KØBENHAVNS KOMMUNE
Teknik- og Miljøforvaltningen
Byens Udvikling

REFERAT

Bilag 7 Referat af borgermøde

3. juni 2019

Sagsnr.
2019-0147558

Dokumentnr.
2019-0147558-1

Sagsbehandler
Lise Laurberg

Referat af borgermøde om lokalplanforslag Laksegade Øst med kommuneplantillæg, afholdt d. 15. maj 2019

Velkomst ved Bent Lohmann, formand for Indre By Lokaludvalg og Kristian Barlebo, Capital Investment
Bent Lohmann bød velkommen. Danske bank flytter ud til deres nye hovedsæde og på baggrund af dette er der udarbejdet et forslag til en ny lokalplan og kommuneplantillæg. Forslaget er i offentlig høring til 3. juni. Kristian Barlebo bød velkommen og fortalte om Capital Investments planer for området, som bagefter blev uddybet af Årstiderne Arkitekter. Det blev forklaret, at lokalplanforslaget åbner nye muligheder for områdets udvikling, men at den endelige fordeling mellem erhverv, boliger og butikker ikke ligger fast, idet den eksisterende, lovlige erhvervsanvendelse kan videreføres i kombination med mulighederne i lokalplanen i det omfang, grundejer ønsker det.

Præsentation af projektet ved Rasmus Tøgern, Årstiderne Arkitekter
Rasmus Tøgern præsenterede ideerne til områdets udvikling og fremviste illustrationer af, hvordan kvarteret kan komme til at se ud. Lokalplanens afgrænsning løber langs Holmens Kanal og Laksegade. I dag fremstår området lukket. Lokalplanforslaget og kommuneplantillægget skal åbne kvarteret og indlemme det i forretnings- og bylivet i Indre By. Med udviklingen skabes nye gadebelægninger, hvor dele af Laksegade og Vingårdstræde vil blive anlagt primært på de gåendes præmisser Stueetagerne i de bevaringsværdige bygninger vil blive åbnet i et vist omfang, så det tillader butikker, restauranter, gallerier med mere. Evt. ombygninger på områdets fredede ejendomme vil kun kunne ske efter tilladelse fra Kulturstyrelsen. Lokalplanforslaget muliggør at det eksisterende parkeringshus i Asylgade kan nedrives og erstattes af et nyt boligbyggeri med underjordisk parkering.

Tidsplan for lokalplan- og kommuneplantillægget ved Lise Laurberg, Teknik- og Miljøforvaltningen
Planen er i offentlig høring frem til d. 3. juni 2019, og det er muligt at afgive sit høringssvar via blivhoert.kk.dk. Når høringsperioden er slut, behandles høringssvarene, og lokalplanforslaget og kommuneplantillægget bliver sendt til endelig vedtagelse i de politiske udvalg. Den forventelige tidsplan er, at lokalplanforslaget med det

Byplan Indre

Njalsgade 13
Postboks 348
2300 København S

EAN nummer
5798009809452

dertilhørende kommuneplantillæg behandles i hhv. Teknik- og Miljøudvalget d. 26. August 2019, i Økonomiudvalget d. 10. september 2019 og i Borgerrepræsentationen d. 19. september 2019. Lokalplanen og kommuneplantillægget vil blive bekendtgjort kort efter.

Spørgsmål og debat

Parkering og trafikale aspekter
Trafik, vibrationer og varelevering: Flere spørgsmål omhandlede oplevede trafikproblemer med støj og vibrationer på Bremerholm og Laksegade ved varelevering til Magasin. Flere beboere i området ytrede bekymring for, at det trafikale pres på områdets vil stige, hvis der indrettes flere butikker. Det blev foreslået, at varelevering kan ske med elbiler.

Svar ved Rasmus Tøgern, Årstiderne Arkitekter:
Den første del af Laksegade ændrer vi ikke belægningen på, og der bliver med lokalplanforslaget ikke ændret på varetransporten til og fra Magasin. Der vil ske varelevering til butikker, som det sker på Strøget og i andre dele af Indre By. Rammerne for dette bliver ikke fastlagt med lokalplanforslaget, men vil ske når de reelle fremtidige forhold kendes. Lokalplanforslaget åbner planlægningsmæssige muligheder for området, men der er ikke givet konkrete tilladelser til byggeri mv, hvilket vil ske senere.

Lokaludvalget supplerede svaret med en opfordring til, at generelle, oplevede problemer med trafik, støj, varelevering mv. videregives til lokaludvalget, som kan give en samlet henvendelse til Københavns Kommune. Lokaludvalget opfordrede til, at det mere generelle ønske om elbiler indsendes som høringssvar til kommuneplan 2019.

Parkering: Flere spørgsmål omhandlede parkering og reduceringen af parkeringspladser, samt hvorvidt der kan tilknyttes parkeringspladser til allerede eksisterende erhverv.

Svar ved Kristian Barlebo, Capital Investment: Lokalplanen stiller krav om knap 50 parkeringspladser, hvis den fulde mulighed for boliger i området benyttes. Der vil ikke være mulighed for frit at tilknytte parkeringspladser til eksisterende erhverv, da man betaler for parkeringspladserne. Såfremt muligheden for nedrivning af p-huset udnyttes, vil der forventeligt gå 17-18 måneder fra p-huset rives ned, til der står et nyt byggeri. Nedrivning af p-huset og opførelse af nybyggeri er dog kun en mulighed i lokalplanen, og ejeren har ikke pligt til at realisere dette.

En kommentar gik på svingende lastbiler og trængsel ved p-kælderen:
Når lastbilerne svinger, er der ikke plads nok, og i dag kører de op på

fortovet. Parkeringskælderen vil få en elevator til bilerne i Asylgade, og om morgenen må det skabe problemer, når man skal vente på at blive hejset op og ned.

Svar ved Kristian Barlebo, Capital Investment:
Der bliver væsentlig færre pladser at køre ind til med elevatoren. Man kan også regulere, hvor store lastbiler der må passere i gaden, som kan løse problemet med plads.

En kommentar gik på den fremtidige belægning: Glatte og toppede brosten er farlige i det danske vejr, fordi de bliver glatte når det regner. Det blev foreslået, at man indretter med fortov og en kantsten, så man også forhindrer at udeserveringen går ud over hele gaden.

Svar ved Kristian Barlebo, Capital Investment:
Ideen for området er at få defineret en kørebane, som er meget lille, og et fodgængerområde, som bliver stort. Vi vil være opmærksomme på belægningstypen.

En kommentar gik på lokalplanens kommentar vedr. cykelparkering, i forlængelse af lokalplanens § 4 stk. 7: Spørgeren ønskede en forklaring på, hvorfor lokalplanen muliggør cykelparkering på vejarealer.

Svar ved Lise Laurberg, Teknik- og Miljøforvaltningen:
Cykelparkering til kommende beboelse skal ikke placeres på vej, men i kælder da der er meget kælderplads i denne bebyggelse. Lokalplanen fastlægger, at det skal parkeres der, samt hvor mange cykelparkeringspladser der skal indrettes til nye boliger. Den fremhævede kommentar skal blot understrege, at der ikke må placeres cykelparkering på vejarealer uden Vejmyndighedens tilladelse.

Støj og rystelser
Flere spørgsmål gik på bekymringen for, at anlægsarbejdet potentielt kan påføre de omkringliggende ejendomme skader gennem rystelser. Der blev herunder spurgt til, om der gives erstatning, hvis naboejendomme bliver beskadiget.

Svar ved Kristian Barlebo, Capital Investment:
Naboer vil blive varslet i god tid, så man som beboer eller boligforening kan tage de forholdsregler, der er mulige for at sikre sig. Herudover er der krav, man som bygherre skal overholde, for rystelser og støj i anlægningsfasen. Alt dette er ikke noget der behandles i lokalplanen, men først i forbindelse med efterfølgende byggesagsbehandling. Der er endnu ikke givet en tilladelse til at bygge, men kun en mulighed for at søge om byggetilladelse, hvor en række konkrete forhold skal dokumenteres. Bygherre vil lave en fotoregistrering, inden arbejdet sættes i gang, så det kan

dokumenteres, om der kommer revner i bygningerne. Bygherre vil desuden tegne en forsikring, som vil kunne dække evt. skader. På den måde vil bygherre tage det nødvendige ansvar, hvis byggeriet skulle påføre skader på andre ejendomme. Det er dog op til den enkelte ejer, at sikre sin ejendom når der er varslet byggeri jf. Byggeloven.

Flere spørgsmål omhandlede støj i forbindelse med tung trafik, trafik generelt, larmende udsugning, natteliv samt støj i forbindelse med anlægsarbejdet.

Svar ved Kristian Barlebo, Capital Investment:
Vi som ejere kan selv bestemme, hvilke lejere vi vil have. Vi er ikke interesseret i at skabe et område med larmende natteliv.
Svar ved Lise Laurberg, Teknik- og Miljøforvaltningen:
Håndtering af forhold, der vedrører byggefasen, vil blive håndteret i forbindelse med byggesagsbehandlingen. Lokalplan åbner muligheder for ombygning i området. Det kan ske bygning for bygning eller for flere bygninger ad gangen, hvilket vil kræve forskellig håndtering ift. støj og trafik. Det vil blive vurderet konkret, når ansøgninger om byggetilladelse indkommer fra grundejeren.
I forhold til den mere permanente trafikløsning for kvarteret, har vores professionelle trafikfolk vurderet, at løsningen er mulig for området. til at kigge på det og der er derfor en faglig vurdering ind over det. I forhold til hvilke butikker eller restauranter, der kan leje sig ind, bestemmes der ikke i Lokalplanen hvilke butikker der kan komme. Bevillingsnævnet under Kultur- og Fritidsudvalget har kontrol med, hvor mange såkaldte nattebevillinger, der udstedes i byen.

Svar ved Bent Lohmann, Indre By Lokaludvalg:
Byggepladser må ikke larme i det offentlige rum før end kl. 7 om morgenen og efter kl. 18 om aftenen. I forhold til støjen fra dieselmotorer som også forurener: Der er vedtaget miljøzoner som sikrer, at visse køretøjer ikke må køre visse steder. Der ligger fortsat en opgave i at presse på så kravene kan blive skærpet i storbyerne.

De kommende lejere og ombygningen
Flere spørgsmål omhandlede det fremtidige eksklusive butiksmiljø, der med lokalplanen og kommuneplantillægget vil blive muliggjort; hvilke lejere og brugere der vil komme, samt om der er nok potentielle lejere. Der blev ytret bekymring for, at området skal udvikle sig til et miljø, der minder om storcenter. Der blev desuden spurgt til andelen af almene boliger og til lejeprisen for almene boliger, og der blev ytret holdninger både for og imod at indrette almene boliger i kvarteret.

Svar ved Kristian Barlebo, Capital Investment:

Vi ønsker at skabe nogle eksklusive rammer for butiksliv, og det er ikke intentionen at skabe et storcenter. Lokalplanen muliggør en blanding af butik, erhverv og bolig. Vi har som det er nu ikke noget ønske om at sælge det, men et ønske om at skabe et godt og attraktivt miljø, som giver oplevelser til dem, der bruger kvarteret; ikke kun til dem, som køber ind i butikkerne. Vi har haft en ejendomsmægler til at gennemgå området, som vurderer, at mulighederne for at skabe butiksliv og arbejde med idéen om at skabe en "Nordic Design Village" er gode. Det behøver ikke nødvendigvis at være dyre butikker vi får i området. Vi kan indrette omkring 100 boliger, hvoraf 25% er almene. I forhold til almene boliger er der helt faste regler for hvor meget de må lejes for, og derfor kommer de almene boliger her til at koste det samme som andre nyopførte almene boliger. Der er nogle rammer for, hvor mange penge man må bruge på at bygge almene boliger, men det kommer ikke til at se billigt ud.

En kommentar gik på, at område er stort, og at det er tvivlsomt, om det vil fungere. Der blev spurgt til, om bygherre har andre eksempler på noget lignende, som de allerede har gennemført.

Svar ved Kristian Barlebo, Capital Investment:
Irma-Kareen, mellem Sortedam Dossering og Ravnsborggade, har vi for nogle år siden købt og udviklet. Det fungerer godt i dag med bredere fortove og restaurant- og butiksliv i kombination med boliger. Vi har også lavet mange mindre projekter, hvor vi har fået gode resultater.

En kommentar gik på, at store butiksvinduer vil ødelægge kvarterets gamle bygninger.

Svar ved Kristian Barlebo, Capital Investment:
Der vil ikke blive indsat store vinduer, som bryder facadens rytme. Vi ønsker at indrette området med en anden type butikker, som passer til det eksisterende miljø, og vores ønsker til facadeændringer er nøje gennemgået med Kulturstyrelsen og Københavns Kommune.

Svar ved Lise Laurberg, Teknik- og Miljøforvaltningen:
Lokalplanforslaget er blevet til i tæt dialog med Københavns Museum, som har bidraget til vurdering af mulighederne for ombygning af facader.

Byggeprocessen
Der blev spurgt til, hvor længe byggefasen vil vare.

Svar ved Kristian Barlebo, Capital Investment:
Det vil være flere år.

Der blev spurgt til, om Vejmyndigheden og byggesagsbehandlere har været involveret i projektet allerede nu?

Svar ved Lise Laurberg, Teknik- og Miljøforvaltningen:
Ja, begge har været involveret. De bliver involveret i lokalplanarbejdet for at sikre, at det, vi planlægger for, er realiserbart hos dem efterfølgende.

Mødet blev afsluttet. Bent Lohmann, Indre By Lokaludvalg, og Lise Laurberg, Teknik- og Miljøforvaltningen, opfordrer til, at man skriver et høringssvar på blivhoert.kk.dk.