



Bilag 5

Notat om hørings svar og forslag til ændringer

9. december 2022

Supplerende høring

Sagsnummer
2022-0278779

Der er modtaget 3 hørings svar ifm. den supplerende høring af en lavere parkeringsnorm i lokalplanforslaget, jf. Teknik- og Miljøudvalgets beslutning fra den 10. oktober til den 31. oktober 2022, jf. bilag 4.

Dokumentnummer
2022-0278779-5

I høringsperioden er der modtaget hørings svar fra Københavns Museum og Udviklings selskabet By & Havn I/S. Det tredje hørings svar er fra en borger.

Hørings svar	Antal
Københavns Museum	1
Borgere	1
Kommunale parter	2
Metroselskabet	1
Udviklings selskabet By & Havn I/S	1
I alt	6

Henvendelser fra myndigheder og andre offentlige instanser

Københavns Museum, henvendelse nr. 1a

Københavns Museum har ingen bemærkninger.

Metroselskabet, henvendelse nr. 6a

Metroselskabet har ingen bemærkninger.

BPM Team Natur, henvendelse nr. 5a

BPM Team Natur har ingen bemærkninger.

MKB Klimatilpasning, henvendelse nr. 4a

MKB Klimatilpasning har ingen bemærkninger.

Øvrige hørings svar

Udviklings selskabet By & Havn I/S, henvendelse nr. 3a

Parkerings strategien for Sundmolen blev fastlagt ifm. lokalplan 263 Århusgade kvarteret fra 2011, hvilket betød at parkering skulle håndteres samlet for Århusgade kvarteret og Sundmolen. Et parkerings anlæg på Kronløbsøen med 1.160 parkerings pladser åbnede i juli 2022. En

Plan, Analyse, Ressourcer og
CO2-reduktion
Byplan Syd
Njalsgade 13
Postboks 348
2300 København S

EAN-nummer
5798009809452

nedskrivning af parkeringsnormen til et niveau svarende til bilfri bydel med i alt 6 parkeringspladser er for få parkeringspladser til, at husets lejemål som kontor vil være attraktivt. For fremtidig planlægning af området vil en reduktion af parkeringsnormerne med 80-90 % være voldsom og have konsekvenser for udlejning af erhvervslejemål og salg af boligbyggeretter. Det foreslås, at parkeringsnormen for lokalplanen nedsættes med 20 % ift. en parkeringsnorm på 1 parkeringsplads pr. 286 m², jf. Kommuneplan 2019. Det vil betyde, at der for Pakhus 53 skal etableres 15 parkeringspladser til nybyggeriet fremfor 18 parkeringspladser.

Forvaltningens bemærkninger:

Nybyggeri med 7.800 m² kontorerhverv og en parkeringsnorm på 1 parkeringsplads per 286 m² giver i alt 28 parkeringspladser og ikke 18 parkeringspladser. By & Havn forventer, at deres projekt indeholder ca. 5.000 m² nybyggeri og har udregnet antal parkeringspladser efter dette. Udvalget kan vælge at benytte den foreslåede parkeringsnorm.

Rasmus Damgaard Nielsen, henvendelse nr. 2a

Parkeringsnormen bør nedsættes for projektet, da der er adgang til kollektiv transport i nærheden.

Forvaltningens bemærkninger:

Parkeringsnormer for byudviklingsområder i Kommuneplan 2019 er fastsat efter, at området har nærhed til kollektiv transport.

Offentlig høring

Der er modtaget 20 høringssvar ifm. den offentlige høring af lokalplanforslaget fra den 5. april til den 31. maj 2022, jf. bilag 4.

I høringsperioden er der modtaget høringssvar fra Østerbro Lokaludvalg, Metroselskabet og Københavns Museum. De øvrige høringssvar er fra borgere.

Høringssvar	Antal
Østerbro Lokaludvalg	1
Metroselskab	1
Københavns Museum	1
Ejer- og grundejerforening Sundmolehusene	1
Borgere	16
I alt	20

Ændringer i lokalplanen

Efter høringen foreslås en række ændringer i lokalplanbestemmelserne:

- Første afsnit i redegørelsens kapitel 'Lokalplanområdet og kvarteret' omskrives fra:
"Lokalplanens område er på ca. 5.200 m². Fodaftrykket af det eksisterende pakhuis udgør ca. 4.890 m². Det eksisterende pakhuis er opført i to etager med i alt ca. 9.800 m² etagemeter. Der kan yderligere opføres ca. 7.800 m² inden for lokalplanens område, hvoraf de ca. 3.200 m² kan udføres som påbygning."
Til:
"Lokalplanens område er på ca. 5.200 m². Fodaftrykket af det eksisterende pakhuis udgør ca. 4.890 m². Det eksisterende pakhuis er opført i to etager med i alt ca. 9.800 m² etagemeter. Der kan yderligere opføres ca. 7.800 m² inden for lokalplanens område, hvoraf de ca. 3.200 m² kan udføres som påbygning. De øvrige etagemeter kan etableres som indskudte etagedæk og vil erstatte en del af de eksisterende etagemeter."
- Skyggediagram for eksisterende forhold den 21. juni kl. 19.00 udskiftes.
- Byggefelt tegnes 0,5 m bredere på tegning 2b, 3a, 3b og 4, så markeringen på tegningen svarer til husdybden angivet i § 5, stk. 4.

Baggrunden for ændringerne uddybes nedenfor.

Siden udsendelse i offentlig høring er forvaltningen blevet opmærksom på, at første afsnit i redegørelsens kapitel 'Lokalplanområdet og kvarteret' kan fremstå i uoverensstemmelse med § 5, stk. 1. Derudover er der fejl i skyggediagram for eksisterende forhold for den 21. juni kl. 19.00 og byggefeltets afgrænsning på tegning 2b, 3a, 3b og 4.

Ændringerne medfører ikke krav om supplerende høring, dels da fejlen i skyggediagrammet er for eksisterende forhold, og dels da husdybden fremgår korrekt af lokalplanens bestemmelse. Rettelsen på tegninger ift. husdybde er ca. 3 mm i tegningernes aktuelle målestoksforhold og vurderes ikke at have haft en væsentlig påvirkning ift. orientering om planforslagets konsekvenser.

Henvendelser fra myndigheder og andre offentlige instanser

Metroselskabet I/S, henvendelse nr. 2

Metroselskabet har ingen bemærkninger.

Københavns Museum, henvendelse nr. 5

Københavns Museum har ingen bemærkninger.

Øvrige høringssvar

Østerbro Lokaludvalg, henvendelse nr. 20

- Østerbro Lokaludvalg er positive over for planforslagets bygningshøjde og bevaring af det eksisterende pakhuis.

- Lokaludvalget ønsker, at der indrettes offentlige toiletter i bygningen, herunder handicaptolletter, pga. øget aktivitet i området som følge af planforslaget.
- Lokaludvalget ønsker, at der etableres solceller på mindst 50 % af tagarealet.

Forvaltningens bemærkninger:

- Offentlige toiletter kan ikke sikres med lokalplanen.
- Forvaltningen foreslår at fastholde nuværende bestemmelse, om at flade tage skal være grønne tage med mulighed for at etablere solenergianlæg. Dette for at sikre en fleksibilitet i tilpasningen til bygningens kommende funktioner og energiregnskab.

Solveig Lindstrøm Hede, henvendelse nr. 4

Bygningen bør være en etage højere end det eksisterende forslag.

Forvaltningens bemærkninger:

Forvaltningen anbefaler at fastholde den beskrevne maksimale bygningshøjde på 21 m i lokalplan 524 for at sikre en sammenhæng i udviklingen af Sundmolen.

Inger Hutters, henvendelse nr. 7

Pakhus 53 er i mange år blevet brugt som showroom og til kunststillinger, hvilket bør bevares. Derudover må det bero på en fejl, at der ikke stilles krav om almene boliger i planforslaget, da det fremgår af lokalplan 524 fra 2015, at der skal udbydes byggefelter til opførsel af mindst 20 % almene boliger inden for Sundmolen og Levantkaj.

Forvaltningens bemærkninger:

Anvendelse af bygningen til showroom og kunststillinger er fortsat muligt inden for planforslagets anvendelsesbestemmelse. Da det ikke er muligt at etablere boliger inden for planforslagets område, er det heller ikke muligt at stille krav om almene boliger. Pga. miljøhensyn til containerterminalen på Levantkaj kan der ikke etableres boliger på Sundmolens nordvendte side, før containerterminalen er flyttet.

Klavs Jarl Jørgensen, henvendelse nr. 11

Planforslaget bør afvises, da projektet først planlægges gennemført efter, at omkringliggende byggerier er beboet, hvilket vil betyde gener for beboere.

Forvaltningens bemærkninger:

. Intentionen om en påbygning på Pakhus 53 er beskrevet i lokalplan 524, og da området er udpeget som et byudviklingsområde i Kommuneplan 2019, må der kunne forventes gener fra anlæg af ny bebyggelse. Forvaltningen bemærker, at gener i byggeperioden ikke kan undgås,

men at byggeriet i byggeperioden skal følge Københavns Kommunes Bygge- og Anlægsforskrifter, som sikrer mindst mulig støj og gener for naboer

Thomas Rønnow, henvendelse nr. 12

Der bør sikres kig gennem påbygningen for at gøre den lettere i udtryk.

Forvaltningens bemærkninger:

Det er ikke muligt med planforslaget at sikre kig igennem påbygningen, da en lokalplan ikke kan stille krav til bygningens indretning. Planforslaget giver mulighed for, at der kan etableres vinduer i påbygningens facade, hvilket kan skabe et kig gennem bygningen alt efter dennes indretning.

Carina Borring, henvendelse nr. 13

Det bør gøres til en del af planens principper, at den sydvendte facade på påbygningen skal trækkes væk fra nabobebyggelser.

Forvaltningens bemærkninger:

Påbygningen skal opføres inden for byggefelt markeret på planforslagets tegning 2b, hvilket sikrer påbygningens tilbagetrækning mod syd. Ifm. dispensationer vurderer forvaltningen altid, om forholdet, der dispenseres til, påvirker omkringliggende naboer. I de tilfælde udsender forvaltningen en naboorientering, hvor naboer til byggeriet har mulighed for at indsende indsigelser.

Høringssvarenes emne	Høringssvar nr.
A. Påbygningen tager udsigt	Nr. 1, 6, 9, 11, 12, 18
B. Ønske om boliger fremfor erhverv	Nr. 1, 8, 9, 11, 12, 17, 19
C. For tæt bebyggelse	Nr. 3, 7, 8, 9, 12, 13, 14, 15, 16, 18
D. Skyggegener og forværrede dagslysforhold som følge af påbygningen	Nr. 6, 8, 11, 13, 14, 15, 16
E. Modstrid med intentioner i hovedlokalplanen	Nr. 10, 18
F. Beplantning	Nr. 9, 12, 13
G. Bevaring af pakhushus	Nr. 14, 15, 16
H. Mangel på daginstitutioner	Nr. 14, 15, 16
I. Mangel på opholdsarealer	Nr. 14, 15, 16

A. Påbygningen tager udsigt

Seks høringssvar er imod en forhøjelse af pakhuset, da påbygningen vil tage udsigt mod nord og øst fra nærliggende lejligheder.

Forvaltningens bemærkninger:

En påbygning på Pakhus 53 vil påvirke udsigten fra de nærliggende lejligheder. Muligheden for at udvide Pakhus 53 med en påbygning op til 21 m er fastlagt i eksisterende lokalplan 524 Sundmolen i Nordhavn bekendtgjort i 2015. Oplysninger om tæthed mellem bygninger ifm. realisering af lokalplanen har derfor været offentligt tilgængelige før, nye boliger blev etableret.

B. Ønske om boliger fremfor erhverv

Fire høringssvar mener, at der er andre steder i Nordhavn, hvor det vil være bedre at udvide med ny erhvervsanvendelse.

Tre høringssvar er imod, at ny erhvervsanvendelse prioriteres over hensyn til eksisterende boliger, da nyt byggeri vil skabe gener for beboere i området.

Forvaltningens bemærkninger:

Muligheden for at udvide Pakhus 53 med en påbygning op til 21 m er fastlagt i eksisterende lokalplan 524 Sundmolen i Nordhavn bekendtgjort i 2015. Dette planforslag følger intentionerne i lokalplan 524. Pga. miljøhensyn til containerterminalen på Levantkaj kan der ikke etableres støjfølsom anvendelse på matriklen, hvorfor der kun kan muliggøres erhvervsanvendelse.

C. For tæt bebyggelse

Ti høringssvar bemærker, at Nordhavn i forvejen er et tæt bebygget område, og at yderligere fortætning vil forringe områdets kvalitet.

Forvaltningens bemærkninger:

Intentionen om at udvide Pakhus 53 med en påbygning op til 21 m er beskrevet i eksisterende lokalplan 524 Sundmolen i Nordhavn bekendtgjort i 2015. Dette planforslag følger intentionerne i lokalplan 524. Afstanden mellem bebyggelser på Sundmolen varierer primært mellem 10-20 m. Afstanden fra Pakhus 53 til nærmeste nabobebyggelse er 12 m på det smalleste sted og 16 m på det bredeste.

Københavns Kommune er forpligtet til at planlægge for 2,8 mio. nye etagemeter i Nordhavn, hvilket dette planforslag er en del af.

D. Skyggegener og forværrede dagslysforhold som følge af påbygningen

To høringssvar udtrykker bekymring for, at påbygningen vil resultere i skyggegener for naboer.

Et høringssvar udtrykker bekymring for, at påbygningens skyggevirking vil medvirke et dårligere havmiljø i Orientkaj-bassinet.

Seks høringssvar udtrykker bekymring for, at nablejligheder får ringere dagslysforhold som følge af påbygningen.

Forvaltningens bemærkninger:

Det eksisterende pakhus, og derved placering af kommende påbygning, ligger nord for eksisterende boligbebyggelse. Skygger som følge af påbygningen vil derfor kun i meget begrænset omfang ramme bygninger syd for planforslagets område.

Forvaltningen vurderer, at den øgede skyggevirksomhed på vandet i Orientkaj-bassinet vil have en begrænset påvirkning på havmiljøet. Det eksisterende byggeri skygger i forvejen for en mindre del af Orientkaj-bassinet. Planforslagets skyggediagrammer viser, at påbygningen vil medvirke en øget skyggepåvirkning på en mindre del af Orientkaj-bassinet, som det fx fremgår af skyggediagrammerne for marts efter kl. 12.00 på side 11 i planforslaget.

E. Modstrid med intentioner i hovedlokalplanen

To hørings svar mener, at planforslaget er i strid med lokalplan 524 Sundmolen i Nordhavn. Dels da påbygningen vil udvande områdets bevaringsværdige karakter og historie som erhvervshavn, hvilket lokalplan 524 lægger vægt på. Og dels da lokalplan 524 fastsætter, at pakhuses egenart skal bevares, hvilket påbygningen ikke er i overensstemmelse med bl.a. pga.:

- at påbygningen ikke har saddeltag lig det eksisterende pakhus, og
- at den blå facadefarve ikke er i sammenhæng med pakhuses røde teglfacade.

Forvaltningens bemærkninger:

Planforslaget følger intentionerne i lokalplan 524, men ophæver bestemmelser i lokalplan 524, hvor projektet afviger fra lokalplan 524. Lokalplan 524 fastsætter, at pakhuse skal bevares, men giver mulighed for påbygning på udvalgte pakhuse op til 21 m, herunder Pakhus 53.

Planforslaget fastsætter nye bestemmelser for bevaring af Pakhus 53, herunder bevaring af pakhuses karakteristiske gavlmotiv. Selve påbygningen skal dog opføres med fladt tag. Lokalplan 524 fastsætter, at påbygninger skal have en ensartet farveholdning og udgøre en tydelig kontrast til de eksisterende pakhuse. Forvaltningen har valgt at videreføre disse principper i nyt planforslag og vurderer, at den blå facade med mindre nuancevariationer opfylder dette. Den blå farve refererer til facaden på Copenhagen International School og det historiske Nordhavns lager- og industribygninger.

F. Beplantning

Et hørings svar er positivt over for planforslagets bestemmelser om beplantning på terrasse og mener, det bør være en del af lokalplanens principper.

To høringssvar er positive over for planforslagets bestemmelser om beplantning, da det giver en udsigt til natur fra nabobebyggelser.

Forvaltningens bemærkninger:

Beplantning er ikke en del af planforslagets formålsbestemmelse og derfor heller ikke en del af planens principper. Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at beplantning etableres i overensstemmelse med planforslagets bestemmelser. Forvaltningen foreslår at fastholde, at beplantning ikke skal være en del af planforslagets principper. Dette da der ifm. etableringen af påbygningen og renovering af pakhuset kan komme nye informationer frem om fx den eksisterende konstruktion, hvilket kan have en betydning for indretning af beplantning på terrassen.

G. Bevaring af pakhus

Tre høringssvar er positive over for, at pakhuset bevares.

Forvaltningens bemærkninger:

Forvaltningen har ingen bemærkninger.

H. Mangel på daginstitutioner

Tre høringssvar nævner, at der mangler daginstitutioner på Sundmolen.

Forvaltningens bemærkninger:

Pga. miljøhensyn til containerterminalen på Levantkaj kan der ikke etableres støjfølsom anvendelse på matriklen, hvorfor der kun kan muliggøres erhvervsanvendelse.

I. Mangel på opholdsarealer

Tre høringssvar udtrykker utilfredshed med, at der mangler grønne opholdsarealer på Sundmolen generelt.

Terrassen, der etableres ifm. påbygningen, bør ikke privatiseres, da der er brug for flere offentligt tilgængelige opholdsmuligheder i Nordhavn.

Forvaltningens bemærkninger:

Lokalplan 524 udlægger arealet langs Klubiensvej til et grønt forløb samt fastlægger i forbindelse med dette tre byrum, der skal indrettes som parkrum med mulighed for ophold og leg.

Det er ikke muligt at kræve offentlig adgang til terrassen, da denne ligger på privat areal.