



Bilag 5 - Ansøgers bemærkninger til hørings svar

Notat

Svar på afholdt nabohøring vedr. Smedestræde 2

9. februar 2021

Bygherre ved Byggeri København giver i nedenstående en uddybende forklaring på nogle af de væsentligste temaer som er blevet kommenteret i hørings svarene.

Sagsnummer
2016-0299779

Dokumentnummer
2016-0299779-5

Indpasning af byggeriet i Valby bymidte

Projektets vision er at skabe et smukt og velfungerende hus, der både åbner sig mod lokalområdet i Valby og samtidig værner om beboernes behov for privathed.

Nybyggeriet indskrives sig i forlængelse af de eksisterende gadeforbøb og optager bygningslinjer fra nabobebyggelserne. Myndighederne har haft et udtalt ønske om at afbryde sigtelinje fra Smedestræde til Valby Langgade, og dette imødekommes ved at lade bygningen "skubbe" sig frem mod gaden langs forpladsen.

Taghældningen følger konsekvent de foreskrevne krav i lokalplanen, men ændres mod byggeriets midte til asymmetriske og "vinklede" tagflader, der bliver en parafrase over de klassiske sadeltage. Dette tildeler bygningen en dynamik, der samtidig tolker lokalområdets lidt tilfældige, men charmerende sammensatte karakter. Nybyggeriets tag er belagt med røde vingetegl, som er typisk for de øvrige tagflader i lokalområdet. Byggeriet vil således harmonere med lokalområdets karakter både ved bevarelse af det eksisterende hus mod Smedestræde og ved valg af byggematerialer og farver for det kommende projekt som helhed.

Den bevaringsværdige Bygning 1 på grunden fremstår med skifertag, gulstens-brandgavl, blankt rødstensmurværk med brændte fuger samt hjørner og borter, formentlig af sandsten. Bygningen vil blive renoveret og pudset i en varm grå nuance. Taget udskiftes til nyt skifertag.

Rådgiverne har haft et ønske om at skabe et homogent og roligt udtryk i farver og overgang mellem tag og facade og derfor har man bl.a. valgt røde, der passer til tagstenenes farve på facaderne.

Ny indretning af forpladsen

Byggeri København og Socialforvaltningen har i projektet skabt et tilbagetrukket areal foran botilbuddet til en offentlig plads. Dette er prioriteret som følge af det politiske ønske om en grøn forplads, der blev

Byggeri København
Byggekontor II
Nyropsgade 3
1602 København V

EAN-nummer
5798009781642

tilkendegivet, da placeringen af botilbuddet blev godkendt Borgerrepræsentationen i 2016. Der blev ikke dengang afsat midler til en gennemført indretning af pladsen. Indenfor projektets økonomi blev der afsat midler og m2 til selve pladsen og til en basisindretning, som var den der fremgik af materialet til nabohøringen

Lokaludvalget tog i 2017 initiativ til at få Teknik og Miljøforvaltningen til at udarbejde et budgetnotat om tilførsel af midler til en mere gennemført indretning af pladsen. Budgetnotatet fik ikke politisk opbakning i budgetforhandlingerne til Budget 2018.

Der er efter nabohøringen udarbejdet et forslag til en forbedret indretning af forpladsen. Dette forslag kræver at der politisk afsættes finansiering til indretningen i Overførselssagen 2020-2021.

Hvad er der med i det nye forslag om pladsen?

Siden det tidligere fremsendte forslag som var i nabohøring, har der været fokus på at indrette, detaljere og begrønne pladsen. Intentionen er at skabe et åndehul som kan bruges til kortere stop som f.eks. et hvil under byturen, et møde til og fra arbejde eller bare for at nyde lidt spise/drikke fra en af de mange nærliggende take-away steder, bageren eller en mobil kaffe/is bod.

Overgangen fra Valby Langgade til pladsen udformes som et terrasseret trappeforløb, der får plads og gadeplan til at flette sammen. Derved optages niveauspringet mellem fortov og plads, og det bliver en overgang, hvor pladsen bliver mere synlig fra gadeniveau og hvor pladsen bliver mere integreret del af gadeforløbet, end den er i dag på hjørnet Smedestræde/Valby Langgade. Trappeforløbet har flere steder en højde, der indbyder til at sætte sig her, og i begge niveauer placeres bænke, vendt direkte mod hhv. pladsen, gaden og fortovet. Der plantes træer både langs Valby Langgade og Smedestræde, og der etableres beplantning op mod nybyggeriet. På den måde opstår både solrige og skyggefulde opholdspladser. Træer placeres, sådan at de samtidig kan kaste skygge på bygningen for derved at bidrage med ekstra solafskærmning.

Forpladsen tænkes anlagt med en blanding af befæstede arealer, bænke og opholdspladser mellem træer og lavere beplantning samt med by-inventar som affaldskurve. Belægningen udføres med en blanding af chaussésten og fliser i varierende størrelse i fri komposition. Det er tanken, at chaussésten hentes fra Københavns Kommunes lager af genbrugssten på Selinevej, hvilket bidrager til Valbys bæredygtige og grønne profil. Der vil blive etableret en sandfuge mellem fliserne for at tilgodese en mindre "poleret" og mere levende belægningsflade.

Parkeringsplads på forpladsen

TMF har stillet krav om 1 stk. p-plads til botilbuddet samt 1 stk. HC p-plads i overensstemmelse med Kommuneplan 19. Der har ikke været krav om etablering af p-pladser fra Socialforvaltningens side.

Handicap p-pladsen var oprindeligt placeret ved botilbuddets indgang fra Asta Nielsen Stræde. Sent i processen blev vejudlægget ophævet og Asta Nielsen Stræde ommærket til en sti, hvilket betød blev at p-pladsen måtte flyttes til forpladsen, da der pga. friarealskrav ikke var andre steder på matriklen, hvor p-pladsen kunne placeres.

Som følge af input fra naboorienteringen har Byggeri København bedt en ekstern trafikrådgiver undersøge muligheder for at flytte handicap p-pladsen fra forpladsen til et andet sted indenfor TMF's udmeldte maksimale radius på 500 meter fra matriklen. Trafikrådgiveren har afsøgt nabolaget og har ligeledes afsøgt muligheder på de kommunale adresser i området. Byggeri København har ligeledes forespurgt private udlejere af p-pladser i Spinderiet og på Sønder Fasanvej p-hus. Afsøgningen har desværre ikke givet positivt resultat.

Det vurderes, at det ikke er muligt at placere p-pladsen andre steder på grunden end på forpladsen, idet et evt. parkeringsareal vil blive taget ud af kravet om friareal, som der ikke kan dispenseres fra.

I det forslag der kom til nabohøring syntes p-pladsen meget tydelig fordi der samtidig ikke var tale om en begrønnet og gennemført løsning for forpladsen. I det nuværende forslag er forpladsen indrettet med grønt, siddepladser og pæn belægning og handicap p-pladsen indgår blot som en diskret markering med nitter i belægningen. Da p-pladsen tilhører botilbuddet, vil det kun være botilbuddet der har tilladelse til at benytte p-pladsen. Det vil således ikke fungere som offentlig parkeringsplads.

Placering af p-pladsen på forpladsen kan ses som en måde at dobbeltudnytte kommunens m² på, i og med at handicap p-pladsen ikke er et funktionskrav fra SOF, men et myndighedskrav fra TMF. Botilbuddet har derfor ikke noget behov for at benytte pladsen.

Øvrige bemærkninger

Nabomatrikel

I oktober 2020 modtog Økonomiforvaltningen en henvendelse fra ejer af nabomatriklen, som forespurgte om muligheden for at sammenlægge hans projekt om et nybyggeri med byggeriet af botilbuddet. Forespørgslen blev modtaget sent i projekteringsforløbet, cirka samtidig med at projektet på Smedestræde skulle sendes i nabohøring. Det var Økonomiforvaltningens og Socialforvaltningens vurdering at det

ikke var ønskeligt at fortage ændringer i projektet på det fremskredne tidspunkt, da det ville have betydning for både tid og økonomi. Herudover viste de fremsendte tegninger, at botilbud og nabomatrikel skulle dele botilbuddets private have og at affaldsrummet og terrassen beliggende på 1. sal potentielt kunne blive til gene for beboerne i botilbuddet på Smedestræde 2.

Træer

Der er sammenlagt fældet 6 træer ifm. nedrivningen. Træerne har ikke været registreret på Københavnerkortet som bevaringsværdige træer og vurderes af landskabsarkitekten til at være selvsåede træer. Det var projektets intention at bevare dem fordi Socialforvaltningen ønsker så meget grønt omkring botilbuddet som muligt. Men ifm. nedrivningsprojektet fandt entreprenøren ud af at træernes rødder havde omsluttet nogle betonfundamenter, som stod i vejen og desværre skulle fjernes. Et af Socialforvaltningens beskæftigelsestilbud for borgere med handicap har genbrugt dele af træerne som materiale til deres produktion af inventar mm.

Gadebelysning på Asta Nielsen Strædet

Gadebelysning er ikke en del af byggeprojektet, men er et anliggende for Teknik- og Miljøforvaltningen.

Lokalmiljøets betydning og godt naboskab

Gennem hele projektet har der været fokus på at botilbuddet gerne vil forankre sig i lokalmiljøet og indgå i et godt naboskab og udveksling med lokalområdet.

Der har fra projektets start været en god dialog med Lokaludvalget og med ejeren af TH Bar, som har fået mulighed for at forlænge lejen af grunden, i takt med at projektet blev forsinket. Socialforvaltningen har også undervejs i processen inviteret naboer til at spise pizza med de kommende beboere på den daværende TH Bar.

Socialforvaltningen har hentet en meget stor del af de brugbare materialer der blev tilvejebragt ifm. nedrivningen af bygningerne på grunden. Disse materialer vil blive genbrugt som inventar i botilbuddet ligesom det også er forhåbningen at man kan sælge nogle af produkterne eller lignende produkter og "lopper" mm. ved lejlighedsvis udsalg på forpladsen eller i botilbuddets private have.