



Notat

Bilag 4 - Notat om henvendelser - Dispensation fra lokalplan 463 'Århusgadekvarteret i Nordhavn'

4. december 2019

Sagsnummer
2019-0332476

Dokumentnummer
2019-0332476-5

Der er modtaget 23 høringssvar i perioden for naboorienteringen. I et enkelt høringssvar (nr. 13) er afsendere adresse- og navnebeskyttede og fremtræder derfor ikke med navns nævnelse af gennemgangen nedenfor.

Behandling af enslydende høringssvar:

En række høringssvar indeholder enslydende tekstafsnit og behandles derfor samlet. Hvis der i det enkelte høringssvar er tilføjet yderligere kommentarer, behandles disse særskilt i den individuelle behandling af høringssvar.

Der er tale om enslydende afsnit i nedenstående høringssvar:

Høringssvar nr.	Navn på afsender
Høringssvar 9	Susanne Kaufmann og Peter Tronier Zeberg
Høringssvar 10	Michael Severinsen
Høringssvar 11	Henrik Skibsted Als
Høringssvar 12	Emilia van Hauen
Høringssvar 13	Adresse- og navnebeskyttelse
Høringssvar 14	Maja Louise Malmgren
Høringssvar 17	Tim Ole Simonsen
Høringssvar 19	Klaus Fjederholdt Olesen
Høringssvar 20	Lotte Mølbak
Høringssvar 21	Laura Randrup Noe

Det kommenteres, at dispensationsansøgningen bør afvises, da bygningerne, der ønskes nedrevet, er i samme dårlige stand i dag, som de var, da lokalplanen udpegede dem som bevaringsværdige i 2011. Dispensationen menes desuden at være i strid med lokalplanens principper om, at der som et markant element i bebyggelsesplanen opretholdes en række eksisterende bebyggelser og lokalmiljøer, og at en nedrivning af de udpegede bygninger vil medføre en betydelig reduktion i denne særegne identitet for kvarteret. Høringssvarene peger derudover på, at man ved køb af lejlighed i kvarteret har lagt vægt på lokalplanens bestemmelser, som man allerede oplever, er blevet dispenseret fra flere gange, og at lokalplanen ikke aktivt søges overholdt. Endnu en dispensation vil udvande lokalplanens principper yderligere.

Forvaltningens bemærkninger:

Bevaringsværdi for udpegede bygninger

Ift. indsigelser vedrørende de udpegede bygningers bevaringsværdi, præciserer forvaltningen, at de udpegede bygninger i lokalplanen, er udpegede som "skal opretholdes" med

Byens Udvikling
Byplan Nord
Njalsgade 13
Postboks 348
2300 København S

EAN-nummer
5798009809452

en SAVE-værdi på 8, der er lig med den anden lavest mulige bevaringsværdi, på skalaen, der går fra 1-9. Det er korrekt, at lokalplanen foreskriver, at opretholdelse af eksisterende bebyggelse er bevaringsværdig fordi den skal understøtte klare referencer til havnens historie og kulturarv og herigennem underbygge området's egenart.

Baseret på bebyggelsens lave bevaringsværdi, dårlige stand og ringe muligheder for ombygning vurderer Teknik- og Miljøforvaltningen dog i dette tilfælde, at bebyggelsen tilfører området lille historisk værdi, og at en opretholdelse af bebyggelsen med evt. add-on, hvor stueetagen ikke aktiveres, ikke vil tilføre lokalområdet værdi.

Flere indsigelser i høringssvarene påpeger, at det er selve udsigten til de eksisterende bygninger fra naboejendomme, der giver værdi, hvilket allerede ikke vil kunne opretholdes inden for gældende lokalplan, da muligheden for add-on på de eksisterende bygninger på op til 20 meter allerede er til stede i dag, uanset hvorvidt der meddeles en eventuel dispensation.

Opretholdelse af området's egenart

Ift. bemærkninger om, at de udpegede bygninger udgør identitetsskabende elementer, som bidrager positivt til en særegen identitet for Århusgadekvarteret og understøtter området's egenart, henviser forvaltningen til lokalplanens afsnit om bebyggelsesplanen, der uddyber dette, men også tydeliggør muligheder for til- og påbygninger til eksisterende bebyggelse. De udpegede bygningers konstruktion og stand gør, at de ved at udnytte lokalplanens mulighed for add-on, vil det resultere i en bebyggelse, hvor stueetagen ikke kan ibrugtages eller aktiveres optimalt.

Københavns Kommunes Kulturmiljørapport for Nordhavn (2014) beskriver området som "kendetegnet ved sin meget tætte bygningsstruktur med smalle gyder, små irregulære pladsdannelser samt stor variation i arkitektur og skala. Selve denne bebyggelsesstruktur er bevaringsværdig og området har kulturhistorisk betydning, ligesom en del af bygningerne i området har høj bevaringsværdi. Den tætte og relativt lave, sammensatte struktur omkring Århusgade og de tre store silobebygninger er udtryksfulde elementer i bybilledet."

På baggrund af dette vurderes det, at området's bebyggelsesstruktur med tæt bygningsstruktur og stor variation i arkitektur og skala kan opretholdes, selvom de udpegede bygninger nedrives. Kulturrapporten nævner, at en del af bygningerne har høj bevaringsværdi, hvilket dog ikke gælder de bygninger, der søges om dispensation til at nedrive, der har en SAVE-værdi på 8 (se ovenstående afsnit 'Bevaringsværdi for udpegede bygninger').

Forvaltningen vurderer, at lokalplanens mål om at bevare referencer til området's historiske identitet gennem opretholdelse af eksisterende bygninger og kulturmiljørapportens budskab om at opretholde området's bygningsstruktur er opfyldte, selvom de udpegede bygninger nedrives, og at en evt. add-on på eksisterende bygninger ikke vil tilføre området mere værdi.

Mulighed for add-on i lokalplanen

Ift. indsigelser vedrørende højt byggeri som følge af dispensation til nedrivningen af de udpegede bygninger, gør Teknik- og Miljøforvaltningen opmærksom på, at gældende lokalplan for området giver mulighed for til- og påbygninger til den eksisterende bebyggelse med en maksimal bygningshøjde på 20

meter, jf. § 6, stk. 2, 4 og 10. En opretholdelse af de udpegede bygninger vil ikke forhindre en evt. bebyggelse op til 20 meter, og da det illustrerede projekt holder sig inden for de beskrevne rammer i lokalplanen, vil kommunen skulle give byggetilladelse til nybyggeri op til 20 meter.

Kommunens dispensationsmuligheder

Efter gældende lovgivning kan der dispenseres fra lokalplaner efter naboorientering til berørte naboer og andre berørte aktører, og hvis dispensationen ikke er i strid med lokalplanens principper (formål- og anvendelsesbestemmelser). Kommunen skal ved sin behandling af dispensationsansøgninger varetage saglige og planmæssigt relevante hensyn, og eventuelle planmæssige bemærkninger vil indgå i vurderingen af sagen.

Forvaltningen er forpligtet til at påse, at lokalplanens formål overholdes. Er der konkrete forhold, der ønskes påklaget, opfordrer Teknik- og Miljøforvaltningen til at dette videreformidles til forvaltningen.

Behandling af høringssvar uden enslydende formuleringer:

Høringssvar 1, Per Larsen, kan ikke godkende ansøgningen og melder nej til projektet.

Forvaltningens bemærkninger:

Teknik- og Miljøforvaltningen tager kommentaren til efterretning.

Høringssvar 2, Kaare Sand, mener, at projektet bør afvises, da det er vigtigt at bevare nogle af området oprindelige bygninger for at bibeholde en del af havnemiljøets unikke identitet.

Forvaltningens bemærkninger:

I lokalplanens formålsparagraf fremgår det, at der i Nordhavn "... fastlægges en bystruktur, hvor ny bebyggelse integreres med det eksisterende havnemiljø samt pladser, parker og promenader som rammer for et aktivt og mangfoldigt byliv for alle københavnere" og i lokalplanens bebyggelsesplan, at der i lokalplanområdet skal "[...] opretholdes en række eksisterende bebyggelser og lokalmiljøer, som positivt bidrager til en særegen identitet for Århus-gadekvarteret. Det er desuden intentionen at eksisterende bebyggelse skal understøtte nogle klare referencer til havnens historie og kulturarv og herigennem underbygge området egenart."

Teknik- og Miljøforvaltningen vurderer, at lokalplanens formålsparagraf og intentioner fortsat opfyldes, selvom der gives dispensation til nedrivning af de udpegede bygninger. Teknik- og Miljøforvaltningen vurderer, at de udpegede bygninger er af lav bevaringsværdi og stand og at de tilfører lokalmiljøet lille værdi.

Det henvises derudover til afsnittene 'Bevaringsværdi for udpegede bygninger' og 'Understøttelse af området egenart', under behandlingen af enslydende høringssvar.

Høringssvar 3, Karina Christoffersen, fremsender indsigelse til projektet, da det illustrerede byggeri vil skabe væsentlige indbliksgener med sig direkte ind i borgerens stue, forringe ejendomsværdien for borgerens lejlighed og skygge for al sollys på Trelleborggade.

Forvaltningens bemærkninger:

Der henvises til afsnittet 'mulighed for add-on i lokalplanen', under behandlingen af enslydende hørings svar.

Høringssvar 4, Rune Krøjgaard, har ikke de store indsigelser til projektet, men mener ikke at have fået nok information om områdets og bygningernes fremtidige brug.

Forvaltningens bemærkninger:

Teknik- og Miljøforvaltningen bemærker, at dispensationsansøgningen alene omhandler mulighed for at nedrive bygninger, der er udpeget til at skulle opretholdes. Den fremtidige brug af området er reguleret i eksisterende lokalplan. Teknik- og Miljøforvaltningen har videreformidlet opfordringen til øget information om det konkrete projekt til bygherren og vedr. områdets generelle fremtidige brug til By & Havn.

Høringssvar 5, Viktoriya Ruda, har ingen bemærkninger til naboorienteringen.

Forvaltningens bemærkninger:

Teknik- og Miljøforvaltningen takker for hørings svaret.

Høringssvar 6, Jesper Pontoppidan, har ikke indsigelser imod, at de udpegede bygninger nedrives, men er imod, at der kommer højere bebyggelse på grunden, da dette strider med lokalplanens intentioner.

Forvaltningens bemærkninger:

Vedrørende muligheden for at bygge på grunden henvises til afsnittet 'mulighed for add-on i lokalplanen', under behandlingen af enslydende hørings svar.

Høringssvar 7, Kirsten Laugesen, er imod projektet, da de gamle, oprindelige bygninger bør bevares, og da borgeren er imod, at der i det illustrerede projekt bygges meget højt og tæt. Borgeren nævner desuden, at der bør etableres flere grønne områder.

Forvaltningens bemærkninger:

Ift. hørings svarets indsigelser vedrørende eksisterende bebyggelses bevaringsværdi og højden på det nye byggeri henvises til afsnittene 'Bevaringsværdi for udpegede bygninger', 'Understøttelse af områdets egenart' og 'Mulighed for add-on i lokalplanen' under behandlingen af enslydende hørings svar.

Ift. hørings svarets bemærkning om, at der bør etableres flere grønne områder, henvises til lokalplanens bestemmelser angående indretning af byrum herunder beplantning og begrønning. Byggefelt 1.06 er ikke udlagt til et grønt område, hvorfor bebyggelse her ikke vil ændre forholdene for grønne områder i lokalplanområdet. Begrønning i lokalplanområdet prioriteres primært på pladser, kantzoner, gårdhaver og stræder.

Høringssvar 8, Ali Sahin, gør opmærksom på, at borgeren ved køb af lejlighed i kvarteret har lagt vægt på lokalplanens bestemmelser, som man allerede oplever, er blevet dispenseret fra flere gange, og at lokalplanen ikke aktivt søges overholdt. Endnu

en dispensation vil udvande lokalplanens principper yderligere. Det nye byggeri vil have stor værdiforringelse i form af forringet udsyn og skygge, og en høj bygning vil ikke harmonere med resterne af Den Røde By.

Forvaltningens bemærkninger:

Ift. høringssvarets indsigelser vedrørende muligheder for dispensation fra lokalplaner, højden på det nye byggeri og harmoni ift. Den Røde By henvises der til den uddybende forklaring i afsnittene 'Mulighed for add-on i lokalplanen', 'Kommunens dispensationsmuligheder' og 'Understøttelse af områdets egenart' under behandlingen af enslydende høringssvar.

Høringssvar nr. 9, Susanne Kaufmann og Peter Tronier Zeberg, bemærker desuden, bestemmelsen i lokalplanen om, at det er muligt at lave add-ons på eksisterende bygninger med en total højde på maksimalt 20 meter, vil ødelægge det sidste stykke kulturhistorie i Nordhavn på byggefelt 1.06 (Den Røde By).

Forvaltningens bemærkninger:

Ift. bemærkningen om, at lokalplanens muliggørelse af add-ons på eksisterende bygninger med en total højde på maksimalt 20 meter vil ødelægge det sidste stykke kulturhistorie i Nordhavn, ønsker forvaltningen at præcisere, at dispensationsansøgningen ikke omhandler denne bestemmelse i lokalplanen, og at denne ikke kan behandles i denne sammenhæng.

Høringssvar 11, Henrik Skibsted Als, bemærker, at nedrivning af de udpegede bygninger, vil fjerne det samlede indtryk af områdets oprindelige brug og historiske udtryk. Borgeren gør opmærksom på, at udsigten over Den Røde By og frit udsyn til Svanemøllen ansås som værende bestandig ved køb af lejligheder på adressen Trelleborgvej 14, og hævder, at en eventuel ødelæggelse af denne udsigtsskile vil medføre krav om økonomisk kompensation, da der nedlægges påstand om ændrede vilkår og fjernelse af herlighedsværdi og dermed værdiforringelse af de berørte lejligheder. Det nævnes, at det fremsendte materiale har været mangelfuldt, og sagen derfor ikke anses som fuldt belyst, da det har været svært at orientere sig om fremtidige forhold på baggrund af de fremsendte skitser. Borgeren mener, at der bør udarbejdes yderligere materiale inden, sagen fremlægges politisk.

Forvaltningens bemærkninger:

Ift. høringssvarets indsigelser vedrørende bevaring af eksisterende bygninger som betydningsfulde for kvarterets særegne egenart, muligheder for dispensation fra lokalplaner og ødelæggelse af udsigt henvises til afsnittene 'Bevaringsværdi for udpegede bygninger', 'Understøttelse af områdets egenart', 'Mulighed for add-on i lokalplanen' og 'Kommunens dispensationsmuligheder', i den uddybende forklaring til de enslydende høringssvar.

Høringssvar 12, Emilia van Hauen, bemærker desuden, at udsigten over Den Røde By og lokalplanens bestemmelser om en varieret bebyggelse med nyt og gammelt, grønne områder og vandet som nabo er blevet tillagt stor vægt ved køb af lejligheden. Dispensationer resulterer i, at den gamle lokalkolorit forsvinder og ender med at udvande lokalplanens principper.

Forvaltningens bemærkninger:

Ift. høringssvarets indsigelse mod, at dispensationen begrænser udsigten over Den Røde By henvises til afsnittet 'Mulighed for add-on i lokalplanen'.

Høringssvar 15, Jytte Loehr, finder det illustrerede byggeri for højt, og at det vil skygge voldsomt for borgerens ejendom.

Forvaltningens bemærkninger:

Ift. høringssvarets indsigelser vedrørende højden på det nye byggeri henvises til den uddybende forklaring i afsnittet: 'Mulighed for add-on i lokalplanen'.

Høringssvar 16, Henrik Stieler på vegne af Sun Bay ApS, Ejendomsselskabet Billedvej ApS og HBS Holding ApS, har en indsigelse ift. at erhverv i stuen og på 1. sal af Billedvej 2-6 skal omdannes til lejligheder, og det nye byggeri vil skabe meget skygge på samtlige lejligheder og skabe en meget mørk vej.

Forvaltningens bemærkninger:

Forvaltningen bemærker at sagen om konvertering af erhverv til boliger er under behandling i forvaltningen og endnu ikke afgjort. Dette høringssvar vil indgå i den videre behandling.

Ift. høringssvarets indsigelser vedrørende højden på det nye byggeri henvises til den uddybende forklaring i afsnittet: 'Mulighed for add-on i lokalplanen'.

Høringssvar 17, Tim Ole Simonsen, bemærker desuden, at nedrivning af de udpegede bygninger, vil fjerne det samlede indtryk af områdets oprindelige brug og historiske udtryk. Borgeren gør opmærksom på, at udsigten over Den Røde By og frit udsyn til Svanemøllen ansås som værende bestandig ved køb af lejligheder på adressen Trelleborgvej 14, og hævder, at en eventuel ødelæggelse af denne udsigtskile vil medføre krav om økonomisk kompensation, da der nedlægges påstand om ændrede vilkår og fjernelse af herlighedsværdi og dermed værdiforringelse af de berørte lejligheder. Til sidst nævnes, at det fremsendte materiale har været mangelfuldt, og sagen derfor ikke anses som fuldt belyst, da det har været svært at orientere sig om fremtidige forhold på baggrund af de fremsendte skitser. Borgeren mener, at der bør udarbejdes yderligere materiale inden, sagen fremlægges politisk.

Forvaltningens bemærkninger:

Ift. høringssvarets kommentar om, at det fremsendte materiale har været mangelfuldt ift. at kunne orientere sig om fremtidige forhold, oplyser forvaltningen, at det fremsendte materiale vedrører dispensation til nedrivning af udpegede bygninger og ikke nybyggeri, da nybyggeri ikke er en del af dispensationsansøgningen og desuden kan realiseres inden for gældende lokalplans bestemmelser.

Høringssvar 18, Thomas Bonde på vegne af Ejerforeningen Billedvej 4-6, ser positivt på projektet og mere liv i området. Det udtrykkes, at man er enig i, at de udpegede bygninger ikke egner sig til ombygning eller tilbygning, men at man er uforstående over for, at de to nye bygninger ikke ønskes opført længere inde centralt på grunden, da den nu angivne placering vil resultere i store skyggefelter det meste af døgnet. Det bemærkes, at den

fastlagte struktur (fordeling mellem friarealer og bebyggede arealer) ønskes revurderet, da ansøgningen om dispensation væsentligt ændrer i principperne i lokalplanen.

Forvaltningens bemærkninger:

Forvaltningen har forelagt indsigelsen angående placering af ny bebyggelse for bygherre. Bygherre har på baggrund af dette meddelt forvaltningen, at de ønsker at opføre bygningen med en etage mindre, i ca. 17,2 meters højde. Jf. lokalplanen har bygherre mulighed for at etablere til- og påbygninger op til 20 meter, og forvaltningen kan derfor ikke stille krav om den lavere højde ved meddelelse af dispensationen.

Ift. borgerens bemærkning om, at den fastlagte fordeling mellem friarealer og bebyggede arealer ønskes revurderet, gør Teknik- og Miljøforvaltningen opmærksom på, at friarealet udregnes på baggrund af hele lokalplanområdet under et og ikke for det enkelte byggefelt alene.

Høringssvar 19, Klaus Fjederholdt Olesen, bemærker desuden, at den nye bebyggelse vil skabe endnu større skyggeområder i et i forvejen dårligt belyst område, hvilket vil resultere i mindre udeliv for enden af Trelleborggade og forringelse af beboeres livskvalitet som følge af dårlige lysforhold i boligerne.

Forvaltningens bemærkninger:

Ift. høringssvarets indsigelse angående, at ny bebyggelse vil skabe skyggeområder henvises til afsnittet 'Mulighed for add-on i lokalplanen'.

Høringssvar 22, Metroselskabet, har ingen kommentarer til naboorienteringen, men skal gøre opmærksom på, at en del af ejendommen matr.nr 2c Frihavnskvarteret er beliggende inden for Metroens tinglyste sikkerhedsservitutzone. Byggefeltet 1.06 er ikke beliggende inden for servitut-zonen.

Selskabet skal desuden gøre opmærksom på, at de har to boringer i området som ikke må ødelægges. Hvis der i forbindelse med nedrivningen påtænkes midlertidig grundvandssænkning før 2020, skal Metroselskabet bede om at få grundvandsdesign inkl. modellering og tidsplan i høring med henblik på vurdering af, om den eller de påtænkte grundvandssænkninger kan få indflydelse på grundvandssænkningen omkring metrobyggepladsen i Nordhavn. Selskabet skal desuden bede om at blive orienteret, hvis der konstateres forurening på grunden eller i de underliggende vandførende jordlag.

Forvaltningens bemærkninger:

Teknik- og Miljøforvaltningen takker for høringssvar og har videregivet kommentaren til relevante parter.

Høringssvar 23, Christopher Thorsell, gør indsigelse mod nedrivning af udpegede bygninger, da det strider imod lokalplanens formulering om, at der "opretholdes en række eksisterende bebyggelser og lokalmiljøer, som positivt bidrager til en særegen identitet for Århusgadekvarteret". Da bygningerne i lokalplanen er udpeget som bygninger, der skal opretholdes, må det betyde, at de bidrager positivt til en særegen identitet for Århusgadekvarteret.

Borgeren gør desuden opmærksom på, at beboere har investeret i Nordhavn som et udviklingsområde og med udgangspunkt i en lokalplan, som man forventer bliver overholdt. Denne dispensation vil være i modstrid med lokalplanen.

Forvaltningens bemærkninger:

Ift. høringssvarets indsigelser vedrørende højden på det nye byggeri og mulighed for nybyggeri, samt muligheden for at meddele dispensation henvises til den uddybende forklaring i afsnittene: 'Bevaringsværdi for udpegede bygninger', 'Understøttelse af områdets egenart' og 'Mulighed for add-on i lokalplanen' og "Kommunens dispensationsmuligheder' under behandlingen af enslydende høringssvar.