

## **Ejeren af matrikel 6ct Hein 1 ApS høringsvar til supplerende høring for forslag til lokalplan Drejervej**

### *Ansøgning om ændret anvendelse*

Den generelle udvikling i hotel- og korttidsudlejningsbranchen efter COVID-19 gør, at det ikke er muligt at gennemføre projekterne med de oprindelige tiltænkte formål; hotel og service apartments.

Sammenholdt med høringsvarene fra den første høring og borgermødet d. 16. september leder det Hein 1 ApS til at søge om ændret anvendelse fra serviceerhverv til bolig i byggefelt II i delområde II (matrikel 6ct). Byggefeltet er markeret i bilag B.

Ved at ændre anvendelse til bolig, kan der laves et rigtig godt projekt i byggefelt II, som vi har skitseret i bilag A – projektmappe for familieboliger på Drejervej. Som det fremgår heraf, er vi ved ændringen til boliger i stand til at droppe altangangene på ejendommen. Dertil bliver det muligt at lave nogle gode kantzoner for boligerne, som relaterer sig videre ud i fællesområderne og er med til at begrønne og højne værdien af disse. Den samlede arkitektoniske værdi for ejendommen og omkringliggende arealer løftes altså hermed foruden værdien for ejendommens brugere.

### *COVID-19*

Som følge af COVID-19 ønsker hverken banker, realkreditinstitutter eller operatører, i det nuværende og nært fremtidige marked, at finansiere eller drive hoteller. Det er således ikke muligt at opføre eller drifte hotellet, hvilket vil medføre betydelige komplikationer for alle bygningerne i delområde II. Da bygningerne blandt andet deler kælder, er det nødvendigt, at alle projekterne på matriklen gennemføres.

Ved at muliggøre 50% af matriklens anvendelsen til bolig, vil det være muligt at gennemføre begge projekter, en fælles kælder og grønne opholdsarealer mellem bygningerne.

### *Boliger*

Det kom til udtryk på borgermødet d. 16. september 2020 og i høringsvarene, at der er et stort behov for boliger til familier, der gerne vil bosætte sig eller flytte i området. På borgermødet blev det nævnt, at København NV bliver set som en midlertidig station for unge studerende, der efter få år flytter videre og derfor ikke engagerer sig i lokalområdet og nærmiljøet. Ligeledes påpegede Bispebjerg Lokaludvalg, både på mødet og i sit høringsvar, at København NV er præget af mange små boliger og lider af en mangel på boliger til familier, der slår sig længerevarende ned i området. Konkret skriver udvalget: *”Set ud fra et lokalt perspektiv er begge delområder beliggende i Nordvest, som er underforsynet med store boliger. Derfor anbefaler Lokaludvalget, at der for begge områder fortrinsvis bør bygges familieboliger”*.

En ændret anvendelse vil altså være med til at skabe flere familieboliger til borgere, der gerne vil bosætte sig eller forblive boende i København NV.

### *Planforhold*

Bygningskroppen for byggefelt II bevares i sin nuværende form, og der er derfor ikke afledte ændringer i skyggeforhold, opholdsarealer mm.

Kravet om 25% almene boliger vil kunne efterleves på egen matrikel, som skitseret i bilag A. Alternativt kan der søges en koncentration af de almene boliger, på tværs af matriklerne i lokalplansområdet, da dette højst sandsynligt kan lede til en mere rationel fordeling for et alment boligselskab.

Kvaliteterne af det grønne område mellem bygningerne i delområde II højnes med en ændret anvendelse. Dette skyldes, at beboere (modsat korttidsblivende gæster) kan forventes at udnytte arealerne i højere grad. Både til ophold og dekorativt ude foran deres lejligheder i form af planter, potter, mm.

### *Arkitektoniske kvaliteter*

Som det fremgår af bilag A, er det muligt ved en ændret anvendelse at højne byggefelt II's arkitektoniske kvalitet. Især kan det fremhæves, at det nu er muligt at lave en rationel bygning uden brug af svalegange. I bilag A ses en mere klassisk bygning med trapper og elevatorer inde i bygningen, som giver adgang til boligerne.

At svalegangen udgår, giver ligeledes mulighed for at opnå en mere åben og udadvendt bygning. Der kan sættes større vinduesfelter i uden at privatsfæren brydes, og der kan desuden opsættes fornuftige altaner, der indbyder til ophold og skaber dialog mellem aktiviteter i gård og på altaner.

Der er ligeledes arbejdet med en udadvendt kantzone, hvor stueplanlejligheder får et mindre opholdsareal præget af grønne vækster. Dette indbyder til socialt samvær på tværs af lejlighedsskel og aktiviteter i gården. Mod vest er der ligeledes introduceret en grøn kantzone, der både fungerer som grønt bindeled mod nabo, samt skaber et blødere overgang til denne.

Der er i øvrigt arbejdet med, at facadeopstalter gennem modulering og kvalitative materialer vil berige det kommende område. Rødlige tegl med stoflighed og murforbänder, der skifter ved udvalgte etageskel, giver variation og mangfoldighed til bygningen.

Der er arbejdet med en facadearkitektur, der tager udgangspunkt i områdets skala samt byens materialer og detaljer. Arkitekturen fremstår som et teglvolumen med skift i murdybde og med en rig verden af skift i murforbänder. Facaderne fremstår samtidig med en tydelig opdeling af stueetage, facade og tag, der giver arkitekturen et sluttet harmonisk udtryk.

Et markant grønt gårdmiljø er med til at skabe et intimt og atmosfærefyldt gårdrum for stedets beboer og kombineret med offentlige funktioner mod Drejervej, vil stedet blive et samlingspunkt i bydelen.

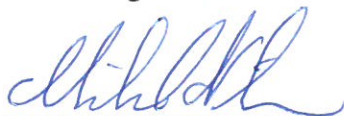
Der vil etableres grønne flader til ophold og leg med flere forskellige trætyper og andre vækster, der vil brede sig ud i de tilstødende forhaver i stueetagen og de mange altaner.

### *Afslutning*

Vi håber, at vi med dette høringssvar og tilhørende materiale har overbevist kommunen om beslutningen i at ændre anvendelsen i byggefelt II i delområde II i lokalplansforslag til Drejervej fra serviceerhverv til bolig.

Skulle der være nogle spørgsmål eller behov for supplerende informationer, står vi til rådighed.

Med venlig hilsen



Michael Nielsen

Direktør i Hein 1 ApS

# BILAG B

