

2. Dispensation fra lokalplan nr. 261 "Provstevej" (2010-161346)

Dispensation fra lokalplan nr. 261, "Provstevej", til opførelse af en ejendom med 24 boliger til psykisk udviklingshæmmede, Rentemestervej 40.

INDSTILLING OG Beslutning

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller, at Teknik- og Miljøudvalget godkender

1. at der meddeles dispensation fra lokalplan nr. 261 for såvidt gælder bestemmelserne:
 - a. § 3, stk. 1a om godkendelse af institutionsbyggeri
 - b. § 5, stk. 1, om maksimal bebyggelsesprocent på 110. Projektet anviser en bebyggelsesprocent på 163.
 - c. § 9, stk. 1, om friarealdækning på 60 % af boligetagearealet og 15 % af erhvervsetagearealet. Projektet anviser en friarealdækning på 35 % af boligetagearealet.
 - d. § 6, stk. 2, om at facadeenheder ikke må overstige 25 m. Projektet anviser en facadelængde på 42 m.
 - e. § 5, stk. 3 fastlægger det tilladte antal etager for denne grund til 2-3 etager. Projektet anviser 6 etager inklusive tagterrasser.
 - f. § 9, stk. 2, om at parkeringsdækningen skal være af størrelsesorden 1 p plads pr. 100 m² etageareal, svarende til 20 pladser. Der er ansøgt om 5 pladser.

Problemstilling

Forvaltningen har modtaget ansøgning om at opføre en beboelseejendom med 5 etager samt tagetage indeholdende 24 lejligheder for psykisk udviklingshæmmede. Ansøgningen har været sendt i naboorientering fra 1- 16. september 2010. Lokalplanen tillader bl.a. kun opførelse af boliger i 2-3 etager, derfor skal der dispensation til opførelse af institutionsbyggeri.

Løsning

Det var lokalplanens oprindelige intention at det tidligere industrikvarter omdannes til et tidssvarende bykvarter med blandede bolig- og erhvervsfunktioner udformet med afvekslende bygningsformer med bebyggelsesmæssig skala af købstadsniveau i en åben karréstruktur. Den nu planlagte bebyggelse skal ses som en hul udfyldning i en karré.

Det er forvaltningens vurdering, at bebyggelsen hvad angår højde og drøjde følger sig naturligt ind i den eksisterende karré med de variationer, der er med til at gøre bebyggelsen levende som lokalplanen tilstræber. Bebyggelsesprocenten er fremkommet ved en tilpasning højdemæssigt til den eksisterende bebyggelse, således at der ved bebyggelse af grunden ikke fremkommer skæmmende synlige brandgavle i ejendomsskel. Derved vil bygningen med en forøget højde tage lys fra nabobygningernes gård, men ikke væsentligt i forhold til det lokalplanen i forvejen tillader. Der er indkommet seks indsigelser med i alt 39 underskrivende naboer. 34 beboere klager over at

kommunen vil tillade en placering af endnu en social institution i kvarteret, som de synes i forvejen er belastet. De frygter en ghettoisering af kvarteret og derefter en fraflytning af ressourcestærke beboere. Flere frygter for parkeringsforholdene, én foreslår derfor skråparkering som løsning på problemet. Tre af de direkte naboer frygter for lysforholdene i gården. Én frygter for glasfacadens refleksion i gården. Seks mener ikke, der skal bygges så højt og tæt med for stor facadelængde samt at altaner mod gade og grønne forhaver ikke passer til kvarteret. Fem foreslår at taget bliver grønt, jf. klimaplanen.

Socialforvaltningen har i deres svar til indsigerne medsendt en opgørelse med den kvartersvise fordeling af beboere med handicap. Den viser en overrepræsentation i Nordvest og Amager kvarterer. Det skyldes udelukkende, at det her er muligt at finde en ledig grund. Ejendommen vil medvirke til at løse et meget påtrængende problem, nemlig at tilbyde en værdig bolig til en fornuftig husleje til en gruppe beboere fra nærområdet, der ganske vist har brug for hjælp døgnet rundt, men som kan følge dagaktiviteter i området og med indretningen af en offentlig café selv har noget at tilbyde kvarteret. Der er således ikke sket en bevidst placering af bygningen til psykisk udviklingshæmmede i Nordvest. Caféen skal være åben for alle og vil blive brugerdrevet, hvilket skal fremme mødet, bylivet og integrationen med områdets beboere og modvirke ghettoisering med udflytning til følge.

Forvaltningen vurderer at der ikke er en større belastning af parkeringspladserne end i andre bydele og efter arbejdstid vurderes det, at der ikke er nogen problemer med at finde parkering til beboerne.

Den planlagte glasfacade ind mod gården virker fremmed arkitektonisk og kan give anledning til klager med hensyn til indblik og solrefleksioner. Den bør bearbejdes i den videre fase til en mere lukket facade.

De planlagte grønne forhaver skal virke til forbedring af Rentemestervejs noget triste grå udseende. Rentemestervej er kendetegnet ved store privatejede fortovsarealer, som er overdimensioneret til brugen. Det er forvaltningens opfattelse at projektet kan være til inspiration for de omkringliggende beboere til at inddrage en del af fortovet til haver og begrønning til glæde for hele kvarteret. Forslaget kan blive endnu grønnere, såfremt den planlagte tagterrasse, der udgør hele taget, bliver begrønnet. Dette er foreslået i indsigelser og er i tråd med kommunens klimastrategi.

Bemærkningerne giver forvaltningen anledning til at foreslå følgende ændringer af projektet:

- at der stilles krav om begrønning af tagterrassen, der udgør hele taget.
- at glasfacade mod gård ændres til en mere lukket facade.
- at dispensation til kun at anlægge 5 parkeringspladser kan gives på betingelse af at de manglende 15 parkeringspladser sikres ved tinglyst deklaration på ejendommen.

Forvaltningen sender et brev til samtlige indsigere. Heri opfordres beboerne på den private fællesvej Rentemestervej til at tage kontakt til kommunen angående ændring af vejens profil for at evt. give mere plads til parkering der kunne kombineres med en træbeplantning, der viderefører den del som er etableret i forbindelse med den nye bebyggelse Marstrands Have og som muliggør kommunens ønske om en cykelrute.

Økonomi

Ud af de 24 boliger er de 12 nyoprettede kommunalt støttede pladser. De øvrige er eksisterende der flyttes. Det sker inden for Socialudvalgets bevillingsramme.

Videre proces

Når Teknik- og Miljøudvalget har godkendt indstillingen vil forvaltningen meddele dispensation og indsigelserne vil blive underrettet herom.

BILAG VEDLAGT TIL GENNEMSYN

- A. et sæt kopier af indsigelserne

Hjalte Aaberg

/Ulrik Winge

bilag

[Bilag 1 - Naboorientering med tilhørende visualisering og tegningsbilag](#)

[Bilag 2 - Kort der viser ejendommens placering](#)

[Bilag 3 - Notat vedrørende naboorientering og dens resultat og forvaltningens kommentarer](#)

[Bilag 4 - Brev fra Socialforvaltningen](#)

Teknik- og Miljøudvalgets beslutning den 29.11.2010

Indstillingen blev godkendt.

