



Bilag 3

Notat om henvendelser modtaget i høringsperioden

Der er modtaget 19 henvendelser, jf. bilag 2 ”Henvendelser modtaget i høringsperioden”, herunder én fra bestyrelsen i ejerforeningen Kajkanten med 42 underskrifter fra beboerne. Kajkanten er en eksisterende boligblok, der ligger ca. 42 m nord for det ansøgte nybyggeris blok A.

Høringen giver anledning til ændringer i projektet samt om betingelser for dispensationerne. Det er således aftalt med bygherre, at den nordlige bygning A rykkes godt 4 m mod syd og den 14. etage rykkes 3 m tilbage på nordsiden. Dispensationerne betinges af, at friarealerne ikke må forsynes med adgang forbudt skilte eller lignende, og at det påvises, at bebyggelsen ikke medfører uacceptable vindproblemer i forhold til omgivelserne via en fyldestgørende vindanalyse.

Henvendelser fra myndigheder og andre offentlige instanser

Bemærkninger fra Amager Vest Lokaludvalg henvendelse nr. 17

Lokaludvalget mener, at det ønskede nybyggeri falder bedre ind med de øvrige byggerier på Islands Brygge Syd end det i lokalplanen fastlagte nybyggeri. Det bifaldes, at det nye projekt frigiver mere udsigt til især A-Huset. For lokaludvalget er det vigtigt, at arealet mellem bygningerne ikke opleves som privatiseret og ikke hegnes eller skiltes som privat areal.

Forvaltningens bemærkninger

I henhold til lokalplanen skal ubebyggede arealer som hovedregel henligge uindhegnede. Undtaget er friarealer til daginstitutioner og haver til rækkehuse. I modsætning til nyere lokalplaner indeholder planen ikke bestemmelser om, at friarealerne ikke må forsynes med adgang forbudt skilte eller lignende. Det foreslås derfor, at det stilles som betingelse for dispensation til forhøjelse af plinten, at friarealerne ikke må forsynes med adgang forbudt skilte eller lignende.

Andre høringssvar

Henvendelserne kan grupperes i følgende emner:

1. Udformning af nybyggeriet
2. Højdeoverskridelse og skyggevirkning
3. Højde af plint
4. Omfanget af dispensationer generelt i området
5. Forventninger til nybyggeri på dette sted
6. Omfanget af nybyggeri
7. Forebyggelse af vindproblemer
8. Andre emner

21-04-2015

Sagsnr.
2015-0090662

Dokumentnr.
2015-0090662-2

Sagsbehandler
Peter Høiriis Nielsen

Center for Bydesign

Njalsgade 13, 5. sal
Postboks 348
2300 København S

Telefon
3366 1360

E-mail
petnie@tmf.kk.dk

EAN nummer
5798009493149

1. Udformning af nybyggeriet

Dispensationerne til en anden udformning og højde af bygningerne end fastlagt i lokalplanen findes at være i strid med principperne i planen, og dermed ulovlige. Det anføres, at det af redegørelsen til lokalplanen fremgår, at de overordnede planmæssige bindinger i særlig grad har karakter af en række byarkitektoniske ideer og hovedgreb, der i sin realisering stiller store krav til forståelse af planens intentioner. Der er kun i meget begrænset omfang fastlagt præcise bestemmelser til realisering af dette princip, og disse bestemmelser må derfor betragtes som en central del af lokalplanens principper. Der gøres opmærksom på, at en ulovlig dispensation kan medføre et økonomisk erstatningsansvar for kommunen.

2. Højdeoverskridelse og skyggevirkning

Der er utilfredshed med dispensation til forhøjelse af bygning A fra de maksimale 37 m med 6,5 m, da det vil give mere skygge for bebyggelsen Kajkanten nord for, især i perioden fra oktober til februar, hvor solen står lavt. Der mangler skyggediagrammer for f. eks. september og december. Desuden vil det have en negativ synsmæssig påvirkning. Nogle foreslår, at højden af bygningen reduceres med 2 etager, at bygning A og B bytter plads, eller at bygning A roteres 180 grader. Andre henviser til, at det af lokalplanen fremgår, at der kun kan dispenseres fra det skrå højdegrænseplan, hvis der sikres tilfredsstillende lysforhold.

3. Højde af plint

Den ønskede ændring af højden af plinten fra 0,8 til 1,1 m medfører, at den visuelle kontakt mellem gaden Islands Brygge og havneløbet bliver begrænset, og at det vil betyde, at man mødes med en lukket betonvæg, som ikke skaber interaktion mellem gaden og havneløbet, og dermed ikke lever op til lokalplanens formål om bl.a. tilgængelighed til havnen for alle. Det findes ikke at være et argument, at der skal være plads til teknik, idet det bør kunne løses ved at grave kælderen yderligere ned. Endvidere udtrykkes der frygt for, at dispensationen vil kunne skabe en forventning om, at der også kan opnås en sådan dispensation til de kommende byggerier langs kajen.

4. Omfanget af dispensationer generelt i området

Der stilles spørgsmål ved, om det er i overensstemmelse med planloven, at der til en lokalplan meddeles en lang række dispensationer. Ved at anvende den såkaldte salami-metode giver kommunen ikke borgerne mulighed for at gennemskue, hvad der sker i deres bydel, og dermed ikke kan forholde sig til helheden. Det anføres, at mere end

uvæsentlige dispensationer kun undtagelsesvis bør meddeles, og at der i stedet bør tilvejebringes en ny lokalplan.

5. Forventninger til nybyggeri på dette sted

Det anføres, at vilkårene i lokalplanen må have været kendt for arkitektfirmaet, og at boligejerne i området bør kompenseres økonomisk, såfremt dispensationerne mod forventning går igennem. Boligejerne har disponeret i god tro og i henhold til den gældende lokalplan. Andre anfører, at de via en model opstillet i en ejendomsmæglerbutik, havde indtryk af, at bygningerne var i 7-8 etager i harmoni med de øvrige bygninger i nabolaget, og spørger til, hvordan 14 etager kan give samme skyggevirkning som 8 etager.

6. Omfanget af nybyggeri

Det anføres, at det af lokalplanen synes at fremgå, at der højst kan bygges 14.000 m², mens det af naboorienteringen fremgår, at der ønskes 14.370 m², og at denne dispensation ikke fremgår af materialet.

7. Forebyggelse af vindproblemer

Det anføres, at der ikke er redegjort tilstrækkeligt for forebyggelse af vindproblemer,

8. Andre emner

Andre synspunkter er, at beplantning på tagterrasser hørende til de øverste lejligheder vil kunne give yderligere skyggevirkning, at beboerne i Bryggens Huse ikke er blevet hørt, og at det er et godt design, der er bedre end det gamle, men at den ekstra højde er ude af trit med området.

Forvaltningens bemærkninger

Ad 1. Ved vurdering af lokalplanens principper tages der udgangspunkt i lokalplanens formålsparagraf, hvoraf det vedrørende bebyggelsen fremgår, at en blanding af homogene bebyggelser i overvejende 3 etager og høje solitære bygninger skal medvirke til at skabe et bevidst skalaskift og en varieret og kontrastfyldt arkitektur, der vil være et særkende for kvarteret. Desuden fremgår det, at krav til bebyggelsens ydre fremtræden skal sikre, at nybyggeri udformes ud fra overordnede arkitektoniske ideer og bliver af nutidig, høj arkitektonisk kvalitet. I henhold til bestemmelserne skal bebyggelserne i princippet opføres med de på tegning nr. 5a angivne markeringer. De høje fritliggende bygninger skal i princippet opføres med en placering, en grundplan og en største udstrækning som vist på tegningen. Disse bestemmelser indebærer i sig selv visse frihedsgrader. Den ansøgte ændrede udformning og højdeoverskridelse for en mindre del af bebyggelsen ses ikke at være i modstrid med formålet om høje solitære byg-

ninger og arkitektonisk kvalitet. Forvaltningen vurderer således ikke, at dispensationerne er i strid med principperne i planen, og at de dermed ikke er ulovlige eller ansvarspådragende.

Ad.2. Den gennemsnitlige højde af nybyggerierne er mindre end de maksimale 37 m, der er fastlagt i lokalplanen, og bygning A rykkes desuden gradvis tilbage i modsætning til lokalplanens bebyggelse, hvor den høje del ligger i samme afstand fra bebyggelsen nord for. Dette indebærer, at skyggevirksomheden på denne bygning samlet set vil være mindre. De tidspunkter, der er valgt i naboorienteringen, er de samme, som bruges i lokalplanerne, nemlig jævndøgn (21. marts og 21. september) samt sommersonhverv (21. juni). Det eneste af disse tidspunkter, hvor skyggen fra det ønskede nybyggeri rammer bygningen nord for, er 21. marts kl. 16. For yderligere at reducere skyggevirksomheden er det aftalt med bygherren, at bygning A rykkes godt 4 m mod syd, og at den 14. etage udføres med en 3 m tilbagerykning mod nord. Hermed reduceres overskridelsen af det skrå højdegrænseplan fra ca. 6,5 m til ca. 0,3 m, jf. vedlagte bilag 4 med 3d visualisering af højdeoverskridelserne. Det bemærkes, at det vandrette højdegrænseplan måles i forhold til kote +2.0 i henhold til lokalplanen, mens det skrå højdegrænseplan måles i forhold til den eksisterende terrænkote +2.45. De skyggemæssige konsekvenser på nabobygningen den 21. marts kl. 13, 14, 15 og 16 er illustreret i vedlagte bilag 5, hvor skyggevirksomheden på bygningen nord for er angivet ved henholdsvis den i lokalplanen muliggjorte bebyggelse, det oprindelige bebyggelsesforslag og det reviderede forslag. Med hensyn ændret placering af bygningerne vurderes det, at den af arkitekterne foreslåede fordeling af højderne vil give den bedste samlede komposition.

Ad 3. Plinten er en del af et byrum, der i henhold til lokalplanen skal udformes som et urbant byrum med naturlig sammenhæng med havnepromenaden og det nord for liggende ubebyggede areal. I skitseprojektet er det vist udført partielt med en aftrapning af højden mod gade og havnen med trapper og ramper. I henhold til lokalplanen skal byrummet beplantes med grupper af træer og indrettes med mulighed for ophold, leg og bevægelse. Det er således ikke et sted, hvor det frie kig til havnen har den højeste prioritet. Bygherren har supplerende oplyst, at der foruden plads til teknik ønskes en sammenhængende parkeringskælder med kun én rampe, hvilket må anses for en stor fordel, idet ramper ikke pynter i et byrum. Da der midt mellem bygning A og B ligger et ledningstrace med store ledninger, der fortsætter på tværs af havnen, forhandles der med ledningsejerne om en køreforbindelse hen over ledningerne mellem de to dele af parkeringskælderen, hvilket yderligere nødvendiggør en større højde af plinten.

Ad 4. Der er intet usædvanligt i, at de mange nybyggerier, der realiseres over en årrække inden for et stort lokalplanområde i et nyt bykvarter som her, udløser ønsker om dispensationer. Disse vurderes individuelt ud fra formålet med lokalplanen, og hvis dispensationerne ikke afviger væsentligt fra lokalplanen og i øvrigt ud fra en planfaglig vurdering er hensigtsmæssige, så kan dispensationerne meddeles på lovlig vis

Ad 5. Det byggeri, der er muliggjort i lokalplanen, er op til 37 m svarende til 12 etager, Beslutninger i medfør af planloven om dispensationer af denne karakter må betragtes som en erstatningsfri regulering.

Ad 6. På en tegning, der hører til lokalplanens redegørelse, er angivet etagearealer på de enkelte byggerier. Den skal vurderes som vejledende, da de angivne etagearealer ikke er videreført i bestemmelserne i selve lokalplanen, hvor der fastlægges maksimale etagearealer for de enkelte underområder. Der kan således ske en vis omfordeling under den forudsætning, at grundejeren har erhvervet den fornødne byggeret, hvilket er tilfældet i den aktuelle sag.

Ad 7. Med hensyn til forebyggelse af gener fra vind er forvaltningen enig i, at dette skal sikres, og foreslår, at dispensationen til den ændrede udformning af bebyggelsen betinges af, at det påvises, at den ikke medfører uacceptable vindproblemer i forhold til omgivelserne via en fyldestgørende vindanalyse.

Ad 8. Højden af beplantning på tagterrasser er ikke reguleret i lokalplanen, men den generelle erfaring er, at der på grund af vækstbetingelserne ikke plantes så store træer, at det vil have betydning for skyggevirkningen. Efter sædvanlig praksis sendes naboorientering til beboere, brugere og ejere i de bygninger i den umiddelbare nærhed, der har direkte kig til det aktuelle nybyggeri, herunder den del af bebyggelsen Bryggens Huse, der ligger i første række mod Jens Otto Krags Gade. Med hensyn til højden bemærkes, at det er et særkende for planen, at de solitære bygninger afviger højdemæssigt fra den øvrige bebyggelse.