

CENTER FOR BYGNINGER
Njalsgade 13
1504 København V

Ryesgade 19A, 3.sal
2200 København N

☎ 26 74 56 15

michael@livli.dk
www.livli.dk

2. juni 2015

Vores ref.: 13079

Svar på skrivelse af 26.05.2015

Byggesag: Gammel Jernbanevej 13, 2500 Valby
Jeres ref.: 503294

Vi ser konstruktivt på bekymringerne i høringssvarene og har, for at forklare projektet yderligere, inviteret en række naboer til et møde. Desværre har der ikke været nogen henvendelser fra de berørte parter.

I det følgende vil vi besvare de 19 høringssvar som vi har modtaget. Da det overvejende er de samme områder som går igen, har vi valgt at sammenfatte besvarelsenerne i nedenstående punkter:

- Opgørelse over indkomne høringssvar
- Området
- Bebyggelsesforslaget
- Indblik- og skyggeforhold
- Friarealer og parkering
- Eventuel lokalplan
- Kommentarer til underskriftsindsamling
- Mulige justeringer til projektet

Opgørelse over indkomne høringssvar

Skemaet viser en opgørelse over de overvejende bekymringer som fremgår af de indkomne høringssvar.

Adresse	Husnr.	Skyggeforhold	Indbliksgener	Tæt på skel, indfaldspåvirkning, udsyn til kirken	Parkering	Bebyggelsesprocent	Friarealprocent	Mere grønt
Gammel jernbanevej	12, 2.tv	x		x	x	x		x
Gammel jernbanevej	12, st.th.	x	x		x	x		
Gammel jernbanevej	12, st.tv.							
Gammel jernbanevej	5, st.tv.							
Gammel jernbanevej	14, 3.th			x	x	x	x	
Gammel jernbanevej	14 st.th.	x		x				
Skovbogårds Allé	3	x	x		x			
Niels Birk					x	x	x	
Valby Kirkevej	6		x	x		x		
Valby Kirkevej	4		x	x	x	x		
Valby Kirkevej	12			x	x	x		
Valby Kirkevej	3	x	x	x	x		x	x
Valby Kirkevej	7	x	x	x	x	x		
Valby Kirkevej	8	x		x	x			
Valby Kirkevej	5	x			x	x		
Antoinettevej	9	x		x	x			
Valhøjvej	18			x	x	x		
Valhøjvej	15, st.th				x	x	x	
Valhøjvej	15, 2.th				x	x		

Området

Vi ønsker, at bygge på en grund med både spændende og svære udfordringer. Netop fordi den henvender sig både til Gammel Jernbanevej, hvor der bygges i op til 6 etager i et karréformsprog og mod Valby

Kirkevej, hvor der ligger parceller i op til 3 etager. Det er en stor udfordring, når man skal tilgodese arkitekturen og miljøet på begge sider af matriklen. Vi har arbejdet med at tegne singleboliger og familieboliger med udspring i den befolknings sammensætning som bor i Valby i forvejen, og som vi har studeret os frem til, at der er stor boligefterspørgsel fra, da disse gerne vil blive i bydelen. Projektet rummer 9 familieboliger og 5 singleboliger.

Derudover har vi gjort betragtninger ift. byggestil og analyseret Gammel Jernbanevej historisk og i formsprog og forsøgt at tegne et tidssvarende hus som ikke er tilbagestræbende, men som forholder sig til konteksten - også i bebyggelsesprocent og friarealer. Vi har ligeledes studeret Valby Kirkevej og øvrige veje omkring. Det er vores oplevelse at parcelstrukturen slutter ved Valby Kirkevej 3, som på modsatte side af Valby Kirkevej, og at matriklen Gammel Jernbanevej 13 afslutter karréen mod Gammel Jernbanevej 11 og "udfylder" mod nabokarréen Gammel Jernbanevej 15.

Vores ambition har ift. Valby Kirkevej været, at nedtrappe bygningen og afslutte lavt med afstand i mødet med parcelstrukturen på Valby Kirkevej, modsat Gammel Jernbanevej 15, som møder parcelstrukturen med 5 etager.

Bebyggelsesforslaget

Hvad angår rammerne i kommuneplanen ift. friarealer og bebyggelsesprocent, så svarer vores bebyggelse ca. til rammerne i et B5 område, som også afspejler øvrige B5 områder i Valby med karrébebyggelse, hvor der nogle steder også er en stor kontrast i omfanget bebyggelserne imellem.

Udfordringen på matriklen er netop, at man i KP11 tillader 6 etagers byggeri, men klarificerer det som et B3 område. Spændet over vores matrikel er naboen Gl. Jernbanevej 11, hvor bebyggelsesprocenten er 182, Gammel Jernbanevej 15, hvor bebyggelsesprocenten er 276 (begge med friarealer omkring 15%), som svarer til et B6 område og så Valby Kirkevej 3 og 4, hvor bebyggelsesprocenten er meget lav med større friarealer, som svarer til et B3 område. Vores udfordring har været, at finde den rigtige balance i dette store spænd, som udover procentregnestykkerne også skal kunne give mening i funktion, udfylde et boligbehov og som æstetisk fysisk kan udfylde karréstrukturen på Gammel Jernbanevej, samtidig med at den også lægger sig lavt mod Valby Kirkevej.

Projektets konkrete arkitektur er udsprunget af et æstetisk analysearbejde af de røde teglstensfacader mod Gammel jernbanevej med hvide altaner og lodrette symmetriske vinduesbånd.

Den bratte lukkede gavl som opleves mod Valby Kirkevej fra Gammel Jernbanevej 15, har vi ville give et modsvar på med en nedtrapning af bygningsvolumenet og med gavle, som ved deres vinduesåbninger, er med til at give spil og nuancer i facaderne.

Teglstensfacaderne er opdelt i felter med tilbageliggende nicher, hvor vi arbejder med et vinkelforbandt for at give noget kvalitet tilbage til det samlede facadebillede mod Gammel jernbanevej. Mod gårdrummet og Valby Kirkevej har vi valgt udfyldninger med træbeklædning for et blødere udtryk.

Tagterrasserne ligger i to niveauer og er tænkt som naturlige mødesteder for de fremtidige beboere. Adgangen til tagterrasserne er nem for alle beboere, uanset hvor de bor, og er med til at give en større social sammenhængskraft i stor modsætning til de klassiske karrébebyggelser, hvor gårdrummet er langt væk og hvor beboerne derved ikke møder deres naboer i dagligdagen.

Indblik- og skyggeforhold

For at undgå indbliksgener er værnene på tagterrasserne trukket tilbage, således at indblikket mod de nærmeste naboer undgås. Særligt på den lave tagterrasse, hvor værnet er trukket 2 meter tilbage, således at man ikke kan se ned i nabohaven. Indbliksgener fra lejlighederne er ikke anderledes, end de er fra karréen nord for. Vinduerne er ikke større end, at de i omfang overholder dagslysnormen.

Det er uundgåeligt, at der kommer skygger fra en ny bygning i en eksisterende kontekst. Skyggepåvirkningen er ikke så omfattende, som frygtet i mange af høringssvarene. Skyggepåvirkningen fremgår af skyggediagrammerne og vil på visse årstider og tidspunkter påvirke de nærmeste naboer – de naboer som er blevet hørt direkte fra Center for Bygninger. Endvidere vil projektet ikke påvirke det nyetablerede gårdmiljø i karréen nord for matriklen i sommermånederne. Det fremgår ligeledes af skyggediagrammerne. Skyggen som falder her, kommer fra Gammel Jernbanevej 11.

Friareal og parkering

Flere høringssvar beror på et friareal på 25%. Dette er ikke korrekt. Det samlede friareal er på 41%, som er svarene til kravet i et B5 område i KP11.

Dernæst er der en opfattelse af, at der kun indrettes 6 parkeringspladser. Der indrettes 7 parkeringspladser som svarer til parkeringsnormen i KP11, der beskriver én parkeringsplads pr. 200 boligkvadratmeter.

Eventuel lokalplan

Vi har arbejdet sammen med Center for bygninger og Center for Bydesign i ca. et år omkring projektet, og vi har haft en meget konstruktiv dialog, hvor mange forslag og retninger har været drøftet.

Da vores matrikel er den eneste i nærområdet som har udfordringen med grænsefladen mellem karrébyggeri og parcelbyggeri, tænker vi, at det vil være et omfattende arbejde på baggrund af denne matrikel alene, at udforme en lokalplan, hvorimod en forsat dialog med Center for Bygninger omkring projektet vil være mere gunstigt for alle parter.

Kommentar til underskriftsindsamlingen

Vi må desværre konstatere, at det materiale som er husstandsomdelt i Valby, for at stoppe vores byggeplaner på grunden, flere steder er faktisk forkert og andre steder ikke afspejler projektet korrekt.

Faktuelle fejl:

I det omdelte materiale fremgår det, at friarealet udgør 25% og at der kun indrettes 6 parkeringspladser. Dette er ikke korrekt. Friarealet udgør 41% og der indrettes 7 parkeringspladser.

Fejl i kommentarer omkring skyggeforhold ved Jesus Kirken

Projektet ligger så langt fra kirken, at skyggepåvirkningen må anses som ubetydelig. Den korrekte skyggepåvirkning kan ses på skyggediagrammerne.

Fejl i kommentarer omkring indfaldet ved Valby Kirkevej

Grunden er i dag beplantet med buske og høje træer. Det er derfor ikke korrekt, at projektet fjerner en udsigt fra hjørnet af Gammel Jernbanevej mod kirken – den udsigt eksisterer ikke den dag i dag.

Fejl i højder på skitse

Illustrationen, hvor bygningen er lagt ind i streger på et fotounderlag er manipuleret negativt. Hverken den 6 etagers bygning eller den 3 etagers bygning vil nå de højder der er illustreret. De bliver begge lavere. Vi overholder f.eks. samme gesimskant som tagfoden på Gammel Jernbanevej 11. Af bilagene fra høringsmaterialet fremgår de korrekte højder som er målfaste og i overensstemmelse med virkeligheden.

Underskrivere

Vi kan konstatere, at mange af dem som har skrevet under slet ikke bor i Valby, men både i andre bydele i København og fra andre steder i landet.

Mulige justeringer

Vi har forståelse for naboerne på Valby Kirkevejs bekymringer for en opdeling af området og vi ser konstruktivt på de høringssvar som er kommet ind.

Den overvejende bekymring for indfaldet mod Valby Kirkevej, og ønsket om oplevelsen af Valby Kirkevej som en grøn akse, kan evt. imødekommes ved, at den del af byggeriet, som ligger lavt langs Valby Kirkevej, kan trækkes tilbage på matriklen. Det vil give et friareal mod Valby Kirkevej foran bygningen, som kan fungere semioffentligt for naboer og ved beplantning at give en grøn oase på hjørnet tilbage til Valby Kirkevej. Denne løsning vil også give et endnu bedre udsyn til Jesus Kirken end der i dag. Ligeledes vil denne oase også lægge sig op af fornyelsesprojektet af selve Gammel jernbanevej.

Med venlig hilsen



Michael de Lichtenberg

Arkitekt MAA