



Bispebjerg
LOKALUDVALG

BIBLIOTEKET
Rentemestervej 76
2400 København NV
www.bispebjerglokaludvalg.kk.dk

side 1 / 2

Teknik og Miljøforvaltningen
Center for Byggeri

Nabohøring: Ungdomsboliger Provstevej/Theklavej

Tak for muligheden for at kommentere på denne nabohøring. Bispebjerg Lokaludvalg har løbende fulgt udviklingen af området og ikke mindst af den pågældende byggetomt. Dette høringssvar bygger derfor på en løbende dialog i lokaludvalget, og høringssvaret er godkendt af formandskabet i Lokaludvalget.

29.10.2014

Nordvestkvarterets mangel på rekreative områder

Nordvestkvarteret er ganske særligt med en broget karakter, og med huse i mange forskellige højder og former.

Herudover er kvarteret kendt for en massiv mangel på rekreative områder. Grundet det tætte byggeri er der minimal mulighed for at lave fornuftige gårde med opholdsmuligheder.

En forening kaldet NV Autopark har gennem 4 år drevet denne byggegrund som park med tilladelse fra ejeren. Beboerne har gennem hele forløbet vidst, at det var en stakket frist, men har selvfølgelig haft et ønske om at gå i dialog med den fremtidige bygherre om at indtænke offentligt tilgængelige grønne områder i byggeriet. Men det har så ikke været muligt.

Det er vigtigt for os at understrege, at Nordvestkvarteret har et stort behov for offentlige rekreative områder. Behovet bliver kun større, nu hvor NV Autopark forsvinder.

Bispebjerg Lokaludvalg opfordrer derfor til, at man i en kommende revision af lokalplanen får indskrevet bestemmelser omkring offentligt tilgængelige arealer, når der bygges nyt – lig Emaljehaven på Rentemestervej, hvor der er etableret et offentligt/privat gårdareal. En revolution i principper for moderne boligbyggeri.

Savner Nordvestkvarteret overhovedet ungdomsboliger?

Kommuneplan 2014s lempelser af plankrav (til bl.a. P-pladser og friarealer) har gjort det attraktivt for developere at opføre ungdomsboliger.

Også på den anden side af Frederikssundsvej i ”Fuglekvarteret” er der bygget ungdomsboliger på Glentevej 10, og der er flere på vej på Lærkevej 11.

Nordvestkvarteret består i sig selv historisk set af mange små lejligheder. Vordende børnefamilier må derfor tit flytte fra kvarteret for at finde lejlighed i passende størrelse.

Det er en kedelig udvikling for kvarteret, at lokale folk ikke kan blive boende.

Set i et Københavnerperspektiv savnes ganske vist ungdomsboliger, men i set i det lokale Nordvest perspektiv, mangler der overhovedet ingen ungdomsboliger, men snarere en ordentlig boligpolitik, der tilgodeser familiers behov: Det lyder måske som en floskel, men en bevidst boligpolitik i den retning ville frigøre kvarterets utallige små lejligheder, hvoraf mange i stedet kunne indrettes som moderne ungdomsboliger.

I lokalplan 261 skrives under formål: at ”det tidligere industriområde omkring Rentemestervej/Provstevej kan udvikles til et tidssvarende bykvarter med et boligområde...”. På side 4 læser man, at ”nyt lejlighedsbyggeri skal indrettes overvejende med familieboliger”.

Det er Bispebjerg Lokaludvalgs opfattelse, at kommunen ved at give dispensation til byggeriet fraviger et vigtigt princip i lokalplanen. Ungdomsboliger er fint, men at





Bispebjerg
LOKALUDVALG

BIBLIOTEKET
Rentemestervej 76
2400 København NV
www.bispebjerglokaludvalg.kk.dk

side 2 / 2

bygge ungdomsboliger i rå mængde i Nordvestkvarteret, skævvrider områdets udvikling.

En højere bebyggelsesprocent?

Det ønskede byggeri har en bebyggelsesprocent på 158 mod de maximale 110 % som angivet i lokalplanen. Lokalplanen er meget specifik omkring acceptable afvigelser fra bebyggelsesprocenterne under stk. 7. side 6. Heraf fremgår, at bebyggelsesprocenten må overskrides, når friarealforholdene ikke derved forringes på utilfredsstillende måde. I dette tilfælde har man således ignoreret bestemmelserne i lokalplanen.

Dispensationen til at bygge i højden er en overskridelse af lokalplanen med 23%. Center for Byggeri har oplyst, at området i forvejen er ganske varieret i bebyggelse – bebyggelsesprocenter svinger fra 89 til 334 i nærområdet, - hvorfor en bebyggelsesprocent på 158 ikke er overraskende.

Argumentationen er forunderlig: hvad er formålet med en lokalplan, hvis man kan tilsidesætte den med begrundelsen, at området i forvejen er meget varieret i bebyggelsen? En lokalplan skal være et fremadrettet instrument.

Parkering:

Der påtænkes etableret parkeringspladser til biler bag bygningen, altså en parkeringsgård.

Det er fint med parkeringspladser, men ærligt talt: Dette handler om ungdomsboliger, og der bør i stedet laves mindst 180 cykelparkingspladser. Cyklerne flyder overalt, hvor der bor unge mennesker, se bare på ungdomsboligerne på svanevej. – hvor der er lavet noget, der ligner 40 cykelstativer, og der står 200 cykler...

Byggeriet bør indtænke cykelparkering.

Generelt:

Bispebjerg Lokaludvalg sætter pris på, at byens udvikling styres og koordineres for at skabe en bæredygtig og sammenhængende by. Lokalplaner er et vigtigt redskab i denne styring.

Vi vil derfor endnu engang understrege, at Nordvestkvarteret har brug for en blandet boligmasse og for grønne områder.

Vi håber derfor, at man generelt vil fremme muligheden for også at bygge familieboliger, hvilket vi selv mener, at der er større behov for, hvis vores lokalområde skal udvikles.

Vi har intet imod ungdomsboliger, men er selvsagt bekymrede for, at byggeri af ungdomsboliger aktuelt er fokus for spekulation, og at der stilles alt for få krav til kvaliteten heraf.

Med venlig hilsen

Alex Heick
Formand
Bispebjerg Lokaludvalg

