



Forslag til lokalplan Strandgade Nord. "Wilders -, Krøyers -, Grønlandske Handels Plads" med tilhørende kommuneplantillæg.

Hvidbog over emner i indsigelser/henvendelser.

Sagsnr.
2012-66242

Dokumentnr.
2012-361216

Sagsbehandler
Morten Wigh Felsen

Planforslagene har været i offentlig høring fra den 21. februar til 20. april 2012 og forslag om ændring af bebyggelsesplanen på Krøyers Plads har været i naboorientering i perioden 23. april til 7. maj 2012. I disse perioder er der modtaget henholdsvis 27 og 2 indsigelser/henvendelser, jf. bilag 3 og 4.

Dette dokument er en del af besvarelsen på henvendelser/indsigelse om planforslagene "forslag til lokalplan Strandgade Nord. "Wilders -, Krøyers -, Grønlandske Handels Plads" med tilhørende kommuneplantillæg".

Hovedvægten af henvendelserne omhandler gener som de aktuelle projekter samt byrummene som planlægningen afstedkommer.

Angående spørgsmål vedrørende ejendomsbeskatningen, der er rejst i henvendelser for de enkelte ejendomme, kan det oplyses, at dette forhold ikke reguleres lokalplanmæssigt.

- 1) *Kommuneplanmæssige forhold, henvendelserne 14, 16 og 23.*

Christians Lokaludvalg og Christianshavns Lokالرåd samt Wilders Plads A/S fremfører undren over de kommuneplanmæssige rammer for Krøyers Plads i forhold til bestemmelsen om maksimal bebyggelsesprocent på 150 pr. ejendom i den eksisterende lokalplan nr. 308 "Wilders Plads" samt over, at der er muliggjort en bygningshøjde på 28 m i forhold til den omliggende historiske pakhusbebyggelse. Endvidere påpeges det, at projektet "Egeraat tårne"-projektet var med et mindre etageareal end det nuværende projekt for Krøyers Plads.

Wilders Plads A/S ønsker med baggrund i den hidtidige ramme på 150 i bebyggelsesprocent svarende til teoretisk byggemulighed på 2.100 m² til senere udnyttelse.

Lone Post er forundret over at rammerne i den eksisterende lokalplan giver mulighed for en øget bebyggelsesprocent. Andre frygter, at holdningen til bygningsfortætning ændres, f.eks. for de kommende byggemuligheder på "Papirøen".

Sebastian Schiørring finder at friarealprocenten for erhverv bør følge tallet for bolig.

Center for Bydesign

Njalsgade 13, 5, 5013
Postboks 449
2300 København S

Telefon
3366 1331

E-mail
morfel@tmf.kk.dk

morfel@tmf.kk.dk

Bemærkninger

Muligheden for en konkret byplanmæssig vurdering af bebyggelsesforholdene/-mulighederne på enkelte ejendomme med overholdelse af en fælles maksimal byggemulighed/ bebyggelsesprocent er nu indarbejdet i kommuneplanen som en generel mulighed i flere anvendelsesområder, hvor det er planmæssigt begrundet. Projektets omfang blev inden udviklingen af det konkrete projekt forelagt Teknik og Miljøudvalget den 28. januar 2011 med en ramme for det mulige etageareal på mellem 18.000 m² og 24.000 m². Der er ved vedtagelsen af planforslagene taget stilling til tidligere henvendelser om de planmæssige forudsætninger for området med henblik på boliger og arbejdspladser til nogle af de forventede mange nye københavnere.

Den maksimale bygningshøjde, der er foreslået i kommuneplantillægget er fremkommet i forbindelse med udviklingen af byggemuligheden på Krøyers Plads set i forhold til stedet og den omliggende bebyggelse samt placeringen ved havnen.

Vedrørende Wilders Plads A/S ønsker til tilsagn om en teoretisk byggemulighed på 2.100 m² til senere udnyttelse kan en sådan ordning ikke anbefales, idet byggemulighederne i givet fald vil ske ved en konkret projektudvikling i forbindelse med udarbejdelse af ændrede lokalplanbestemmelser for et sådant fremtidigt projekt.

I kommuneplanen er der differentiering af kravet om arealer med forskellig anvendelse således at friarealkravet til børneinstitutioner eksempelvis et 100 pct. i forhold til etagearealet og her 10 pct. for erhverv.

Der tages her kun stilling til forhold inden for det konkrete planområde, De konkrete planbestemmelser for Christiansholm bliver fastlagt når bebyggelsesforholdene skal ændres der.

- 2) Projekter, henvendelserne 1, 2, 4, 5, 6, 7, 11, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 23, 25, 26, 27 og 2A*

Der både ros og kritik af bebyggelserne på Krøyers Plads og på henholdsvis Lejerbos to ejendomme samt bebyggelse på Grønlandske Handels Plads, men overvejende kritik.

Der er kritik af at der presses et for stort bygningsvolumen ind på grunden. En bygningskrop med meget skulpturelle bygningsvolumener er fremmed for stedet. Der tvivles på at arkitekturen er langtidsholdbar.

Akademiraadet har den 14. maj 2012 fremsendt en supplerende udtalelse til deres tidligere udtalelse henvendelse nr. 1, hvori rådet udtaler sig generelt positivt stemt over for projektet på Krøyers Plads,

men finder, at det bærer præg af et overskud af virkemidler og bør forenkles og forstærkes til pladsen, havnen og bryggen. Rådet har bemærkninger om pladsrummet Krøyers Plads, boligblokken og glasbroen mellem erhvervsblokkene. Rådets brev er vedlagt sagen som bilag 10.

Der er redegjort under punkt 3 om de anførte baggrunde for kritikken.

3) Bebyggelsesprocent, henvendelserne 4, 11, 14, 16, 18, 20, 23 og 25

Den øgede bebyggelsesprocent på 200 mod tidligere 150 på Krøyers Plads anses hovedsageligt begrundet i økonomi for en developer og arealet bør også tjene almenvellet bl.a. med offentlig adgang for københavnere til et åbent offentligt byrum, et torv i forbindelse med havnebassinet. Bl.a. Pauli Wulff og lokalrådet fremfører de økonomiske vinkler på sagen.

Wilders Plads A/S ønsker som nævnt oven for den hidtidige ramme på 150 i bebyggelsesprocent svarende til teoretisk byggemulighed på 2.100 m² til senere udnyttelse. Lejerbos afdelinger 218-0 og 218-1 ønsker ligeledes reserveret byggemulighed op til bebyggelsesprocent 150 til senere udnyttelse.

Bl.a. Lokalrådet undres og sammenligner med tidligere projekters bebyggelsesprocent i forhold til den aktuelle bebyggelsesprocent.

Laila og Erik Westerberg foreslår en ny plan med en langt mindre bebyggelsesprocent så området kan bevare lys og luft og mulighed for oprettelse af et rekreativt område.

Bemærkninger

Projektet på Krøyers Plads er blevet til på baggrund af en projektudvikling til den konkrete blanding af butikscenter, serviceerhverv og boliger samt en placering i et område med meget forskelligartede bebyggelser og byrum, herunder herlighedsværdierne ved en placering ved store byrum inderhavnen og et havnebassin.

Der fastlægges/opretholdes bestemmelse om en promenade langs Inderhavnen, Trangraven og kanalerne. På Krøyers Plads skønnes der at være rekreative værdier i de planlagte friarealer med inspiration fra deltagerne i tre workshops ved udvikling af ejendommens bebyggelsesforhold, herunder tilbuddene til Christianshavnerne.

4) Alternativ bebyggelsesplan, henvendelserne 14, 15, 21, 22, 25, 27 og 2A

Henvendelsen fra Wilders Plads Ejendomme foreslår, at ejendommen matr.nr. 32 Christianshavn, kan anvendes til serviceerhverv i sin fulde

udstrækning ligesom i den nugældende lokalplan nr. 308 ”Wilders Plads”. Indretning af de relativt små byggefelter med minimum 30 pct. boliger, vil medføre en uhensigtsmæssig uflexibel mulighed for at udnytte byggefelterne.

Danmarks Naturfredningsforening støtter et tidligere forslag fra Christianshavns Lokaludvalg om at ejendommen Grønlandske Handels Plads udlægges til offentligt kreativt formål.

NCC har fremsendt forslag til revideret bebyggelsesplan for boligbebyggelsen på Krøyers Plads. Dette forslag har været sendt i supplerende naboorientering. Forslaget er vist som bilag 7. Forvaltningen kan anbefale de fornødne ændringer i lokalplanforslaget med tilhørende bilag, idet den ændrede bebyggelsesplan med dens opdeling, ændrede tagform, terrasser, udkragning over havnepromenaden og opdelt forløb og placering langs Strandgade indgår med en bedre helhedsvirkning for enden af havnebassinet end det oprindelige forslag.

NCC foreslår endvidere ændring/tilføjelse af kommentarer om passager højde i vindueshuller til lokalplanens § 6, stk. 1c) og § 7, stk 2 f+j).

Bemærkninger

På baggrund af henvendelsen fra Wilders Plads Ejendomme foreslår forvaltningen, at § 3, stk. 1, pkt. b, tilføjes følgende: Ejendommen matr.nr. 32 Christianshavn, kan dog anvendes til serviceerhverv i sin fulde udstrækning. Indretning af de relativt små byggefelter med minimum 30 pct. boliger, vil medføre en uhensigtsmæssig uflexibel mulighed for at udnytte byggefelterne.

Vedrørende forslaget til fastlæggelse af ejendommen Grønlandske Handels Plads til offentligt kreativt formål er der taget stilling til, at bebyggelse kun kan ske ved tilvejebringelse af nye lokalplanbestemmelser.

Den af NCC foreslåede ændrede bebyggelsesplan og de deraf følgende reviderede bestemmelser i lokalplanforslaget med tilhørende bilag kan anbefales godkendt.

5) Kig på tværs/ bebyggelsesplan, henvendelse 7 og 27

Tegnestuen Erik Møller Arkitekter fremhæver, at en ændring af bebyggelsesplanen ved, at der muliggøres en plads foran Arktisk Institut og 12,5 fra skellet mellem Krøyers Plads og ejendommen for Nordatlantens Brygge vil der bl.a. opretholdes nogle kvaliteter ved oplevelsen af at være på en ø med kig til vandområder på to sider af øen.

Arkitekt Godfred Louis-Jensen påpeger, at boligblokken ved Krøyers Plads/Nordatlantens Brygge blokerer for kig på tværs af øen.

Bemærkninger

Med den nu af bygherren NCC foreslåede bebyggelse - der forløber langs hele enden af havnebassinet skønner forvaltningen, at der er taget bedst hensyn til bybilledet alt i alt både lokalt og fra Havnegade m.v.. Med bebyggelsesplanen er der taget hensyn til de kig der er typisk ved at færdes på denne del af Strandgade/øen, med skiftevis kig mod Inderhavnen og Christianshavns Kanal.

- 6) *Promenade/ brygge/ Offentlig adgang /bådepladser/ udsigtspunktet, henvendelserne 10 15, 20, 23, 24 og 25*

Danmarks Naturfredningsforening og Friluftsrådet København værdsætter bestemmelserne om havnepromenaderne og bryggerne som offentligt tilgængelige og ikke må reserveres til formål der gør at der ikke er offentlig adgang.

Lejerbo gør indsigelse mod, at der er normal offentlig adgang via havnepromenaderne, da disse også anvendes som forareal til anvendelse af kajarealerne til marinafunktioner.

Christianshavns Lokalforsamling har stor opmærksomhed omkring tilgængelighed og henleder forvaltningens opmærksomhed på, at der skal være fuld tilgængelighed til alle offentlige områder af det kommende byggeri.

Sebastian Schiørring mener, at der bør tænkes beplantning langs promenaderne.

Bemærkninger

Det rejste problem med, at promenadearealet er for smalt til både at rumme beboernes og sejlernes ophold på kajarealerne samtidigt med at der er offentlig passage er et område der må reguleres via retningslinjer for brugernes adfærd og i forhold til hvad der er tilladt ved byggetilladelse for arealets indretning m.v..

Forvaltningen vurderer, at der ikke er særlige forhold der gør, at der ikke bliver fuld tilgængelighed til alle offentligt tilgængelige arealer der etableres.

Beplantning langs promenadearealerne vil fremstå som hegning, hvilket er imod ideen om, at kajområdet skal fremstå med en åben karakter efter de retningslinjer, der er for de væsentligste byrum

- 7) *Bygningshøjde/byens profil, henvendelserne 4 11, 16, 17, 18 og 23*

Arkitekt Pauli Wulff finder at bygningsvolumenet er forskelligt og fremmed for stedet.

Joakim Søby Okholm mener bl.a., at Christianshavns profil fra områder vest for Inderhavnen bliver overskygget af den kommende bebyggelse på Krøyers Plads.

Henholdsvis Christianshavns Lokaludvalg og Christianshavns Lokaleråd mener ikke, at den kommende bebyggelse skal overtrumfe bebyggelsen Nordatlantens Brygge m.fl. Tagtoppene på de forskellige nye bygninger har alle højder, som er flere meter højere end de omkringliggende bygninger og de vil, trods gode hensigter med sigelinjer til vandet, overskygge udsynet til de historiske huse i området.

Lone Post m.fl. er meget imod at der bygges så tæt og kompakt i højde og drøjde på den smukke plet Krøyers Plads.

Leila og Erik Westerberg sender indsigelse mod projektet på Krøyers plads idet det vil skæmme den omgivende ældre bebyggelse, at man vil bygge op til 8 m højere end højden på de eksisterende bygninger.

Bemærkninger

Projektet er udviklet under stor hensyntagen til, at det skal være en nutidig arkitektur med respekt for omgivelserne - og ikke som en kopi af omgivelserne som i øvrigt fremstår meget uens bortset fra gavlmotivet mod Inderhavnen og bebyggelse parallelt med Strandgades forlængelse i forskellige facadelængder. De største herlighedsværdier ved placeringen er det store havnerum og arealerne op hertil.

Projekter på en ubebygget grund vil altid ændre udsigten fra nogle arealer og danner i sig selv en udsigt.

8) Tagform/tagmateriale, henvendelserne 1 16 og 26

Akademiraadet finder, at dette meget følsomme område kunne fortjene en mere ukritisk gentagelse af tidens formsprog med knækkede tagformer og græs på taget.

Lokalerådet synes, at der er spændende tanker ved et byggeri, som forholder sig til bygningens tagkonstruktioner på Krøyers Plads som en slags 5. facade. Lokalerådet mener også, at den påtænkte begrønning af facaderne er god og vigtig, ligesom rådet sætter stor pris på den store fokus på bæredygtighed, som man håber, vil blive overholdt og fortsatte frem til, at bygningerne står færdige.

Martin Nielsen er betænkelig ved grønne tage og foreslår, at der ikke tillades allergifremkaldende beplantninger.

Bemærkninger

Akademiraadet udtrykker i høringssvaret en positiv indstilling til udvikling af projektet mod en skala- og materialemæssig tilpasning til placeringen, men er kritiske over for byrum og arkitektur.

Akademiraadet har, efter afholdt møde med arkitekterne og forvaltningen, sendt et uddybende brev af 14. maj 2012, bilag 10. Det er aftalt, at føre en dialog om projektets videre udvikling.

NCC påregner fortsat en begrønning af projektet.

Vedrørende ønsket om at undgå allergifremkaldende beplantninger henviser til besvarelsen ad 17)

9) Boligtyper, henvendelserne 6, 14 og 1A

Anne Preisler Sommer mener, at de der savner noget at bo i er studerende.

Henvendelsen fra Wilders Plads Ejendomme finder, at det anvendelsesmæssigt er for ensidigt med serviceerhverv på Krøyers Plads og kun 30 pct. beboelse. Så hellere 50 pct. eller 80 pct. beboelse som der var i det tidligere projekt fra Erick van Egeraat

Christianshavns Lokaludvalg henstiller, at det bliver et krav til NCC ved nybyggeriet på Krøyers Plads, at der afsættes areal til prisbegunstigede boliger (Ældreboliger, kollegieboliger, sociale boliger)

Bemærkninger

Bestemmelserne i lokalplanen er ikke til hinder for, at der indrettes prisbegunstigede boliger i området, men der er i planeloven ikke mulighed for at kræve det.

Vedrørende krav om en større andel boliger end kravet på 30 pct. er det det samme som i den nugældende lokalplan nr. 308 "Wilders Plads". Ved kommende fornyelse af bebyggelse ud over det der er muliggjort på Lejerbos ejendomme m.fl. – kan kun ske på baggrund af udarbejdelse af ændrede lokalplanbestemmelser, hvor der også vil være mulighed for at vurdere fordelingen mellem erhverv og boliger på øen.

10) Erhvervsfordeling, henvendelserne 14 og 20

Henvendelsen fra Wilders Plads Ejendomme foreslår, at ejendommen matr.nr. 32 Christianshavn, bør anvendes til serviceerhverv i sin fulde udstrækning ligesom i den nugældende lokalplan nr. 308 "Wilders

Plads". Indretning af de relativt små byggefelter med minimum 30 pct. boliger, vil medføre en uhensigtsmæssig ufleksibel mulighed for at udnytte byggefelterne.

Lejerbo er af den opfattelse at der ikke er brug for et yderligere erhvervsbyggeri, hvorimod boliger vil være velkomne forudsat friarealerne hertil er til stede. Lejerbos ønske er især begrundet i opfattelsen af den trafikale infrastruktur i området.

Bemærkninger

På baggrund af henvendelsen fra Wilders Plads Ejendomme foreslår forvaltningen, at § 3, stk. 1, pkt. b, tilføjes følgende: "Ejendommen matr.nr. 32 Christianshavn Kvarter, København, kan dog anvendes til serviceerhverv i sin fulde udstrækning". Indretning af de relativt små byggefelter med minimum 30 pct. boliger, vil medføre en uhensigtsmæssig ufleksibel mulighed for at udnytte byggefelterne.

Vedrørende ønsket om flere boliger på øen er lokalplanens bestemmelser ikke til hinder herfor. Et krav om 30 pct. boliger er mere end de 25 pct. der er forudsat i kommuneplanens ramme for et C-område med blandet bolig og serviceerhverv. Vedrørende de trafikale forhold henvises til ad punkt 11).

11) Trafik / Wilders Bro/veje, henvendelserne 10, 14, 16, 18, 20, 23 og 27

Der udtrykkes i indsigelser fra Lejerbo, afd. 218, bekymring for om Strandgade og særligt Wilders Bro kan klare den tunge trafik der vil komme i forbindelse med byggeriet samt ønsker afklaring med hensyn til ejerskab m.m. af de tekniske infrastrukturer. Der ønskes at størstedelen af byggetransporten skal foregå som sejlads.

Wilders Plads A/S bemærker, at der sker en stor udvidelse af de bebyggelsesmæssige rammer som vil betyde at der vil være et forøget trafikniveau i området. Indsigeren ønsker at ejerforhold mv. i forhold til infrastruktur afklares i forbindelse med behandlingen af lokalplanen.

Indsigeren Christianshavns Lokaludvalg. Udvalget bemærker, at byggeriet vil betyde stigende trafik i Strandgade, samt at der vil blive trafikalt kaos i byggeperioden. Samtidigt udtrykkes der bekymring for de skader byggepladstrafikken kan forårsage.

Indsigelse fra Laila og Erik Westerberg. I indsigelsen udtrykkes bekymring for det kaos der trafikalt vil opstå som følge af byggeriet.

Indsigelse fra Christianshavns Lokalråd. I indsigelsen udtrykkes bekymring for det kaos der trafikalt vil opstå som følge af byggeriet.

Indsigelse fra Erik Møllers Tegnastue for Nordatlantens Brygge og Arktisk Institut. Indsigeren er bekymret for de trafikale forhold der vil komme i fremtiden ved Nordatlantens Brygge. Det bemærkes at der i forbindelse med Skoletjenesten i Arktisk Center i perioder er mange børn i området.

Bemærkninger

Bemærkninger til Lejerbo. Det er ikke muligt i forbindelse med byggeri at kræve at der anvendes en særlig transportform for byggematerialer. Transporterne vil være underlagt de regler der er gældende for de veje der benyttes. Sker der skader som følge af den tunge trafik på veje og bygninger, vil de der laver skader være forpligtet til at udbedre disse. I forbindelse med byggeriet på Wilders Plads, har grundejeren dog givet til kende, at man forudsætter, at en del af byggematerialerne vil komme ad søvejen. Vedrørende ejerskab af den tekniske infrastruktur er denne fortsat i privat regi af grundejerne.

Bemærkninger til indsigelsen fra Wilders Plads A/S. En lokalplan regulerer som sådan ikke ejerskabet af infrastruktur. I forhold til vejinfrastrukturen udlægger lokalplanen arealer til private fællesveje. Disse vil være ejet af grundejerne i området. Det er således grundejerne der i de videre arbejde skal indgå aftaler om anlæg og fremtidig drift.

Bemærkninger til Christianshavns Lokaludvalg. Det vurderes at trafikken med biler til det planlagte byggeri vil blive i størrelsesordenen ca. 500 køretøjer i døgnet. Det vil selvfølgelig være en pæn stigning tæt på byggeriet. I forhold til trafikken generelt på Strandgade vurderes stigningen at være på mellem 5 og 10 pct. tættest ved Torvegade. Det er forvaltningens vurdering at den øgede trafikmængde kan afvikles på Strandgade. Udviklingen vil dog blive fulgt nøje for at kunne afhjælpe eventuelle problemer, særligt i forhold til trafiksikkerhed. Forhold til de øvrige bemærkninger henvises til indsigelsen fra Lejerbo.

Bemærkninger til indsigelse fra Laila og Erik Westerberg. Der henvises til de øvrige svar i forhold til trafik.

*Bemærkninger til indsigelse fra Christianshavns Lokalfåd
Der henvises til de øvrige svar i forhold til trafik.*

Bemærkninger til indsigelse fra Erik Møllers Tegnastue for Nordatlantens Brygge og Arktisk Institut. Med udvikling af disse ejendomme efterspørges parkerings- og tilkørselsforhold til disse meget børneorienterede besøgsfunktioner. Det er ikke muligt at tilvejebringe arealer til større bus-, bil- og væsentlig cykelparkering, hvis der på øen samtidig skal være pladser til byliv med ophold m.v. Sådanne institutioner er meget velkomne i området, hvis adgangen for besøgende overvejende sker på baggrund af, at området med broerne

over Inderhavnen og kanalerne ligger ca. 0,8 km fra metrostationerne Christianshavn og Kongens Nytorv.

12) Materialetransport i byggeperioden, henvendelserne 10, 16 og 23.

Bemærkninger: Der henvises til besvarelsen ad 11).

13) Byrum/ havnepark, henvendelserne 1, 2, 3, 4, 15, 16, 18 23 og 24

Det er Akademiraadets overbevisning ifølge brev af 23. februar 2012, at den måde området tænkes udviklet på ikke er heldig set i forhold til, at byens rum er et anliggende som gælder for os alle.

Arkitekt Godfred Louis-Jensen henviser til Akademiraadets ovennævnte brev om, at det burde være byrummet, der er udgangspunkt for byudviklingen, hvorfor projektet på Krøyers Plads må kasseres.

Pia Berg Ipland efterlyser det rum de gamle pakhuse skal have for, at man kan se og nyde den gamle historiske del af Christianshavn.

Arkitekt Pauli Wulff mener, at Borgerrepræsentationen skal advares mod konsekvenserne af det massive pres for øget fortætning af byen, hvorfor forvaltningen skal have ansvar for at sikre at de få tilbageblevne attraktive arealer langs havnen udvikles med virkelig kvalitet af byrum/arkitektur.

Danmarks Naturfredningsforening værdsætter det store byrum mod Inderhavnen som byggelinjen på Krøyers Plads afstedkommer. På grund af den massive udnyttelse er det misvisende at vise plads/torv på Grønlandske Handels Plads samtidig med, at der er givet mulighed for opførelse af indtil 5.000 m² etageareal på arealet ved den ny cykelstiforbindelse. Derfor støtter man lokalrådets (tidligere) ønsker om arealets anvendelse til plads.

NCC foreslår ændring af § 8, stk. 1 så der kommer konkrete bestemmelser om terrasser til boliger i stueetagen på Krøyers Plads. Endvidere foreslås bestemmelsen i § 8, stk. 3 d) ændret så der er mulighed for placering af søjler til bebyggelsen langs bunden af havnebassinet når kajkanten skal fornyes.

Lokaludvalget og lokalrådet har svært ved at forestille sig, at de beskrevne byrum torv, have, plads, terrasse o.s.v. kan opfylde forestillingen om rummelighed med en så massiv bebyggelse på Krøyers Plads.

Laila og Erik Westerberg ønsker en langt mindre bebyggelsesprocent så området kan bevare lys og luft og mulighed for oprettelse af et rekreativt område.

Friluftsrådet København efterlyser rum til friluftsliv, sportudfoldelse m.m.

Bemærkninger

Forvaltningen vurderer som udgangspunkt Akademiraadets hørings svar som positivt over for udviklingen af Krøyers Plads. Derudover er der kritisk holdning til byrummenes kvalitet, om der er for mange tiltag og om den arkitektoniske fremtræden er for tidstypisk og ikke har den særlige karakter stedet forudsætter. Høringsbrevet er af en borger blevet udlagt, bl.a. i henvendelse til pressen, som en undsigelse fra Akademiraadet af projektet.

Forvaltningen har sammen med arkitekterne bag projektet på Krøyers Plads deltaget i et møde med Akademiraadet med henblik på at få rådets egen udlægning af høringsbrevet, og forklare projektet/lokalplanens intentioner. På mødet gav rådet udtryk for at man finder, at høringsbrevet er blevet en smule misbrugt af borgeren, og at man var meget tilfredse med muligheden for sammen med forvaltningen og arkitekterne, at drøfte projektet intentioner og hidtidige proces, samt at uddybe Akademiraadets udsagn i høringsbrevet. På den baggrund er det aftalt, at arkitekter og forvaltningen kan inddrage rådet i den videre udvikling af projektet hen mod det endelige dispositionsforslag. Det er forvaltningens opfattelse, at der er en fin og positiv dialog med Akademiraadet om projektet.

NCC foreslår konkrete bestemmelser om terrasser for stuelejlighederne på Krøyers Plads. Det kan ikke anbefales at der stilles så konkrete bestemmelser. Hvorvidt stuelejlighederne er bedst tjent med altan, terrasse eller forhæng afgøres i byggesagen efter en konkret vurdering af samspillet med butiksanvendelsen i den øvrige stueetage.

Vedrørende ønsket om placering af søjler til bebyggelsen langs bunden af havnebassinet kan dette ikke anbefales medmindre lejlighederne på 1. sal får opholdsaltaner frem til kajkanten og at søjlerne placeres direkte på kajkanten. Dermed bliver der et alternativt overdækket promenadeareal med mulighed for komfortabelt byliv/ophold i stil med promenade ved et eksisterende havnebassin i Liverpool. Dette tages der nærmere stilling til i byggesagen.

Med lokalplanområdets bestemmelser om promenadearealer, brygge, mulig badning og bådepladser og kajakpladser er der mulighed for friluftaktiviteter som områdets placering især er oplagt til.

*14) Friareal/parkering/belysning/terrasser/altaner,
henvendelserne 10, 13, 16, 20, 21, 23 og 25.*

Pia Berg Ipland tænker bl.a. på, hvor fantastisk det kan være med de nye broer over havnen at kunne gå langs Inderhavnen ude fra Islands Brygge til Krøyers Plads med pause ved Nordatlantisk Center og videre over havnen.

Ingolf Jensen undrer sig over, at Lejerbo ikke har brug for legepladser ved placering af den mulige ny bebyggelse på Lejerbos to ejendomme.

Christianshavns Lokaludvalg håber på fokus på grundbelysning og effektbelysning, da netop havnens aftenmørke kan have en særlig god effekt i en voldsomt oplyst storby.

Lejerbo ønsker at kunne begrænse den offentlige adgang på havnepromenaderne ud for deres to bebyggelser til ikke at omfatte cyklister og hunde, men kun gående. Der henvises til, at der i forbindelse med marinaanvendelsen ved Christianshavns Kanal er væsentlige gener forbundet med passage af promenaden og den helt lokale brug af promenadearealet. Legepladsarealerne ved Lejerbos to afdelinger bliver forringet ved det påtænkte nybyggeri og er bekymret for at der kommer ekstra pres på Lejerbos legepladser m.m. med nyt overordentligt tæt byggeri.

NCC ønsker fleksibilitet på 0,5 m i bestemmelsen i § 8., stk. 1, om terrasser med en dybde på 2,5 m. Endvidere ønskes mere fleksibel bestemmelse om opholdsaltaner (§ 7, stk. 2 j).

Christianshavns Lokalforsamling henviser bl.a. til vigtigheden af tilgængeligheden i de ”offentlige” områder.

Sebastian Schiørring finder, at der tænkes beplantning ind langs hele promenaden.

Bemærkninger

Med etablering af Cirkelbroen over Christianshavns Kanal og broen over Inderhavnen vil der fremover være mulighed for at færdes langs Inderhavns østlige side mellem Islands Brygge og Havnegade/Nyhavn.

Med lokalplanforslaget er der ikke lagt op til begrænsninger for de bløde trafikanter, i forhold til, hvor de ellers frit kan færdes. Begrænsningerne af brugen af havnepromenaderne bliver endeligt afgjort i byggesagen om indretningen af havnepromenaderne, herunder tidligere byggetilladelser.

Vedrørende plantning langs promenaderne afgøres det i byggetilladelserne i forhold til den konkrete situation for

anvendelserne af den enkelte ejendom og dens friarealer op til promenadearealet, der mindst skal have en bredde på 7,5 m.

Vedrørende bestemmelsen om 2,5 m dybe terrasser kan en ændring ikke anbefales, idet det gælder ved alt nybyggeri. Evt. afvigelser må ske ved en dispensation ud fra en konkret vurdering. Vedrørende bestemmelsen om opholdsaltaner fastholdes denne for at undgå, at hele bygningsfacader kan udformes som "glasvægge" og med udgangspunkt i, at det altanmæssigt er fremherskende på øen med indliggende altaner.

15) Svømmehal/havnebad, henvendelserne 3,15 og 25

Pia Berg Ipland finder gerne, at man kan slå sig ned og evt. tage en dukkert i et havnebad foran Nordatlantisk Center.

Danmarks Naturfredningsforening ved Anette Christensen værdsætter at der skabes adgang til vandet og mulighed for udnyttelse af vandet til badning m.v.

Sebastian Schiørring finder, at planen savner visioner i forhold til København som grøn by og finder bl.a., at der i stueetagen på Krøyers Plads bør etableres en svømmehal (§6), eller at der opføres en svømmehal.

Bemærkninger

Der er ikke aktuelle planer om eller mulighed for indretning af svømmehal i bydelscentret Krøyers Plads, derimod er der mulighed for indretning af havnebassinet til badning (§5, stk. 8).

16) Oversvømmelse, henvendelse 8

Kystdirektoratet gør opmærksom på mulige fremtidige oversvømmelser ved stormflod og anbefaler en laveste sokkelkote på 1,43 m i området.

Bemærkninger

Området er overvejende beliggende med terræn i kote 1,5 -2,0 m, hvorfor sokkelkoten naturligt kan overholdes.

Henvendelsen indarbejdes i redegørelsens afsnit, s. 22-23, om tilladelser efter anden lovgivning af hensyn til kendskab i lokalplanområdet til reglerne omkring erstatning m.v. omkring oversvømmelseskader i henhold til lov nr. 349 af 17. maj 2000 "Lov om stormflod og stormfald" og hjemmesiden om højvandsstatistikker <http://borgere.kyst.dk/publikationer.html>.

17) Allergi/miljøbestemmelser, henvendelserne 12 og 26

Center for Miljø har fremsendt præciseringer af retningslinjer om miljøforhold

Bemærkninger.

Præciseringerne bliver indarbejdet i retningslinjerne for lokalplaner.

Martin Nielsen henviser til Købehavns handicappolitiske strategi og FNs handicapkonvention i forhold til mobilitet, bevægelse, syn, allergi kognitive eller psykiske funktionsnedsættelser. Det fremføres, at der på flere punkter skal tages større hensyn til pollenallergikere i lokalplanforslagets § 7, stk. 2, om grønne tage m.m. med græs eller stenurt. Endvidere bør i der i byrum, § 8, stk. 3, 7 og 8, stilles krav om, at der ikke anvendes allergifremmende arter i beplantningen.

Bemærkninger

Københavns Kommune stiller ikke i forbindelse med lokalplaner krav om begrænsninger af plantearter i forbindelse med allergi. Det er en vurdering den enkelte bygherre foretager i henhold til gældende vejledninger og byggreglement. Krav til plantearter i forbindelse med allergi vil kræve en meget omfattende liste over enten godkendte eller ikke godkendte arter, og vil udgøre en detaljering af bestemmelserne i lokalplanen der er svært at administrere

18) Andet / rettelser, henvendelserne 8, 9 og 11.

”Transport- og Energiministeriet” på side 22 hedder kun ”Transportministeriet”.

”Københavns Ejendomme” på side 21 skal rettes til ”Københavns Energi”.

Citat fra digter.

Bemærkninger:

Navnene oven for rettes.