

Arbejde Adler. Ny hus på Amagerbrogade
Sag nr. 20-2465

Notat vedr. indsigelser til lokalplanforslag

gpp arkitekter

1/2

Den 19. december 2021

Emne Notat vedr. indsigelser til lokalplanforslag, Middelgrundvej

Sign Kjeld Knudsen

Side 7. Afsnit Bevaringsværdige bygninger.

Indsigelse til bestemmelsen.

Set i lyset af den lange periode hvor AAH og dennes rådgiver har haft dialog med Københavns Kommune, virker det urimeligt at der først hen i efteråret 2021, effektueres at ejendommen er bevaringsværdig og ikke må nedrives. Bygningen har i dialogperioden ikke ændret sig, og Københavns Kommune kunne allerede ved de første henvendelser hvor der har været illustrationer af bygningen, oplyst at bygningen ikke kunne fjernes.

Side 9. Afsnit vedr. Københavns Kommunes overordnede strategier.

"En levende by, en by med kant og en ansvarlig by"

AAH ønsker at etablere et hus til gavn for samfundets udsatte borgere, borgere der er hjemløse

Borgere der eksempelvis efter et hospitalsophold, får mulighed for fysisk rehabilitering, inden de må søge ud på gaden eller ud i et miljø som kan være meget belastende for de enkelte.

Borgere som ofte har tilhørsforhold i Københavns Kommune.

AAH har med denne placering ønsket at være til stede midt i København, hvor mange af borgerne færdes til daglig.

Det er derfor svært at forstå at Københavns Kommune ikke giver mulighed for denne mangfoldighed, når udsagnet er "en levende by, en by med kant og en ansvarlig by".

Side 15. § 5. Bebyggelsens omfang og placering

Stk. 1. Bebyggelsens omfang.

"Der må ikke opføres yderligere bebyggelse".

Dette vil bla. Medføre at der ikke kan tilføres elevatorer til bygningen, som vil være et krav for at bygningen kan opfylde tilgængelighedskrav.

Stk. 2. Bevaringsværdige bygninger.

Litra c

Indsigelse.

I det tilfælde at bygningen tillades nedrevet, skal der opføres en ny bygning af samme geometri og udtryk. Det virker forkert at genopføre en bygning i 2022 i samme udtryk som en bygning fra 1880. Hvis en bygnings arkitektur skal afspejle den tid og det samfund den opføres i, bør der gives mulighed for at opføre en bygning der i både geometri, etageantal og materialer afspejler den tid vi lever i.

Anvendelse af den eksisterende bygning til AAH's formål.

Den eksisterende bygning er ikke foreneligt med det formål som AAH har til hensigt, og som der i en lang periode har været drøftelser med Københavns Kommune omkring.

Nærværende lokalplanforslag giver så snævre rammer, at det helt og aldeles umuliggør at en ombygning kan tilgodese de krav der er til bl.a. Aflastningsboliger for hjemløse. Det være sig bl.a. muligheden for at etablere aflastningsboliger, hvor der er plads til at pleje borgeren der ofte ligger i en plejeseng, anvender hjælpemidler som kørestole, loftlifte m.v. Ligeledes ses det ikke muligt at etablere baderum til de enkelte aflastningsboliger, som tilgodeser arbejdsmiljøkravene for de medarbejdere der skal pleje borgerne.

I relation til Bygningsreglementets bestemmelser omkring brandforhold og lydforhold samt pladsforhold generelt, er lokalplanens bestemmelser helt uforlignelige i relation til det formål som AAH har til hensigt, og som Københavns Kommune har haft kendskab til.

Tilgængelighed som er et stort tema både i Bygningsreglementet og for den type borgere som AAH skal kunne rumme, vil være overordentligt svært måske umuligt at tilgodese, inden for de rammer lokalplanforslaget opstiller.

I det forløb der har været med Københavns Kommune, har der været stillet krav til udendørs friarealer i det projekt der har været fremlagt for Københavns Kommune. Det projekt AAH har ladet fremlægge for KK, indeholder friarealer i form af et grønt og attraktivt gårdrum samt store tagterrasser.

Det nærværende lokalplanforslag lægger op til, er at fastholde en asfalt belagt gård til bebyggelsen – hvilket ikke kan betragtes som en kvalitet for de borgere der skal bo eller færdes i ejendommen – eller for den sags skyld naboerne.

Dagslys.

Bygningsreglementet stiller store krav til dagslys i blandt andet boliger. Det vurderes at være ganske svært at efterkomme disse krav i en fremtidig ombygget ejendom til brug for AAH.

Miljøskadelige stoffer.

AAH har ladet udarbejde en miljøscreening af den ekst. bygning, i forbindelse med at bygningen skulle nedrives. Det fremgår af denne rapport at der er store mængder miljøskadelige stoffer i bygningen, hvilket gør det urimeligt dyrt at ændre bygningen til boliger, da det kan have sundhedsskadelige konsekvenser.

Ligeledes kan det ses ud fra tidligere ombygningsprojekter, at der er etableret indvendig efterisolering af ydervægge, hvilket ofte er uforenligt med god byggeskik, da det udsætter murede ydervægge for ændringer i temperaturen med mulig for frostskafer og indvendig skimmelbevoksning.

Overordnet set, har bygningen så store udfordringer byggeteknisk og indretningsmæssigt, at det vil betyde en så stor investering for AAH med henblik på at kunne anvende bygningen til det formål som er påtænkt og oplyst for Københavns Kommune, at det ikke er foreneligt.

Lokalplanen giver ikke bygningsejeren nogen rimelig mulighed for at drive det erhverv og formål som er forudsat da AAH erhvervede ejendommen.

Kjeld Knudsen
Gpp arkitekter