



02-11-2016

Sagsnr.
2016-0340284

Dokumentnr.
2016-0340284-3

Sagsbehandler
Andreas Alexander Blau

Bilag 4 - Notat om henvendelser modtaget i høringsperioden

Der er modtaget 7 henvendelser, jf. bilag 3 "Henvendelser modtaget i høringsperioden".

Henvendelser fra myndigheder og andre offentlige instanser

Metroselskabet – henvendelse nr. 3

Metroselskabet har ingen bemærkninger til det fremsendte forslag, da selskabet ikke har metro i drift eller anlægsprojekter i nærheden af lokalplanområdet.

Københavns Museum – henvendelse nr. 5

Museet ser positivt på renoverings- og forsøgsprojektet, men er imod, at man med påbygning af en ekstra etage sprænger de planlægningsmæssige rammer for lokalplan- og rammeområdet samt det fysiske udtryk for bygningerne i området. Bebyggelsen i den gældende lokalplan er overordnet kendetegnet ved lavere bebyggelse og lav bebyggelsesprocent og museet opfordrer til, at forslaget i højere grad tilpasses nærområdets bygningsmasse.

Forvaltningens bemærkninger

Området er i Kommuneplan 2015 udlagt til boliger (B3-område) med en maksimal bygningshøjde på 20 meter og en maksimal bebyggelsesprocent på 110. Ejendommen er bygget i 1899 under anden regulering end i dag, og har derfor en bebyggelsesprocent på 161. Ombygningen vil betyde, at bebyggelsesprocenten vil være 234, og det overskrider den gældende kommuneplan. Det fremgår imidlertid også af kommuneplanen, at den maksimale bebyggelsesprocent og bygningshøjde kan overskrides i lokalplaner for så vidt angår angivne bygningsdele, der er begrundet i særlige funktionelle, arkitektoniske, miljø-/energimæssige eller rekreative hensyn. Bygningsdelene kan f.eks. være (elevator-)tårne, kupler, skulpturelle bygningsdele i øvrigt, tekniske opbygninger, glasover-/inddækninger, værn og småbygninger på tagterrasser m.v. For eksisterende bebyggelse kan bestemmelserne om maksimal bebyggelsesprocent overskrides og friarealprocenten fraviges ved nyindretning og udbygning af tagetager til beboelse.

Samtidig gør forvaltningen opmærksom på, at lokalplanområdets udstrækning er på blot 615 m², hvorfor det forholdsvis lille forøgelse af antal etagemeter påvirker bebyggelsesprocenten væsentligt.

Byplan Syd

Njalsgade 13
Postboks 348
2300 København S

E-mail
FF7X@tmf.kk.dk

EAN nummer
5798009493149

HOFOR – henvendelse nr. 6

HOFOR har ingen bemærkninger til lokalplanforslaget.

Andre hørings svar

Henvendelserne kan grupperes i følgende emner:

1. Valby Lokaludvalg
2. Bebyggelsens omfang og arkitektur

1. Valby Lokaludvalg – henvendelse nr. 2

Valby Lokaludvalg er overordnet meget positive over for projektet og dets idé om på én gang at energioptimere og forbedre boligkvaliteten i et førindustrielt byggeri. Det fremhæves som meget tilfredsstillende, at det arkitektoniske udtryk i den traditionelle murede facade mod vejen bevares, at klimaskærm påføres på gårdside og her bidrager til begrønning og forskønnelse og at bygningshøjden tilpasses nabobygningen. Dog bemærkes det, at den nye tagkonstruktion fremstår tung og massiv. Endvidere bemærkes det, at der pågår et nybyggeri i samme gade, hvorved der samlet set vil ske en forøgelse af bygningsmassen, som vil gøre oplevelsen af gaden mere bymæssig. På den baggrund opfordrer lokaludvalget til, at man letter udtrykket på den nye tagkonstruktion, eventuelt i form af begrønning.

Forvaltningens bemærkninger:

Tagkonstruktionens arkitektoniske udtryk er valgt ud fra en idé om, at det skal være tydeligt, hvad der er nyt, og hvad der er gammelt. Det vil sige at fornyelsen i sit visuelle udtryk og fremtræden skal være tro mod den historiske bygning og dens arkitektur, og at de nye tilføjelser skal være tro i forhold til nutidige løsninger og arkitektur. Det er derfor meget bevidst, at det skal være synligt, hvad der er gammelt, og hvad der er nyt. Den tilføjede etage muliggør udvidelsen af de små taglejligheder til fire store familieboliger og giver en ejendom, der for nuværende kun indeholder mindre boliger, et mere varieret boligudbud.

Det af lokaludvalget omtalte nybyggeri er ikke omfattet af lokalplanforslaget eller gældende lokalplan for området. Gadens centrale placering og urbane kontekst taget i betragtning, finder forvaltningen ikke, at det mere bymæssige udtryk er problematisk og det er i øvrigt i tråd med kommuneplanrammen (B3) med bebyggelse i 3-6 etager.

2. Bebyggelsens omfang og arkitektur

3 henvendelser bakker op om byfornyelsen af ejendommen og herunder den gennemgribende energirenovering. Dog problematiseres forslagets arkitektoniske udtryk og påbygningens omfang. Man mener ikke, at projektet er en naturlig videreførelse af det oprindelige arkitektoniske udtryk. Projektet skiller sig med sit markante udtryk

meget ud i forhold til omgivelserne i det gamle Valby. Ejer af GI Jernbanevej 2, Valby Langgade 23-25 påpeger, at man gennem længere tid har arbejdet sammen med kommunen omkring diverse altanprojekter mm, hvor kommunen har ønsket at bibeholde det oprindelige arkitektoniske udtryk, hvorfor dette projekt synes at stå i modsætning hertil. Det pointeres, at taget mangler elementer, der gør det levende såsom kviste, altaner, karnapper og lign. i tråd med traditionen, når man indretter tagetager i brokvartersejendomme.

En borger finder det uacceptabelt, at man med en vedtaget lokalplan for området fra 2015 allerede i 2016 er indstillet på at give store dispensationer.

Forvaltningens bemærkninger:

For projektets arkitektoniske udtryk henvises til de under punkt 1 anførte bemærkninger.

For projektets omfang og bebyggelsesprocent henvises til forvaltningens bemærkninger til Københavns Museum.

Det må formodes, at der med den omtalte lokalplan for området fra 2015 menes kommuneplanen af 2015. Det bemærkes samtidig, at der med forslaget til lokalplantillægget ikke er tale om dispensationer fra gældende lokalplan, men et nyt plangrundlag indenfor tillæggets område.