

Høringssvar til lokalplanforslag ”Drejervej”.

På vegne af Emaljehavens 187 lejligheder, matrikel nr. 1547 Utterslev, København, fremsendes hermed høringssvar til lokalplanforslag ”Drejervej”.

Generelle bemærkninger:

I Emaljehaven er vi generelt glade for, at der udvikles og investeres i Nordvest og er derfor også glade for, at der laves lokalplaner, der giver muligheder for dette.

Vi har dog dybe bekymringer over en række dele af lokalplansforslaget:

- Der lægges op til en væsentlig fortætning og forøgelse af højden på byggeriet i området, hvor de nuværende 1-2 etagers byggerier erstattes med nybyggeri i 4-6 etagers højde, og der tillades en fordobling af højden på bygningerne i delområde VII.
- Der stilles betænkeligt lave krav til grønne områder, områdets lave grad af bevoksning taget i betragtning.
- De foreslåede byggerier ser ikke ud til at leve op til de opstillede krav til facadebeklædning og udseende.
- Trafikproblematikken er slet ikke belyst, men affejes med en ”vurdering”.

Bekymringer og bemærkninger til lokalplansforslaget er uddybet herunder:

Bygningshøjde og bygningstæthed:

Særligt problematisk er den generelle holdning i lokalplanen, hvor der ikke tages hensyn til den nuværende bygningshøjde og -tæthed i området, men blot lægges op til en ”varieret” bygningshøjde i 4-6 etager. I området er bygningshøjden i dag overvejende 2-5 etager, med Rebslagerhus og Københavns Kulturcenter på ~5,5 etager, når tagryggen medregnes, som karaktergivende højdespringere. Ved at tillade nybyggerierne at overgå den nuværende højde i området, fjernes en betydelig del af lokalområdets særkende.

Matr.nr. 1259, 1264, 1258 og 6ct Utterslev København er i øjeblikket omfattet af Lokalplan 80, Teknisk Skole bekendtgjort den 8. juli 1987. Her fastsættes den maksimalt tilladte bebyggelsesprocent til 110, antal etager til 4 og den maksimalt tilladte højde til 16 m. Ved at øge bebyggelsesprocenten til 185, ændres området således dramatisk. Lokalplanerne for områder tilstødende til lokalplanforslag ”Drejervej” tillader derudover:

- Lokalplan nr. 370 ”Rebslagervej”: en bebyggelsesprocent på maksimalt 85, 20 m. og 5 etager.
- Lokalplan nr. 216 ”Lygten” en bebyggelsesprocent på maksimalt 110, 20 m. og 5 etager, Lokalplanforslag Lygten II tillader en bebyggelsesprocent på maksimalt 150, dog 110 i område VI (Nørrebro Bycenter).
- Lokalplan nr. 380, ”Bygmestervej” en bebyggelsesprocent på maksimalt 110, maksimalt 3 etager på maksimalt 12 m i område II (Enigheden). I område I (der ikke grænser op til det nuværende lokalplansforslag) en bebyggelsesprocent på maksimalt 125, maksimalt 5 etager på maksimalt 23 m.
- Lokalplan nr. 397 ”Blytækkervej” en bebyggelsesprocent på maksimalt 150-165, maksimalt 20 m og 5 etager

Lokalplanforslaget lægger således op til en væsentlig fortætning og forøgelse af højden på byggeriet i området ikke i tråd med det tilstødende lokalområde.

Delområde VII:

Vi må desuden på det kraftigste protestere imod, at der specifikt i delområde VII lægges op til en fordobling af bygningshøjden uden nogen form for analyse af skyggepåvirkning mv. Dette sker uden, at der foreligger et specifikt udviklingsprojekt for dette delområde af lokalplanen. På borgermødet d. 16/9 angav repræsentanten fra Teknik- og Miljøforvaltningen at grunden til dette var, at ”Så undgås der besværlige dispensationssager med høringer”, hvis et sådant udviklingsprojekt kommer på tale. Herved prøver man at godkende en lokalplan for et delområde, der har vidtrækkende konsekvenser for naboer, men uden et belyst

grundlag for de reelle konsekvenser af at fordoble bygningshøjden. Det er ganske enkelt uacceptabelt og udtryk for en bekymrende forvaltningspraksis.

Af hørings svar 6 og 7 fremgår det imidlertid tydeligt, at der foreligger planer om en ombygning af matrikel nr. 372, eller at sådanne er under udvikling. I forlængelse heraf foreslår vi, at der

- a) Fastsættes en maksimal højde i tegning 4a på 4 etager (nuværende højde på matrikel nr. 6ce), således at tilbygning og ombygning i delområde VII over 4 etager forudsætter en supplerende lokalplan eller dispensation fra Teknik- og Miljøudvalget med en tilhørende varslings og høring af områdets beboere.
- b) etableres et byrum for delområde VII, som fastlægges § 8, stk. 6 med samme krav som fastlagt for byrum 1-4

Grønne områder og vegetationsdække

Vi må også henstille til, at der stilles større krav til grønne områder end blot forgrønning af ubenyttede flade tage og plantning af træer med et totalt antal på 22 i området. Af s. 20 i Teknik- og Miljøforvaltningens egen analyse af behovet for grønne områder i København¹ fremgår det, at området dækket af lokalplansforslaget netop er identificeret som et af de områder i København med det laveste vegetationsdække, uden samtidig adgang til havn, kyst eller kanaler og med over 500 m til et stort eller mellemstort grønt område. Vi er derfor dybt overraskede over, at der ikke i højere grad stilles krav til etablering af mere vegetation og flere grønne områder i lokalplansforslaget og må på det kraftigste opfordre til at dette ændres.

I forbindelse med nybyggeriet på Glasvej/Frederiksborgvej/Rentemestervej, blev der etableret en ”park” i 1. sals højde. Denne startede som offentligt tilgængelig, men er nu lukket af med pigtråd og hegn. Vi opfordrer derfor til at formuleringen *Byrum skal være offentligt tilgængelige og må ikke ved skiltning eller hegning forbeholdes områdets beboere eller bestemte brugere* fastholdes og håndhæves.

Vi bifalder at der i § 7, stk. 4, litra c fastsættes at flade tage, der ikke anvendes til opholdsareal m.v., skal være grønne, og opfordrer til at denne bestemmelse fastholdes trods hørings svar 6.

Facader og udformning af nybyggeri

Af § 1 fremgår det ”at nybyggeri og ændringer af eksisterende bebyggelse udformes, så de passer til Københavns og stedets egenart” er en del af formålet med lokalplanen.

Vi mener ikke at facaderne illustreret i lokalplansforslaget på nogen måde forsøger at afspejle lokalområdets egenart af blandet industri kvarter. Bygningerne kunne være placeret hvor som helst, og man fjerner derved en substantiel del af lokalområdets historiske udtryk.

Af § 7, stk. 2, litra a i lokalplansforslaget fremgår det tydeligt, at facadematerialerne ikke må være kraftigt lysreflekterende eller blændende. Vi må her insistere på, at dette håndhæves således, at de viste renderinger af hotellets (Drejervej 4) øverste 4-6 etager ikke bliver rent glas, som det ellers er vist. På borgermødet d. 16/9 foreslog bygherre matte metalfacader som et evt. alternativ til glas. I Byggetilladelsen fra ombygningen af matrikel 6ce (Rebslagervej 16, sagsnr: 514154~001) blev der givet tilladelse til brug af alukassetter som facadebeklædning. Erfaringerne her fra viser, at denne type facadebeklædning er reflekterende og vi indstiller derfor til, at der ikke gives tilladelse til brug af lignende facadebeklædning i lokalplansforslaget, men at facader holdes i træ, tegl eller natursten.

I de viste renderinger af Drejervej 4 er der derudover ikke taget hensyn til, at øverste etage, hvis dette er 5. eller 6. etage, skal gives en ”særlig udformning, tilbagerykket og/eller udføres med en skrånende facade” jf. § 7 stk. 2 litra d.

Trafik

Vi må slutteligt beklage, at man ikke forsøger at løse det trafik kaos, der i dag allerede eksisterer på Drejervej, og som forventeligt må forværres af den øgede trafik til de nye byggerier. Dette på trods af at

¹Analyse af behov for store og mellemstore grønne områder i København, Teknik og Miljøforvaltningen, Dec. 2018

sikker afvikling af trafik til og fra området netop er beskrevet som et af formålene med lokalplanen. I lokalplansforslaget vurderes det blot, at trafikken stadig kan afvikles acceptabelt trods øget trafik. Denne vurdering må være udført af en person, der ikke har opholdt sig 5 minutter på Drejervej, der trods alt er en skolevej. Vi må her tilslutte os forslaget fremsat på borgermødet om, at Drejervej ensrettes og eventuelt vejparkering forbydes. Et endnu mere effektivt tiltag kunne være at inddrage Rebslagervej i denne ensretning, således at man styrer trafikflowet gennem disse forholdsvis smalle gader. På Rebslagervej kunne man yderligere oprette parkeringslommer langs vejen med små øer af træer, præcis om det er gjort op af Rentemestervej, og få indbygget hastighedsregulering. Herved binder man området endnu mere sammen, får tilføjet mere grønt, forbedrer trafiksituationen og slår derved tre fluer med et smæk.

Bemærkninger til specifikke bestemmelser:

I forlængelse af ovenstående generelle bemærkninger, foreslår vi derudover følgende ændringer:

§ 6. stk. 1: *Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 185 for den enkelte matrikel. Ændres til: Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 150 for den enkelte matrikel.*

§ 6. stk. 3, litra a):

Bygninger må højst opføres i 6 etager og bygningshøjden må ikke overstige 24 m. Tagterrasser må etableres ud over 6 etager, hvis bygningshøjden på maksimalt 24 m overholdes.

Ændres til:

Bygninger må højst opføres i 5 etager og bygningshøjden må ikke overstige 20 m. Tagterrasser må etableres ud over 5 etager, hvis bygningshøjden på maksimalt 20 m overholdes.

§ 6. stk. 3, litra e):

Bygninger i 1 etage skal opføres i maksimum 5 m. Bygninger i 2 etager skal opføres i maksimum 9 m. Bygninger i 3 etager skal opføres i maksimum 13 m. Bygninger i 4 etager skal opføres i maksimum 17 m. Bygninger i 5 etager skal opføres i maksimum 21 m. Bygninger i 6 etager skal opføres i maksimum 24 m.

Ændres til:

Bygninger i 1 etage skal opføres i maksimum 5 m. Bygninger i 2 etager skal opføres i maksimum 9 m. Bygninger i 3 etager skal opføres i maksimum 13 m. Bygninger i 4 etager skal opføres i maksimum 17 m. Bygninger i 5 etager skal opføres i maksimum 20 m.

Tegning 4a ændres tilsvarende til maksimalt 5 etager. Og maksimalt 4 etager i delområde VII.

§ 6. stk. 7, litra b):

Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade, at bevaringsværdige bygninger nedrives.

Ændres til:

Nedrivning af bevaringsværdige bygninger forudsætter tilvejebringelse af supplerende lokalplan.

§ 6. stk. 7, litra c):

Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade, at bevaringsværdige bygninger tilbygges og/eller ombygges, selvom bebyggelsesprocenten ikke kan overholdes, hvis krav til bebyggelsesprocent står i vejen for udnyttelse af bygningen. Muligheden gælder for den konkrete ejendom.

Ændres til:

Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade, at bevaringsværdige bygninger tilbygges og/eller ombygges. Muligheden gælder for den konkrete ejendom.

§ 6. stk. 7, litra d):

Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade opførelse af nybyggeri til erstatning for bevaringsværdige bygninger, som ikke kan istandsættes på grund af brand eller lignende 'force majeure'

situation. Nye bygninger skal opføres i samme byggefelt, med samme etageantal, husdybde, tagform, gesimshøjde, bygnings-højde og materialevalg som den bebyggelse, den erstatter.

Ændres til:

Opførelse af nybyggeri til erstatning for bevaringsværdige bygninger, som ikke kan istandsættes på grund af brand eller lignende 'force majeure' situation, forudsætter tilvejebringelse af supplerende lokalplan. Nye bygninger skal opføres i samme byggefelt, med samme etageantal, husdybde, tagform, gesimshøjde, bygnings-højde og materialevalg som den bebyggelse, den erstatter.

§ 7, stk. 1:

Følgende slettes: *Ombygning af eksisterende bygninger er ikke omfattet af denne bestemmelse.*

§ 7, stk. 2 litra a):

Materialerne skal være metal, tegl, træ eller natursten og må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.

Ændres til:

Materialerne skal være tegl, træ eller natursten og må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.

§ 7, stk. 2 litra b):

Mindst 50 % af facader mod vej skal fremtræde i tegl. Bestemmelsen gælder ikke for tilbygning af nye etager ovenpå eksisterende bygninger.

Ændres til:

Mindst 50 % af facader mod vej skal fremtræde i tegl.

§ 7, stk. 2 litra d):

Ved byggeri i 5 og 6 etager skal den øverste etage gives en særlig udformning, tilbagerykkes og/eller udføres med en skrånende facade mod gade og gård på 60-85 grader. Bestemmelsen gælder ikke ved tilbygning af mere end én etage ovenpå eksisterende bygninger.

Ændres til:

Ved byggeri i 5 etager skal den øverste etage gives en særlig udformning, tilbagerykkes og/eller udføres med en skrånende facade mod gade og gård på 60-85 grader.

§ 7, stk. 2 litra f):

zink fastholdes i bestemmelsen og aluminium tilføjes, således at teksten bliver:

Der må ikke bruges plast, zink, aluminium eller kobber.

§8, stk. 6:

1. Kravet om den maksimale andel af faste belægninger i byrum 1-4 ændres til: *Der må højst være faste belægninger på 50 % af de på tegning 6a viste arealer. Øvrige arealer skal være med beplantning i form af plantebede og/eller buske ud over eventuelle træer.*
2. Krav for byrum i delområde VII tilføjes

På vegne af Emaljehavens 187 lejligheder
Emaljehavens bestyrelse