

København den 11.10.2019

HØRINGSSVAR TIL LOKALPLANFORSLAG "LINDGREENS ALLÉ II"

For ejer af Lindgreens Allé 12, matrikel nr. 30i Sundbyøster, hvor bl.a. Gyldendals bevaringsværdige pakhus er beliggende, har vi følgende høringssvar til lokalplanforslaget.

Baggrund

Lindgreens Allé 12 har et matrikulært areal på 18.558 m² og udgør derved næsten halvdelen af lokalplanområdets samlede grundareal. Lindgreens Allé 12 er derfor en vigtig brik i områdets færdigudvikling og samlede bymæssige udtryk.

Problemstilling

Sammen med Gyldendals bevaringsværdige pakhus, der udgør ca. 4.000 m² etageareal (fordelt på fire etager), kan der ud fra lokalplanforslagets bebyggelsesplan opføres ca. 28.000 m² nyt erhvervs- og boligbyggeri på matriklen svarende til et samlet etageareal på ca. 32.000 m² og en bebyggelsesprocent på ca. 175. Da lokalplanforslaget ud fra rammen i kommuneplanen fastlægger en bebyggelsesprocent på kun 150, mangler der en rummelighed i byggeretten på ca. 4.000 m², for at kunne realisere lokalplanforslagets bebyggelsesplan.

Lokalplanforslaget giver mulighed for ved dispensation at overføre byggeret mellem matrikler i lokalplanområdet, men den nødvendige rummelighed udover ca. 900 m² i områdets byggeretter findes reelt ikke. Det er derfor ikke muligt at færdiggøre bebyggelsen ud fra lokalplanens bebyggelsesplan og dermed opfylde lokalplanens intention om at skabe et bykvarter med karré-struktur, der kan danne ramme om private gårdrum og nye offentlige pladser mv. Særligt det fastlagte "strædet" og "Pakhustorvet" er påvirket negativt af den manglende rummelighed, da det netop er her, den planlagte bebyggelse nu ikke kan opføres.

Det er heller ikke muligt at justere bebyggelsen med f.eks. en etage mindre, da der allerede er ca. 22.000 m² nybyggeri under opførelse efter den gamle lokalplan, og lokalplanforslaget i øvrigt forudsætter bygningshøjderne overholdt. Der er ligeledes, jf. den gamle lokalplan, ved at blive etableret to bilramper til en stor parkeringskælder, som var planlagt indbygget i den nye bebyggelse. Da bebyggelsen nu ikke kan realiseres, vil bilramperne henligge som åbne slidsker midt i bebyggelsen, hvilket selvsagt ikke er tilfredsstillende for kvarterets fremtidige beboere.

Forslag til løsning

Vi ønsker reel mulighed for at kunne færdiggøre bebyggelsen som forudsat i lokalplanforslagets bebyggelsesplan, ved at der muliggøres yderligere ca. 4.000 m² nybyggeri på Lindgreens Allé 12. Derved kan lokalplanforslagets intention om at skabe det ønskede bykvarter opfyldes. Vi peger på følgende løsningsmuligheder:

1. Lokalplanen og Kommuneplan 2019 justeres til en bebyggelsesprocent på 170 for lokalplanområdet syd for Lindgreens Allé (det nordlige lokalplanområde fastholdes med 150 i bebyggelsesprocent). Denne opdeling vil ligeledes understøtte en god bymæssig overgang fra de nyopførte bebyggelser umiddelbart syd for lokalplanområdet, hvor bebyggelsesprocenten i lokalplanen og kommuneplanen er fastlagt til 185. Ved en bebyggelsesprocent på 170 kan der etableres ca. 31.500 m² etageareal på Lindgreens Allé 12 (inkl. det bevaringsværdige pakhus). Det resterende etageareal op til de ca. 32.000 m² kan så overføres, jf. lokalplanens bestemmelser, fra andre matrikler.

2. Kommuneplanens bestemmelse for særlige bebyggelsesforhold for fredede og bevaringsværdige bygninger tages i anvendelse. Bestemmelsen muliggør, at hvor der udpeges bevaringsværdig bebyggelse, kan det i lokalplan tillades, at den maksimale bebyggelsesprocent overskrides. Lokalplanforslaget foreslås på den baggrund tilføjet en bestemmelse, der tager Gyldendals bevaringsværdige pakhud af den samlede beregning af bebyggelsesprocenten, hvilket muliggør opførelse af de manglende ca. 4.000 m² etageareal.
3. Ny bestemmelse om randbebyggelse i forslag til Kommuneplanen 2019 for særlige bygningsforhold tages i anvendelse: "Ved afrunding af randbebyggelse eller etablering af ny randbebyggelse i gadeforløb med overvejende randbebyggelse kan den maksimale bebyggelsesprocent overskrides og friarealprocenten fraviges, hvis kvarterets helhedspræg, inkl. de ubebyggede arealer, vurderes at blive tilfredsstillende.". Da en realisering af lokalplanforslagets bebyggelsesplan må betragtes som værende ønskelig og tilfredsstillende, foreslås tilføjet en bestemmelse i lokalplanen, der muliggør opførelse af yderligere 4.000 m² ny bebyggelse på Lindgreens Allé 12 som afrunding af eksisterende randbebyggelse (subsidiært 3.100 m² ny bebyggelse, da ca. 900 m² etageareal kan overføres, jf. lokalplanforslagets bestemmelse herom, fra andre matrikler).
4. Det har været drøftet hvorvidt etagearealet i Gyldendals bevaringsværdige pakhud skal indgå fuldt ud i beregning af bebyggelsesprocenten, da den fastlagte bevaringsværdige bygningskonstruktion med søjler og tag på pakhudets bagside giver meget ringe dagslysforhold i en del af pakhudet (begrænset anvendelse). Hvis eksempelvis 50 pct. af pakhudets areal kan udtages af beregning af bebyggelsesprocenten, kan ovenstående løsningsforslag justeres tilsvarende.
5. Muligheden for at kunne færdiggøre bebyggelsen som forudsat i lokalplanforslagets bebyggelsesplan kunne bestå i en kombination af ovenstående løsningsforslag.

Øvrige forhold

I forslag til Kommuneplan 2019 har Københavns Kommune bl.a. som mål for den overordnede byudvikling, at den fortrinsvis skal ske gennem omdannelse og fortætning af nedslidte industri- og havnearealer til moderne funktionsblandede bydele og bykvarterer. Endvidere skal der sikres en bæredygtig byudvikling ved en helhedsbetragtning, der omfatter en langsigtet miljømæssig, social og økonomisk samfundsudvikling.

Området ved Lindgreens Allé er et charmerende gammelt industrikvarter, der er beliggende ca. 500 meter fra metrostation Øresund, hvilket gør området stationsnært og taler for større bebyggelsestæthed. En realisering af bebyggelsen vil ligeledes sikre etablering af yderligere ca. 1.300 m² almene boliger. Endelig skal det nævnes, at Amager Øst Lokaludvalg tilslutter sig bebyggelsesplanen, ved ikke at have bemærkninger til lokalplanforslaget (høringssvar indsendt 3. oktober 2019).

Denne indsigelse til lokalplanforslaget er et oprigtigt ønske, om at kunne få mulighed for at færdiggøre byudviklingen indenfor rimelig tid i et fantastisk kvarter, der vil kunne øge bykvaliteten og oplevelseskvaliteten for området beboere.

Med venlig hilsen

Arkitekt m.a.a. / cand. arch
Henrik Bay-Jørgensen