



Finn Rudaizky, MB

5. november 2018

Sagsnr.
2018-0284411

Dokumentnr.
2018-0284411-2

Holmens Kanal - lokalplan Laksegade Øst

Kære Finn Rudaizky

Tak for din henvendelse fra den 24. oktober 2018 til teknik- og miljøborgmester Ninna Hedeager Olsen vedrørende lokalplan Laksegade Øst. I henvendelsen spørger du til forvaltningens beslutning om at reducere omfanget af boliger, der muliggøres med lokalplanen, i forhold til det, der tidligere har været drøftet med grundejer. Borgmesteren har bedt mig besvare din henvendelse.

Du stiller i henvendelsen flere spørgsmål:

- 1) Kommunen behøver flere boliger af varierende størrelse også i Indre By. Hvad er baggrunden for forvaltningens initiativ med at reducere boligandelen fra 43 procent til 25 procent?
- 2) Området omkring Holmens Kanal er i dag entydigt præget af erhverv. Flere boliger vil skabe mere liv og tryghed i kvarteret også om aftenen. Hvordan vil forvaltningen sikre dette og intentionerne i kommuneplanen i øvrigt med det færre antal boliger?
- 3) Hvorledes forholder forvaltningen sig til det brev udvalgets medlemmer herunder borgmesteren har modtaget fra Boligkontoret Danmark om mulighederne for almene boliger på Holmens Kanal?

Herunder følger forvaltningens redegørelse og svar på de tre spørgsmål:

Ad 1)

Kommuneplanen giver mulighed for, at der kan indrettes op til 50 % boliger i området. Idet der er tale om eksisterende, tæt bebyggelse, som ligger ud til den støjbelastede vej Holmens Kanal, har Teknik- og Miljøforvaltningen dog ønsket at få belyst fra ejeren, om en andel på 50 % boliger i området er mulig at realisere.

Ejendommens ejer har derfor leveret en indledende gennemgang af områdets dagslys- og støjforhold. Forvaltningen har sammenholdt dette med de gældende fredningsforhold, som kan gøre det vanskeligt at håndtere eksempelvis vejstøj med brug af særlige vinduesløsninger, og muligheden for at tilvejebringe opholdsegnete friarealer i det særdeles tæt bebyggede kvarter.

Byens Udvikling

Njalsgade 13
Postboks 348
2300 København S

EAN nummer
5798009809452

Resultatet af denne helhedsvurdering blev, at forvaltningen anså det for realistisk at anvende minimum 25 %, svarende til 9.146 m², til boliger. Yderligere 6.586 m², altså op til de 43 %, kan efter forvaltningens vurdering måske anvendes til boligformål. Men da det er arealer beliggende i eksisterende bygningsmasse, vil det kræve yderligere undersøgelser og dokumentation fra bygherre, før forvaltningen kan vurdere, om disse arealer reelt kan anvendes til boligformål. Det er på nuværende tidspunkt og med det kendskab, grundejer har til ejendommen, usikkert, om de kan realiseres som boliger.

For ikke at stå i en situation, hvor en lokalplan muliggør boliger, som det er meget usikkert om kan realiseres, besluttede Teknik- og Miljøforvaltningen, at lokalplanforslaget i første omgang kun skal muliggøre i alt 25 % boliger, svarende til 9.146 m². Hvis grundejer siden tilegner sig mere detaljeret viden om muligheden for at indrette boliger i den øvrige del af ejendommen ud over de 25 %, vil der kunne søges om et tillæg til lokalplanen for at muliggøre dette. Denne tilgang giver også større sikkerhed for, hvor mange almene boliger der kan stilles krav om, hvilket gør muligheden for planlægning og realisering af almene boliger større.

Ad 2)

Forvaltningen ser gerne flest mulige boliger realiseret i området op til kommuneplanrammens loft på 50 %. Som nævnt ovenfor er der dog tale om et særdeles komplekst kvarter bestående af eksisterende, tæt byggeri, som er underlagt frednings- og bevaringskrav, og som er påvirket af støj fra Holmens Kanal og Bremerholm. Grundet byggeriets tæthed er det samtidig vanskeligt at skaffe egnede friarealer og tilstrækkeligt dagslys til boliger. Forvaltningens faglige vurdering er, at en anvendelse af 25 % af etagearealet til boligformål også vil bidrage væsentligt til at sikre tryghed og liv i kvarteret, også om aftenen. Forvaltningen forventer, at boliger primært vil kunne realiseres mod Laksegade, Vingårdstræde og Asylgade, og i mindre grad mod den støjbelastede og mindre opholdsprægede Holmens Kanal. Der kan altså forventes en højere koncentration af boliger omkring kvarterets indre gader, hvor fodgængere derfor vil få desto bedre og mere trygge forhold. Forvaltningen bemærker desuden, at der i to karréer mellem Bremerholm og Asylgade, som støder op til de gader, der nævnes ovenfor, er eksisterende boliger, som vil bidrage til at forstærke den ovennævnte effekt.

Ad 3)

Forvaltningen antager, at der her henvises til det brev fra Boligkontoret Danmark dateret d. 14. september 2017, som grundejer for nylig har fremsendt til udvalget. Brevet blev oprindeligt fremsendt til forvaltningen i 2017 som et led i sagens afklaringsfase, hvor forvaltningen og grundejer har afholdt møder med to almene

boligselskaber, herunder Boligkontoret Danmark. I brevet redegøres for de vanskeligheder, der kan være forbundet med at indrette almene boliger i områdets eksisterende, ældre bygninger. Et andet boligselskab, som forvaltningen og grundejer også har været i dialog med, har ytret samme bekymring. Dog har dette andet boligselskab vurderet, at det vil være muligt at indrette almene boliger i en eksisterende bankbygning fra 1960'erne, som jf. lokalplanforslaget kan ombygges. På denne baggrund fastlægger lokalplanforslaget, at almene boliger skal placeres i den pågældende eksisterende bygning, samt i lokalplanområdets eneste nybyggeri, hvilket Boligkontoret Danmark i det omtalte brev også nævner som en realistisk mulighed. Forvaltningen har således i lokalplanarbejdet fulgt de anbefalinger, som fulgte af dialogen med de to involverede boligselskaber.

Det bemærkes, at indstillingen om lokalplanforlaget ikke blev vedtaget på Teknik- og Miljøudvalgets møde den 29. oktober, og at forvaltningen nu går i gang med en yderligere belysning af spørgsmålet om muligheden for at etablere boliger og almene boliger. Vi forventer, at en revideret indstilling vil komme til udvalgsbehandling primo 2019.

Med venlig hilsen

Karsten Biering Nielsen
Vicedirektør

Emne: Holmens Kanal - Lokalplan Laksegade Øst

Fra: Finn Rudaizky (Borgerrepræsentationen)

Sendt: 24. oktober 2018 18:15

Til: Borgmesteren TMF; Jacob Christensen

Emne: Holmens Kanal - Lokalplan Laksegade Øst

I forbindelse med lokalplanforslaget for Laksegade Øst, (Holmens Kanal m.fl.), fremgår det, at forvaltningen gennem et sent initiativ i forberedelsesprocessen har ønsket at reducere antallet af boliger i forbindelse med omdannelsen fra erhverv.

Kommunen behøver flere boliger af varierende størrelse også i Indre By. Hvad er baggrunden for forvaltningens initiativ med at reducere boligandelen fra 43 procent til 25 procent?

Området omkring Holmens Kanal er i dag entydigt præget af erhverv. Flere boliger vil skabe mere liv og tryghed i kvarteret også om aftenen. Hvordan vil forvaltningen sikre dette og intentionerne i kommuneplanen i øvrigt med det færre antal boliger?

Hvorledes forholder forvaltningen sig til det brev udvalgets medlemmer herunder borgmesteren har modtaget fra Boligkontoret Danmark om mulighederne for almene boliger på Holmens Kanal?

Venlig hilsen
Finn Rudaizky