



Referat og behandling af modtagne henvendelser ved naboorientering om dispensation fra lokalplan nr. 347 "Pakhusvej", bestemmelsen om etablering af en forbindelse for fodgængere og cyklister fra Amerika Plads til Østbanegade som forudsætning for meddelelse af ibrugtagningstilladelse.

Sagsnr.
2013-77445

Dokumentnr.
2013-356030

Henvendelser fra ejere, lejere og brugere

1. E-mail af 17. april 2013 fra Kaare Sebbler Christensen, Amerika Plads 18.1.2, 2100 København Ø

Kaare Sebbler Christensen anfører, at det forkasteligt, at man blot har ventet på udviklingen af Nordhavn, så man har en undskyldning for at dispensere fra lokalplanen og i stedet lave en forbindelse til Nordhavn. Han synes, at Amerika Plads bliver isoleret ved ikke at lave en direkte forbindelse. Han foreslår, at den i lokalplanen forudsatte stibro udføres med en spiralformet rampe i stedet for elevator, som er dyr. Det er der plads til på Amerika Plads.

Forvaltningens bemærkninger

Forbindelsen mellem Amerika Plads og Østbanegade har hidtil, i henhold til den i forbindelse med lokalplanen indgåede aftale mellem DLU og Københavns Kommune, været påregnet at skulle etableres som en stibro placeret i den sydlige del af Amerika Plads, hvortil der var afsat ca. 20 mio. kr. Efterfølgende har en arbejdsgruppe med repræsentanter fra Transportministeriet, By & Havn og Københavns Kommune drøftet og udarbejdet et samlet forslag til forbedrede sti- og cykelforbindelser i området omkring Nordhavn Station i forbindelse med en opgradering og modernisering af stationen. Senest har der været gennemført et offentligt udbud om et forslag til udformning af forbindelsen mellem Nordre Frihavsgade og Kalkbrænderihavngade. Der foreligger derfor først nu et projekt, der kan danne grundlag for den ansøgte dispensation. Etablering af forbindelsen fra Nordre Frihavsgade til Kalkbrænderihavngade indgår endvidere i en udbygningsaftale, der er indgået mellem Københavns Kommune og By & Havn i forbindelse med den endelige vedtagelse af lokalplan nr. 440 "Marmormolen II" i december 2009 med tillægsaftale af 23. april 2012, samt tillægsaftale til aftale om hovedprincipper for finansiering af infrastrukturprojekter i relation til udvikling af Dan-Link arealet af 23. april 2012.

Projektet gennemføres i henhold til aftalegrundlaget inden for en skønnet udgift på 66 mio. kr. i 2010 priser.

Ud fra en planmæssig vurdering indebærer forbindelsen ved Nordre Frihavsgade nogle oplagte fordele i forhold til en stibro ved Østbanegade/Amerika Plads ved at give en mere direkte forbindelse til det centrale Østerbro, herunder til bydelens butikskoncentrationer, skoler,

Center for Bydesign

Njalsgade 13
2300 København S
Postboks 447
2300 København S

Telefon
3366 1335

E-mail
jorabr@tmf.kk.dk

EAN nummer
5798009482044

www.tmf.kk.dk

institutioner mm. samt til Nordhavn Station. Endvidere vil forbindelsen være niveaufri i modsætning til stibroen, der ville skulle udføres med trapper samt elevator aht. handikappede/gangbesværede og cyklister, fordi der ikke er plads til ramper, hverken på Amerika Plads eller på Østbanegade.

For så vidt angår forslaget om at udføre stibroen med en spiralformet rampe, vurderes dette som urealistisk, da rampen skal være relativt lang, p.gr.a. den store frihøjde, broen skal have aht. togenes køreledninger og aht. maksimalt tilladelig hældning.

Ud fra en samlet vurdering er det derfor fundet hensigtsmæssigt, at de afsatte midler til stibroen i stedet anvendes til at medfinansiere forbindelsen ved Nordre Frihavnsgade.

2. E-mail af 18. april 2013 fra Emil Bjerrum, 3. sal, 1, 2100 København Ø

Emil Bjerrum anfører, at stiforbindelsen væsentligste hensyn er at tilgodese beboerne på Amerika Plads, og at beboerne ikke er tjent med at skulle bevæge sig 700 m forbi et område med udelukkende erhvervsejendomme for at komme til det gamle Østerbro. Som forholdene er nu, skal beboerne gå langt i den ene eller anden retning for at komme til butiksmiljøet på den anden side af jernbanen. En stibro med direkte adgang fra Amerika Plads til Østerbro er derfor langt at foretrække. Kommunen bør derfor ikke dispensere fra lokalplanen.

Forvaltningens bemærkninger

Der henvises til bemærkningerne under henvendelse nr. 1.

Det bemærkes endvidere, at den foreslåede forbindelse indebærer, at afstanden fra den centrale del af Amerika Plads foran bebyggelsen "Nordlyset" og frem til Nordre Frihavnsgade vil være ca. 600-650 m, mens den tilsvarende afstand via stibroen vil være ca. 950-1.000 m.

Det bemærkes desuden, at den foreslåede forbindelse i sagens natur også skal betjene Amerika Plads' beboere og ansatte såvel som Marmormolen, der i henhold til lokalplan nr. 440 "Marmormolen II" udbygges med boliger (ca. 300 stk.) og erhverv.

3. E-mail af 26. april 2013 fra Ken Thomassen, Pakhusvej 6, 5. th., 2100 København Ø

Ken Thomassen anfører, at den foreslåede forbindelse er en glimrende løsning, så man kan cykle via rampe uden at skulle bære eller trække cyklen. Dog virker det underligt, at der ikke er adgang til rampen fra begge sider af Kalkbrænderihavnsgade, og at der som compensation herfor foreslås en dobbeltrettet cykelsti langs østsiden af Kalkbrænderihavnsgade frem til Amerika Plads (Dampfærgevej). Men hvorfor kun frem til Amerika Plads, og hvad skal cyklister gøre herfra? Med nybyggeriet i havneområdet bør der naturligvis etableres en ordentlig forbindelse for fodgængere og cyklister. Men hvad har stibroen fra Amerika Plads til Østbanegade med det at gøre? Denne forbindelse er der i høj grad brug for, p.gr.a. den store afstand, der er fra Amerika Plads til Langelinebroen og den nu foreslåede forbindelse mellem

Marmorvej og Nordre Frihavsgade, der ikke bør etableres på bekostning af stibroen mellem Amerika Plads og Østbanegade.

Forvaltningens bemærkninger

Underføringen under banen føres ikke frem til østsiden af Kalkbrænderihavsgade, fordi der under gaden ligger store forsyningsledninger, der gør det uforholdsmæssigt dyrt grænsende til det umulige, ligesom en lang tunnel på stedet ikke vil være attraktiv for brugerne.

Det bemærkes, at den eksisterende cykelsti langs vestsiden af Kalkbrænderihavsgade fortsat vil betjene den sydgående cykeltrafik i retning mod Indre By. Der henvises i øvrigt til bemærkningerne under henvendelse nr. 1 og 2.

4. E-mail modtaget 30. april 2013 fra Jens Halgaard Madsen, Amerika Plads 18, 4., dør 3 og Morten Hjortebjerg Larsen, Amerika Plads 18, 4., dør 4, 2100 København Ø

Jens Halgaard Madsen og Morten Hjortebjerg Larsen gør indsigelse mod, at der meddeles dispensation fra lokalplanen. Det anføres, at cykel- og gangbroen mellem Østbanegade og Amerika Plads er en forudsætning i henhold til lokalplanen, og at broen skulle etableres for penge indsat i takt med udstedelse af byggetilladelser i området, i alt ca. 20 mio. kr. Disse penge vil man nu benytte til etablering af en forbindelse mellem Nordre Frihavsgade og Marmormolen. Pengene er blevet betalt af ejerne af ejendomme på Amerika Plads, idet der er afsat et beløb til stibroen mellem Amerika Plads og Østbanegade, hver gang et grundstykke er blevet solgt på Amerika Plads. Disse udgifter er så væltet over på ejendomspriserne i forbindelse med salget af ejendommene, hvorfor det er de nuværende ejendomsejere, der har betalt puljemidlerne. Kommunen/DLU tager således pengene fra Amerika Plads og benytter dem til at udvikle Marmormolen. Det bestrides, at kommunen/DLU er berettiget hertil.

Det bestrides endvidere, at området omkring Amerika Plads har udviklet sig, så det i dag er mindre hensigtsmæssigt, at broen lander et sted på Østbanegade, end det var tilfældet ved vedtagelsen af lokalplanen i 2001. Det er af stor betydning for Amerika Plads, at området knyttes så tæt til Østerbro som muligt for derved at blive en integreret del af bydelen. Ved den nu foreslåede løsning vil Amerika Plads aldrig få det i lokalplanen forudsatte liv og kundeunderlag for butikker og cafeer, idet en forbindelse ved Marmormolen sammen med Langeliniebroen vil medføre, at Østerbros borgere aldrig vil finde vej til Amerika Plads, men vil bevæge sig uden om området.

Hvis kommunen/DLU fastholder, at broen (forbindelsen til Østerbro) flyttes, kunne de ca. 20 mio. kr., der er afsat til broen og er betalt af Amerika Plads' ejere, benyttes til gennemførelsen af en ny lokalplan, herunder forbedre adgangsforholdene fra Folke Bernadottes Allé til Langeliniebroen for cyklende fra Amerika Plads. En flytning af broen (forbindelsen til Østerbro) bør således føre til udarbejdelsen af en helt ny lokalplan med nye bymæssige kvaliteter og nye byelementer.

Forvaltningens bemærkninger

For så vidt angår de afsatte midler i DLU-puljen til en stibro, henvises til bemærkningerne under henvendelse nr. 1.

Det skal desuden bemærkes, at der ud over pengene til stiforbindelsen til Nordre Frihavnsgade er afsat midler til anlæg af en fodgænger- og cyklistforbindelse langs østsiden af Kalkbrænderihavnsgade mellem Dampfærgevej og Marmorvej, som vil blive gennemført som del af de samlede planlagte infrastrukturforbedringer i området.

DLU-puljens midler stammer fra, at bygherrerne i forbindelse med de enkelte byggerier har indbetalt 400 kr. pr. m² boligetageareal og 500 kr. pr. m² erhvervsetageareal. I alt afsættes ca. 20 mio. kr. til stibroen og ca. 5 mio. kr. til stiforbindelsen til Nordhavn Station. Det bemærkes, at et prisoverslag vedr. stibroen udarbejdet i 2008 viser, at broen ville koste ca. 40 mio. kr.

Beslutninger om anvendelsen af midlerne skal ske i enighed mellem de tre aftaleparter.

Aftaleparterne har vurderet og besluttet, at midlerne mere hensigtsmæssigt anvendes til at medfinansiere forbindelsen mellem Nordre Frihavnsgade og Kalkbrænderihavnsgade, der som nævnt har en række fordele ved at knytte Amerika Plads mere direkte til det centrale Østerbro. Der er således tale om, at de afsatte midler anvendes til den i lokalplanen forudsatte forbedring af forbindelsen til og fra Østerbro, endda på en måde som giver mere nytteværdi for pengene.

Det må endvidere antages, at den mere direkte forbindelse til det centrale Østerbro også vil gøre det nemmere og mere bekvemt for beboere på Østerbro at benytte forbindelsen til gå- og cykelture til Amerika Plads og andre dele af Søndre Frihavn mm., end det ville være tilfældet med den mere afsides beliggende og ikke specielt adgangsvenlige stibro, som formentlig også vil opleves som vindblæst samt visuelt dominerende p.gr.a. de nødvendige trappe- og elevatoranlæg, der yderligere vil være sårbar over for hærværk mm.

For så vidt angår den i henvendelsen foreslåede udarbejdelse af en ny lokalplan for Amerika Plads, er det forvaltningens vurdering, at der ikke er behov herfor. Den gældende lokalplan nr. 347 fra 2001 vurderes således at udgøre et tilstrækkeligt grundlag for færdigudviklingen af området, hvor der i dag resterer to ledige byggefelter, ligesom lokalplanen også anses for tilstrækkelig for regulering af forskellige tiltag mhp. løbende forbedringer af området.

Det bemærkes, at Amerika Plads er et privat ejet område, hvor eventuelle ændringer og forbedringer af f.eks. de fælles pladsarealer påhviler områdets grundejere.

Den i henvendelsen foreslåede etablering af forbedrede adgangsforhold for cyklister fra Folke Bernadottes Allé til Langeliniebroen kræver ikke lokalplan, men vil dog forudsætte dispensation i henhold til museumsloven, hvis adgangen f.eks. udføres som en rampe indskåret i skråningen, idet skråningsanlægget ved broens landfæste ligger inden for det fredede fortidsminde Kastellet. Dispensation meddeles af Kulturministeren, Kulturstyrelsen.

5. E-mail modtaget 30. april 2013 fra Ejerforeningen Amerikahus v/ fungerende bestyrelsesformand Henrik Kaas, Amerika Plads, 2100 København Ø

Indholdet i henvendelsen er enslydende med henvendelse nr. 4.

Forvaltningens bemærkninger

Der henvises til bemærkningerne under henvendelse nr. 4.

6. E-mail modtaget 30. april 2013 fra Ejerforeningen Zinkhuset, v/ formand Anja Næsborg Olsen, Amerika Plads 20, 4., 2100 København Ø

Indholdet i henvendelsen er enslydende med henvendelse nr. 4.

Forvaltningens bemærkninger

Der henvises bemærkningerne under henvendelse nr. 4.

7. E-mail modtaget 30. april 2013 fra Adina Hotel v/ Eva Grimsehl, 2100 København Ø

Indholdet i henvendelsen er enslydende med henvendelse nr. 4.

Forvaltningen bemærkninger

Der henvises til bemærkningerne under henvendelse nr. 4.

8. E-mail af 30. april 2013 fra Tejs Friling, Amerika Plads 3E, 3. th., 2100 København Ø

Tejs Friling protesterer mod at der gives dispensation. Han henviser til lokalplanens formål (§ 1), hvoraf det fremgår: ”at knytte området til det bagved liggende 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”. Denne direkte forbindelse har ladet vente på sig, og endvidere er gangbroen, der gik fra Nordre Frihavsgade og over Kalkbrænderihavngade, blevet nedlagt, så det unge kvarter under opbygning gik fra at have to forbindelser og en tredje i udsigt til blot at have en enkelt. Han anfører, at den planlagte underføring til Nordre Frihavsgade ikke kan opfattes som en erstatning for broforbindelsen mellem Østbanegade og Amerika Plads, men blot som en erstatning for den nedlagte gangbro, dog i en forbedret udgave for cyklister. Opgivelse af den direkte broforbindelse fra Amerika Plads til Østbanegade er et tab for begge kvarterer, og det virker som om, at man opgiver Amerika Plads og flytter fokus nordpå. De afsatte midler til stibroen bør ikke overføres til en formentlig kostbar underføring til det nye kvarter i Nordhavn. Den oprindeligt planlagte stibro bør gennemføres, og underføringen ved Nordre Frihavsgade må finde økonomisk dækning andetsteds.

Forvaltningens bemærkninger

Der henvises til bemærkningerne under henvendelse nr. 1, 2 og 4.

For så vidt angår den i henvendelsen nævnte formålsbestemmelse i lokalplanen, skal denne sammenholdes med planens § 5, stk. 3, hvor-

efter at der ”Senest i forbindelse med ibrugtagning af bebyggelse i byggefelt G og H skal etableres en forbindelse for fodgængere og cyklister til Østbanegade” med en principiel angivelse på lokalplantegning nr. 27.458 af forbindelsens endepunkt på Amerika Plads. Det skal bemærkes, at det efter § 5, stk. 3 ikke er en forudsætning, at forbindelsen til Østerbro etableres som en stibro, men lokalplanen sikrer alene, at det vil være muligt at opføre en stibro med endepunkt på Amerika Plads.

Forvaltningen vurderer således, at det ikke er en fravigelse af ovennævnte formålsbestemmelse og dermed af planens principper, at der dispenseres fra § 5, stk. 3, når begrundelsen er, at broforbindelsen erstattes med en anden forbindelse til Østerbro, der funktionsmæssigt og kvalitetsmæssigt modsvarer den forudsatte broforbindelse til Østbanegade.

Som nævnt i bemærkningerne under henvendelse nr. 1 og 2, er det forvaltningens vurdering, at den foreslåede forbindelse ved Nordre Frihavnsgade indebærer en række oplagte fordele i forhold til stibroen. Det bemærkes, at der er i 2008 er meddelt ibrugtagningstilladelse til de opførte bebyggelse i byggefelt G og H, og den ansøgte dispensation er således en opfølgning herpå.

9. *E-mail af 2. maj 2013 fra Kirstine Lund Christiansen, Amerika Plads, 2100 København Ø. (P.gr.a. bortrejse er e-mailen først fremsendt efter udløbet af høringsfristen).*

Kirstine Lund Christiansen anfører, at dispensationen vil have stor indvirkning på hendes hverdag og prisen på hendes bolig, og hun henstiller til, at den i lokalplan nr. 347 beskrevne stibro etableres. Hun skriver endvidere, at det er hendes vurdering, at Københavns Kommune udelukkende er interesseret i at bygge boliger og erhvervsbygninger, men ikke i at udvikle området omkring boligerne, og at omlægningen af stiforbindelsen er endnu en nedprioritering af området omkring Amerika Plads.

Forvaltningens bemærkninger

Der henvises til bemærkningerne under henvendelse nr. 1 og nr. 4.