



FORVALTNINGERNES KOMMENTARER TIL HENVENDELSERNE

Der er inden for den offentlige høringsperiode indkommet i alt 15 henvendelser til "Levantkaj Vest i Nordhavn" med tilhørende kommuneplantillæg. Nedenfor gennemgås og besvares henvendelserne.

1: En borger mener, at der med mulighederne for at skabe en ny og spændende bydel i København samt for at give mere plads til liv, kulturelle tilbud og grønne arealer, bør tillades decideret højhusbyggeri i op til mindst 80 m højde.

Svar: Der er ikke planlagt for bebyggelse ud over byggeriet til Copenhagen International School. Ny bebyggelse udenfor byggefeltet til skolen vil kræve en senere, supplerende lokalplan. Projektet for det indre Nordhavn består blandt andet af en tæt bebyggelse 3-6 etager, med enkelte høje bygninger.

2: En borger finder det således glædeligt, at der planlægges en kanal, mellem Svanemøllehavnen til Inderhavnen til de mange roere, og at dette er noget der vil bringe liv til bydelen.

Svar: Det er forvaltningernes vurdering, at kanalerne er med til at øge Nordhavns attraktivitet og give flere københavnere mulighed for at opholde sig og bo tæt ved vandet. Det skal dog nævnes, at den ovenfor omtalte kanal ligger udenfor det gældende lokalplanområde.

3: En borger har svært ved at se hvordan forslaget hænger sammen med planerne for Nordhavn, og hvad det er man vil. Det påpeges, at man burde lade være med at bare udvikle efter 'salami-metoden' i Københavns Havn, og at udviklingen af Havnefronten i dag ikke er noget kønt syn.

Svar: København vokser med ca. 10.000 nye indbyggere hvert år. Det er derfor vigtigt at der bliver bygget nye boliger og arbejdspladser så byen kan følge med befolkningsvæksten. I København er byudviklingen koncentreret i bestemte byudviklingsområder, herunder Nordhavn, Sydhavn og Ørestad, hvor udbygningen med nye boliger og erhverv kan planlægges i sammenhæng og koordineres med kommunale investeringer i infrastruktur, skoler og daginstitutioner. Hvis planlægningen kun muliggjorde byudvikling i et område ad gangen, ville grundpriserne blive så dyre, at det kun ville være et fåtal, som havde råd til at bo der. Herudover byder områderne på forskellige kvaliteter, der tiltaler forskellige typer af mennesker og virksomheder. Copenhagen International School er blevet enige med

09-10-2013

Sagsnr.
2012-148683

Dokumentnr.
2012-148683-24

Sagsbehandler
Kristian Elleby Sundquist

Plan og Byrum

Njalsgade 13
Postboks 447
2300 København S

Telefon
3366 1328

E-mail
AX91@tmf.kk.dk

EAN nummer
5798009482044

grundejeren i Nordhavn, By & Havn, om den specifikke placering til skolen, da den er optimal i forhold til cykelstier og metrostationer og i forhold til Øresund og grønne områder, hvilket kommunen gerne vil støtte op om.

4: Østerbro Lokaludvalg tilslutter sig overordnet den foreslåede indretning af området, men mener der bør derfor indpasses en offentligt tilgængelig passage gennem skolekomplekset, så der fra det kommende aktivitets- og parkområde mod nord bliver direkte adgang til den sydlige del af Levantkaj og Orientbassinet.

Svar: I forbindelse med byggeriet etableres der en lokal plads og en promenadestrækning rundt om selve skolebygningen, med brygger og direkte adgange til vandet. Parkområdet ligger i direkte tilknytning til denne lokale plads og promenade. Det er forvaltningernes vurdering, at der i lokalplanen er sikret en god forbindelse, der både er offentlig tilgængelig og åben, mellem de rekreative arealer og Orientbassinet. Herudover vil en passage tværs igennem selve skolebygningen forringe mulighederne for indretningen af de udadvendte funktioner, der skal ligge i skolebygningens stueetage.

5: HOFOR kommer med en bemærkning om, at varmeinstallationer skal dimensioneres til lavtemperaturfjernvarme hvis bygningerne skal tilsluttes fjernvarme.

Svar: Københavns Kommune, HOFOR og By og Havn har indgået et Nordhavn Energipartnerskab, som har til formål at bidrage til indfrielse af visionen om, at Nordhavn er førende på nye energiløsninger på bydels- og bygningsniveau. Lavtemperaturfjernvarme er som navnet antyder fjernvarme med en lavere temperatur på vandet end normal fjernvarme. Det muliggøres bl.a. af, at nye bygninger i Nordhavn bygges efter stadig skrappere energikrav og derved kan nøjes med en lavere fremløbstemperatur på fjernvarmevandet.

6: En borger peger på behovet for almene boliger, og kritiserer i denne sammenhæng, at der afsættes arealer til kanaler, som ikke kan bebygges, uden at der afsættes arealer til almene boliger til tilpassede priser. Dette til trods for, at By & Havn er ejet af det offentlige og at de offentligt ejede boligselskaber ikke synes at kunne løse de boligsociale problemer med den nuværende andel af almene boliger.

Der peges på et løsningsforslag, der indebærer en ændring af By & Havns forretningsbetingelser, så man sikrer, at ca. 30 % af boligarealet sælges til opførelse af almene boliger, - til en pris der gør at de kan opføres. Det fremhæves, at alternativet til dette er, at de slet ikke opføres. Der peges på, at almene boliger endeligt, via Landsbyggefonden og Staten, er samfundets eje og at prisfastsættelser

dermed slutteligt vil ligne en intern overførsel mellem offentlige virksomheder.

Dernæst anfægtes tilkørselsforholdene til Nordhavnen, hvor der efterlyses bedre forbindelser til det overordnede vejnet, da det i dag udelukkende er Sundkrogsgade der forbinder Kalkbrænderihavnsgade med Nordhavn. Det nævnes, at Sundkrogsgade synes underdimensioneret til at håndtere det kommende trafikpres med lastbiler og Mammut-vogntog, hvilket vil gå ud over sikkerheden for cyklister og gående.

Der peges på et løsningsforslag, der indebærer, at enten flytte cykel- og gangsti eller udvide vejen. Derudover må der inden for få år etableres en fast forbindelse til Nordhavnen i forlængelse af den kommende Nordhavnsvej, fortrinsvis via en tunnel fra Strandvænget til Baltikavej, og at By & Havn betaler for en sådan forbindelse.

Svar: Kanaler et bærende element i vinderforslaget fra konkurrencen om udvikling af Nordhavn fra 2009, og som bebyggelsesplanen for Indre Nordhavn tager udgangspunkt i. Det er forvaltningernes vurdering, at kanalerne er med til at øge Nordhavns attraktivitet og medfører en højere ejendomsværdi.

Udviklingselskabet By & Havn I/S er oprettet i henhold til "Lov om Metroselskabet I/S og Arealudviklingselskabet I/S". By & Havn ejes af Københavns Kommune (55 pct.) og Staten (45 pct.). I henhold til lovens § 15, stk. 4 skal By og Havn drives på et forretningsmæssigt grundlag. Det betyder, at almene boligselskaber som udgangspunkt skal ligestilles med andre købere af byggeret i Nordhavn.

Lokalplaner kan i henhold til planloven kun regulere den fysiske indretning og anvendelsen af bygninger, og kan ikke fastlægge ejerforhold. I lokalplanen for "Levantkaj Vest" kan der således fastlægges bestemmelser for udgravning af kanaler, men ikke for boligers ejerforhold eller pris. Det skal her nævnes, at der ikke er planlagt for bebyggelse ud over byggeriet til Copenhagen International School. Ny bebyggelse udenfor byggefeltet til skolen vil kræve en senere, supplerende lokalplan.

Borgerrepræsentationen har siden 2010 årligt bevilget grundkapitallån, som de almene boligselskaber har kunnet byde på. Der er via byudviklingsaftalen til Lokalplan for "Århusgadekvarteret i Nordhavn" aftalt reservation til 110 almene boliger, som pt. er ved at blive realiseret. Københavns Kommune har som mål at 20 pct. af boligerne i byen skal være almene, hvilket også gælder for byudviklingsområderne og Nordhavn.

Sundkrogsgade ligger uden for det gældende lokalplanområde, men er i lokalplanerne for "Århusgadekvarteret Vest" og "Trælastholmen" planlagt til at have et samlet vejprofil på op til 35 m og indrettet med både cykelstier, fortove og vejtræer foruden de fornødne kørespor og svingbaner. Krav til vejbredde og vejindretning er stillet ud fra hensyntagen til både den nuværende og fremtidige trafikbelastning i Nordhavn.

For at fremme udviklingen i området har By & Havn anmodet om at indgå en udbygningsaftale i overensstemmelse med planlovens §21b. Københavns Kommune forventer at indgå en aftale med By & Havn om anlæggelsen af infrastruktur anlæg i 'Det Grønne Loop' og udbygning af Sundkrogsgade.

Det er i dag ikke muligt at køre med modulvogntog til og fra Nordhavnen og det kræver en politisk beslutning hvis det skal blive lovligt. Sundkrogsgade og Kalkbrænderihavngade er indrettet således, at det vil være muligt for modulvogntog at køre til Nordhavn via Nordhavnsvej når denne åbner. Der er endnu ikke truffet politisk beslutning om en forlængelse af Nordhavnsvej ud til Nordhavn og derfor er der heller ikke afgjort hvilken udformning den måtte få og præcis hvor den vil blive tilsluttet.

7: Friluftsrådet glæder sig over den nye kanal mellem Kalkbrænderihavnen og Inderhavnen samt at lokalplanforslagene "Århusgadekvarteret Vest" og "Trælastholmen" synes at prioritere "livet mellem husene" højt. Derudover gøres der opmærksom på, at der mangler arealer til boldspil i København og at der er behov for en helhedsplan for etablering af sportsarealer til især kluborganiseret boldspil. I mangel af en helhedsplan, anbefaler Friluftsrådet, at der samlet set for de 3 lokalplanområder "Århusgadekvarteret Vest", "Trælastholmen" og "Levantkaj Vest" indarbejdes et grønt parkareal med mulighed for at etablere naturgræs- såvel som kunstgræsbane.

Svar: Området lige nord for Copenhagen International School indrettes til ophold og rekreation for både skolens brugere og offentligheden, dog fastlægger lokalplanen ikke konkret en naturgræs- eller kunstgræsbane. Derudover skal fremtidige arealer til sport og rekreation fastlægges i en senere lokalplan. I arbejdet med den videre udvikling af Nordhavnen vil der tages højde for ønsker og behov i forbindelse med etablering af større arealer til blandt andet boldbaner.

8: Kultur- og Fritidsudvalget har tiltrådt en indstilling udarbejdet af Kultur- og Fritidsforvaltningen om udvikling af kultur- og fritidsfaciliteter i Nordhavn. Høringssvaret består af generelle bemærkninger til udviklingen af kultur- og fritidslivet i Indre Nordhavn samt et afsnit om lokale fokusområder med forslag til nye

kultur- og fritidsfaciliteter i de 3 lokalplanforslag ”Århusgadekvarteret Vest”, ”Trælastholmen” og ”Levantkaj Vest” i Nordhavn.

De konkrete forslag til helårs-havnebad, skoleidrætshal ved en kommende folkeskole, idrætshal i tilknytning til CIS og kunstgræsbaner vil der være muligheder for at kunne placere i den del af lokalplanområdet der er omfattet af rammelokalplanen, men bebyggelse forudsætter en supplerende lokalplan. Kultur- og Fritidsforvaltningen vil kunne inddrages i udarbejdelsen af en sådan plan for dette område.

9: Metroselskabet I/S redegør i en henvendelse angående de tre lokalplaner ”Århusgadekvarteret Vest”, ”Trælastholmen” og ”Levantkaj Vest” i Nordhavn for; baggrunden for anlægget af Nordhavnsmetroen, gennemførelsen af anlægsprojektet og koordinering af interesser, oplysninger om varetagelse af metroens sikkerhed, herunder servitutpålæg.

For så vidt angår ”Levantkaj Vest” henviser Metroselskabet til de generelle bemærkninger om pålæg af servitutter og påpeger, at indretning og anvendelse af arealer i tilknytning til en eventuel metro vil skulle ske efter nærmere aftale med Metroselskabet

Svar: Metroens servitutzone i forbindelsen med anlæggelsen af den første strækning af metro til Nordhavn, med de tilhørende to metrostationer (indeholdt i lokalplanerne for ”Århusgadekvarteret Vest” og ”Trælastholmen”) berører ikke lokalplanområdet for ”Levantkaj Vest”.

En eventuel fortsættelse af metroen vil skulle indarbejdes i en supplerende lokalplan, Metroselskabet vil blive involveret i udarbejdelsen af en sådan plan.

10: Østerbro Lokalråd støtter op om det flotte projekt og ser med tilfredshed på, at den nye bebyggelse omhandler et skoleprojekt samt et stort grønt område. Lokalrådet anbefaler, at der opsættes træningspavilloner til opvarmning, der foreslås en maksimal bygningshøjde på 24, og det anbefales at der etableres løbestier.

Svar: Der er ikke fastlagt konkrete træningsfaciliteter i den del af lokalplanområdet der ligger udenfor skolen, da ny bebyggelse og nye funktioner her først og fremmest vil skulle indarbejdes i en senere, supplerende lokalplan Dette gælder også løbestier. Området lige nord for Copenhagen International School indrettes til ophold og rekreation for både skolens brugere og offentligheden. Selve skolebyggeriet er tænkt som en stor og markant bygning, tilpasset

indre Nordhavns skala. Bygningshøjden vil være minimum 16 m, og enkelte dele kan gå op i 34 m højde.

11: Københavns Museum gør opmærksom på, at deres interesse i området primært ligger i havbunden, hvor der tidligere er gjort fund både levn fra stenalderen og fraskibsfarten i området. Museet fremhæver endvidere, at det skal kontaktes hvis der i forbindelse med anlægsarbejder i området påtræffes arkæologiske levn.

Svar: Der er i lokalplanens redegørelse, under afsnittet om museumsloven i kapitlet "Tilladelser efter anden lovgivning" taget højde for Københavns Museums bemærkninger vedrørende lokalplanområdet

12: En borger foreslår at der opføres en svømmehal med faciliteter tilknyttet både indendørs og udendørs svømning.

Svar: Der er i lokalplanen ikke planlagt for bebyggelse ud over Copenhagen International School. En svømmehal ville eventuelt skulle placeres i lokalplanens rammeområde, og kræver derfor en supplerende lokalplan.

13: DONG Energy orienterer om ledningsforhold indenfor lokalplanområdet og oplyser i den forbindelse om, at der indenfor lokalplanområdet er placeret 10 kV kabelanlæg.

For at sikre anlæggets uforstyrrede drift gøres der opmærksom på, at der skal indhentes ledningsoplysninger hos DONG Energy inden eventuelle arbejder begynder, og at udgifter ved en eventuel flytning eller sikring af anlæggene skal betales af bygherren.

Svar: Forhold vedrørende eksisterende ledninger og anlæg indgår i den konkrete byggesagsbehandling.

14:(Se nr. 5) HOFOR A/S finder, at lokalplanens bestemmelse om anvendelsen i skolebyggeriets stueetage er uhensigtsmæssig. ECIS fremhæver, at skolebyggeriet projekteres til at indeholde de i lokalplanen nævnte udadvendte funktioner i stueetagen, dog ikke nødvendigvis funktioner i forbindelse med skoleundervisning. Der ønskes en omformulering af bestemmelsen, så anvendelsen i stueetagerne ikke nødvendigvis er tilknyttet undervisning.

Svar: Det er forvaltningernes vurdering, at stueetagerne i skolebyggeriet med fordel kan indeholde forskellige slags udadvendte funktioner og dermed ikke nødvendigvis funktioner tilknyttet skoleundervisning. Det foreslås derfor at ændre en sætning i

lokalplanforslagets § 3, stk. 3, hvad angår stueetagerens anvendelse, fra;

”Stueetager indenfor det på tegning nr. 2 markerede byggefelt til særlig bebyggelse skal primært anvendes til udadvendte funktioner i forbindelse med skoleundervisningen som f.eks. foyer, kantine, teater- og idrætsfaciliteter.”

til;

”Stueetager indenfor det på tegning nr. 2 markerede byggefelt til særlig bebyggelse skal primært anvendes til udadvendte funktioner som f.eks. foyer, kantine, teater- og idrætsfaciliteter.”

15: Kystdirektoratet gør opmærksom på, at alle faste anlæg, opfyldninger, etablering af kanaler samt etablering af broer kræver en forudgående tilladelse fra Kystdirektoratet efter lov om Metroselskabet I/S og Arealudviklingsselskabet I/S eller efter kystbeskyttelsesloven. Direktoratet mener således, at afsnittet *”Anlæg på søterritoriet”* i lokalplanforslaget bør præciseres, så det er i overensstemmelse med ovenstående.

Svar: Forvaltningerne foretager en præcisering af det ovennævnte afsnit, så Kystdirektoratets ønsker imødeses.