



12. februar 2018

Sagsnr.
2018-0058795

Dokumentnr.
2018-0058795-2

Sagsbehandler
Tue Alstrup Avnby

Bilag 5 - Notat om modtagne henvendelser i høringsperioden – tillæg nr. 3 til lokalplan 463 Århusgadekvarteret i Nordhavn.

Der er modtaget 96 henvendelser, jf. bilag 4.

Henvendelser fra myndigheder og andre offentlige instanser

Metroselskabet, henvendelse nr. 28, har kun tekniske bemærkninger, som ikke direkte påvirker indholdet i lokalplantillægget.

HOFOR, henvendelse nr. 95, har ingen bemærkninger til lokalplanforslaget

Andre hørings svar

Østerbro lokaludvalg, henvendelse nr. 96, har tidligere i den interne høring givet udtryk for, at der ikke burde bygges boliger mod gården eller at gården åbnedes mod vandet eller pladsen. Lokaludvalget har efter svar fra kommunen om, at den høje stueetage ikke bruges til boligformål, at gården hæves og at lysindfaldet skal leve op til reglerne for dagslys, frafaldet sin indsigelse. Lokaludvalget er glade for og bakker op om, at der kommer op til 3 gange så mange ungdomsboliger som oprindeligt planlagt.

På grund af det store antal høringssvar, har forvaltningen foretaget en gruppering af svarene efter nedenstående emner:

- A. **Forhold til Kommuneplan 2015 og de planmæssige rammer**, herunder anvendelse, beboersammensætning, ændring af lokalplanen, tillid til eksisterende lokalplan, forøgelsen i antallet af ungdomsboliger og forhold om friarealer
- B. **Projektet**, herunder husdybde, højde, højdegrænseplan, dagslysforhold, altaner, tæthed, bebyggelsesprocent, størrelsen af byggeri og gårdrum, brandforhold, tilgængelighed, for lidt plads til beboelse, cykelparkering, overholdelse af boligstørrelse for ungdomsboliger, samt støjforhold ved et kollegie
- C. **Området**, herunder huspriser, placering af kollegiet, samt mangler på byrum og bynatur
- D. **Proces**, herunder demokratiske rettigheder, tillid til kommune, lokalplan, politikere og By & Havn, manglende miljøvurdering, samt ikke overholdt lovgivning og misvisende lokalplanforslag

Byplan Nord

Njalsgade 13
Postboks 348
2300 København S

EAN nummer
5798009809452

E. **Andet**, herunder økonomiske interesser og ulovlige byggesager samt en række positive tilkendegivelser

Emnerne og antallet af høringsvar der berører emnet kan ses i tabel 1 herunder.

Tabel 1	
Kategorier/emner	Nummer på høringsvar:
Førhold til Kommuneplan 2015 og de planmæssige rammer:	
Planmæssige målsætninger - beboersammensætning og anvendelse til erhverv	8, 19, 21, 24, 35, 56, 64*, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93
Utilfredshed med lokalplanændring - præmis for køb af bolig og tillid til lokalplan	2, 3, 7, 8, 9, 13, 14, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 27, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 54, 55, 56, 57, 62, 64*, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93
Positiv overfor 100 ungdomsboliger, men ikke 300	3, 7, 8, 10, 16, 17, 18, 20, 22, 23, 27, 30, 32, 34, 37, 38, 40, 43, 47, 49, 50, 54, 56, 58, 60, 61
Friarealer	44, 64*, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93
Projektet:	
Husdybde, højde, højdegrænseplan, dagslys, altaner, tæthed, bebyggelsesprocent, størrelse på byggeri, størrelse på gård	3, 8, 13, 16, 18, 19, 20, 21, 23, 24, 27, 32, 33, 35, 37, 38, 39, 40, 45, 43, 47, 48, 49, 50, 55, 56, 58, 60, 62, 64*, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93
Brandforhold + handicap tilgængelighed	27, 35, 38, 43, 49, 60, 64*, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93
For lidt plads til beboelse, for mange beboere	3, 18, 32, 38, 49, 50, 62,
Overholder ikke boligstørrelse for ungdomsboliger	3, 32, 38, 39,

Cykelparkering/cykelkaos	3, 7, 19, 30, 32, 34, 35, 36, 38, 47, 56, 58, 60, 61, 62, 87
Kollegier - støj, unge, fest	3, 8, 9, 18, 19, 20, 21, 23, 24, 30, 34, 35, 37, 39, 43, 45, 47, 48, 55, 57, 61, 87
Området:	
Huspriser falder	8, 19, 31, 50, 72
Vælge en anden placering	2, 3, 19, 21, 23, 30, 35, 50, 57, 60, 62,
Området mangler byrum og grønt	23, 24, 30, 43, 54,
Proces:	
Demokratiske rettigheder	2, 21, 27, 30, 35, 58, 60, 62
Manglende tillid til kommune, lokalplan, politikere og By og Havn	3, 8, 17, 24, 25, 27, 30, 32, 35, 36, 40, 41, 42, 43, 45, 48, 54, 55, 60, 62, 64*, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93
Manglende miljøvurdering	30,
Ikke overholdt lovgivning og misvisende lokalplanforslag	27, 30, 34, 38, 40, 43, 55, 61, 64*,
Andet:	
Økonomiske interesser NREP , By og Havn, Københavns Kommune	1, 2, 14, 21, 27, 30, 32, 39, 43, 45, 47, 49, 64*, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93
Ulovlige byggesager/dispensationer	8, 13, 27, 30, 32, 60, 62
Positive overfor projektet og flere boliger til unge og studerende	4, 5, 6, 11, 12, 15, 26
* 32 indsigere tilslutter sig hørings svar nr. 64 fra Interlex advokater	47, 48, 50, 60, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93

A. Forhold til Kommuneplan 2015 og de planmæssige rammer

I langt hovedparten af de indkomne hørings svar gives der udtryk for utilfredshed med forslaget til ændring af lokalplanen, herunder at man ikke længere kan have tillid til lokalplanen, som var udgangspunktet for køb af ejendom i kvarteret. Mange giver udtryk for, at byggefeltet var udlagt til erhverv.

Forvaltningens bemærkninger:

Den oprindelige lokalplan 463 "Århusgadekvarteret i Nordhavn" var den første lokalplan i udviklingen af Nordhavn. Den er den første lokalplanmæssige regulering af den strukturplan, som styrer et af

nordens største byudviklingsområder. I udviklingen af et så stort byområde over så mange år, kan det være meget svært at forudse alle problemstillinger og udfordringer. Der er lavet 2 tillæg til lokalplanen. Det første tillæg for den tidligere DLG silo, nuværende The Silo, som var en ændring der muliggjorde boliger og erhverv i siloen, samt en parkeringskælder. Den oprindelige lokalplan fastlagde siloen til offentlige tilgængelige funktioner. Det andet tillæg for byggeri på Redmolens spids, var forudsat i den oprindelige lokalplan, at skulle reguleres ved supplerende lokalplan, derfor udarbejdelsen af tillæg 2.

Det nærværende fremlagte tillæg nr. 3 til lokalplanen er fremsat, fordi Københavns Kommune gerne vil muliggøre et øget antal af ungdoms- og kollegieboliger i København, da der er stor mangel på boliger til unge generelt og konkret i Nordhavn, da kommunen vurderer, at området planmæssigt godt kan rumme en øget andel af disse boliger.

Indsigerne mener generelt, at en tredobling af antallet af ungdomsboliger er for voldsom og vil medføre væsentlige og uforholdsmæssige gener.

Forvaltningens bemærkninger:

Forvaltningen har vurderet, at der godt kan ligge et kollegium i Århusgadekvarteret af den ansøgte størrelse. Det baseres på en sammenligning med øvrige områder i København med kollegier og ud fra en betragtning om, at det styrker bylivet og understøtter blandede byområder at have større kollegier i den tætte by.

Der angives i et høringssvar, at kommuneplanens bebyggelsesprocent på 185 ikke overholdes, da bebyggelsen på byggefeltet overstiger 400 %.

Forvaltningens bemærkninger:

Lokalplanområdet har ikke en fastlagt bebyggelsesprocent, men en maksimal rummelighed på op til 290.000 m² i hele området og i underområde V, hvor byggefeltet ligger, må bebygges op til 68.000 m². Dette overholder den ramme med en maksimal bebyggelsesprocent på 185 i området som er fastlagt i kommuneplan 2015. På byggefeltet hvor kollegiet tænkes placeret, skal der bygges minimum 4.000 m². Den øvre grænse for bebyggelse på byggefeltet er reguleret af de øvrige bebyggelsesregulerende bestemmelser, såsom byggefeltets størrelse, højde, højdegrænseplan.

En række høringssvar angiver, at det øgede antal ungdomsboliger vil forskyde beboersammensætningen i området væsentligt. 26 indsigere er positive over for ungdomsboliger i området, men ikke den stigning der er lagt op til.

Forvaltningens bemærkninger:

Lokalplan nr. 463 muliggør op til 196.000 m² opført eller indrettet til boligformål, hvoraf mellem 2.500 og 5.000 m² vil kunne indrettes til ungdoms- og kollegieboliger. Tillæg 3 til lokalplan 463 ændrer ikke ved lokalplanens omfang af byggeri (etagemetre) og anvendelse, da ungdoms- og kollegieboliger er boliger. Der er alene tale om, at tillægget muliggør en anden fordeling af boligstørrelser med en større andel af ungdoms- og kollegieboliger. Med tillæg nr. 3 forøges andelen af boligetageareal inden for området, der kan indrettes til ungdoms- og kollegieboliger til mellem 7.500 m² og 15.000 m² ud af den samlede rummelighed.

Ved kollegieboliger i størrelsen 25 – 50 m² bruttoetageareal vil der bo 2-4 personer pr. 100 m² etageareal, hvor der i gennemsnit bor mellem 2 og 3 personer pr. 100 m² etageareal i de større familieboliger.

Mange indsigere mener ikke, at friarealkravet på 30 procent er opfyldt for det foreslåede byggeri, da gården bliver mindre og tagterrasserne dermed store.

Forvaltningens bemærkninger:

Friarealets størrelse er fastlagt i lokalplan 463 § 9. Det skal være af størrelsesordenen 30 procent af areal til boliger. Til friarealet medregnes opholdsarealer indrettet på dæk i gårdrum og på større fælles tagterrasser samt den del af de interne veje, der er forbeholdt fodgængere og cyklister, herunder veje udformet som gågader/pladser (eksklusive kørsels- og parkeringsarealer) samt halvdelen af veje fastlagt som opholds- og legeområder.

I byggesagen for kollegiet, skal disse krav til friarealet være opfyldt og påvises.

Der gives udtryk for, at det foreslåede byggeri ikke lever op til kravet til tidssvarende boliger, ved ikke at opfylde kravet på et areal mellem 25 og 50 m² og at det betyder forringede boligforhold. Herudover fremføres, at kollegieboliger, jf. kommuneplanen, skal opføres med en størrelse der giver mulighed for at også par kan bebo denne boligtype.

Forvaltningens bemærkninger:

Forvaltningen har gransket projektet og mener at projektet lever op til kravet om boligstørrelse i kommuneplan 2015. Kravet til boligstørrelsen for kollegium/ungdomsboliger på mellem 25-50 m² er et bruttokrav. Det vil sige, at alle de udlagte fællesarealer som fx køkkener og læsesale er medregnet for værelserne.

Kollegiet er ikke færdigprojekteret, men bygherre oplyser, at det forventes, at de enkelte værelser vil blive mellem 10 og 15 m². En del af disse vil være større, men der er ikke planlagt egentlige parboliger. Hertil skal tillægges andelen af fællesarealer. Der kan ikke i lokalplanen stilles krav til indretningen af bygningerne, herunder f.eks. til parboliger..

I kommuneplanens rammer for lokalplanlægningen, anføres der i bestemmelserne for kollegie- og ungdomsboliger følgende:

”Kollegie- og ungdomsboliger skal have en størrelse mellem 25 og 50 m² bruttoetageareal med mindre særlige bygningsmæssige forhold hindrer dette. Kollegie- og ungdomsboliger kan etableres i B-, C-, S-, O-områder, hvor den tilladte bebyggelsesprocent i kommuneplanen er mindst 110, samt i de rammeområder i centrum af byen, der er friholdt for standardiserede bestemmelser, samt i V-områder (som ikke har en bebyggelsesprocent). Kravet til lokalisering kan dog fraviges ved omdannelse af ældre- og plejeboliger. Kollegie- og ungdomsboliger kan etableres ved nybyggeri, ved omdannelse samt ved ommærkning af almene boliger. Ommærkning af almene boliger reguleres ikke i kommuneplanen, men i almenboligloven.”

Der kan således ikke stilles krav om parboliger i lokalplanen.

B. Projektet

Husdybde:

En lang række indsigere modsætter sig den foreslåede forøgelse af husdybden med henvisning til, at alle andre byggefeltet skal overholde 12 meter for boliger, fordi det menes at husdybden og højdegrænseplanet er fastsat for at tilgang af dagslys kan overholdes. Der menes ikke at være nogen saglig og planlægningsmæssig begrundelse for den øgede husdybde og derfor angives at det må være fordi man kan få plads til flest mulige boligenheder og at der ikke lovligt kan foretages en sådan bygningsregulering på lokalplanniveau med begrundelse i det påtænkte byggeris indre design.

Forvaltningens bemærkninger:

Forvaltningen har modtaget et forslag til et kollegiebyggeri på det angivne byggefelt. Ansøgningen indeholder et byggeri, der overskrider den fastsatte maksimale bygningsdybde, fordi byggeriet er disponeret med kollegieværelser mod gården og gaden og med en central korridor gang. Forvaltningen har derefter vurderet de fordele og ulemper ved en øget husdybde såsom dagslysforhold i forhold til byggeriets disponering, gårdrummets størrelse og anvendelse, samt byggeriets rumlige udformning, for at afgøre om forvaltningen vil fremme ønsket om øget husdybde. Heri indgår en vurdering af det oprindelige krav på maksimalt 12 meters husdybde, som er tiltænkt gennemlyste familieboliger. Forvaltningen har vurderet, at når kravet om det skrå højdegrænseplan overholdes og øvrige byggelovsmæssige krav til dagslys overholdes, kan forvaltningen godt anbefale en øget husdybde for kollegiebyggeri med ensidigt belyste opholdsrum.

Højde på byggeri:

Mange indsigere angiver, at byggeriet bliver for højt og stort og at lokalplanens krav til variation i bygningshøjden ikke overholdes.

Forvaltningens bemærkninger:

Der er ikke med forslag til tillæg nr. 3 til lokalplan 463 ændret noget om kravet til maksimal bygningshøjde på 20 meter eller krav til variation i bygningshøjden, jf. § 6, stk. 4 og 5 i lokalplan 463 "Århusgadekvarteret i Nordhavn". Det foreslåede projekt overholder disse krav.

Højdegrænseplan:

En stor andel af indsigere angiver, at højdegrænsebestemmelserne i lokalplanen ikke kan overholdes ved det skitserede byggeri og at bebyggelsen derfor bliver for tæt.

Forvaltningens bemærkninger:

Lokalplan 463 fastlægger et højdegrænseplan i § 6, stk. 4 der fastlægger, at ved "nybyggeri, undtagen de særlige bebyggelser, de høje bebyggelser og indenfor felter med bygninger, der skal opretholdes, fastlægges et højdegrænseplan på 1,0 x afstanden til anden bebyggelse. Højdegrænsen skal overholdes mod mindst én bygningsside og fortrinsvis der, hvor der er opholds- og arbejdsrum...". Denne bestemmelse gælder fortsat for kollegiebyggeri og for at sikre tilstrækkelige gode lysforhold i boligerne. Ved byggefelt 1.24 kan højdegrænseplanet ikke overholdes mod nabobygningerne og skal derfor overholdes mod gårdsiden. Dette kan f.eks. løses ved, at etablere et hævet gårdrum, således at 1:1 forholdet overholdes fra søkkel til modsatte gesims.

Dagslysforhold:

En lang række høringssvar betvivler, at det skitserede byggeri kan overholde kravene til dagslysforhold, når man øger husdybden og dermed får en mindre gård. Det angives endvidere, at skyggediagrammerne viser, at der stort set ikke er tilgang af dagslys i gården.

Forvaltningens bemærkninger:

Forvaltningen har lavet en indledende vurdering af projektets dagslysberegninger og bygherre har vist dagslysberegninger der viser, at de store vinduespartier på værelserne giver tilstrækkeligt dagslys i rummene. Dette vil skulle påvises i forbindelse med byggesagsbehandlingen.

Tæthed:

En lang række indsigere mener, at det skitserede byggeri bliver alt for tæt og det er udtryk for en sammenstuvning af studerende.

Forvaltningens bemærkninger:

Lokalplanen ændrer ikke ved kravet til den enkelte boligs størrelse, men alene fordelingen og dermed antallet af små boliger. Der vil blive mulighed for et større kollegium end den nuværende lokalplan tillader. Sammenholdt med kollegier i andre dele af København,

vurderer forvaltningen, at Århusgadekvarteret godt kan rumme et kollegium af denne størrelse.

Bebyggelsesprocent:

Flere indsigere mener, at bebyggelsesprocenten for bebyggelsen overskrider det tilladte, for eksempel, at

”Kommuneplanen foreskriver en bebyggelsesprocent på maksimalt 185 % i Århusgadekvarteret. Det skitserede kollegiebyggeri udgør isoleret set en bebyggelsesprocent på 482 %, hvilket sammenholdt med det i øvrigt tæt bebyggede område medfører, at det skitserede kollegiebyggeri som udgangspunkt vil være ulovligt. Der er ikke i forslaget til lokalplantillægget redegjort for forvaltningens konkrete overvejelser omkring bebyggelsesprocenten sammenholdt med områdets karakter og den bymæssige kontekst i øvrigt.” (svar nr. 64)

Forvaltningens bemærkninger:

Der er ikke fastlagt en bebyggelsesprocent, men en maksimal byggerummelighed for hele lokalplanområdet. Denne samlede byggerummelighed overholder Kommuneplanens krav til maksimalt 185 % for lokalplanområdet under et.

Størrelsen på byggeri:

Mange høringsvar anfører, at byggeriet bliver meget større end forventet og ikke overholder den eksisterende lokalplan.

Forvaltningens bemærkninger:

Forslag til tillæg nr. 3 til lokalplan 463 muliggør alene en øget husdybde og denne kan kun udnyttes mod gården, da der ikke ændres ved byggefeltets størrelse. Der ændres ikke ved de øvrige bebyggelsesregulerende bestemmelser såsom højde. Dermed kan bygningens volumen kun øges mod gården.

Størrelse af gårdrummet:

Mange indsigere er imod den øgede husdybde, fordi de mener, at det medfører en for lille gård, som betyder for ringe udendørsarealer for beboere og væsentligt forringede dagslysforhold for de boliger der vender ind mod gården. Herudover menes gårdrummet for lille til, sammen med tagterrasser, at kunne opfylde kravet til friarealer.

Forvaltningens bemærkninger:

Der er ingen tvivl om, at den øgede husdybde vil betyde et mindre gårdrum fra ca. 300 m² til ca. 200 m², til de fremtidige studerende. En større del af deres friareal skal findes på taget og fra den del af områdets fælles friarealer der indgår i det samlede friareal. By & Havn har oplyst, at der er en restrummelighed af friareal, som kan dække det reducerede areal i gården. Herudover vil en mindre gård betyde et mørkere gårdrum. Dette modvirkes ved at hæve

gårdtrummet bund, samt at indarbejde store vinduespartier for at overholde dagslyskravene i boligerne.

Forvaltningen har vurderet, at løsningen med at hæve gårdrummet og dermed kun etablere boliger fra 1. sal overholder højdegrænseplanet på 1:1.

Brandforhold og tilgængelighed:

En del indsigere mener ikke, at forhold omkring udformning af brandredningsarealer og tilkørselsveje er overholdt, da høringsmaterialets visualiseringer for omgivelserne er fortegnede og ikke stemmer overens med virkeligheden. Herudover menes der, at det skitserede byggeri forekommer ikke at være i overensstemmelse med bygningsreglementets forskrifter om brandsikkerhed.

Mange indsigere mener ikke, at sædvanlige krav til handicapindretning og tilgængelighed er opfyldt i det skitserede byggeri

Forvaltningens bemærkninger:

Kollegieprojektet er på et skitseniveau og er som sådan ikke gennemgået for samtlige brandforhold og tilgængelighed. I den efterfølgende byggesag skal kravene til brandforhold og tilgængelighed overholdes herunder brandredning fra omgivelserne. Den nævnte visualisering på side 7 i forslaget til tillæg til lokalplanen, er bygherres visualisering af byggeriet og forvaltningen var ikke opmærksom på visualiseringens rigtighed i forhold til passagen øst for byggeriet, da tillægget til lokalplanen ikke ændrer ved bestemmelserne for passagen. Forvaltningen vil fremlægge en revideret visualisering, som viser de rigtige detaljer i omgivelserne til den politiske behandling af den endelige vedtagelse af lokalplanforslaget.

For lidt plads til beboelse:

Flere hørings svar angiver, at den foreslåede forøgelse af antallet af kollegieboliger samlet i et enkelt "storkollegium" ikke er tidssvarende og er et forsøg på at presse så mange studerende ind i et hus, som ikke er stort nok og som ikke tager hensyn til naboerne.

Forvaltningens bemærkninger:

Med hensyn til personbelastningen af bebyggelsen, vurderer kommunen, at den ikke er væsentlig forskellig for henholdsvis kollegium og større familieboliger.

Ved kollegieboliger i størrelsen 25 – 50 m² bruttoetageareal vil der bo 2-4 personer pr. 100 m² etageareal, hvor der i gennemsnit bor mellem 2 og 3 personer pr. 100 m² etageareal i de større familieboliger.

Overholder ikke boligstørrelse for ungdomsboliger:

Flere indsigere angiver, at det skitserede projekt ikke overholder det fastlagte boligareal for ungdoms- og kollegieboliger på mellem 25 og 50 m².

Forvaltningens bemærkninger:

Forvaltningen har vurderet, at projektet kan overholde kommuneplanens krav til boligstørrelser og disse vil skulle overholdes i den efterfølgende byggesag.

Cykelparkering/cykelkaos

En række indsigere er utilfredse med cykelparkeringen i gårdrummet og mener ikke det opfylder kravene til cykelparkering. En række af disse indsigere mener, at der vil opstå et cykelkaos omkring kollegiet med for lidt plads til beboernes og deres besøgendes cykler, som vil blive smidt overalt.

Forvaltningens bemærkninger:

Projektet skal overholde de krav til cykelparkering der er fastlagt i lokalplan 463 § 9, stk. 6. der fastlægger at "der skal etableres mindst 2,5 cykelparkeringsplads pr. 100m² etageareal. 1/3 af cykelparkeringen kan placeres på vejareal indenfor flexzoner. Ikke under 2/3 af cykelparkeringen skal placeres i direkte tilknytning til de enkelte byggerier, 40 % af den samlede cykelparkering skal være overdækkede/konstruktion dvs. kældre eller stueetager. ..."

Trafikalt vurderes en ungdoms- og kollegiebebyggelse at medføre en lidt større andel af cykler og færre biler, end der ville være, hvis byggefeltet havde været udnyttet til familieboliger. Trafikalt vurderes ændringen at være uden væsentlig betydning i forhold til områdets samlede trafik.

Kollegier – støj, unge, fest

Mange indsigere er imod kollegiet fordi de ikke mener det er foreneligt med at ligge tæt på andre beboelsesbygninger, da de støjer mere. Flere frygter, at de fælles udearealer vil blive brugt til fest og koncerter og skabe et støjproblem for omgivelserne. Enkelte mener, at kollegiet vil ændre området fra en blandet befolkningssammensætning til en ungdomsdomineret karakter.

Forvaltningens bemærkninger:

Støj fra beboelse kan ikke reguleres i en lokalplan. Forvaltningen har kigget på andre kollegier i København og vurderet, at der godt kan ligge et kollegium i Århusgadekvarteret og at det vil styrke den blandede by og understøtte bylivet i området. Med hensyn til befolkningssammensætning henvises til svar ovenfor under pkt. A.

C. Området

Huspriser falder:

Flere indsigere angiver, at kollegiet vil gøre de omkringliggende boliger sværere at sælge og at salgspriserne falder væsentligt og som beboere bør kompenseres for når kommunen ændrer lokalplanen. Enkelte mener det vil have en negativ påvirkning af den fremtidige prisdannelse i området og handelslivet, da studerende ikke har samme købekraft.

Forvaltningens bemærkninger:

Lokalplanlægning har som overordnet formål, at sikre en sammenhængende planlægning der forener de samfundsmæssige interesser i arealanvendelse. Kommunen kan i den sammenhæng alene varetage planlægningsmæssige hensyn som udover de samfundsmæssige, fx kan være funktionelle, æstetiske, kulturhistoriske hensyn eller natur- og miljøhensyn. Rent økonomiske hensyn – såvel privat- som kommunaløkonomiske hensyn er ikke et relevant planlægningsmæssigt hensyn i planlovens forstand.

Vælg en anden placering til kollegiet:

Flere indsigere mener byggefeltet er for lille til kollegiet og mener man bør vælge en anden placering af kollegiet, hvor der er mere plads til at unge kan udfolde sig. Enkelte nævner et større byggefelt i Århusgadekvarteret, andre foreslår området ved den internationale skole og kommende folkeskole på Levantkaj eller ud mod Sundkrogsgade hvor der er erhverv som naboer.

Forvaltningens bemærkninger:

Man kunne sagtens forestille sig en anden placering af kollegiet, men det er den konkrete placering der er ansøgt om og som sådan skal forvaltningen realitetsbehandle denne ansøgning. Forvaltningen har vurderet det konkrete projekt og besluttet at fremlægge et tillæg til lokalplanen, der muliggør projektet til politisk behandling.

Området mangler byrum og grønt:

Flere indsigere mener, at ændringerne i lokalplanen forringer den lovede grønne bydel hvor der mangler grønt og mere plads frem for mere beton.

Forvaltningens bemærkninger:

Lokalplanforslaget ændrer ikke ved de allerede planlagte byrum og grønne områder i den eksisterende lokalplan. Det kan nævnes, at mange af de allerede planlagte grønne byrum ikke er anlagt endnu på grund af igangværende og kommende byggepladsaktivitet. Der henvises i øvrigt til By & Havn med hensyn til tidsplan for anlæggelse af de planlagte grønne tiltag.

D. Proces

Demokratiske rettigheder

Flere indsigere mener, at By & Havn, fordi de ejes af Københavns kommune, kan gennemtvinge en lokalplanændring, som private grundejere ikke kan. Der menes, at være sammenfaldende interesser og derfor er Teknik- og miljøforvaltningen ikke uvildig.

En indsiger rejser kritik af forvaltningen i forhold til at; forvaltningen ikke har overholdt den forvaltningsretlige undersøgelsespligt i sagsbehandlingsprocessen, at sagen ikke er tilstrækkeligt oplyst til at Borgerrepræsentationen kan træffe en gyldig afgørelse, at forvaltningen ikke overholder sandhedspligten i forhold til overholdelse af dagslysforhold, misvisende visualiseringer i lokalplanforslaget samt brandsikkerhed. Indsigeren mener, at forvaltningen ikke har undersøgt begrundelsen for de oprindelige 100 kollegie- og ungdomsboliger og betvivler forvaltningens vurdering af muligheden for op til 300 ungdoms- og kollegieboliger. En anden indsiger, angiver, at høringen og borgermøder er et skuespil og at demokratiet er sat på vågeblus. Man mener, at beslutninger er taget på forhånd.

Forvaltningens bemærkninger:

Udviklingselskabet By & Havn I/S er et selvstændigt selskab etableret ved lov i 2007 med Københavns Kommune som 95 % ejer og Den Danske Stat v/Transport-, Bygnings- og Boligministeren med 5 %.

Københavns Kommune udøver sine ejerbeføjelser ved udpegning af bestyrelsesmedlemmer hvert fjerde år og på det årlige interessentskabsmøde og på kvartalsmøder. Endvidere godkender Københavns Kommune hvert fjerde år selskabets forretningsstrategi, hvor de overordnede strategiske pejlemærker fastlægges. Herudover er Københavns Kommune ikke involveret i den daglige drift, herunder selskabets forretningsmæssige dispositioner, såsom konkrete salgssager, der alene håndteres af selskabets direktion og bestyrelse.

Myndigheden for lokalplanlægning er lagt i Teknik- og Miljøforvaltningen og beslutningen om offentliggørelse af lokalplanforslag ligger hos Teknik- og miljøudvalget.

Forvaltningen behandler anmodninger om byggesager fra By & Havn efter samme proces som andre private bygherrer.

Forvaltningen har i forbindelse med sagsbehandlingen forsøgt at finde en begrundelse for fastsættelsen af 100 ungdoms- og kollegieboliger i Århusgadekvarteret, men har ikke lykkedes med dette. Forvaltningen har derfor foretaget en planmæssig vurdering af hvor mange ungdoms- og kollegieboliger området kan rumme og på den baggrund valgt at fremme et forslag til tillæg til lokalplanen der muliggør en øget andel af ungdoms- og kollegieboliger.

Manglende tillid til kommune, lokalplan, politikere og By og Havn:

En lang række indsigere mener, at ændringerne i lokalplanen medfører en mistet tillid til både kommunen, lokalplanen, politikerne og By & Havn.

De finder det kritisabelt, at man ikke kan regne med den lokalplan man købte sin bolig ud fra, at dispensationer og tillæg til lokalplanen ødelægger området, at retssikkerheden er truet da der skulle have været erhverv på grunden, at forvaltningen og politikerne ikke hører hvad naboerne siger, at lokalplantillægget er begrundet i profit til By & Havn og Københavns kommune og ikke hensynet til byudviklingen, naboerne eller boligkvaliteterne.

Forvaltningens bemærkninger:

Byggefeltet har altid i den oprindelige lokalplan fra 2012 haft mulighed for anvendelse til bolig og serviceerhverv jf. § 3, stk. 1 i lokalplan 463. Dette gælder stadig efter vedtagelse af lokalplantillægget, men en større andel af etagearealet vil kunne udgøres af ungdomsboliger.

Borgerrepræsentationen har ret og pligt, efter planloven, til at kommune- og lokalplanlægge for byens områder og kommunen bruger planerne til at understøtte den udvikling af byen den ønsker i et givet geografisk afgrænset område.

En lokalplan er gældende for et område indtil den erstattes af en ny.

Manglende miljøvurdering:

En indsigelse kritiserer, at der ikke er udarbejdet en miljøvurdering

Bemærkninger:

Københavns kommune har i henhold til lovbekendtgørelse om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter (LBKG nr. 448 af 10.05.2017) gennemført en screening for miljøvurdering og i henhold til lovens § 32, stk. 1 sendt screeningen ud i høring forud for beslutningen om ikke at udarbejde en miljørapport. Der er ikke modtaget bemærkninger fra de hørte. Forvaltningen har derfor indstillet og det er politisk besluttet i forbindelse med den politiske behandling af lokalplanforslaget, at der ikke udarbejdes en miljørapport i forbindelse med planlægningen.

Ikke overholdt lovgivning og misvisende lokalplanforslag:

En indsigelse mener, at der ikke kan konstateres lovlige hensyn der kan bære en vedtagelse af lokalplantillægget. Herunder menes, at tillægget er i strid med kommuneplanens rammer for bebyggelsesprocent, friareal, tidssvarende boliger, nye byområders blanding af forskellige boligtyper.

Flere indsigere mener, at lokalplanforslaget er misvisende, da der i forslaget på side 7 er vist en visualisering af kollegiet, der viser træer og mennesker i passagen øst for byggefeltet og ikke en faktisk eksisterende p-elevator til siloen ved siden af, teknikrum, blomsterkasser og cykelskur, som forhindrer kørsel i passagen.

Endvidere menes, at afstanden mellem bygningerne er forkert og vildlende.

Forvaltningens bemærkninger:

I kommuneplanens retningslinjer med tilhørende redegørelse om lokalisering af boliger, skal kollegie- og ungdomsboliger placeres i områder med en relativ høj bymæssig tæthed. Endvidere bør disse boliger placeres i byudviklings- og byomdannelsesområder som et supplement til familieboliger. Forvaltningen har vurderet at området i Nordhavn kan bære en forøgelse af antallet af ungdomsboliger. Kommunen har ret og pligt til at planlægge for et givet område af byen i henhold til planloven og arbejde for kommuneplanens realisering.

Der er i svar ovenfor redegjort for tillæggets overholdelse af bebyggelsesprocent, friareal etc.

Visualiseringen på side 7 i forslaget er en del af redegørelsen for lokalplanen. Visualiseringen er tænkt til at vise et eksempel på omfanget af byggeriet, så læsere af lokalplanen kan få en idé om omfanget af bebyggelsen. Forvaltningen erkender, at den viste visualisering ikke er korrekt i forhold til den østlige passage, men som sådan ændrer forslaget ikke reguleringen af denne passage.

Forvaltningen vil opdatere visualiseringen i forbindelse med den endelige vedtagelse.

E. Andet

Økonomiske interesser - NREP, By og Havn, Københavns Kommune:

En lang række indsigere mener, at forslaget til tillæg til lokalplan 463 udelukkende er bundet i økonomiske interesser. Flere nævner, at det forøgede antal kollegieboliger er begrundet i at skabe mest muligt profit til byherre og dermed By & Havn og indirekte Københavns kommune.

Der nævnes, at By & Havn og NREP har fælles økonomiske interesser, da de ejer et selskab i fællesskab, som driver butikkerne i Århusgadekvarteret

Forvaltningens bemærkninger:

Forvaltningen har forholdt sig til det ansøgte projekt og de planmæssige forhold der regulerer området. Der er lavet en planmæssig vurdering af projektet i forhold til Københavns kommunes politikker, områdets karakter, byens behov samt de politiske ønsker som er de planmæssige hensyn der ligger til grund for at forvaltningen har fremmet sagen. Privatøkonomiske – såvel som kommunaløkonomiske hensyn er ikke et planmæssigt hensyn i planlovens forstand og således ikke et hensyn forvaltning kan tage.

Ulovlige byggesager/dispensationer

En række indsigere mener, at der er givet ulovlige byggetilladelser eller dispensationer til P-huset Lüders og bebyggelsen STAY øst for

The Silo. Det anføres, at der kun er kommet beplantning på halvdelen af p-huset og at STAY er bygget for tæt på The Silo og er blevet for stort, at der er givet ulovlig dispensation fra højdegrænseplanet og højden.

Forvaltningens bemærkninger:

Bemærkningerne vedrører ikke ændringerne i lokalplanområdet.

Angående P-HUS Lüders:

Lokalplanen indeholder ikke bestemmelser eller krav om, at der på p-huset skal være plantekasser/begrønning.

Der blev den 12. maj 2015 givet byggetilladelse til opførelse af P-HUS Lüders på baggrund af det materiale der var indsendt den 27. august 2014. Projektet vise ikke plantekasser på nord- og østfacaderne.

Der er i byggetilladelsen givet dispensation til at parkeringshuset kan opføres i indtil 24,75 m højde efter beslutning fra Teknik – og Miljøudvalget

Vedrørende bemærkninger angående byggeriet på matr. 2y FH – STAY.

Der blev den 2. februar 2015 givet byggetilladelse til opførelse af en boligkarré i 4 til 6 etager med 53 beboelseslejemål med et bruttoetageareal på 6.600 m² og to erhvervslejemål i stueetagen med et bruttoetageareal på 222 m². Dette er i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelse om at der i område V, udover indretning af den opretholdte silo, maksimalt etableres 68.000 m² nybyggeri, jf. lokalplanens § 6, stk. 1,

Der var søgt om dispensation fra lokalplanens § 6 stk. 4, vedr. bebyggelsens højde og dybde, nærmere bestemt dispensation fra krav om, at nybyggeri skal have et højdegrænseplan på 1, x afstanden til anden bebyggelse.

Teknik- og Miljøforvaltningen meddelte dispensation fra bestemmelsen, for så vidt angår to lejligheder, beliggende i modul E-G/1-4. Baggrunden er, at disse to lejligheder, med projektet ændres til, at få to plan, dvs. to etager, hvorfor lysforholdene i boligernes opholdsrum blev forbedret, idet der i de 2 etagers lejligheder er opholdsrum på 1.sal, samtidigt med, at der kommer lys ind fra åbninger i bebyggelsens østside og fra det store høje portrum mod øst. Vedrørende bemærkninger omkring de karnapper der er på byggeriet kan det oplyses, at disse er placeret fra 2. – 5. etage og har en udkrægning på 2 m. Da karnapperne er placeret i en højde ca. 7 meter over terræn overholder de regler for udkrægnings over gadeareal.

Positive over for lokalplantillægget, kollegieprojektet og flere boliger til unge og studerende:

7 hørings svar er overvejende positive overfor forslaget til tillæg til lokalplanen, hvor der blandt andet fremføres at, det er godt der satses på flere boliger til unge og studerende, at det er en kvalitet, at alle kvarterer har plads til forskellige typer af borgere, så ghettodannelser undgås, at det vil skabe mangfoldighed og være en positiv virkning på lokalmiljøet. Det fremføres endvidere, at Nordhavn skal kunne rumme et kollegium og at frygten for at cykler kommer til at fylde er ubegrundet og at man skal være glade for, at der ikke kommer flere biler. En anden indsigelse har snakket med flere unge bekendte, som alle gerne ville have en studiebolig i Nordhavn. En anden bemærker, at det er godt, at der kommer flere studieboliger, som kan afhjælpe den store boligmangel for studerende.

32 indsigere tilslutter sig hørings svar nr. 64 fra Interlex Advokater (på vegne af ejerforeningerne, E/F Kronløbshuset, E/F The Silo, Ejerforeningen Frihavns Tårnet, Ejerforeningen Havnehuset, Ejerforeningen Sundmolehusene, Ejerforeningen Havnekanten, og Ejerforeningen Harbour Park Copenhagen.)