



03-11-2010

Sagsnr.
2010-92801

Dokumentnr.
2010-760284

Sagsbehandler
Jens Jacob Bierring

Forvaltningens kommentarer til indsigelser fremkommet ved naboorientering ang. opførelse af 24 boliger for psykisk handicappede, Rentemestervej 40

Ansøgning om at opføre en beboelsesejendom med 5 etager samt tagetage indeholdende 24 lejligheder for psykisk udviklingshæmmede har været sendt i naboorientering fra 1- 16. september 2010. Der er indkommet 6 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, en foreslår derfor skråparkering som løsning på problemet. 3 af de direkte naboer frygter for lysforholdene i gården. 6 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. 1 frygter for glasfacadens refleksion i gården. 5 foreslår at taget bliver grønt, jf. klimaplanen.

Det er lokalplanens 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 planlagte bebyggelse skal ses som en hul udfyldning i en karré. Bebyggelsen følger sig naturligt hvad angår højde og drøjde, 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.

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 løse et meget påtrængende problem (230 handicappede er på venteliste), 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, der skal være åben for alle og vil blive brugerdrevet, skal fremme mødet,

Center for Bydesign

Njalsgade 13, 5, 5013
Postboks 447
2300 København S

Telefon
3366 1381

Telefax
3366 7020

E-mail
jebier@tmf.kk.dk

EAN nummer
5798009495044

www.kk.dk

bylivet og integrationen med områdets beboere og modvirke ghettoisering med udflytning til følge.

Med hensyn til parkeringsforholdene oplyser Center for Trafik, at det i dagtimerne p. g. a mange virksomheder i området kan være svært at finde parkering. Efter arbejdstid vurderer man ikke, at der skulle være de store problemer. Da vejen er privat fællesvej, skal forslaget om skråparkering i givet fald tages op af de private ejere af vejen, men forslaget skal i givet fald tage hensyn til, at vejen er udpeget til grøn cykelrute i kommuneplanen. Vejens noget triste udseende og alt for brede profil og fortove lægger i hvert fald op til en forbedring. Dispensation til kun at anlægge 5 parkeringspladser på grunden vil kunne gives på betingelse af, at de manglende 15 parkeringspladser sikres ved sædvanlig tinglyst deklaration på ejendommen, at man, i det tilfælde at der bygges et parkeringshus i kvarteret, kan stille krav om deltagelse i finansieringen.

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

For så vidt gælder lysforholdene vil en bebyggelse af grunden have en indflydelse på sydvest lys indstråling på grunden Rentemestervej 36-38. Det vurderes dog ikke, at blive væsentlig anderledes end med en bebyggelse med de tilladte 2-3 etager.

Med hensyn til facadelængden er bebyggelsen udformet i 2 dele på hver 17,5 m, som er sammenbundet af altaner og en tagterrasse, der gør bygningen til en helhed. Derudover består facaden af en vinduestak med større og mindre recesser, som tilsammen gør, at facaden efter forvaltningens opfattelse opnår den fornødne variation, som er intentionen i kravet.

Altaner bliver for tiden et mere og mere almindeligt træk i byen i takt med, at Københavnerne ønsker at kunne sidde ude. Forvaltningen anser det for vigtigt, at man får den mulighed, for alternativet vil være, at borgerne flytter ud af byen. Forhaver vil give gaden mere byliv og begrønning. 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.

Med hensyn til forslag om begrønning af taget, foreslår forvaltningen at forslaget tages til efterretning, fordi det er helt i tråd med

kommunens strategi for forsinkelse og aktivt brug af regnvand. (LAR strategien).

Med hensyn til indbliksgener samt refleksioner fra gårdfacadens glasareal stilles der fra forvaltningens side krav om, at al glas skal være transparent og ikke må have spejlende virkning. Det er dog forvaltningens opfattelse at gårdfacaden ikke er faldet arkitektonisk heldigt ud, og den foreslås derfor ændret så den store glasfacade bortfalder til fordel for en mere lukket facade.