



Bilag 6. Referat af borgermøde den 4. juni 2019 vedr. Vibenshus Runddel Vest.

6. september 2019

Sagsnummer
2019-0215879

Dokumentnummer
2019-0215879-10

Borgermøde 4. juni 2019 – Vibenshus Runddel Vest

Mødedeltagere: Der var mødt 18 borgere op. Herudover deltog bygherre ATP, Dissing og Weitling arkitekter, repræsentanter fra Østerbro Lokaludvalg, Økonomiforvaltningen og Teknik- og Miljøforvaltningen.

Velkomst ved formand for Østerbro Lokaludvalg

Østerbro Lokaludvalg byder velkommen og fortæller om det politiske spil omkring planen. Der har både været partier imod og for lokalplanforslaget, men flertallet bestemmer og planforslagene er nu sendt i offentlig høring med en ændring af parkeringsnormen fra 1:175 til 1:200 og en protokolbemærkning om, at partierne ser frem til høringsprocessen, hvor bebyggelsesprocent og højder skal afklares.

Østerbro Lokaludvalg gør opmærksom på, at de er opmærksomme på alle de henvendelser, der er kommet og de artikler der bliver skrevet i lokalavisen. Det bliver taget i betragtning og i bliver hørt. Der opfordres til at skrive et høringssvar på blivhoert.kk.dk. Østerbro Lokaludvalg vil også afgive deres høringssvar efter mødet.

Rammerne for udviklingen af Vibenshus Runddel Vest ved Teknik- og Miljøforvaltningen

Forvaltningen byder velkommen og forklarer om lokalplanen. Lokalplanafgrænsningen overlapper den eksisterende lokalplan som aflyses. Den eksisterende lokalplan omhandler et kontorbyggeri på 1.700 m² tegnet af BIG. Kontorbygningen var udformet, så den trappede ned mod Aldersrogade, hvilket var et krav fra København Kommune, og det vil fortsat være et krav i den nye lokalplan for den foreslåede erhvervsbygning. Området har en særlig status i København, udover at det er et centralt knudepunkt i byen var det i gamle dage en port ind til byen. I 1860 blev der opført et bryggeri og fra 1900-1970 var der en cigarfabrik på grunden. Disse bygninger er karakteristiske for områdets industrielle kulturmiljø, og noget som forvaltningen, foreslår at bevare. Den hvide modernistiske bygning gøres med lokalplanen bevaringsværdig. Området indeholder bevaringsværdige træer på Aldersrogade, der også i den nye lokalplan sikres. Området er i dag sparsomt beplantet, derfor stilles der i lokalplanen

Byens Udvikling
Byplan Nord
Njalsgade 13
Postboks 348
2300 København S

EAN-nummer
5798009809452

krav til begrønning i form af krav til antal træer og max andel fast belægning samt bede.

Teknik- og Miljøforvaltningen orienterede om processen for lokalplanen og lokalplanens opbygning, samt om trafik og placering af indkørsel.

Lokalplaner er en forudsætning for opførelse af større byggerier.

Lokalplaner skal vedtages politisk og skal i offentlig høring. Alle kan indsende høringssvar, der behandles inden lokalplanen kan endeligt vedtages. Lokalplaner er delt op i redegørelse, bestemmelser og kort.

Redegørelsen er ikke retsligt bindende, mens bestemmelser og tegninger, der henvises til i bestemmelserne, er bindende for områdets fremtidige anvendelse.

Lokalplanen forudsætter et Kommuneplantillæg. Kommuneplantillægget ændrer den tilladte bebyggelsesprocent, fra 150% til 375% og en maksimal erhvervsbygningshøjde på 34 meter. Andelen af friareal for boliger nedsættes fra 40 til 30%.

Der er indtænkt en støjskærm, som bliver en del af facaden mod Jagtvej, boliggården lukkes af for trafikstøj og friarealer placeres desuden på taget af boligbebyggelsen. Parkeringsdækningen er på 1 p-plads pr. 200 m² for bolig og erhverv og 1 p-plads for pr. 300 m² for ungdomsboliger.

Lokalplanen stiller krav til, at parkering placeres i parkeringskælder.

Parkeringsnormen er begrundet med stationsnærheden til både busser og den kommende metro ved Vibenshus Runddel.

Projektet ved Dissing + Weitling arkitekter

Dissing + Weitling arkitekter byder velkommen og forklarer, at Opland landskabsarkitekter samt EKJ-ingeniører har været med i processen for at sikre, at projektet kan gennemføres, som det er tiltænkt. Der har været et ønske fra ATP om at skabe så mange boliger som muligt og etablere en erhvervsbygning mod Vibenshus Runddel.

Erhvervsbygningens design optrapper i højde fra Aldersrogade, hvilket gør at når man står i Aldersrogade har bygningen samme højde som de overfor liggende bygninger. Erhvervsbebyggelsen, som støder op til krydset ved Vibenshus Runddel, taler sammen med de andre byggerier i krydset, som er opført i omtrentlig samme højde. Terrasserne bliver begrønnet. Stuetagen bliver åben med kantinefunktioner, lobby mm. Materialerne og farven er tilpasset omgivelserne.

Der bliver skabt et byrum mellem de to nye bygninger, hvor der beplantes med bede og træer. Herfra er der gennemgang mellem Aldersrogade og Jagtvej og indgang til boligerne. Byrummet har en tæt karakter, som svarer til en almindelig bygade og er tiltænkt de cyklende/gående og ikke for biler. Under byrummet er placeret en parkeringskælder, som opfylder det krav til antal parkeringspladser, projektet udløser.

Boligbebyggelsen er inddelt i tre dele, stueetagen, ”torsoen” og tagetagerne. Det er et moderne hus, som er inspireret af de træk, der er beskrevet i kommunens egenartsanalysen af området. Bredden af gårdrummet er tegnet med udgangspunkt i omkringliggende karrebebyggelser på Østerbro. I den bevaringsværdige, hvide bygning planlægges det at indrette ungdomsboliger.

Spørgsmål og svar er refereret nedenfor

Der blev stillet spørgsmål om skybrudssikring i projektet.

Der bliver etableret en belægning og anlæg, der understøtter kommunens skybrudsplan. Beplantning i form af træer og bede vil kunne optage regnvandet.

Bygningen kommer til at tage lys, og fordi den samtidig er mørk kaster den ingen lysrefleksion.

Erhvervsbygningen består af en stor andel glas, der vil reflektere sol og himmellyset. Facadens vinkling vil optage lyset forskelligt. På visualiseringerne fremstår bygningen meget mørk, men bygningen vil fremstå lysere afhængig af, hvor solen er placeret.

Hvorfor vises skyggediagrammerne ikke for om vinteren i lokalplanen?

Kommunen har en række faste tidspunkter, der er påkrævet i skyggediagrammerne, dem har rådgiver leveret til lokalplanen.

Hvordan tolker forvaltningen protokolbemærkningen vedr. bebyggelseshøjden?

Der blev på Teknik- og Miljøudvalgets møde 8. april foreslået at sende forslaget tilbage til forvaltningen, med henblik på at gå i dialog med bygherre og naboer, om at udforme et mindre massivt projekt, der passer bedre ind i det eksisterende byggeri. Forslag faldt i Teknik- og Miljøudvalget. På Borgerrepræsentationsmødet fremkom følgende protokolbemærkning: Partierne ser frem til høringsprocessen, hvor bebyggelsesprocent og højde på byggeriet skal afklares.” Forvaltningen afventer at se, hvad der kommer ind fra høringsvarene. Når høringsfristen er slut, vil forvaltningen vurdere de indkomne svar og herefter vil vi fremlægge en beslutning om, hvorvidt vi skal foreslå ændringer til lokalplanen skal ændres til den politiske behandling af den endelige lokalplan.

Hvorfor er lokalplanafgrænsningen blevet udvidet?

Vejarealet på Aldersro er taget med i lokalplanafgrænsningen for lokalplanforslaget, det var det ikke i Startredegrørelsen. Den gældende eksisterende lokalplan har dette vejstykke med i lokalplanafgrænsningen, og for at kunne aflyse den eksisterende lokalplan, som erstattes af denne, skal vejarealet med også.

Farven på erhvervsbygningen er meget mørk, hvor stammer den fra?

Når vi går i gang med et projekt som dette, laver vi en egenartsanalyse. Her ser vi blandt andet på bygningernes farver i kvarteret. Dette kvarter er meget spraglet og har mange farver. Helt lokalt har etageboliger ved Teglværksgade lyse farver med en mørkere stueetage. Forvaltningen vurderer, at farven på det foreslåede byggeri passer ind i de brunlige farver i området.

Facaden tager imod farver og laver et genskin og vil derfor ikke blive så mørk at se på. Nogle gange vil den opleves mørk og andre gange lys, og det er noget af det, der er spændende ved den. Der opstår genskin, fordi en del af facaden bliver glas og derfor lys. Vi (arkitektfirmaet) er glade for farven, men er stadig i gang med en præcisering af den.

Bygningen 169B repræsenterer også en del af Københavns erhvervshistorie. Den er bevaret i den eksisterende lokalplan. Hvilke overvejelser har der været om at bevare den i det nye forslag?

BIG-projektet var et selvstændigt projekt. Dengang var der to ejere, men ATP har nu købt hele området, og har herefter brugt et par år på at se på udviklingsmulighederne, herunder om denne bygning kan bevares. Det er ikke lykket at finde et godt projekt med denne bygning bevaret.

Det første projekt fra Tegnestuen BIG blev slået ned og efterfølgende blev der foreslået en randbebyggelse. Hvorfor gik I væk fra det andet forslag om en randbebyggelse?

ATP er ikke bekendt med alle projektforslag der er lavet for området. Arkitektrådgiverne har arbejdet med forskellige scenarier, men vi synes egentlig, at dette projekt taler meget godt sammen med det eksisterende byggeri. Det er et svært hjørne at løse.

Visualiseringer er ikke juridisk bindende blev det tidligere forklaret af Københavns Kommune. Er det vi sidder og kigger på bindende på nogen måde, eller kun et forslag? Hvorfor inddrager I ikke dem der bor i gaden?

ATP bemærker, at de gerne indgår i en dialog med omgivelserne omkring deres projekter.

Teknik- og Miljøforvaltningen forklarer, at visualiseringerne i lokalplanen, viser et eksempel på bebyggelsen. De viser detaljer omkring vinduer, murværk mm. kan blive anderledes, når det bliver bygget. Lokalplanens bestemmelser er dem, vi stiller krav om i byggesagen. Nu tror vi, at ATP bygger, men i princippet kan de sælge ejendommen. En lokalplan er gældende indtil den erstattes af en ny. Hvis der kommer en ny bygherre i morgen, skal bestemmelserne i lokalplanen stadig overholdes.

Det har været bygherres/rådgiveres vision at lave visualiseringerne så tæt på det færdige projekt som muligt.

Vi ville gerne havde set hvordan det ser ud, når man bor i bebyggelsen overfor.

De visualiseringer er ikke lavet.

Repræsentant fra matriklen 3836: Vi synes projektet kan bidrage til at forskønne området.

Østerbro Lokaludvalgets fremgav deres holdning til projektet:

Lokaludvalget endte med at sige ja til BIG projektet, fordi gadearealet skulle laves om til et parklignende areal. Vi er ikke begejstrede for det nye projekt, og det er der forskellige grunde til. Gaden der er lukket, fungerer ikke. Sammenligningen med andre Østerbro karreer hænger ikke sammen, fordi man andre steder laver en samlet gård. Når der i byen er et hul, laver man en lokalplan for det hul, hvilket bevirker, at man ikke snakker med naboerne.

De eksisterende byggerier og den nye bebyggelse skal danne en port ind til byen, men det bliver det ikke. Dette sted er stationsnært, så derfor kan der bygges tættere for at få flest mulige til at bruge området, det er vi med på. Der er et problem mellem boligbebyggelsen og erhvervsbebyggelsen. Hvorfor der pålægges de ekstra etager på boligbebyggelsen, der tager himmeludsigten, er uvist for lokaludvalget.

Der er sket meget med ATP's holdning. I afgav sidst et grundigt høringsvar og foreslog en randbebyggelse, idet bygningen dengang ikke passede i skala. Hvad har fået jer til at skifte mening?

ATP / Dissing + Weitling: Det med randbebyggelsen har vi prøvet at arbejde med, men det er ikke lykket os at finde et godt resultat, derfor er vi gået en anden vej. Egenartsanalysen er lavet på ny, og den kan godt have været lidt anderledes end sidst, men temaet er stadig at holde fast i egenarten om end den er meget spraglet. Det er et holdningsspørgsmål, om man kan lide bygningen og det har vi fuld forståelse for.

Hvor lang tid kommer selve byggeriet til at larme?

ATP: Mit bedste bud vil være 18 måneder.

I forhold til byggeprocessen, ved I så, om der skal bankes spuns ned?

Ude i vejen ligger der nogle ledninger, som gør, at der forventeligt skal bankes spuns ned. Men den egentlige byggemetode er ikke afklaret endnu.

AB Vibenshus: Ved informationsmødet i efteråret, skrev vi de samme bekymringer til ATP, og at vi ønskede en dialog. Vi blev ikke hørt.

Lise Petersen, enhedschef i Byplan Nord: Spørgsmål til Mikkel Krog, AB Vibenshus, - Det du har sendt til Teknik og Miljøforvaltningen, har du fået svar på det?

AB Vibenshus: Ja, det har jeg.

Vedrørende Jagtvej 169B, kunne I finde på at rive den ned før lokalplanen står færdig?

ATP: Nej, det er ikke planen.

Høring og tidsplan

Lokaludvalget afrunder.

16. maj – 16 august er den offentlige høring og efterfølgende behandles de indkomne høringssvar. Endelig politisk vedtagelse er i oktober 2019.

Tak for i dag