



FORVALTNINGERNES KOMMENTARER TIL HENVENDELSERNE

Der er inden for den offentlige høringsperiode indkommet i alt 10 henvendelser til lokalplanforslaget "Sundmolen i Nordhavn". Nedenfor gennemgås og besvares henvendelserne.

1: Energinet.dk oplyser, at der, lige op til lokalplanområdet for Sundmolen, ligger et strømkabel som er vigtigt for at kunne forsyne København med el. Der henvises til et forsigtighedsprincip, og en anbefaling om, at dette efterleves ved plan- og anlægsarbejder.

Svar: Lokalplanområdet ligger lige op til ovennævnte strømkabel. Dog kan det nævnes, at det omtalte kabel ligger på vandareal, hvor lokalplanen ikke fastlægger nogen form for byggeri.

2: En borger finder det vigtigt, at det tydeligt formuleres, at man inden for lokalplanområdet ikke må opføre faste konstruktioner/bygningsanlæg på vandet.

Svar: Ny bebyggelse er i lokalplanen fastlagt til at ligge inden for præcist definerede byggefeltet. Det er ikke muligt at opføre faste konstruktioner/bygningsanlæg uden for disse, f.eks. på vandareal.

3: Østerbro Lokaludvalg finder, at planforslaget indeholder en række kvaliteter, omkring den menneskelige skala der tilstræbes, det grønne bånd i midterstrøget, ønsket om at undgå høj bebyggelse, den lidt utraditionelle karrébebyggelse samt det generelle princip om parkering under terræn. Dog peges der også på, at karreerne let kan synes at blive for høje i forhold til at få nok lys i gårdene, og at det derfor ikke vil være fornuftigt at give dispensationer. Det savnes, at der oplyses mere om bæredygtighedstiltag. Lokaludvalget finder, at By & Havn kun tænker i salg af enkeltkarreer, uden at have ambitioner om forskellige typer af anvendelse for bebyggelsen. I denne sammenhæng foreslås det, at der på Sundmolen skabes et seniorintegreret bykvarter, med blandede aldersgrupper, ejer- og boligformer.

Det fremhæves i en mindretalsudtalelse, at et mindretal i lokaludvalget ikke kan tiltræde lokalplanforslaget. Det ønskes, at en forudsætning for byggeri af 137.000 m² på Sundmolen udløser en tilsvarende reduktion af arealer til boliger og erhverv andre steder på Østerbro og i København. Der peges på, at høringssvaret skal ses i sammenhæng med en foreslået udviklingsstrategi om at befolkningstallet i København og på Østerbro skal reduceres, at der sker en reduktion af arbejdspladser samt at den foreslåede udviklingsstrategi sker i samarbejde med Region Hovedstaden og Region Sjælland.

04-11-2014

Sagsnr.
2013-0245491

Dokumentnr.
2013-0245491-16

Sagsbehandler
Kristian Elleby Sundquist

Plan og Byrum

Njalsgade 13
Postboks 348
2300 København S

Telefon
3366 1328

E-mail
AX91@tmf.kk.dk

EAN nummer
5798009493149

Svar: Forvaltningerne er glade for de positive bemærkninger. Hvad angår bebyggelsens højder, er disse kvalificeret ud fra en række parametre, herunder dagslysforhold i gårdene, hvorefter bestemmelserne er fastlagt. Planloven åbner imidlertid mulighed for, at en lokalplans bestemmelser kan fraviges. Lokalplanen er ikke til hinder for, at der på Sundmolen etableres forskellige boligformer. Dog er det, i henhold til Planloven, ikke muligt, at i en lokalplan fastlægge bestemte bolig- eller ejerformer eller, at f.eks. øremærke boliger til særlige aldersgrupper,

Der sker i disse år en befolkningstilvækst i København, hvor udbygningen af Nordhavn er ét af svarene på de udfordringer byen i denne forbindelse har. Sundmolen er således ikke planlagt ud fra et ønske om en reduktion af befolkningstallet, men som én af løsningerne på at befolkningstallet, og heraf behov for nye arbejdspladser, stiger.

4: Københavns Museum skriver, at lokalplanområdet ligger i en del af København, hvor de arkæologiske vidnesbyrd er sparsomme. Der gøres opmærksom på, at Museet skal kontaktes såfremt der i forbindelse med anlægsarbejder påtræffes arkæologiske levn og, at Københavns Museum står til rådighed for en vurdering af kommende anlægsarbejder med henblik på at afklare behovet for en arkæologisk forundersøgelse.

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

5: Advokat Esben Bigaard, på vegne af Mammen & Drescher A/S gør indsigelse mod at opføre bebyggelse på den åbne plads mellem Pakhus 47 og Pakhus 48. Baggrunden er, at ovennævnte virksomhed holder til i Pakhus 47 – hvorfor en bebyggelse her vil umuliggøre rangering af last- og varebiler der benytter pladsen i forbindelse med den daglige omsætning af gods.

Svar: Lokalplanforslaget udlægger et byggefelt på arealet mellem Pakhus 47 og Pakhus 48. Det skal i denne sammenhæng nævnes, at bebyggelsesplanen for lokalplanområdet er udarbejdet i samarbejde med By & Havn I/S, som ejer både grunden og hhv. Pakhus 47 og Pakhus 48.

6: HOFOR har ingen bemærkninger til lokalplanforslaget, og henviser til de forhandlinger der pågår med Københavns Kommune om byudviklingen.

7: Lone Minna Jensen gør opmærksom på brugergruppen Vibenshave Aktiv Center, der søger en boligform for ældre borgere f.eks. i form af et kollektiv for ældre i et boligkompleks.

Svar: Lokalplanen er ikke til hinder for at etablere boligformer for ældre. Dog er det jf. Planloven, ikke muligt, at i en lokalplan øremærke eller fastlægge boliger til en særlig aldersgruppe.

8: Mogens B. Larsen fremhæver, at lokalplanen synes at umuliggøre Ski & Tøj MBL Aps' virksomhed i Pakhus 47, da virksomheden er afhængig af, at køretøjer har adgang til eksisterende læsseramper og elevatorer. Der peges på, at den nuværende lagervirksomhed således vil umuliggøres hvis lokalplanen vedtages.

Svar: Bebyggelsesplanen for lokalplanområdet er udarbejdet i samarbejde med By & Havn I/S, som ejer Pakhus 47 samt grunden (Sundmolen) som pakhuset ligger på. Det skal bemærkes, at en lokalplan ikke udløser handlepligt. Den er derfor ikke i sig selv til hinder for en fortsat lovlig anvendelse i Pakhus 47.

9: Østerbro Havnekomité synes ikke planen bærer præg af idérigdom eller nye initiativer. Der peges på, at der synes at være uklarheder omkring fordelingen mellem bolig og erhverv, omkring byggegrunde til almennyttigt boligbyggeri og friarealer til daginstitutioner. Der udtrykkes endvidere en kritik af forhold vedrørende bilkørsel. Havnekomitéen ønsker et planforslag der indeholder byggefællesskaber, mulighed for forskellige former for bofællesskaber, placering af bibliotek/kulturhus og sundhedscenter samt et udviklingserhvervscenter med plads til f.eks. værksteder til håndværkere. Havnekomitéen havde foretrukket hvis man tog udgangspunkt i de eksisterende aktiviteter på Sundmolen. Slutteligt tror Havnekomitéen ikke, at lokalplanen for Sundmolen vil medvirke til at gøre Nordhavn økologisk og socialt bæredygtig.

Svar: Lokalplanen fastlægger ingen præcis fordeling mellem bolig og erhverv. På Sundmolen er det fastlagt, at boligandelen skal udgøre mellem 50 og 70 procent af etagearealet. Lokalplanen fastlægger ikke, at boligbebyggelse skal indeholde almennyttigt boligbyggeri, da planloven pt. ikke muliggør dette. Eventuelle almennyttige boliger på Sundmolen må derfor sikres gennem andre aftaler. Der er ikke i lokalplanen taget stilling til den konkrete udformning af friarealer til daginstitutioner. Det vurderes, at friarealer til kommende daginstitutioner vil blive udformet, så de indeholder både friarealer på terræn og friarealer på terrasse og tag. Trafikstrukturen på Sundmolen er udlagt så den tilstræber en så skånsom og begrænset bilkørsel som muligt og i tråd med trafikstrategien for indre Nordhavn. En lokalplan kan ikke fastlægge særlige bolig- eller ejerformer (jf. svar til pkt. 3) Dog er lokalplanen ikke til hinder for at der opføres forskellige slags boformer og boligfællesskaber. Lokalplanen er heller ikke til hinder for at der opføres kulturhus/sundhedshus eller et udviklingserhvervscenter.

10: Friluftsrådet København finder, at de grønne haver i lokalplanområdet langt fra er nok til at sikre tilstrækkelige arealer til friluft aktiviteter i nærområdet, og foreslår, at der afsættes yderligere areal til pladskrævende idrætsaktiviteter som boldspil o.lign.

Svar: De grønne haver er primært planlagt til at kunne indeholde lokale rekreative aktiviteter, først og fremmest for beboere på Sundmolen. Friluftaktiviteter der tiltrækker et større publikum, og kræver større arealer, f.eks. fodbold, er planlagt til at skulle ligge andre steder i Nordhavn.

Forvaltningernes forslag til ændringer af lokalplanen

Som følge af de forskellige høringssvar og drøftelser med bygherre foreslår forvaltningerne en række mindre ændringer i lokalplanen:

Forvaltningerne foreslår, at der gives en større fleksibilitet, i forhold til at kunne etablere parkering under terræn, ved at lokalplanforslagets § 3, stk. 1, fjerde sætning, ændres fra:

”Parkeringsanlæg må placeres enten som et p-hus indenfor ét af de på tegning nr. 3 med ’P’ markerede byggefelt, eller som underjordisk parkering under de angivne byggefelt.” til:

”Parkeringsanlæg må placeres enten som et p-hus indenfor ét af de på tegning nr. 3 med ’P’ markerede byggefelt, eller som underjordisk parkering med adgang fra Orientkaj.”

Forvaltningerne foreslår, at uddybe bestemmelse vedrørende bebyggelsens højde, herunder trappetårne, ved at lokalplanforslagets § 6, stk. 5, tilføjes en sætning:

”Trappe- og elevatorårne må etableres ud over de angivne bygningshøjder, når de trækkes min. 3 m tilbage fra facaden.”

Forvaltningerne foreslår, at uddybe bestemmelse om forskydninger i bygningsfacader, ved at lokalplanforslagets § 6, stk. 8, tilføjes et punkt:

”Forskydninger skal udføres i fuld bygningshøjde.”

Forvaltningerne foreslår, at muliggøre enkelte større træer i byrummene langs Sundkaj, ved at lokalplanforslagets § 8, stk. 2, pkt. b, stk. 3, pkt. c og stk. 4, pkt. c, præciseres, med sætning om at:

”Eventuel beplantning må være op til 1,5 m, dog må enkeltstående træer være højere.”

Forvaltningerne foreslår endvidere som følge af løsning på problemet med støj fra metro, at uddybe bestemmelse om støj fra virksomheder. Det sker ved, at planforslagets § 11 om forureningsgener tilføjes et stk. 3: ”Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at det er dokumenteret, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj er overholdt.”