

Bilag 7 – Ansøgers bemærkninger til høringssvar lokalplan

Notat

20. mar 2017

ROUS/rous – 16114 - Rabarbervej 2

Sag Rabarbervej 2 sags nr. 514267
Emne Svarskrivelse på høringssvar
Notat nr. 1
Dato 20.04.2017
Rev. dato
Til Københavns kommune att. Laila Madsen
Fra Robert Uldahl Søndergård
Kopi til Rasmus Storgaard, Kim Lang Sørensen

Arkitema K/S
Frederiksgade 32
DK-8000 Aarhus C
T +45 7011 7011
info-danmark@arkitema.com
www.arkitema.com
CVR-nr. 15696230

Svarskrivelse på nabohøringsmateriale til byggesag nr. 514267

Hermed fremsendes svarskrivelse på nabohøringsmaterialet fremsendt af Københavns kommune.

Vi ser projektet leve op til gældende lokalplankrav. I nedenstående forholder vi os generelt til de indkomne høringssvar.

Facade og bygningsgeometri - Nybygning

Vi er uforstående overfor bemærkninger mht. facaders materialitet, da udgangspunktet for facadebearbejdningen netop har været at indarbejde materialer, der går fint i spil med områdets øvrige bebyggelse.

Der henvises i øvrigt til Arkitektonisk beskrivelse vedr. Nybygningen af 09.12.2016 - fremsendt til Københavns kommune.

Efter aftale med kommunen er projektet udformet som et u-formet volumen.

Der henvises til Notat af 15.04.2016 fremsendt til Københavns kommune – se nedenstående uddrag:

Ny Bygningen tænkes udført så det tilpasser sig lokalplansområdets øvrige bygningers udtryk i hvide og mørke nuancer. Volumen er udformet som en U karre i 3 etager, og en tagetage, der åbner op mod syd. Formen spiller sammen med de sideliggende volumener og danner en afklaret arkitektonisk afslutning af lokalplansområdet. Mod nord udføres facaden med spring der mimer de modstående længestrukturer. Adgang til boliger sker via altangange orienteret mod øst.

Det arkitektoniske hovedgreb til Nybygningen blev godkendt.

Bygningens højde – Nybygning

Den på situationsplanen viste bygningsgeometri er mod nordvest vist med en udposning. Denne er kun i 2 etager, hvorfor bygningens samlede højde også her holder sig indenfor højdegrænseplanet.

Vandværksbygningen – Funktion og udseende

I projektet var Vandværksbygningen først tiltænkt en dagligvarebutik. Dette krævede imidlertid et lokalplanstillæg. Ydermere krævede dagligvarekæderne et større m² i stueplan, hvilket ville have bevirket en større tilbygning til Vandværksbygningen. Kommunen ønskede i stedet, at man holdte sig indenfor gældende lokalplans anvendelse.

Projektteamet valgte med kommunens anbefaling, at opføre boliger da denne funktion er indeholdt i lokalplanen, jf. §3 stk. 1 "Området fastlægges til boligformål".

Facadebearbejdningen af Vandværksbygningen er lavet i dialog med kommunen, hvor respekten for den eksisterende bevaringsværdige bygning er bevaret i videst muligt omfang, sammen med nye arkitektoniske tiltag, der tilsammen gør bygningen tidsvarende. Sammenspillet mellem nye tiltag og de gamle bevaringsværdige linjer i bygningen skaber et arkitektonisk varetegn for området.

Der henvises i øvrigt til Arkitektonisk beskrivelse vedr. ombygningen af Vandværksbygningen. Dateret 09.12.2016 – fremsendt til Københavns kommune.

Trafikforhold - privat vejudlæg

Vejanlæg er udformet og dimensioneret i samarbejde med Københavns kommunes trafikafdeling og projektets landinspektør.

Udformningen af vej med mere kobler sig til det af landinspektørens – og kommunens udlagte vejudlæg, der blev defineret i forbindelse med kommunens grundslag.

Projektet er udformet i nær dialog med trafikafdelingen, der har været med i hele processen og der skabes ikke mere trafik end vejen kan bære.

Vendepladen for renovationsbilen ligger op mod eksisterende grussti mod vest og ny anlagt fortov mod øst i den fremtidige færdige bebyggelse. Vendepladsen anvendes udelukkende som manøvreareal for renovationsbilen, hvilket medvirker at brugsfrekvensen af udlagte vejudlæg er begrænset til ca. 2 gange ugentligt tømning. Der udføres en markering i belægningsarealet som føjer eksisterende grussti og fortovet sammen.

Parkeringsforhold

Vi har fået overført 6 P-pladser fra matr. 123c og har indarbejdet disse i nærværkede projekt, hvorfor vi mener at lokalplanens krav er overholdt – uddrag fra dispensationsoversigten:

Det ønskede parkeringskrav for ungdomsboliger lever op til kravene i Kommuneplanen 2015 og forholder sig til, at der er et mindre behov for bilparkering ved ungdomsboliger, end der er ved almindelige boliger. Det ønskede parkeringskrav for boligerne på 2.-3. sal er det samme, som der er dispenseret til på de øvrige matrikler i lokalplansområdet.

Udover opfyldelse af ovenstående ønsket krav vil projektet medtage 6 parkeringspladser i konstruktionen, som overføres fra daginstitutionen matr.nr. 123c.

Notat

20. mar 2017

ROUS/rous – 16114 - Rabarbervej 2

Øvrige lodsejere i lokalplansområdet har ikke P-pladser i konstruktion, og dermed ikke opfyldt lokalplanens krav om min. 50 % af parkeringsdækningen i konstruktion.

Dette har bevirket at vi på nær 2 HC-busholdepladser har alle P-pladser i konstruktion under nybygningen, da vi i nærværende projekt har "arvet" de manglende parkeringspladser i konstruktion fra lokalplansområdets øvrige bebyggelser.

Dette har forøget anlægssummen for nærværende projekt betydeligt.

Friareal

Indenfor lokalplanområdet er der som helhed generelt et overskud af friareal.

Der henvises til helhedsplan dateret 11.05.2016 fremsendt til Københavns kommune.

Efter aftale med Københavns kommune er der ansøgt dispensation for at medregne arealer på fælles tagterrasser samt hele gårdarealet over parkeringskælder som friareal.

Herved overholdes de af kommunen stillede krav til friareal.

Forurennet grund

Der er indhentet § 8 tilladelse på både nybyggeriet såvel som Vandværksbygningen i nær dialog med kommune samt region. Herved foreligger godkendelse og accept på, hvorledes projektet kan udføres forsvarligt og iht. gældende lovgivning mht. miljø.

Med venlig hilsen

Robert Uldahl Søndergård
Sags arkitekt Arkitema.