

Notat vedr. parkeringskælder på Åboulevard 53

D. 13.11.2017

Efter forrige Bygge og Teknikudvalgsmøde, er vi af Kommunen blevet bedt om, yderligere at redegøre for muligheder og konsekvenser ved at etablere en P-kælder i forbindelse med om- og tilbygning ved Åboulevarden 53.

Sagens historik kort.

I oktober 2016 forelå der en principiel godkendelse på et tidligere forslag på matriklen der indeholdt 6 lejligheder med en delvist nedgravet P-kælder hvor terrænet i gårdhaven var hævet med ca. 1,2 meter i forhold til nabogrunde.

Bygherren Åboulevarden aps. ønskede efterfølgende at sælge bygningen med den principielle godkendelse der forelå. En mulig bygherre bad, JJW om at revidere projektet til mindre boliger og i samråd med kommunen, blev der udarbejdet et nyt projekt indenfor samme facadearkitektur, der rummede flere mindre boliger og uden P-kælder.

Forvaltningen havde ved det oprindelige projekt ved tidligere møder, udtrykt bekymring omkring P-kælderen ift. Det fremtidige gårdmiljø, mulige sammenlægninger med nabogårdene og ikke mindst indblik gener. Ydermere blev der drøftet problematikken omkring den tætte afstand til krydset ved Bülowvej og at det ikke var optimalt at have en overkørsel så tæt på.

Det syntes derfor naturligt i en revideret udgave at sløjfe den problematiske kælder til fordel for et havemiljø hvor de eksisterende 3 pladser blev integreret i en ny haveplan. De resterende pladser skulle betales via P-fonden.

Bygherren Åboulevarden ApS, opgav salget af ejendommen og ønskede i stedet at fortsætte med et tilrettet projekt med udgangspunkt i de erfaringer JJW sammen med forvaltningen var kommet frem til i det mellemliggende forløb.

Det oprindelige projekt var ikke tegnet igennem på samme niveau, og ved en videre bearbejdning, igen i samråd med forvaltningen, har vi tilrettet projektet så der nu er en blanding af mindre og større boliger, ikke mindst ift. Brandforhold hvilket bevirker at de 2 øverste lejligheder spænder mellem gården og gaden.

Det projekt der forelå til forrige møde bestod af 9 boliger mod de eksisterende 8 i dag og uden P-kælder men med et ønske om en dispensation for de 4 pladser ved indbetaling til P-fonden. (Ifølge aftale med Pernille Morgen)

Muligheder og konsekvenser

Vedlagt er 3 forslag der belyser de forskellige muligheder og konsekvenser.

Forslag A er det tidligere indsendte til sammenligning.

Forslag B har en delvist sænket P-kælder, tilsvarende det forrige projekt med den principielle godkendelse fra 2016. Parkeringskælderen kan, grundet matriklens udstrækning, kun indeholde 6 pladser. Der skal altså kompenseres og indbetales til P-fonden for de manglende pladser, uanset.

Som det ses på vedlagte snittegning, hæves gårdmiljøet 1,2 meter hvilket bevirker indblik gener til de øvrige nabogårde. Ydermere vanskeliggøres en mulig fremtidig gårdsammenlægning mellem de mange små gårde i kvarteret.

Forslag C er en helt nedgravet P-kælder. På plantegningerne fremgår det, at grundens udstrækning vanskeliggør at tilvejebringe en nedkørselsrampe. Ved at lave et sving på rampen kan det lade sig gøre, men det resterende areal tillader kun at etablere 3 pladser. Det svarer til de pladser der er i det forelagte projekt (FORSLAG A) i gården og svarende til den eksisterende situation. Ydermere vil halvdelen af gårdhaven være uanvendelig grundet den åbne nedkørselsrampe, der vil fremstå som et hul i den i forvejen lille gårdhave.

Konklusion

Det er tale om et lille hus, der i dag fremstår som en trist ener i rækken. Et hus der står helt alene i sin egen skala, med sine detaljer, eller mangel på samme, og i sin egen materialitet. Kontrasten til de smukke naboer, der med karnapper og fine detaljer beriger kvarteret, er ikke svær at få øje på. Vi ønsker med det forelagte projekt, at være med til at højne den

Åboulevard 53

arkitektoniske kvalitet ved at skabe et hus, der tager afsat i naboernes detaljerigdom og motiver i en moderne fortolkning. Huset ligger ydermere fint i tråd med de igangværende byggerier ved HC Ørstedvej.

Både forslag B og C peger begge på de vanskeligheder der vil være ved, at skulle etablere en P-kælder på det sted. Det vil uanset udformning og m² gymnastik være vanskeligt at etablere en P-kælder, der kan rumme mere end de 6 viste pladser i forslag B. De omkostninger en sådan løsning har for projektet, både økonomisk men også kvalitativt, mener vi man bør tage i betragtning i forhold til den merværdi en transformation af huset vil give med et nyt udtryk og en skala der svarer til det omkringliggende kvarter.

Såfremt bygherren ikke kan komme videre med det projekt der foreligger (FORSLAG A), uden en omkostningstung P-kælder, kan det bedre betale sig for dem, at sælge de eksisterende 8 lejligheder fra som ejerlejligheder. Dette medfører at en transformation, -om og tilbygning, af det eksisterende hus ikke længere er en mulighed. Det vil sige status quo.

Vi ser frem til at høre fra jer.