



Forvaltningens bemærkninger til høringsvar

Forvaltningen har foretaget en naboorientering i henhold til planloven i perioden 3. – 23. juli af 233 høringsberettigede. Der er ikke foretaget en supplerende partshøring efter forvaltningsloven, idet det er vurderet, at ingen i området er væsentligt individuelt berørt. Vi har i høringsperioden modtaget 14 høringsvar, hvoraf halvdelen af disse i overvejende grad er positivt indstillet over for projektet. Der er modtaget en enkelt henvendelse fra en lejer af et erhvervslejemål, som først har modtaget brevet med orienteringen via udlejer den 17. juli 2015. Der er tilkendt en fristforlængelse til den 5. august 2015 i overensstemmelse med de almindelige forvaltningsretlige regler herom.

Der er således 7 reelle indsigelser mod projektet, som kommenteres i det følgende.

Værdiforringelse og skygge-/lysforhold

I relation til værdiforringelse af ejendomme er dette ikke et forhold, som forvaltningen skal tage stilling til efter hverken byggelov eller planlov. Naboer og andre berørte af et byggeri har altså ikke krav på erstatning, når forvaltningen har handlet inden for den vedtagne lovgivning. Lokalplanlægning er i øvrigt generelt erstatningsfri regulering, hvorfor der som altovervejende hovedregel ikke kan tilkendes erstatning.

Projektet placeres på vandet ca. 12 m fra den nærmeste ejendom ved Kalvebod Brygge 35-37 og ca. 40 - 55 m fra de næste ejendomme, og det er blot 6 m over havniveau. Det vurderes derfor ikke at have en væsentlig negativ effekt for ejendommenes dagslysforhold, herunder særligt i forhold til stueetagen på ejendommen Kalvebod Brygge 35.

Cykelparkering, affaldshåndtering og kloakforhold

I forhold til cykelparkering og affaldshåndtering håndteres dette på Urban Riggers eget område og altså ikke på kajarealet. Pladser til cykelparkering er illustreret på tegningsmaterialet i bilag 1 side 11. De omkringliggende erhvervsjendomme bliver således ikke berørt med øget belastning af cykler eller affaldscontainere. Der etableres ikke kloaktilslutning til det konkrete projekt, men derimod en samletank.

Placeringen i erhvervsområdet

En del af indsigelserne retter en kritik mod projektets placering, der findes malplaceret og forfejlet, da der er tale om et erhvervsområde. Det må hertil bemærkes, at lokalplanområdet siden lokalplanens

28-07-2015

Sagsnr.
2015-0151542

Dokumentnr.
2015-0151542-4

Sagsbehandler
Jacob Uhrskov Egholm

Byggetilladelser Indre

Njalsgade 13
Postboks 416
2300 København S

Telefon
3366 3729

E-mail
B80P@tmf.kk.dk

EAN nummer
5798009493149

vedtagelse har undergået væsentlige forandringer. I kort afstand fra Kalvebod Brygge er der etableret et stort shoppingcenter med biografier mv., og i samme område ved Havneholmen er der opført et stort antal boliger, som via Bryggebroen er forbundet med Islands Brygges lange strækning med tilsvarende nyopførte boliger. Da projektet således er omkranset af boligbebyggelse vurderer forvaltningen, at placeringen er hensigtsmæssig. Dette må sammenholdes med, at placeringen er tæt på centrum med en lang række uddannelsesinstitutioner for de unge, gode transportmuligheder via Dybbølsbro Station samt mulighed for indkøb, shopping og andre serviceerhverv. Endelig er det væsentligt, at forvaltningen gennem kommuneplanens rammebestemmelse har tilsigtet, at en eventuel fremtidig lokalplanlægning skal foretages ud fra S2-ramme (serviceerhverv), hvor der kan etableres op til 25 % boliger.

I forhold til bemærkningen vedrørende projektets indgreb i de sparsomme kajarealer må der henvises til, at ændringen i kajarealet alene består i en fastgørelse af anløbsbroen. Der foretages således ikke indgreb i arealet på kajen ved opsætning af skure eller andet.

Høringsperiode og høringsform

Enkelte indsigelser er kritiske over for høringsperioden, og der klages over, at forvaltningen ikke har partshørt ejeren af ejendommen Kalvebod Brygge nr. 39.

Høringsfristen er fastsat direkte i planloven og er 2 uger, jf. planlovens § 20, stk. 1. I den konkrete sag er høringsfristen netop af hensyn til sommerferien forlænget fra 14 til 20 dage. Det bemærkes dog, at forvaltningens breve bliver sendt til såvel borgernes som til virksomhedernes digitale postkasse, og at der er pligt til at gøre sig bekendt med indholdet uanset ferier, tekniske problemer eller lignende. Det fremgår således af bemærkningerne til Lov om offentlig digital post, at adressaten bærer risikoen for ikke at gøre sig bekendt med indholdet af post i vedkommendes digitale postkasse.

I relation til manglende partshøring af ejendommen i nr. 39 kan det oplyses, at der alene er foretaget en naboorientering i henhold til planloven. Denne foretages efter de kriterier, der fremgår af planlovens § 20, stk. 1, der meget præcist fastlægger, hvem der skal orienteres, før der meddeles dispensationer.

En supplerende partshøring efter forvaltningsloven kræver derimod en mere selvstændig vurdering af, hvorvidt en nabo eller andre kan siges at være væsentligt individuelt berørt af det konkrete byggeri. Det kræver således en væsentlig påvirkning, og da projektet har et begrænset omfang, er placeret ude i vandet og i en afstand på 40-50

meter fra ejendommen i nr. 39, er det vurderet, at der ikke er grundlag for at foretage partshøring.

Tinglyst servitut

Det er korrekt, at der er tinglyst en servitut på hver ejendom, der regulerer forholdet mellem det tidligere Københavns Havn og den enkelte bolværksejer. Derfor kræver meddelelse af byggetilladelse også samtykke fra begge parter, hvilket er indhentet. Forvaltningen tilsidesætter derfor ikke den pågældende servitut med dispensationerne, men sikrer tværtimod, at der er givet fuldmagt fra de relevante parter.

Formelle planmæssige forhold

En enkelt af indsigelserne vedrører forvaltningens dispensationskompetence, og det gøres gældende, at forvaltningen overskrider denne kompetence, idet en del af dispensationerne er i strid med lokalplanens principper. En anden indsiger henviser til denne indsigelse og erklærer sig enig heri. Der henvises desuden til lokalplanvejledningen for husbåde.

Det er korrekt, at forvaltningen ikke kan dispensere fra en lokalplans principper, jf. planlovens § 19. Den udsendte naboorientering skulle ej heller forstås således, at der dispenseres direkte fra anvendelsesbestemmelsen, der fastlægger området til erhverv.

Der dispenseres fra lokalplanens § 10, stk. 8, og det er i den forbindelse vurderet, at anvendelsesbestemmelsen ikke regulerer anvendelsen af de skibe eller husbåde, der efter § 10, stk. 8, kan henlægges permanent. Denne vurdering understøttes af, at formålsbestemmelsen fastlægger, at formålet bl.a. er at muliggøre, ”at kajarealerne langs den sydlige del af Kalvebod Brygge, der har mistet deres erhvervshavnemæssige betydning, og fremtidige opfyldte arealer langs hermed kan anvendes til erhverv.” Det er således alene selve kajarealerne og eventuelt opfyldte arealer, der søges reguleret i lokalplanens anvendelsesbestemmelse, men derimod ikke anvendelsen af selve vandarealerne, herunder anvendelsen af de skibe, der efter § 10, stk. 8, kan henlægges permanent. Det fremgår i øvrigt af de bebyggelsesregulerende bestemmelser i § 6, stk. 2, litra b, at bebyggelse skal opføres ”*langs Kalvebod Brygge*”, og at der ”*ud mod havneløbet*” skal opføres 3 fremspringende bygninger med et nærmere fastlagt etageantal og bygningshøjde. Sammenholdt med formåls- og anvendelsesbestemmelsen er der altså tale om en tilsigtet regulering af bebyggelsen på land modsat de mere generelle bestemmelser i § 6, stk. 5, litra h, og § 7, stk. 1. Det er væsentligt at holde bebyggelse på land adskilt fra vandarealer, der udgør en del af søterritoriet.

Det anføres endvidere i indsigelsen, at det af vejledning om lokalplanlægning for husbåde til helårsbeboelse fremgår, at placering af husbåde vil kunne have en sådan påvirkning af det omgivne miljø, at det udløser lokalplanpligt.

Forvaltningen vurderer ikke, at det pågældende projekt udløser lokalplanpligt. Dels har lokalplanen indsat en kompetencenorm, der giver muligheden for henlæggelse af skibe af permanent karakter, dels er projektet af så begrænset omfang, at det ikke udgør en væsentlig ændring i det bestående miljø. Der er tale om et mindre projekt med et beskedent boligareal på ca. 300 m², der har ca. samme omfang som husbåden ”UFO”, der er beliggende i umiddelbar nærhed til dette. Det er beliggende ude i vandet langt væk fra erhvervsbyggeriet, og det er kun 6 m over terræn med en mindre tilkobling til kajen uden opstilling af skure og lignende. Endvidere er der tale om 11 ungdomsboliger, der ikke medfører en væsentlig øget trafikbelastning, og projektet er udformet med et maritimt præg, diskret og tilpasset områdets karakter som gammelt havneområde. Det bemærkes herved, at lokalplanområdet har udviklet sig i retning af at være et stort boligområde med en række publikumsorienterede servicefunktioner.

Da der er tale om et nyskabende projekt med en særlig indretning er det dog vigtigt at slå fast, at den ovennævnte vurdering er baseret på en tolkning af den gældende lokalplan for området. Dispensationer til et projekt som dette vil derfor altid være forbundet med en vis risiko, idet Natur- og Miljøklagenævnet kan have et andet syn på, hvordan lokalplanens bestemmelser skal fortolkes, herunder på rammerne af den fastslagne kompetencenorm, og de muligheder og begrænsninger lokalplanen efter deres vurdering måtte indeholde.