

Høringssvar til tillæg 2 til lokalplan 551 kalvebod Brygge Vest II.

Som ejer af ejendommen og kommende bygherre til projektet omfattet af forslaget til tillæg 2 til lokalplan 551 Kalvebod Brygge Vest II skal CABINN A/S hermed fremkomme med vores høringssvar.

CABINN A/S ejer og driver ligeledes nabobygningen Hotel CABINN Copenhagen, hvorfor vi føler os særlig optaget af det nye projekts samspil med naboerne, herunder IKEA.

I forhold til naboerne er grundstykket omfattet af forslaget til tillæg 2 ikke en hjørne- eller endegrund, men et grundstykke, der ligger "klemmt inde" mellem 2 store byggerier nemlig CABINN Copenhagen og IKEA. Projektet kommer dermed til at danne afslutning på de idag meget uskønne gavle på h.h.v. CABINN Copenhagen og IKEA.

Mere væsentligt er dog, at projektet kommer til at danne afslutning på det såkaldte "Grønne Strøg" som løber fra SEB bygningerne på Bernsstorffsgade til Kaktus tårnene. Dette projekt har stået på i mere end 20 år.

Vores engagement i projektet omfattet af forslaget til tillæg 2 til lokalplan 551 skyldes i aller højeste grad et ønske om at få en afslutning på det "Grønne Strøg". Det skyldes ikke mindst, at vi med CABINN Copenhagen allerede har brugt et meget stort beløb på at realisere en del af "Det Grønne Strøg" og samtidig må konstatere, at det pga. den nuværende manglende sammenhæng med IKEAs del af strøget, ikke er til megen gavn for besøgende og byens borgere. Faktisk er der stort set ingen, som benytter det idag.

Det er først når, der opnås sammenhæng mellem CABINN Copenhagen og IKEAs "Grønne Strøg" at vi kan se helheden og den gavn for besøgende og byens borgere, som projektet i den grad fortjener. Sagt på en anden måde, så er realiseringen af den sidste del af "Det Grønne Strøg" det som retfærdiggør at vi, IKEA, Kaktus og andre allerede nu har brugt enorme summer på et projekt, som mest af alt er tiltænkt gavn for offentligheden. Bare på CABINN Copenhagen beløber omkostningerne til "Det Grønne Strøg" sig til over 30 mio.kr. og et lignende beløb forventer vi at skulle anvende på den del af "Det Grønne Strøg", som bliver omfattet af projektet i forslaget til tillæg 2 til lokalplan 551.

Udover at højne helhedsindtrykket af projektes ydre fremtoning og dermed grønne image, så er "Det Grønne Strøg" i særklasse mange penge vi som bygherre og ejer skal afsætte primært til gavn for offentligheden, som betingelse for at bygge på grunden.

Ikke uventet forventer man som bygherre og ejer et rimeligt afkast af sine investeringer, og her er vi ved sagens kerne, nemlig at realiseringen af projektet kræver et minimum af kommercielle udnyttelsesmuligheder.

Teknik- og Miljøudvalgets besluttede den. 22. april 2024 at ændret det oprindelige udkast til tillæg 2 til lokalplan 551 således, at der fastlægges en minimumsparkeringsnorm, så der kun er handicapparkering, afsætningsplads og serviceparkering til renovation og taxi m.v.

I det meget grundige og seriøse forarbejde vi sammen med forvaltningen har bidraget med, i forbindelse med tilvejebringelsen af tillæg 2 til lokalplan 551, har det hele tiden været en klar

forudsætning for vores interesse i at gennemføre projektet, at der til projektet blev afsat et rimeligt antal P-pladser. Den oprindelige formel for parkeringsdækningen i tillæg 2 til lokalplan 551, havde med den forventede udnyttelse givet mulighed for ca. 100 P-pladser i byggeriets kælder.

De 100 P-pladser er bestemt ikke meget til et byggeri af det heromhandlende omfang og anvendelse. I vores optik er der efter ønske fra forvaltningen allerede taget et kraftigt hensyn til, at man generelt i kommunen ønsker at begrænse antallet af P-pladser og dermed biltrafikken i København.

Vi mener Teknik- og Miljøudvalgets beslutning den. 22. april 2024 vedr. en minimumsparkeringsnorm ikke tager et fornuftigt hensyn til, at vi - og for den sags skyld andre - kan skabe et rimeligt fremtidigt forretningsgrundlag i projektet. Sagt på en anden måde, så tror vi det kan blive mere end svært for os at gennemføre det ønskede projekt uden den ønskede parkering. Vi kan derfor komme i den situation, at vi desværre må trække os fra projektet. Grundstykket vil herefter henligge ubebygget på ubestemt tid.

Vi håber derfor på at der kan indgås et kompromis, som både tilgodeser vores ønske om etablering af P-pladser til projektet og kommunens grønne dagsorden.

Vi er i den forbindelse opmærksomme på, at et politisk flertal i kommunen har en ambjør plan om allerede fra 2030 at forbyde al trafik af køretøjer med fossile brændstoffer. I praksis vil næsten al trafik i København så skulle ske med elbiler, hvorfor der må forventes at ske en dramatisk stigning i antallet af elbiler og dermed behovet for elladestander. Selv uden nævnte forbud mod køretøjer med fossile brændstoffer vil behovet for el-ladestander utvivlsomt være kraftigt stigende fremover.

Hvis der måtte være politisk vilje til at ændre forslaget til tillæget til lokalplanen tilbage til den oprindelige parkeringsdækning, vil vi på ingen måde være afvisende overfor, at man samtidig opskalerer kravet til el-ladepladser. I det oprindelige forslag var kravet, at 20% af pladserne til kontorerhverv skulle være med el-ladestander. Vi kan foreslå, at kravet ændres til at 30% af alle pladser skal være med el-ladestander ved projektets færdiggørelse, og at vi frem mod 2030 forpligter os til, at samtlige P-pladser skal have el-ladestander.

Vi kan samtidig forpligte os til, at ladekapaciteten pr. plads fastsættes til minimum 11 kW. Kravet i det oprindelige forslag til tillæget til lokalplan indeholder ikke noget krav om, hvad effekten skal være.

Vi er selvfølgelig klar over, at man generelt ønsker at begrænse biltrafikken i København, også uanset det sker med el-biler. Ønsket omfatter ikke mindst den indre by. Området omkring og ved Kalvebod Brygge er efter vores opfattelse uden for det, vi kan kalde indre by. Området er karakteriseret ved, at der er relativ let tilkørsel fra de større indfalds- og motorveje omkring den sydlige del af København. Set i det lys giver det måske netop mening at tillade en vis parkering omkring Kalvebod Brygge, da man som bilist har mulighed for at stille sin bil udenfor den indre by og samtidig bevæge sig videre med offentlig transport, cykel, løbehjul, gå-ben osv.

Bortset fra ovenstående meget væsentlige ønske til ændring af forslaget til tillæg 2 til lokalplan 551 har vi ingen bemærkninger.

Med venlig hilsen
CABINN A/S

Niels Fennet
Direktør og indehaver