



Hvidbog: Referat og behandling af modtagne henvendelser ved naboorientering om dispensation fra lokalplan nr. 197 "Søndre Frihavn" i forbindelse med nyt boligbyggeri i "Tulipanen"

Sagsnr.
2012-88415

Dokumentnr.
2012-471287

Sagsbehandler
Jørgen Abrahamsen

Nedenstående er 45 henvendelser modtaget ved naboorienteringen refereret samt rubriceret under 9 temaer (A-I) med forvaltningens bemærkninger hertil. Naboorienteringen fandt sted i perioden 22. maj til 11. juni 2012. Dette dokument udgør en del af besvarelsen af de modtagne henvendelser.

Henvendelser fra offentlige myndigheder mv.

1. E-mail af 30. maj 2012 fra Københavns Museum

Museet gentager sin tidligere arkæologiske vurdering af området i forbindelse med lokalplanens udarbejdelse og henviser til lokalplanens bestemmelse om beskyttelse af jordfaste fortidsminder.

2. E-mail af 19. juni 2012 fra Østerbro Lokaludvalg. (Efter aftale med CBD er LU's bemærkninger fremsendt efter høringsfristens udløb)

Udvalget er positiv over for dispensationen, men mener, at det er problematisk, at nybyggeriet vil tage indsyn til de gamle bygninger, og at p-pladserne i "Tulipanens" sydlige spids bør udgå og arealet overgå til grønt område.

Henvendelser fra ejere, lejere og brugere mv.

3. E-mail af 1. juni 2012 fra Carsten Brøndum, Langelinie Allé 3, 4.-2, 2100 København Ø

Carsten Brøndum roser nybyggeriet, men mener at det er for højt med høj parkeringskælder og to lag i tagetagen. Forslår, at nybygningen nærmest Indiakaj drejes 90⁰, så den får samme orientering som den mellemste nybygning, hvorved den vil fremstå slankere.

4. E-mail af 1. juni 2012 fra Erika og Bo Sinding, Indiakaj 7, 2100 København Ø

Erika og Bo Sinding mener, at projektets p-kælder skal medregnes som en etage, hvorved etageantallet klart overskrider lokalplanen. Henviser bl.a. til Miljø- og Energiministeriets brev af 20. maj 1996 til daværende Plan- og Ejendomsdirektoratet om kommunens administration af fortidsmindebeskyttelseslinjen (omkring Kastellet), hvorefter kommunen skal indtage en restriktiv holdning ved meddelelse af dispensationer. Dette bør yderligere ske ud fra forvaltningsmæssige principper, bl.a. fordi kommunen er medejer af By & Havn, der ejer grunden. Da grundens areal ikke er oplyst, er det umuligt at kontrollere om bebyggelsesprocenten mv. er overholdt. Bebyggelsen er anmassende over for Kastellet og de omliggende bevaringsværdige bygninger, og man begrundet det massive nybyggeri med de ældre bygningers volumen i stedet for pietetsfuldt at skabe luft omkring dem.

Center for Bydesign

Njalsgade 13
2300 København S
Postboks 447
2300 København S

Telefon
3366 1335

E-mail
jorabr@tmf.kk.dk

www.tmf.kk.dk

5. *E-mail af 2. juni 2012 fra Bodil Malmer og Ole Plougmann, Torvegade 21, 4. Th., 1400 København Ø*

Bodil Palmer og Ole Plougmann henstiller, at Teknik- og Miljøudvalget får standset et hærværk.

6. *E-mail af 2. juni 2012 fra Uffe Folkmann, Indiakaj 3, 4. th., 2100 København Ø*

Uffe Folkmann protesterer mod omgåelse af gældende regler, da det udelukkende er i kommunens favør, fordi kommunen ejer 50 pct. af havneområdet. (Han mener nok By & Havn). Nybyggeriet vil medføre forringelse af et skønt område.

7. *E-mail af 3. juni 2012 fra Lise-Lotte Pedersen, Langelinie Allé 7, 4.-1, 2100 København Ø*

Lise-Lotte Pedersen gør indsigelse mod at der gives dispensation begrundet med: 1) Nybyggeriet tager hendes udsigt. 2) Nybyggeriet placeres i det eneste grønne område, hvor områdets børn kan spille fodbold. 3) Nybyggeriet vil ødelægge den smule natur, der er tilbage, og begrænse muligheden for at bevæge sig rundt om Kastellet og dermed medføre øget trængsel på Kastellet. 4) Byggeriet overskrider lokalplanens bestemmelse om bygningshøjde. 5) Byggeriet ligger inden for beskyttelseslinjerne omkring Kastellet.

8. *E-mail af 3. juni 2012 fra Jens Bindslev, vicepræsident for Weber-Stephen Nordic, Bøgildsmindevej 21, 9400 Nørre Sundby*

Som ejer af en lejlighed på Indiakaj protesterer Jens Bindslev mod dispensationen, som ikke er i overensstemmelse med gældende lovgivning.

9. *E-mail af 3. juni 2012 fra Henriette Bach, Indiakaj 13, 2100 København Ø*

Henriette Bach finder det uforståeligt, at et af de få åbne spots tæt på centrum skal bebygges og anfører, at projektet overskrider både sø- og fortidsmindebeskyttelseslinjerne og lokalplanen. Anfører endvidere, at det falder i øjnene, at By & Havn som grundejer vil høste økonomisk fordel af projektet. Finder det uforståeligt, at man som nabo til byggeriet ikke anses som part i sagen og har derfor via advokatfirmaet Plesner indsendt klage over dette. Håber at kommunen vil revurdere sin dispensationsanbefaling i lyset af ”Tulipanens” rekreative potentiale.

10. *E-mail af 4. juni 2012 fra Paul Leroy, Indiavej 1, 2100 København Ø*

Paul Leroy gør indsigelse mod projektet begrundet med: Projektet er i strid med lokalplanens § 13 om fortidsminde- og søbeskyttelseslinjer og i strid med bestemmelsen i § 6 om maksimalt etageantal. Lokalplanen åbner ikke op for 3 etager + 2 tagetager ovenpå en 1,5 m hævet p-kælder. Skyggerne på den i naboorienteringen viste situationsplan er misvisende i forhold til højden af bygningerne. Projektet tager ikke tilstrækkeligt hensyn til områdets historiske bygninger, særlig sam-

spillet med ØK's oprindelige hovedsæde, og det fredede voldterræn. Finder at kommunen har fejlfortolket intentionerne med lokalplanen og de senere udarbejdede dokumenter, "Den nordlige del af Langelinieparken" og "Fortidsminderne i København".

11. E-mail af 5. juni 2012 fra Troels Bahne Sørensen og Signe Ingmann, Indiakaj 5, 5. tv., 2100 København Ø

Troels Bahne Sørensen og Signe Ingmann gør indsigelse mod projektet og mener, at området bør bevares for eftertiden. I stedet for boliger uden bopælspligt skulle man hellere åbne op mod Kastellet med en lav og rigtigt placeret bebyggelse. Endvidere er det diskutabelt, at kommunen kan godkende et projekt, som kommunen har økonomiske interesser i som medejer af By & Havn.

12. E-mail af 5. juni 2012 fra Jørgen Hammer Hansen, Indiakaj 7, 3. th., 2100 København Ø

Jørgen Hammer Hansen protesterer mod projektet. Henset til Langelinies og Kastellets rekreative og historiske kvaliteter er det urimeligt, at gennemføre et projekt med dispensation fra gældende lokalplan mv. Kommunens økonomiske interesse i, at der bygges udover gældende bestemmelser må vige for mere langsigtede hensyn til bevarelsen af områdets karakter med gældende regulering.

13. E-mail af 5. juni 2012 fra Alper Sahin, Midtermolen, 2100 København Ø

Alper Sahin ønsker en revurdering af løsningen, så der i stedet laves en løsning, der bevarer og udbygger det unikke område til gavn for turisterne og københavnernes. Det vil således være synd at spolere muligheden for en renovering af nordsiden af Kastellet, som det har været tilfældet på sydsiden. Den valgte løsning er kortsigtet med her og nu penge i kassen.

14. E-mail af 6. juni fra Tania Clausager, Indiakaj 7, 1. th., 2100 København Ø

Tania Clausager er imod projektet og mener, at området bør holdes åbent og "rent", så man ikke kvæler det med luksusbebyggelse. Endvidere er det imod hendes retsbevidsthed, at kommunen som medejer af By & Havn har direkte økonomisk interesse i sagen.

15. E-mail af 7. juni 2012 fra Johanne Brændgaard, Midtermolen 2, 2. tv., 2100 København Ø

Johanne Brændgaard er meget imod projektet. En ting er at fravige gældende regler, en anden ting er at tilføje endnu en bebyggelse til "liebhaberghettoen" langs Københavns Havn, hvor der allerede står boliger tomme, med negativ påvirkning af boligmarkedet til følge. Et grønt område med luft er netop, hvad der tilfører værdi til området.

16. E-mail af 7. juni 2012 fra Gert og Birthe Lazarotti, Indiakaj 7, 2100 København Ø

Gert og Birthe Lazarotti opfordrer til, at lokalplanen ikke fraviges. Tulipanen er et af de få frie arealer i området, hvor de gamle bygninger kommer til deres ret. Placering af tre huse i 3 etager med tagetage i forskudt plan og p-kælder 1,2 m over terræn er uden respekt for området. Et så stort og højt byggeri vil ødelægge åbningen mod Kastellet og være uklædeligt for området, hvorfor det vil klæde kommunen at se bort fra den økonomiske gevinst og overholde lokalplanen.

17. E-mail af 8. juni 2012 fra Ib Elsøe, Indiakaj 3, 1. tv., 2100 København Ø

Ib Elsøe gør indsigelse med nybyggeriet, der ikke alene er i modstrid med lokalplanen, men hvad værre er: den forvaltningsmæssige situation med kommunen som majoritetsejer af By & Havn fordrer den største tilbageholdenhed med at yde dispensation. Intentionen om frit udsyn mod Kastelsvoldene er ikke iagttaget med nybyggeriet, som derudover med sin højde massakrerer de omliggende bevaringsværdige bygninger.

18. E-mail af 8. juni 2012 fra Jon Plougmann, Indiakaj 9, 5.-1, 2100 København Ø

Jon Plougmann gør indsigelse mod nybyggeriet. Kritiserer den udsendte naboorientering for at være for positiv over for projektet. Anfører, at byggeriet består af 3 massive bygninger, som er maksimeret i forhold til fodaftryk og højde for at skabe så mange boligkvadratmeter som muligt. Byggeriet er ikke i overensstemmelse med lokalplanens intentioner om tilpasning af bebyggelsen og overgangen til Kastellet. Udvidelse af parkeringsarealerne, hvor der nu er grønt, er ikke belyst i naboorienteringen, ligesom forholdet til fortidsminde- og søbeskyttelseslinjerne ikke er berørt. Mener ikke, at kommunen kan dispensere til nybyggeriet, som reelt er 5½ etage p.gr.a. forhøjet kælder. Opførelse af 34 velhaverboliger uden bopælspligt i et område med ledige boliger er uforståeligt. Det virker som om, kommunen plejer økonomiske interesser for By & Havn, hvor kommunen er majoritetsejer.

19. E-mail af 8. juni 2012 fra Ole Nygaard, Indiakaj 3, 3., 2100 København Ø

Ole Nygaard gør indsigelse mod nybyggeriet. Det er urimeligt at tillade tættere bebyggelse end den nuværende. Området, der er Københavns smukkeste, vil lide under yderligere byggeri. Det er ikke rimeligt, at kommunen imødekommer diverse grundejeres økonomiske interesser uden sammenhæng med det enestående rekreative område.

20. E-mail af 9. juni 2012 fra David Brodin Larsen, Forbindelsesvej 8, 2100 København Ø

På vegne af Dansk Erhvervs- og Selskabsrådgivning gør David Brodin Larsen indsigelse mod den foreslåede dispensation begrundet med: at byggeriet er i modstrid med lokalplanen, at der ikke er hjemmel til at

fravige lokalplanen, at byggeriet er i strid med fredningslinjerne, at der ikke er hjemmel til at fravige fredningslinjerne, at det rekreative område bliver ødelagt, at dette udgør en forringelse for områdets beboere, at dette udgør en så væsentlig forringelse for ham selv, så der er tale om ekspropriation, at der ikke er hjemmel til ekspropriation, at der ikke er ydet erstatning for denne ekspropriation, at nybyggeriet medfører forringet udsyn fra deres lille kontor, at nybyggeriet vil skæmme det gamle bygningsmiljø og Kastelsområdet, samt at nybyggeriet er unødvendigt, da der er byggegrunde på spidsen af Langelinie.

21. *E-mail af 9. juni 2012 fra Cherif El-Ayouty. (Adresse er ikke oplyst)*

Cherif El-Ayouty protesterer mod projektet, som vil ødelægge hans udsigt til havnen og hans forhold til hele området.

22. *E-mail af 10. juni fra Hanne Hallstrøm og Svend Andresen, Indiakaj 9, 1.-4, 2100 København Ø*

Hanne Hallstrøm og Svend Andersen anfører 2 punkter, der taler imod dispensation: 1) Beboerne på Indiakaj har i sin tid købt deres bolig i tillid til den gældende lokalplan, hvorfor det ikke er tilstedeligt at dispensere fra planen. Boligernes værdi vil blive forringet, og ikke mindst vil beboernes udsigt til åbne områder forsvinde. 2) Der er i forvejen mange lejligheder til salg i området, og det er derfor uforståeligt, at der kan sælges nye lejligheder, som vil komme til at stå tomme.

23. *E-mail af 10. juni 2012 fra Christian Saxe, Indiakaj 11, 5. mf., 2100 København Ø*

Christian Saxe gør indsigelse mod dispensationen. Han anfører en række forhold omkring sagsforløbet, som skulle indikere inhabilitet hos en nærmere navngiven sagsbehandler, ligesom han mener, at kommunen har et habilitetsproblem som ejer af 55 pct. af By & Havn, der er grundsælger, hvorved kommunen må betragtes som part i sagen. Mener endvidere, at det tangerer magtmisbrug, når en anden nærmere navngiven sagsbehandler har nægtet ejerforeningerne partsstatus i sagen. Kritiserer endvidere den udsendte naboorientering, bl.a. f.s.v.a. forkerte skyggeforhold, manglende visualiseringer fra omgivelserne, manglende oplysninger om fortidsminde- og søbeskyttelseslinjerne mv. Projektet er ikke tilpasset den nuværende bebyggelse p.gr.a. asymmetrisk tag, ikke stringente facader, store udstikkende altaner, og gulv til loft vinduer. Projektet adskiller sig p.gr.a. sine 6 etager inkl. høj kælder væsentligt fra lokalplanens maksimale etageantal på 3 og udnyttet tagetage. Han håber, at kommunen vil overveje at gøre Tulipangrunden til en park, jf. principperne i publikationen "Den Nordlige del af Langelinieparken".

24. *E-mail af 10. juni 2012 fra "dinjurist". (Navn og adresse er ikke oplyst)*

"Dinjurist" anfører, at byggeriet vil ødelægge den åbne forbindelse fra de rekreative områder i Frihavnen til Indre By, så den byplanarkitek-

toniske helhed fra Indre By til spidsen af Langelinie stort set forsvinder. Er derfor uenig i en række udsagn i naboorienteringen og mener, at dispensationen er i strid med principperne i planen. Endvidere krænker byggeriet Kastellets rekreative områder. Til sidst gøres opmærksom på, at henvendelsen ikke er underskrevet, da vedkommende ikke har personlig interesse involveret, men alene ønsker at gøre opmærksom på områdets store byhistoriske og planhistoriske betydning.

25. E-mail af 10. juni 2012 fra Mikkeline Bjerg, Midtermolen 8, 1. tv., 2100 København Ø

Mikkeline Bjerg anfører, at projektet omfatter eksklusive boliger uden bopælspligt, og at der i forvejen er mange tomme boliger i området, hvilket vidner om, at der ikke mangler boliger med eller uden bopælspligt, hvorfor det er svært at se, at projektet skal gennemføres, især i lyset af, at det kræver dispensation. Byggeriet er unødvendigt og vil skæmme udsigten mellem Kastellets vold og Frihavnen, ødelægge det åbne miljø i "Tulipanen" og krænke et af byens få rekreative områder.

26. E-mail af 10. juni 2012 fra Niels Chr. Skov Nielsen og Karin Kjemstrup, Indiakaj 9, 5.-2, 2100 København Ø

Niels Chr. Skov Nielsen og Karin Kjemstrup gør indsigelse mod dispensationen. Kritiserer den udsendte naboorientering for at stride mod god forvaltningsskik og mod diverse beskyttelseslinjer. Tulipanen udgør en rekreativ perle med en række gamle bygninger, og det planlagte byggeri vil stikke ud fra helheden med sin højde og placering tæt på de gamle bygninger. I naboorienteringen omtales ikke, at byggeriet er i strid med fredningslinjerne, at det grønne restareal indrettes med erstatnings-parkeringspladser, at en kælder også er en etage, og at kælderen er hævet 1,2 m over terræn, ligesom det ikke nævnes, at kommunen ejer 55 pct. af By & Havn, hvorved kommunen har økonomiske interesser i dispensationen.

27. E-mail af 10. juni fra Christina Buch, Indiakaj 9, 2100 København Ø

Christina Buch gør indsigelse mod byggeriet. Kritiserer sagsforløbet samt den udsendte naboorientering for en for positiv beskrivelse af projektet. Anfører, at byggeriet består af 3 massive bygninger, som er maksimeret i forhold til fodaftryk og højde for at skabe så mange boligkvadratmeter som muligt. Byggeriet er ikke i overensstemmelse med lokalplanens intentioner om tilpasning af bebyggelsen og overgangen til Kastellet. Byggeriet vil smadre den smule grønt areal, der er tilbage i Frihavnen. Udvidelse af parkeringsarealerne, hvor der nu er grønt, og den øgede trafikbelastning i området er ikke belyst i naboorienteringen, ligesom fortidsminde- og søbeskyttelseslinjerne, som i sig selv udelukker projektets gennemførelse, ikke er berørt. Undrer sig over, at boligerne tillades uden bopælspligt. Anfører, at kommunen plejer økonomiske interesser via sit slægtskab med By & Havn, og at det er forvaltningsmæssigt er problematisk, at kommunen kan dispensere fra lokalplanen og derfor burde optræde mere restriktivt.

28. *E-mail af 10. juni 2012 fra Martin Stephansen, Indiakaj 11, 2. tv., 2100 København Ø*

Martin Stephansen gør indsigelse mod projektet. Kritiserer sagsforløbet og mener, at kommunen er inhabil p.gr.a. sit medejerskab af By & Havn, der ejer grunden. Anfører, at søbeskyttelses- og fortidsmindebeskyttelseslinjerne overskrides. Det burde være et borgerpanel, der burde tage stilling til om der må bygges på grunden. Området er et rekreativt område, som i stedet burde beplantes med træer.

29. *E-mail af 10. juni 2012 fra Michael Aagaard, Indiakaj 7, 1. tv., 2100 København Ø*

Michael Aagaard gør indsigelse mod dispensationen. Anfører, at det ikke fremgår af naboorienteringen, at der anlægges erstatningsparkeringspladser, hvor der i dag er grønt areal. Han er imod byggeriets højde, som er alt for voldsomt i området, især når kælderens er 1,2 m over jorden. Det er forkert med lejligheder uden bopælspligt.

30. *E-mail af 11. juni 2012 fra Mads Thuesen Lunde, Indiakaj 9, 2100 København Ø*

Mads Thuesen Lunde gør indsigelse mod dispensationen begrundet med: Byggeriet er i modstrid med lokalplanen og beskyttelseslinjerne omkring Kastellet, byggeriet er dominerende og vil skæmme det gamle homogene bygningsmiljø, det grønne rekreative område bliver ødelagt, byggeriet er unødvendigt p.gr.a. ledige lejligheder i området, naboorienteringen er ikke korrekt og fyldestgørende, grønne områder inddrages til parkeringspladser, udsigten til Kastellet og Frihavnen bliver blokeret, kommunen er inhabil p.gr.a. medejerskabet af By & Havn, byggeriet udføres med høj kælder, 3 etager og 2 tagetage og overskrider dermed lokalplanens 3 etager og tagetage, tagene udformes med asymmetrisk tagprofil, som afviger fra områdets karakter, kommunen tænker mere på kortsigtet profit.

31. *E-mail af 11. juni 2012 fra Helle Blok, Midtermolen 6, 4. tv., 2100 København Ø*

Helle Blok gør indsigelse mod dispensationen. Anfører, at hvis kommunen tillader, at der bygges højere end lokalplanen tillader, og beskyttelseslinjerne bliver overtrådt, vil hun miste udsigt fra hendes lejlighed, som dermed mister værdi. Anfører endvidere, at kommunen ønsker, at Havnen skal være byens nye åndehul, og at grunden kunne bruges til noget, der beriger området til gavn for beboere, turister mv.

32. *E-mail af 11. juni 2012 fra Sebina Harder, Advokatfirmaet Plesner, Amerika Plads 37, 2100 København Ø*

Sebina Harder gør på vegne af A/S Det østasiatiske Kompagni (ØK) indsigelse mod byggeriet og dispensationen. ØK ejer den bevaringsværdige naboejendom Indiakaj 20, som er i to etager og tagetage. Indsigelsen begrundes med dispensationen til højere bebyggelse end fastlagt i lokalplanen, og at udformningen og placeringen af bebyggelsen strider mod planens principper om bebyggelsens struktur og ud-

formning, som de fremgår af planens formål i § 1. Nybyggeriet udformes som 3 punkthuse med et asymmetrisk tagprofil og dobbelthøje kviste, hvilket virker dominerende i området, og de store vinduespartier og altaner harmonerer ikke med områdets eksisterende bygninger. Byggeriets massivitet er fremmed for områdets historiske bygninger og karakter af historisk havnemiljø. Byggeriet vil medføre, at områdets karakter ændres i strid med lokalplanens formål, og arkitekturen vil falde uden for den øvrige byggestil og virke skæmmende på den nuværende harmoniske fremtoning. Henviser endvidere til publikationen ”Den Nordlige del af Langelinieparken” udgivet af (daværende) Plan- og Ejendomsdirektoratet i 1995, og den heri indeholdte beskrivelse af bygningsmiljøet i ”Tulipanen”. Endvidere anføres, at ØK’s ejendom vil blive sat i skyggen af byggeriet, som vil forringe den arkitektoniske værdi og fortællingen om havnens kulturhistoriske betydning. Hertil kommer, at byggeriet vil virke dominerende i forhold til Kastellet. Byggeriet, som udføres med høj kælder og 3 etager samt tagetage i 2 plan, er således i strid med planens principper. Endvidere bemærkes, at de i naboorienteringen viste skygger ikke er korrekte, ligesom der ikke indgår oplysninger om byggegrundens størrelse, så det er muligt at tjekke den oplyste bebyggelsesprocent.

Der gøres indsigelse mod dispensation fra naturbeskyttelseslovens fortidsminde- og søbeskyttelseslinjer. Det anføres, at der generelt gælder en restriktiv praksis for dispensationer, især i forhold til fortidsmindebeskyttelseslinjen, og der vil således ikke lovligt kunne dispenseres fra beskyttelseslinjerne til byggeriet.

Det anføres om kommunens rolle, at kommunen, som ejer 55 pct. af By & Havn (grundejer), har en økonomisk interesse i byggeriets etageantal, da grundprisen fastsættes efter antal mulige etagemeter. Dette stiller særlige krav til kommunes myndighedsudøvelse i sagen og burde være oplyst i naboorienteringen.

Til sidst fremgår, at ØK forventes at blive partshørt om eventuelle dispensationer fra hhv. fortidsminde- og søbeskyttelseslinjen.

33. E-mail af 11. juni 2012 fra Sebina Harder, Advokatfirmaet Plesner, Amerika Plads 37, 2100 København Ø

Sebina Harder gør på vegne af ØK’s Almennyttige Fond indsigelse mod byggeriet og dispensationen. ØK’ Almennyttige Fond ejer Asia House, som er den bevaringsværdige naboejendom Indiakaj 16, som er i tre etager og bl.a. benyttes til arrangementer, som kan styrke båndene mellem Danmark og Asien.

Indsigelsen i øvrigt er i det væsentligste er enslydende med henvendelse nr. 32, som der derfor henvises til.

Af indsigelsen fremgår til sidst, at ØK’s Almennyttige Fond forventes at blive parthørt om eventuelle dispensationer fra hhv. fortidsminde- og søbeskyttelseslinjen.

34. *E-mail af 11. juni 2012 fra Sebina Harder, Advokatfirmaet Plesner, Amerika Plads 37, 2100 København Ø*

Sebina Harder gør på vegne af E/F Indiakaj, E/F Capellakaj og E/F Langelinie indsigelse mod byggeriet og dispensationen.

Indsigelsen i øvrigt er i det væsentligste enslydende med henvendelserne nr. 32 og 33, som der derfor henvises til.

Af indsigelsen fremgår til sidst, at E/F Indiakaj, E/F Capellakaj og E/F Langelinie forventes at blive partshørt om eventuelle dispensationer fra hhv. fortidsminde- og søbeskyttelseslinjen.

35. *E-mail af 11. juni 2012 fra John Michael Jensen (adresse er ikke oplyst)*

John Michael Jensen er som beboer i området ked af det planlagte byggeri i "Tulipanen". Byggeriet virker økonomisk "optimeret" og uden omtanke for områdets historie, Kastelets nærhed og områdets rekreative kvaliteter. Lejlighederne er uden bopælspligt, så kommunen ikke modtager skatteindtægter fra de kommende beboere, og der er i dag tomme boliger i området. Håber, at kommunen vælger at bibeholde områdets rekreative kvaliteter og ikke gennemfører byggeriet.

36. *E-mail af 11. juni 2012 fra Marianne og Poul Hansen, Indiakaj 3, 2100 København Ø*

Marianne og Poul Hansen gør indsigelse mod dispensationen. Der ikke alene bygges højere end tilladt, men tagudformningen vil omklamre de bestående bygninger, som efterfølgende vil fremtræde uden særpræg, som lokalplanen netop tilsigter at beskytte. Desuden bygges der i strid med beskyttelseslinjerne. I stedet skulle voldanlægget rekonstrueres, som det er sket ved Kongeporten, det ville være en gevinst for kommende generationer.

37. *E-mail af 11. juni 2012 fra Michael Svendsen og Mai Nielsen, Indiakaj 7, 4. th., 2100 København Ø*

Michael Svendsen og Mai Nielsen er imod dispensationen, da byggeriet vil spolere området op mod Kastelet, som mange nyder til gåture mv. Der er allerede for meget trafik i området, og projektet vil medføre endnu mere. I stedet for boliger uden bopælspligt skulle der åbnes op mod Kastelet og havnen med lav og rigtig placeret bebyggelse.

38. *E-mail af 11. juni 2012 fra Scott, Indiakaj, 2100 København Ø*
Scott anfører, at der er nok byggeri allerede, og at man hellere skal stoppe al trafik og lave parkeringspladser.

39. *E-mail af 11. juni 2012 fra Ulla Primdal, Indiakaj 13. 2. mf., 2100 København Ø*

Ulla Primdal gør indsigelse mod dispensationen. Indsigelsen er enslydende med henvendelse nr. 30, som der derfor henvises til.

40. E-mail af 11. juni 2012 fra Signe Vognsen, Indiakaj 11, 1. th.,
2100 København Ø

Signe Vognsen gør indsigelse mod dispensationen begrundet med, at byggeriet er i strid med lokalplanen, og at der ikke er gyldig hjemmel til at fravige lokalplanen.

41. E-mail af 11. juni 2012 fra Michael Saaby Wendt, Midtermolen 6,
4. th., 2100 København Ø

Michael Saaby Wendt gør indsigelse mod dispensationen bl.a. fordi: Kommunen har en dobbeltrolle som medejer af By & Havn, det ikke er oplyst, om grundsalget har været i offentligt udbud, det ikke vides om der er undersøgt alternative løsninger, der er bedre for områdets beboere mv., projektet er "tilpasset" siden det oprindelige projekt, at det virker nedladende over for skattebetalende borgere, at de marginaliseres i forhold til boligejere uden bopælspligt, byggeriet ligger inden for beskyttelseslinjerne og kræver dispensation herfra, der ikke tages hensyn til beboere, der får frataget deres udsigt og forringet deres ejendomsværdi, der opføres et stort antal boliger i Nordhavn.

42. E-mail af 11. juni 2012 fra Troels Posborg, Indiakaj 11, 1. tv.,
2100 København Ø

Troels Posborg gør indsigelse mod dispensationen begrundet med: Der er ikke behov for yderligere boliger i området, da der er tomme boliger eller boliger til salg, byggeriet strider mod lokalplanen og konsekvenserne for naboerne er nedtonede, områdets herlighedsværdi bliver ikke højnet af tættere bebyggelse, området bliver trafikalt presset og støjbelastningen øges betydeligt, profitmaksimering på bekostning af det eksisterende miljø og de nuværende beboere, områdets attraktive værdi for beboere og turister ikke øges ved nybyggeri i fredede områder og mellem fredede bygninger.

43. E-mail af 11. juni 2012 fra Bo Bennetsen, Indiakaj 5, 2100 København Ø

Bo Bennetsen gør indsigelse mod byggeriet begrundet med, at bebyggelsens omfang og højde vil ødelægge områdets harmoni og være en skændsel mod ØK's bygninger på Indiakaj, bebyggelsen vil medføre mere trafik til området, at det må betragtes som tvivlsomt, at kommunen som aktionær (i By & Havn?) giver dispensation og dermed opnår en økonomisk gevinst, at området er et af de sidste i denne del af byen, der kan udlægges til rekreative formål til glæde for beboerne.

44. E-mail af 11. juni 2012 fra Eske Munch, Indiakaj 7, 2. th., 2100 København Ø

Eske Munch udtrykker utilfredshed med byggeriet. Anfører, at området omkring Kastellet ikke må smadres af dette byggeri, at byggeriet trafikalt er en katastrofe, da Indiakaj er hårdt plaget i forvejen, at kommunen indirekte har økonomiske interesser i sagen.

45. E-mail af 12. juni 2012 fra Per Rasmussen, Midtermolen 10, 1. tv., 2100 København Ø. (Henvendelsen er modtaget efter udløbet af høringsfristen)

Per Rasmussen anfører, at der ikke skal bygges yderligere, da der er nok ledige lejligheder i forvejen, og at han er ked af, at der skal bygges i et rekreativt område.

Temaer i henvendelserne og forvaltningen bemærkninger hertil

I de modtagne henvendelser ved naboorienteringen fremføres generelt synspunkter, der kan rubriceres under nedenstående temaer A-I. Forvaltningens bemærkninger er knyttet til de enkelte temaer.

A. *Projektets forhold til lokalplanen, herunder planens principper.*
(Henvendelserne nr. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44 og 45)

Bemærkninger:

Det ansøgte nybyggeri placeres i ”Tulipanen” (området syd for India-kaj) i område I i lokalplan nr. 197 ”Søndre Frihavn”, der er endeligt vedtaget af Borgerrepræsentationen 5. december 1991 og bekendtgjort 12. december 1991.

I lokalplanen fastlægges området til boliger og serviceerhverv med en fordeling på 40/60 pct. af etagearealet (§ 4, stk. 1, pkt. a, b og c). Bebyggelsesprocenten er højst 150. I ”Tulipanen” må bebyggelse opføres i højst 3 etager med udnyttet tagetage. Nybyggeri må kun opføres indenfor det på tegning nr. 26.350 angivne byggeområde (byggefelt) og skal efter Magistratens (nu Teknik- og Miljøforvaltningens) nærmere godkendelse placeres under hensyntagen til eksisterende, bevaringsværdige bygninger og voldterrænet (§ 6, stk. 1, pkt. a og c). Bygningernes materialer, udformning, farve og øvrige ydre fremtræden skal efter Magistratens (nu Teknik- og Miljøforvaltningens) skøn være samstemmende med omgivelserne og områdets karakter, og eksisterende bebyggelse må i nævnte henseender ikke ændres uden Magistratens (nu Teknik- og Miljøforvaltningens) tilladelse. I ”Tulipanen” skal bebyggelsen udformes med sadeltag eller anden form for tagopbygning, der efter Magistratens (nu Teknik- og Miljøforvaltningens) skøn harmonerer med tagformerne på den omgivende bebyggelse (§ 7, stk. 1). Friarealet skal udgøre 40 pct. af boligetagearealet, og parkeringsdækningen skal være 1 parkeringsplads pr. 100 m² etageareal. Mindst 2/3 af parkeringspladserne skal etableres i underjordisk anlæg (§ 11, stk. 1 og 2)

Lokalplanens principper fremgår først og fremmest af formålsbestemmelsen i § 1. Heraf fremgår bl.a., at formålet med planen er at bebyggelsen ved sin struktur viderefører Frihavnens oprindelige bebyggelses hoveddisponering og dermed relationerne til området omkring Dampfærgevej. (Denne del af formålsbestemmelsen retter sig mod hele lokalplanområdet). Endvidere er det formålet at sikre, at nybyggeriet gives en høj arkitektonisk kvalitet, herunder at nybyggeri

i området syd for Hovedvej (nu Indiakaj) udformes under særlig hensyntagen til det nuværende bygningsmiljøs kvaliteter samt voldterrænet. (Sidste led i denne del af formålsbestemmelsen retter sig specifikt mod ”Tulipanen”)

Nybyggeriet består af 3 huse med et etageareal på i alt ca. 4.750 m² indeholdende 34 boliger fordelt på 3 etager og tagetage i 2 plan. Boligstørrelserne er fra 82 til 196 m² med en gennemsnitsstørrelse på 140 m². Husene står på et 1,2 m høj plateau med haveanlæg ovenpå og parkeringskælder nedenunder, hvis loft ligger 80-90 cm over terræn, hvorved kælderen ikke medregnes som etage iht. Bygningsreglementet. Parkeringskælderen rummer 46 pladser.

Nybyggeriet placeres på et areal, der i dag overvejende er indrettet som asfalteret parkeringsplads. Placeringen ligger inden for det i lokalplanen fastlagte byggeområde (byggefelt), hvor husene er indpasset i områdets eksisterende retvinklede bebyggelsesplan. Der indgår to nye pladسدannelser ved overgangen mellem ny og gammel bebyggelse. Nybyggeriet afrunder den eksisterende bebyggelse i den østlige del af ”Tulipanen” på samme måde som den i 2004 opførte børneinstitution afrunder bebyggelsen i den vestlige del. Efter nybyggeriet vil bebyggelsesprocenten for ”Tulipanen” som helhed være 51. Byggegrunden forudsættes udstykket med en størrelse, så lokalplanens bebyggelsesprocent på 150 og friarealprocent på 40 overholdes.

Nybyggeriets udtryk er præget af tyngde med facader i røde tegl og partier i mønstermurværk samt tage beklædt med skifer, så der opnås et slægtskab med de gamle bygninger. Tagene fremstår med et asymmetrisk tagprofil og dobbelthøje ”kvistovenlys” i de stejle tagflader mod nord og vest. Mod syd og øst åbner husene sig med tagterrasser i forbindelse med tagboligerne og altaner i de øvrige etager med et udhæng på kun 1 m for at understrege husenes pakhuslignende karakter.

Nybyggeriet er i 3 etager og tagetage i 2 plan, idet tagboligerne indrettes med en indskudt etage på ”spidsloftet”. Bygningshøjden er 18 m, hvilket er ca. 2 m lavere end den eksisterende bebyggelse på den anden side af Indiavej. Etageantallet afviger fra lokalplanen og forudsætter derfor dispensation. Som det fremgår af den udsendte naboorientering kan forvaltningen anbefale dispensation begrundet med:

- Nybyggeriets indpasning og skala, herunder bygningshøjden, harmonerer med den gamle frihavnsbebyggelse, der er præget af bygninger af varierende højde med de højeste bygninger (op til ca. 20 m) ved Forbindelsesvej og Indiavej, der er nabo til nybyggeriet. Tagetagen udføres med udnyttet ”spidsloft”, der er et allerede forekommende træk ved flere af områdets gamle bygninger, og som ikke medfører større bygningshøjde, end hvis tagetagen kun bestod af ét lag. Det asymmetriske tagprofil udgør en nutidig tolkning af de store rejste tage på de omliggende gamle bygninger.

- Nybyggeriets materialeholdning og facadeudtryk respekterer samspillet med de gamle frihavnsbygninger, der er præget af kompakte rødstensbygninger med skiferbeklædte tage.
- Nybyggeriets placering, skala og udformning tager hensyn til samspillet med det fredede voldterræn, herunder ved kig gennem bebyggelsen til og fra voldterrænet.

Det bemærkes, at ”Tulipanen” i Kommuneplanens rammer ligger i et C2*-område, der er fastlagt til boliger og serviceerhverv med en maksimal bebyggelsesprocent på 150 og en maksimal bygningshøjde på 24 m.

Opførelse af boligbyggeri med den omhandlede placering er i overensstemmelse med lokalplanen. Forvaltningen vurderer, at det ansøgte nybyggeri med sin struktur, skala, herunder bygningshøjde, udformning, herunder tagform, samt øvrige ydre fremtræden lever op til lokalplanens formål om, at nybyggeri i ”Tulipanen” skal være af høj arkitektonisk kvalitet og udformes under særlig hensyntagen til den nuværende bygningsmiljøets kvaliteter samt voldterrænet. Det bemærkes, at nybyggeri ikke ønskes udformet som en pastiche, men som en nutidig tolkning af områdets gamle bygninger og således, at byggeriet udtrykker karakteren af tidssvarende boligbebyggelse, jf. kommunens arkitekturpolitik. Det bemærkes endvidere, at nybyggeriet med sin skala harmonerer med områdets eksisterende bygninger, herunder de to bevaringsværdige nabohuse, Indiakaj 16 og 20.

Forvaltningen vurderer på den baggrund, at dispensationen ikke er i strid med lokalplanens principper, hvorfor dispensationen kan meddeles i henhold til planlovens § 19, stk. 1.

B. Forholdet til naturbeskyttelseslovens beskyttelseslinjer. (Henviselserne nr. 4, 7, 9, 10, 17, 18, 20, 23, 24, 26, 27, 28, 30, 31, 32, 33, 34, 36, 39, 41 og 42)

Bemærkninger:

En overvejende del nybyggeriet placeres inden for naturbeskyttelseslovens fortidsmindebeskyttelseslinje henholdsvis søbeskyttelseslinje omkring Kastellet's voldgrav og voldanlæg og forudsætter derfor dispensation fra disse beskyttelseslinjer i henhold til reglerne i naturbeskyttelseslovens § 65, stk. 2, hhv. stk. 3. Dispensation meddeles af kommunen (Teknik- og Miljøforvaltningen, Center for Byggeri). Ved stillingtagen til dispensation fra fortidsmindebeskyttelseslinjen vurderes projektets indflydelse på fortidsmindets betydning i landskabsbilledet samt ind- og udsyn fra fortidsmindet. I forbindelse med dispensation fra beskyttelseslinjerne foretages høring af Kulturstyrelsen. Når dispensationen er givet, underretter kommunen nærmere bestemte myndigheder og interesseorganisationer herom med oplysning om mulighed for at påklage afgørelsen til Natur- og Miljøklagenævnet.

Inden behandlingen af dispensationerne fra beskyttelseslinjerne ønsker forvaltningen at afvente Teknik- og Miljøudvalgets afgørelse om di-

spensationen fra lokalplanen. Dispensation i h.h.t. naturbeskyttelsesloven meddeles efter sædvanlig praksis af forvaltningen, når der er givet dispensation fra en lokalplan.

I relation til det i nogle af indsigelserne anførte om, at naboorienteringen ikke omtaler dispensationerne fra fortidsminde- og søbeskyttelseslinjerne, skal det bemærkes, at naboorienteringen alene omhandler dispensationen fra lokalplanen i relation til planlovens regler herom, mens dispensation fra naturbeskyttelseslovens fortidsminde- og søbeskyttelseslinjer som nævnt ovenfor gives af kommunen i henhold til naturbeskyttelseslovens regler, der indeholder en anden procedure, som ikke omfatter en forudgående naboorientering. Når forholdet til fredningslovens (nu naturbeskyttelseslovens) fortidsminde- og søbeskyttelseslinjer er nævnt i lokalplanens § 13, har dette alene en ”oplysende” karakter i relation til tilladelse fra andre myndigheder.

C. Boligernes status. (Henvendelserne nr.11, 18, 25, 27, 29 og 37)

Bemærkninger:

Lokalplanen indeholder ikke krav om, at boliger skal være helårsboliger. Imidlertid har bygherren oplyst, at han agter at tinglyse en deklaration på ejendommen om, at boligerne indrettes til helårsbeboelse.

D. Parkeringspladserne i den sydlige del af ”Tulipanen”. (Henvendelserne nr.2,18, 26, 27og 29)

Bemærkninger:

I projektet indgår en forøgelse af antallet af parkeringspladser i ”Tulipanen” med i alt 71 nye pladser på terræn bl.a. ved ændring fra parallelparkering til vinkelret parkering, mens der nedlægges 68 pladser som følge af nybyggeriet. I den sydligste del af ”Tulipanen” inddrages fortovsarealet i den østlige side af Forbindelsesvej for at kunne indrette 25 vinkelrette parkerings pladser, hvor der i dag er ca. 10 parallelle parkeringspladser. Idet der allerede er en væsentlig overforsyning af parkeringspladser i området i forhold til lokalplankravet, kan forvaltningen ikke godkende indretningen af vinkelret parkering i den østlige side af Forbindelsesvej, men vil kræve at den nuværende parkeringsindretning med fortov opretholdes. Der udgår hermed 15 pladser, således, at der netto sker en reduktion med 12 pladser på terræn. Der vil herefter fortsat være en væsentlig overforsyning i forhold til lokalplankravet på 1 plads pr. 100 m² etageareal. Lokalplanen giver imidlertid ikke hjemmel til at kræve de nuværende lovligt indrettede parkeringspladser nedlagt og arealet indrettet som grønt område.

E. Trafikforhold. (Henvendelserne nr.27, 37, 38, 42, 43 og 44)

Bemærkninger:

Det omhandlede boligbyggeri vurderes at generere ca. 140 bilture i døgnet. I forhold til den nuværende trafik på Indiakaj på skønsmæssigt 4-5.000 biler i døgnet udgør dette en helt ubetydelig merbelastning.

F. Solskygger på situationsplan. (Henvendelserne nr.10, 23, 32, 33 og 34)

Bemærkninger:

Den i naboorienteringen viste situationsplan er udarbejdet af PLH Arkitekter, som har oplyst, at situationsplanens slagskygger ikke er et rigtigt skyggediagram. De viste skygger svarer dog tilnærmelsesvis til skyggerne pr. 1. juli kl. 11.30. Skyggerne er konstrueret ud fra en 3D-computermodel og er som sådan teknisk set korrekte.

G. Udsigts- og skyggeforhold samt værditab på boliger. (Henvendelserne nr.7, 8, 19, 20, 21, 22, 31, 32, 33 og 34)

Bemærkninger:

Ændrede udsigts- og skyggeforhold må anses for et grundvilkår i en storby i udvikling. I relation til eventuel værdiforringelse af de omliggende ejerlejligheder og evt. erstatningsspørgsmål i den forbindelse skal bemærkes, at kommunen i.h.t. planloven har bemyndigelse til vedtagelse af lokalplaner og den efterfølgende administration heraf, herunder ved meddelelse af dispensation i henhold til planlovens regler herom, at fastlægge bestemmelser for bebyggelsens anvendelse og omfang. En sådan lovlig regulering af ejendomsforholdene medfører ingen erstatningsforpligtelse, idet der herved ikke sker indgreb i tilsikrede rettigheder, herunder f.s.v.a. udsigts- og skyggeforhold.

H. Kommunens myndighedsrolle, herunder forholdet til By & Havn. (Henvendelserne nr.4, 6, 9, 11, 14, 16, 17, 18, 19, 23, 26, 27, 30, 32, 33, 34, 39, 41, 42, 43 og 44)

Bemærkninger:

Bygherren, Tulipanen ApS, har indgået en købsaftale om byggeretten med By & Havn som grundejer. Udviklingsselskabet By & Havn I/S ejes af Københavns Kommune (55 pct.) og Staten (45 pct.). Selskabets formål er fastsat i lov om Metroselskabet I/S og Arealudviklingsselskabet I/S og er primært at udvikle arealerne i Ørestad og Københavns Havn samt at forestå havnedrift via datterselskabet Copenhagen Malmö Port. Selskabet drives på et rent forretningsmæssigt grundlag, og selskabets økonomi er helt adskilt fra kommunens økonomi. Der er således ikke tale om, at kommunen som sådan opnår nogen fortjeneste ved selskabets salg af byggegrunde, ligesom der ikke er tale om, at kommunens medejerskab har nogen indflydelse på kommunens rolle som myndighed. I nærværende sag er kommunens/forvaltningens sagsbehandling sket ud fra helt sædvanlig forvaltningsmæssig praksis med vægt udelukkende på saglige hensyn og uden nogen begunstiggelse af hverken bygherren eller By & Havn.

I. Sagens forløb og forvaltningens sagsbehandling, herunder den udsendte naboorientering. (Henvendelserne nr.23, 26, 27, 28, 30, 41 og 42)

Bemærkninger:

Ultimo september 2011 bliver Center for Bydesign (CBD) på et møde ønsket af bygherren og dennes arkitekt (PLH) præsenteret for projekt "Kastelshusene" i 5½ etage. Det fremgår af CBD's referat af mødet, at man umiddelbart er overvejende positiv over for projektet, men ønsker det ene hus reduceret med 1 etage, ligesom det fremgår, at projektet kræver dispensation fra lokalplanen og beskyttelseslinjerne omkring Kastellet. Den 3. januar 2012 bliver CBD kontaktet af en beboer i E/F Indiakaj 9-13 om, at Nybolig har sat lejlighederne i projektsalg, og at projektet er fremlagt på Nyboligs hjemmeside. På dette tidspunkt har der ikke været yderligere kontakt mellem CBD og bygherren siden mødet i september, ligesom der ikke er modtaget byggeansøgning. CBD kontakter derfor bygherren med opfordring til, at projektet fjernes fra Nyboligs hjemmeside, da der ikke har været foretaget nogen sagsbehandling endside givet nogen form for myndighedstilladelser til projektet. Den 6. januar fremsender PLH ansøgning om byggetilladelse og dispensation. Ved den efterfølgende sagsbehandling føres drøftelser med bygherren og PLH om bearbejdning af projektet, herunder reducere af etageantallet. Den 18. april fremsender PLH fornyet byggeansøgning omhandlende det aktuelle projekt. Det bemærkes, at forløbet med trinvis drøftelser frem mod en kvalificering af projektet har fulgt sædvanlig praksis ved denne karakter af projekter.

Under sagsforløbet har CBD haft løbende kontakt telefonisk og via e-mail med beboere i området og har i den forbindelse givet alle relevante oplysninger, ligesom der har været givet løbende aktindsigt via advokat. En enkelt beboer har telefonisk anmodet CBD om et møde om sagen, men CBD fandt ikke, at der var grundlag for afholdelse af et sådant møde, da der på det pågældende tidspunkt ikke var taget stilling til det ansøgte projekt, og da der senere ville blive udsendt naboorientering om dispensationen fra lokalplanen under forudsætning af, at CBD i øvrigt kunne anbefale dispensation til projektet.

På ovennævnte baggrund vurderer forvaltningen, at man i sagsforløbet har udvist behørig imødekommenhed over for beboerne i området.

Det skal oplyses, at der løbende har været taget stilling til anmodninger fra ejerforeninger m.fl. om partsstatus i sagen i henhold til bestemmelserne herom forvaltningsloven.

Med hensyn til den udsendte naboorientering, vurderer forvaltningen, at den heri indeholdte beskrivelse af projektet både i tekst og illustrationer giver et dækkende og retvisende billede af nybyggeriet og dets relationer til omgivelserne. Det bemærkes, at der ved en beklagelig fejl fremgår en forkert adresse på byggegrunden på folderens forside, nemlig Indiakaj 2, 3 og 4, hvor der rettelig skulle stå Indiavej 2, 3 og 4. Luftfotoet på forsiden med angivelse af byggegrundens placering efterlader dog ingen tvivl om nybyggeriets beliggenhed. Desuden er der ved en beklagelig fejl benyttet en forkert bundtekst i folderen.

Med hensyn til den manglende omtale i naboorienteringen af forholdet til naturbeskyttelseslovens beskyttelseslinjer henvises til bemærkningerne herom under pkt. B.