



21. december 2018

Sagsnr.
2018-0340046

Dokumentnr.
2018-0340046-3

Sagsbehandler
Peter Høiriis Nielsen

Bilag 4 Notat med forvaltningens bemærkninger til høringssvar

Der er modtaget to henvendelser i forbindelse med naboorienteringen om de ansøgte dispensationer til Kaktus Tårnene fra lokalplan nr. 551 "Kalvebod Brygge Vest II" i perioden fra den 28. november til den 19. december 2018, jf. bilag 3 Høringssvar.

Efter gennemgang af de modtagne henvendelser fastholder forvaltningen den hidtidige vurdering af de ønskede dispensationer. Der er således i forbindelse med naboorienteringen ikke fremkommet nye oplysninger eller synspunkter, som giver anledning til, at forvaltningen ændrer sin vurdering af sagen.

Nedenfor er angivet et resumé af de modtagne henvendelser og forvaltningens bemærkninger til disse.

Vesterbro Lokaludvalg

Lokaludvalget bemærker indledningsvis, at det findes højst betænkeligt, at der så kort tid efter vedtagelsen af en lokalplan skal dispenseres fra en række af de fastlagte bestemmelser. Det er udvalgets opfattelse at de nedenfor under pkt. 1 og 2 er af så principiel karakter, at de skal forelægges Teknik- og Miljøudvalget.

1. Udvalget kan ikke tilslutte sig dispensation til at udføre dele af facaden som lukkede med den begrundelse, at det ikke er muligt at overholde bygningsreglementets energikrav. Der henvises til at der overalt bygges med glas samtidig med at energikravet overholdes. Endvidere anfører udvalget, at lige præcis på dette er det vigtigt, at den åbne, aktive og transparente facade fastholdes som vedtaget i lokalplanen.
2. Udvalget kan ikke tilslutte sig, at der gives dispensation til at udføre strækninger af stien på det grønne strøg i mindre bredde end 3 meter som fastlagt i lokalplanen. En bredde på 2 meter er ikke acceptabel – to barnevogne kan dårligt komme forbi hinanden – og det kompenseres på ingen måde af en større bredde i svingene.
3. Udvalget har ingen bemærkninger til, at en mindre del af ungdomsboligerne udføres lidt større end fastlagt i lokalplanen for at gøre boligerne handicapvenlige. Udvalget går ud fra at kommunen præciserer og følger op på, at der kun kan bo handicappede i disse boliger.

Byplan Vest

Njalsgade 13
2300 København S

EAN nummer
5798009809452

4. Udvalget har ikke bemærkninger til den ønskede dispensation til midlertidigt at indrette de manglende friarealer på terræn på IKEA's grund.
5. Lokaludvalget har ikke bemærkninger til at der etableres midlertidig en midlertidig løsning med containere i skur på arealet mod Kalvebod Brygge for at løse håndtering af affald i kort afstand fra boligopgange.

Forvaltningens bemærkninger

Det fremgår af retningslinjerne for dispensationer, som Teknik- og Miljøudvalget tog til efterretning den 21. august 2017, at det er udgangspunktet, at der ikke gives dispensation, hvis lokalplanen er mindre end 4 år gammel, medmindre konkrete forhold taler for. Det fremgår af retningslinjerne, at dispensation kan overvejes, hvis der opnås bedre en bedre kvalitet, hvilket forvaltningen vurderer, er tilfældet her. Til de enkelte af lokaludvalget fremførte punkter bemærkes:

Ad 1. Det er bygherrens skitseforslag, der er baggrunden for bestemmelserne om, at facaderne mod Carsten Niebuhrs Gade, Kalvebod Brygge og Dybbølsbro i basen under de to tårne skal udformes i glas og fremstå åbne og aktive med muligheder inden for transparens. Oprindeligt var det meningen at størstedelen af basen under tårnene skulle anvendes til parkering for IKEA, om dermed skulle være uopvarmet. Dette er nu ændret, idet IKEA etablerer parkering på egen grund, og basen anvendes til kulturelle formål mv., som kræver opvarmning. Her viser energiberegninger, at en glasfacade uden partier med isolering vil medføre krav om øgning af energibehovet svarende til ekstra solceller med et arealbehov på 4-500 m², hvilket der ikke er plads til på taget af tårnene, som i forvejen er fyldt med solceller. Med hensyn til transparens skal bemærkes, at det ikke har været hensigten at facaderne i deres helhed skulle fremstå i klart glas, men med variationer inden for transparens, og dermed også partier i mat glas. Det er forvaltningens vurdering forslaget om en facade med ca. 45 % i klart, transparent glas er tilstrækkelig til at skabe den ønskede åbenhed og kontakt mellem ude og inde.

Ad 2. Ved skitseprojekteringen har hverken bygherre eller forvaltning været tilstrækkelig opmærksom på de udfordringer, som etablering af det grønne strøg på stærkt skrånende strækning ved Kaktus Tårnene medfører. For at tilgodese handicappedes færdsel bliver rampeanlægget meget langt og fylder meget på et begrænset areal. Der skal derfor ske en afvejning af hensynet til færdslen og det grønne. Her er forvaltningen enig med ansøger i, at det grønne hensyn er vigtigst. En stibredde på 2 meter er tilstrækkelig til, at to barnevogne kan passere hinanden, og løsningen giver ca. 330 m² mere grønt areal.

Ad. 3-5. Udvalgets synspunkter tages til efterretning. Med hensyn til handicapboliger kan der med hjemmel i bygningslovgivningen stilles krav herom, men der er ikke hjemmel til at kræve, at boligerne rent faktisk udlejes til handicappede.

Metroselskabet

Metroselskabet har ingen bemærkninger til det fremsendte materiale, men gør opmærksom på, at selskabet har to byggepladser i nærområdet forventelig frem til 2024, og at grundvandsstanden har betydning for projekterne.

Forvaltningens bemærkninger

Metroselskabets høringssvar er fremsendt til bygherren.