



06-01-2016

Sagsnr.
2015-0039824

Dokumentnr.
2015-0039824-10

Sagsbehandler
Maria M. L. Nielsen

Bilag 4 Notat om henvendelser og ændringer

Der er modtaget 36 henvendelser vedlagt som bilag 3.

Forslag til ændringer i lokalplanen

På baggrund af høringen foreslås ændringer i forhold til højden på 'Karréhuset', altandybde, placering af husbåde og træbrygger, placering af publikumsorienterede serviceerhverv samt tilføjelse af bestemmelse om varmeplanlægning og en opdatering af bestemmelsen vedr. forureningsgener. Sidst i notat er der en skematisk oversigt over forslag til ændringer.

A. Lavere højde på 'Karréhuset' foreslås

Højden på Karréhuset foreslås sænket fra 24 m til 21 m og lokalplanforslagets § 6, stk. 3 a) Byggefelt A 'Karréhuset' ændres.

- § 6, stk. 3. Etageantal, husdybder m.v. ændres i pkt. a), anden og fjerde sætning fra, "Nybyggeriet skal opføres i 3-5 etager med udnyttet tagetage." samt "Bygningshøjden må ikke overstige 24 m." til "Nybyggeriet skal opføres i 3-4 etager med udnyttet tagetage." og "Bygningshøjden må ikke overstige 21 m."

Baggrunden for forslaget er, at byherre foreslog 21 m i det projekt, som har været til diskussion i udvikling af lokalplanen, men forvaltningen har efterfølgende i lokalplanforslaget fulgt kommuneplanens ramme på 24 m. Ud fra en æstetisk vurdering og hensynet til lysforhold i gården foreslås bestemmelsen ændret til 21m.

B. Mulighed for udvidelse af bygningsdybde fra 12 – 14 m på 'Karréhuset' foreslås

Det foreslås, at der til § 6, stk. 3 a) tilføjes til sidst.

- Husdybden på 12 m kan efter særlig tilladelse udvides til 14 m, såfremt krav til dagslysforhold overholdes både for 'Karréhuset' og nabobebyggelsen.

C. Altandybden foreslås udvidet

Den samlede dybde, på bygningen inklusiv altanernes udkragning, foreslås ændret til 15,2 m og lokalplanforslagets § 7, stk. 3 a) og c) samt lokalplantegning nr. 2 ændres.

- § 7, stk. 3. For byggefelt A 'Karréhuset' gælder a) ændres fra "Facaden kan etableres med lodret altan/karnapmotiv med maksimumsudkragning på 1 m fra facaden" til "Facaden kan etableres med lodret altan/karnapmotiv med maksimumsudkragning på 1m fra facaden og efter særlig tilladelse 1,2 m fra facaden".
Til c) tilføjes "Bygningsdybden inklusiv altaners udkragning

Byplan Indre

Njalsgade 13
Postboks 348
2300 København S

Telefon
2463 1699

E-mail
ariani@tmf.kk.dk

EAN nummer
5798009493149

må dog efter særlig tilladelse være op til 15,2 m, såfremt krav om dagslysforhold overholdes. Der henvises til § 6, stk. 3, a).

Husdybden og altanudkragninger har betydning for dagslysforholdene. Hvis det i forbindelse med byggesagen kan dokumenteres, at dagslysforholdene er opfyldt tilfredsstillende, kan der dispenseres til, at husdybde og altanudkragning øges, dog maks. til 15,2 m.

D. Bestemmelsen vedr. træbrygger præciseres og arealet for placering af husbåde foreslås indskrænket

- Tilføjelse til § 5 Vandarealer, bolværk mv. stk. 3 Træbrygge. ”Der kan ikke placeres træbrygger og husbåde uden på hinanden.”
- På tegning 2 og 4 indskrænkes placeringen af husbåde ud mod Christianshavns Kanal.

Baggrunden herfor er at give en større vandflade omkring Cirkelbroen. Hertil kommer, at husbåde vil kræve teknik på land og kørsel til og fra, som kan skæmme udsynet til broen. Præcisering af bestemmelsen for træbrygger skal sikre, at husbåde/træbrygger ikke kommer for langt ud på vandfladen.

E. Publikumsorienterede serviceerhverv – anden formulering foreslås

Der er ikke behov for at ændre bestemmelsen (§3, stk. 2), men på tegning 2 vedr. anvendelse ændres skal-bestemmelsen til en kanbestemmelse, og tegningens lilla streg ændres til en stiplede streg, som anviser, hvor der kan etableres publikumsorienterede serviceerhverv. Ny tegning 2 er vedlagt som bilag 7.

Baggrunden herfor er, at grundejer som sådan er positiv overfor muligheden for publikumsorienterede serviceerhverv i stueetagen, men ser ikke ’skal’-udpegningen forenelig med bygningernes indretningsmuligheder. Ved ’kan’-bestemmelsen er der en større grad af frihed for en hensigtsmæssig placering af fx caféer og restauranter ud mod Inderhavnen.

F. Varmeplanlægning

Afsnit om varmeplanlægning tilføjes redegørelsen i lokalplanen afsnit II. Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning:

”I Københavns Kommune er der tilslutnings- og forblivelsespligt til fjernvarme for mindre ejendomme med en tilslutningseffekt under 250 kW. Der er ikke pligt til at aftage fjernvarme, men alene til at betale den faste effektbetaling. Ejendomme med en tilslutningseffekt over 250 kW skal aftage fjernvarme, og må ikke anvende supplerende varmekilder. I områder, hvor der ikke allerede er etableret fjernvarme, skal dette godkendes af Københavns Kommune efter reglerne i Projektbekendtgørelsen. Der vil kun blive godkendt fjernvarmeprojekter,

hvis det er den samfundsøkonomisk mest fordelagtige varmeløsning. I det aktuelle planområde er der etableret fjernvarme.”

Baggrund herfor er en efterspørgsel fra HOFOR om en standardtekst i lokalplaner, der oplyser om fjernvarme.

I. Henvendelser fra myndigheder og andre offentlige instanser

HOFOR nr. 35

HOFOR bemærker, at der ikke er tekst i lokalplanen vedr. varmeplanlægning og henleder opmærksomhed på eksisterende forsyningsledninger i lokalplanområdet.

Forvaltningen tilføjer tekst om varmeplanlægning og viderebringer information om ledninger til bygherre.

II. Henvendelser fra interesseorganisationer og foreninger

Danmarks Naturfredningsforening (DN) nr. 25

DN er positive over for de tilgængelige promenader langs Inderhavnen, Christianshavns Kanal og Applebys Plads. DN anbefaler, at etablering af træbrygge og husbåde mod Inderhavnen tages ud af lokalplanen, idet de ønsker at tage vare på vandfladen som et væsentligt rekreativt element i en tæt by.

HavneForum København (HFK) nr. 10

HFK ønsker ikke, at der gives mulighed til både husbåde og brygge ved siden af hinanden, idet det besværliggør besejlingen af Christianshavns Kanal og tager udsyn til Cirkelbroen. Kajen langs promenaden ønskes friholdt for bilers adgang til husbåde.

Christiansbro Bådelaug (CB) nr. 12

CB ønsker ligeledes, at der ikke gives mulighed for etablering af både husbåde og brygge ved siden af hinanden, idet det besværliggør besejlingen af Christianshavns Kanal og tager udsyn til Cirkelbroen. De foreslår i stedet mulighed for forlængelse af små både.

Forvaltningens bemærkninger vedr. husbåde og træbrygger

Ifølge Kommuneplan 2015 er vandarealerne ud for Inderhavnen og Christianshavns Kanal udlagt til husbåde. Lokalplanen følger rammen og muliggør husbåde. Forvaltningen er dog enig i betragtningerne vedrørende hensyn til Cirkelbroen og foreslår ændring på udstrækningen af arealet til husbåde og træbrygger langs Christianshavns Kanal. Der ændres i bestemmelsen således, at der kun kan placeres enten husbåde eller træbrygge og ikke begge dele.

III. Christianshavns Lokaludvalg nr. 7

Christianshavn Lokaludvalg ønsker ingen fortætning af gårdrummet og henviser til en undersøgelse af bynatur og fortætning på Christianshavn foretaget af Christianshavns Borgerpanel. Udvalget er dog

positive overfor byggeri langs med Langebrogade.

Udvalget foretrækker træbrygge frem for husbåde mod Inderhavnen og Christianshavns Kanal.

Forvaltningens bemærkning

Ifølge kommuneplanen skal der fortættes stationsnært i København. Da karréen ligger stationsnært i forhold til metrostationen Christianshavn, og da karréen er fem gange større end andre omkringliggende karréer, er det muligt at dele den op i to gårde og stadig sikre det grønne og gode dagslysforhold for de omkringliggende bygninger. Lokalplanen ændres, således at det ikke er muligt at placere både træbrygger og husbåde uden på hinanden (se ovenfor under afsnit II).

III. Henvendelse fra grundejerne – nr. 13, 18, 23

Finansforbundet ønsker at bibeholde deres parkeringspladser på terræn. C.W. Obel ønsker, at der ikke stilles krav om etablering af parkeringspladser i forbindelse med opførelse af ”Langebrogadehuset”.

Der er placeret cykel- og affaldsskure i område II. Grundejerne ønsker, at dette kan fortsætte også efter at lokalplanen er vedtaget.

Forvaltningens bemærkninger

Finansforbundets eksisterende parkeringspladser er placeret på terræn på COREs grund efter en privatretlig aftale.

I København begrænses parkering på terræn ved at stille krav i lokalplaner, om at parkering skal placeres i konstruktion. Som konsekvens heraf fremgår det af lokalplanforslagets § 9 om parkering, at parkering ikke må indrettes på terræn, men skal etableres i parkeringskælder, dog undtaget handicapparkering. Det betyder, at i den situation, hvor p-pladserne flyttes, da skal lokalplanens bestemmelse overholdes. Det bemærkes, at eksisterende lovlige forhold kan fortsætte som hidtil, idet lokalplanens bestemmelse kun kommer i anvendelse, hvis ejeren ønsker at ændre noget, der er omfattet af lokalplanen.

C. W. Obels ønske om, at der ikke stilles krav om etablering af parkeringspladser ved opførelse af ”Langebrogadehuset” kan ikke i mødekommes, idet parkeringskrav ikke fraviges. Dog er det muligt at anvise parkeringspladserne i den eksisterende p-kælder, såfremt der kan indgås aftale herom og det deklarerer - og der i øvrigt er overskydende p-pladser. Ønsker herom kan indgå i en kommende byggesag.

Vedrørende cykel- og affaldsskure i område II er situationen den, at eksisterende affaldsskure mv. på terræn er etableret efter en privatretlig aftale, som lokalplanen ikke regulerer. I dag har Finansforbundet, matrikel 576, placeret affaldsskure mv. på matrikel 572, som ejes af CORE. Det vil ikke være i strid med lokalplanen, hvis aftale om affaldsskure og cykelskure fortsætter.

Det bemærkes at grundejerne i fællesskab ønsker at indrette de ubebyggede arealer.

Andre hørings svar

Nedenfor er henvendelser fra grundejere, beboere og borgere i området refereret følgende i temaer:

- A. Højden på karrébygningen
- B. Sol- og dagslysforhold
- C. Fortætningsstrategi versus grønne gårde
- D. Husbåde
- E. Publikumsorienterede serviceerhverv
- F. Processen for udarbejdelsen af lokalplanforslaget
- G. Beregning af bebyggelsesprocenten

A. Højden på karrébygningen - henvendelse nr. 2, 8/11, 13, 14, 29, 30, 33, 34

Henvendelserne anfægter højden på karréhuset, og at der bygges i karréen.

Forvaltningens bemærkninger

I forbindelse med udvikling af lokalplanforslaget i foråret 2015 foreslog bygherre, at Karréhuset kunne være 21 m i højden. Forvaltningen har i lokalplanforslaget skrevet, at Karréhusets højde kan være op til 24 m, idet enkelte bygninger i karréen er højere, samt at kommunepanrammen muliggør 24 m. Forvaltningen foreslår, at de 24 m nedsættes til 21 m.

B. Sol- og dagslysforhold – henvendelse nr. 2, 16, 24, 29, 30, 32, 34

Henvendelser stiller spørgsmålstegn ved dagslysforholdene og skyggediagrammer. Der er ønske om supplerende skyggediagrammer med 'Karréhuset'.

Forvaltningens bemærkninger

Det er forvaltningens vurdering, at lysforholdene i lokalplanforslaget er tilstrækkelig belyst i skyggediagrammerne, idet diagrammerne viser relevante tidspunkter på dagen ved jævndøgn og sommersolhverv. Dette er standardvisning for sol- og skyggeforhold ved nybyggeri. Forvaltningen har ikke fundet det relevant at lægge yderligere skyggediagrammer frem, idet højden på bygningen foreslås reduceret. Ved ændring af karréhusets højde til 21 meter vil nævnte lysforhold ændres. Nye skyggediagrammer er udarbejdet og vedlagt som bilag 6.

C. Fortætningsstrategi versus grønne gårde – henvendelse nr. 5, 8/11, 15, 16, 22, 24, 26, 31, 32, 33, 34, 36

Henvendelserne går på, at det virker forkert, at kommunen både ønsker at fortætte og samtidigt fremme grønne gårde.

Forvaltningens bemærkninger

København er en by i vækst og befolkningstallet stiger med ca. 100.000 borgere frem til 2027. Da karréen er fem gange større end den gennemsnitlige karré på Christianshavn og idet den ligger stationsnært vurderer forvaltningen, at det er muligt at fortætte samtidig med, at der sikres grønne gårdrum.

D. Husbåde – henvendelse nr. 2, 3, 4, 7, 9, 10, 12, 17, 19, 24, 25, 27, 28, 36

Henvendelser går hovedsagelig på, at man ikke ønsker husbåde hverken ud mod Inderhavnen eller Christianshavns Kanal.

Forvaltningens bemærkninger

Ønsket om respektafstand til Cirkelbroen imødekommes ved Christianshavns Kanal ved at indskrænke arealet for placering af husbåde. Lokalplanforslaget følger i øvrigt kommuneplanen, hvoraf det fremgår, at der er mulighed for placering af husbåde mod Inderhavnen.

E. Publikumsorienterede serviceerhverv – henvendelse nr. 16, 17, 18, 36

Henvendelser handler om placeringen af publikumsorienterede serviceerhverv. Det drejer sig om, hvor der skal placeres publikumsorienterede serviceerhverv, og hvor der kan være publikumsorienterede serviceerhverv samt evt. støjgener det måtte medfører.

Forvaltningens bemærkninger

Forvaltningen vurderer, at placeringen af publikumsorienterede serviceerhverv er rigtigt, men foreslår, at man fjerner bestemmelsen om, at der *skal* placeres publikumsorienterede serviceerhverv visse steder ud mod Inderhavnen til, at der *kan* placeres publikumsorienterede serviceerhverv. I forhold til støjgener i forbindelse med evt. caféer og restauranter gælder de almindelig regler i miljølovgivningen for overholdelse af reglerne for, hvor meget man må støje.

F. Processen for udarbejdelsen af lokalplanforslaget – henvendelse nr. 8/11, 13, 18, 21, 23, 30

Henvendelserne er delt således, at et flertal af dem mener, at processen har været god og resten mener, at 'der er ugler i mosen'

Forvaltningens bemærkninger

Forvaltningen har bestræbt sig på at have en åben og inddragende proces under udarbejdelse af lokalplanforslaget. Alle har været inviteret og forvaltningen kvitterer for de involveredes store engagement i sagen.

G. Beregning af bebyggelsesprocenten – henvendelse nr. 20

Henvendelsen drejer sig om, at der er en forskel på antallet af etagemeter, der blev muliggjort i henholdsvis startredegyrelse og lokalplanforslag. Endvidere er der bekymring vedr. højden på 'Karréhuset'.

Forvaltningens bemærkninger

Startredegyrelsen forholdt sig til byggemuligheden i område II, da det var den aktuelle byggegrund. I arbejdet med lokalplanforslaget er byggemuligheder i både område I og II medtaget. Deraf forskellen. Begge forhold holder sig indenfor kommuneplanrammen. Der henvises til forvaltningens bemærkning vedr. højden på 'Karréhuset' under pkt. A.

Skema over ændringer

Bestemmelse	Nuværende ordlyd	Forslag til justering
§ 6. Bebyggelsens omfang og placering		
§ 6, stk. 3. Etageantal, husdybder m.v., a), anden og fjerde sætning	"Nybyggeriet skal opføres i 3 – 5 etager med udnyttet tagetage." "Bygningshøjden må ikke overstige 24 m."	"Nybyggeriet skal opføres i 3 – 4 etager med udnyttet tagetage." "Bygningshøjden må ikke overstige 21 m."

Tilføjelse til § 6, stk. 3. a), til sidst i paragraffen		Husdybden på 12 m kan efter særlig tilladelse udvides til 14 m, såfremt krav til dagslysforhold overholdes både for 'Karréhuset' og nabobebyggelsen.
§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden		
§ 7, stk. 3. For byggefelt A 'Karréhuset' gælder a) og c), anden sætning	"a) Facaden kan etableres med lodret altan/karnapmotiv med maksimum udkragning på 1 m fra facaden." "c) Bygningsdybden inklusiv altaners udkragning må dog ikke overstige 15 m".	"a) Facaden kan etableres med lodret altan/karnapmotiv med maksimumsudkragning på 1 m fra facaden og efter særlig tilladelse 1,2 m fra facaden". "c) Bygningsdybden inklusiv altaners udkragning må dog efter særlig tilladelse være op til 15,2 m, såfremt krav om dagslysforhold overholdes. Der henvises til § 6, stk. 3, a).

<p>§ 11. Forureningsgener</p>	<p>Det indendørs støjniveau i lokaler til administration, liberale erhverv og lignende må ikke overstige 38 dB(A). Det indendørs støjniveau for boliger må ifølge bygningslovgivningen ikke overstige 33 dB(A). Det er en betingelse for ibrugtagning af nye bebyggelser, at det er dokumenteret, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj er overholdt.</p>	<p>Stk. 1. Støj fra trafik Bebyggelse og ubebyggede arealer, herunder primære opholdsarealer, skal placeres, udføres og indrettes således, at beboere i og brugere af lokalområdet i nødvendigt omfang skærmes mod støj, vibrationer og anden forurening fra vejtrafik, jf. dog § 5, stk. 2.</p> <p>Det skal sikres</p> <ul style="list-style-type: none"> • at støjniveauet på udendørs opholdsarealer ikke overstiger L_{den} 58 dB. • at støjniveauet på boligfacader ikke overstiger L_{den} 68 dB. • at bygningernes facader udformes, så det indendørs støjniveau i sove- og opholdsrum i boliger ikke overstiger L_{den} 46 dB med delvis åbne vinduer fra vejtrafik. For jernbanetrafik er grænseværdien L_{DEN} 52 dB. • at det indendørs støjniveau i lokaler til administration, liberale erhverv, hoteller og lignende ikke overstiger L_{den} 38 dB med lukkede vinduer og L_{DEN} 51 dB med åbne vinduer fra vejtrafik. For jernbanetrafik er grænseværdien L_{DEN} 57 dB. Det nødvendige luftskifte kan dog sikres på anden vis end ved oplukkelige vinduer.
--------------------------------------	--	--

	<p>Kommentar</p> <p>Der henvises i øvrigt til Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 ”Støj fra veje”, hvor støjindikator Lden vægter støjen i forhold til dag, aften og nat. Formålet er at tage højde for menneskers særlige støjfølsomhed om aftenen og natten.</p> <p>Stk. 2. Støj fra virksomheder</p> <p>Bebyggelse og ubebyggede arealer skal anvendes, placeres, jf. dog § 5 stk. 2, udføres og indrettes således, at beboere og brugere beskyttes mod støj og anden forurening fra virksomheder i og uden for området.</p> <p>Stk. 4. Dokumentation inden ibrugtagningstilladelse</p> <p>Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at det er dokumenteret, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj er overholdt.</p> <p>Kommentar</p> <p>Der henvises til Miljøstyrelsens vejledninger nr. 4/2007 ”Støj fra veje” og nr. 5/1984 ”Ekstern støj fra virksomheder” med tillæg af juli 2007.</p>
--	--

Tilføjelse til § 5 Vandarealer, bolværk mv. stk. 3 Træbrygge		
		”Der kan ikke placeres træbrygger og husbåde uden på hinanden.”
Redegørelsen		Forslag til justering
Tilføjelse vedr. Varmeplanlægning		
		”I Københavns Kommune er der tilslutnings- og forblivelsespligt til fjernvarme for mindre ejendomme med en tilslutningseffekt under 250 kW. Der er ikke pligt til at aftage fjernvarme. Ejendomme med en tilslutningseffekt over 250 kW skal aftage fjernvarme og må ikke anvende andre varmekilder. I områder, hvor der ikke allerede er etableret fjernvarme, skal dette godkendes af Københavns Kommune efter reglerne i Projektbekendtgørelsen. Der vil kun blive godkendt fjernvarmeprojekter, hvis det er den samfundsøkonomisk mest fordelagtige varmeløsning. I det aktuelle planområde er det muligt at etablere fjernvarme.”

Skyggediagrammer

Skyggediagrammer ændres, som konsekvens af et 'Karréhus' på 21 m. Se bilag 6.

Tegning nr. 2 – Anvendelse og Tegning nr. 4 – Byrum og ubebyggede arealer

Begge ændres i overensstemmelse med de foreslåede ændringer. Se bilag 7.