

# **HENVENDELSER MODTAGET I HØRINGSPERIODEN**

## **FORSLAG TIL TILLÆG 1 TIL LOKALPLAN 258 BRAGESGADE**

### **Høringssvar supplerende høring**

Indkommet på anden vis           nr. 14  
Indkommet via Bliv Hørt           nr. 13 - 11

Supplerende høringsperiode fra den 13. oktober til den 27. oktober 2021.

### **Høringssvar**

Indkommet på anden vis           nr. 10  
Indkommet via Bliv Hørt           nr. 9 - 1

Offentlig høringsperiode fra den 13. juli til den 26. september 2021.



Nr.	Dato	Navn	Adresse	Postnr
<i>Supplerende høring 13.-27. oktober 2021</i>				
14	tir. 19. okt.	Metroselskabet I/S	Metrovej 5	2300
13	tir. 26. okt. kl. 18.00	Københavns Museum	Stormgade 20	1555
12	tir. 19. okt. kl. 20.02	Bragesgade 8 ApS	Bragesgade 8-10	2200
11	man. 18. okt. kl. 14.09	AB Valhalla	Mimersgade 65, 67 og Bragesgade 20	2200
<i>Offentlig høring 13. juli - 26. september 2021</i>				
10	ons. 22. sep. kl. 16.21	S		2200
9	søn. 26. sep. kl. 19.40	Bragesgade 8 ApS	Bragesgade 8-10	2200
8	lør. 25. sep. kl. 09.07	AB Valhalla	Mimersgade 65-67 og Bragesgade 20	2200
7	fre. 24. sep. kl. 15.20	tnt arkitekter	Otto Busses Vej 7	2450
6	tor. 23. sep. kl. 11.58	Nørrebro Lokaludvalg	Nørrebrogade 208	2200
5	tor. 23. sep. kl. 08.49	Københavns Museum	Stormgade 20	1555
4	ons. 15. sep. kl. 22.06	Alexander Sjöberg	Præstelængen 19, 4. tv	2400
3	søn. 15. aug. kl. 18.20	Inge Schmidt	bangsbovej 41,1	2720
2	tor. 22. jul. kl. 09.52	Metroselskabet I/S	Metrovej 5	2300
1	tir. 13. jul. kl. 13.41	Anders Zanchetta Kock	Mimersgade 61b, 4tv	2200

CR-X-3P-CR-9-0029/CABL



Københavns Kommune  
Teknik- og Miljøforvaltningen  
PARC  
Postboks 348  
1503 København V

Brevet er fremsendt pr. mail  
Att.: Seva Grigoraki

**Cityringen. Metroselskabets bemærkninger til forslag til tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 258 Bragesgade**

**Kommunens sagsnr.: 2021-0309927**

Metroselskabet har den 13. oktober 2021 modtaget supplerende høring af forslag til tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 258 Bragesgade.

Lokalplantillægget har til formål at rykke byggefeltet nær lindetræet 1 m længere ind på grunden for at give bedre plads til lindetræets krone og rodnet, på adressen Bragesgade 5-10.

Metroselskabet har gransket det fremsendte materiale og har ingen bemærkninger hertil.

**Metroselskabet I/S**  
Metrovej 5  
DK-2300 København S  
m.dk

2021-10-19

Med venlig hilsen

Caroline Binne Larsen  
Naboer og Ejendomme

## **Svar til: Høring 56599 af: Stefanie Høy Brink**

APPLICATION DATE

26. oktober 2021

SVARNUMMER

13

INDSENDT AF

Stefanie Høy Brink

VIRKSOMHED / ORGANISATION

Københavns Museum

BY

København V

POSTNR.

1555

ADRESSE

Stormgade 20

HØRINGSSVAR

Se vedhæftede høringssvar.

MATERIALE:

høringssvar fra kbh museum ang. supplerende høring af tillæg 1 til lokalplan 258 bragesgade.pdf

Til

Byens udvikling

26.10.2021

**Vedr. Supplerende høring af tillæg 1 til lokalplan 258 Bragesgade**

Københavns Museum har modtaget materiale vedrørende ovennævnte forslag og har gennemgået sagen med henblik på vurdering af de kulturhistoriske forhold.

Københavns Museum afsendte høringssvar d. 23.9.2021 og har ikke yderligere kommentarer.

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.

Med venlig hilsen

Stefanie Høy Brink  
Museumsinspektør  
Etnolog  
Københavns Museum

Lena Diana Tranekjer  
Sagsansvarlig  
Arkæolog  
Københavns Museum



KØBENHAVNS  
MUSEUM

MUSEUM OF  
COPENHAGEN

STORMGADE 20  
1555 KØBENHAVN V  
WWW.COPENHAGEN.DK

KØBENHAVNS KOMMUNE  
KULTUR- OG FRITIDS-  
FORVALTNINGEN  
HISTORIE & KUNST



# Svar til: Høring 56599 af: August Lund

APPLICATION DATE

19. oktober 2021

SVARNUMMER

12

INDSENDT AF

August Lund

BY

Kbh N

POSTNR.

2200

ADRESSE

Bragesgade 8-10

HØRINGSSVAR

Kommentar til ekstra høring vedr. lokalplanforslag 258, tillæg 1

## **FLYTNING AF BYGGEFELT**

Ejeren af Bragesgade 8-10 er fortsat af den opfattelse, at byggeriet langs Baldersgade bør rykkes helt til grundgrænsen mod gade, og dermed i modsat retning af det foreslåede. Vi begrundet dette ud fra hensyn til skyggeforhold, bedst mulige opholdsarealer for beboerne i Baldersgade-bebyggelsen og for at skabe størst muligt frirum mellem Baldersgade og Bragesgade.

Situationen dokumenterer kun, hvor middelmådigt projekt og lokalplan er.

Derfor kan vi ikke støtte forslaget som det foreligger.

## **ILLUSTRATIONER side 9 & TEGNING 7c**

I samme forbindelse er det vigtigt, at de i alt 7 større træer, som er planlagt på boliggrunden placeres hensigtsmæssigt – også i forhold til naboer i Bragesgade.

Illustrationerne viser med al tydelighed, at bebyggelsen overhovedet ikke egner sig til den smalle grund. (Det var i sin tid også forklaringen på, at bebyggelsesprocent og bygningsprofiler i den nugældende lokalplan har en noget mere behersket udformning end det lokalplanforslag der er til debat nu.) Det må betragtes som en alvorlig mangel på arkitektonisk indsigt og rumlig fornemmelse hos den kommunale forvaltning, at man ikke kan indse det.

Den angivne placering, hvor alle de større træer er placeret tæt på vort byggeri (med henvisning til beplantningsskitsen), vil betyde at rodnettet vil kunne gøre skade på vore fundamenter. Desuden vil en del af trækronerne efterhånden hænge godt og vel ind over vore lave bygninger, hvilket vi ikke ønsker og ikke behøver at acceptere jfr. byggelovgivningen. Træerne må rykkes tættere på den nye bebyggelse, således at lysindfaldet ikke begrænses yderligere for os, ud over hvad skyggegenerne giver fra bygningerne.

Vi konstaterer tillige, at den viste skråafbildning er mildest talt totalt misvisende. Forestil jer 7 større træer til erstatning for de "karsebete", som er angivet. Illustrationsplanen er underlødige og yder ingen støtte til at forstå lokalplanen. Hvordan kan Københavns kommune have så lidt stedsans? Det er ubegribeligt. På den måde

forråder man borgerne ved disse høringer.

Vort forslag er

- at de 7 træer placeres min 4-5 m fra vor bagmur
- at mindst 4 større træer placeres nord for den tværgående planlagte stiforbindelse
- at placeringen sker efter forhandling med os som naboer
- at der vælges et lysåbent, hurtigtvoksende, letløvet træ med dansk oprindelse, fx ask

Den foreslåede, om end ikke fixerede, placering er decideret nabofjensk og uanstændig!  
Så kort kan det siges.

På vegne af Bragesgade 8-10  
Dennis Lund

København, 18.10.21

## **Svar til: Høring 56599 af: Kira Harder**

APPLICATION DATE

18. oktober 2021

SVARNUMMER

11

INDSENDT AF

Kira Harder

VIRKSOMHED / ORGANISATION

Bestyrelsen i andelsforeningen AB Valhalla

BY

KBH N

POSTNR.

2200

ADRESSE

Mimersgade 65, 67 og Bragesgade 20

HØRINGSSVAR

Bestyrelsen i AB Valhalla fastholder det tidligere hørings svar og mener, at når bygningen rykker endnu tættere på foreningens bygning og gård (nkl. baghus) af hensynet til træet, vil påvirkningen (skygge) blive endnu større, hvilket taler yderligere for at mindske højden på ejendommen ex. fjerne en etage.



**Fra:** [S](#)  
**Til:** [TMFKP PARC](#)  
**Emne:** HØRINGSSVAR VEDRØRENDE BRAGESGADE TILLÆG 1 - LOKALPLANFORSLAG  
**Dato:** 22. september 2021 16:21:20

---

Hej,

Jeg vil gerne opfordre til at der bliver bygget en højere andel almene boliger end de planlagde 25%. Nørrebro har historisk været et arbejderklassekvarter, men de selvsamme mennesker som har gjort Nørrebro til det mangfoldige og livlige kvarter det er kendt for at være, bliver nu presset ud. Derudover vil jeg gerne forstå at der indgår en offentlig tilgængelig køkkenhave, eller andet grønt område, hvor nye og gamle beboer i nærområdet kan mødes på tværs.

# **Svar til: Høring 55703 af: August Lund (Grundejer)**

APPLICATION DATE

26. september 2021

SVARNUMMER

9

INDSENDT AF

August Lund (Grundejer)

VIRKSOMHED / ORGANISATION

Bragesgade 8 ApS

BY

København N

POSTNR.

2200

ADRESSE

Bragesgade 8-10

HØRINGSSVAR

## **INDSIGELSE TIL LOKALPLANFORSLAG 258, TILLÆG 1**

Kære politikere og forvaltning,

Det er nu godt to år siden, at denne sag startede med os som grundejere i Bragesgade 8-10. Det er et ganske langt tidsrum at medvirke både fagligt og økonomisk, når man ser tilbage på det foreliggende resultat.

På grundejers vegne skal jeg anmode om, at såvel forvaltning som politikere ikke blot screener denne indsigelse eller kører den over på rutinen og konventionel visdom. I så fald vil man ikke kunne følge sagsargumentationen og dermed vises borgere og andre interessenter i sagen ikke den respekt og lydhørhed, som sagen rettelig kræver ved en offentlig, lovbestemt høring.

**Vi sætter vores tillid til, at formatet "BLIV HØRT" lever op til sit navn.**

## **LOKALPLANPROCESSEN**

Almindeligvis vil en lokalplans bestemmelser være det centrale. Her står færdselsreglerne, som byen skal tage form efter. Men af og til kan selve processen med at frembringe den planregulerende substans blive så forviklet, at det sluttelig går ud over indholdet, hvad der desværre er alt for tydeligt i denne sag.

**Sagen i en nøddeskal**

I august 2019 fraflytter biblioteket i Bragesgade 8 sine lokaler. Udlejer må – pinligt nok for kommunen – sætte advokat på sagen for at indkræve et berettiget opretningsbeløb, der blot nogenlunde dækker bibliotekets 20-årige misligholdelse af lokalerne. En lidet god start for et samarbejde.

På henvendelse (sept. 2019) fra udlejer oplyser TMF, at de tomme bibliotekslokaler fremover kun må benyttes til boligformål, sociale og kulturelle faciliteter (jfr. lokalplan) samt bibliotek (jfr. hidtidige anvendelse).

Udlejer ryster let på hovedet og spørger højlydt sig selv: *"Har kommunen overhovedet set ejendommen eller været på stedet?"*

Udlejer må konstatere, at der er en afgrundsdyb mangel på konsistens mellem den gældende lokalplan fra 1996 og de næsten 100 år gamle fabriksbygninger. Det iagttog man ikke dengang for 20 år siden og i samtlige efterfølgende 3-4 kommuneplanrevisioner har det fortsat unddraget sig forvaltningens opmærksomhed (note 1). Lokalplanen har helt overset, at bebyggelsesmønster, arealanvendelse og bygningsmassens sammensætning overhovedet ikke spiller sammen med lokalplanens bestemmelser.

Udlejer må nødtvungent sætte sig til modværge med en yderst bastant henvendelse til TMF-borgmesteren (efteråret 2019). To dage efter rykker forvaltningen ud og på et godt møde erkender de, at der ikke er sammenhæng mellem plan og virkelighed.

I december 2019 inviterer TMF udlejer/grundejer med i en ny lokalplan for bl.a. at rette op på dette forhold. Planen skal også rumme ejendomme i Baldersgade. Udlejer er positivt indstillet, men efter ca. 4-5 måneders forhandling oplever udlejer en utvetydig "damptrumlepolitik", hvor magtforholdet myndighed/grundejer skævvrides, qua den selvopfattelse, at KK er den stærkeste og har planloven på sin side. Her bør man erindre sig, at det er TMF, der inviterer grundejer til et samspil, i en situation, hvor kommunen klart ser sine fordele i et fælles plangrundlag, men hvor samme kommune også skal håndtere sin rolle som planmyndighed og ejendomsejer. Det kræver en mere varsom tilgang.

Omkring nytår 2019/20 ændres anvendelsesbestemmelsen i kommuneplanens retningslinjer for de to ejendomme i Bragesgade 8 og 10 – helt efter udlejers indsigelse.

Grundejeren/udlejer har ingen specielle fordele i at indlede et nyt plansamarbejde, da de formelle regler nu er afklaret i kommuneplanen. Resten kan/kunne håndteres ved dispensation og ny lokalplan, som TMF må stå for. Alligevel indgår grundejer i et samarbejde og præsenterer sine ønsker, primært en mindre forøgelse af grundens uudnyttede byggeret. Desuden bemærker vi, at hele lokalplanområdet burde komme under en ganske anden kærlig behandling, lige nu, hvor muligheden er til stede (foråret 2020). Men kommunen har forlovet sig til anden side med et stangbyggeri i

Baldersgade.

For Bragesgades vedkommende fokuserer TMF kun på en fra 1996 indført stiforbindelse i lokalplanen. Den er blevet et mantra for sagsmedarbejderne, uagtet at den aldrig har været udført og er af tvivlsom betydning i forhold til de standende problemer området har med kriminalitet, trusler mod udlejer, smadret inventar, indbrud, graffiti og affald overalt.

For at fortsætte samarbejdet om den fælles plan gør TMF det klart:

- At grundejer fortsat leverer alt planmateriale til lokalplanen for eget område
- At grundejer skal acceptere et offentligt stiudlæg på 3-4 m bredde i skel mellem ejendommene 8 og 10. Samlet stiudlæg ca. 140 m<sup>2</sup>
- At grundejer skal anlægge dette stiareal, når stien realiseres
- At grundejer ren- og vedligeholder stiarealet til enhver tid
- At grundejer accepterer, at arealet fragår ejendommens faktiske friareal
- At grundejer afskæres fra at samordne og udnytte de to ejendomme under ét
- At grundejer for egen regning skal nedrive et velfungerende bygningsareal af samme størrelse som stianlægget, når/hvis dette måtte blive aktuelt
- At grundejer accepterer stiudlæggets begrænsende effekt på den eksisterende byggeret
- At grundejer må acceptere nogle ikke ubetydelige, fordyrende byggeomkostninger grundet stianlæggets placering.

Ovenstående vil i en prissætning hurtigt runde et mindre tocifret millionbeløb. På sigt kunne dette måske forsvares, hvis forhandlingssituationen havde åbnet for en modydelse fra kommunens side, således at der kom lidt mere balance i regnskabet? Det kom ikke på tale.

Hermed lukkede TMF lidet elegant for en gylden mulighed til at bringe samling på et større planområde, et nyt arkitektonisk løft til et betrængt bykvarter, bedre sti- og færdselsforhold, mere boligorientering, begrønning af gader og friarealer .... Kort sagt: mere levende byrum, mere berlinerstemning til erstatning for de forstenede karre-former på ydre Nørrebro. Det var grundejerens ambitioner! Den mulighed synes nu forspildt. Derfor trak grundejer sig ud af det fælles planarbejde, men fastholdt som udgangsreplik følgende (note 2):

- Løbende at blive informeret om planens fremdrift
- Forud for offentliggørelse at få planen til udtalelse
- At sikre, at de to ejendomme alene fik den ændrede arealanvendelse, resten måtte over tid suppleres via en ny lokalplan.

Lokalplanforslagets offentliggørelse var tidsbestemt til marts 2021.

Primo juli kontakter grundejer TMF for at høre til sagen. Få dage efter meddeler forvaltningen af

planen offentliggøres snart derefter.

Som det fremgår, blev tidsplanen ikke overholdt og grundejer var hverken undervejs eller ved offentliggørelsen blevet underrettet. Ingen af aftalepunkterne blev respekteret.

Ved et af grundejer fremtvungent møde med forvaltning den 14. september kommer det bag på forvaltningen, at vi ikke er blevet inddraget undervejs (bl.a. om bygningsbevaring). Og til vort spørgsmål om selve offentliggørelse svarede TMF, "at den kunne vi jo selv følge med i via hjemmesiden". Er det en måde at svare på, når vi har en anden aftale?

Således er status på den del af forløbet.

### **Tiden går - og bygninger passer jo ikke sig selv!**

Trods denne udvikling i lokalplansforløbet, kan bygningerne jo ikke stå tomme og passe sig selv, mens vi andre blot venter på, om kommunens vil/ikke vil svare på vore henvendelser.

Både grundejer selv og via advokat har vi flere gange henvendt os til kommunens afdelinger og omkringliggende grundejere. Det drejer sig om ejendommene 3, 5-7 og 9 i Baldersgade.

Kommunens andel heri er, at sagsbehandlingen om ikke lovmedholdelig terrænregulering efter byggelovens §13 ikke har været taget i agt. Kommunens socialforvaltning er ligeledes impliceret i sagen som langtidslejer af den ene grund.

Hverken private ejere eller kommunen ønsker at tage diskussionen op. Imens står vores bygninger og forfalder og den istandsættelse vi allerede har udført for 2-3 år siden har lidt skade.

Og i hovedhuset i nr. 10 skal et erhvervslejemål konverteres til boligformål efter ønske fra kommunen og i overensstemmelse med plangrundlaget. Men sagsbehandlingen for det ene lejemål har trukket ud i nu 7-8 mdr. og medio juli blev sagen sat i bero med henvisning til planlovens §17. (Men dette er ikke planlovens krav, men alene kommunens forvaltning af praksis, hvilket langt fra er det samme. Også her må vi indgive en klage med krav om erstatning for uberettiget sagsforsinkelse.

Dette er kun et par eksempler på, hvordan kommunen er i stand til at træne selv små sager, som

burde glide glat.

Samlet set må vi i denne sag konstatere:

- At vi fortsat mangler svar på flere af vore henvendelser
- At vor aftale om lokalplanens fremdrift og offentliggørelsestidspunkt hverken er respekteret eller at vi undervejs er holdt underrettet
- At kommunen selv, ved mødet den 14. sept. forholder sig undrende til, at vi ikke er blevet informeret undervejs
- At det ligger helt uden for aftalegrundlaget, at kommunen inddrager alle vore bygninger som bevaringsværdige
- At vor tidlige kritik af de indledende planskitser til planarbejdet i Baldersgade 5-7 på ingen måde er kommenteret eller taget i agt i TMF's planproces, trods den tidlige udmelding fra os
- At vi ikke er blevet forhåndsorienteret om lokalplanens offentliggørelse, før vi selv kontakter kommunen primo juli!
- At sagsudskydelsen af vor sag om erhverv/bolig-konvertering er en klar overfortolkning af planlovens §17.
- At den kommunale sagsbehandling vedr. terrænregulering på grundene i Baldersgade har været utilstrækkelig og ikke er i overensstemmelse med byggelovens §13 - og stadig savner svar

Vi har en berettiget fornemmelse af, hvorfor KK er placeret så dybt på listen over kommuner med god service, nyligt udkommet.

MATERIALE:

indsigelse til lokalplanforslag 258-del 1.pdf

København d. 26. september 2021

## **INDSIGELSE TIL LOKALPLANFORSLAG 258, TILLÆG 1**

Kære politikere og forvaltning,

Det er nu godt to år siden, at denne sag startede med os som grundejere i Bragesgade 8-10. Det er et ganske langt tidsrum at medvirke både fagligt og økonomisk, når man ser tilbage på det foreliggende resultat.

På grundejers vegne skal jeg anmode om, at såvel forvaltning som politikere ikke blot screener denne indsigelse eller kører den over på rutinen og konventionel visdom. I så fald vil man ikke kunne følge sagsargumentationen og dermed vises borgere og andre interessenter i sagen ikke den respekt og lydhørhed, som sagen rettelig kræver ved en offentlig, lovbestemt høring.

**Vi sætter vores tillid til, at formatet "BLIV HØRT" lever op til sit navn.**

## **L O K A L P L A N P R O C E S S E N**

Almindeligvis vil en lokalplans bestemmelser være det centrale. Her står færdselsreglerne, som byen skal tage form efter. Men af og til kan selve processen med at frembringe den planregulerende substans blive så forviklet, at det sluttelig går ud over indholdet, hvad der desværre er alt for tydeligt i denne sag.

### **Sagen i en nøddeskal**

I august 2019 fraflytter biblioteket i Bragesgade 8 sine lokaler. Udlejer må – pinligt nok for kommunen – sætte advokat på sagen for at indkræve et berettiget opretningsbeløb, der blot nogenlunde dækker bibliotekets 20-årige misligholdelse af lokalerne. En lidet god start for et samarbejde.

På henvendelse (sept. 2019) fra udlejer oplyser TMF, at de tomme bibliotekslokaler fremover kun må benyttes til boligformål, sociale og kulturelle faciliteter (jfr. lokalplan) samt bibliotek (jfr. hidtidige anvendelse).

Udlejer ryster let på hovedet og spørger højlydt sig selv: *"Har kommunen overhovedet set ejendommen eller været på stedet?"*

Udlejer må konstatere, at der er en afgrundsdyb mangel på konsistens mellem den gældende lokalplan fra 1996 og de næsten 100 år gamle fabriksbygninger. Det iagttog man ikke dengang for 20 år siden og i samtlige efterfølgende 3-4 kommuneplanrevisioner har det fortsat unddraget sig forvaltningens opmærksomhed (note 1). Lokalplanen har helt overset, at bebyggelsesmønster, arealanvendelse og bygningsmassens sammensætning overhovedet ikke spiller sammen med lokalplanens bestemmelser.

Udlejer må nødtvungent sætte sig til modværge med en yderst bastant henvendelse til TMF-borgmesteren (efteråret 2019). To dage efter rykker forvaltningen ud og på et godt møde erkender de, at der ikke er sammenhæng mellem plan og virkelighed.

I december 2019 inviterer TMF udlejer/grundejer med i en ny lokalplan for bl.a. at rette op på dette forhold. Planen skal også rumme ejendomme i Baldersgade. Udlejer er positivt indstillet, men efter ca. 4-5 måneders forhandling oplever udlejer en utvetydig "dampromlepolitik", hvor magtforholdet myndighed/grundejer skævvrides, qua den selvopfattelse, at KK er den stærkeste og har planloven på sin side. Her bør man erindre sig, at det er TMF, der inviterer grundejer til et samspil, i en situation, hvor kommunen klart ser sine fordele i et fælles plangrundlag, men hvor samme kommune også skal håndtere sin rolle som planmyndighed og ejendomsejer. Det kræver en mere varsom tilgang.

Omkring nytår 2019/20 ændres anvendelsesbestemmelsen i kommuneplanens retningslinjer for de to ejendomme i Bragesgade 8 og 10 – helt efter udlejers indsigelse.

Grundejeren/udlejer har ingen specielle fordele i at indlede et nyt plansamarbejde, da de formelle regler nu er afklaret i kommuneplanen. Resten kan/kunne håndteres ved dispensation og ny lokalplan, som TMF må stå for. Alligevel indgår grundejer i et samarbejde og præsenterer sine ønsker, primært en mindre forøgelse af grundens uudnyttede byggeret. Desuden bemærker vi, at hele lokalplanområdet burde komme under en ganske anden kærlig behandling, lige nu, hvor muligheden er til stede (foråret 2020). Men kommunen har forlovet sig til anden side med et stangbyggeri i Baldersgade.

For Bragesgades vedkommende fokuserer TMF kun på en fra 1996 indført stiforbindelse i lokalplanen. Den er blevet et mantra for sagsmedarbejderne, uagtet at den aldrig har været udført og er af tvivlsom betydning i forhold til de standende problemer området har med kriminalitet, trusler mod udlejer, smadret inventar, indbrud, graffiti og affald overalt.

For at fortsætte samarbejdet om den fælles plan gør TMF det klart:

- At grundejer fortsat leverer alt planmateriale til lokalplanen for eget område
- At grundejer skal acceptere et offentligt stiudlæg på 3-4 m bredde i skel mellem ejendommene 8 og 10. Samlet stiudlæg ca. 140 m<sup>2</sup>
- At grundejer skal anlægge dette stiareal, når stien realiseres
- At grundejer ren- og vedligeholder stiarealet til enhver tid
- At grundejer accepterer, at arealet fragår ejendommens faktiske friareal
- At grundejer afskæres fra at samordne og udnytte de to ejendomme under ét
- At grundejer for egen regning skal nedrive et velfungerende bygningsareal af samme størrelse som stianlægget, når/hvis dette måtte blive aktuelt
- At grundejer accepterer stiudlæggets begrænsende effekt på den eksisterende byggeret
- At grundejer må acceptere nogle ikke ubetydelige, fordyrende byggeomkostninger grundet stianlæggets placering.

Ovenstående vil i en prissætning hurtigt runde et mindre tocifret millionbeløb. På sigt kunne dette måske forsvares, hvis forhandlingssituationen havde åbnet for en modydelse fra kommunens side, således at der kom lidt mere balance i regnskabet? Det kom ikke på tale.

Hermed lukkede TMF lidet elegant for en gylden mulighed til at bringe samling på et større planområde, et nyt arkitektonisk løft til et betrængt bykvarter, bedre sti- og færdselsforhold, mere boligorientering, begrønning af gader og friarealer .... Kort sagt: mere levende byrum, mere berlinerstemning til erstatning for de forstenede karre-former på ydre Nørrebro. Det var grundejerens ambitioner! Den mulighed synes nu forspildt. Derfor trak grundejer sig ud af det fælles planarbejde, men fastholdt som udgangsreplik følgende (note 2):

- Løbende at blive informeret om planens fremdrift
- Forud for offentliggørelse at få planen til udtalelse
- At sikre, at de to ejendomme alene fik den ændrede arealanvendelse, resten måtte over tid suppleres via en ny lokalplan.



Lokalplanforslagets offentliggørelse var tidsbestemt til marts 2021.

Primo juli kontakter grundejer TMF for at høre til sagen. Få dage efter meddeler forvaltningen af planen offentliggøres snart derefter.

Som det fremgår, blev tidsplanen ikke overholdt og grundejer var hverken undervejs eller ved offentliggørelsen blevet underrettet. Ingen af aftalepunkterne blev respekteret.

Ved et af grundejer fremtvungent møde med forvaltning den 14. september kommer det bag på forvaltningen, at vi ikke er blevet inddraget undervejs (bl.a. om bygningsbevaring). Og til vort spørgsmål om selve offentliggørelse svarede TMF, "at den kunne vi jo selv følge med i via hjemmesiden". Er det en måde at svare på, når vi har en anden aftale?

Således er status på den del af forløbet.

### **Tiden går – og bygninger passer jo ikke sig selv!**

Trods denne udvikling i lokalplansforløbet, kan bygningerne jo ikke stå tomme og passe sig selv, mens vi andre blot venter på, om kommunens vil/ikke vil svare på vore henvendelser.

Både grundejer selv og via advokat har vi flere gange henvendt os til kommunens afdelinger og omkringliggende grundejere. Det drejer sig om ejendommene 3, 5-7 og 9 i Baldersgade.

Kommunens andel heri er, at sagsbehandlingen om ikke lovmedholdelig terrænregulering efter byggelovens §13 ikke har været taget i agt. Kommunens socialforvaltning er ligeledes impliceret i sagen som langtidslejer af den ene grund.

Hverken private ejere eller kommunen ønsker at tage diskussionen op. Imens står vores bygninger og forfalder og den istandsættelse vi allerede har udført for 2-3 år siden har lidt skade.

Og i hovedhuset i nr. 10 skal et erhvervslejemål konverteres til boligformål efter ønske fra kommunen og i overensstemmelse med plangrundlaget. Men sagsbehandlingen for det ene lejemål har trukket ud i nu 7-8 mdr. og medio juli blev sagen sat i bero med henvisning til planlovens §17. (Men dette er ikke planlovens krav, men alene kommunens forvaltning af praksis, hvilket langt fra er det samme. Også her må vi indgive en klage med krav om erstatning for uberettiget sagsforsinkelse.

Dette er kun et par eksempler på, hvordan kommunen er i stand til at træne selv små sager, som burde glide glat.

Samlet set må vi i denne sag konstatere:

- At vi fortsat mangler svar på flere af vore henvendelser
- At vor aftale om lokalplanens fremdrift og offentliggørelsestidspunkt hverken er respekteret eller at vi undervejs er holdt underrettet
- At kommunen selv, ved mødet den 14. sept. forholder sig undrende til, at vi ikke er blevet informeret undervejs
- At det ligger helt uden for aftalegrundlaget, at kommunen inddrager alle vore bygninger som bevaringsværdige
- At vor tidlige kritik af de indledende planskitser til planarbejdet i Baldersgade 5-7 på ingen måde er kommenteret eller taget i agt i TMF's planproces, trods den tidlige udmelding fra os
- At vi ikke er blevet forhåndsorienteret om lokalplanens offentliggørelse, før vi selv kontakter kommunen primo juli!
- At sagsudskydelsen af vor sag om erhverv/bolig-konvertering er en klar overfortolkning af planlovens §17.

- At den kommunale sagsbehandling vedr. terrænregulering på grundene i Baldersgade har været utilstrækkelig og ikke er i overensstemmelse med byggelovens §13 - og stadig savner svar

Vi har en berettiget fornemmelse af, hvorfor KK er placeret så dybt på listen over kommuner med god service, nyligt udkommet.

I bedes venligst kvittere for modtagelsen af denne indsigelse og vi ser frem til at modtage svar fra jer.

På vegne af grundejer i Bragesgade 8-10, Hans August Lund,

Dennis Lund  
Arkitekt MAA

## **Svar til: Høring 55703 af: Kira Harder**

APPLICATION DATE

25. september 2021

SVARNUMMER

8

INDSENDT AF

Kira Harder

VIRKSOMHED / ORGANISATION

AB Valhalla

BY

København N

POSTNR.

2200

ADRESSE

Mimersgade 65-67 og Bragesgade 20

HØRINGSSVAR

På vegne af bestyrelsen i AB Valhalla andelsforening. Vi har læst lokalplansforslaget og mener ikke at skyggediagrammene i forslaget tager højde for foreningens gård og baghus. Bygningen som er placeret tættest på gården og baghuset er væsentligt højere, hvilket vi mener vil resultere i at baghuset og gården vil blive mørklagt. Vi opfordrer kraftigt til, at højden på den nærliggende bygning til vores gård bliver reduceret med mindst to etager .

## **Svar til: Høring 55703 af: tnt arkitekter**

APPLICATION DATE

24. september 2021

SVARNUMMER

7

INDSENDT AF

tnt arkitekter

VIRKSOMHED / ORGANISATION

tnt arkitekter

BY

København SV

POSTNR.

2450

ADRESSE

Otto Busses Vej 7

HØRINGSSVAR

Høringssvar vedhæftet

MATERIALE:

hoeringssvar.pdf

Høringssvar til forslag til tillæg nr. 1 til lokalplan 258 Bragesgade

På vegne af bygherre sendes hermed høringssvar herunder

- **§3 stk. 5**

Ordlyd "I forbindelse med nyt boligbyggeri skal der opføres eller indrettes fællesarealer for bebyggelsens beboere af størrelsesordenen 1% af bruttoetagearealet."

*Høringssvar: Kan dette areal på 1% af bruttoetagearealet indrettes i kælderrum med dagslys?*

- **§6 stk. 5**

Ordlyd "To mindre bygninger skal placeres inden for området vist på bilag 5."

*Høringssvar: Det er ikke entydigt hvad disse to mindre bygninger skal indeholde. Ved møde er meddelt at det er udlagt til renovation. Vi foreslår at der ikke skrives skal men kan. Overdækket cykelparkering såfremt det placeres på terræn, hører dette også under dette punkt og kan placeres som vist på bilag 5 " område, hvor der kan placeres mindre bygninger"? Så længe friarealet overholdes kan der placeres op til 4 mindre bygninger på matriklen.*

- **§7 stk. 1 a)**

Ordlyd "Facadeenhederne skal være forskellige i materialer og farver"

*Høringssvar: Der bør stå at Facadeenhederne skal være i forskellige materialer eller farver. Der lægges fra bygherre op til at bygning 1- 4 udføres i puds på isolering og bygning 5 i blank mur. Derved bliver der skift i enten materialer eller farve også som vist eksempel på side 9*

Ordlyd "Materialerne skal være glatpudset"

*Der ønskes udført puds på isolering. Tolkes dette også som glatpudset? Ellers bør der skrives puds på isolering som materiale også.*

- **§7 stk. 2 d)**

Ordlyd "afblændes 0,70 m – 1 m målt fra vinduets underkant"

*Høringssvar: Der bør stå "afblændes 0,7 m – 1 m målt fra gulvkote i stueetage". Da vinduer kan have en brystning på 0,7 m jvf h) giver det ikke mening at vindue skal afblændes op til 1,7 m fra gulvkote i stueetage.*

- **§7 stk. 2 j)**

Ordlyd "Der skal være kældervinduer mod gadesiden med en samlet længde på mindst 30% af hver af facadelængderne a, b, c, d og e mod gadesiden"

*Høringssvar: " Dette punkt kan vel kun være gældende såfremt der er kælder under bygningerne der ligger ude i facadeflugt mod gaden. Såfremt der ikke udføres kælder under enkelte af bygningerne kan der ikke udføres kældervinduer her. Ordlyden bør derfor ændres til "Der skal være kældervinduer mod gadesiden med en samlet længde på mindst 30% af hver af de facadelængder a, b, c, d og e mod gadesiden hvor der udføres kælder i flugt med gadefacade "*

- **§7 stk. 2 m)**

Ordlyd "Der må maksimalt være 19 m mellem hver indgang."

Høringsvar: "Der gøres opmærksom på at det projekt der ligger til grundlag for lokalplanen ikke overholder dette punkt mellem hhv. byg 2 og 3 samt bygning 3 og 4. Dette bør ændres til at der er større fleksibilitet til at placere trappeopgange så længe alle andre bestemmelser overholdes samt afstande til renovation. Afstande mellem opgange i fremtidigt projekt er ikke ændret væsentligt som det ses på illustrationerne herunder

Udsnit fra projekt til lokalplan:



Udsnit fra nyt projekt:



- **§7 stk. 4 g)**

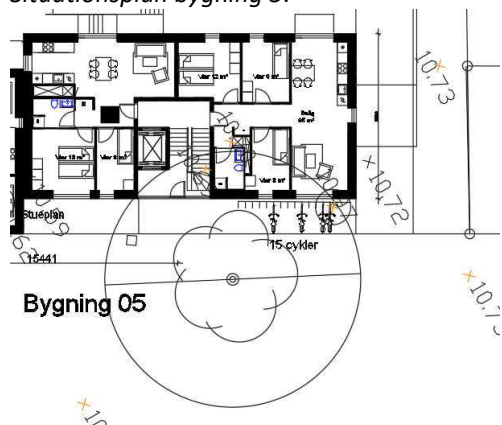
Ordlyd "...stk. 3 c"

Høringsvar: "Der skla nok stå "... stk 3.d"

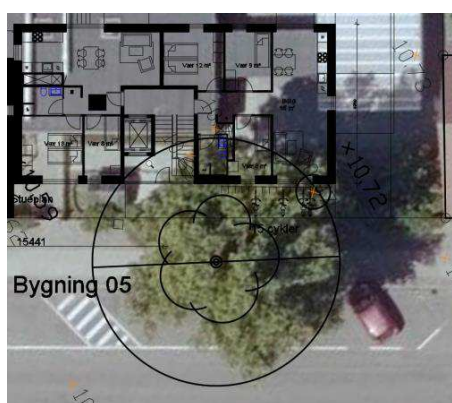
- **§8 stk. 3**

*Høringssvar: Landinspektør har indmålt træet på Baldersgade, som ses nedenfor. Der gøres opmærksom på at byggefeltet for bygning 5 ligger ind over træets krone som ses herunder. Da træet i dag er asymmetrisk beskåret mener vi dog godt det kan beskæres symmetrisk og dermed bevares på trods af at bygning 5 placeres som vist i byggefeltet. Træet beskæres i samråd med kommunens trækonsulent Viggo, og rødder beskyttes med spuns. Bygning 5 indeholder den almene del som af andre paragrafer er bundet op til at være placeret netop der.*

Situationsplan bygning 5:



Med foto under:



- **§8 stk. 7**

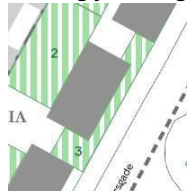
*Ordlyd: Kantzone c. Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret på facaden på mindst 1 meter.  
Høringssvar: Der er ved gavl på bygning 5 placeret nedkørsel hvorfor der ikke her kan være en nedkørsel*

- **§8 stk. 8**

Ordlyd: Omkring hvert nyplantet træ skal der være mindst 20 m<sup>2</sup> areal med vandgennemtrængelig overflade.

Høringssvar: Omkring bygning 3 skal placeres 3 træer. Med det angivne areal på 20 m<sup>2</sup> pr træ kan det ikke lade sig gøre. Se illustraion herunder:

Uddrag fra bilag 7c



Uddrag fra projekt der ligger til grundlag for lokalplan

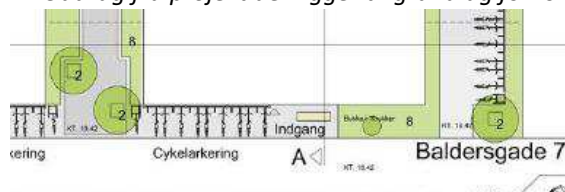


Illustration af 20 m<sup>2</sup> afsat til træ





## **Svar til: Høring 55703 af: Nørrebro Lokaludvalg**

APPLICATION DATE

23. september 2021

SVARNUMMER

6

INDSENDT AF

Nørrebro Lokaludvalg

VIRKSOMHED / ORGANISATION

Nørrebro Lokaludvalg

BY

København N

POSTNR.

2200

ADRESSE

Nørrebrogade 208

HØRINGSSVAR

Se vedhæftet hørings svar

MATERIALE:

hoerings svar fra noerrebro lokaludvalg vedr. hoering af bragesgade tillæg 1 til lokalplan.pdf

**Sekretariatet for Nørrebro Lokaludvalg  
Økonomiforvaltningen**



## **Høringsvar fra Nørrebro Lokaludvalg vedr. høring af Bragesgade tillæg 1 til lokalplan**

Vi har følgende kommentarer til det konkrete projekt: Lokaludvalget er meget tilfreds med at gennemgangen mellem Bragesgade og Baldersgade gennemføres. (den ses bl.a. på tegningen s. 42). I den forbindelse har vi dog spørgsmål til hvordan gennemgangen kan gennemføres igennem de eksisterende bygninger i Bragesgade?

Lokaludvalget finder at det er godt at der bliver bygget 25 % alment – men husk nu at de ikke bare skal bygges til sidst.

Lokaludvalget finder det godt at de eksisterende, bevaringsværdige, industribygninger bevares. Det er nye toner fra BR, som Nørrebro Lokaludvalg værdsætter.

Endelig kunne det være godt at få en vurdering af lokalplanen ud fra doughnut-modellen (Raworth), så vi kunne få et billede af om vi er på rette vej rent bæredygtighedsmæssigt.

Vi har også spurgt på vores facebookside hvad holdningerne er til byggeriet. Opslaget er set af 15.279 og 61 borgere har givet deres besyv med. Flere er bekymrede for, at endnu en tomt bliver bebygget med boliger på Nørrebro. Det udtrykkes igen, at vi mangler plads til byggelegepladser, boldbaner etc. og ikke flere boliger. Og der er også stor bekymring for, hvilken husleje boligerne får. En del af kommentarerne går på, at gentrificeringen farer gennem bydelen og rydder de sidste skæve hjørner.

Venlig hilsen  
Mogens Petersen  
Formand for Nørrebro Lokaludvalg

**23. september 2021**

Sagsnummer  
2021-0303413

Dokumentnummer  
2021-0303413-1

Sekretariatet for Nørrebro  
Lokaludvalg  
Nørrebrogade 208  
2200 København N

EAN-nummer  
5798009800275

## **Svar til: Høring 55703 af: Stefanie Høy Brink**

APPLICATION DATE

23. september 2021

SVARNUMMER

5

INDSENDT AF

Stefanie Høy Brink

VIRKSOMHED / ORGANISATION

Københavns Museum

BY

København V

POSTNR.

1555

ADRESSE

Stormgade 20

HØRINGSSVAR

Se vedhæftede høringssvar fra Københavns Museum.

MATERIALE:

hoeringssvar fra kbh museum ang. forslag til tillæg 1 til lokalplan 258 bragesgade.pdf

Til Parc@kk.dk

23.09.2021

### Vedr. forslag til tillæg 1 til lokalplan 258 Bragesgade

Københavns Museum har modtaget materiale vedrørende ovennævnte forslag og har gennemgået sagen med henblik på vurdering af de kulturhistoriske forhold.

Vi finder det særdeles positivt, at Bragesgade 8-10b udpeges som bevaringsværdige i lokalplanforslaget og vi er meget enige i begrundelsen.

Planområdet ligger i yderkanten af den formodede placering af den nu nedlagte middelalderlandsby Serritslev. Landsbyen blev nedlagt i 1523, og kendes kun gennem skriftlige kilder. Området er, som mange andre perifere områder til Københavnsområdets middelalderbyer, arkæologisk underbelyst. Alt efter anlægsarbejdets karakter og omfang vurderes det umiddelbart, at der primært vil være risiko for at påtræffe spor af oldtidsbebyggelse på området, men det vil afhænge af jordarbejdes omfang og placering. Museet vil derfor gerne kontaktes før der finder jordarbejde sted.

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.

Med venlig hilsen

Stefanie Høy Brink  
Museumsinspektør  
Etnolog  
Københavns Museum

Lena Diana Tranekjer  
Sagsansvarlig  
Arkæolog  
Københavns Museum



KØBENHAVNS  
MUSEUM

MUSEUM OF  
COPENHAGEN

STORMGADE 20  
1555 KØBENHAVN V  
WWW.COPENHAGEN.DK

KØBENHAVNS KOMMUNE  
KULTUR- OG FRITIDS-  
FORVALTNINGEN  
HISTORIE & KUNST



## **Svar til: Høring 55703 af: Alexander Sjöberg**

APPLICATION DATE

15. september 2021

SVARNUMMER

4

INDSENDT AF

Alexander Sjöberg

BY

København NV

POSTNR.

2400

ADRESSE

Præstelængen 19, 4. tv

HØRINGSSVAR

Det er fornuftigt at bygge flere boliger i København og på Nørrebro. Vi mangler plads til flere mennesker, og København er Danmarks bedste by.

Men det er vigtigt, at der bliver bygget både alment, at der er fokus på familieboliger, og at de er til at betale.

Alt for mange boliger, både eje, men i allerhøjeste grad også leje, er for dyre. Så dyre, at almindelige mennesker ikke kan bo i byen. Min familie og jeg ser os selv som Nørrebro/Nordvest-beboere, men vi står snart overfor at måtte flytte fra vores netværk og institutioner, fordi det ganske enkelt ikke kan lade sig gøre at finde et sted at bo.

Vi har ellers både (gode) og relativt vellønnede faste jobs som hhv. journalist og lydtekniker, vi kan låne flere millioner i banken, samt lægge et pænt beløb hver måned i leje. Men det er ikke nok. Det er efterhånden en illusion, at København er for alle, og jeg bliver stadig mere desperat over, hvad i alverden vi skal stille op, fordi vi ikke nåede med på en forældrekøbsbølge eller satsede, da markedet var mere overkommeligt for 4-5 år siden. Jeg føler mig dum og som en andenrangsborger, og det er ikke rimeligt, når min familie både bruger byen og arbejder i og for den.

Så gør noget aktivt for, at disse nye boliger på Bragesgade samt andre boliger bliver til at betale. Det er helt normalt at se nye boliger ende på 15.000 kr/md i leje. Og vi snakker ikke prangende byggerier, men ganske almindelige boliger. Det bør ikke være en normalpris. Det er ganske enkelt for meget. Hvordan skal sygeplejersker, politifolk, kommunalt ansatte og andre "almindelige" mennesker følge med? Det er løbet løbsk.

Tak for jeres tid,

Vh Alexander

## **Svar til: Høring 55703 af: inge schmidt**

APPLICATION DATE

15. august 2021

SVARNUMMER

3

INDSENDT AF

inge schmidt

BY

Vanløse

POSTNR.

2720

ADRESSE

bangsbovej 41,1

HØRINGSSVAR

Så meget grønt som muligt, reovering af eksisterende byggeri (lav bebyggelse), ikke flere boligblokke, plads til biler/P og fortsat adkomst med bil. I takt med at byen vokser eksplosivt nedlægges P og veje lukkes. Det hænger ikke sammen. Det er hårdt at være småbørnsfamilie uden bil, det er hårdt at være bedsteforældre uden adgang til afhentning i bil.

## **Svar til: Høring 55703 af: Metroselskabet I/S**

APPLICATION DATE

22. juli 2021

SVARNUMMER

2

INDSENDT AF

Metroselskabet I/S

VIRKSOMHED / ORGANISATION

Metroselskabet I/S

BY

København S

POSTNR.

2300

ADRESSE

Metrovej 5

HØRINGSSVAR

Att.: Seva Grigoraki

Hermed fremsendes Metroselskabets bemærkninger til forslag til tillæg nr. 1 til lokalplan 258 'Bragesgade'.

MATERIALE:

cityringen. metroselskabets bemaerkninger til forslag til tillæg nr. 1 til lokalplan 258 bragesgade.pdf



Teknik- og Miljøforvaltningen  
Plan, Analyse, Ressourcer og CO2-reduktion  
Postboks 348  
1503 København V

Att.: Seva Grigoraki

**Cityringen. Metroselskabets bemærkninger til forslag til tillæg nr. 1 til lokalplan 258 Bragesgade**

**Kommunens sagsnr.: 2020-0034227**

Metroselskabet har den 13. juli 2021 modtaget offentlig høring af forslag til tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 258 'Bragesgade'.

Lokalplantillægget har til formål at muliggøre boligbyggeri samt at gøre flere bygninger og træer bevaringsværdige.

Metroselskabet har gransket det fremsendte materiale og har grundet beliggenhed ingen bemærkninger hertil.

Hvis kommunen har eventuelle spørgsmål til ovenstående, kan der rettes henvendelse til Metroselskabet, Naboer og Ejendomme på mailadressen [byggeprojekt@dk](mailto:byggeprojekt@dk).

Med venlig hilsen

Caroline Binne Larsen  
Naboer og Ejendomme

**Metroselskabet I/S**  
Metrovej 5  
DK-2300 København S  
m.dk

T +45 3311 1700  
E m@m.dk

2021-07-22



## **Svar til: Høring 55703 af: Anders Zanchetta Kock**

APPLICATION DATE

13. juli 2021

SVARNUMMER

1

INDSENDT AF

Anders Zanchetta Kock

BY

København N

POSTNR.

2200

ADRESSE

Mimersgade 61b, 4tv

HØRINGSSVAR

Jeg mener det igen er skuffende at Københavns kommune, ikke vil følge deres grønne mål for kommunen.

Der er igen ikke indtænke ladestandere til elbiler i lokalplanen for mit nærområde.