



19-12-2014

NOTAT VEDRØRENDE INDSIGELSERNE MODTAGET I HØRINGSPERIODEN

Sagsnr.
2014-0267263

Der er i høringsperioden indkommet 16 indsigelser. Nedenfor gennemgås hver enkelt indsigelse. Efterfølgende har forvaltningen samlet set kommenteret indholdet af de enkelte indsigelser.

Dokumentnr.
2014-0267263-2

Sagsbehandler
Kristian Elleby Sundquist

1. Jakob Illeborg og Nanaki Bonfils opponerer mod ønsket om at forøge p-husets bygningshøjde, da dette vil ødelægge deres udsigt mod Øresund og dermed forringe deres lejligheds værdi betragteligt. Samtidigt finder de det ubegribeligt, at planer om at bygge højere end først planlagt først bliver gjort offentlige, efter at salget lejligheder i tilstødende bygninger har fundet sted.

2. Michael Olsson gør indsigelse mod en forhøjelse af den generelle højde for p-huset plus den dertil kommende forhøjelse af elevatortårnene, da det ses at blive til stor gene for beboere i de omkringliggende bygninger, hvad angår sollys, udsigt og livskvalitet. Indsiger fremhæver lokalplanens krav til bygningshøjder, samt de informationer indsiger selv har fået af By & Havn om maksimale bygningshøjder i kvarteret.

3. Nils Hein finder, at der er tale om en væsentlig overskridelse af den tilladt maksimale bygningshøjde, og at det er af stor betydning, at afstanden til nabobygningen mod vest er lav. Der peges på, at en forøgelse af bygningshøjden på 25 % vil påvirke vindforhold og turbulens omkring bygningerne, og at der derfor bør gennemføres en undersøgelse af de mikroklimatiske konsekvenser af en højere bebyggelse. Endvidere peges der på, at lokalplanens formål med en ensartet højdegrænse, der kun brydes af de tre siloer, modvirkes ved at dispensere fra krav til bygningshøjderne.

4. Helle Holm finder det forkasteligt, hvis Københavns Kommune giver By & Havn tilladelse til at overskride lokalplanens grænse for bygningshøjder med 5,5 meter. Hun finder det underligt, at man ikke regner elevatortårnet, der stikker 28 m op, med til den faktiske bygningshøjde. Der sættes i denne sammenhæng spørgsmålstejn ved, om man kan tillade en overskridelse, der går ud over en allerede væsentlig overskridelse af højden. Derudover peges der på, at et hegn på taget også vil udgøre en visuel barriere, så P-huset reelt er højere end de 25,5 meter.

5. Advokatfirmaet 24B Aps, på vegne af Martin Randrup, Elisabeth Klintholm og Per Edeling, finder det bestemmende, at By & Havn har givet adgang til at sælge ugeneret udsigt og lysindfald over Øresund, hvorefter en dispensation fra kravet til bygningshøjder må give bristede forudsætninger og værdispild for investorer,

Plan og Byrum

Njalsgade 13
Postboks 348
2300 København S

Telefon
3366 1328

E-mail
AX91@tmf.kk.dk

EAN nummer
5798009493149

lejlighedsejere og beboere, i dette tilfælde op mod 218 lejlighedsejere med boligværdier på op mod 1,5 mia. kr. Indsigerne mener en dispensation fratager området værdifuld udsigt og lysindfald, uden at det medfører nogen former for forbedringer for de kommende beboere. Det ses som betænkeligt, at Københavns Kommune træffer afgørelse om dispensation overfor eget selskab, når nærværende selskab ligeledes har kommercielle interesser/aktiviteter. Herudover forekommer det ikke indsigerne rimeligt, at lejlighedsejere særligt skal betale for kommunens håndtering af biltrafikken, og finder det rimeligt, at kommunens eget udviklingsselskab i stedet nedgraver dele af parkeringshuset på gunstige lånevilkår, som følge af statens medejerskab af selskabet. Der peges på, at man alternativt kan forøge kapaciteten i de andre planlagte p- anlæg i området eller etablere private parkeringskældre.

6. PFA Ejendomme mener forøgelsen af den i lokalplanen fastsatte maksimale bygningshøjde vil medføre en række gener for beboerne i de fremtidige byggerier på de af PFA erhvervede byggefelter. Hvad angår støj, ønskes det dokumenteret, at hele det projekterede p-hus er indrettet så grænseværdierne fra Miljøstyrelsens vejledning om ekstern støj fra virksomheder overholdes. Det vurderes, at trappeanlæg og aktivitetsplads forøger indbliksgenerne for de fremtidige naboejendomme, hvorfor der ønskes dokumenteret eventuelle tiltag, der forhindrer dette. De i naboorienteringen vedlagte skyggediagrammer forekommer indsiges uskarpe og mangelfulde. PFA vurderer, at en forhøjelse af p-huset vil få en betydelig generende skyggevirkning på de fremtidige naboejendomme og disses udearealer. Endeligt peges der på, at den nødvendige parkeringskapacitet i p-huset bør tilvejebringes ved at p-huset forsynes med parkeringsniveauer under terræn, som parkeringskælder, så lokalplanens maksimale bygningshøjde overholdes.

7. Østerbro Lokalråds Trafikudvalg mener, det er blevet en uskik i Københavns Kommune, at kommunen så ofte tillade fravigelser fra lokalplanen. Trafikudvalget mener, at det kan være fornuftigt at skaffe flere p-pladser i p-huset ved at forøge det med en etage. Selve p-husets arkitektur ses som noget, der kan blive et oplivende element i forhold til bebyggelsen i området. De er herudover positive bemærkninger til, at projektet for p-huset inddrager andre funktioner end parkering.

8. Erik Rokkjær finder, at p-huset i forvejen udgør en meget stor og massiv bygning i kvarteret, og at en forøgelse af højden på mere end 25 % og herudover de endnu højere elevatorårne gør dette værre. Der opfordres til, at der søges andre løsninger, som f.eks. etablering af en parkeringsetage under terræn, i kælder, eller undersøge om parkeringshuset ved Fortkaj (*det kommende parkeringsanlæg i Kronløbsbassin*) kan udvides. Det ønskes, at man under alle

omstændigheder pålægger By & havn at mindske de visuelle konsekvenser af et forhøjet p-hus.

9. Ole Steen Pedersen mener dispensationen, som beskrevet i naboorienteringen, vil stride mod lokalplanens principper, da der er tale om en overskridelse på over 25 %. Indsiger finder ikke, at en udfordring med at få plads til 500 biler kan bruges til at dispensere fra principperne i lokalplanen. Der peges på en løsning med at lægge kælder under p-huset, hvilket menes at ville give god mening i forhold til at kunne anvise korttidsparkering for brugere af detailhandelsbutikken og nærgenbrugsstationen i bygningen.

10. Østerbro Lokaludvalg finder forslaget til dispensation fra lokalplanen tragisk. Det fremhæves, at princippet for de maksimalt 20 m høje bygninger har spillet sammen med et 1:1 forhold mellem højden på og afstanden mellem bebyggelse. Fagudvalget for Teknik og Miljø bedømmer, at en forøgelse med 25 % er en så markant afvigelse fra lokalplanens principper, at dette ikke burde kunne omfattes af en dispensation, og at en sådan forhøjelse ikke gavner Århusgadekvarteret.

11. Birgitte Randrup og Flemming Bøgh-Sørensen finder, naboorienteringen mangelfuld, da der ikke fremgår begrundelser for, hvorfor 500 p-pladser kræver en ekstra etage, eller hvorfor en ekstra etage kræver et højere byggeri. Indsigere mener ikke der er tale om en "begrænset" men derimod en betragtelig forøgelse af bygningshøjden, hvorfor lys- skygge- og udsigtsforhold for de omkringliggende lejligheder vil påvirkes negativt. Det foreslås, at en ekstra etage placeres under gadeplan, da det ikke findes rimeligt, at de omkringliggende beboere, der har disponeret tillid til lokalplanen, skal bøde for, at man ønsker at holde byggeomkostningerne til p-huset nede. Der opfordres til, at der særskilt ses på placeringen af elevatortårnene.

12. Rønne og Lundgren Advokatfirma på vegne af Bente Møll Pedersen og Kim Tonsberg Nielsen fremhæver, at en forøgelse af højden på hele 5,5 m ikke kan undgå at få betydning for lys- og udsigtsforhold for den tilstødende beboelsesejendom ('Frihavnstårnet'). De gøres gældende, at den påtænkte dispensation er i strid med principperne i lokalplanen og, at kommunen derfor ikke lovligt kan meddele dispensation jf. planloven. Indsiger mener ikke, at en forøgelse af bygningshøjden med 27, 5 % kan karakteriseres som "begrænset, men en videregående afvigelse i forhold til lokalplanen, hvilket forudsætter vedtagelse af en ny lokalplan, jf. planlovens § 19, stk. 2. Dertil mener indsiger, at en størrelsesmæssig udvidelse af trappe- og elevatorårn, til at tjene andre formål, er en omgåelse af lokalplanens bestemmelser. Det fremhæves, at ændrede forudsætninger hos By & Havn for byggeriet af p-huset ikke lovligt

kan danne grundlag for en dispensation fra den vedtagne lokalplan. Hertil betvivles det, hvorvidt Københavns Kommune ville meddele dispensation til andre bygherrer på baggrund af en sådan fremgangsmåde. Det fremhæves, at kommunens dispensation ikke synes at være båret af planmæssige interesser eller hensyn til området, men snarere, at Københavns Kommune selv er interessent i By & Havn I/S, og dermed på grund af ejerinteresser ikke er uvildig ved behandling af dispensationen. Det bemærkes, at kommunen ud fra en lighedsgrundsætning vil være nødt til at meddele dispensation til andre bygherrer, der med ændrede forudsætninger for deres projekter ønsker dette, hvilket vil gøre lokalplanens bestemmelse om bygningshøjder illusorisk – til skade for beboerne i Nordhavn.

13. Rønne og Lundgren Advokatfirma, på vegne af Kornaksen A/S finder, at en overskridelse af bygningshøjden på mere end 25 % udgør en betydelig overskridelse. Indsiger fremhæver planlovens § 19, der tillader mindre afvigelser, idet vidtgående afvigelser alene kan foretages ved tilvejebringelse af en ny lokalplan, hvorfor der ikke er hjemmel til at meddele omtalte dispensation. Indsiger finder, at forhold vedrørende antal p-pladser og tagkonstruktioner burde være blevet afklaret under lokalplanarbejdet, hvor offentligheden således kunne inddrages. Der peges på en løsning med at etablere p-pladser under terræn, og det fremhæves, at grænserne for bestemmelsen om elevatorårne overskrides, særligt da tårnene også er udvidet til at indeholde andre funktioner. Hegn på taget ses, såfremt det ikke gøres transparent, som at udgøre en yderligere overskridelse, så den samlede højdeoverskridelse bliver endnu højere. Der peges på, at både salg af ejendom og videresalg af lejligheder har bygget på en forudsætning om den i lokalplanen fastlagte bygningshøjde for p-huset. Der appelleres til, at kommunen inddrager hensynet til proportionalitet og den betydning en forøgelse af p-husets højde vil have for de omboende. I denne sammenhæng nævnes det, at reglerne om bygningshøjder har til formål at værne de omboendes interesser samt, at lysforhold for beboerne er tillagt betydelig vægt i lokalplanen. Videre peges der på en risiko for lignende dispensationsansøgninger fremover, i et område hvor der bygges i betydeligt omfang, hvorfor risikoen for uheldig præcedens bør indgå i kommunens overvejelser. Der peges på, at By & Havn er ejet af Københavns Kommune, og dermed også har interesser i området via By & Havns besiddelser, hvorfor det forekommer vanskeligt at udelukke, at en meddelelse af dispensation også kan være båret af grundejerens (By & Havns) privatøkonomiske hensyn.

Samlet set gøres det gældende, at der ikke er hjemmel i planloven til at meddele dispensation i det ansøgte omfang, herudover, at overnævnte hensyn må føre til at der meddeles afslag på dispensationen og endeligt, at dispensation alene kan meddeles i et væsentligt mindre omfang end ansøgt. I det omfang kommunen

meddeler dispensation forbeholder indsiger sig at indbringe afgørelsen for Natur- og Miljøklagenævnet.

14. Lise-Lotte Pedersen finder det helt uacceptabelt, at beboerne i Frihavstårnet får mindre sol og lysindfald på baggrund af en 'regnefejl' fra byherrens side. Det foreslås, at p-huset opføres med en lavere loftshøjde, eller at det graves ned. Herudover foreslås elevatortårnene flyttet, og at der ikke tilknyttes andre funktioner til disse. Der peges på den betydning forhøjelsen af p-huset vil få for nuværende og kommende ejere, hvis man ikke kan regne med Københavns Kommunes lokalplaner. Der forventes presseskriveri og protester, og at der vil være risiko for meget usikkerhed om lokalplanen, hvis gældende sag danner præcedens. Dette ses at kunne påvirke byudviklingen negativt, samt at være trist for kommunens indtægtsgrundlag generelt.

15. Dorte Høgelund fremhæver den korte afstand mellem Frihavstårnets østside og p-husets vestside, og finder at en forøgelse af bygningshøjden vil have afgørende betydning for udsigts- og lysforhold for beboerne i 'Frihavstårnet'. Indsiger er uenig i kommunens begrundelse om, at konsekvenserne af højdeoverskridelserne er beskedne. Det foreslås, at trække hegnet rundt om aktivitetspladsen på taget tilbage, og at elevatortårne placeres midt inde på taget af bygningen, så begge dele påvirker lys- og skyggeforhold mindst muligt. Der peges på, at en forøgelse på 5 meter vil påvirke vindforhold og turbulens omkring bygningerne, hvorfor der bør gennemføres en undersøgelse af disse forhold. Såfremt det er afgørende at få etableret 500 p-pladser, mener indsiger, at det bør overvejes hvorvidt der kan etableres mere parkering i stueetagen eller i en parkeringskælder, eller som åben parkering på terræn. Slutteligt peges der på, at en dispensation fra lokalplanens krav til bygningshøjder både vil udvande formålet med art have en maksimal bygningshøjde, og modvirke ideen med bebyggelsesstrukturen for Århusgadekvarteret.

16. Storm Broen Advokatfirma, på vegne af Sally Elizabeth Kendall Guldstrand gør opmærksom på, at et forløb, hvor By & Havn laver en lokalplan i samarbejde med projektfirmaer bør stille skærpede krav til, hvad der kan dispenseres for. Der henvises til, at der skal væsentlige grunde til at briste lejlighedskøbers forudsætninger, hvilket ikke ses at kunne findes i den foreslåede dispensation. Der peges på, at forhold vedrørende p-pladser og konstruktioner burde være kendt af By & Havn I/S og dermed ikke nye vilkår. Indsiger mener, at faktorer som udsigt og lysindfald har været bestemmende for den pris By & Havn I/S kan få for arealet, og således også prisen for klientens lejlighed. Der bemærkes, at Teknik- og Miljøforvaltningen bør være overordentligt forsigtige med at meddele dispensation, da der ses at være et interessentfællesskab mellem

kommunen og By & Havn I/S. Indsiger finder, at en ændring på over en fjerdedel af det tilladte er en væsentlig ændring, som er i strid med et centralt og vigtigt princip, hvilket gør, at der ikke kan være tale om en mindre afvigelse fra lokalplanen. Det ses ikke, at der har været alternative overvejelser om, hvordan man kunne etablere yderligere p-pladser ved at disponere p-huset anderledes eller etablere parkering under terræn. Indsiger mener ikke, at det står bygherre frit for at lave kolossale elevatorårne. Der forbeholdes alle rettigheder til at klage over en eventuel dispensation, med krav om opsættende virkning, lige som der vil kunne blive tale om erstatningskrav, eventuelt gennem gruppesøgsmål.

17. Kristian Midtgaard finder, at den forøgede højde vil påvirke udsigten fra den lejlighed vedkommende har købt, uhensigtsmæssigt. Der peges på, at lejligheden blev købt med sikkerhed i lokalplanen for, at der ikke ville blive opført nybyggeri over 20 meter. Det fremhæves, at en forhøjelse af p-huset vil medføre en værdiforringelse af vedkommendes bolig.

18. Elisabeth Do vil gerne gøre indsigelse mod den ekstra bygningshøjde, der synes pludselig opstået.

19. Danni Bredmose og Trine Støvring finder, at et højere p-hus vil give mere skygge, og at trappeanlægget synes at ligge tæt på vedkommendes bolig. Der ønskes forevist præcise tegninger for trappeanlægget

20. Susan og Frank Munkløv mener et højere parkeringshus vil forringe herlighedsværdien og dermed den pris de i god tro har betalt for deres lejlighed.

21. Jesper Hansen finder, at den ekstra højde på p-huset vil have en negativ indvirkning på lysforholdene i deres bolig og peger på, at denne er købt under forudsætningerne beskrevet i lokalplanen.

22. Mette Lund og Christian K. Jørgensen fremhæver det begrænsede udsyn fra bebyggelsen 'Harbour Park', som overskridelsen af bygningshøjden og af byggefeltets afgrænsning skaber. De foreslåede ændringer ses som væsentlige på grund af de begrænsede indbyrdes afstande mellem bygningerne.