



Til: Teknik- og Miljøudvalget

21. marts 2007

Fra: Plan & Arkitektur

Journalnr.

311/571-0001-06

Vedr.: Modtagne henvendelser i forbindelse med offentliggørelsen af lokalplanforslag "Sværtegade/Pilestræde".

JET

Lokalplanforslaget "Sværtegade/Pilestræde" har været i offentlig høring fra den 6. december 2006 til den 19. februar 2007. I høringsperioden er modtaget 4 henvendelser, heraf 3 fra offentlige myndigheder og råd samt én fra en privat. En liste over henvendelserne er vedhæftet bagerst i notatet.

Henvendelserne gennemgås nedenfor, og forvaltningen fremkommer med sine bemærkninger til de enkelte henvendelser.

Henvendelser fra myndigheder og råd

1) Indre By Lokalråd ved formanden Bent Lohmann

Lokalrådet finder, at der er tale om et lokalplanforslag med en række udmærkede intentioner, der kan løfte området, hvis kommunen får gennemført forslagene, og der kommer styr på den rodede karré - såvel facademæssigt som i dens indre. Man bifalder også intentionerne om mere beboelse, og at der er tale om helårsboliger, men man er af den opfattelse, at der skal være tale om en større boligandel, hvis beboerne skal udvikle netværk og opfatte sig som beboere.

Lokalrådet giver udtryk for, at det må være på grund af manglende kendskab til de eksisterende forhold i kvarteret, der er præget af vel meget liv både trafikalt om dagen og forlystelsesmæssigt om aftenen, når man taler om, at ville skabe mere liv i kvarteret. Med henvisning til erfaringerne fra Baron Boltens Gård advarer man imod at åbne karreen op med henblik på at blive mere publikumsorienteret.

Lokalrådet finder, at det foreslåede dæk er en dårlig ide, som kun tjener til yderligere udnyttelse af den i forvejen hårdt udnyttede karré. Placering af kantine og møderum m.m. bør ske i den eksisterende bebyggelse.

Lokalrådet finder, at en uændret trafikal belastning fra karreen ved lokalplanens gennemførelse er uambitiøst, når det er et mål for Indre By at have en lavere trafikbelastning. Man mener således, at der ikke bør etableres flere parkeringspladser i lokalplanområdet. Der gives endvidere udtryk for, at der mangler et krav i lokalplanforslaget om at nedlægge den farlige til- og frakørsel i Gammel Mønt.

Byplan Øst

Njalsgade 13, 2. sal
2300 København S

Telefon
33 66 12 90

Direkte
33 66 13 20

Telefax
33 66 70 20

E-mail
JET@tmf.kk.dk

Endelig beder lokalrådet indtrængende om, at de udmærkede og detaljerede bestemmelser om materialer, skiltning, reklamering og belysning får status af mere end retningslinier, men at de også bliver håndhævet. Man har med ærgrelse konstateret, at reklamering med flag, bannere og hæslige lysreklamer, facadeødelæggende ombygninger, paraboler og antenner, anlæg til udluftning og tarvelige materialer gør den historiske bydel stadig grimmere.

Bemærkninger

Med hensyn til en større boligandel skal indledningsvis anføres, at karreen i henhold til Kommuneplan 2005 ligger i et område for serviceerhverv med mulighed for indretning af op til 50 pct. af etagearealet til boliger. I forhold til Kommuneplan 2001, hvor den tilsvarende boligmulighed udgjorde 25 pct., er der sket en væsentlig udvidelse af boligrummeligheden.

I forbindelse med skabelse af mulighed for at indrette boliger i lokalplanområdet er der taget hensyn til, at de eksisterende erhvervsbygninger mod Sværtegade er opført til erhvervsformål og mindre egnede til en anvendelse til bolig. Endvidere er det her, at Berlingske Officin fortsat skal have sin virksomhed. Bebyggelsen mod Gammel Mønt er på grund af trafikstøjen fra gaden ikke egnet til beboelse.

For så vidt angår spørgsmålet om at åbne karreen op ved etablering af publikumsorienterede funktioner i stueetagen skal anføres, at karreen ikke bliver sammenlignet med Baron Boltens Gård, idet gården i karreen bliver rettet mod funktionerne i karreen og ikke mod offentligheden. På dækket etableres således friarealer for erhverv og boliger i karreen. Karreen har på grund af sin hidtidige funktion som domicil for Det Berlingske Officin været lukket i forhold til omgivelserne. Muligheden for at etablere butikker, restauranter og udadvendte funktioner i stueetagen vil således kunne styrke det cityprægede liv i gaderne i lighed med, hvad der er sket i karreen syd for Antonigade.

Der er i dag i gården i karreen nedkørsel til et underjordisk parkeringsanlæg, som det ikke er realistisk at fjerne. Endvidere vil de kommende aktiviteter i stueetagen medføre krav om servicering med varetilkørsel m.v., hvilket kræver plads i gården. Forvaltningen er af den opfattelse, at det er en stor kvalitet for karreen, at disse nødvendige funktioner, som er vanskeligt forenelige med opholdsarealer, kan placeres under et dæk i gården, hvorpå der kan etableres et fælles rekreativt areal til brug for de kommende beboere og brugere af bebyggelsen i karreen.

Vedrørende parkeringsforholdene skal anføres, at en gennemførelse af det foreliggende projekt vil medføre, at parkeringsdækningen for karreen som helhed vil ligge på knap 1 parkeringsplads pr. 100 m² etageareal, hvilket svarer til det generelle parkeringskrav, som stilles i Københavns Kommune.

Forvaltningen håndhæver bestemmelser i lokalplaner om bebyggelses ydre fremtræden. Et af formålene med lokalplanen er at sikre opretholdelse og raffinering af karreens eksisterende bevaringsværdige bebyggelse og derved sikre det enkelte hus en fortsat brug i nutidig sammenhæng.

Med hensyn til penthouseetagen på bygningen i Sværtegade henvises til bemærkninger til henvendelse 4).

2) Beskæftigelses- og Integrationsforvaltningen

Lokalplanforslaget giver ikke Beskæftigelses- og Integrationsforvaltningen anledning til bemærkninger.

3) Bymuseet

Hverken museets afdeling for nyere tid eller arkæologisk afdeling har bemærkninger til lokalplanforslaget.

Henvendelser fra private

4) Kren Erik Nielsen, Christian IX's Gade 2, 4.tv. og Louise Jakobsen, Christian IX's Gade 2, 5.tv.

Indsigerne har indvendinger imod, at lokalplanforslaget muliggør opførelse af en penthouseetage til beboelse på bygningen Sværtegade/Gammel Mønt 11. Ved opførelse af en ekstra etage bliver bygningen højere end bygningerne i øvrigt i området, og man finder det ikke dokumenteret, om det forudsætter dispensation.

Det anføres yderligere, at der ikke bør gennemføres så betydelige ombygninger af en præmieret ejendom således, at bygningen kommer til at fremstå uharmonisk og ude af trit med den oprindelige stil.

Man finder argumentationen for at tillade penthouseetagen med, at den kan erstatte det eksisterende skæmmende ventilationsanlæg, for usaglig, da man først og fremmest kunne forskønne eller reducere ventilationsanlægget. Endvidere finder man det usagligt i lokalplanmaterialet at anføre, at den visuelle kontakt til spiret på Nikolaj Kirke bevares, da der er tale om at opføre en ekstra etage på en bygning, som bliver 1-2 etager højere end de højeste af de nærmeste bebyggelser i området.

Bemærkninger

Muligheden for at etablere en penthouseetage på bebyggelsen mod Sværtegade skal ses i sammenhæng med nedrivningen af baghusbebyggelsen i karreens indre. Der bliver tale om langt bedre friareal- og lysforhold i karreen samtidig med, at penthouseetagen, der træder i stedet for det nuværende skæmmende ventilationsanlæg, vil medføre lidt bedre lysforhold i Sværtegade og ikke forringe den nuværende udsigt fra Christians IX's Gade til spiret på Nikolaj Kirke.

Penthouseetagen kan ikke anvendes til boliger, idet lokalplanen foreskriver, at den skal anvendes til serviceerhverv. Tanken er at anvende etagen som kantine for Det Berlingske Officin.

Forvaltningen deler ikke indsigerens opfattelse af, at opførelse af penthouseetagen vil virke ødelæggende for bygningens oprindelige stil eller medføre, at bygningen bliver uharmonisk. Det skal i denne forbindelse anføres, at der ikke er knyttet en handlepligt til en lokalplan. Kommunen kan således ikke gennem optagelse af bestemmelser i en lokalplan stille krav om, at ventilationsanlægget skal forskønnes eller reduceres. Forvaltningen finder det imidlertid væsentligt, at man ved at muliggøre penthouseetagen skaber baggrund for at fjerne det nuværende, skæmmende ventilationsanlæg.

Endelig skal nævnes, at Kommuneplan 2005 i rammerne for lokalplanlægningen i Indre By ikke indeholder standardiserede bestemmelser for bebyggelsesprocent og etageantal. Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen, og når den måtte være gennemført, vil der foreligge et tilstrækkeligt plangrundlag for at opføre den pågældende tagetage. Der er således ikke tale om dispensation i denne forbindelse.

Lokalplan "Sværtegade/Pilestræde" - henvendelser

Nr.	Navn	Adresse	Postnummer
1)	Indre By Lokalråd	Nansensgade 47, 3.tv.	1366 Kbh. K
2)	Beskæftigelses- og Integrationsforvaltningen		
3)	Københavns Bymuseum	Absalonsgade 3	1658 Kbh. V
4)	Kren Erik Nielsen	Christian IX's Gade 2, 4.tv	1111 Kbh. K
	Louise Jakobsen	Christian IX's Gade 2, 5.tv.	1111 Kbh. K