



17. september 2018

Sagsnr.
2018-0247832

Dokumentnr.
2018-0247832-3

Bilag 4 - Notat om henvendelser modtaget i høringsperioden

Der er modtaget 11 henvendelser, jf. bilag 3.

Henvendelser fra myndigheder og andre offentlige instanser

Nr. 6 Metroselskabet

Metroselskabet har ingen bemærkninger til sagen.

Nr. 11 Københavns Ejendomme og Indkøb, Økonomiforvaltningen

Københavns Ejendomme og Indkøb har ingen bemærkninger til sagen.

Andre høringssvar

Henvendelserne kan grupperes i følgende temaer.

- A. Henvendelse fra Vesterbro Lokaludvalg (nr. 7)
- B. Henvendelse fra advokat Charlotte Castenschiold på vegne af medlemmerne af E/F Bernstorffsgade 23 & 23A (nr. 8)
- C. Bebyggelsesprocent og bebyggelsens højde
- D. Alkoholbevillinger og turismestrategi
- E. Trafikale bekymringer
- F. Generelle bemærkninger vedr. Københavns Kommunes håndtering af sagen.
- G. Generelle bemærkninger om projektet

A. Vesterbro Lokaludvalg (nr. 7)

Vesterbro Lokaludvalg er generelt af den overbevisning, at der er tale om et for massivt byggeri så tæt på den lave, indre by.

I forhold til de ændrede bestemmelser i tillæg 1 til lokalplan nr. 555 finder lokaludvalget, at den bestemmelse, der under § 5 muliggør, at en række bygningsdele kan etableres ud over den maksimale bebyggelsesprocent er for bredt formuleret, og at den bør præciseres. Lokaludvalget påpeger, at der med den brede formulering kan tillades mange tilføjelser til den høje bebyggelsesgrad, og at bebyggelsesprocenten dermed forhøjes. Det er for Vesterbro Lokaludvalg desuden vigtigt, at den pågældende bestemmelse ikke giver mulighed for en bebyggelse, der forhindrer borgernes færden på området.

Forvaltningens bemærkninger:

Formuleringen af § 5, stk. 1, tilsidesætter ikke øvrige bestemmelser i lokalplan nr. 555, der fastlægger maksimal højde og samlet

Byplan Vest

Njalsgade 13
2300 København S

EAN nummer
5798009809452

bruttoetageareal for bebyggelsen. Med bestemmelsen muliggøres bygningslementer i form af f.eks. udhæng, inddækninger, porte, gangbroer eller andet, som kan bidrage til en varieret bebyggelse. De øvrige forhold omkring bebyggelsesplanen skal fortsat overholdes, herunder byrummets udformning, bevægelseslinjer og placering af bygninger som fastlagt på tegninger i den gældende lokalplan nr. 555 ”Postgrunden”.

B. Advokat Charlotte Castenschiold på vegne af medlemmerne af E/F Bernstorffsgade 23 & 23A (nr. 8)

Advokat Charlotte Castenschiold har følgende bemærkninger:

- 1) At ændringen af § 3, stk. 3 i lokalplantillægget, der fastlægger delområde IIIb i lokalplanen til tekniske anlæg medfører, at plinten ikke kan opføres på dette areal, da der ikke fastlægges en bebyggelsesprocent for dette areal, og arealet kun kan anvendes til ”tekniske anlæg af offentlig og almen karakter” og dermed ikke som byrum til en privatejet bank.
- 2) At en privat deklaration af 8. juli 2016 mellem Project Nord og Banedanmark vedr. udkragninger over matr.nr. 1695a, Udenbys Vester Kvarter er i strid med lokalplantillæggets formål, og at den således udtrykkeligt skal angives i lokalplanen før bestemmelsen kan få retsvirkning.
- 3) At lokalplantillæggets § 5, stk. 1, 3. led der fastlægger, at en række bygningsdele kan etableres ud over bebyggelsesprocenten, er i strid med beregningsreglerne i bygningsreglementet og derfor ugyldig. Det bemærkes endvidere, at bestemmelsen er uklar og upræcis, idet det indgår, at den kun kan anvendes, såfremt ”...*det er begrundet i særlige arkitektoniske, miljømæssige, rekreative, energimæssige eller funktionelle hensyn*”, og at det ikke fremgår, hvornår disse forhold foreligger, og hvem der tager stilling hertil. Det anføres, at bestemmelsen muliggør en ”carte blanche”-regulering, idet den ikke indeholder en afgrænsning af relevante arealers størrelse. Herudover beskrives det, at det ikke fremgår, hvorvidt reglen anvendes på baggrund af et skøn, og om der kan klages over forvaltningens afgørelse. Endelig angives det, at lokalplaner ikke kan indeholde bestemmelser, som varetages efter anden lovgivning, hvorfor bestemmelsen om miljømæssige og energimæssige hensyn synes at hvile på et ulovligt grundlag.
- 4) At den af forvaltningen meddelte byggetilladelse af 6. september 2018 er meddelt i strid med gældende beregningsregler. Der henvises her til en uoverensstemmelse mellem en arealopgørelse fra den 24. april 2018 og en afgørelse fra den 29. februar 2016 vedr. arealer i plint for så vidt angår medregning af arealer i plint i bebyggelsesprocenten.

5) At offentliggørelsen af planforslaget ikke overholder kravene i planlovens § 24, hvorefter der ved offentliggørelsen af planforslaget skal oplyses om reglerne i planlovens § 17. Herudover påpeges, at Teknik- og Miljøforvaltningen burde have forholdt sig til, om byggetilladelsen af 6. september 2018 foregriber forslaget til lokalplantillæg, således at offentlighedens inddragelse i planprocessen dermed gøres illusorisk.

6) Der henvises herudover til tidligere påklagede forhold, som ikke har medført justeringer af lokalplanens bestemmelser. Disse forhold vedrører:

At beregning af bebyggelsesprocent for flere områder under ét og lokalplanens opdeling i underområder er i strid med beregningsreglerne i byggeloven og BR15, at der er planuoverensstemmelse i forhold til anvendelsesbestemmelser, samt at lokalplanen indeholder bestemmelser i strid med hinanden vedr. placering af boliger og almene boliger.

Forvaltningens bemærkninger

Ad 1) Plinten på delområde IIIb var opført, da lokalplan nr. 555 blev udarbejdet, og ville således kunne opretholdes som et eksisterende lovligt forhold. Plinten på delområde IIIb er dog fjernet nu, og arealet anvendes udelukkende til tekniske anlæg/jernbanedrift i overensstemmelse med lokalplantillæggets anvendelsesbestemmelse.

Ad 2) Deklarationen af 8. juli 2016 vedrørende udkragninger over matr. 1695a Udenbys Vester Kvarter er en privatretlig servitut. Servitutten vedrører udkragningerne i lokalplanens områder IIIa og IIIb. Servitutten giver ejerne af matr. 1501 og 1654 Udenbys Vester Kvarter ret til at opretholde, benytte, forbedre, fjerne og genopbygge udkragningerne. Udkragningen i område IIIa eksisterer fortsat, mens udkragningen i område IIIb i dag er fjernet. Udkragningen i område IIIb kan ikke genopføres efter lokalplanen.

Servitutten er således ikke i sin helhed i strid med lokalplanforslagets formål og skal derfor ikke ophæves med lokalplanen. Det bemærkes i øvrigt, at der i en lokalplan kan optages bestemmelse om ophør af gyldigheden af udtrykkeligt angivne tilstandsservitutter, men det er ikke et krav.

Ad 3) Lokalplanens § 5, stk. 1, 3. led er omformuleret med lokalplantillægget, således at bygningsreglementets beregningsregler ikke fraviges. Bestemmelsen er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer.

Såfremt mulighederne i bestemmelsen skal anvendes, vurderer forvaltningen om det ansøgte er umiddelbart tilladt efter bestemmelsen. Forvaltningen er enig i, at bestemmelsen indeholder et vist skønsmæssigt element. Ansøger kan klage over et evt. afslag.

Formuleringen af § 5, stk. 1, tilsidesætter ikke øvrige bestemmelser i lokalplan nr. 555, der fastlægger maksimal højde og samlet bruttoetageareal for bebyggelsen. Der er således ikke tale om en "carte-blanche"-regulering. Med bestemmelsen muliggøres bygningselementer i form af f.eks. udhæng, inddækninger, porte, gangbroer eller andet, som kan bidrage til en varieret bebyggelse. De øvrige forhold omkring bebyggelsesplanen skal fortsat overholdes. Beskrivelsen i bestemmelsen af, hvilke hensyn der kan anvendes som begrundelse for, at enkelte bygningsdele etableres udover bebyggelsesprocenten er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer om særlige bebyggelsesforhold.

Ad 4) Den af forvaltningen meddelte byggetilladelse af 6. september 2018 er meddelt i overensstemmelse med beregningsreglerne i Bygningsreglement 2015, bilag 1. Etageareal er beregnet i hht. B.1.1.3., og der er udarbejdet en niveauplan i hht. B.1.1.4. Afgørelsen fra den 29. februar 2016, der henvises til indsigelsen, er en mellemregning truffet tidligt i processen i forbindelse med lokalplanens udvikling på baggrund af det materiale, der forelå på det givne tidspunkt, hvor der dels var henvisninger til en hjemmel, forvaltningen ikke kunne godkende dels andre betegnelser for plintetagerne. Grundlaget for det nu godkendte notat er altså ændret, herunder navngivningen af plintetagerne. Den bebyggelse, der er givet tilladelse til nu, er beregnet alene efter beregningsreglerne i bygningsreglementet 2015 og overholder desuden bestemmelser i lokalplan nr. 555, der fastlægger maksimal højde og samlet bruttoetageareal for bebyggelsen.

Ad 5) Det fremgår af planlovens § 17, at når et forslag til lokalplan er offentliggjort efter § 24, må ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der skaber risiko for en foregribelse af den endelige plans indhold. Disse regler oplyses der om på s. 21 i planforslaget, hvorfor planlovens § 24 er overholdt. Forslag til tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 555 'Postgrunden' blev offentliggjort den 10. september 2018. Byggetilladelse af 6. september 2018 til opførelse af Danske Banks kommende hovedsæde indenfor tillæg 1's område er således ikke omfattet af planlovens § 17 og lokalplanforslagets foreløbige retsvirkninger. Klagen over lokalplan nr. 555 "Postgrunden" er ikke blevet tillagt opsættende virkning af Planklagenævnet, og Teknik- og Miljøforvaltningen har derfor været forpligtet til at fremme byggesagen i overensstemmelse med den gældende lokalplan.

Ad 6) En lokalplans geografiske område kan opdeles i delområder, og der stilles ikke krav om, at disse delområder skal følge matrikelgrænser eller kun omfatte én ejendom. En lokalplan kan således fastlægge boligandel, bebyggelsesprocent mv. for hele eller dele af et lokalplanområde, hvis det fremgår af bestemmelserne i

planen. Planoverensstemmelse i forhold til anvendelsesbestemmelser sikres med lokalplantillægget.

C. Bebyggelsesprocent og bebyggelsens højde

Det bemærkes i flere hørings svar, at der ikke ønskes en højere bebyggelsesprocent for området. Den muliggjorte bebyggelse anses allerede for at være for høj og omfangsrig. Det bemærkes, at der ikke bør muliggøres en højde på bebyggelsen, som kan medføre skyggegener ved de rekreative havneområder, som benyttes som trækplaster for København, og at der ikke bør bygges højt tæt på Københavns gamle by.

Forvaltningens bemærkninger:

Lokalplantillægget ændrer ikke på omfanget af den allerede muliggjorte bebyggelse i den gældende lokalplan, og dermed heller ikke på den muliggjorte bebyggelsesprocent.

D. Alkoholbevillinger og turismestrategi

En borger påpeger, at der bør tages stilling til alkoholbevillinger i området, samt hvordan området skal indgå i generel turismeservicering, herunder fordeling af hoteller.

Forvaltningens bemærkninger

Lokalplantillægget ændrer ikke på fordelingen af anvendelse i forhold til lokalplan nr. 555, herunder hvor det er muligt at placere hoteller. Alkoholbevillinger er ikke et forhold, der kan reguleres gennem lokalplanlægning.

E. Trafikale bekymringer

En borger udtrykker bekymring for, at realisering af projektet vil medføre meget trafik, herunder på cykelstierne.

Forvaltningens bemærkninger

Biltrafikken forventes at stige 10 % i området. For at håndtere denne stigning har bygherre indgået en frivillig udbygningsaftale med kommunen, som blev godkendt i forbindelse med vedtagelsen af lokalplan nr. 555 "Postgrunden" den 14. december 2017. Udbygningsaftalen indeholder en opgradering af vejprofiler og signalanlæg, således at man kan sikre en acceptabel trafikafvikling. I forbindelse med VVM-redegørelsen er der foretaget beregninger og vurderinger af den fremtidige trafikafvikling i myldretiderne i området. Der er i vurderingerne medtaget konsekvenserne af den øvrige planlagte byudvikling langs havnen. Vurderingerne viser, at der i myldretiderne, efter gennemførelse af de omlægninger, der er beskrevet i udbygningsaftalen, vil kunne opleves en mindre køretidsforøgelse på Bernstorffsgade, særligt i morgenmyldretiden. I

forbindelse med detailprojekteringen af omlægningerne vil der blive lagt vægt på at skabe en så god trafikafvikling, som muligt.

F. Generelle bemærkninger vedr. Københavns Kommunes håndtering af sagen

En borger bemærker, at Københavns Kommunes håndtering af sagen er kritisabel, og at kommunen bør overholde den vedtagne lokalplan frem for at ændre den, så den passer til det ønskede byggeri.

En borger fremsætter ønske om, at borgerne får mulighed for at ytre deres mening mundtligt.

Forvaltningens bemærkninger

Lokalplantillægget ændrer ikke på omfang og udtryk af den bebyggelse, der er muliggjort med lokalplan nr. 555 ”Postgrunden”.

Lokalplantillægget vedrører alene tekniske justeringer af enkelte bestemmelser i lokalplanen.

Der er ikke planlagt afholdelse af et borgermøde i sagen, fordi der er tale om et tillæg, der kun i begrænset omfang ændrer på bestemmelser i en gældende lokalplan.

G. Generelle bemærkninger om projektet

Der er modtaget et høringssvar, hvori det fremhæves, at arkitekternes forslag på side 7 i lokalplanforslaget bør udføres på baggrund af en række arkitektoniske forbedringer, der beskrives i høringssvaret.

Forvaltningens bemærkninger

Lokalplantillægget ændrer ikke på muliggjort bebyggelse med lokalplan nr. 555 ”Postgrunden”. Således er der ikke ændret på projektet i forhold til det, der indgår i lokalplan nr. 555

”Postgrunden”, der blev vedtaget den 14. december 2017.