



Bilag 4 Notat om henvendelser

Der er modtaget 46 høringsvar i perioden for naboorienteringen.

En række høringsvar er helt eller delvist enslydende og høringsvarene er derfor opdelt og behandlet tematisk.

18. december 2020

Sagsnummer
2020-0897336

Dokumentnummer
2020-0897336-9

Oversigt over høringsvar

Nr.	Navn
1	Peter Balle
2	Gry Sparre, Alexander Ortving og Jonas Larsen
3	Anette Lund
4	Morten Noreng
5	Lis Lund
6	Adam og Marianne
7	Martin Brand
8	Margarita Schmidt
9	Julie Lund
10	Helle Guldager
11	Yunus Cetiner
12	Ejerforeningen Nordhavnshuset
13	Peter Ellersgaard
14	Kar Leung Chong
15	Metroselskabet
16	Eva Gustafson
17	Mirek Nørkjær, Julie Fridh og Cecilie Dahl på vegne af et flertal for bestyrelsen i Ejerforeningen CPH Porthouse
18	Thomas Rank Rønnow og Sarah Rank Rønnow
19	Jesper og Katrine Kjersgaard
20	Ulrik Dahl
21	Christian Berggreen
22	Jakob Kristensen
23	Ole Henning Sørensen og Anette Friis Jakobsen
24	Tamara Micovic
25	Per Lauritzen
26	Klavs Jarl Jørgensen
27	Charlotte Hasselholt Søgaard

Plan, Analyse, Ressourcer og
CO2-reduktion
Byplan Nord
Njalsgade 13
Postboks 348
2300 København S

EAN-nummer
5798009809452

28	Eda Özdemir
29	Yusuf Fatma Özdemir
30	Özgür Özdemir
31	Afsaneh Fabricius
32	Gethin Hodges
33	Erik Balleby Jensen og Cecilie Dahl
34	Helle Behrndt
35	Anne Lise Jensen, Anne Sophie og Lars Schiander Sommer, Casper Frederiksen, Janne Holm, Lis Lund og Louise Marie Sørensen og Mikke Møller Mortensen
36	Mikkel og Louise Marie Sørensen
37	Lars Rosenløv Jensen og Lisbeth Loose
38	Mirek Nørkjær
39	Nichlas Hyldgaard Olesen og Jesper Bonnesen på vegne af bestyrelsen i ejerforeningen CPH Square
40	Karen og Filip Achen
41	Henrik Lund Dal og Henrik Rubæk Jørgensen på vegne af bestyrelsen for grundejerforeningen Sundmolehusene
42	Orly Christensen
43	Tonny Pedersen
44	Jonas og Sarah Deis-Bach
45	Manuela og Tim Paras Kohring
46	Navnebeskyttelse

Indholdsfortegnelse

Taghuse der overskrider den maksimale bygningshøjde..... 4

Taghuse overskrider den maksimale højde markant og medfører øget skyggevirksomhed (30 høringssvar) Høringssvar 1, 2, 3, 4, 5, 8, 9, 10, 11, 12, 17, 18, 19, 20, 22, 24, 28, 29, 30, 31, 32, 34, 35, 36, 37, 38, 40, 41, 44 og 46.... 4

Reduceret udsigt på grund af taghuse (29 høringssvar) Høringssvar 7, 11, 12, 17, 18, 19, 20, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 33, 34, 35, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44 og 46 6

Bebyggelsesprocent og private tagterrasser i forbindelse med trappehuse (7 høringssvar) Høringssvar 23, 25, 27, 33, 35, 43 og 44 7

Mindre privatliv (4 høringssvar) Høringssvar 6, 22, 37 og 39..... 8

Byggeriet vil opleves mere massivt hvis det øges i højden og overdækkede passager mellem taghuse vil ikke hjælpe (16 høringssvar) Høringssvar 2, 6, 11, 17, 18, 20, 24, 28, 29, 30, 31, 35, 38, 39, 41 og 44..... 8

Højde af solceller (4 høringssvar) Høringssvar 28, 29, 30 og 35..... 9

Taghuse og tagterrasser i stedet for grønne tage mindsker byggeriets bæredygtighed (11 høringssvar) <i>Høringssvar 11, 18, 20, 23, 25, 27, 31, 35, 40, 42 og 43</i>	10
Ønske om offentlig tilgængelig tagterrasse (1 høringssvar) <i>Høringssvar 35</i>	11
Vindforhold (1 høringssvar) <i>Høringssvar 8</i>	11
Højden ikke ordentligt belyst (1 høringssvar) <i>Høringssvar 40</i>	12
Facadeudtryk (8 høringssvar) <i>Høringssvar 2, 3, 12, 17, 37, 38, 41 og 44</i>	12
Højde af gulv i stueetagen (11 høringssvar) <i>Høringssvar 2, 3, 17, 18, 19, 28, 29, 30, 37, 38 og 41</i>	13
Størrelse på øen (21 høringssvar) <i>Høringssvar 2, 3, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 17, 24, 28, 29, 30, 31, 32, 34, 37, 38 og 41</i>	13
Indretning af byrum og placering af ubefæstede arealer og storbyhaver (13 høringssvar) <i>Høringssvar 3, 5, 9, 10, 11, 18, 20, 24, 28, 29, 30, 31, 32</i>	15
Broernes placering og udformning (21 høringssvar) <i>Høringssvar 2, 5, 6, 8, 9, 11, 17, 18, 19, 20, 24, 28, 29, 30, 31, 32, 35, 36, 37, 38 og 41</i>	16
Pladskrævende cykler (17 høringssvar) <i>Høringssvar 2, 7, 8, 11, 12, 17, 18, 20, 21, 24, 28, 29, 30, 32, 37, 38 og 41</i>	17
Støj fra motorbåde (1 indsigelse) <i>Høringssvar 37</i>	18
Generelle bemærkninger omkring dispensationerne (41 høringssvar) <i>Høringssvar 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 12, 13, 16, 17, 18, 19, 20, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 45 og 46</i>	19
Metroselskabet (høringssvar nummer 15)	20

Taghuse der overskrider den maksimale bygningshøjde

Næsten alle høringssvar er imod dispensation til overskridelse af den maksimale bygningshøjde med 3,7 m til etablering af taghuse eller er imod dispensationer fra lokalplanen generelt. Nedenfor er de forskellige indsigelser specifikt imod taghusene yderligere uddybet.

Taghuse medfører øget skyggevirkning (30 høringssvar)

Høringssvar 1, 2, 3, 4, 5, 8, 9, 10, 11, 12, 17, 18, 19, 20, 22, 24, 28, 29, 30, 31, 32, 34, 35, 36, 37, 38, 40, 41, 44 og 46

En stor andel af høringssvarene gør indsigelse imod den øgede skyggevirkning fra taghusene og det bemærkes at:

1. Det er meget uhensigtsmæssigt med en forhøjelse af byggeriet med 3,7 m, der må betragtes som en klar overskridelse af lokalplanen. Forhøjelsen vil bl.a. betyde at lejligheder i naboejendommene på Sundkaj, vil ligge i skygge, eller opleve kraftigt øget skygge særligt efterår, vinter og sommer. På Sundmolen vil de nederste lejligheder, opleve en markant forringelse af dagslyset. Øget skygge vil medføre en kraftig forringet livskvalitet, da dagslys, særligt i vinterhalvåret, er vigtigt.
2. Forvaltningens vurdering af, at skyggevirkningen i vintermånederne er meget minimal, er ikke underbygget, da der kun vises skyggediagrammer for marts og juni. Det bemærkes, at selv få meter kan have afgørende betydning for lysindfaldet om vinteren, i et tæt bebygget område.
3. Taghusene vil medføre mindre dagslys i gaderne og mellem huskarréerne, hvilket i forvejen er et problem i Århusgadekvarteret og det offentlige byrum på Sundmolen vil, særligt i vinterhalvåret, ligge i mere skygge end planlagt.
4. Skyggediagrammet er fejlagtigt dokumenteret – tegninger stemmer ikke med øvrige tegninger, der anviser beliggenhed af broer.
5. Taghuse, der i praksis er en penthouse, bør minimeres i størrelse så de kun indeholder trappe og teknik for at mindske konsekvensen for lejligheder i andre bygninger, og for at sikre solindfald på Sundmolen. I et høringssvar bemærkes det, at hvis der ønskes trappehuse og tagterrasser, bør byggeriet bygges én etage lavere.

Forvaltningens bemærkninger

1. Forvaltningen vurderer at overskridelsen af den maksimale højde til dels kompenseres ved at taghusene er opdelte og tilbager trukket med minimum 3 m fra tagkanten og da der i

forvejen kan etableres teknik på taget.

Taghusene vil medføre en øget skyggevirksomhed for byggerierne på Sundmolen i vinterhalvåret, primært på 1. til 4. sal. På grund af solens vinkel og en tilbagetrækning af taghusene fra tagkanten, vil stueetagen og 5. – 6. sal kun blive påvirket minimalt af skygge fra taghusene.

Da byggeriet er trukket 4 m længere væk fra Sundmolen, end oprindeligt planlagt, vil de nederste etager, samlet set, få mere direkte sol i sommerhalvåret og mere indirekte dagslys hele året, i forhold til et byggeri tættere på uden taghuse.

Samlet set vurderer forvaltningen, at det ønskede byggeri, henover hele året, vil give bedre dagslysforhold på Sundmolen, i forhold til det i lokalplanen muliggjorte byggeri, selvom nogle lejligheder vil opleve øget skygge.

2. Forvaltningen har vurderet skyggevirksomheden fra taghusene på samme måde, som skyggevirksomheden fra nybyggeri vurderes i lokalplaner, nemlig med skyggediagrammer fra kl. 9, 12 og 16 den 21. marts og kl. 9, 12, 16 og 19 den 21. juni. Forvaltningen vurderer, at det er muligt skønsmæssigt, at vurdere skyggevirksomheden i vinterhalvåret med udgangspunkt i skyggediagrammer fra den 21. marts. Forvaltningen vurderer at den samlede øgede skyggevirksomhed om vinteren er minimal, men anerkender at nogen lejligheder, vil opleve øget direkte skygge om vinteren, selvom andre lejligheder, særligt de nederste, får mere dagslys og direkte sol, i forhold til det oprindeligt muliggjorte byggeri.
3. Taghusene ønskes etableret 3 m fra tagkanten, hvilket betyder, at den øgede skyggeeffekt i byrummet fra taghusene vil være meget minimal. Samlet set vurderer forvaltningen, at det ønskede byggeri henover hele året giver mere sol i det offentlige byrum på Sundmolen, i forhold til det oprindeligt muliggjorte byggeri, da det ønskede byggeri er rykket 4 m længere væk fra Sundmolen.
4. Bygningerne på Sundmolen er i skyggediagrammerne vist med passager placeret anderledes end de faktisk er etableret. Bygningernes placering svarer til det faktisk etablerede og placeringen af passagerne ændrer ikke vurderingen af skyggevirksomheden fra taghusene.
5. Forvaltningen vurderer ikke, at den samlede omfang og placering af bygninger og taghuse medfører skyggegener på bygninger og byrum på Sundmolen, der fordrer, at byggeriet eller taghusene bør reduceres i størrelse ifht. det ønskede. Den samlede ansøgte etageareal ligger inden for det tilladte i lokalplanen.

Reduceret udsigt på grund af taghuse (29 høringssvar)

Høringssvar 7, 11, 12, 17, 18, 19, 20, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 33, 34, 35, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44 og 46

En stor andel af høringssvarene gør indsigelse imod den reducerede udsigt pga. taghusene og det bemærkes at:

1. Udsigten og dermed herlighedsværdien vil blive forringet for boliger på Sundmolen og Fortkaj omkring Kronløbsøen. Udsigten til himmel, hav og horisonten vil blive reduceret og alle etager vil blive påvirket. Det bemærkes yderligere at boliger, der ligger i 5. og 6. sals højde, vil blive særligt påvirket, da de ikke længere vil kunne kigge henover Kronløbsøen
2. I lokalplanen er den maksimale højde fastsat til 20 m. I dispensationen beskrives, at terræn på øen er 2,52 m over vandet hvilket betyder at bygningen næsten er 26 m over vandet.
3. Taghusenes åbne konstruktion kompenserer ikke tilstrækkeligt for den mindskede udsigt.
4. Særligt de lavere beliggende lejligheder på Sundmolen vil få en fornemmelse af at blive lukket mere inde, hvilket forvaltningen har undladt at nævne.
5. Tidligere dispensation fra lokalplanen har allerede medført en 30% forhøjelse af byggeri på Sundmolens spids, hvor det efterfølgende er besluttet ikke at bygge kælder, hvilket må betyde at der ikke har været behov for et større byggeri alligevel. Det forhøjede byggeri tager udsigt mod øst og det er urimeligt, at der nu tages endnu mere udsigt.

Forvaltningens bemærkninger

1. Etableringen af trappehuse, med opholdsrum udover de tilladte teknikbygninger, vil mindske udsigten fra en del lejligheder omkring Kronløbsøen, særligt lejligheder på 5. og 6. etage vil blive påvirket. Forvaltningen vurderer, at den mindskede udsigt tildels kompenseres, ved at byggeriet er placeret 4 m længere fra Sundmolen end muliggjort i lokalplanen, hvilket giver en bredere kanal og dermed større udsigt til vand. Afstanden til byggerierne på Fortkaj er minimum 34 m og alle byggerierne nord for Kronløbsøen er etableret med taghuse, hvilket tildels mindsker den negative effekt af trappehusene på Kronløbsøen.
2. Forvaltningen tager bemærkningen til efterretning og bemærker, at det er almindelig praksis, at måle bygningshøjde fra omgivende terræn, med mindre andet er specifikt angivet i lokalplanen.
3. Forvaltningen kan anbefale den ønskede udformning af taghusene, med åbne horisontale partier, da konceptet understøtter byggeriets horisontale arkitektoniske karakter og muliggør gennemkig fra visse vinkler.

4. Da taghusene er trukket 3 m tilbage fra tagkanten vil de kun i mindre grad være synlige fra de nederste etager på Sundkaj. Da byggeriet desuden er trukket 4 m længere væk fra Sundmolen end oprindeligt planlagt, vil de nederste etager, samlet set, få mere udsigt til himmelen ifht. det muliggjorte byggeri i lokalplanen.
5. Forvaltningen kan oplyse, at der ikke er meddelt dispensation til højden af byggeri på Sundmolens spids, men at der er udarbejdet en ny lokalplan, som tillæg til den eksisterende lokalplan, der muliggør en større højde end den tidligere lokalplan. Kommunen har ikke mulighed for at pålægge bygherre, at etablere en kælder under byggeriet og det vil ikke kræve dispensation fra lokalplanen, at undlade at etablere kælderen.
Byggeriet på spidsen af Sundmolen, har en maksimal højde på 27 m, og ligger med en afstand på lidt under 400 m til Kronløbsøen. På grund af bygningens placering, delvis bag ved andre bygninger, og den store afstand, vurderer forvaltningen ikke, at bygningen påvirker udsigten væsentligt, for de lejligheder, der påvirkes mest af udsigten til Kronløbsøen.

Bebyggelsesprocent og private tagterrasser i forbindelse med trappehuse (7 høringssvar)

Høringssvar 23, 25, 27, 33, 35, 43 og 44

Tre høringssvar vedrører forvaltningens argumentation for at taghusene understøtter anvendelsen af tagflader til opholdsarealer, hvilket forvaltningen vurderer, er vigtigt på grund af den høje bebyggelsesprocent. Det bemærkes at:

1. Det forekommer kontraintuitivt at bruge en høj bebyggelsesprocent som argument for at bygge endnu højere og tættere og at tagterrasserne er private og alene skal bruges til at øge salgsværdien af de øverste lejligheder. At bebyggelsesprocenten er så høj, at der argumenteres for at der må kompenseres med tagterrasser, er et problem i lokalplanen, der bør løses med ændring af lokalplanen, så der tillades større grønne arealer på terræn, med adgang for alle beboere i området. Det er selvmodsigende at afhjælpe den høje bebyggelsesprocent, ved at inddrage tagareal til taghuse for de få underliggende lejligheder.
2. Problemet kunne løses ved at sænke bebyggelsesprocenten. En høj bebyggelsesprocent bør ikke bruges som begrundelse for dispensationer, der er til gene for naboerne.

Forvaltningens bemærkninger

1. Selvom der bygges højere, ligger det samlede ønskede etageareal inden for det tilladte i lokalplanen - bebyggelsesprocenten ønskes ikke ændret. Forvaltningen vurderer, at etableringen af taghuse understøtter, at tagterrasserne vil blive brugt mere og vurderer, uanset at arealerne er private, at det er vigtigt at udendørs arealer udnyttes bedst muligt i et tæt byområde. Alle tilgængelige arealer på terræn på øen indrettes så vidt muligt til offentligt tilgængelige opholdsarealer, med en større mængde grønt og træer, end krævet i lokalplanen.
2. Kronløbsøen er placeret med en større afstand til nabobebyggelserne, end de fleste andre bebyggelser i Århusgadekvarteret og på Sundmolen, og forvaltningen vurderer ikke at bebyggelsesprocenten, der er fastlagt i lokalplanen, er for høj.

Mindre privatliv (4 høringssvar)

Høringssvar 6, 22, 37 og 39

En række høringssvar, har indsigelser omkring mindsket privatliv og det bemærkes, at større udvendige opholdsområder på taget, der bliver brugt af flere mennesker, vil øge indkig på altaner og i lejligheder, hvilket mindsker privatlivet.

Forvaltningens bemærkninger

Forvaltningen vurderer ikke at anvendelsen af opholdsarealerne på taget vil skabe væsentlige indbliksgener for naboer, da der er en forholdsvis stor afstand til nabobygningerne i forhold til det normale i området. Afstanden fra Kronløbsøen til de nærmeste bebyggelser er henholdsvis 29 m til Sundmolen og 34 m til Fortkaj. Gaderne i området er typisk 10-18 m brede.

Byggeriet vil opleves mere massivt hvis det øges i højden og overdækkede passager mellem taghuse vil ikke hjælpe (16 høringssvar)

Høringssvar 2, 6, 11, 17, 18, 20, 24, 28, 29, 30, 31, 35, 38, 39, 41 og 44

En række høringssvar bemærker, at en øgning af højden vil påvirke oplevelsen af byggeriet negativt. Det bemærkes at:

1. En overskridelse af den maksimale bygningshøjde vil medføre at byggeriet opleves betydeligt mere massivt.
2. De massive opbygninger med mursten henover åbne passager på tagetagen er bl.a. voldsom, uskøn, mørk og trist. Det

bemærkes desuden, at de åbne passager ikke vil have den ønskede virkning, da de kun vil opleves som åbninger set lige forfra fra samme højde. Det nævnes at byggeriet bør opføres som oprindeligt planlagt. Et høringssvar bemærker, at de åbne passager vil minde om den gamle sorte HT-bygning på Rådhuspladsen.

3. Det bemærkes i et høringssvar, at tagboligerne er så tæt byggede, at der reelt er tale om en ekstra etage hele vejen rundt om øen og en yderligere højde på 4-5 meter vil kun forstærke dette.

Forvaltningens bemærkninger

1. Forvaltningen vurderer ikke, at taghuse, der er opdelt i flere enheder og er tilbagetrukket fra tagkanten, vil få byggeriet til at opleves væsentligt mere massivt.
2. Forvaltningen kan anbefale de ønskede åbne horisontale partier, da de vurderes at understøtte byggeriets horisontale arkitektoniske karakter og ikke vurderes at ville fremstå unødigt massive eller voldsomme, da de ligesom trappehusene er trukket tilbage fra tagkanten. Forvaltningen tager bemærkning om lighed med busterminal på Rådhuspladsen til efterretning men bemærker, at de åbne partier er bygget af andre og lysere materialer.
3. Forvaltningen vurderer, at taghusenes udformning understøtter facadernes horisontale udtryk uden at være unødigt massive og kan derfor anbefale den ønskede udformning. Kanten af taghusene overskrider den maksimale bygningshøjde med 3,2 m og herudover kan kanten af solpanelerne nå en højde på 3,55 m over den maksimale bygningshøjde.

Højde af solceller (4 høringssvar)

Høringssvar 28, 29, 30 og 35

Fire høringssvar bemærker, at det er uacceptabelt, at solpaneler udføres hævet 30 til 50 cm over taget. Det bemærkes at det er stillet som et krav i byggetilladelsen til CPH-Porthouse og spørger, hvorfor der er forskel på kommunens krav. Det bemærkes desuden at solceller kan placeres andre steder i byen, hvor der er bedre plads.

Forvaltningens bemærkninger

Bygherre har oplyst til forvaltningen, at det af byggetekniske årsager er nødvendigt at montere solcellerne på ben, der er minimum 20 cm høje og at det er nødvendigt, at montere dem med en hvis hældning, hvis de skal være effektive. Samlet set vurderer bygherre, at det vil være muligt at holde solpanelerne under 35 cm over tagkanten, der er 20 cm høj, så de ikke bliver op til 50 cm høje som tidligere oplyst. Solcellerne er

monteret bag tagkanten på taghusene og trukket væk fra kanten, hvilket mindsker synligheden.

I forbindelse med byggetilladelsen til CPH-Porthouse er der stillet krav om, at solceller på taget, ikke må være synlige fra terræn. Dette krav er stillet med udgangspunkt i lokalplanen for Sundmolen, der har en anden formulering af bestemmelser for placering af solceller.

Forvaltningen vurderer ikke, at solcellernes placering på taget er til væsentlig gene, og kan anbefale, at Bygningsreglementets energikrav kan opfyldes, ved placering af solpaneler på bygningens tag.

Taghuse og tagterrasser i stedet for grønne tage mindsker byggeriets bæredygtighed (11 høringssvar)

Høringssvar 11, 18, 20, 23, 25, 27, 31, 35, 40, 42 og 43

En række høringssvar bemærker, at grønne flader på tagene reduceres ved etablering af taghuse og tagterrasser. Det bemærkes at:

1. Størrelsen af taghuse og tagterrasser betyder at begrønning på tagene kun vil blive udført langs kanterne af taget. Det bemærkes, at dette ikke stemmer overens med lokalplanens vision om at skabe en bæredygtig bydel, hvilket er meget kritisabelt. Selvom der plantes flere træer end oprindeligt planlagt, er der stadig meget lidt grønt i området. Det bemærkes desuden, at det er vanskeligt at se forslaget som andet end et forsøg på at øge salgsværdien af lejligheder på Kronløbsøen, hvilket ikke bør gå ud over målsætningen om større bæredygtighed.
2. I stedet for taghuse og tagterrasser, bør der på taget etableres en grøn have med mindre træer, der kan skærme nødvendige teknikbygninger. Dette vil være i overensstemmelse med projektets vision om en klint, som netop er kendetegnet ved beplantning på toppen.

Forvaltningens bemærkninger

1. Forvaltningen vurderer, at et tæt byggeri, hvor arealer på terræn så vidt muligt anvendes til opholdsarealer og tagflader så vidt muligt udnyttes til begrønning, solceller eller opholdsarealer, er i overensstemmelse med lokalplanens intentioner. Indretning af opholdsrum i direkte tilknytning til tagterrasser, vurderes at øge anvendelsen af opholdsarealer på tage, hvilket giver en bedre udnyttelse af de begrænsede udearealer. Forvaltningen vurderer, at indretningen af arealer på terræn og tagflader, i det ønskede byggeri på Kronløbsøen, lever op til lokalplanens målsætning om en bæredygtig by. Arealer på terræn er i videst muligt omfang indrettet til offentligt tilgængelige opholdsarealer med en høj grad af begrønning og mange træer.

Terrænparkering er alene forbeholdt handicap-parkering. Arealer på tage er enten indrettet til ophold, begrønning eller solceller. Udover begrønning af tagflader vil der blive etableret hævede bede langs tagkanterne, der kan give en begrønning, der er mere synlig for naboer.

Bygherre oplyser at byggeriet er projekteret til DGNB guld certificering. En DGNB certificering medtager miljømæssig-, økonomisk-, social-, teknisk- og proceskvalitet i en samlet vurdering af et byggeris bæredygtighed.

2. Forvaltningen vurderer, at det er hensigtsmæssigt at prioritere placering af træer i de offentlige byrum på terræn, som ønsket i projektet. Langs kanterne af tagene etableres hævede bede, der kan understøtte beplantning af en mere synlig karakter, end almindelige grønne tage.

Ønske om offentlig tilgængelig tagterrasse (1 høringssvar)

Høringssvar 35

Et enkelt høringssvar foreslår, at taget på bygningen mod Øresund, indrettes som en fælles tagetage og tagterrasse med frodig beplantning, enten for beboerne i ejendommen eller for offentligheden, eventuelt indrettet med en café.

Der spørges desuden ind til, hvordan plantekasser på tag vandes.

Forvaltningens bemærkninger

Lokalplanen stiller krav om indretning af publikumsorienterede funktioner, som fx kan være en café eller lignende, i stueetagen mod det vestlige byrum på Kronløbsøen, hvor der er aftensol. Lokalplanen stiller ikke krav om, at tagterrasser skal være offentligt tilgængelige. Bygherre ønsker at indrette tagterrasser som private tagterrasser for beboerne i bygningerne, men forvaltningen vil videregive idéerne til bygherre.

Bygherre oplyser, at alle plantekasser på bygningen vandes automatisk fra et centralt anlæg.

Vindforhold (1 høringssvar)

Høringssvar 8

Et enkelt høringssvar bemærker, at de forhøjede facader vil forværre de i forvejen ringe vindforhold på Sundmolen. Kommunen bør arbejde for at forbedre vindforholdene i stedet for at gøre dem værre.

Forvaltningens bemærkninger

Forvaltningen vurderer ikke, at større taghuse der er tilbagetrukket fra tagkanten, vil forværre vindforholdene på terræn. Facaderne på bygningerne på Kronløbsøen ønskes udformet med delvist indeliggende altaner og mange frem- og tilbagetrækninger i facaden. Facadens varierede udformning vil mindske bygningernes negative påvirkning af vindforholdene, ved at bryde vinden op henover facaden.

Højden ikke ordentligt belyst (1 høringssvar)

Høringssvar 40

Et enkelt høringssvar mener ikke, at den ønskede byggehøjde inklusive taghuse er tilstrækkeligt belyst i forhold til omkringliggende byggerier.

Forvaltningens bemærkninger

Forvaltningen har bedt bygherre om at belyse højden af byggeriet yderligere med en snittegning, der viser højden på byggerierne på Sundmolen, Kronløbsøen og Fortkaj i sammenhæng. Illustrationen kan ses i bilag 6 på side 1.

Facadeudtryk (8 høringssvar)

Høringssvar 2, 3, 12, 17, 37, 38, 41 og 44

En række høringssvar gør indsigelse imod dispensationer fra krav om skift i facadeudtryk og vertikal orientering. Det bemærkes at:

1. Det er utilfredsstillende, at der er gået på kompromis med bygningernes karakteristiske udtryk, fra vinderprojektet, hvor der var større variation og horisontal betoning af altaner. Byggeriet skiller sig ikke længere ud som et særligt byggeri. Når der skal bygges mange nye bygninger kan de komme til at virke kedelige og identiske. Der opfordres til at bevare det oprindelige organiske udtryk.
2. Det er vanskeligt, ud fra det fremsendte materiale, at forholde sig præcist til, hvad dispensationerne vil betyde for bygningernes udseende.

Forvaltningens bemærkninger

1. Efter lokalplanens vedtagelse blev der i 2016 gennemført en indbudt projektkonkurrence for boligbyggeriet på Kronløbsøen. Efterfølgende er vinderprojektet blevet kvalificeret og videreudviklet. Det endelige projekt fremstår nogle steder med mindre markante fremspring og tilbagetrækninger i facaden, i forhold til visualiseringerne i konkurrenceprojektet. Teknik- og Miljøforvaltningen vurderer fortsat, at det samlede ændrede

projekt har en høj bymæssig kvalitet og lever op til lokalplanens intention om, at Kronløbsøen skal have en særlig arkitektonisk identitet.

2. Der anbefales dispensation fra to bestemmelser i lokalplanen, der stiller krav om en vertikal opdeling af facaderne og vertikale skift i arkitektonisk udtryk, fx forskellige facadematerialer. Det ønskede byggeri har, i overensstemmelse med konkurrenceprojektet, men i strid med de to bestemmelser i lokalplanen, et horisontalt udtryk med stor variation i facaden med frem og tilbagerykninger og fremstår med den samme materialeholdning på hele øen med reference til en stor klint. Det ønskede facadeudtryk er ikke muligt uden dispensation fra lokalplanens krav om vertikalt udtryk og vertikale skift i facadekarakteren.

Højde af gulv i stueetagen (11 høringssvar)

Høringssvar 2, 3, 17, 18, 19, 28, 29, 30, 37, 38 og 41

Et enkelt høringssvar er imod dispensation til et lavere gulv i stueetagen i byggeriet. En række høringssvar har ingen bemærkninger til dispensationen, såfremt den ikke medfører en forøget bygningshøjde.

Forvaltningens bemærkninger

Forvaltningen tager bemærkningerne til efterretning og kan oplyse at dispensationen ikke medfører en forøget bygningshøjde.

Størrelse på øen (21 høringssvar)

Høringssvar 2, 3, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 17, 24, 28, 29, 30, 31, 32, 34, 37, 38 og 41

En stor del af høringssvarene gør indsigelse imod dispensation til at overskride den maksimale størrelse på øen. Det bemærkes at:

1. En udvidelse af øens areal udover de tilladte 9.500 m² vil få konsekvens for udsigt og værdi og derfor ikke acceptabel. Det fremgår ikke hvorfor det er nødvendigt med udvidelsen.
2. Den ønskede udformning af de to byrum vil øge risiko for ophold og støjgener, hvilket ikke ønskes.
3. Øen er allerede blevet længere/udvidet ifht. de tegninger der fremgår af lokalplanen. To høringssvar bemærker at øen allerede er blevet 19 m længere end først planlagt og udvides nu med 3,8 m mod øst og 2,75 mod vest, hvilket der protesteres imod. I et enkelt høringssvar bemærkes det at der allerede er givet dispensation, hvilket betyder, at der ikke længere er frit udsyn til havnebassinet. Desuden bemærkes det at byggeriet på øen er blevet rykket længere mod øst, til gene for de beboere på

Sundmolen, der har købt lejligheder, der burde have fri udsigt forbi byggeriet på Kronløbsøen. Det er denne forrykning, der gør at øen er blevet smallere og rykket længere væk fra Sundmolen, hvilket bruges som argumentation for et højere byggeri.

4. Et enkelt høringssvar bemærker, at byggeriet er rykket længere væk fra Sundmolen, hvilket må betyde, at det er rykket tættere på Fortkaj, hvilket der protesteres imod.
5. Kronløbsøen var indtegnet ganske småt i Kronløbsbassinet og der var oprindeligt planlagt 5 byggefelter på Kronløbsøen med lejligheder i 4 etager. Nu er der 6 byggefelter med trappehuse i 6 etager med facader helt ud til kanten af øen.
6. Det fremgår ikke, hvordan overskridelsen af arealet fordeler sig mellem de to byrum.
7. Da kanalen bliver smallere end oprindeligt planlagt, og der bygges direkte ud til kanten af øen, kommer bygningerne meget tæt på bygningerne på Sundmolen.

Forvaltningens bemærkninger

1. Udvidelsen af øen med 217 m² har til formål at skabe to landskabeligt udformede offentlige byrum, der med et organisk formsprog går udover kanten af den firkantede ø, og giver adgang til vandet og til udsigten over Øresund. Forvaltningen vurderer ikke, at en forøgelse af øens størrelse fra 9.500 m² til 9.717 m² samlet set vil formindske udsigten til vand væsentligt. Imod Sundmolen kompenseres den mindskede udsigt til dels ved en bredere kanal, der giver mere udsigt til vand. Forvaltningen vurderer, at de to offentlige byrum kan give værdi til beboerne i hele området.
2. Forvaltningen vurderer ikke, at udvidelsen af øen øger risikoen for støjgener markant.
3. Øens størrelse er i lokalplanen reguleret med et maksimalt areal og med minimumsafstande til de tre brygger omkring øen. Øens længde eller udstrækning mod øst er ikke præcist reguleret i lokalplanens bestemmelser og øens placering er kun principielt angivet på lokalplanens tegninger, hvilket betyder, at det ikke er en præcis angivelse. På lokalplanens tegninger er øen ca. 134 m lang og det tilladte opfyld, der er givet tilladelse til, er ca. 4 m længere. Opfyldet af den firkantede grundform af øen overholder lokalplanen og tilladelsen til opfyldet krævede derfor ikke dispensation. Placeringen af de enkelte bygninger på Kronløbsøen er ikke præcist fastlagt i lokalplanen.
4. Øen overholder lokalplanens minimumsafstand til Fortkaj og der er således ikke meddelt dispensation til dette.
5. Lokalplanen fastlægger ikke en bestemt bygningsstruktur for Kronløbsøen, men bestemmer at bygninger skal have minimum

én facade i flugt med øens kant og at bygninger skal være mellem 18 og 20 m høje. I lokalplanen vises ganske rigtigt, og beklageligvis, illustrationer, med eksempler på byggeri på Kronløbsøen, hvor bygningerne er ca. 16 m høje. Ved uoverensstemmelser mellem tegninger og bestemmelser i en lokalplan, er det bestemmelserne, der er gældende. Mht. øens størrelse henvises til pkt. 3 ovenfor.

6. Forvaltningen kan oplyse at overskridelsen på 217 m² fordeler sig med 63 m² i byrummet "Klinten" mod øst og 154 m² i byrummet "Kysten" mod vest.
7. Byggeriet på Kronløbsøen er rykket 4 m længere væk fra Sundmolen end krævet i lokalplanen, hvilket betyder, at kanalen bliver bredere.

Indretning af byrum og placering af ubefæstede arealer og storbyhaver (13 høringssvar)

Høringssvar 3, 5, 9, 10, 11, 18, 20, 24, 28, 29, 30, 31, 32

En række høringssvar gør indsigelse imod dispensation til indretning af byrum på øen. Det bemærkes at:

1. De grønne ubefæstede arealer bør ikke reduceres. De to byrum "Kysten" og "Klinten" burde have minimum 50 % ubefæstet areal i stedet for henholdsvis 18% og 35%, der lyder af meget lidt.
2. Dispensationen er ikke ønsket.
3. Storbyhaverne er rykket i forhold til den angivne placering på lokalplanens tegninger, hvilket betyder at der i stedet for udsigt til haver bliver udsigt til bygninger hvilket ikke er ønskeligt og vil medføre tab af økonomisk værdi og herlighedsværdi.
4. To høringssvar bemærker, at de med glæde noterer sig at Kronløbsøen bliver mere grøn idet der plantes 5 træer i stedet for 3 træer i de to byrum mod øst og vest.

Forvaltningens bemærkninger

1. Pga. bl.a. færdsels-, brandveje, cykelparkering og opholdsmuligheder i et terrasseret landskab der går udover øens kant er det udfordrende at øge mængden af ubefæstet areal i de to byrum. Bygherre oplyser til forvaltningen, at det vil være muligt at etablere ca. 3 træer yderligere i de to byrum, så der etableres ca. 18 træer i stedet for de i lokalplanen krævede 9 træer og byrummene fremstår mere grønne. I alt ønskes plantet ca. 43 træer på hele øen. Forvaltningen vurderer, at den samlede kvalitet af indretningen og det supplerende offentlige byrum i midten af øen, kompenserer for flytningen af en del af det ubefæstede areal til midten af øen.

2. Forvaltningen tager høringssvaret til efterretning.
3. Storbyhavernes placering, er på lokalplanens tegninger principielt angivet. Det betyder, at det ikke er en præcis tegning, og at den endelige placering kan fravige fra tegningen, hvorfor den ønskede placering ikke kræver dispensation.
4. Forvaltningen tager høringssvarene til efterretning. Det bemærkes at Bygherre ønsker at etablere i alt ca. 18 træer i de to byrum, i stedet for de krævede 9 træer. I alt ønskes der etableret ca. 43 træer.

Broernes placering og udformning (21 høringssvar)

Høringssvar 2, 5, 6, 8, 9, 11, 17, 18, 19, 20, 24, 28, 29, 30, 31, 32, 35, 36, 37, 38 og 41

En række høringssvar gør indsigelse imod dispensation til placering og bredde af broer til øen. Det bemærkes at:

1. De ønskede broer mellem Kronløbsøen og Sundkaj virker for brede, bredere end andre broer i området, og fremstår uskønne. Pga. den øgede bredde tager broerne unødigt udsyn til vandet i kanalen.
2. Indretning af broer med siddemulighed ovenpå forsyningsledninger til øen er ikke ønskeligt, da det kan medføre støjproblemer i stil med problemerne på Sandkaj. Det store pres fra badegæster og andre besøgende på Sandkaj betyder, at flere vil søge mod Sundmolen. Det bemærkes desuden at forsyningsledninger bør føres på en anden måde og mulighed for offentligt ophold bør prioriteres på spidsen af Sundmolen i stedet, hvor der ikke er boliger i nærheden.
3. Flytning af broer mod øst muliggør, at byggeri også kan flyttes mod øst, hvilket betyder at udsigten for lejligheder på Sundmolen vil miste deres udsigt.
4. Den oprindelige placering sikrer, at trafik nemmere kan komme væk fra Sundkaj via den tværgående vej væk fra havnebassinet, hvilket vil mindske trafik langs kajen. Den ønskede placering af broerne mindsker trafiksikkerheden og den øgede bredde vil medføre mere og hurtigere trafik. Cykelparkering placeret ud for bygningen på Sundmolen hvor broen rammer gør, at vejen her er smallest og cykelparkeringen bør gentænkes af hensyn til trafiksikkerheden, hvis placeringen fastholdes.

Forvaltningens bemærkninger

1. Lokalplanen fastsætter alene en minimumsbredde for broerne, og der er således ikke fastsat en maksimal bredde. Broen fra

Fortkaj til Kronløbsøen er smallere end fastsat i lokalplanen og der søges dispensation til at udføre den smallere.

2. Lokalplanen indeholder ikke bestemmelser, der hindrer etablering af opholdsmuligheder eller placering af forsyningsledninger i broerne. Indretning af opholdsmuligheder på spidsen af Sundmolen ligger udenfor området for ansøgningen til dispensation og kan derfor ikke behandles i denne sammenhæng.
3. Forvaltningen tager indsigelsen til efterretning. Det bemærkes at den præcise placering af bygningerne på Kronløbsøen ikke er fastlagt i lokalplanen.
4. Forvaltningen vurderer ikke, at flytningen af broerne mindsker trafiksikkerheden for cykler og gående, da der er tilstrækkelig bredde på trods af cykelparkering og gode oversigtsforhold ved på- og afkørsel af broen. Forvaltningen vurderer ikke, at flytningen af broerne vil ændre trafikmønstrene på Sundmolen væsentligt.

Pladskrævende cykler (17 høringssvar)

Høringssvar 2, 7, 8, 11, 12, 17, 18, 20, 21, 24, 28, 29, 30, 32, 37, 38 og 41

En række høringssvar gør indsigelse imod en sænkning af parkeringsnormen til pladskrævende cykler. Det bemærkes at det er uhensigtsmæssigt, at reducere antallet af parkeringspladser til pladskrævende cykler i et bæredygtigt bykvarter med lille afstand til metro og stort behov for cykelparkering pga. høje parkeringsafgifter. Den eksisterende cykelparkering i området er i forvejen overfyldt. Desuden bemærkes det at det må være muligt, at placere cykelparkering i kælderens under byggeriet, så der bliver plads til grønne byrum på terræn.

Forvaltningens bemærkninger

Bygherre ønsker at etablere 1 plads pr. 1.000 m² til pladskrævende cykler. Det kræver dispensation fra lokalplanen, der stiller krav om 5 pladser pr. 1.000 m² til pladskrævende cykler. I Kommuneplan 2019 er normen for pladskrævende cykler 2:1000.

Inden udsendelse af naboorientering oplyste forvaltningen bygherre, at en dispensation til en lavere norm end den nu gældende kommuneplan ikke kunne accepteres, hvorefter bygherre ændrede sin ansøgning til 2:1000. Efter udsendelse af naboorienteringen har forvaltningen modtaget en henvendelse fra By & Havn, der gør opmærksom på, at de mener, at det er en fejl, at normen blev fastsat til 5:1000 i lokalplanen i strid med kravet på 1:1000 i den dagældende kommuneplan, og at det derfor vil være hensigtsmæssigt at fortsætte den nuværende praksis med at dispensere til 1:1000 i denne og kommende sager indenfor

lokalplan Århusgadekvarteret i Nordhavn. Forvaltningen anbefaler, at der gives en dispensation til bygherres oprindeligt ønskede norm på 1:1000 af hensyn til indretningen af byrummene. Dette kræver ikke en ny naboorientering.

Bygherre ønsker ikke dispensation til at etablere færre cykelparkeringspladser, men alene til at mindske andelen af pladser til pladskrævende cykler, så det svarer til det, der er stillet krav om i øvrige byggerier i Århusgadekvarteret og på Sundmolen. Lokalplanen stiller krav om at 40% af cykelparkeringen skal være overdækket. Bygherre ønsker at placere over 75% af pladserne i kælder under terræn hvilket gør, at der er plads til byrum med en højere grad af beplantning og opholdsmuligheder end krævet i lokalplanen. Cykelparkering i aflåst kælder vil være tilgængelig for pladskrævende cykler. Forvaltningen vurderer ikke, at etableringen af et antal parkeringspladser til pladskrævende cykler, der svarer til de øvrige nye byggerier i området, vil skabe væsentlige problemer eller gener.

Støj fra motorbåde (1 indsigelse)

Høringssvar 37

Et enkelte høringssvar spørger, hvorfor det skal være lovligt at sejle under broerne, og udtrykker bekymring for motorlarm fra motorbåde og sikkerhed for andre brugere af vandet.

Forvaltningens bemærkninger

Lokalplanen har til formål at sikre et aktivt og levende byliv ved vandet og indeholder en række bestemmelser, der understøtter muligheden for sejlads med mindre både i området. Herunder gennemsejlingsmuligheder under broer og mulighed for fortøjning langs træbrygger.

Motorbåde i havnen, udenfor hovedløbet, må maksimalt sejle 4 knob og skal overholde reglementet for sejlads i havnen. Det er muligt at læse mere om sejlads i havnen på By & Havns hjemmeside:
<https://byoghavn.dk/havnen/sejlads-og-motorbaade/>

Lokalplanen muliggør rent fysisk sejlads med mindre motorbåde i Kronløbsbassin, som i den øvrige havn og kanaler, men kan ikke regulere anvendelsen af motorbåde.

Generelle bemærkninger omkring dispensationerne (41 høringssvar)

Høringssvar 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 12, 13, 16, 17, 18, 19, 20, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 45 og 46

Samtlige høringssvar er imod en eller flere dispensationer. En række høringssvar har generelle bemærkninger omkring dispensationer på Kronløbsøen, og det bemærkes at:

1. Der bør ikke gives flere dispensationer fra lokalplanen.
Dispensationerne vil mindske livskvaliteten og mindske salgsværdien af lejligheder, der er købt med tillid til, at den gældende lokalplan vil blive overholdt. En lokalplan bør betragtes som en aftale og det burde ikke være muligt for den ene part at ændre aftalen. Det bemærkes yderligere at der alene bør gives dispensationer der ikke påvirker naboer. Motivationen for at søge om dispensationer er rent økonomisk og det virker som om bygherrer kan få godkendt hvad som helst. Det burde ikke være muligt at sælge den samme udsigt to gange og det ville være hensigtsmæssigt, hvis der blev fokuseret på den generelle byplanlægning i stedet for hensynet til få beboere og bygherrer.
2. I en række høringssvar bemærkes det, at argumentationen for at de ansøgte dispensationer er nødvendige, er mangelfuld og at orienteringsskrivelsen er mangelfuld og kompliceret at forstå og dermed at forholde sig til.
3. Der forventes en tilbagemelding, dialog og offentligt møde med kommunen, før sagen fremlægges til politisk beslutning.
4. Et enkelt høringssvar bemærker, at bygherre skulle have søgt om dispensationer til Kronløbsøen inden de omkringliggende lejligheder blev solgt, så kommende købere kunne have taget højde for dem.
5. Enkelte høringssvar bemærker, at de er glade for at bo i området men at det er problematisk med de mange dispensationer fra lokalplanerne.
6. Såfremt Kommunen vælger at give dispensation, vil der blive klaget til Planankenævnet.

Forvaltningens bemærkninger

1. Forvaltningen anerkender, at det ikke er hensigtsmæssigt med mange eller væsentlige dispensationer fra en lokalplan, men vurderer samlet set, at dispensationerne muliggør et projekt af høj kvalitet, i overensstemmelse med intentionen i lokalplanen om at skabe et særligt byggeri på Kronløbsøen.
Efter gældende lovgivning kan der dispenseres fra lokalplaner efter naboorientering til berørte naboer og andre berørte, også

selvom dispensationen kan være til gene for naboer, hvis dispensationen ikke er i strid med lokalplanens principper. Kommunen skal ved sin behandling af dispensationsansøgninger varetage saglige og planmæssigt relevante hensyn, og eventuelle planmæssige bemærkninger vil indgå i vurderingen af sagen.

Kommunen skal vurdere en dispensationsansøgning konkret og planlægningsmæssigt og må ikke medtage økonomiske betragtninger i vurderingen.

Lokalplaner er et udtryk for den tid, hvor de blev vedtaget og bekendtgjort. Det kan være svært at få nutidens byggeønsker realiseret, hvis ældre lokalplaner skal overholdes til punkt og prikke.

Forvaltningen orienterer altid naboerne i forbindelse med væsentlige dispensationer fra lokalplaner, men orienterer ikke om de dispensationer, der nægtes.

2. Forvaltningen tager høringssvaret til efterretning, men fastholder sin vurdering af, at dispensationerne kan anbefales på baggrund af de konkrete planmæssige vurderinger og håber at behandlingen af høringssvarene har kunnet medvirke til at besvare eller uddybe komplicerede aspekter.
3. Forvaltningen står til rådighed i forhold til alle spørgsmål og henvendelser omkring sagen, der vil blive fremsendt til endelig politisk beslutning i Teknik- og Miljøudvalget. Forvaltningen opfylder de lovmæssige bestemmelser omkring naboorientering og behandler alle høringssvar.
4. Forvaltningen tager høringssvaret til efterretning og videresender det til bygherre.
5. Forvaltningen takker for høringssvarene og tager dem til efterretning.
6. Er der konkrete forhold, der ønskes påklaget, opfordrer Teknik- og Miljøforvaltningen til, at dette videreformidles til forvaltningen.

En klagevejledning kan findes på kommunens hjemmeside på adressen: <https://www.kk.dk/artikel/klagevejledning-vedr%C3%B8rende-lokalplaner>.

Metroselskabet (høringssvar nummer 15)

Metroselskabet har ingen bemærkninger.

Forvaltningens bemærkninger

Forvaltningen tager høringssvaret til efterretning.