



Notat om modtagne henvendelser i den offentlige høringsperiode vedrørende lokalplanforslag "Kalkbrænderihavnsgade"

20-04-2012

I dette dokument bliver 42 henvendelser modtaget i høringsperioden refereret, herunder sammenfattet i hovedsynspunkter, samt kommenteret af forvaltningen. Perioden var fra den 8. februar til den 10. april 2012.

Sagsnr.
2012-34707

Dokumentnr.
2012-185620

Henvendelser fra offentlige myndigheder

Sagsbehandler
Laila Echammari

1. Københavns Energi A/S, Ørestads Boulevard 35

Københavns Energi gør opmærksom på, at det af sikkerhedsmæssige grunde er nødvendigt at omlægge den gasledning der ligger indenfor området såfremt der skal bygges på grunden. Gasledningen har betydning for den offentlige forsyning af området omkring Kalkbrænderihavnsgade.

Derudover oplyser de, at såfremt der skal bygges på grunden ser de to muligheder i forhold til de to vitale kloakledninger på arealet.

- A. Kloakledningerne overbygges. Såfremt ledningerne overbygges vil det ifølge Københavns Energi kræve, at der ikke etableres kælder i det kommende byggeri eller at kælderkoten i givet fald afpasses efter kloakledningerne så de kan blive liggende.
- B. Kloakledningerne flyttes/omlægges. Ifølge Københavns Energi kan afløbsledningerne teknisk set omlægges, men det vil give et dårligere hydraulisk system og dermed dårligere afledning af regn- og spildevand.

Den ene kloakledning aftager Kastellets spildevand og den anden er en vital pumpeledning fra Kalkbrænderihavnsgades Pumpestation, som bortleder regn- og spildevand fra Østerbro.

Københavns Energi oplyser, at de er af den opfattelse, at deklarerationer og overenskomster sikrer, at ledninger kan blive liggende men at dette bestrides af grundejeren By & Havn hvorfor man ikke kan gå ud fra, at parterne kan indgå en aftale om fornøden sikring af ledningerne. Ifølge Københavns Energi kommer de – og dermed Københavns borgere - til at betale de ca. 7-8 mio. kr. flytning af ledningerne vil koste såfremt der ikke kan opnås nogen aftale med By & Havn.

Københavns Energi oplyser endvidere, at de sammen med Københavns Kommune arbejder hårdt på, at gennemføre en lang række projekter, som skal afhjælpe følgevirkninger af skybrud. I den forbindelse oplever de, at der i kommunens planlægning ikke tages højde for udbygning af kloaksystemet og håndtering af stigende regnvandsmængder herunder at overbygning af vitale kloakledninger, som gør det umuligt at foretage ændringer af kloaksystemet, tillades.

Plan og Byrum

Njalsgade 13
Postboks 447
2300 København S

Telefon
3366 1367

Telefax
3366 7020

E-mail
laiech@tmf.kk.dk

Københavns Energi er af den opfattelse, at der i lokalplanforslaget bør fastsættes bestemmelser der sikrer ledningernes fortsatte forbliven på stedet eller alternativt at det sikres, at fremtidigt byggeri ikke forsynes med kælder, der kræver kloakledningerne omlagt eller, at der er egnede arealer kloakledningerne kan placeres på.

Københavns Energi mener, at ledningerne af hensyn til virkningerne af skybrud bør forblive på stedet og gør opmærksom på, at man i yderste konsekvens kan være nødt til at anmode Københavns Kommune om, at sikre ledningerne forbliven på arealerne ved ekspropriation, hvilket de dog ikke synes hensigtsmæssigt i denne forbindelse.

2. Mail af 19. marts 2012 fra Østerbro Lokaludvalg, Randersgade 35.

Østerbro Lokaludvalg mener, at bygningens højde må reduceres og henviser til høringssvar af 10. november 2011 fremsendt i forbindelse med den interne høring. Lokaludvalget nævner endvidere, at lokalplanforslaget blev fuldstændig afvist af borgere på et velbesøgt borgermøde den 1. marts 2012 herunder, at det blev afvist at der bygges på stedet, at formålet blev afvist samt at en trafikalt u hensigtsmæssig placering blev påvist af de fremmødte.

3. Mail af 28. marts 2012 fra Kystdirektoratet, Højbovej 1, 7620 Lemvig.

Kystdirektoratet anbefaler at der fastsættes en laveste sokkelkote på mindst 143 m DVR90 afhængig af byggeriets værdi og levetid. Kystdirektoratet oplyser, at vandstanden i havet vil nå eller overskride denne kote i gennemsnit en gang pr. 50 år, at den anbefalede sokkelkote er baseret på Kystdirektoratets seneste vanstandsstatistik fra 2007, station 50 og at den anbefalede sokkelkote er i niveau med et roligt vandspejl uden bølger og bølgestuvning. Ved fastsættelse af sokkelkoten er der ikke taget hensyn til den lokale relative havspejlsstigning som følge af land- og vandstandsændringer. Hvad den fremtidige relative havspejlsstigning bliver, vides ikke, men ifølge Klimatilpasning.dk kan der forventes en accelereret havspejlsstigning på mellem 30 og 100 cm frem til år 2100.

4. Mail af 10. april 2012 fra Østerbro Lokalråd, Østerbrohuset Århusgade 103.

Østerbro Lokalråd støtter forslaget og synes det er flot og gennemarbejdet. Det hæfter sig ved, at hushøjden kun er 23 m samt, at huset, taget og omgivelserne begrønnes og at der plantes klatrevin op ad husets mure der skifter farve efter årstiden samt giver mulighed for fugleliv. Endelig ser Lokalrådet positivt på, at bygningen også bliver en beskyttelse mod miljøstøj.

Henvendelser fra ejere, beboere og brugere m.v.

5. Mail af 11. februar 2012 fra Sebastian Lunøe, Østbanegade 23, st. tv.

Sebastian Lunøe mener, at der er i forvejen er for få åndehuller i byen og at opførelse af lagerbygningen vil lukke byen af mod havnen samt skæmme udsigten fra Langeliniebroen idet det frie udsyn mod nordøst til nogle af de få gamle pakhuse der er tilbage i København blokeres. Set fra vest opfatter han bygningen som klodset og uindbydende med en grim og fæl trappefacade og et skummelt vindue. Han opfatter bygningen som en ucharmerende høj klods beliggende helt uden sammenhæng med øvrigt byggeri i kvarteret. Til sidst stiller han spørgsmålet: Hvorfor alle huller partout skal lukkes i Københavns Kommune?

6. Mail af 17. februar 2012 fra Ejerforeningen Fyrtårnet, Carsten Blæsberg, Pakhusvej 8, 4. tv.

Carsten Blæsberg der skriver på vegne af Ejerforeningen Fyrtårnet mener, at udsigten over København ødelægges for et stort antal lejligheder, og frygter dette vil medføre økonomiske værditab. Han kommenterer, at det ikke er forkert at bygge noget på denne grund men sætter spørgsmålstegn ved om det behøver være så højt, massivt og ”dødt” byggeri. Holdningen er, at byggeriet med en højde på 23 m og en fremtrædende placering i lokalområdet vil være voldsomt dominerende i forhold til Fyrtårnet og at dette forstærkes af, at byggeriet er massivt uden vinduer. Det kommenteres, at området har brug for mere liv, kultur og forretninger mens et 23 m højt lagerhotel opfattes som dødt byggeri der skaber et upersonligt og kedeligt nærmiljø. Der spørges endvidere om et så højt og massivt lagerhotel ikke burde placeres i havneområdet uden genevirkning for almindelige borgere.

Holdningen er, at det frie udsyn til Fyrtårnet fra Langeliniebroen ødelægges hvorved helhedssynet og den arkitektoniske vision med byggeriet Fyrtårnet bliver ødelagt.

Det forudses at så stort et lagerhotel vil medføre en stigning af forurenende trafik i området og at særligt trafikken med vare- og lastbiler vil stige, hvilket ikke harmonerer med visionen om en grøn og ren by.

7. Mail af 19. februar 2012 fra Poul Linneballe, Pakhusvej 10, 4. tv.

Poul Linneballe mener at et 23 m højt lagerhotel vil forøge trafikken og virke som en tom, død stenørken i et attraktivt bolig- og kontorområde med rekreative områder og Kastellet. Han mener byggeriet vil virke som en massiv mur og ikke som en ”port” til København foruden, at udsigten fra Langeliniebroen spoles. Opfattelsen er, at det vil virke generende for borgere på begge sider af banearealet hvorfor de må frygte lavere værdi af deres

boliger. Poul Linneballe frygter endvidere at et lagerhotel vil medføre stigende støj- og forureningsgener også aften og weekend hvor han forventer at mange private vil benytte lagerfaciliteterne. Opfattelsen er, at det skitserede byggeri forekommer voluminøst og bombastisk og ikke i harmoni med de mange smukke gamle pakhuse og bygninger fra Frihavnsperioden samt arkitektonisk spændende nye bygninger. Han spørger hvorfor et lagerhotel skal være så højt (23 m) og foreslår at det i stedet graves ned således at lageretagerne bliver underjordiske, evt. med 1-2 etager over jorden. Tagfladen foreslås udnyttet til rekreativt, grønt område med opholds- og legemuligheder for nærområdets borgere og institutioner idet han mener et sådan grønt byrum ville harmonere med voldanlægget på Kastellet og tjene som spændende og venlig velkomst for nordfra kommende besøgende til byen.

8. *Mail af 22. februar 2012 fra Anette og Henrik Krog, Pakhusvej 8, 3. Tv.*

Anette og Henrik Krog mener at kvaliteten af nybyggeriet er et problem og ikke nødvendigvis det at stedet bebygges.

De mener at såvel nye som gamle bygninger i området er af høj arkitektonisk kvalitet og undrer sig over, at politikerne kan få den tanke, at et lagerhotel kan passe ind i dette smukke kvarter hvor igangværende byggeri på Marmormolen yderligere vil skærpe områdets profil.

9. *Mail af 26. februar 2012 fra Jette og Niels-Jørgen Diemer, Strandboulevarden 8, 5. tv.*

Jette og Niels-Jørgen Diemer mener byggeriet er en "klods" der slet ikke passer ind i området, at bygningen ikke hører til i et boligområde og de foreslår en placering i Nordhavnen sammen med andet erhvervsbyggeri og containerarealer. De mener desuden, at lokalplanforslagets afsnit om forventet trafik specielt med ladcykler er urealistisk og frygter der vil komme mere trafik også med lastbiler. Samtidig frygter de, at der vil komme endnu mere trafik ind ad Kalkbrænderihavnsgade, som i forvejen er stærkt trafikeret, når ombygningen af Lyngbyvejen afsluttes. De tilslutter sig de sidste 4 høringssvar og mener at området i stedet trænger til noget liv med mennesker.

10. *Mail af 24. februar 2012 fra Lone Dalskov, Østbanegade 25, 4. tv.*

Lone Dalskov mener, at byggeriet er uskønt og vil genere udsigten til skønne gamle bygninger og havnen. Hun ønsker et lavere byggeri med grønt på toppen og gerne grøn bevoksning eller at man lader området være som det er. Opfattelsen er at bygningen ikke hører hjemme her men snarere i området på havnen, hvor andre lignende bygninger er i forvejen. Hun tilslutter sig desuden de argumenter som andre har anført på www.blivhoert.dk.

*11. Mail af 27. februar 2012 fra Mette Ringsted,
Strandboulevarden 10, 5.*

Mette Ringsted er imod, at man vil opføre så højt et byggeri der vil fylde meget i bybilledet og tage udsigten for nogle. Hun mener desuden, at byggeriet vil medføre øget tung trafik, øget støj og forurening. Opfattelsen er, at det er helt galt at opføre en sådan mastodont midt i byen som er beboelseskvarterer, når man i øvrigt i Nordhavn har forsøgt at bevare "Østerbroprofilen" med huse i 3-5 etager. Hun mener pladsen i stedet kunne bruges til beboelse og at et lagerhotel kunne ligge andre steder hvor det ikke ville genere så stor en bydel.

*12. Mail af 1. marts 2012 fra Tine og Jonas Michael-Lindhard,
Strandboulevarden 10, 5.*

Tine og Jonas Michael-Lindhard mener, at den 23 meter høje lagerbygning er grim, vil ødelægge udsigten fra bolig til Øresund, Langelinie og Mastekran samt erstatte Kastelsudsigten af en sort lagerbygning med tilhørende tung trafik. De mener det er vanvittigt, at placere et lagerhotel, der tilfører området endnu mere tung trafik hele døgnet, midt i en tæt bebygget naturskøn bydel.

*13. Mail af 4. marts 2012 fra Flemming Pedersen og Ken
Thomassen, Pakhusvej 6, 5. th.*

Flemming Pedersen og Ken Thomassen mener, at lagerhotellet er i strid med kommunens politik om grøn by og livskvalitet samt at det er absurd at tillade et lagerhotel midt på Østerbro klods op ad Kastellet og et nyt boligkvarter. De mener desuden, at lagerhotellet vil skæmme byområdet med et attraktivt boligområde samt Kastellet der er fredet som fortidsminde og bygningsfredet og fungerer som rekreativt område for mange Københavnerne. Opfattelsen er, at den 23 m høje bygning der er placeret op til beskyttelseslinjen vil kunne ses fra voldene og begrænse udsigten til og fra området samt at lukkede og døde facader uden vinduer virker yderligere skæmmende idet bygningen om natten vil fremstå som en sort klods. De forudser, at bygningen vil være til gene for beboere i området, passerende på gangbroen over banen samt de der kommer ad Østbanegade. De er ikke overbeviste om, at høringsmaterialet giver et retvisende billede af, hvordan lagerhotellet vil påvirke udsynet fra Kastellet og påpeger, at særligt i perioden uden blade på træerne vil den meget høje bygning kunne ses og reducere udsynet fra Kastellets volde. De mener, at det meget høje byggeri vil skæmme området omkring Amerikakaj/Dampfærgevej og Fyrtårnet samt, at udsigten fra mange lejligheder i Fyrtårnet vil hindres af et grimt lagerhotel. Derudover frygter de at skiltning på bygningen vil skæmme området yderligere. De mener, at opførelse af en meget stor bygning øger byggetætheden i det i forvejen meget tætte område og da der er meget lidt grønt på Kalkbrænderihavnsgade foreslår

de i stedet at lade det ubebyggede areal stå som åbent grønt område.

De er bekymrede for øget trafik på Kalkbrænderihavns­gade fra lagerhotellet samt den nye forbindelse til Lyngby­vejen, at tilkørselsforholdene til lagerhotellet bliver dårlige idet der alene er adgang/indkørsel fra den ene side af Kalkbrænderihavns­gade og frygter at det vil medføre trafik­kaos når trafikanter der kommer inde fra byen skal vende. De mener, at det virker fuldstændig urealistisk at noget af transporten vil ske med ladcykel.

Derudover mener de, at der må kunne findes en bedre placering til et lagerhotel og foreslår Nordhavnen der ligger under 2 km fra den aktuelle placering. De gør desuden opmærksom på eksisterende lagerhoteller henholdsvis 5 og 10 minutters kørsel fra området. Til sidst foreslås at grunden omdannes til grønt område.

14. Mail af 3. marts 2012 fra Kirsten Larsson, Østbanegade 23, 1. th.

Kirsten Larsson mener, at et 23 meter højt hus uden vinduer vil ødelægge udsigten fra hendes vinduer. Hun mener desuden, at ideen med et pakhuis er god men ikke at det placeres i et attraktivt boligområde og foreslår i stedet en placering i Nordhavn hvis pakhuset skal betjene borgere på Østerbro. Derudover gør hun opmærksom på, at tilkørselsforholdene er u hensigtsmæssige, idet der er midterrabat på Kalkbrænderihavns­gade og frygter at trafikanter foretager u-vending/usving ved nærmeste lyskurver hvis de skal til og fra nordgående vejbaner.

15. Mail af 3. marts 2012 fra Marc Stefan Jauner og Ulrikke Dall, Pakhusvej 6.

Marc Stefan Jauner og Ulrikke Dall mener, at et lagerhotel absolut ikke hører hjemme på dette grundstykke og tilslutter sig de øvrige høringssvar. Opfattelsen er, at de kommer til at glo ind i en stor kolos i stedet for at have udsigt ind over byens smukke tårne. De mener grundstykket ligger i den mest attraktive bydel i København med mange turistattraktioner samt smuk natur og at udsyn fra alle sider vil blive ødelagt af lagerhotellet. De er chokerede over, at kommunen overvejer, at ændre lokalplanen for at imødekomme dette projekt med henblik på at få et par kroner mere i kommunekassen og håber inderligt, at kommunen fastholder den oprindelige lokalplan, så bydelen forbliver attraktiv.

16. Mail af 3. marts 2012 fra Niels-Jørgen Diemer, Strandboulevarden 8, 5. tv.

Niels-Jørgen Diemer mener, at Kalkbrænderihavns­gade allerede i dag er karakteriseret ved en voldsom daglig trafik, særligt i myldretiden, foruden personbiler og lastbiler fra færger samt 5 måneder om året af turistbusser til og fra Krydstogtskibe (nogle dage op til 7 krydstogtskibe). Han forventer yderligere midlertidig trafikbelastning af Kalkbrænderihavns­gade med

lastbiltrafik i mange år fremover i forbindelse med indførslen af Lyngbyvejen, opfyldt til udvidelse af Nordhavnen, bolig- og erhvervsbyggeri i Nordhavnen, kontorhusbyggeri på Langeliniespidsen, opførelse af Kastelshusene samt kontorhusbyggeri foran Kobberhuset.

Han mener, at en forøgelse af trafikken i området med yderligere trafik til lagerhotellet ud over den daglige trafik der fremover vil være til ovenfor nævnte nybyggerier er vanvittigt, idet han frygter en stigning i antallet af u-vendinger der allerede i dag forekommer i et ikke ringe omfang: 1) Biler sydfra der kører frem til krydset ved Pakhusvej og foretage en u-vending. Idet der ikke er venstresvingsbane spærrer det for al trafik i yderste vognbane hvorved den bagfrakommende trafik går i stå. 2) Biler der skal mod nord fra lagerhotellet som kører ud over 2 vognbaner og ind i venstresvingsbanen ved Indiakaj med henblik på u-vending og derved spærrer for øvrige trafikanter.

17. Mail af 12. marts 2012 fra Beboerrepræsentationen i Gefionsgården (Gefionsgade 1/Strandboulevarden 6), Per Hersby, Gefionsgade 1, 4. tv.

Beboerrepræsentationen tager kraftig afstand fra planerne om at opføre et lagerhotel på grunden. De nævner, at man derved lukker de eller "det sidste hul" til havnen og Kastellet og synes, at det er uacceptabelt at Københavns Kommune er indstillet på at godkende, at Kastellet nu skal "pakkes ind" i et lagerhotel samt de såkaldte "Kastelshuse". Endvidere har de som beboere på Østerbrosiden af jernbanen oplevet havene forsvinde på trods af Københavns Kommunes forsikring om, at "Østerbro skulle åbne sig mod vandet". Beboerrepræsentationen nævner endvidere, at lagerhotellet på borgermødet den 1. marts 2012 ikke blev præsenteret set fra Østerbrosiden.

18. Mail af 17. marts 2012 fra Niels-Jørgen Diemer, Strandboulevarden 8, 5. tv.

Henvendelsen er enslydende med henvendelse nr. 20. Niels-Jørgen Diemer mener det er en skændsel, at opføre et 23 m højt pakhuis uden vinduer tæt på Kastellet og klods op ad fine gamle huse, hvor det højeste er på 3 etager. Opfattelsen er, at lokalplanen er ét stort skønmaleri hvor bygningen kun er vist i samspil med de høje bygninger og ikke i samspil med lave bygninger som pakhuset rettelig burde have samspil med, foto fra Kastellet er vist med blade på træerne og der er ingen skyggediagrammer fra et tidspunkt på året hvor solen står lavt på himlen.

Kommentarer vedrørende de trafikale forhold er indholdsmæssigt de samme som i henvendelse nr. 16 fra Niels-Jørgen Diemer. Derudover mener han ikke man kan byde byens turister synet af det 23 m høje pakhuis uden vinduer der vil fremstå kulsort efter mørkets frembrud.

19. Mail af 18. marts 2012 fra Anders Boehm, Pakhusvej 10, 6. Tv.
Anders Boehm er imod det planlagte byggeri på 23 m idet byggeri med den planlagte højde vil medføre skyggegener for beboere i bygningen Pakhusvej 10. Han foreslår at nybyggeri bliver i samme højde som den tidligere Toldkammerbygning og mener det vil være en harmonisk løsning.

20. Brev af 16. marts 2012 fra Niels-Jørgen Diemer,
Strandboulevarden 8, 5. tv.

Henvendelsen er enslydende med henvendelse nr. 18.

21. Mail af 20. marts 2012 fra Anette og Henrik Krog, Pakhusvej
8, 3. tv.

Anette og Henrik Krog mener at et lagerhotel er et misfoster på dette sted og appellerer til at en kommende bygning har et gøremål der gør den "levende" og med en arkitektur der gør bygningen værdig til det pompøse navn "Porten til Nordhavn".

22. Mail af 20. marts 2012 fra Anette Krog, Pakhusvej 8, 3. tv.

Anette Krog gør opmærksom på at der kun er mulighed for at køre til området nordfra, at der kun er mulighed for at køre derfra sydpå, at der ikke er svingbane samt at parkeringsforhold og udkørsel fra Center for Ledelse i forvejen er vanskelige. Hun er af den opfattelse, at lagerhotellet er en massiv "død" bygning der er alt for høj samt at det vil være den eneste bygning i den højde på den side af vejen ind mod banelegemet. Hun spørger hvordan behovet for et lagerhotel i et område med nybyggeri det er påvist. Hun udtrykker bekymring for at vindturbulens som "fyrtårnet" giver pga. sin højde forstærkes med en lagerhotelbygning i den aktuelle høje.

23. Mail af 20. marts 2012 fra Bo Sandroos, Amerika Plads 18.

Bo Sandroos mener, at der ikke er dokumenteret noget behov for et lagerhotel i området og at lagerhoteller bør placeres i industriområder, udenfor beboelsesområder i indre by.

Lagerhotellet forekommer efter hans mening fejlplaceret på en utrolig dejlig grund, lige overfor nogle af Københavns fineste boligejendomme samt som nabo til Kastellet, Langelinie, Den svenske Kirke m.v.

24. Mail af 21. marts 2012 fra Erling H. C. Korch og familie,
Østbanegade 21, 4. tv.

Erling H. C. Korch og familie beder om, at der ikke kun tænkes på bygningens vestfacade som værende vendt mod "baneterrænets mere rå og industrielle karakter" idet genboere i Østbanegade over en strækning på ca. en halv kilometer skal "nyde" udsigten hver dag i årets 365 dage og de mener ikke at have "fortjent" noget "råt

og industrielt". Et enkelt vindue og en nok så kunstnerisk flugtvejstrappe som dekoration opfattes ikke som en tilfredsstillende løsning for de mange beskuere, som ikke har et fravalg. De foreslår endvidere at der opsættes en række spotlys på bygningens tag, der lyser ned over en murbeplantning på bygningen og derved giver lidt "liv" til huset og genboernes udsigt som kompensation for tabet af det "liv", de hidtidige oplyste facadevinduer giver i en udsigt.

25. Mail af 27. marts 2012 fra Søren Veien, Østbanegade 27, 3. th.
Søren Veien tilslutter sig de indvendinger der har været mod byggeriet og mener, at byggeriet er dominerende og at det uden vinduer bliver mere massivt at se på.

Han mener ikke at placering af et lagerhotel fremmer området hvor der er brug for mere liv, flere forretninger og kultur som et attraktivt beboelsesområde ved placering af et lagerhotel. at der er mange andre oplagte steder længere fra bymidten og turistattraktioner at placere et opbevaringscenter. Udsagn om, at en del af transporten til og fra stedet vil foregå på ladcykel mener han er latterlig.

26. Mail af 27. marts 2012 fra Erika og Bo Sinding, Indiakaj 7, 4. m. f.

Erika og Bo Sinding bemærker, at området de senere år har gennemgået en forvandling fra havneformål til et mere bymæssigt område med en god blanding af bolig og erhverv og anfører, at projektets formål samt bombastiske udformning (overdimensioneret klods), ikke kun i højden, betyder en tilbagevendende til hvad man planmæssigt netop ønskede ændret. De ønsker at bygningen placeres andetsteds samt at arealet bevares frit og åbent og gerne med indkig til de forbipasserende tog. De påpeger, at fremtidige behov for ændringer af områdets karakter herunder trafikalt, begrænses med opførelse af lagerhotellet og mener der her er mulighed for at imødekomme borgerønsker om grønne og rekreative oaser i området som de mener nærmest er udbygget uden hensyntagen til skabelse af grønne endside åbne arealer. De anfører endvidere, at et område klausuleret med begrænset anvendelsesformål i takt med udvidet bebyggelsesprocent er blevet betydeligt mere værdifuldt for grundejeren mens beboere og benyttere af nærområdet bliver taberne. Det anføres at opførelse af den planlagte bebyggelse hindrer en fremtidig hensigtsmæssig udvidelse af vej- og/eller jernbanenettet og gerne kombineret med en altaernativ anden udnyttelse af arealet.

27. Mail af 29. marts 2012 fra Morten Pilgaard, Pakhusvej 8, 4. tv.

Morten Pilgaard anfører, at et 23 meter højt lagerhotel ikke passer ind i et beboelsesområde i indre by og at det er for massivt og højt

i forhold til omgivelserne. Han anfører desuden, at det er larmen fra tung biltrafik man kan høre trods isolerede vinduer og ikke støj fra togene på jernbanen. Derudover nævner han at han ikke ønsker bygningens afskærmende virkning i forhold til udsynet til jernbanen idet det netop er jernbanen og byen han gerne vil se.

28. Mail af 30. marts 2012 fra Gretter Aggernæs, Pakhusvej 10, 7. th.

Gretter Aggernæs anfører, at kun grundejerne ønsker et lagerhotel på dette sted.

Hun mener i øvrigt, at lagerhoteller ikke skal ligge i turistattraktive eller arkitektoniske områder og henviser til, det foreslåede lagerhotels placering tæt ved vandet, Kastellet, den lille havfrue, krydstogtturisterne og Fyrtårnet som arkitektonisk perle. Hun forudser erstatningskrav for forringelse af udsyn, lavere hærlighedsværdi, og forringelse af boligens værdi fra beboere i Østbanegade, Amerika Plads, Pakhusvej, Dampfærgevej og Indiakaj og anfører, at bygningen er grim samt tager udsyn og udsigt.

Gretter Aggernæs foreslår 3 alternativer:

- A. At arealet sælges/eksproprieres til DSB, Banedanmark eller kommunen med henblik på at arealet vil kunne benyttes under arbejder for udbedring af eventuelle fremtidige skybrudsskader på jernbaneanlæg. Hun henviser til at arealet blev benyttet i forbindelse med udbedring af skinneanlæg i juli 2011 og vedlægger foto hvor arealet benyttes som arbejds- og oplagsplads.
- B. At der i stedet indrettes en café på området til glæde for krydstogtturister og personer der benytter Langeliniebroen samt andre cafégængere.
- C. At området indrettes med et turistinformationskontor bl.a. af hensyn til de mange krydstogtturister der kommer ad Kalkbrænderihavnsgade.

29. Mail af 1. april 2012 fra E/F Kristianiagade 22 m.fl (2100), John Tyrrestrup, Fridtjof Nansens Plads 3.

John Tyrrestrup der skriver på vegne af E/F Kristianiagade 22 m.fl. bemærker, at projektet vil give væsentlige trafikale problemer i området, at det er for volumiøst i forhold til de omkringliggende bygninger samt at det arkitektonisk ikke vil passe ind i området og derfor ikke bør gennemføres. Det foreslås at lagerhotellet i stedet placeres i Nordhavnen hvor det af hensyn til miljøet og København både trafikalt og arkitektonisk vil være bedre placeret.

30. Mail af 9. april 2012 fra Ole og Kirsten Roed, Pakhusvej 6.
Ole og Kirsten Roed mener, at København bliver grimmere og i længden mister penge på manglende turister hvis bygningen, som de mener, er en grim kolos, spøgelses- og industribygning uden

vinduer, opføres i et eksklusivt beboelsesområde og nær Langelinie og det smukke Kastellet hvor mange turister færdes. De mener desuden, at lagerhotelprojektet bør sendes ud i et industriområde hvor de mener det hører til.

31. Mail af 9. april 2012 fra Cathrine Falkenham, Østbanegade 23.

Cathrine Falkenham synes, at det er forkert at placere en industriel lagerbygning i dette område og frygter, at dette vil medføre øget tung trafik i et område der allerede er præget af jernbanestøj og mener, at området burde gøres mere beboelsesvenligt – ikke mere industrielt. Hun synes desuden at det er uharmonisk, at placere en bygning uden vinduer der er så høj på denne grund og mener det burde være muligt, at bygge i en højde svarende til bygningerne på den anden side af vejen.

32. Mail af 9. april 2012 fra Anette Esbensen og Holger Christen Ølholm, Strandboulevarden 12,5,-2.

Anette Esbensen og Holger Christen Ølholm anfører, at bygningen fylder meget i landskabet i forhold til den værdi den vil skabe for nærområdet, da den maksimalt vil kunne betjene 700 kunder og ikke alle i området har brug for en lagerplads. De har bemærkninger om, at brandtrappen ikke pynter på bygningen og i stedet kunne placeres indvendigt, at vinduer som matcher områdets arkitektur ville være mere passende og at bygningsskiltningen ikke blev præsenteret på borgermødet herunder at Pelican Self-storage skilte ikke er diskrete. De mener desuden, at self-storage opfordrer til overforbrug samt at kommunen bør opfordre til en mere miljøvenlig politik, hvor borgere kun ejer ejendele som de har brug for og kan opbevare i deres boliger.

33. Mail af 9. april 2012 fra Cecilia Rönnbäck, Pakhusvej.

Cecilia Rönnbäck støtter fuldt ud en ekspansion af København, med planer om udbygning af byen, om at byen skal fungere effektivt samt tiltrække turister. Med hensyn til lagerhotellet mener hun at det er et sted hvor det for de der opbevarer deres ting er fuldstændigt ligegyldigt om stedet ligger i byen eller en km udenfor.

Cecilia Rönnbäck er ikke i tvivl om, at et lagerhotel vil medføre øget trafik og anfører, at det vil betyde mere støj og forurening ind til byen hvilket hun mener ikke passer ind i visioner om at nedsætte antallet af biler og forurening i Københavns by.

Hun udtrykker bekymring for at øget trafik vil medføre øget risiko for trafikulykker og henviser til for nylig at have overværet en ulykke i et U-sving på Kalkbrænderihavnsgade.

Sidst anføres, at et lagerhotel ikke vil give glæde for beboere i området og heller ikke for turister der sætter pris på smukke

omgivelser, arkitektonisk flotte bygninger, bygninger der har en historie og en betydning for byen.

34. Mail af 9. april 2012 fra E/F Fyrtårnet (2100), Pakhusvej 2-12.

Ejerforeningen Fyrtårnet, repræsenterer 88 familier i ejendommen Pakhusvej 2-12 ønsker at gøre indsigelse imod og på det kraftigste advare imod det foreslåede byggeri af et lagerhotel som de mener, er fantasiløst og beskæmmende på den planlagte matrikel.

Ejerforeningen mener, at bygningen er bombastisk og alt for høj i forhold til de omkringliggende bygninger og at den anvendelsesmæssigt overhovedet ikke passer ind i området. Den mener desuden, at byggeriet ikke er i overensstemmelse med udviklingen af Søndre Frihavn/Amerika Plads til et attraktivt og eksklusivt beboelsesområde og frygter, at gennemførelse af det foreslåede byggeri vil tvinge områderne ud i kraftig og alvorlig tilbagegang i forhold til de oprindelige planer.

Ejerforeningen mener, at området i forvejen lider under, at der ikke som oprindeligt planlagt (ud over Langeliniebroen) er etableret en supplerende gang- og cykelbro således at Amerika Plads kunne forbindes med øvrige Østerbro. Den mener, at Kommunen voldsomt har forsømt integrationen af området med det øvrige Østerbro og nævner at gangbroen ved Nordhavns Station er fjernet. Ejerforeningen frygter for udviklingen ved Søndre Frihavn/Amerika Plads. Kalvebod Brygge nævnes som et område med store og kedelige erhvervsbygninger der får området til at stå tomt og livløst hen om aftenen og Ejerforeningen mener det er resultatet af at man helt har forsømt, at tænke i byplanmæssige helheder hvilket de mener, bør være eksempel til skræk og advarsel i forhold til opførelse af et lagerhotel i et beboelsesområde.

Der spørges til hvilke interesser Københavns Kommune har i forhold til den konkrete sag på en grund ejet af By & Havn.

Det forekommer Ejerforeningen helt ubegribeligt, at man vil opføre et kedeligt lagerhotel i et beboelsesområde og ved siden af et historisk fortidsminde og rekreativt område hvor de mener det ikke hører hjemme og konkluderer, at lagerbygningen uden vinduer og liv vil skæmme landskabet og stå som en stor, kold og gold bastion.

Endelig frygter Ejerforeningen alvorlige trafikulykker pga. forøget trafik til og fra ejendommen samt høje hastighedsgrænser, den eksisterende snoede og dobbeltsporede vejføring og udtrykker tvivl om der findes trafiksikkerhedsmæssige forsvarlige løsninger.

35. Mail af 9. april 2012 fra Jacob Tschernia, Østbanegade 25.

Jacob Tschernia er imod opførelse af den planlagte pakhusbygning som han mener, vil fremstå som en klodset anomali i et unikt bevaringsværdigt historisk kvarter, hvor der bygges mere og mere moderne byggeri der overskygger eller indespærre kvarterets unikke gamle bygninger hvorved kvarterets historiske profil

forsvinder. Han mener ligeledes, at "Fyrtårnet" et virkeligt grimt moderne gråt højhus med tilhørende boligblokke hverken æstetisk eller idemæssigt lever op til kvarterets unikke profil, at det skæmmer området og at dets imponante størrelse sammenlignet med de gamle pakhuse, gør at det visuelt dominerer kvarteret. Jacob Tscernia mener desuden, at de historiske bygninger i området ved Kalkbrænderihavnsvej er ved, at blive spærret inde bag visionsløse moderne byggerier og, at det planlagte pakhuse som "Fyrtårnet" vil fremstå som endnu et ligegyldigt moderne byggeri, der tager "opmærksomhed" fra det der er unikt ved kvarteret.

36. Mail af 9. april 2012 fra K. Francke, Østbanegade 27.

K. Francke mener, at det foreslåede byggeri med en bastant facade uden vinduer er meget højt, dominerende og arkitektonisk uæstetisk. Det passer ikke ind i kvarteret tæt på smukke rekreative og historiske områder som kastellet og voldanlægget omkring Kastellet.

K. Francke mener, at nytteværdien af en opmagasineringsbygning ikke står mål med ulemper i form af ekstra trafik samt forgrimmelse af kvarteret og er af den opfattelse, at grunden kan anvendes til andre formål der giver langt mere værdi i respekt for kvarterets unikke kvaliteter. Der henvises endvidere til at den slags bygninger normalt bygges ved indfaldsveje og industrikvarterer med anden bebyggelse af lignende karakter.

37. Mail af 9. april 2012 fra Mads Kofod, Pakhusvej.

Mads Kofod mener, at den foreslåede bygning er en kolos, væsentlig højere og meget mere bastant i forhold til omkringliggende bevaringsværdige bygninger som den skulle spille sammen med samt at den vil lukke udsigt og oplevelsen af Østerport Station for både beboere og forbigående. Han mener desuden at bygningen, med en placering klods op ad fredningslinjen omkring Kastellet, vil give turister på vej til at se Østerbro, Langelinie og Kastellet et uheldigt indtryk af området. Med hensyn til skyggevirkninger på omkringliggende bebyggelser efterlyser Mads Kofod en redegørelse for årets mørke måneder hvor solen står lavere end i marts og juni. Han henviser endvidere til, at vindforholdene omkring lagerhotelbygningen i samspil med eksisterende bygninger ikke er beskrevet i lokalplanforslaget og frygter, at man i fremtiden vil komme til at opleve kraftige vindstød omkring fyrtårnet. Mads Kofod finder det urealistisk, at trafikmængden ikke øges ved opførelse af et lagerhotel og frygter hyppigere trafikuheld pga. u-sving på Kalkbrænderihavnsvej (sydgående der drejer venstre mod nord). Han frygter endvidere, at placering af et lagerhotel i et boligområde vil bringe grov kriminalitet tæt ind på folks hjem.

Til sidst gør han opmærksom på en bred modstand mod bygningen og henviser til Indre By Lokaludvalgs hjemmeside med de kommentarer til startredegørelsen der kom fra borgere frem til den

11. november 2011, til debatter i lokalaviser og de aktuelle høringsvar.

38. Mail af 10. april 2012 fra Steffen Hussing, Folke Bernadottes Alle 45.

Steffen Hussing er bekymret for, at projektet vil give væsentlige trafikale problemer i området og mener et lagerhotel i Kalkbrænderihavnsgade vil skabe mere og tung trafik i centrum af København. Han mener desuden, at bygning med de foreslåede dimensioner vil skæmme den fredede toldkammerbygning samt være skæmmende for området og, at projektet ikke under nogen omstændigheder bør gennemføres.

39. Mail af 10. april 2012 fra Morten Pilgaard, Pakhusvej 8.

Morten Pilgaard mener ikke det passer, når Claus Mathisen fra Pelican Selfstorage udtaler, at bygningen ikke er så høj i forhold til andre bygninger i området (Østerbro Avis den 29. februar 2012) og henviser til, at Center for ledelse der ligger lige ved siden af og Pakhus 11, Trip Trap samt Scandia Housing kun er i 2 etager foruden, at der er flere lave bygninger på Folke Bernadottes Allé der er i 1 eller 2 etager. Han mener desuden at udsigten til livet på banen og byen er en del af områdets charme som ikke skal dækkes af en stor massiv og høj kolos.

40. Mail af 10. april 2012 fra Povl Bro og Lars Danielsen, Pakhusvej 10, 12. th.

Povl Bro og Lars Danielsen mener a høringsrunden og borgermødet har fostret rigtig mange og fornuftige argumenter mod opførelse et 23 m højt lagerhotel og supplerer efterfølgende med yderligere betragtninger.

De mener at bygningen kommer til at tage sig ud som en mørk og bastant klump og mener ikke at beplantning og grønne tiltag kan råde bod på det. De sætter spørgsmålstegn ved om den tiltænkte beplantning kan overleve på det vindomsuste sted og spørger om der bliver afsat penge til pasning af beplantningen. De mener endvidere, at lagerbygningen fremstår stilmæssigt så forskelligt fra den ældre murstensbygning, Dampfærgevej 3, at de to bygninger aldrig vil blive betragtet som et "samlet værk", men nærmere som to elementer der gensidigt forstyrrer hinanden og skaber disharmoni og at lagerbygningen som del af en "port" virker mere som et påskud til at opføre en bygning der bliver langt højere end nogle af de andre bygninger langs banen.

De kommenterer, at der ikke er redegjort for skiltning på bygningen og spørger om det er firmaskiltning af den type som Pelican Self Storage har etableret på andre lagerhoteller i byen og dens omegn som de kan forvente på denne bygning og henviser til firmaets hjemmeside.

De sætter endvidere spørgsmålstegn ved om bygningen der opføres stort set uden vinduer vil kunne benyttes til andre

funktioner såfremt Pelican Self Storage på et tidspunkt lukker på stedet og opfordrer til at man tænker langsigtet, når man opfører en bydel.

41. Mail af 10. april 2012 fra Ole og Kirsten Roed, Pakhusvej 6.
Henvendelsen er enslydende med henvendelse nr. 30.

42. Borgmesterbrev af 7. marts 2012 fra Niels-Jørgen Diemer, Strandboulevarden 8, 5. tv.

Kommentarer vedrørende de trafikale forhold er de samme som i henvendelse nr. 16 fra Niels-Jørgen Diemer.

Derudover mener han at det 23 m høje pakhuis uden vinduer vil fremstå kulsort efter mørkets frembrud og ikke se pænt ud foruden, at det hindrer udsigten fra Langeliniebroen til bygningen ”Fyrtårnet”.

43. Borgmesterbrev af 10. april 2012 fra Flemming Pedersen, Pakhusvej 6, 5.th.

Flemming Pedersen anfører, at den 23 meter høje lagerbygning reelt er en kolos som ikke kan sammenlignes med andet byggeri idet facaden om aftenen vil virke kulsort og massiv pga. få vinduer i facaden og at det er en industribygning der ikke hører hjemme i et boligkvarter. Gående og cyklister på vej til kastellet og Langelinie i stedet for at blive mødt af ny flot arkitektur vil blive mødt af en massiv facade af rustent jern (cortenstål).

Flemming Pedersen er af den overbevisning, at der må kunne findes en bedre placering til et lagerhotel, f.eks. i Nordhavnen, i stedet for en placering klods op ad den gamle todkammerbygning, kulturhuset Pakhus 11, Kastellet og et ellers attraktivt område som hele byen har glæde af.

Derudover anfører han, at der i dag findes flere lagerhoteller i kort afstand (5-10 minutters kørsel) fra området. Til sidst foreslår han, at grunden i stedet omdannes til et grønt område, der kan give området et løft samt medvirke til at gøre København til en grønnere by.

Hovedsynspunkter i henvendelserne og forvaltningens bemærkninger.

I de modtagne henvendelser fremføres der generelt udsagn, der kan sammenfattes i de efterfølgende hovedsynspunkter inden for de anførte temaer A-F. Forvaltningens bemærkninger er knyttet til de enkelte punkter. Én henvendelse (henvendelse nr. 4) indeholder udelukkende positive udsagn om projekt/lokalplanforslag og er derfor ikke kommenteret i forvaltningens bemærkninger.

Temaerne er følgende: A – Trafik- og tilkørselsforhold, B – Bygningens højde, omfang og rumlige tilpasning, skygge- og

udsigtsforhold, C – Bygningens arkitektur, D – Områdets anvendelse, E – Ledningsforhold, F – Andet.

A – Trafik- og tilkørselsforhold (henvendelserne nr. 6, 7, 9, 11, 12, 13, 14, 16 (18, 20, 42), 22, 25, 26, 29, 31, 33, 34, 37, 38)

- Pakhusbygningen vil medføre øget trafikbelastning både lokalt på Kalkbrænderihavnsvej, kvarteret i øvrigt og i centrum af København herunder medføre stigning i vare- og lastbiltransporter.
- Antallet af u-vendinger ved lyskrydsene Pakhusvej samt Indiakaj stiger, idet der alene er adgang/tilkørselsmulighed til opbevaringscenteret samt Toldkammerbygningen fra Kalkbrænderihavnsvejs sydgående vejbane. Det vil i værste fald øge antallet af trafikulykker.
- Lokalplanforslagets afsnit om forventet trafik, specielt mht. ladcykler betragtes som urealistisk.
- Stigning i gener fra støj- og forurening også aften og weekend i forbindelse med brug af lagerfaciliteterne og øget trafik.
- Stigende trafikmængder når Nordhavnsvej er færdig udbygget samt når nybyggerier i Nordhavn, på Langeliniespidsen, ved Amerika Plads samt Indiavej er opført.
- Der er ikke som oprindelig planlagt etableret en supplerende gang- og cykelbro til at forbinde Amerika Plads med Østerbro. Integrationen af området med det øvrige Østerbro er forsømt og gangbro ved Nordhavns Station er fjernet.
- Opførelse af den planlagte bebyggelse hindrer en fremtidig hensigtsmæssig udvidelse af vej- og/eller jernbanenettet.

Forvaltningens bemærkninger

Øget trafik: Trafikmængden på Kalkbrænderihavnsvej er direkte bundet op på kapaciteten i krydset på Oslo Plads. Krydset er bygget til at kunne afvikle 25.000 biler om dagen til Kalkbrænderihavnsvej. Der er ikke planer om at øge kapaciteten i krydset på Oslo Plads og altså heller ikke nogen planer om at øge den trafikale kapacitet på Kalkbrænderihavnsvej. I 2010 havde Kalkbrænderihavnsvej en årsdøgntrafik på 19.300. Den trafikmængde på 30-50 biler om dagen, dette konkrete lagerhotel vil generere, vil sandsynligvis ikke blive bemærket på en vej, der i fremtiden kan og skal betjene 25.000 biler hvad enten der er et lagerhotel på grunden eller noget andet.

Øget forurening og støj i forbindelse med øget trafik: Det er forvaltningens vurdering, at hvis man ser på den samlede trafikforurening i København, vil et central placeret lagerhotel, der bygges på baggrund af et aktuelt behov hos beboere i nærområdet betyde et langt lavere samlet antal kørte kilometer til og fra lagerhotellet (og derved forurening) end et, der er placeret længere væk enten på Nordhavnen eller langs motorvejen.

Trafik på ladcykel: Antagelsen om, at nogen transport forventes at ske via ladcykel, er begrundet Københavnernes generelle og velundersøgte cykelvaner, men derudover har den ikke haft nogen

betydning for vurderingen af hvor meget biltrafik, der vil komme til og fra lagerhotellet.

Uhensigtsmæssige U-vendinger: I dag er der midterrabat på Kalkbrænderihavnsgade. Bilerne - hvoraf nogle sandsynligvis vil have trailer bag sig og varebilerne vil, hvis de kommer sydfra og skal ind på hotellet forsøge at foretage en U-vending i krydset ved Pakhusvej og hvis de skal ud fra lagerhotellet og nordpå en U-vending i krydset ved Indiakaj. Det er ikke givet, at et øgede antal U-vendinger vil føre til flere uheld, de vil om ikke andet lige komme til at sænke trafikken i de situationer, de skal rundt i krydsene. Det er dog en helt reel bekymring, at de vil kunne være til gene for de øvrige trafikanter samt bremse den generelle trafikafvikling. Det er forvaltningens vurdering, at der kan etableres overkørselsmuligheder i den nuværende midterrabat ud for indgangen til lagerhotellet. Overkørslen kan udformes enten som ventepåse eller som mindre svingbane med plads til én bil. I forbindelse med behandling af byggeandragendet vil forvaltningen stille krav om at bygherre etablere denne overkørselsmulighed.

Overkørslen vil tillige betjene trafikanter der benytter vejadgangen fra Kalkbrænderihavnsgade til toldkammerbygningens parkeringsarealer.

Gang- og cykelforbindelse Østerbro/Havnefronten:

Gang- og cykelforbindelsen er beskrevet i lokalplan nr. 347

"Pakhusvej" § 1, Formål som: "*at knytte området til det bagvedliggende byområde på Østerbro, gennem fastsættelse af principper for etablering af fodgænger- og cyklistforbindelser fra Østerbro, der sikrer direkte adgang til området og til havnefrontens promenader.*"

Sidenhen blev der mellem Københavns Kommune, By og Havn og DLU udformet en aftale om finansieringen af infrastrukturprojekter i relation til udviklingen af DanLink-arealet, hvor samme forbindelse omtales. Det aftales at København Kommune inden for en ramme på 20 mio. kr. opfører en ny stibro mellem det eksisterende Østerbro og byudviklingsområdet. Denne eksisterende aftale er i øjeblikket ved at blive erstattet af en ny. Den nye binder midlerne til etableringen af en forbindelse, med samme formål som den i lokalplanen beskrevet, men stedfæstet længere nordpå af Kalkbrænderihavnsgade fra Nordhavns Station og til Kalkbrænderihavnsgade ved Marmormolen.

Den tidligere gangbro ved Nordhavns Station blev fjernet pga.

omlægning af ledninger i forbindelse med udbygningen på Marmormolen. Gangbroen vil blive erstattet af den nye forbindelse.

Det har desværre ikke været muligt at genopføre broen midlertidigt indtil den nye forbindelse kommer.

B – Bygningens højde, omfang og rumlige tilpasning, skygge- og udsigtsforhold (henvendelserne nr. 2, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 17, 18 (20), 19, 22, 25, 26, 27, 28, 29, 30 (41), 31, 32, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 42, 43)

- Bygningen er alt for stor, for høj mangler sammenhæng med eksisterende bebyggelse i kvarteret og vil med sin højde og volumen dominere og skæmme området.
- Projektet harmonerer dårligt med omgivelserne og passer ikke ind i bybillede i området ved Østerbro, Amerika Kaj/Søndre Frihavn, Kastellet og voldanlægget omkring Kastellet med byggeri af høj arkitektonisk kvalitet, fredede bygninger og fortidsminde samt rekreative arealer.
- Bygningen harmonerer ikke med stedets karakter eller områdets proportioner og struktur.
- Nyt byggeri bør have samme højde som Toldkammerbygningen eller samme højde som øvrige bygninger på den side af Kalkbrænderihavnsvej.
- Bygningen skal reduceres i højden eller graves ned således lageretagerne bliver underjordiske og evt. med 1-2 etager over jorden og tagflade indrettet som rekreativt grønt område.
- Bygningen tager/hindrer udsyn og udsigt.
- Lagerbygningen som del af en "port" virker mere som et påskud til at opføre en bygning der bliver langt højere end nogle af de andre bygninger langs banen.
- Byggeriet vil virke som en massiv mur og ikke som port til København.
- Redegørelse for skygevirkninger på omkringliggende bebyggelser for årets mørke måneder efterlyses.
- Byggeriet medfører skyggegener for beboere i bygningen Pakhusvej 10.
- Byggeriet vil medføre kraftige vindstød og forstærke vindturbulens omkring "Fyrtårnet". Vindforholdene omkring bygningen i samspil med eksisterende bygninger er ikke beskrevet i lokalplanforslaget.
- Bygningen er i lokalplanforslaget kun vist i samspil med de høje bygninger og ikke i samspil med de lave bygninger.
- Høringsmaterialet giver ikke et retvisende billede af, hvordan lagerhotellet vil påvirke udsynet fra Kastellet - særligt i perioden uden blade på træerne vil den meget høje bygning kunne ses og reducere udsynet fra Kassellets volde.
- Helhedssynet og den arkitektoniske vision med byggeriet Fyrtårnet ødelægges.

Forvaltningens bemærkninger

Projektet er i overensstemmelse med Kommuneplan 2011, der muliggør bebyggelse i op til 24 m på dette sted.

I Kommuneplan 2011 er rammerne for området fastlagt til et S2*-område med en særlig bestemmelse om bl.a. at der på matr.nr. 943 Østervold Kvarter, København (den omhandlede ejendom) kan tillades en maksimal bebyggelsesprocent på 270. Den maksimale bygningshøjde for S2-områder er i Kommuneplan 2011 fastlagt til 24 meter og er ikke fraveget med den særlige *-bestemmelse for området.

Det er forvaltningens vurdering, at bygningen med en højde der svarer til den generelle bygningshøjde i brokvartererne er tilpasset stedet og sammenhængen.

Pakhusbygningen vil uundgåeligt tage udsigt fra en del af naboejendommene, ejendomme på den vestlige side af jernbanen samt fra offentligt tilgængelige arealer som Langeliniebroen og Kastellet. Der er udarbejdet supplerende skyggediagrammer der viser skyggeforhold den 21. december kl. 10, kl. 12 og kl. 15, jf. *bilag 9* til indstillingen. Det er forventeligt at skygger i december er lange og forvaltningen vurderer, at skyggegenerne er minimale. Skyggediagrammerne viser, at omkringliggende bebyggelse i begrænset omfang vil blive berørt af skygge fra den foreslåede bygning, jf. skyggediagrammer fra hhv. kl. 12:00 og 15:00 den 21. december.

Byggeriets højde er indenfor den generelle bygningshøjde i brokvartererne og erfaringsmæssigt giver det ikke særlige vindmæssige gener.

På illustrationen "Opsalt set fra Jernbanens terræn" som findes øverst på side 6 og 7 i forslaget til lokalplan "Kalkbrænderihavnsgade" er pakhusbygningen bl.a. vist set i forhold til Toldkammerbygningen syd for. På illustrationen "Opsalt set mod nord" som findes nederst på side 6 og 7 i forslaget til lokalplan "Kalkbrænderihavnsgade" er pakhusbygningen bl.a. vist set i forhold til de lavere bygninger ved Indiakaj/Amerikakaj.

Det er korrekt at pakhusbygningen vil kunne ses fra Kastellets volde og at den vil reducere udsynet mod nordvest. I lokalplanforslaget redegøres der ikke for hvordan pakhusbygning vil påvirke udsynet fra Kastellets volde.

C – Bygningens arkitektur (henvendelserne nr. 5, 6, 8, 10,12, 13, 18 (20), 21, 22, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30 (41), 31, 32, 34, 35,36, 37, 39, 40, 42, 43)

- Arkitektonisk passer bygningen ikke ind i området.
- På grund af få vinduer i facaderne virker byggeriet massivt og om aftenen vil det fremstå mørk og bastant.
- Kvaliteten af nybyggeriet er et problem.
- Bygningen har en bombastisk udformning er arkitektonisk uæstetisk og grim.
- Massiv facade af rustent jern, grim og fæl trappefacade og et skummelt vindue, et enkelt vindue og en nok så kunstnerisk flugtvejstrappe som dekoration opfattes ikke som en tilfredsstillende løsning, genboere i Østbanegade har ikke "fortjent" noget "råt og industrielt" at se på. Brandtrappen pynter ikke på bygningen og kunne i stedet placeres indvendigt.
- Vinduer der matcher området arkitektur ville være mere passende.

- Bygningen fremstår stilmæssigt så forskellig fra den ældre murstensbygning, Dampfærgevej 3, af de to bygninger aldrig vil blive betragtet som et ”samlet værk”.
- Der spørges til hvordan firmaskiltningen på bygningen forventes at komme til at se ud.
- Forslag om, at der opsættes spotlys på bygningens tag, der lyser ned over en murbeplantning på bygningen og derved giver ”liv” til huset og genboernes udsigt.
- En lavere bygning udføres med grønt på toppen og gerne med bevoksning.

Forvaltningens bemærkninger

Forvaltningen foreslår, at der fastlægges en bestemmelse om at bygningen skal udformes med vinduesåbninger der sikrer en vis grad af åbenhed og imødekommenhed. Forvaltningen foreslår, at bestemmelsen i § 6, stk. 4, pkt. a, ændres i forhold til det offentliggjorte forslag således:

- I bestemmelsen om bebyggelsens ydre fremtræden tilføjes, at *vinduer skal sikre at bygningen fremstår med en grad af åbenhed og imødekommenhed med en væsentlig del af vinduesåbninger.*

Ændringen er foranlediget af bygherres bearbejdning af projektet med flere vinduer i facaderne.

Facadematerialerne teglsten, cortenstål og begrønnet cortenstål opfylder ønsket om, at bygningen gives et nutidigt arkitektonisk udtryk. Herudover vurderer forvaltningen at der er tale om en bygning der har et stærkt arkitektonisk udtryk og er tilpasset stedet.

Skiltning og facadebelysning vil skulle godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen i henhold til lokalplanens bestemmelse § 6, stk. 4, pkt. e.

Lokalplanen indeholder bestemmelser om, at flade tage samt tage med lav taghældning skal begrønnes, jf. lokalplanens § 6, stk. 3. Den indeholder også bestemmelse om, at den skrånende flade mod sydøst begrønnes, jf. lokalplanens bestemmelse § 6, stk. 2, pkt. e.

D – Områdets anvendelse (henvendelserne nr. 6, 9, 10, 11, 13, 14, 21, 22, 23, 25, 26, 28, 29, 30 (41), 31, 33, 34, 36, 40, 43)

- Anvendelsesmæssigt passer bygningen ikke ind i området. Det er en industribygning der ikke hører hjemme i et boligkvarter.
- Pakhuset/opbevaringscenteret bør i stedet placere i Nordhavnen, udenfor byen, ved indfaldsveje, i industrikvarterer med anden bebyggelse af lignende karakter.
- Det er ikke dokumenteret noget behov for et lagerhotel i området (et område med nybyggeri) og der findes flere lagerhoteller i kort afstand fra området.

- Der er brug for mere liv, flere forretninger og kultur i området. Forslag om, at der indrettes beboelse, café eller turistinformationskontor på området, at arealet bevares frit og åbent som i dag, at grunden omdannes til et grønt rekreativt område der kan medvirke til at gøre København til en grønnere by. Forslag om, at arealet sælges/eksproprieres til DSB, Banedanmark eller kommunen med henblik på at sikre, at arealet vil være til rådighed under udbedringsarbejder af eventuelle fremtidige skybrudsskader på jernbaneanlæg.
- Nytteværdien af en opmagasineringsbygning står ikke mål med ulemper. Grunden kan anvendes til andre formål der giver langt mere værdi i respekt for kvarterets unikke kvaliteter.
- Der sættes spørgsmålstegn ved om en bygning der opføres stort set uden vinduer vil kunne benyttes til andre funktioner en gang i fremtiden?

Forvaltningens bemærkninger

Lokalplanområdet omfatter en privat ejendom, hvor ejeren har søgt om, at gennemføre et projekt med serviceerhverv hvilket er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer for området. I Kommuneplan 2009 var området fastlagt til tekniske anlæg (T1-område) og i Kommuneplan 2011 ligger planområdet i et rammeområde fastlagt til serviceerhverv (S2*-område). Området umiddelbart syd for det aktuelle lokalplanområde er ligeledes fastlagt til serviceerhverv mens områderne ved Amerika Kaj og Søndre Frihavn vest for lokalplanområdet er fastlagt til bolig- og serviceerhverv. Anvendelsen til pakhus/opbevaringscenter (serviceerhverv) er således i overensstemmelse med de i Kommuneplan 2011 fastlagte rammer for arealet/lokalplanområdet og afviger ikke fra intentionerne i kommuneplanen om, at der skal indrettes serviceerhverv i områderne ved Amerika Kaj og Søndre Frihavn. En anvendelse af ejendommen til grønt område ville forudsætte en ændring af områdets planmæssige status til offentlige formål (O1-ramme) og efterfølgende kommunal overtagelse mod erstatning. Kommunen har ingen intentioner om kommunal overtagelse af ejendommen.

Et centralt placeret opbevaringssted der dækker et behov for lokal opbevaring tæt på borgerens hjem eller den erhvervsdrivendes virksomhed efterspørges i en moderne storby. Placeringen på dette sted er velvalgt til denne funktion, der ikke er følsom overfor støj. Ejeren/udvikler har endvidere afdækket et behov for lokal opbevaring.

Støjfølsomme anvendelser vil ikke i dag kunne indrettes indenfor lokalplanområdet, idet det aktuelle trafikstøjniveau fra Kalkbrænderihavnsgade og støjniveauet fra jernbanen indenfor dele af lokalplanområdet i dag overstiger grænseværdier for tilladte støjniveauer. Beboelse regnes for at være støjfølsom anvendelse. Der er intet til hinder for, at der indrettes café, eller turistinformationskontor på området, men det har bygherre ikke

ønsket. DSB eller Banedanmark har ikke ytret ønske om, at råde over eller benytte arealet.

Det er ikke ualmindeligt at bygninger over tid undergår ændringer eller ombygninger i forbindelse med skiftende anvendelser. Der er ikke umiddelbart noget til hinder for, at der vil kunne etableres flere vinduesåbninger i bygningen. Bygningsændringer vil, i henhold til lokalplanens bestemmelser om bebyggelsens ydre fremtræden § 6, skulle godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen.

E – Ledningsforhold (henvendelserne nr. 1)

- Københavns Energi gør opmærksom på, at såfremt der skal bygges på grunden, bliver det nødvendigt at omlægge den gasledning der ligger indenfor området.
- Københavns Energi ser to muligheder i forhold til to vitale kloakledninger på arealet.
 - A. Kloakledningerne overbygges. Såfremt ledningerne overbygges vil det ifølge Københavns Energi kræve, at der ikke etableres kælder i det kommende byggeri eller at kælderkoten i givet fald afpasses efter kloakledningerne så de kan blive liggende.
 - B. Kloakledningerne flyttes/omlægges. Ifølge Københavns Energi kan afløbsledningerne teknisk set omlægges, men det vil give et dårligere hydraulisk system og dermed dårligere afledning af regn- og spildevand.
- Københavns Energi oplyser, at de er af den opfattelse, at deklarerationer og overenskomster sikrer, at ledninger kan blive liggende men at dette bestrides af grundejeren By & Havn.

Forvaltningens bemærkninger

Der er tale om et privatretsligt anliggende og uanset lokalplanen er deklARATIONEN vedrørende de to afløbsledninger fortsat gældende.

Nybyggeri forudsætter, at der mellem de pågældende arealejere og ledningsejere nærmere aftales, hvordan ledningsføringer og bebyggelse kan afpasses, samt at der indgås fornødne aftaler om sikring eller flytning af ledninger.

Københavns Kommune vurderer ikke, der er grundlag for at friholde arealer for nybyggeri med mindre, det konkret drejer sig om sikkerhedsspørgsmål som f.eks. etablering af sikkerhedszoner omkring en gasledning, ledningsføringer omfattet af landsplandirektiv eller ledninger, som ikke er mulige at flytte, eller hvor det på anden vis ikke er muligt at afpasse bebyggelse og ledningsføringer.

Tetris A/S Ejendomsudvikling har over for Københavns Kommune oplyst, at der forhandles med Københavns Energi om flytning af gasledningen samt om muligheden for at bygge hen over afløbsledningerne.

F – andet (henvendelserne nr. 2, 3, 6, 7, 15, 17, 18 (20), 26, 28, 30 (41), 32, 34, 37, 40).

- Østerbro Lokaludvalg nævner, at lokalplanforslaget blev fuldstændig afvist af borgere på et velbesøgt borgermøde den 1. marts 2012 herunder, at det blev afvist at der bygges på stedet, at formålet blev afvist samt at en trafikalt uhensigtsmæssig placering blev påvist af de fremmødte.
- Kystdirektoratet anbefaler, at der fastsættes en laveste sokkelkote på mindst 1,43 m DVR90.
- Byggeriet er ikke i overensstemmelse med udviklingen af Søndre Frihavn/Amerika Plads til attraktive og eksklusive beboelsesområder. Gennemførelse af det foreslåede byggeri vil tvinge områderne ud i en kraftig og alvorlig tilbagegang i forhold til oprindelige planer.
- Placering af et opbevaringscenter i et boligområde vil bringe grov kriminalitet tæt ind på folks hjem.
- Der spørges til hvilke interesser Københavns Kommune har i forhold til den konkrete sag på en grund ejet af By & Havn.
- Kommunen ændrer lokalplanen for at imødekomme dette projekt med henblik på, at få flere penge i kommunekassen.
- København bliver grimmere og vil i længden miste penge på manglende turister hvis bygningen opføres.
- Erstatningskrav for forringelse af udsyn, lavere hærighedsværdi, og forringelse af boligens værdi pga. pakhusbyggeriet må forventes fra beboere i Østbanegade, Ameriakplads, Pakhusvej, Dampfærgevej, og Indiakaj.
- Et område klausuleret med begrænset anvendelsesformål er i takt med udvidet bebyggelsesprocent blevet betydeligt mere værdifuldt for grundejeren mens beboere og benyttere af nærområdet bliver taberne.
- Lokalplanen er ét stort skønmaleri hvor bygningen kun er vist i samspil med de høje bygninger og ikke i samspil med lave bygninger som pakhuset rettelig burde have samspil med, foto fra Kastellet er vist med blade på træerne og der er ingen skyggediagrammer fra et tidspunkt på året hvor solen står lavt på himlen.
- Lagerhotellet blev, på borgermødet, ikke præsenteret set fra Østerbrosiden.
- Der sættes spørgsmålstegn ved om beplantning overhovedet kan overleve på dette vind omsuste sted og spørges til om der afsættes penge til pasning af beplantning.
- Kommunen bør opfordre til en mere miljøvenlig politik, hvor borgere kun ejer ejendele som de har brug for og kan opbevare i deres bolig.

Forvaltningens bemærkninger

Referat af borgermødet er vedlagt som *bilag 2* til indstillingen. De skriftlige hørings svar om lokalplanforslaget som er modtaget i høringsperioden berører i det væsentligste de synspunkter der fremkom under borgermødet.

Fastsættelse af laveste sokkelkote: Lokalplan området ved Kalkbrænderihavns­gade er beliggende over kote 1,43 i henhold til DVR90. Området vil derfor opfylde kravene til at opnå erstatning i henhold til lov om oversvømmelseskader.

I forbindelse med udarbejdelse af Københavns Kommunes Klimatilpasningsplan har forvaltningen gennemført beregninger af, hvilke konsekvenser et stigende havvandsspejl vil betyde for København.

Analyserne viser, at risikoen for en skadevoldende oversvømmelse er meget lille i dag. Anderledes ser det ud, hvis havvandsspejlet i løbet af de næste 100 år stiger som mange forskere forventer. Det er stadig meget usikkert, hvor store stigninger der bliver tale om, men hvis havvandsspejlet stiger op mod en meter i løbet af de næste 100 år, vil dele af København være i risiko for at blive oversvømmet under stormflod, herunder området ved Kalkbrænderihavns­gade.

I Klimatilpasningsplanen beskrives to muligheder for sikring mod stormflod. Enten etableres en barriere ud mod Øresund, der kan beskytte det indre af København mod oversvømmelse, eller også sikres bygninger og kajstrækninger individuelt mod oversvømmelse. Det forventes, at der i løbet af det næste år tages politisk beslutning om, hvilke af de to principper der skal anvendes i København for at sikre byen mod stormflod.

Med de nuværende prognoser for ændring i vandstande i havene vil etablering af en beskyttelse mod stormflod fra havet først være aktuel om 30-40 år.

Et pakhus/opbevaringsfunktion (servicefunktion) ville også, i overensstemmelse med lokalplanerne nr. 197-1, 265 og 347 kunne indrettes i områderne ved Pakhusvej/Dampfærgevej/Amerika Kaj og Søndre Frihavn og funktionen vurderes således ikke i strid med oprindelige planer for områderne.

Værdiforringelse af omliggende ejendomme og ejerlejligheder: Ændrede skygge- og udsigtsforhold må anses for et grundvilkår i en storby i udvikling hvor arealer ændrer anvendelse og ny bebyggelse opføres. I relation til eventuel værdiforringelse af de omkringliggende ejendomme og ejerlejligheder og evt. erstatningsspørgsmål i den forbindelse skal bemærkes, at kommunen i.h.t. planloven har myndighed til ved vedtagelse af lokalplaner og den efterfølgende administration heraf, at fastlægge bestemmelser for bebyggelsens anvendelse og omfang. En sådan lovlig regulering af ejendomsforholdene medfører ingen erstatningsforpligtelse, idet der herved ikke sker indgreb i tilsikrede rettigheder, herunder f.s.v.a. skygge- og udsigtsforhold.

På illustrationen ”Opsalt set fra Jernbanens terræn” som findes øverst på side 6 og 7 i forslaget til lokalplan ”Kalkbrænderihavns­gade” er pakhusbygningen bl.a. vist set i forhold til Toldkammerbygningen syd

for. På illustrationen ”Opsalt set mod nord” som findes nederst på side 6 og 7 i forslaget til lokalplan ”Kalkbrænderihavnsgade” er pakhusbygningen bl.a. vist set i forhold til de lavere bygninger ved Indiakaj/Amerikakaj. Foto fra Kastellet viser eksisterende forhold på et tidspunkt hvor der var blade på træerne. Der er udarbejdet supplerende skyggediagrammer der viser skyggeforshold den 21. december kl. 10, kl. 12 og kl. 15. Forvaltningen vurderer, at skyggegenerne er minimale.

”Opsalt set fra Jernbanens terræn” som findes øverst på side 6 og 7 samt ”Foto set langs Jernbanens terræn” som findes på side 7 i forslaget til lokalplan ”Kalkbrænderihavnsgade” indgik i præsentationen af lokalplanforslaget på borgermødet.

Det er forvaltningens vurdering, at beplantning der vælges med omtanke vil kunne vokse på dette sted lige så vel som på Kastellet, i Søndre Frihavn eller andetsteds i kvarteret. Med hensyn til bygningens skrånende flade mod sydøst fastlægges det i lokalplanens bestemmelse om bebyggelsens ydre fremtræden, § 6, stk. 2, pkt. e, at den skånende flade skal begrønnes med kraftigt til moderat voksende klatreplanter som vildvin, rådhusvin eller lignende. Det er forvaltningens vurdering, at beplantning af denne karakter er velegnet til den skrånende bygningsflade. Indretning af de ubebyggede friarealer skal med hensyn til udformning, beplantning m.m. indrettes efter en samlet plan, jf. lokalplanens § 7, stk. 2 og ny beplantning skal være robust og stemme overens med arealernes brug, skala, karakter og vækstvilkår, jf. lokalplanens § 7, stk. 3. Pasning af beplantning reguleres ikke af planloven.

Københavns Kommune har ingen særlige interesser i den konkrete sag.

Mængden af turister der kommer til København, kriminalitet eller borgeres forbrugsmønster og hvor borgere vælger at opbevare ejendele reguleres ikke af planloven.