der er heller ingen tvivl om at det ville få store konsekvenser for områdets karakter, hvis der kommer flere børn og unge aktivt ind i området.

Henvendelse nr. 471 anfører, at mange beboere i Guldbergs Have har betænkeligheder mht skolebyggeriet på nabogrunden, med deraf følgende byggestøj- og støv i flere år, samt øget trafik tæt på vores boliger. Flere er og så kede af at få den nuværende grønne plet skiftet ud med en skole, med alt hvad det kan indebære.

#### *Bemærkninger*

Borgerrepræsentationen vedtog med Budget 2019 (4. oktober 2018) (A, B, C, F, I, O og V), at der skal opføres en ny 3-sporet skole med idrætshal og produktionskøkken (op til et etageareal på 11.640 m<sup>2</sup>). Den nye skole skal ligge på den grund, som i dag huser Sundheds- og Omsorgsforvaltningens administration på Sjællandsgade. Det er i denne forbindelse undersøgt, om det er muligt at ombygge de tre eksisterende

administrationsbygninger, men dette er ikke muligt bl.a. pga. bygningernes lave etagehøjde, smalle bygningsdybde og manglende plads til idrætshal. Det vurderes desuden, at de to bevaringsværdige bygninger, beliggende ved De Gamles Bys Kirke, kan ombygges og anvendes til skoleformål. Det forventes, at skolen kan ibrugtages i 2025.

I forhold til at sætte byggeriet af skolen i bero, bemærkes, at der ikke er tilknyttet en handleplan til lokalplanen. Eksisterende lovlige forhold kan fortsætte. Det er først, når et nyt byggeri ønskes, at lokalplanens bestemmelser skal overholdes.

Der henvises i øvrigt til forvaltningens svar til lokaludvalget.

Med hensyn til Guldbergs have vil bygherren i forbindelse med opførelse af skolen indlede en dialog med beboerne i Guldbergs have og sikre i videst muligt omfang at byggeriet medfører færres mulige gener.

#### **E. Trafik og parkering**

Flere (51) finder, at trafikbelastningen vil blive for stor. Det planlagte byggeri vil betyde længere perioder med tung trafik, byggestøj og andre gener i forbindelse med anlæggelsen af de planlagte byggerier. Andre finder, at kvarteret er i forvejen kaotisk i forhold til parkeringsforhold og biltrafik, især med krydset Møllegade/Guldbergsgade som det værste tilfælde.

Mange mener, at afstanden til offentlig transport er alt for stor og dermed ikke stationsnært.

Andre finder, at der må opstå nogle trafikale knudepunkter som ikke er ordentligt undersøgt, herunder parkeringsforhold til fx skolen som ikke kan løses ved et underjordisk p-anlæg (kiss'n'ride mm), trafikikkerheden i området

Andre finder, at det fremsatte forslag rummer en fin balance mellem behovet for at udvikle bydelens og byens service udbud på sundheds- & skoleområdet samt hensynet til at opretholde grønne åndehuller for de lokale beboere. Det anføres dog vigtigt at beboernes parkeringsmuligheder forringes mindst muligt i byggeperioden og antallet af p-pladser efterfølgende ikke reduceres.

Nogle anfører, at de parkeringspladser, der skal oprettes på terræn ved nybyggeriet af Diabetescentret ifølge reglerne for nybyggerier, findes ved samtidig at nedlægge et tilsvarende antal af de eksisterende offentlige parkeringspladser i De Gamles By. Således at der ikke inddrages mere af De Gamles Bys areal til ny parkering.

Det anføres bl.a., at der nedlægges 450 arbejdspladser (Sundhedsforvaltningen) og oprettes langt færre nye arbejdspladser i De Gamles By og derfor kan det ikke forsvares at anlægge nye parkeringspladser i de grønne områder. Det virker som om man i praksis



administrerer imod hvad kommunen politisk har vedtaget. I seneste helhedsplanperiode oprettedes mere end 60 parkeringspladser på de grønne områder (flere steder for tæt på store ikoniske og bevaringsværdige træer) og der mangler ikke parkering i området om dagen. Vi mener i stedet man skal arbejde med at omdanne nogle af de eksisterende asfaltflader og parkeringspladser til grønne arealer. Nogle af parkeringspladserne ved træerne bør nedlægges og andre kan omdannes med armeret græs eller lignende tiltag.

Flere er imod, at der etableres parkering på græsarealer, og efterlyser, hvor der etableres erstatningsgrønt samt eventuelle holdepladser for handicapbusser i Møllegade.

#### Bemærkninger

I forbindelse med helhedsplanen har en ekstern rådgiver udarbejdet en trafikanalyse, som belyser de trafikale konsekvenser helhedsplanen og lokalplanen vil have. Det vurderes heri, at skolen og Center for Diabetes til sammen vil medføre ca. 430 bilture pr. hverdag. Sundheds- og Omsorgsforvaltningen på Sjællandsgade som nedlægges estimeres at generere omkring 300 ture pr. hverdag i dag. Dermed vil den samlede trafik til og fra området stige med omkring 130 ture pr. dag. Den ekstra trafik forventes at kunne afvikles på det eksisterende vejnet.

Biltrafik til og fra skolen afvikles på Sjællandsgade, hvor der også er adgang til skolens parkeringskælder. Da Sundheds- og Omsorgsforvaltningen nedlægges, forventes trafikken pr. hverdagsdøgn ikke at stige på Sjællandsgade, men trafikken kan blive mere koncentreret omkring aflevering- og afhentningstidspunkterne ved skolen. Parkering- og afsætningspladser til Center for Diabetes, placeres hhv. ved Thit Jensens Vej og ved Center for Diabetes på Hans Kirks Vej. Det betyder ansatte og besøgende der kommer i bil, skal køre til De Gamles By via én af adgangsvejene Hans Kirks Vej eller Alléen. Dermed vil det for de fleste bilister ikke være attraktivt at benytte den sydlige del af Møllegade eller Guldbergsgade, da størstedelen af den nye biltrafik vil køre via Tagensvej og Nørre Allé.

Der vil blive etableret parkering i forhold til ny bebyggelserne, hvorfor de eksisterende parkeringspladser i området ikke forventes at blive belastet. Parkeringspladser til skolen etableres i kælder med adgang fra Sjællandsgade. Parkeringspladser til Center for Diabetes etableres på terræn med adgang fra Hans Kirks Vej og Thit Jensens Vej. Det fremgår af lokalplanen at de nye parkeringspladser skal placeres på egen ejendom, og ikke på offentlig vej, som også Københavns Kommuneplan 2019 foreskriver.

Lokalplanen muliggør, at der på Sjællandsgade indrettes afsætningspladser, holdeplads til renovationskøretøj og lign. Lokalplanen fastsætter dog ikke nogen bestemmelser for indretningen af

Sjællandsgade og det vil derfor først endeligt blive detaljeret og fastlagt i forbindelse med byggesagen.

I forbindelse med at skolen etableres, vil der også blive etableret forbedrede krydsningsmuligheder for bløde trafikanter på Sjællandsgade.

Der forventes øget trafik fra gående og cyklister i området.

Helhedsplanen anbefaler, at cykler fortsat kan køre igennem området, men med sænket hastighed samt at udviklingen sker med øje for tilgængelighed og med hensyntagen til forskellige brugere af De Gamles By.

I forbindelse med byggesagen til Center for diabetes vil der blive stillet krav om etablering af erstatningsgrønt. Der er allerede i dag etableret nyt grønt areal ved Klarahus, som eventuelt kan indgå i beregningen af erstatningsgrønt.

## **F. Miljøvurdering**

5 henvendelser finder, at der skal udarbejdes en miljøvurdering. Der henvises bl.a. til:

- En stor del af de træer der på papiret bevares, kommer ikke til at overleve byggefasen, og dem der gør, dør efterfølgende en langsom død i befæstning og dårligt design.
- Og for at lappe på det store grønne areal man inddrager (i modstrid med helhedsplanen, der dikterer en grøn balance), gør man det samme som i resten af byen: maser så mange nye træer ind på så lille et areal som muligt, for at nå et måltal og få det til at klinge grønt. Men det er ikke bare antallet af træer, der gør forskellen. Det er de store og gamle træer, de krogede hjem for dyr og insekter og for den biodiversitet, vi er i så alvorligt underskud af. Og det er arealet under dem og imellem dem, der skaber de vigtige rum.
- En oase opstår når der er ro. Bag en buffer af "ubenyttet" areal. Og de vigtige rum og skærme forstyrres og nedlægges man i disse år nærmest systematisk, især på Nørrebro. Og især i De Gamles By. Nordpolen mistede hele sine væg af 100 år gamle lindetræer for en vejudvidelse, og siden den brede skærm af vilde buske. Og derefter endnu et grønt værn på hjørnet, der blev nedlagt. Det grønne hegn ud til Møllegade blev væltet, og det rolige rum på den anden side forsvandt. Rummet svinder, roen er udfordret og det allerede \*før\* man maser et sundhedscenter og en trefaget skole med idrætshal ind.
- at de bygninger der ligger mod Sjællandsgade (nr. 38, 40, 42,) som man vælger kan nedrives, er i så høj en bevaringsklasse (Save kategori 3), at det strider mod den generelle arkitektur der er i De Gamles by og i området omkring De Gamles By. Dette taler ligeledes for en miljøvurdering af planforslaget. I alle bevaringsværdige bygninger indgår røde tegl, hvide vinduer og hovedparten har saddeltage. De omkringliggende ejendomme, som ligger uden for lokalplanen, er alle bygget i tegl og primært i røde. Arkitekturen for området er med til at skabe en helhed, der

ikke vurderes at være taget højde for i lokalplanen eller i afgørelsen om ikke at udarbejde miljøvurdering. Jeg mener ikke, at der er lavet en tilstrækkelig vurdering af arkitekturen, sammenkædet med oplægget i Lokalplanen, hvor der ikke stilles tilstrækkelige krav til materialer, imødekommenhed overfor sammenkædningen med omkringliggende ejendomme.

- at der kan være risiko for at en bygning, hvor der ikke stilles krav til materialevalg og farver, kan give gener ift. lysindfald og farvegenskær i de nærtliggende boliger.
- at der ikke er lavet en tilstrækkelig vurdering af trafikafviklingen og støjgener, da mange af gaderne i forbindelse med skolebyggeri er lukkede veje, og koncentrationen af trafik vil blive isoleret til Sjællandsgade, Refsnæsgade, Fensmarkgade og Nøddebogade, hvilket kan skabe store støjgener for beboer på disse gader.

Bemærkninger:

Forvaltningen har i forbindelse med udarbejdelse af lokalplanforslaget screenet planen, og fundet at der ikke er behov for at udarbejde en miljøvurdering. Der er bl.a. lagt vægt på at planens bestemmelser sikre et byggeri der indpasser sig i De Gamles By med et udtryk, bygningshøjder og materialer, der genfindes i området. De nye bebyggelser er placeret uden for det i Kommuneplan 19 afgrænsede kulturmiljø. Inden for det afgrænsede kulturmiljø er der begrænsede ændringer, men største delen af den eksisterende bygningsmasse fastlægges som bevaringsværdig bebyggelse.

I forhold til de konkrete henvendelser:

- lokalplanen forhindrer ikke, at der etableres en ny afgrænsning, der afskærmer De Gamles By. Sådanne projekter indgår i det budgetforslag, som forvaltningen har udarbejdet.
- Byarkitektonisk finder forvaltningen, at de i lokalplanen muliggjorte bebyggelser passer til de Gamles By skalamæssigt, arkitektonisk, højde og materialemæssigt., herunder med gavlmotivet mod Sjællandsgade.
- Forvaltningen finder, at lokalplanen indeholder mange bestemmelser om detaljering af byggeriet.
- Trafikforholdene i området er grundigt belyst gennem Rambølls rapport. Der efterfølgende er konkretiseret i forhold til de konkrete projekter.

### **G. Andet (19 henvendelser)**

#### Bevaringsværdige bygninger

Fra en miljø- og klimasynsvinkel er man bekymrede over, at der skal nedrives store bygningskroppe med høj bevaringsværdi (Save 3), for at bygge en helt ny skole, der måske eller måske ikke er brug for, jf. Lokaludvalgets bemærkninger. Det er næppe bæredygtigt, selv om det nye byggeri certificeres. Det anses for kritisabelt, at det ikke er oplyst i indstillingerne til politikerne eller i udkastet til lokalplanen til

offentligheden, at disse store stærkt bevaringsværdige bygninger (Save 3) skal nedrives.

#### Bemærkninger

Bygningerne er et rigtig fint eksempel på traditionen efter 30'ernes nationale funkis og den arkitektur der blev båret videre ind i 50'erne. Bevaringsværdierne ligger mest i selve bygningerne.

Bebyggelsesmæssigt knytter bygningerne sig nok så meget til boligstokkene på nabogrunden ved Guldbergs Have som til det øvrige De Gamles By.

I forbindelse med udvikling af skolebyggeriet er det vurderet, at de eksisterende bygninger ikke kan ombygges til skolebrug, herunder pga af for at ligge etagehøjde, men store dele af materialerne fra det eksisterende byggeri vil blive genanvendt i den nye bebyggelse.

Det bemærkes, at de tre bygninger i lokalplanforslaget er anført som bevaringsværdige og med en saveværdi på 3.

Det foreslås, at der skal opsættes elladestandere og dette kunne passende gøres på p-pladserne af armeret græs. Kommunen har under de nuværende regler lov til at opsætte elladestandere til egen flåde og at stille ekstra kapacitet til rådighed for borgerne mod betaling.

Overordnet set bør aktiviteterne, som er planlagt i De Gamles By, ikke føre til mere forurening i De Gamles By. Både børn, diabetikere, ældre og kræftpatienter er grupper, der er stærkt udsatte for luftforurening. Derfor bør man planlægge efter at luftforureningen skal falde kraftigt i De Gamles By og det kunne passende ske med en 0-emissionszone.

#### Bemærkninger:

I forbindelse med byggesagen vil der blive stillet krav om at bygninger med mere end 10 parkeringspladser, der ikke er beboelsesbygninger, skal etablere mindst 1 ladestander i tilknytning til parkeringspladsanlægget og forberede mindst hver femte parkeringsplads til ladestander jf. ladestanderbekendtgørelsen. Lokalplanen forhindrer ikke at der opstilles elladestandere i De Gamles By.

#### Indre sti

I Helhedsplanen arbejdede man med en 'indre sti', som byggede på nogle af de eksisterende forbindelser rundt i De Gamles By. Man er tilfredse med, at disse ikke planlægges som brede belyste stier i lokalplanen, da de eksisterende begrænsede stisystemer er tilstrækkelige. Man kan ikke støtte anlæg af nye stier og pavilloner, fx dem i området ud til Nørre allé og Møllegade, som kan blive et nyt grønt område efter at have været parkeringsplads og oplagsområde for diverse byggerier i mange år.

#### Bemærkninger:

Forvaltningen finder, at de omtalte stier fra henholdsvis Møllegade og Nørre Allé, der er fastlagt i lokalplanen, er funktionelle og i overensstemmelse med Helhedsplanen.

## G. Skema over ændringer

Redegørelsen		Der tilføjes et afsnit om Sydpolen og Nordpolen under beskrivelse af lokalplanområdet
<b>Bestemmelse</b>	<b>Nuværende ordlyd</b>	<b>Forslag til justering</b>
<b>§ 4 Veje</b>		
§ 4, stk. 1, sidste sætning udgår og som følge heraf ændres tegning 3a	§ 4, stk. 1 Mod Thit Jensens Vej, Edith Rodes Vej, Agnes Henningsens Vej, Hans Kirks Vej, Alléen og Henrik Pontoppidans Vej opretholdes de eksisterende vejlinjer. Mod Sjællandsgade fastlægges en ny vejlinje, jf. tegning 3a. sidste sætning udgår og som følge heraf justeres tegning nr.3a.	§ 4, stk. 1 Mod Thit Jensens Vej, Edith Rodes Vej, Agnes Henningsens Vej, Hans Kirks Vej, Alléen og Henrik Pontoppidans Vej opretholdes de eksisterende vejlinjer.
§5, stk. 2	Cykelparkering på terræn skal placeres som vist på tegning 4 i grupper af højst 30 cykelparkeringspladser pr. gruppe.	Cykelparkering på terræn skal placeres som vist på tegning 4 i grupper af højst 30 cykelparkeringspladser pr. gruppe. Dog kan placeringen justeres i forhold til sikring af træer og indretning af skolegården.
<b>§ 6, Bebyggelsens omfang og placering</b>		
§ 6, stk. 1, pkt. i, sidste sætning	. . . . . det samlede etageareal inden for byggefelt B må ikke over sige 2800 m <sup>2</sup> .	. . . . . det samlede etageareal inden for byggefelt B må ikke over sige 2700 m <sup>2</sup> .
§ 6, stk. 4 husdybde	I byggefelt A må husdybden for bygninger i 3 etager maksimalt være 11 m, og for 4 etager maksimalt 15 m. Gymnastiksal/idrætshal vist	I byggefelt A må husdybden (gavlbredder) for gavlene mod vest og øst maksimalt være 11 m, og de øvrige gavle maksimalt 15 m.

	på tegning 5 må opføres med en husdybde på 26 m.	Gymnastiksal/idrætshal vist på tegning 5 må opføres med en husdybde på 26 m.
§ 6, stk. 5: sidste sætning	Derudover kan der maksimalt opføres 10 mindre nye bygninger	Derudover kan der maksimalt opføres 5 mindre nye bygninger
§ 7, Bebyggelsens ydre fremtræden		
§ 7, i, Idet der tilføjes et maksimalt til 1/2 stensformat	Bygningens facader opdeles for hver etage i horisontalt og vertikalt muret modulfelt. I modulfelter skal etableres tilbagetrukne partier med reliefvirkning kaldet recesser. Recesser skal udføres som enten vinduer, døre eller udfyldningsfelter af murværk eller metal. Lukkede udfyldningsfelter kan udføres i gul eller rød murværk med andre forbandter, fugefarver og formater. Op til 50 % af de lukkede udfyldningsfelter kan udføres i metalbeklædning. Vindues og dørfelter underopdeles for et vertikalt udtryk og med tilbagetrækkes fra facadens modulfelt med et 1/2 stensformat. Lukkede udfyldningsfelter tilbagetrækkes med minimum 1/4 stensformat (dansk normalformat).	Bygningens facader opdeles for hver etage i horisontalt og vertikalt muret modulfelt. I modulfelter skal etableres tilbagetrukne partier med reliefvirkning kaldet recesser. Recesser skal udføres som enten vinduer, døre eller udfyldningsfelter af murværk eller metal. Lukkede udfyldningsfelter kan udføres i gul eller rød murværk med andre forbandter, fugefarver og formater. Op til 50 % af de lukkede udfyldningsfelter kan udføres i metalbeklædning. Vindues og dørfelter underopdeles for et vertikalt udtryk og med tilbagetrækkes fra facadens modulfelt med et maksimalt 1/2 stensformat. Lukkede udfyldningsfelter tilbagetrækkes med minimum 1/4 stensformat (dansk normalformat).
§7, stk. 1, s"	Facaderne opdeles i lige brede moduler med lodrette søjler/ribber med en bredde på mindst 0,1 m og højst 0,2 m og en dybde på højst 0,25 m målt vinkelret på facaden. Der skal være mindst 1 m og højst 1,5 m mellem hver	Facaderne opdeles i lige brede moduler med lodrette søjler/ribber med en bredde på mindst 0,1 m og højst 0,2 m og en dybde på højst 0,25 m målt vinkelret på facaden. Der skal være mindst 1 m og højst 1,5 m mellem hver

	søjle/ribbe. Søjler skal være metal eller træ. Gavle må opføres uden søjler/ribber men med samme lodrette opdeling. Facader mellem søjlerne skal være glas, metal, træ og/eller skiffer. "	søjle/ribbe. Dog kan der mod havesiden etableres ribber med en mindre afstand. Søjler skal være metal eller træ. Gavle må opføres uden søjler/ribber men med samme lodrette opdeling. Facader mellem søjlerne skal være glas, metal, træ og/eller skiffer. "
§7, stk.1 pkt t)	Stueetager skal fremtræde med en facadehøjde på mindst 3 m	Stueetager skal fremtræde med en facadehøjde på mindst 2,5 m
§7, stk. 1, u)	Mindst 40 % af facaderne skal være glas. I facaden mod passagen vist på tegning 6b skal mindst 40 % være vinduer	Mindst 40 % af facaderne skal være glas. Dog kan gavlene udføres med et mindre vinduesareal
§8 Ubebyggede arealer		
§8, stk. 5,	Der må ikke terrænreguleres mere end +/- 0,5 m i forhold til det eksisterende terræn. Dog undtaget Byrum A3. I byrum A1 må terrænet, dog reguleres til kote 12.45 i området vist på tegning 7a1. Der må ikke terrænreguleres nærmere skel end 1 m.	Der må ikke terrænreguleres mere end +/- 0,5 m i forhold til det eksisterende terræn. Dog undtaget Byrum A3. Der må ikke terrænreguleres nærmere skel end 1 m.
Stk. 9. Beplantning	Der skal være træer, som vist på tegning 7c.	Der skal være træer, som vist på tegning 7c. Antallet af træer i zone A og zone A1 kan varieres, idet der samlet skal være 85 nye træer.
	Der må hegnes med mur. Hegn må højst være 1 m højt målt i forhold til det omgivende terræn og 0,6 m bredt.	Der må hegnes med mur. Hegn må højst være 1 m højt målt i forhold til det omgivende terræn og 0,9 m bredt.

## Tegninger

- Tegning 3a justeres, idet vejvidelseslinjen på Sjællandsgade udgår.
- Tegning 5 justeres, idet den viste bevaringsværdige nordre sidebygning justeres således, at en nyere toilet tilbygningen ikke omfattes af bevaringsbestemmelsen.