

Redegørelse fra naboerne til Lokaludvalg Østerbro vedr. BF 1.24, Nordhavn

Naboerne til BF 1.24 i Kronløbshuset har fået aktindsigt i forslag til tillæg til lokalplan 463, der vedrører planer for et kollegieprojekt med 265 boliger.

Ud fra den aktindsigt vi har modtaget 5/10 2017 kan vi se, at Teknik- og Miljøforvaltningen (TMF) har sendt høring til Lokaludvalg Østerbro om miljøvurdering i forbindelse med udarbejdelse af lokalplansforslag tillæg nr. 3.

Skønt vi som naboer er part i sagen er vi hverken blevet naboorienteret eller partshørt og vi henvender os derfor til Lokaludvalg Østerbro for at gøre opmærksom på at planforslaget i sin nuværende form overskrider andre væsentlige lokalplansbestemmelser udover "Anvendelsesbestemmelsen", som er det der er anført i bemærkningen til MPP-screeningen.

Baggrund:

By & Havn har 24/5 2017 anmodet om en ændring af lokalplanen på to væsentlige områder, så det kan blive muligt at opføre indtil 300 kollegieboliger på BF 1.24. Områderne er følgende:

- Anvendelsesbestemmelser §3 stk. 4, så det bliver muligt at opføre indtil 300 kollegieboliger frem de 100 det er muligt at opføre iflg. den oprindelige lokalplan.
- Husdybden for boliger §6 stk. 4, fra 12m til 13,8m, så det bliver muligt at indrette boligerne med en korridor adskillelse

Principbestemmelserne i lokalplanen kan ikke ændres uden en begrundelse. By & Havn har begrundet ændring af anvendelsesbestemmelserne med, at de skal sikre diversitet og at KK mangler boliger til studerende - og de har begrundet ændring af husdybden med at der er tale om korridoropdelte kollegieboliger, hvorfor de ønsker at øge husdybden til 13,8 m.

Naboerne har forståelse for argumentet med, at KK mangler studieboliger og er indstillet på, at der kan bygges indtil 100, vi mener dog ikke at 300 kollegieboliger kan imødekommes.

Vi har derfor bedt TMF om at redegøre for, hvorfor der i den oprindelige lokalplan er indskrevet, at der må bygges indtil 100 kollegie/ungdomsboliger. Vi har også bedt om en redegørelse for, hvorfor husdybden er fastsat til 12m i den oprindelige LP - samt en gyldig begrundelse for, hvorfor man har imødekommet By & Havns anmodning om at øge husdybden til 13,8m, idet vi har TMFs ord for, at man ikke må begrunde en ændring af en lokalplansbestemmelse ud fra bygningens indre design. Det betyder, at bygherres begrundelse med korridoropdelte boliger er uvedkommende i forhold til ændring af en lokalplansbestemmelse.

TMF har endnu ikke givet os svar på ovennævnte spørgsmål.

Vi har dog selv undersøgt en mulig begrundelse for, hvorfor der i den oprindelige lokalplan i anvendelsesbestemmelserne står skrevet, at der må opføres indtil 100 kollegie/ungdomsboliger i området.

Begrundelsen har vi hentet i By & Havns udgivelse: "Nordhavn 2012 - Fra ide til projekt". Her står på s.39 under overskriften "Små byggefelter" følgende: *Århusgadekvarteret bliver en tæt...bydel...Bydelen får samtidig en overskuelig skala gennem udlæg af små byggefelter med mange mindre bebyggelser...*¹

Det forekommer derfor sandsynligt at indtil 100 kollegieboliger/ungdomsboliger er passende for området idet byggefelterne generelt er små og at byggefelt 1.24 med dimensionerne 38m x 44m er et af de mindste i området - og slet ikke egnet til at rumme en bygning på ca. 8000m².

¹ http://www.byoghavn.dk/files/arhusgade_170912_low.pdf?_ga=2.220250651.2067077960.1507470253-255761886.1490612551

I den oprindelige lokalplan står der, at byggefelt 1.24 mindst skal bebygges med 4000m². Dette begrundes af TMF i at de ikke ønsker tomme byggefelter, men de har ikke nogen holdning til en øvre bebyggelsesgrænse når blot bebyggelsen overholder højdegrænseplanen.

Bygherre ønsker imidlertid at øge husdybden fra 12m til 13,8m for at give plads til 265 kollegieboliger, hvilket kun gør det endnu vanskeligere at overholde området højdegrænseplan 1:1 mod en af siderne.

Grunden til, at det ikke er muligt at få plads til en bygning i de dimensioner, som fremgår af aktindsigtens projektmateriale er, at højden på de to siloer (henholdsvis 54m og 59m) og Kronløbshuset (20m) betyder, at højdegrænseplanen for projektet ikke kan overholdes mod Dunkerquegade, Helsinkigade og passagen foran The Silo.

Derfor skal højdegrænseplanen overholdes ind mod kollegiets gård, som er så lille (10,5m x 16,4m), at der reelt set ikke vil være plads til en karrebebyggelse, da højden på The Silo betyder, at højdegrænseplanen mod alle østvendte facader er overskredet og bygningen mod Dunkerquegade nødvendigvis må rykkes ind på byggefeltet, da der skal være en afstand på 20m til Kronløbshuset for at overholde højdegrænseplanen mod vest (svarer til Kronløbshusets højde). Dette betyder at gårdrummet reelt forsvinder og det er således kun muligt at bygge kollegiet ved at åbne gårdrummet op mod Dunkerquegade.

Både mod syd og nord kan bygningshøjden ikke være højere end 16,4m, idet de sydvendte facader ikke kan overholde højdegrænseplanen pga. højden på Frihavstårnet. Mod vandsiden (nord) er bygningen ikke påvirket af højdegrænseplanen, men højden kan stadig kun være 16,4m pga. gårdrummets dybde på 16,4 m.²

Vi mener derfor at vi har ret i at det ikke er en reel mulighed at ændre anvendelsesbestemmelserne da byggefeltet (samt de øvrige byggefelter i området) ikke er dimensioneret til at rumme indtil 300 kollegieboliger.

TMF har forsikret os, samt meddelt bygherre og By & Havn at højdegrænseplanen skal overholdes, men på trods af dette kan vi, ud fra aktindsigten, konstatere at TMF stadig har planer om at videreføre planprocessen.

TMF offentliggør i forbindelse med høringsbrev af 20/9 2017 TMFs egen miljøscreening³ som i et enkelt punkt (*Byarkitektonisk værdi*) vurderer påvirkningerne af planen som *ubetydelige*⁴. I alle øvrige punkter fastslår TMF at miljøvurdering af påvirkningerne er *ikke relevante*. Dette omfatter fx. *Vindforhold* og *Skyggevirkninger* samt *Arealforbrug*. På trods af at TMF forsikrer os om at højdegrænseplanen skal overholdes mener de samtidig, at en miljøvurdering ikke er nødvendig og at de nævnte kategorier ikke er relevante.

Vi mener det er en sjusket og selvmodsigende sagsbehandling fra TMFs side, som underbygges af disse eksempler i aktindsigten fra september og oktober 2017:

Ved et møde mellem TMF og NREP den 7/9 2017 om BF 1.24 drøftede de bygningshøjden, højdegrænseplanen og den øgede husdybde, samt byggeriets boligkvaliteter. I følge TMFs notat af 8/9 2017 blev det: ... *aftalt at NREP/HLA fremsender en opstilling af de områder projektet er foreslået ændret i forhold til oprindeligt projekt i følgende uge, som KK drøfter på internt møde og derefter udarbejder en tidsplan og leveranceliste for plantillægget*⁵

² Se vedhæftede tegning over højdegrænseplanen for den planlagte bebyggelse på BF 1.24.

HLAs skitse er indsat i rød boks, hvoraf det fremgår at HLA har løftet højdegrænseplanen til 1. sal (det skal sættes af ved terræn). Tegning er udarbejdet af naboernes byggetekniske rådgiver.

³ Forslag til tillæg nr 3 til lokalplan 463

⁴ De mulige vurderinger er *Væsentlige*, *Mindre betydelige*, *Ubetydelige*, samt *Ikke relevante*

⁵ Vi kan ikke ud fra den aktindsigt vi har fået tilsendt se nogen tidsplan, men det fremgår i anden mail at man ønsker tillægget til lokalplanen behandlet på TMU 6. November 2017

TMF svarer i mail af 14/9 2017 at: *...vi kan ikke fravige kravet om højdegrænseplanet i jeres byggeri...* men samtidig oplyser TMF at: *Vi anerkender jeres tilpasning af projektet på de øvrige punkter... og vi er villige til at arbejde med en øget husdybde i tillægget til lokalplan 463.*

Henning Larsens Architects (HLA) beskriver i mail af 20/9 2017 en række *kvalitative ændringer* og fastholder som nøgletal *antal værelser: ca. 265 stk., Kollegieboliger: ca. 200 stk., Studios: ca. 65 stk.*

Af journalarket fremgår det, at der er en korrespondance d. 29/9 og 2/10 2017 vedr. *Møde mellem TMF og NREP d. 29/9 2017 om tillæg til LP 463.* Akter fra dette møde er ikke blevet givet i forbindelse med vores begæring om aktindsigt af 28/9 2017, som TMF besvarede d. 5/10 2017. Vi har således ikke det fulde billede af TMFs seneste vurdering af den videre planproces, idet TMF ikke har givet os den fulde aktindsigt.

Vi vil derfor bede Lokaludvalg Østerbro om, at forholde sig kritiske til det reviderede lokalplanforslag, som vi tænker at TMF har vedhæftet i den interne høring om miljøvurdering, idet vi mener projektet har store udfordringer i forhold til at sikre ordentlige lysforhold til boligerne (pga. Øget husdybde og overskridelse af højdegrænseplanet). Derudover mener vi også, at der kan være problemer med støjgener fra fælleskøkkener, der er placeret i hjørnerne ud mod gaden, og fælles tagterrasser, der i projektet fremhæves som en boligkvalitet, hvor kollegieboerne har mulighed for at holde *fester og festivaler.*

TMF har oplyst os om, at de ikke kan forholde sig til projektet materialets placering af fælleskøkkener og tagterrasser, idet det er en del af det indre bygningsdesign⁶ og derfor ikke må indgå i overvejelserne omkring planprocessen. Hvis det efterfølgende viser sig at give problemer med støjgener må naboerne gå i dialog med kollegieboerne og lave regler om dette eller tilkalde politiet.

Vi ved at Lokaludvalg Østerbro er meget optaget af, at intentionerne i den oprindelig masterplan for Nordhavn bevares og vi vil derfor appellere til, at I gør opmærksom på, at TMF skal sørge for at en udemærket lokalplan ikke ændres på et løst grundlag.

Lokaludvalget er velkommen til at kontakte bestyrelsesformand Charlotte Danielsen ved behov for yderligere uddybning til brug i jeres høringssvar

Mvh

E/F Kronløbshuset v/ bestyrelsesformand Charlotte Danielsen

⁶ Hvilket også er gældende for husdybden, hvor bygherre begrunder ønsket om øget husdybde ud fra bygningens indre design.