



15-04-2013

Bilag 4

Sagsnr.
2013-45834

Notat om henvendelser

Dokumentnr.
2013-307950

Der er modtaget 3 henvendelser, jf. bilag 3.

Sagsbehandler
Peter Høiriis Nielsen

Ændringer i lokalplantillægget

På baggrund af høringen foreslås der mindre ændringer i lokalplanbestemmelserne og de tilhørende tegninger D1, E1, 2a og 4a-7a.

Der foreslås en justering af nybyggeriets bebyggelsesplan for så vidt angår område IB vest for adgangsvejen fra Carl Jacobsens Vej til stationsforpladsen således, at der fastlægges en åbning i bebyggelsen mod et fælles gårdrum med nabobebyggelsen mod nord. Til gengæld fastlægges der ikke åbning, men port, mod adgangsvejen. Desuden indsættes i § 5, stk. 2, pkt. b, 3. afsnit efter 5. punktum: ”For den på tegning nr. 4a med * markerede bygningsdel i område IB skal en eventuel 4 etage rykkes mindst 1,5 m tilbage i forhold til gårdrummet på nordsiden”, og i § 5, stk.2, pkt. e, indsættes sidst i 1. afsnit, der handler om muligheden for taghuse: ”Bestemmelsen gælder ikke den på tegning nr. 4a med * markerede bygningsdel i område IB”. Endelig foreslås en mindre afkorting af facaden mod forpladsen for at sikre bedre lysforhold i det hævede gårdanlæg. Som konsekvens ændres lokalplantegningerne D1, E1, 2a og 4a-7a vedlagt som *bilag 5*.

Ændringerne vurderes ikke at være af et sådant omfang, at der forudsættes supplerende høring, jf. planlovens § 27, stk. 2.

Baggrunden for ændringerne uddybes nedenfor.

Hørings svar

1. Valby Lokaludvalg

Lokaludvalget finder, at lokalplantillægget er i overensstemmelse med udvalgets intentioner for byudviklingen i området og har ingen indvendinger i forhold til de konkrete ændringer, som lokalplantillægget indebærer. Udvalget ønsker dog at gøre opmærksom på, at udvidelsen af butiksarealet på stationsforpladsen kan gøre det vanskeligere at opnå målet om at gøre Torveporten/Følager til det centrale handelsstrøg i området.

Bemærkninger:

Hertil bemærkes, at stationen udgør en væsentlig barriere mellem området nord for banen og området syd for, og at det forventes, at der

Center for Bydesign

Njalsgade 13, 5. sal
Postboks 447
2300 København S

Telefon
3366 1360

E-mail
petnie@tmf.kk.dk

EAN nummer
5798009482044

vil være underlag for butikker begge steder i takt med udbygningen af områderne, herunder ikke mindst Grønttorvsområdet.

2. KAB

Boligselskabet er bygherre på den almene del af et nybyggeri med boliger og en børneinstitution, der er under opførelse på en nabogrund i området vest for adgangsvejen til stationen. Selskabet er derfor sammen med Vandkunsten, der er arkitekt på det almene byggeri, optaget af, at sammenhængen mellem de to bebyggelser bliver så helstøbt og velfungerende som muligt, og at det fælles friareal bliver koordineret for at opnå det bedste resultat. Selskabet er overordnet positiv over for det med lokalplantillægget muliggjorte nybyggeri, men har betænkeligheder vedrørende lysforhold i det fælles gårdrum, arkitektonisk sammenhæng mellem bygningerne omkring gårdrummet, visuel og fysisk sammenhæng mellem dette fælles gårdrum og et hævet gårdrum i nybyggeriet samt den landskabsarkitektoniske koordinering.

Der foreslås derfor nogle mindre planjusteringer. Blokken syd for gårdrummet ønskes således reduceret i højden for at sikre bedre lysforhold. For at skabe arkitektonisk sammenhæng peges på muligheden for at sammenbygge de 2 adskilte bygninger mod adgangsvejen til stationen og i stedet etablere en port, og at der arbejdes med udadvendte facader i stueplan mod det fælles gårdrum. Endvidere ønskes der bedre sammenhæng mellem det fælles gårdrum og det hævede gårdrum med en mere markant åbning og bedre trappeforbindelse. Endelig bør grænsefladerne i det fælles gårdrum koordineres, og det findes vigtigt, at eventuel materielgård og containere og lignende ikke kommer til at dominere dette gårdrum.

Bemærkninger:

Forvaltningen er enig med KAB i, at det er vigtigt, at der skabes bedst mulig sammenhæng mellem de to byggerier og gode lysforhold. Der foreslås derfor de ovenfor angivne mindre ændringer af bebyggelsesplanen, der sikrer bedre lysforhold og sammenhæng mellem gårdrummene. I lokalplanen stilles der krav om åbne facader og udadvendte funktioner i 50 pct. af facadelængden mod det fælles gårdrum og om etablering af fælles friarealer, hvilket vil blive sikret i forbindelse med byggesagsbehandlingen.

3. Tetris A/S,

Selskabet, der er optionshaver på grunden vest for adgangsvejen og har foranlediget udarbejdelsen af lokalplantillægget, udtrykker generel tilfredshed med forslaget og har bemærkninger vedrørende handicapparkering og vareindlevering til butikker.

Det anføres, at lokalplanen muliggør 5 pct. terrænparkering primært til af- og pålæsning samt handicap og gæsteparkering. Sammenholdt med lokalplanens bebyggelsesplan og krav til friarealer findes muligheden

for denne parkering at være begrænset til adgangsvejen fra Carl Jacobsens Vej til stationsforpladsen. Adgangsvejen er eksproprieret, med udstykningen er endnu ikke effektueret.

I forbindelse med nybyggeriet etableres der parkering i kælder med ca. 130 pladser både for dette byggeri og for den almene nabobebyggelse. I forbindelse med byggesagsbehandlingen stilles der krav om parkeringspladser til handicapminibusser, hvilket forudsætter en frihøjde på mindst 2,6 m. Hvis dette krav skal tilgodeses i kælderen, vil det medføre betydelige merudgifter.

Selskabet foreslår derfor, at der i lokalplanen indarbejdes bestemmelse om handicapparkering som kantstensparkering langs adgangsvejen. Desuden foreslås det, at der tillades af- og pålæsning af varer til de muliggjorte butikker som kantstensparkering langs vejen i afgrænsede tidsrum.

Bemærkninger:

Hertil bemærkes, at spørgsmålet om parkering på adgangsvejen løses med hjemmel i vejlovgivningen efter nærmere aftale med vejmyndigheden. Forvaltningen kan accepteres, at der sker af- og pålæsning på vejarealet under forudsætning af, at vejen, der får status af offentlig vej, og som udvides til 22 meters bredde i henhold til lokalplan nr. 448, omprofileres af grundejerne, så der bliver fortov, cykelsti, og langsgående parkering i begge sider vekslende med træbeplantning. Forvaltningen er enig i, at handicapparkering med minibusser er problematisk i p-kælder på grund af krav til højden, og det kan godkendes, at denne parkering sker på vejareal på betingelse af, at der kan anvises pladser på egen grund, hvis muligheden på gadeareal måtte forsvinde.