



Notat

Bilag 5 - Notat om henvendelser modtaget i høringsperioden

22. februar 2021

Sagsnummer
2020-0044188

Dokumentnummer
2020-0044188-4

Der er modtaget 7 henvendelser, jf. bilag 4.

Ændringer i lokalplanen

På baggrund af høringen foreslås en række ændringer i lokalplanbestemmelserne og lokalplantegningerne. Ændringerne fremgår af bilag 6: Foreslåede ændringer efter den offentlige høring.

Baggrunden for ændringerne uddybes nedenfor.

Desuden fremgår det af bilag 6, at der er ændringer som følge af den protokolbemærkning, der blev afgivet i forbindelse med behandlingen af forslaget til lokalplan i Teknik- og Miljøudvalget.

Ændringerne giver ikke anledning til supplerende høring i medfør af planlovens § 27, stk.2.

Henvendelser fra myndigheder og andre offentlige instanser

Banedanmark, henvendelse nr. 1

Banedanmark har ingen bemærkninger til lokalplanforslaget og gør i øvrigt opmærksom på, at de skal kontaktes i forbindelse med varehusets sammenbygning med Dybbølsbro, jf. jernbanelovens § 24.

Forvaltningens bemærkninger:

Forvaltningen har gjort bygherre opmærksom på forpligtelsen, jf. jernbanelovens § 24.

Københavns Museum, henvendelse nr. 3

Københavns Museum har vurderet de kulturhistoriske forhold inden for planområdet, som udgør opfyldsområde fra 1900-tallet, som ikke umiddelbart har arkæologisk interesse.

Københavns Museum gør dog opmærksom på, at boreprøver viser, at der forefindes træved og planterester, hvilket indikerer intakte kystlag. Museet vil derfor gerne kontaktes, hvis der finder jordarbejde sted, og

Plan, Analyse, Ressourcer og
CO2-reduktion
Byplan Vest
Njalsgade 13
2300 København S

EAN-nummer
5798009809452

skulle der i forbindelse med anlægsarbejder påtræffes arkæologiske levn, skal Københavns Museum kontaktes omgående.

Forvaltningens bemærkninger:

Det fremgår af lokalplanforslaget, at arbejder, der forudsætter udgravning i grunden, kan medføre påbud om midlertidig standsning i henhold til museumsloven § 26 og 27 (beskyttelse af jordfaste fortidsminder). Det fremgår ligeledes af lokalplanforslaget, at Københavns Museum skal kontaktes i god tid, så en forundersøgelse kan sættes i gang, inden et jordarbejde påbegyndes.

Vejdirektoratet, henvendelse nr. 5

Vejdirektoratet bemærker, at man er i løbende dialog med CABINN, IKEA, Catella og Københavns Kommune om udviklingen i området, herunder samspillet med IKEA-varehuset. Herudover har Vejdirektoratet sendt kommentarer til detaljer i lokalplanen indsat direkte i en pdf af lokalplanforslaget, som de ønsker skal indgå i den fremadrettede dialog.

Forvaltningens bemærkninger:

Forvaltningen har taget kommentarerne til efterretning og har drøftet karakteren af kommentarerne med Vejdirektoratet. Vejdirektoratet har oplyst at kommentarerne ikke behøver at indgå i høringssvaret.

HOFOR A/S, henvendelse nr. 6

HOFOR gør i henvendelsen opmærksom på placeringen af større forsyningskritiske ledningsføringer langs med Kalvebod Brygge inden for lokalplanområdet. HOFOR redegør for historikken og de aftaler, der er blevet indgået mellem grundejer og HOFOR ifm. den oprindelige lokalplan "551 Kalvebod Brygge Vest II" for et større varehus med samme placering.

Der blev bl.a. indgået aftale mellem HOFOR og IKEA Ejendomme ApS den 11. april 2018 om, at en dampledning kunne overbygges, såfremt visse krav til projektering og udførelse af anlægsarbejdet for etablering af udvalgs varebutik blev overholdt.

HOFOR fremfører i høringssvaret, at IKEA Ejendomme har bekræftet, at der ikke kommer underjordiske konstruktioner, der får en udbredelse udover det anførte byggefelt i tillæg 1 til lokalplan nr. 551, Kalvebod Brygge Vest II.

Endvidere er det over for HOFOR blevet bekræftet, at det aftalte vedrørende begrønning i nærhed af en transportledning for den almene vandforsyning vil blive overholdt mod Kalvebod Brygge.

På denne baggrund tilkendegiver HOFOR, at det aftalte mellem HOFOR og IKEA Ejendomme ApS vil kunne opretholdes med de ændringer,

som er foretaget i forslag til tillæg 1 til lokalplan nr. 551, Kalvebod Brygge Vest II.

HOFOR gør desuden opmærksom på, at der langs varehusets facade mod Kalvebod Brygge løber underjordiske gasforsyningsledninger (højtryksledning og hovedforsyningsledning), og at der på samme strækning er påtænkt træbeplantning i et grønt bælte. HOFOR påpeger, at disse forsyningsledninger bevirker, at der ikke skal plantes træer med dybdegående rødder på eller nær herved.

HOFOR gør ydermere opmærksom på, at der af Projekttillæg 2021 til Spildevandsplan 2018 fremgår en pumpestation ved fjernbusterminalen. Der foretages en arealreservation med permanent rådighedsindskrænkning nord for Carsten Niebuhrs Gade ud mod jernbaneterrænet på grænsen til lokalplanområdet, og at arealreservationen ikke ses gentaget i lokalplanforslaget.

Forvaltningens bemærkninger

Forvaltningen har ingen bemærkninger til koordineringen og samspillet mellem opførelse af varehuset og placeringen af forsyningsledningerne, som beskrevet af HOFOR, idet begge parter udtrykker tilfredshed med det aftalte og det, lokalplanforslaget skal muliggøre.

For det areal, som er omfattet af Projekttillæg 2021 til Spildevandsplan 2018, er der ikke bestemmelser i lokalplanen, der forhindrer anlægget.

Øvrige høringsvar

Catella Investment Management A/S, henvendelse nr. 2

Henvender sig på vegne af Kaktus Towers, der er direkte nabo til det kommende varehus. Indsiger gør opmærksom på, at de selv har en løbende dialog med IKEA og ser positivt på, at et IKEA-varehus på nabogrunden nu realiseres. Henvendelsen gør opmærksom på følgende:

At den endelige udformning af varehusets forplads bør ske med inddragelse af Kaktus Towers, da forpladsen er af central betydning for dem.

At de opfordrer til, at Københavns Kommune ser på en total og permanent bilfri Dybbølsbro, hvor et dobbeltrettet vejforløb for biler over broen erstattes af et samlet bilfrit område på hele broen med endnu bedre forhold for bløde trafikanter.

At krydset Dybbølsbro/Kalvebod Brygge i dag synes uoverskueligt og ikke trafiksikkert. Her ønsker man at indgå i en fælles dialog om, hvordan hele dette kryds kunne forbedres og tilpasses en fremtidig situation.

At de ønsker at indgå i en fælles dialog om de fremtidige forbindelser og bevægelsesmønstre, som er under forandring i området, herunder mellem Dybbølsbro-niveau og terrænniveau samt indretningen af vejen Carsten Niebuhrs Gade. Denne ønskes opretholdt som dobbeltrettet vej.

At de ønsker at høre, hvad Københavns Kommune har af planer for den tomme byggegrund mellem IKEA-varehuset og hotellet Cabinn ift. et sammenhængende grønt strøg.

Slutteligt ønsker indsiger afklaret, hvilken udvidelse der refereres til i lokalplanens beskrivelse af udbygningssaftalen jf. pkt. 5 "5,3 mio. kr. bidrag til udvidelse af Dybbølsbro uden for lokalplanområdet.

Forvaltningens bemærkninger:

Bygherre (IKEA) har både i eget høringssvar og over for forvaltningen tilkendegivet, at de er enige i, at forplads og overgange i taghaveniveau samt aperingerne disse steder skal koordineres mellem de to byggefelter (IKEA og Kaktus Towers). IKEA har formidlet detaljer herom til Kaktus Towers (Catella Investment Management).

Carsten Niebuhrs Gade er udlagt som dobbeltrettet vej i både det aktuelle lokalplanforslag, den oprindelige lokalplan for området samt lokalplanen gældende for området syd herfor (485 Kalvebod Brygge Vest). I forbindelse med IKEAs byggeri vil der blive etableret et signalreguleret kryds mellem Fjernbusterminalen og IKEA. Her vil der komme sikre overgange med fodgængerovergange i krydset. Der lægges ikke op til andre krydsningspunkter på strækningen ifm. lokalplanen, da det ikke vurderes nødvendigt.

Forbindelserne mellem det nedre terrænniveau, hvor fjernbusterminalen kommer til at ligge, og Dybbølsbro-niveau styrkes med lokalplanen. Dette sker ved, at der på varehusets forplads vestlige del placeres et trappetårn med elevatorer, der forbinder alle tre niveauer. Denne placering skaber synergi mellem den kommende fjernbusterminal og varehusets udadvendte funktioner, fordi terrænniveauet og Dybbølsbro bliver forbundet via adgangsgivende trapper og elevatorer på begge sider af Carsten Niebuhrs Gade. Forbindelsen øst for Carsten Niebuhrs Gade etableres som led i opførelsen af varehuset, og forbindelsen vest for etableres som en del af fjernbusterminalen.

Hvad angår en bilfri bro, bemærker forvaltningen, at der ikke er planer om at lukke vejen for biltrafik på nuværende tidspunkt. Vejen har status af fordelingsgade, og er en af de primære forbindelser mellem Vesterbro og det overordnede vejnet (her Kalvebod Brygge) for biltrafikken. Det er derfor ikke så enkelt at lukke vejen for biltrafik, da Vesterbro har begrænsede adgange til vejnettet, fordi jernbanen ligger imellem. Herudover er der en del tung trafik til Kødbyen, som også har

adgang via Dybbølsbro. En umiddelbar konsekvens af en lukning ville være, at disse skulle køre ad Ingerslevsgade, og derved påvirke de mange boliger, som ligger her.

Hvad angår krydset Kalvebod Brygge/Dybbølsbro, fører Teknik- og Miljøforvaltningen løbende tilsyn med trafiksituationen på Dybbølsbro. Der er ingen konkrete planer om at bygge krydset om. Der har været en længere tilvænningsperiode på strækningen, da den dobbeltrettede cykelsti er meget anderledes, at færdes på ift. cykelstierne generelt i byen. I de kommende år, vil området igen blive forandret som konsekvens af byggerierne langs Dybbølsbro, og hvis der efter etablering af projekterne bliver konstateret problemer med trafiksikkerheden, må forvaltningen vurdere, om en eventuel ombygning af krydset er nødvendig. Forvaltningen har formidlet en kontaktperson til indsiger for den fremadrettede dialog om krydset.

Det grønne strøg bliver en del af det sammenhængende landskabelige strøg mellem Bernstorffsgade og Otto Busses Vej, som den oprindelige lokalplan fastsætter. Det grønne strøg vil dog først blive fuldendt, når der er udarbejdet supplerende lokalplan for den nordlige del af lokalplantillæggets område. I den mellemliggende periode vil taghaven på varehusets del være anlagt. For at sikre, at taghaven på varehusets tag ikke ender blindt i den mellemliggende periode, etableres en midlertidig afslutning og forbindelse til terræn på varehusets midlertidige nordvendte gavl. Tilsvarende krav til etablering af midlertidig forbindelse kan ikke pålægges Cabinn, idet de ikke er del af lokalplantillægget. Her vil den direkte videreførelse af det grønne strøg afvente, at den mellemliggende bygning opføres.

Grundejers forpligtelse, jf. udbygningsaftalen, er blevet indfriet på punkt, idet der er tale om den udvidelse af Dybbølsbro, som har fundet sted.

Vesterbro Lokaludvalg, henvendelse nr. 4

Vesterbro Lokaludvalg har fulgt udviklingen omkring IKEA-grunden og været i løbende dialog med IKEA og arkitekterne og har derfor kun enkelte bemærkninger til lokalplansforslaget.

Vesterbro Lokaludvalg er grundlæggende tilfredse med den nuværende udformning af IKEA-bygningen, som fremstår mere transparent og grøn end det oprindelige forslag. Der er lavet nogle gode løsninger ift. tilpasning af hovedindgangen til Dybbølsbro. Der er lavet gode løsninger til cykelparkering og afhentning af varer på cykel. Vesterbro Lokaludvalg er tilfredse med, at biladgang udelukkende sker fra Carsten Niebuhrs Gade.

Vesterbro Lokaludvalg finder det vigtigt, at den kommende fjernbusterminal får et godt samspil med varehuset i form af kiosk og gode adgangsveje, elevatorer ved IKEA mv. Her understreger de

vigtigheden af, at Københavns Kommune følger op på dette overfor staten, som er bygherre på fjernbusterminalen.

Vesterbro Lokaludvalg er tilfredse med løsningen for taghaven, men havde gerne set, at der også var mulighed for motionsaktiviteter. Der bliver mulighed for senere at lave en cafe på taget, hvilket er udmærket. Men i den sammenhæng er det vigtigt, at der laves nogle midlertidige foranstaltninger ved den del af grunden, som ikke bebygges i første omgang, så den grønne linje fra SEB-banken til Otto Busses Vej kan bruges uden ophold allerede, når IKEA er færdigbygget.

Lokaludvalget vil ikke undlade at gøre opmærksom på, at området mangler en helhedsplanlægning, hvor bygninger og ikke mindst planlægningen af trafikafvikling sker ud fra en helhedsbetragtning. Det gælder lige fra området med den nye skole i Skelbækgade over Dybbølsbro med Kaktustårnene og Fjernbusterminalen til Fisketorvets evt. udbygning og sammenhæng med Otto Busses Vejs udvikling. En samlet helhedsplan herfor haster ud fra lokaludvalgets perspektiv.

Forvaltningens bemærkninger:

Der er et tæt samarbejde mellem Teknik- og Miljøforvaltningen, Økonomiforvaltningen, Vejdirektoratet om løsningsmodeller for udformningen af fjernbusterminalen og sammenhængen med det byggeri, som lokalplanen muliggør.

Om helhedsorienteret blik på Dybbølsbro henvises til forvaltningens bemærkninger til henvendelse nr. 2.

Det grønne strøg vil først blive fuldendt, når der er udarbejdet supplerende lokalplan for den nordlige del af lokalplantillæggets område. Se forvaltningens bemærkninger til henvendelse nr. 2

Dorte Mandrup A/S, henvendelse nr. 7

Dorte Mandrup A/S har som rådgiver for bygherre følgende specifikke ønsker til justeringer af nogle af lokalplanforslagets bestemmelser:

§ 5 stk. 1

Rammen for terrænparkering ønskes øget fra de 5%. Særligt i forbindelse med den reducerede parkeringsdækning generelt, er det en væsentlig begrænsning.

Der er indenfor lokalplanen fin mulighed for at etablere supplerende cykelparkering på rampen fra Kalvebod Brygge og personalecykler under Dybbølsbro kan etableres i to etager. Dermed vil evt. øget bilparkering med fx yderligere 5% ikke påvirke det samlede antal cykelpladser på den nedre forplads. Den øgede bilparkering vil skabe bedre plads til fx møbeltaxaer og varevogne på varehusets eget areal og vil ikke begrænse cykelparkeringen.

§ 6 stk. 4

Bredden på bygningen er i lokalplantillægget angivet forkert, den er ikke 57 m, men 59 m. En reduceret bredde vil desuden kræve væsentlige omdisponeringer af varehusets indretning og et reduceret areal på taghave mm.

§ 7 stk. 2 litra j

Der er angivet, at port skal være med bølgefascade. Det kan i projekteringen vise sig at være en vanskelig eller teknisk umulig løsning. Denne begrænsning bør udgå.

§ 8 stk. 5

Der er i tillægget kun udpeget 7 plantearter, der skal være på min. 50 % af arealet. Der bør være flere for at sikre biodiversiteten i området. Formuleringen modvirker optimal biodiversitet.

Tegning 6a

Facadestykke b er i den oprindelige lokalplan beskrevet som, "Hvor facaden i hele højden er i ikke transparent materiale - bortset fra den blå facade og facaden med den digitale skærm". Der anvendes i tillægget ikke samme afgrænsning, hvilket anses som en væsentlig stramning af kravet, og samtidigt ulige i forhold til de øvrige byggefeltet indenfor den lokalplan.

Præcisering af bestemmelser om glas/vindues-partier

Andel af glas i facaden er angivet forskelligt under de forskellige afsnit. Det giver anledning til uklarhed. Glasfacader ønskes målt som samlede "partier" inkl. karme, sprosser, rammer mv., som indgår i glaspartiet og ikke kun selve glasset.

Forvaltningens bemærkninger:

Angående § 5, stk. 1 foreslår forvaltningen, at de "højst 5 % af parkeringsdækningen beregnet for hver matrikel må indrettes på terræn" ændres til, at der højst må indrettes 5 parkeringspladser på terræn, som angivet på tegning 4a.

Forvaltningen foreslår, at husdybden justeres fra 57 m til 59 m, da det svarer til projektets udformning.

Forvaltningen foreslår, at porte i deres fremtræden sidestilles med den øvrige facade, og at bestemmelsen derfor ikke ændres. Det skyldes, at porte udgør en betragtelig del af facadearealet - særligt mod Carsten Niebuhrs Gade. En imødekommelse af ønsket vil kompromittere det arkitektoniske koncept med det bølgende "gardin-motiv".

Forvaltningen foreslår, at det fastholdes, at mindst 50 % af buskene skal være grøn-el, hassel, tørst, almindelig hylde, syren, gråpil og kvalkved, da disse arter har de ønskede egenskaber ift. vilkårene på taghaven. Der må

gerne være flere arter, og på de øvrige 50 % kan også plantes så mange arter, som bygherre ønsker. Der er derfor ingen begrænsninger ift. ønsket om biodiversitet.

Forvaltningen foreslår angående facadeforløb b, at der ikke ændres i formuleringen i forslaget. Bestemmelserne er ikke direkte sammenlignelige med formuleringerne i den oprindelige lokalplan. Diverse facadeforløb er ændret både i størrelse og formgivning, sammenlignet med den oprindelige lokalplan.

Bestemmelser om glaspartier bør præciseres, således at karme, sprosser, rammer og andet, som også en 100 % glasfacade nødvendigvis vil skulle indeholde, betragtes som del af glas/vinduesarealet.

Justeringen vil betyde, at formuleringen ændres fra X % gennemsigtigt glas til X % vinduespartier med gennemsigtigt glas.