

HENVENDELSER MODTAGET I HØRINGSPERIODEN

Til Århusgadekvarteteret i Nordhavn forslag til tillæg nr. 3
til lokalplan nr. 463

Offentlig høringsperiode fra den 4. december til den
31. januar 2018

Høringssvar

Besvarelser indkommet på anden vis nr. 94 - 96

Besvarelser indkommet via Bliv Hørt..... nr. 93 - 1



**KØBENHAVNS KOMMUNE**

Økonomiforvaltningen

Østerbro Lokaludvalg

10. januar 2018

Sagsnr.

2018-0005024

Dokumentnr.

2018-0005024-1

**Høringsvar fra Østerbro Lokaludvalg vedr. lokalplantillæg 3,
Århusgadekvarteret i Nordhavn**

Østerbro Lokaludvalg har i den forudgående høring lagt vægt på, at der ikke bør bygges boliger ind mod karreens gård, fordi gården så vil blive så lille at solen næppe når ned i løbet af dagen. Og hvis de indadvendte boliger alligevel bygges, at man så åbner karreen mod vandsiden eller den kommende plads.

Lokaludvalget fik som svar fra kommunen, at den høje stueetage ikke skal bruges til boligformål og at gårdens gulvplan hæves til 1. sals gulvhøjde, så lysindfaldet til gården dermed vil leve op til reglerne herfor.

På den baggrund kan Østerbro Lokaludvalg frafalde sin indsigelse.

Østerbro Lokaludvalg vil gerne tilføje, at vi er glade for og bakker op om, at der nu kommer op til 3 gange så mange ungdomsboliger, som oprindeligt planlagt.

Med venlig hilsen

Allan Marouf

Formand for Østerbro Lokaludvalg

Østerbro LokaludvalgJagtvej 169A
2100 København ØEAN nummer
5798009800275

Ad mødet i Østerbro Lokaludvalg den 17. januar 2018

Protokolbemærkning og Mindretalsudtalelse til Dagsordenens punkt 11: Høring om lokalplantillæg nr. 3

" Århusgadekvarteret i Nordhavn ".

Mindretallet (Kjeld Kristian Lykke) kan ikke tilslutte sig, at der muliggøres op til 300 private ungdoms- og kollegieboliger i det anførte lokalplanområde nr. 463, Århusgadekvarteret.

Forudsætningen for yderligere byggeri i Nordhavnsområdet, herunder de nævnte ungdoms- og kollegieboliger er, at der andetsteds på Østerbro eller i Københavns Kommune i øvrigt anvises en tilsvarende reduktion af boliger. En stabilisering af antallet af boliger i Københavns Kommune er et første nødvendigt skridt til på lidt længere sigt at få reduceret antallet af borgere på Østerbro og i Københavns Kommune. En sådan reduktion af antallet af borgere på Østerbro og i Københavns Kommune er særdeles påtrængende af hensyn til nedbringelse af forureningen, bevarelsen og forøgelse af grønne områder herunder etablering af en Bypark i Nordhavnsområdet, mindske af trafikproblemerne samt hensyntagen til borgernes velbefindende.

En stabilisering af omfanget af boliger i Københavns Kommune kan selvfølgelig have en umiddelbar indvirkning på kvadratmeterprisen inden for boligmassen. Denne sideeffekt bør neutraliseres ad lovgivningens vej.

I øvrigt bygges der alt for kompakt i Nordhavnsområdet, hvilket giver mindelser om baggårdsbyggeriet på Brokvartererne i slutningen af 1800-tallet.

Så konklusionen er: Nej til Lokalplantillæg nr. 3 "Århusgadekvarteret i Nordhavn".

Vibeke Cedervall

Fra: TMFKP BU
Sendt: 1. februar 2018 10:36
Til: TMFKP BU CBP Byplankontorerne
Emne: VS: Offentliggørelse af lokalplanforslag tillæg nr. 3 til lokalplan nr. 463 "Århusgadekvarteret i Nordhavn", Østerbro

Fra: Nis Fink
Sendt: 31. januar 2018 15:59
Til: TMFKP BU
Emne: SV: Offentliggørelse af lokalplanforslag tillæg nr. 3 til lokalplan nr. 463 "Århusgadekvarteret i Nordhavn", Østerbro

Hej

HOFOR har ingen bemærkninger til den foreslåede opførelse af ungdoms- og kollegieboliger.

Med venlig hilsen

Nis Fink
Planlægger
Plan - VS
Regn- og Spildevand

Direkte tlf.: 33 95 33 95

E-mail:

**HOFOR A/S**

Ørestads Boulevard 35 | 2300 København S | Telefon: 33 95 33 95 | CVR-NR.: 1007 3022 | www.hofor.dk

Fra: Overborgmesteren
Sendt: 25. januar 2018 14:35
Til: Per Steemann Nielsen
Emne: VS: Nordhavn, tillæg nr. 3 til lokalplanen for Nordhavn

Kære Per Steemann Nielsen,

Tak for dit brev vedr. tillæg nr. 3 til lokalplanen for Århusgadekvarteret i Nordhavn. Som du ved, arbejder jeg aktivt på at sikre, at København er en blandet by, med forskellige boligformer, hvor folk med forskellige social- og økonomisk baggrund kan bo dør om dør. Det gælder også i Nordhavn, hvor jeg i august var med til at tage første spadestik til Aarhusgadekvarterets første almene boligbyggeri, Domeas flotte projekt "Oriente".

Jeg er godt klar over, at der har været en del debat om det påtænkte ungdomsboligprojekt på Fortkaj. Jeg mener at ungdomsboliger, som der er meget stor efterspørgsel på i København, vil være en vigtig og velkommen tilføjelse i Århusgadekvarteret. Formålet med lokalplantillægget er først og fremmest en anvendelsesændring, der muliggør et større antal kollegie/ungdomsboliger i lokalplanområdet og dernæst at muliggøre en øget husdybde, for at kunne lave et kollegium med boliger til begge sider af en gang centralt i bygningen. De øvrige generelle bestemmelser for samlet byggerummelighed, boliger, højder, højdegrænseplaner og trafik i lokalplan nr. 463 med tillæg 1 og 2 vil også være gældende for tillæg 3.

For god ordens skyld oversender jeg dit brev til Teknik- og Miljøforvaltningen, så dine observationer og bemærkninger kan indgå som høringsvar i forvaltningens videre arbejde med tillæg nr. 3, som er i offentlig høring frem til 31. januar.

Venlig hilsen

Frank Jensen

Fra: Per Steemann Nielsen []

Sendt: 15. januar 2018 16:03

Til: Overborgmesteren < >

Cc:

Emne: Nordhavn, tillæg nr. 3 til lokalplanen for Nordhavn

Kære Frank Jensen

Vedlagt et åbent brev til dig vedr. mine kommentarer til den foreslåede ændring til Lokalplanen for Nordhavn.

Jeg håber du vil læse mine kommentarer og jeg håber på en positiv tilbagemelding på mine spørgsmål.

Med Venlig Hilsen

Per Steemann Nielsen

Helsinkigade 23, 2 th

2150 Nordhavn

Til Frank Jensen

Nordhavn den 14. januar 2018.

Overborgmester Københavns Kommune

Kære Frank Jensen.

Efter at have modtaget tillæg nr. 3 til lokalplanen dateret 27 november 2017, kan jeg og mange andre undre sig meget over at Københavns Kommune, Teknik og Miljø, samt By og Havn forsøger at ændre den oprindelige lokalplan med store konsekvenser for os beboer i Nordhavn.

Lokalforslaget beskriver at man foreslår at bygge en større bygning på grunden imellem Kronløbshuset og The Silo. Dette byggeri skal huse 270 kollegieboliger. Dette byggeri overholder på ingen måde byggelovgivningen med hensyn til byggehøjder og skel distance til de to nabobygninger. Der har tidligere været megen aktivitet og indsigelser blandt os beboer mod denne ændring. Dette ser dog ud til at KBH. Kommunes politikere, Teknik og Miljø samt By og Havn ikke tager hensyn til. For os her i Nordhavn ser det ud som man vil trykke os og dermed tvinge jeres vilje igennem for at få gennemført den nye ændring til lokalplanen. Det er efter min mening utroværdigt at politikere kan ændre en lokalplan uden at lytte til os der bor her og tager os positivt med i beslutningsprocessen.

Der er selvfølgelig en mulighed for at gøre indsigelse imod dette byggeri senest med udgangen af denne måned, og dette vil ske. Det er efter min mening ikke rent trav, idet dette tillæg til lokalplanen jo kun beskriver de generelle og positive vendinger om hvad man har til hensigt at bygge. For rigtigt at forstå hvad der skal ske skal man ind og søge aktindsigt i dette byggeri, for derigennem at forstå hvad der skal ske. Tillæg nr. 3 beskriver jo ikke planer om muligheden for at kunne arrangere festivaler på toppen af det nye hus. Man må samtidigt formode at der skal gives en del dispensationer fra teknik og Miljø for at få dette byggeri opført. Dette er jo sket med parkeringshuset som blev en etage højere samt et større byggeri af The Stay huset. Dette er sket uden at spørge eller informere os beboer i Nordhavn.

Jeg mener vi alle er enige i at der ikke er modstand mod at få studerende ud i Nordhavn og bo. Der hvor I nu foreslår opført 270 kollegieboliger opført er efter min mening helt malplaceret. Det vil i den grad ødelægge husfreden i de omkring liggende boliger.

Jeg er klar over at grundsalget bl.a. her i Nordhavn skal finansiere det nye metrobyggeri og jeg formoder at I derfor vil gøre alt for at få solgt grundene til den højeste mulige pris. Og prisen på byggegrundene sænkes nok ikke så det kan svare sig at bygge erhvervsbyggeri eller 90 ungdomsboliger som den oprindelige lokalplan foreslog. Men måske har jeg uret.

Undertegnede har følgende indsigelser og forslag til tillæg nr. 3 til lokalplan af 27 november 2017:

1. Jeg købte bolig i Kronløbshuset i sommeren 2014 under de forudsætninger at der kun blev bygget 90 ungdomsboliger på denne grund. Oprindeligt stod der at der skulle opføres erhvervsbyggeri på denne grund, men jeg er ikke klar over om erhvervsbyggeri kan sidestilles med ungdomsboliger? Igen ser det ud til at man ændrer på lokalplanen efter eget for godt befindende. Kan overborgmesteren måske svare på dette?

2. En udvidelse fra 90 ungdomsboliger til 270 kollegieboliger er en væsentlig og uacceptabel ændring til den oprindelige lokalplan. Samtidigt er en øget husdybde på op til 13,8m, ændrede højde forhold samt størrelsen af huset uacceptable ændringer.
3. Cykel parkering er nævnt som den generelle gældende for Nordhavn's området som beskrevet i cykelparkeringsnormen paragraf 9, stk. 6. De 270 kollegie beboer vil i gennemsnit have 1,5 cykel inkl. besøgende, hvilket medfører ca. 400 cykler omkring kollegiet. Cyklerne vil blive parkeret / smidt overalt som man kan se ved andre kollegier og det vil medføre store gener for os beboer her i Nordhavn. Dette vil være uacceptabelt. Jeg kunne godt tænke mig at vide hvordan Teknik og Miljø vil løse dette?
4. Støjforholdene vil også blive væsentlig større grundet ændringen fra 90 ungdomsboliger til 270 kollegie værelser. Det vil være til stor gene for de omkringliggende beboere. Her tænkes på fest og evt. festivaler som vil finde sted primært i tidsrummet torsdag til søndag. Hvordan vil I politikere samt Teknik og Miljø sikre et minimalt støjniveau så vi andre beboer ikke bliver unødigt generet?
5. Der vil være stor sandsynlighed for, såfremt kollegiebyggeriet bliver gennemført, at de omkringliggende boliger vil blive sværere at sælge samt at salgsprisen med stor sandsynlighed falder væsentligt. Vil By og Havn eller KBH. Kommune økonomisk kompenserer de nuværende beboere for dette, idet den oprindelige lokalplan bliver væsentligt ændret med det nye forslag?
6. Et alternativt forslag til det foreslåede kollegiebyggeri er at flytte dette over ved siden af den nye Internationale skole. De studerende har ikke langt over til Århusgade samt Sandkaj hvor der er butikker, cafeer mv. Har teknik og Miljø undersøgt denne løsning, ellers er mit forslag at undersøge dette som en god alternativ løsning.
7. Selv om I dropper byggeriet af kollegie værelser på grunden i mellem Kronløbshuset og The Silo, men samtidigt godkender tillæg 3 til lokalplanen, ser jeg at det giver jer mulighed for at bygge kollegieværelserne på en anden grund uden at spørge os beboer. Er dette korrekt forstået og påtænker I dette? Kan overborgmesteren give en tilbagemelding på dette.

Med min skrivelse håber jeg at få dig, Frank Jensen, på banen. Mit forslag er at Borger repræsentationen, By & Havn samt Teknik og Miljø omgående dropper tillæg nr. 3 til lokalplanen. Dernæst mener jeg at I politikere, teknik og Miljø samt By og Havn bør indgå i et samarbejde med den beboergruppe i Nordhavn som ønsker en konstruktiv dialog for at finde en tilfredsstillende løsning til gavn for alle parter.

Hvis dette ikke sker og i politikere bare vil have denne plan gennemført uden en ordentlig dialog og samarbejde med os beboer, vil i alle nok få prædikatet utroværdige og virkelig møde modstand. Dette håber jeg sandelig ikke vil ske.

Håber på at høre fra dig snarest og få en positiv tilbagemelding.

Med venlig hilsen

Per Steemann Nielsen

Helsinkigade 23, 2 th

2150 Nordhavn

Telefon

CC. dette brev sendes også til:

Berlingske

DR TV avisen

HØRINGSSVAR VEDRØRENDE ÅRHUSGADEKVARTERET I NORDHAVN TILLÆG NR. 3 - LOKALPLANFORSLAG

OPRETTET

31. januar 2018

SVARNUMMER

93

INDSENDT AF

Pia Larsen

POSTNR.

2150

BY

Nordhavn

HØRINGSSVAR

Jeg tilslutter mig høringssvar nr 64 fra Interlex advokat Birgitte Nygaard Christensen.

Få nyt om høringer

> Abonnér

HØRINGSSVAR VEDRØRENDE ÅRHUSGADEKVARTERET I NORDHAVN TILLÆG NR. 3 - LOKALPLANFORSLAG

OPRETTET

31. januar 2018

SVARNUMMER

92

INDSENDT AF

Peter Robenhagen

POSTNR.

2150

BY

Nordhavn

HØRINGSSVAR

Jeg tilslutter mig høringssvar nr. 64 fra Interlex advokat Birgitte Nygaard Christensen. Udlæg området til et grønt område, indtil en investor vil investere og bygge inden for rammerne af den oprindelige lokalplan! Jeg forstår behovet for ungdoms boliger, men det må planlægges og tilføjes kommende lokalplaner, som alt andet! Vi køber boliger efter givne forhold i området, checker lokalplaner mm! Herefter forsøges lokalplanen ændret med et pennestrøg, ikke godt for troværdigheden af hverken B&H, men allermindst af KK. Af principielle årsager - overhold den oprindelige Lokalplan, TAK.

Få nyt om høringer

> [Abonnér](#)

HØRINGSSVAR VEDRØRENDE ÅRHUSGADEKVARTERET I NORDHAVN TILLÆG NR. 3 - LOKALPLANFORSLAG

OPRETTET

31. januar 2018

SVARNUMMER

91

INDSENDT AF

Claus Springborg

POSTNR.

2150

BY

Nordhavn

HØRINGSSVAR

Jeg tilslutter mig høringssvar nr. 64 fra Interlex advokat Birgitte Nygaard Christensen

Få nyt om høringer

> [Abonnér](#)

HØRINGSSVAR VEDRØRENDE ÅRHUSGADEKVARTERET I NORDHAVN TILLÆG NR. 3 - LOKALPLANFORSLAG

OPRETTET

31. januar 2018

SVARNUMMER

90

INDSENDT AF

Kamilla

POSTNR.

2150

BY

Nordhavn

HØRINGSSVAR

Jeg tilslutter mig hermed høringssvar nr. 64 fra Interlex advokat Birgitte Nygaard Christensen.

Få nyt om høringer

> Abonnér

HØRINGSSVAR VEDRØRENDE ÅRHUSGADEKVARTERET I NORDHAVN TILLÆG NR. 3 - LOKALPLANFORSLAG

OPRETTET

31. januar 2018

SVARNUMMER

89

INDSENDT AF

Sofie Krogh

POSTNR.

2150

BY

Nordhavn

HØRINGSSVAR

Jeg tilslutter mig høringssvar nr 64 fra Interlex advokat Birgitte Nygaard Christensen

Få nyt om høringer

> Abonnér

HØRINGSSVAR VEDRØRENDE ÅRHUSGADEKVARTERET I NORDHAVN TILLÆG NR. 3 - LOKALPLANFORSLAG

OPRETTET

31. januar 2018

SVARNUMMER

88

INDSENDT AF

Camilla og Lasse Kreiner-Scheffmann

POSTNR.

2150

BY

Nordhavn

HØRINGSSVAR

Vi støtter op omkring høringssvar nr 64, og dermed imod forslaget. Et kollegiet ville være godt for området, men placering på den aktuelle grund er helt forkert. Man påtænker at skabe en campus område omkring den internationale skole og den kommende folkeskole på nabomolen. Her ville det være oplagt at lægge et kollegie.

Få nyt om høringer

> [Abonnér](#)

HØRINGSSVAR VEDRØRENDE ÅRHUSGADEKVARTERET I NORDHAVN TILLÆG NR. 3 - LOKALPLANFORSLAG

OPRETTET

31. januar 2018

SVARNUMMER

87

INDSENDT AF

Finn Andersen

POSTNR.

2150

BY

Nordhavn

HØRINGSSVAR

Jeg er imod tillæg nr. 3 til lokalplanen for Århusgadekvarteret. Der bliver hele tiden ændret i lokalplanen, og hver gang der ændres medfører det ulempe for de beboere som allerede har valgt at bosætte sig i Nordhavn, i tillid til den lokalplan der er lavet for området. Bygningerne gøres større, og der presses flere og flere mennesker ind i det, der skulle være en grøn bydel. I den oprindelige lokalplan skulle grunden rumme et erhvervsbyggeri. Nu ønskes det ændret til et overdimensioneret kollegiebyggeri med plads til 277 beboere. Der er ikke mulighed for fornuftige boligforhold på så lille en grund, og de mange cykler som følger med kommer til at stå i gaderne rundt omkring, da der ikke er planlagt med 300 cykelpladser i kollegiets eget parkeringsområde. Med de trange pladsforhold i selve kollegiet, er der udsigt til fest og ballade på tagterrasserne i sommermånederne, til gene for alle børnefamilierne omkring, som gerne vil lægge børnene tidligt i seng. Et kollegium med plads til 100 personer, lyder som en god ide - men der er ikke plads til 277, og der mangler plads til udendørsaktiviteter for så mange mennesker. Byg det på et sted hvor der er plads, og hvor kollegianerne kan komme udenfor og røre sig i tilstødende grønne områder. Jeg vil gerne tilføje at jeg tilslutter mig høringssvar nr. 64 fra Interlex advokat Birgitte Nygaard Christensen.

Få nyt om høringer

> Abonnér

HØRINGSSVAR VEDRØRENDE ÅRHUSGADEKVARTERET I NORDHAVN TILLÆG NR. 3 - LOKALPLANFORSLAG

OPRETTET

31. januar 2018

SVARNUMMER

86

INDSENDT AF

Rolf Bech-Nielsen

POSTNR.

2150

BY

Nordhavn

HØRINGSSVAR

Jeg tilslutter mig høringssvar 64 fra advokat

Få nyt om høringer

> [Abonnér](#)

HØRINGSSVAR VEDRØRENDE ÅRHUSGADEKVARTERET I NORDHAVN TILLÆG NR. 3 - LOKALPLANFORSLAG

OPRETTET

31. januar 2018

SVARNUMMER

85

INDSENDT AF

Berit Helmer Nielsen

POSTNR.

2150

BY

Nordhavn

HØRINGSSVAR

Jeg tilslutter mig Høringssvar nr. 64 fra Interlex advokat Birgitte Nygaard Christensen. For mig er det virkelig væsentligt og nødvendigt, at man som køber eller ejer af en bolig kan regne med lokalplanen i sit nærområde! (og at ændringer derefter kun kan ske, hvis det ikke vil få nævneværdig betydning for de omkringboende)

Få nyt om høringer

> [Abonnér](#)

HØRINGSSVAR VEDRØRENDE ÅRHUSGADEKVARTERET I NORDHAVN TILLÆG NR. 3 - LOKALPLANFORSLAG

OPRETTET

31. januar 2018

SVARNUMMER

84

INDSENDT AF

Mia Agergaard

POSTNR.

2150

BY

Nordhavn

HØRINGSSVAR

Jeg tilslutter mig høringssvar nr. 64 fra Interlex advokat Birgitte Nygaard Christensen.

Få nyt om høringer

> Abonnér

HØRINGSSVAR VEDRØRENDE ÅRHUSGADEKVARTERET I NORDHAVN TILLÆG NR. 3 - LOKALPLANFORSLAG

OPRETTET

31. januar 2018

SVARNUMMER

83

INDSENDT AF

Martin Brand

POSTNR.

2150

BY

Nordhavn

HØRINGSSVAR

Jeg tilslutter mig Høringssvar nr 64 fra Interlex advokat Birgitte Nygaard Christensen.

Få nyt om høringer

> Abonnér

HØRINGSSVAR VEDRØRENDE ÅRHUSGADEKVARTERET I NORDHAVN TILLÆG NR. 3 - LOKALPLANFORSLAG

OPRETTET

31. januar 2018

SVARNUMMER

82

INDSENDT AF

Morten Brøkner & Maja Kirchhoff Hestehave

POSTNR.

2150

BY

Nordhavn

HØRINGSSVAR

Vi tilslutter os hermed høringssvar nr. 64 fra Interlex advokat Birgitte Nygaard Christensen.

Få nyt om høringer

> Abonnér

HØRINGSSVAR VEDRØRENDE ÅRHUSGADEKVARTERET I NORDHAVN TILLÆG NR. 3 - LOKALPLANFORSLAG

OPRETTET

31. januar 2018

SVARNUMMER

81

INDSENDT AF

Morten Brøkner

POSTNR.

2150

BY

Nordhavn

HØRINGSSVAR

Jeg tilslutter mig høringssvar nr. 64 fra Interlex advokat Birgitte Nygaard Christensen.

Få nyt om høringer

> [Abonnér](#)

HØRINGSSVAR VEDRØRENDE ÅRHUSGADEKVARTERET I NORDHAVN TILLÆG NR. 3 - LOKALPLANFORSLAG

OPRETTET

31. januar 2018

SVARNUMMER

80

INDSENDT AF

Lars Willumsen

POSTNR.

2150

BY

Nordhavn

HØRINGSSVAR

Undertegnede ønsker hermed at tilkendegøre, at jeg er imod ændring af lokalplanen, da jeg mener man skal kunne stole på fastholdelse af en lokalplans indhold. En lokalplan er det eneste reelle holdepunkt, når man køber en projektlejlighed, hvorfor det er urimeligt at ændre denne med så markante ændringer som dette tillæg 3 til lokalplan nr 463 indeholder. Jeg vil endvidere til fulde tilslutte mig det høringssvar, der er fremsendt på vegne af ejerforeningerne og samtidig gøre gældende, at forslaget til tillæg nr. 3 til lokalplan nr. 463 efter min opfattelse på flere punkter er i strid med Kommuneplan 2015, og at lokalplantillægget derfor ifølge planloven ikke er lovligt og gyldigt vil kunne vedtages.

Få nyt om høringer

> [Abonnér](#)

HØRINGSSVAR VEDRØRENDE ÅRHUSGADEKVARTERET I NORDHAVN TILLÆG NR. 3 - LOKALPLANFORSLAG

OPRETTET

31. januar 2018

SVARNUMMER

79

INDSENDT AF

Thomas Sondrup

POSTNR.

2150

BY

Nordhavn

HØRINGSSVAR

Som beboer i Nordhavn er jeg imod tillæg nr. 3 til Århusgadekvarterets lokalplan. Jeg støtter fuldt op om høringssvar 64, indsendt af Advokat Birgitte Nygaard Christensen på vejne af E/F Kronløbshuset, E/F The Silo, E/F Frihavns Tårnet, E/F Havnehuset, E/F Sundmolehusene, E/F Havnekanten, og E/F Harbour Park Copenhagen. Københavns Kommune bør afvise tillæg nr. 3 til Århusgadekvarterets lokalplan, og snarest påbegynde en undersøgelse af deres eget byudviklingselskab By&Havn. Man bør ligeledes undersøge, om nøglepersonerne i selskabet har de rigtige værdier og kompetencer, til at udvikle København i en grøn og bæredygtig retning. Det er et demokratisk problem, at By&Havn har så meget magt. By&Havn virker ret ligeglade med regler, lokalplaner, borgere, grønne områder og den by de er sat i verden for at udvikle, så længe de får flere penge i kassen. Det betyder at lokalplanerne konstant ændres til ugunst for lys, luft, og grønne arealer og med katastrofale langsigtede konsekvenser for København.

Få nyt om høringer

> Abonnér

HØRINGSSVAR VEDRØRENDE ÅRHUSGADEKVARTERET I NORDHAVN TILLÆG NR. 3 - LOKALPLANFORSLAG

OPRETTET

31. januar 2018

SVARNUMMER

78

INDSENDT AF

Brian Hulvi

POSTNR.

2150

BY

Nordhavn

HØRINGSSVAR

Jeg tilslutter mig høringssvar nr. 64 fra Interlex advokat Birgitte Nygaard Christensen

Få nyt om høringer

> [Abonnér](#)

HØRINGSSVAR VEDRØRENDE ÅRHUSGADEKVARTERET I NORDHAVN TILLÆG NR. 3 - LOKALPLANFORSLAG

OPRETTET

31. januar 2018

SVARNUMMER

77

INDSENDT AF

Eric Ahrenkiel

POSTNR.

2150

BY

Nordhavn

HØRINGSSVAR

Jeg tilslutter mig høringssvar nr. 64 fra Interlex advokat Birgitte Nygaard Christensen.

Få nyt om høringer

> [Abonnér](#)

HØRINGSSVAR VEDRØRENDE ÅRHUSGADEKVARTERET I NORDHAVN TILLÆG NR. 3 - LOKALPLANFORSLAG

OPRETTET

31. januar 2018

SVARNUMMER

76

INDSENDT AF

Carsten Horn Nielsen

POSTNR.

2150

BY

Nordhavn

HØRINGSSVAR

Jeg tilslutter mig høringssvar nr 65 fra advokat Birgitte Nygaard Christensen.

Få nyt om høringer

> [Abonnér](#)

HØRINGSSVAR VEDRØRENDE ÅRHUSGADEKVARTERET I NORDHAVN TILLÆG NR. 3 - LOKALPLANFORSLAG

OPRETTET

31. januar 2018

SVARNUMMER

75

INDSENDT AF

Morten Kjøller

POSTNR.

2000

BY

Frederiksberg

HØRINGSSVAR

Vi er tilflyttere til området (Maj 2018). Vi har fundet de aktuelle lokalplaner i overensstemmelse med vores behov med en god og sund balance i beboersammensætning, institutioner samt by- og forretningsliv, og har ud over den aktuelle lejlighed lagt Lokalplanen til grund for forventningen til det, der bliver vores fremtidige nærmiljø og bolig. Det er den eneste, vi har kunne støtte os til i forventningsdannelsen. Vi er meget ærgerlige over at læse, hvordan KK og By & Havn med egne politiske interesser søger at fravige fra den plan, der er lavet for området. Det må og bør simpelthen ikke kunne lade sig gøre. Hvor er mennesket henne i alt det her? Vi håber der er nogen der kan se, at man ikke på nuværende tidspunkt i processen om at etablere en ny bydel, hvor hovedparten allerede har købt sin fremtidige bolig, kan ændre så significant på området og visionerne herfor. Det er simpelthen for let, at kunne beslutte på andres bekostning, at man vil opføre et gigant kollegie, med de gener der dertil følger, foran helt almindelige borgeres børne- og soveværelses vinduer og for nærmiljøet i det hele taget. Det her vil være et alvorligt tillidsbrud mellem KK, By & Havn, NREP og ikke kun Københavns borgere, men vel sagtens hele landets, hvis man i en sådan grad ikke kan stole på de nedskrevne retningslinier, der er lavet af offentlige instanser - og at man tilmed direkte bliver ført bag lyset efter en af livets største beslutninger er taget om, hvor man skal bo, herunder hvilke omgivelser, der skal danne rammen for ens nye familie med små børn mv. Endvidere, hvis ændringen besluttet, hvordan skal fremtidige boligkøbere/bygherrer så have tillid til Lokalplanen, når de skal købe en ikke opført bolig i de nye udstykninger i Nordhavn på et tidspunkt, hvor området er en stor åben byggeplads, og det eneste de kan forholde sig til, er den Lokalplan der er lavet for området? Vi har læst høringssvar nr. 64 af Birgitte Nygaard Christensen og kan kun tilslutte os dette i alle dets punkter. Vi er desuden meget ærgerlige over at læse, at nogle bruger "økonomisk velstand" om betegnelsen for beboerne i området og som "positivt argument" for, at et kollegie godt bør kunne opføres. Vi er selv et helt almindeligt voksent par, på snart 3, der ikke er bedre økonomisk stillet end andre almindelige borgere i Københavns Kommune. Vi bliver meget berørt af at høre disse argumenter og håber virkelig ikke, at disse indgår i beslutningsgrundlaget. Dbh Karina og Morten

Få nyt om høringer

HØRINGSSVAR VEDRØRENDE ÅRHUSGADEKVARTERET I NORDHAVN TILLÆG NR. 3 - LOKALPLANFORSLAG

OPRETTET

31. januar 2018

SVARNUMMER

74

INDSENDT AF

Steen oredsson

VIRKSOMHED / ORGANISATION

Privat

POSTNR.

2100

BY

København

HØRINGSSVAR

Jeg tilslutter mig høringssvar nr. 64 fra interlex advokat Birgitte Nygaard cristensen

Få nyt om høringer

> Abonnér

HØRINGSSVAR VEDRØRENDE ÅRHUSGADEKVARTERET I NORDHAVN TILLÆG NR. 3 - LOKALPLANFORSLAG

OPRETTET

31. januar 2018

SVARNUMMER

73

INDSENDT AF

Ole Henning Sørensen

POSTNR.

2150

BY

Nordhavn

HØRINGSSVAR

Jeg tilslutter mig høringssvar nr. 64 fra Interlex advokat Birgitte Nygaard Christensen.

Få nyt om høringer

> [Abonnér](#)

HØRINGSSVAR VEDRØRENDE ÅRHUSGADEKVARTERET I NORDHAVN TILLÆG NR. 3 - LOKALPLANFORSLAG

OPRETTET

31. januar 2018

SVARNUMMER

72

INDSENDT AF

Camilla og Thomas Prehn

POSTNR.

2150

BY

Nordhavn

HØRINGSSVAR

Vi har i lighed med vores naboer og genboer i Nordhavn købt boliger på baggrund af og med fuld tillid til den vedtagne lokalplan for området. En lokalplan, som vi nøje studerede forinden vores boligkøb, og som i høj grad var bestemmende og afgørende for, at vi valgte at købe vores bolig. Derfor finder vi det også urimeligt, at der nu er fremsat et forslag til ændring af/tillæg til lokalplanen, som i meget høj grad vil ændre de forudsætninger, som har været afgørende vores boligkøb. Hvor er den retssikkerhed, som skal beskytte os beboere? Vi ser gerne kollegier og ungdomsboliger i Nordhavn, og vi bakker i høj grad også op om et mangfoldigt Nordhavn med plads til alle. Men det skal ske i overensstemmelse med den lokalplan, der er vedtaget for området, og som har været afgørende for beboernes beslutning om at flytte til Nordhavnen. Det er uacceptabelt at løse udfordringen med manglende ungdomsboliger ved at dispensere fra en lokalplan og dermed ødelægge glæden ved i bo i Nordhavnen mange andre beboere; for slet ikke at tale om den økonomiske værdiforringelse en vedtagelse af tillægget uden tvivl vil medføre for os beboere. Derfor bør den videre udvikling af Nordhavnen følge den allerede gældende lokalplan, uden tillæg og ændringer, så vi som københavnere fortsat kan bevare tilliden til Københavns Kommune og til den retssikkerhed man har, som borger – i Nordhavnen og i de øvrige byudviklingsprojekter i resten af København.

Få nyt om høringer

> Abonnér

HØRINGSSVAR VEDRØRENDE ÅRHUSGADEKVARTERET I NORDHAVN TILLÆG NR. 3 - LOKALPLANFORSLAG

OPRETTET

31. januar 2018

SVARNUMMER

71

INDSENDT AF

Casper Moe

POSTNR.

2150

BY

Nordhavn

HØRINGSSVAR

Jeg tilslutter mig hermed høringssvar nr. 64 fra Interlex advokat Birgitte Nygaard Christensen

Få nyt om høringer

> Abonnér

HØRINGSSVAR VEDRØRENDE ÅRHUSGADEKVARTERET I NORDHAVN TILLÆG NR. 3 - LOKALPLANFORSLAG

OPRETTET

31. januar 2018

SVARNUMMER

70

INDSENDT AF

Mette Eland

POSTNR.

2150

BY

Nordhavn

HØRINGSSVAR

Jeg tilslutter mig høringssvar nr 64 fra INTERLEX Advokater

Få nyt om høringer

> Abonnér

HØRINGSSVAR VEDRØRENDE ÅRHUSGADEKVARTERET I NORDHAVN TILLÆG NR. 3 - LOKALPLANFORSLAG

OPRETTET

31. januar 2018

SVARNUMMER

69

INDSENDT AF

C. SIMLER

POSTNR.

2150

BY

Nordhavn

HØRINGSSVAR

Jeg tilslutter mig høringssvar nr. 64 v. advokat Birgitte Nygaard Christensen (Interlex). Såfremt denne ændring vedtages udvander det fuldstændigt værdien af en lokalplan til at begynde med. Mange af os har købt boliger på baggrund af den oprindelige lokalplan, fordi vi havde tiltro til, at området ville blive, som det var tiltænkt. Det virker helt korrupt, at en enkelt interessent kan gennemtvinge så stor en ændring til lokalplanen. Især taget i betragtning af, at kommunen selv står til at få en økonomisk gevinst ved at godkende ændringen. Det vil i hvert fald understrege, at man i fremtiden ikke længere kan stole på de lokalplaner, som kommunen fremsætter.

Få nyt om høringer

> [Abonnér](#)

HØRINGSSVAR VEDRØRENDE ÅRHUSGADEKVARTERET I NORDHAVN TILLÆG NR. 3 - LOKALPLANFORSLAG

OPRETTET

31. januar 2018

SVARNUMMER

68

INDSENDT AF

Jaron Wachsberg

POSTNR.

2150

BY

Nordhavn

HØRINGSSVAR

Jeg tilslutter mig hermed høringssvar nr 64 fra Interlex advokat Birgitte Nygaard Christensen

Få nyt om høringer

> Abonnér

HØRINGSSVAR VEDRØRENDE ÅRHUSGADEKVARTERET I NORDHAVN TILLÆG NR. 3 - LOKALPLANFORSLAG

OPRETTET

31. januar 2018

SVARNUMMER

67

INDSENDT AF

Nicolai Frederik Bonnén Rossen

POSTNR.

2150

BY

Nordhavn

HØRINGSSVAR

Jeg tilslutter mig hermed høringssvar nr. 64 fra Interlex advokat Birgitte Nygaard Christensen.

Få nyt om høringer

> Abonnér

HØRINGSSVAR VEDRØRENDE ÅRHUSGADEKVARTERET I NORDHAVN TILLÆG NR. 3 - LOKALPLANFORSLAG

OPRETTET

31. januar 2018

SVARNUMMER

66

INDSENDT AF

Mads Fjeldhoff

POSTNR.

2150

BY

Nordhavn

HØRINGSSVAR

Jeg tilslutter mig høringssvar nr. 64 fra Interlex advokat Birgitte Nygaard

Få nyt om høringer

> Abonnér

HØRINGSSVAR VEDRØRENDE ÅRHUSGADEKVARTERET I NORDHAVN TILLÆG NR. 3 - LOKALPLANFORSLAG

OPRETTET

31. januar 2018

SVARNUMMER

65

INDSENDT AF

Ida Stephens

VIRKSOMHED / ORGANISATION

Ejerforeningerne i Nordhavn

POSTNR.

2150

BY

Nordhavn

HØRINGSSVAR

Høringssvar på vegne af ejerforeningerne i Nordhavn v/ Advokat Birgitte Nygaard Christensen, Interlex

MATERIALE:

 [hoeringssvar_-_endelig_udgave_31.01.2018.pdf](#)

Få nyt om høringer

> Abonnér

HØRINGSSVAR VEDRØRENDE ÅRHUSGADEKVARTERET I NORDHAVN TILLÆG NR. 3 - LOKALPLANFORSLAG

OPRETTET

31. januar 2018

SVARNUMMER

64

INDSENDT AF

Advokat Birgitte Nygaard Christensen

VIRKSOMHED / ORGANISATION

INTERLEX Advokater

POSTNR.

8000

BY

Aarhus C.

HØRINGSSVAR

Indgives på vegne af mine klienter E/F Kronløbshuset, E/F The Silo, Ejerforeningen Frihavns Tårnet, Ejerforeningen Havnehuset, Ejerforeningen Sundmolehusene, Ejerforeningen Havnekanten, og Ejerforeningen Harbour Park Copenhagen.

MATERIALE:

 [hoeringssvar_31.01.2018.pdf](#)

Få nyt om høringer

> Abonnér

Teknik- og Miljøforvaltningen
Byens Udvikling
Njalsgade 13
2300 København S

Mariane Thomsens Gade 1C, 8.
8000 Aarhus C
Tlf. +45 87 34 34 34
office@interlex.dk
www.interlex.dk
CVR-nr. DK 74260519

Birgitte Nygaard Christensen
Advokat (L)
bnc@interlex.dk

Dato:
31.01.2018

J.nr.:
374316

Sekretær:
Vibeke H. Andersen/bnc
Dir. tlf. 87 34 34 44
vha@interlex.dk

Høringssvar - Sagsnr. 2017-0287323 - Forslag til tillæg nr. 3 til lokalplan nr. 463

Som advokat for følgende ejerforeninger beliggende i 2150 Nordhavn:

E/F Kronløbshuset, CVR-nr. 37 28 29 28
E/F The Silo, CVR-nr. 38 50 45 25
Ejerforeningen Frihavns Tårnet, CVR-nr. 38 01 96 19
Ejerforeningen Havnehuset CVR-nr. 27 01 85 05
Ejerforeningen Sundmolehusene, CVR-nr. 38 94 72 14
Ejerforeningen Havnekanten, CVR-nr. 37 96 33 72
Ejerforeningen Harbour Park Copenhagen, CVR-nr. 36 30 63 00

skal jeg hermed fremkomme med mine bemærkninger til forslag til tillæg nr. 3 til lokalplan nr. 463 "Århusgadekvarteret i Nordhavn", Østerbro.

Mine klienter er ejerforeninger med tilsammen flere hundrede medlemmer, som ejer og/eller bebor ejendomme i nærheden af byggefelt 1.24, som forslaget til tillæg nr. 3 til lokalplan nr. 463 reelt omhandler.

Ejendommene, som indgår i ejerforeningerne, er - med undtagelse af Ejerforeningen Sundmolehusene - beliggende inden for det omhandlede lokalplanområde nr. 463.

Mine klienter har alle en betydelig interesse i lokalområdets forhold.

Jeg skal i det følgende redegøre nærmere for mine klienters indsigelser mod forslag til tillæg nr. 3 til lokalplan nr. 463 og det i forslaget skitserede kollegiebyggeri.

1. Forholdet til Kommuneplan 2015

Overordnet gøres det gældende, at forslaget til tillæg nr. 3 til lokalplan nr. 463 på flere punkter er i strid med Kommuneplan 2015, og at lokalplantillægget derfor ifølge planloven ikke lovligt og gyldigt vil kunne vedtages.

De nærmere uoverensstemmelser mellem lokalplantillæg nr. 3 og kommuneplanen præciseres i de følgende afsnit.

1.1. Planlægningsmæssige rammer overskrides

Den gældende lokalplan muliggør et byggeri med op til 100 kollegie- og ungdomsboliger. Et sådant byggeri forekommer at være i overensstemmelse med såvel kommuneplanen som de planlægningsmæssige overvejelser og hensyn bag udviklingen af Århusgadekvarteret.

Herom fremgår det således af By og Havns udgivelse "Nordhavnen – fra idé til projekt. Århusgadekvarteret 2012":

"Små byggefelter

Århusgadekvarteret bliver en tæt men grøn bydel med en bebyggelsesprocent på 180. Det svarer til de tætteste bebyggede bykvarterer i København og giver mulighed for et intenst og varieret byliv. Bydelen får samtidig en overskuelig skala gennem udlæg af små byggefelter med mange mindre bebyggelser, som skaber intimitet og nærhed i kontrast til skalaen i de store åbne vandflader."

Det fremlagte forslag til tillæg nr. 3 til lokalplan nr. 463 er derimod i direkte strid med såvel førnævnte hensyn bag lokalplanlægningen og rammerne i kommuneplanen.

Forslaget har til formål at muliggøre et byggeri med op til 300 kollegie- og ungdomsboliger. Der er tale om en tredobling af antallet af beboere i forhold til den gældende lokalplan, dog fortsat på-tænkt opført på samme, ganske lille byggefelt 1.24. på 1.728 m².

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 eller for forvaltningens vurdering af det skitserede byggeris påvirkninger af lokalmiljøet i det hele.

Dette må anses som væsentlige mangler, der vil medføre lokalplantillæggets ugyldighed, hvorfor forslaget bør forkastes inden vedtagelse.

De øvrige beboere i området, herunder mine klienter, har i sagens natur indrettet sig i tillid til de allerede vedtagne, overordnede rammer for planlægningen i området og har foretaget betydelige ejendomsinvesteringer i lokalplanområdets bebyggelser på baggrund af lokalplaner og masterplaner for udviklingen af området.

En forøgelse af antallet af kollegie- og ungdomsboliger som skitseret i lokalplantillægget vil medføre væsentlige og uforholdsmæssige gener, der langt overstiger den naboretlige tålegrænse, med omfattende ejendomsværditab og erstatningskrav i millionklassen til følge.

1.2. Krav om friareal tilsidesættes

I Kommuneplan 2015 fastsættes der krav om, at der ved opførelse af ny bebyggelse skal sikres friarealer til beboere.

Kravet præciseres for kollegie- og ungdomsboliger i pkt. 3.2.7.2., hvorefter:

"Friarealet til kollegie- og ungdomsboliger skal udgøre mindst 30 % af etagearealet uanset områdetype"

På baggrund af den fremlagte forslag til lokalplantillægget og det skitserede kollegiebyggeri må det imidlertid konstateres, at friarealkravet ikke er opfyldt.

Høringsmaterialet angiver, at friarealerne skal indrettes på tagterrasser og i gårdrummet, men forholder sig ikke til, at det er umiddelbart forekommer fysisk umuligt at opfylde kravet til friarealer på de angivne placeringer.

I den forbindelse bemærkes, at friarealet begrænses yderligere ved den foreslåede forøgelse af husdybden fra 12 m til 13,8 m, hvormed størrelsen på byggeriets gårdrum reduceres betydeligt.

Forslaget indeholder ingen konkret vurdering af de faktiske forhold ved det skitserede byggeri og de reelle konsekvenser ved byggeriet, herunder den manglende opfyldelse af kravet om friareal.

Tværtimod får man det indtryk, at kravet til friarealer uden videre er opfyldt, og forslagets indhold er derfor mangelfuldt og ligefrem vildledende.

1.3. Krav om tidssvarende boliger tilsidesættes

I forslaget til tillæg nr. 3 til lokalplan nr. 463 fremgår det, at der gives mulighed for etablering af op til 300 kollegie- og ungdomsboliger, og at de pågældende boliger skal have et areal på mellem 25 og 50 m².

Det i forslaget skitserede kollegiebyggeri viser, at størrelsen på selve boligene vil være ca. 18-20 m².

Kommuneplan 2015 pkt. 2.2.2.1. foreskriver, at "Kollegie- og ungdomsboliger skal opføres med en størrelse, der sikrer tidssvarende boligforhold for unge og studerende samt giver mulighed for, at også par kan bebo denne boligtype".

Boligheder på 18-20 m² kan objektivt set ikke betegnes som tidssvarende og giver ej heller tilfredsstillende mulighed for, at par kan bebo boligerne. Størrelsen på bolighederne sammenholdt med antallet af boligheder, det samlede etageareal og størrelsen på byggefeltets grundareal indebærer tværtimod en uacceptabel sammenstuvning af folk under forældede og uhensigtsmæssige boligforhold.

Til sammenligning bemærkes i øvrigt, at der inden for lokalplanområdet allerede er 9 stk. ungdomsboliger under opførelse i byggeriet "Orienten" med en gennemsnitlig størrelse på 43 m². Den gennemsnitlige størrelse på disse boliger må under hensyn til deres aktuelle opførelse anses som en mere tidssvarende standard for ungdom- og kollegieboliger.

1.4. Planlægningsmæssige målsætninger og hensyn tilsidesættes

Det fremgår blandt andet af kommuneplanen, at Københavns Kommune har fastsat som mål at sikre mangfoldighed og kvalitet i byudviklingen ved at anlægge en helhedsbetragtning, der omfatter byrum, aktiviteter, institutioner, kollektiv transport m.v.

Det er ifølge kommuneplanen ligeledes et mål, at nye byområder rummer en blanding af forskellige boligtyper til en bred kreds af beboere således, at forskellige sociale grupper ikke bor adskilt fra hinanden.

Det gøres gældende, at kommuneplanens målsætninger allerede er fuldt ud opnået ved den nu gældende lokalplan for Århusgadekvarteret. Lokalplan nr. 463 tager således højde for samtlige ovennævnte hensyn i overensstemmelse med kommuneplanens forskrifter, og områdets beboere har indrettet sig i tillid hertil siden vedtagelsen i 2012.

Forslaget til tillæg nr. 3 til lokalplan nr. 463 muliggør et byggeri med op til 300 kollegie- og ungdomsboliger. Der er tale om en tredobling af antallet af beboere i forhold til den gældende lokalplan. Under hensyn til kommuneplanen retningslinjer om, at også par skal kunne bebo boligerne, er der principielt tale om et muligt antal beboere op til 600 personer.

Det skitserede kollegiebyggeri vil medføre en væsentlig og intensiv indvirkning på lokalområdet og en uforholdsmæssig forskydning af beboersammensætningen i lokalplanområdet, uden at der fra Københavns Kommunes side er anført saglige grunde, herunder godtgjorte ændrede faktiske forhold eller øvrige planlægningsmæssige hensyn, der nødvendiggør et lokalplantillæg.

De bagvedliggende planlægningsmæssige hensyn tilsidesættes ved lokalplantillægget, idet området ved projektets realisering vil blive uforholdsmæssigt overrepræsenteret af en gruppe af studerende i forhold til antallet af øvrige beboere, hvormed områdets karakter og attraktivitet vil ændres drastisk og helt i strid med den oprindelige masterplan for Århusgadekvarteret.

Forslaget til tillæg nr. 3 til lokalplan nr. 463 forvrider dermed kommuneplanens målsætninger i en sådan grad, at lovligheden og gyldigheden af et sådan lokalplantillæg stærkt betvivles.

1.5. Retsvirkninger

Det må lægges til grund, at byggefelt 1.24. under ingen omstændigheder kan rumme mere end det antal kollegie- og ungdomsboliger, der er mulighed for at opføre ifølge den gældende lokalplan.

Forslaget til tillæg nr. 3 til lokalplan nr. 463 indebærer en tilsidesættelse af væsentlige kommunalplanbestemmelser om bl.a. bebyggelsesprocent, krav om friareal og krav om tidssvarende boliger.

Sammenfattende gøres det gældende, at både forslaget til tillæg nr. 3 til lokalplan nr. 463 og det i forslaget skitserede byggeri er i strid med kommuneplanen.

Lokalplantillægget vil derfor ikke lovligt og gyldigt kunne vedtages, og forslaget bør derfor i det hele forkastes inden vedtagelse.

2. Øvrige bemærkninger til det i forslaget skitserede byggeri

2.1. Husdybde, højdegrænseplan, tilgang af dagslys mv.

I høringsmaterialet anføres det, at de gældende højdegrænsebestemmelser vil kunne overholdes, dog uden at der fremgår en begrundet redegørelse herfor.

Det anførte i høringsmaterialet bestrides, og det gøres gældende, at det skitserede kollegiebyggeri *ikke* overholder højdegrænseplanen.

En nærmere opmåling af det skitserede byggeri og de faktiske forhold på byggefelt 1.24 bekræfter, at højdegrænseplanen *ikke* vil kunne overholdes:

- hverken mod syd (på grund af Frihavnstårnet),
- mod nord (på grund af gårdrummets beskedne dybde på ca. 17 m),
- mod øst (på grund af The Silo) eller
- mod vest (på grund af Kronløbshuset)

Skitseforslaget til kollegieboligerne overholder således *ikke* det vedtagne højdegrænseplan.

Forslaget til lokalplantillægget ændrer ikke i de gældende bestemmelser herom.

I det omhandlede lokalplanområde nr. 463 er byggefelterne forholdsvis små, hvilket indebærer særlige krav til husdybden, hvis højdegrænseplanen og krav om tilgang af dagslys skal overholdes.

Der gælder således for alle øvrige byggefelter med boligbebyggelse i Århusgadekvarteret en maksimal husdybde på 12 m for at sikre, at gårdrummene er tilstrækkelig dybe, at der tilgår alle boliger tilstrækkeligt dagslys, og at højdegrænseplanen overholdes mod mindst én af bygningens sider.

Disse forhold sætter selvsagt også nogle begrænsninger for hvor store etagearealer, der kan bygges på de respektive byggefelter i området. For så vidt angår byggefelt 1.24 indebærer forholdene konkret, at et bruttoetageareal på 8.334 m² (som i det skitserede byggeri) langt overstiger det lovlige og mulige i det pågældende område.

I forslaget skitseres et karrébyggeri med en forøget husdybde på 13,8 m, uden at der forekommer at være nogen saglig og planlægningsmæssig begrundelse herfor. Den forøgede husdybde kan derfor udelukkende anses at være begrundet i en optimering af pladsudnyttelsen ved etablering af korridoropdelte værelser, der muliggør flest mulige boligenheder på mindst mulig plads.

Det gøres gældende, at der ikke lovligt kan foretages en sådan bygningsregulering på lokalplanniveau med begrundelse i det påtænkte byggeris indre design.

Den øgede husdybde indebærer en betydelig forringelse af tilgangen af dagslys i kollegieboligerne, idet gårdrummet dermed begrænses til et areal på ca. 11 x 17 m.

De i høringsmaterialet indeholdte skyggediagrammer bekræfter, at der stort set ikke er tilgang af dagslys i gårdrummet uanset årstid og tidspunkt på dagen. Det skitserede kollegiebyggeri lever således ikke op til bygningsreglementets krav om tilgang af dagslys og er også på dette punkt ulovligt.

2.2. Brandforhold

Mine klienter stiller sig tvivlende over for, hvorvidt bestemmelserne i bygningsreglementet og Hovedstadens Beredskabs vejledning om udformning af brandredningsarealer og tilkørselsveje er overholdt ved det skitserede byggeri i forslaget til lokalplantillægget.

Ved nærmere opmåling af de faktiske omgivelser er der ganske begrænset adgangsplads både mod Fortkaj og Helsinkigade, og umiddelbar synes det ikke muligt for redningskøretøjer at passere langs det skitserede byggeris østfløj.

Høringsmaterialets visualiseringer fremstår fortegnede og stemmer ikke overens med de faktiske forhold, afstande mv. på stedet.

Bygningstætheden og antallet af boligenheder i det skitserede byggeri forekommer i øvrigt ikke at være i overensstemmelse med bygningsreglementets forskrifter om brandsikkerhed.

2.3. Handicaptilgængelighed

Mine klienter stiller sig tvivlende over for, hvorvidt sædvanlige krav til handicapindretning- og tilgængelighed er opfyldt i det skitserede kollegiebyggeri.

Det bemærkes i den forbindelse, at der i kollegiebyggerier skal der indrettes minimum 10 pct. (dog altid mindst 2) af de første 100, og herefter 5 pct. af de øvrige anlagte værelser fuldt tilgængelige med egne bade- og toiletfaciliteter, så de kan benyttes af personer med handicap, herunder kørestolsbrugere. Dette svarer i det konkrete byggeri til minimum 19 handicaptilgængelige værelser. Det må naturligvis kræves, at de handicaptilgængelige værelser ikke udelukkende placeres ind mod gårdrummet, men at nogle også placeres ud mod gaden.

De tilgængelige værelser skal derudover opfylde en række andre nærmere bestemte krav til indretningen, ligesom kollegieværelser til kørestolsbrugere skal være mindst 25 m².

Det forekommer ikke fysisk muligt at overholde disse krav i det skitserede kollegiebyggeri.

2.4. Retsvirkninger

De anførte ovenstående forhold udgør både tilsammen og hver for sig væsentlige mangler.

Det skitserede byggeri må anses som en så integreret og grundlæggende del af forslaget til tillæg nr. 3 til lokalplan nr. 463, at de anførte retlige og faktiske mangler ved det skitserede byggeri konkret bør medføre, at forslaget forkastes i det hele.

Det gøres gældende, at lokalplantillægget ikke lovligt og gyldigt kan vedtages.

Endvidere gøres det gældende, at det skitserede byggeri vil være ulovligt og i strid med lokalplanen, uanset om tillæg nr. 3 til lokalplan nr. 463 måtte blive vedtaget.

3. Ulovlige og usaglige hensyn

3.1. Økonomiske interesser

Det fremgår af høringsmaterialet, at baggrunden for og formålet med lokalplantillæg nr. 3 er følgende:

"Grundejer ønsker mulighed for at der kan etableres et kollegiebyggeri på hele ejendommen og ønsker derfor et øget antal kollegie- og ungdomsboliger. Formålet med lokalplantillægget er således først og fremmest en anvendelsesændring, der muliggør et større antal kollegie/ungdomsboliger i lokalplanområdet og dernæst at muliggøre en øget husdybde på det på tegning nr. 1 angivne byggefelt, for at kunne lave et kollegium med boliger til begge sider af en gang centralt i bygningen."

Bygherren, NREP, har endvidere udtalt offentligt, at kollegieprojektet kun kan realiseres, hvis der kan bygges ca. 270 kollegieboliger, og at det i modsat fald ikke er økonomisk rentabelt.

Begge ovenstående udsagn taler for, at de altovervejende og reelle hensyn bag lokalplanforslaget er af økonomisk karakter.

NREP har ifølge det oplyste købt byggefelt 1.24 betinget af, at der kan opføres det ønskede antal kollegieboliger. Salgsprisen for byggefelt 1.24 vil i sagens natur være højere, jo flere etagemeter, der kan bygges, og jo større gevinst bygherre kan opnå ved gennemførelse af projektet.

De ændringer, der påtænkes gennemført med lokalplantillægget, sikrer højere profit til bygherre og til Københavns Kommune selv som (indirekte) sælger af grunden, uden hensyntagen til naboernes velbegrundede protester og byggeriets intensive og negative indvirkning på omgivelserne, herunder udsigten til en betydelig værdinedgang på naboejendommene.

Forslaget indeholder ingen saglig begrundelse for en forhøjelse af antallet af kollegieboliger og en forøgelse af bygningsdybden mv. Der er således ikke anført nogen reelle planlægningsmæssige hensyn eller årsager, som reelt begrundet forslaget.

Det gøres gældende, at der i forbindelse med et forslag til et lokalplantillæg, der udvider og ændrer vilkårene og rammerne for forhold, som planlægningsmyndigheden allerede har forholdt sig konkret til ved vedtagelsen af det eksisterende plangrundlag (i dette tilfælde størrelsen på byggefeltet, størrelsen på bebyggelser, bebyggelsesprocent, beboersammensætning mv.) bør kræves dokumenterede, ændrede faktiske forhold eller planlægningsmæssige hensyn til støtte for ændringerne i forslaget. I modsat fald kan kravet om saglighed ikke anses at være opfyldt.

I dette tilfælde er der ikke godtgjort ændrede faktiske forhold eller øvrige planlægningsmæssige hensyn, der nødvendiggør et lokalplantillæg. Tværtimod angives det eksplicit, at forslaget er foranlediget af grundejers ønske om en øget antal kollegie- og ungdomsboliger. Et sådant ønske kan svært henføres til andet end et økonomisk incitament.

Formålet synes ganske enkelt at være at presse så mange boligenheder som muligt ind på byggefelt 1.24 med en tilsvarende øget økonomisk gevinst til følge for grundejer og byggherre.

Det er ikke lovligt for planlægningsmyndigheden at lade sådanne økonomiske hensyn være udslagsgivende i deres afgørelse, og det gøres gældende, at det forslåede lokalplantillæg vil kunne tilsidesættes som ugyldigt.

Når samtidig henses til, at planlægningsmyndigheden selv har en stor andel af de økonomiske interesser i vedtagelsen af lokalplanforslaget, skærpes kravet til saglighed og begrundelse så meget desto mere.

Mine klienter stiller sig i øvrigt undrende over for By og Havns håndtering af byggefelt 1.24 i det hele. By og Havn har bekræftet, at der ikke på noget tidspunkt siden vedtagelsen af lokalplan nr. 463 i 2012 er foretaget aktive salgstiltag af byggefelt 1.24, og at der kun er ført forhandlinger med NREP om salg af grunden. By og Havn har endvidere bekræftet, at NREP og By & Havn i fællesskab har ansøgt om lokalplanændringen for at muliggøre det udvidede kollegiebyggeri. Det beskrevne hændelsesforløb bidrager yderligere til en begrundet tvivl om forvaltningens upartiskhed.

3.2. Retsvirkninger

Det er på det foreliggende grundlag og efter en samlet afvejning af sagens omstændigheder - herunder de betydelige økonomiske interesser, Københavns Kommune har i gennemførelsen af det skitserede byggeri, og de modstridende interesser hos de berørte borgere - min opfattelse, at forvaltningen vil være inhabil til at træffe afgørelse om vedtagelse af forslaget til lokalplantillægget.

Der kan på det foreliggende grundlag ikke konstateres lovlige hensyn i sagen, der kan bære en vedtagelse af lokalplantillægget. En vedtagelse af lokalplantillægget vil derfor efter min opfattelse være et udtryk for magtfordrejning, idet en sådan afgørelse nødvendigvis vil være båret og forårsaget af ulovlige hensyn.

Forvaltningsudøvelsen i denne sag er behæftet med så væsentlige mangler, at det vil være yderst betænkeligt, hvis lokalplantillægget fremmes med henblik på opførelse af det skitserede kollegiebyggeri.

Såfremt forslaget mod forventning og trods de utallige, åbenbare og væsentlige mangler måtte blive vedtaget, og det skitserede byggeri tillades opført, skal jeg gøre opmærksom på, at mine klienter vil fastholde de fremsatte indsigelser i enhver henseende og om nødvendigt kræve fysisk lovliggørelse af byggeriet. Dette vil i sagens natur medføre betydelige tab for bygherren, men der må ligeledes påregnes et betydeligt erstatningskrav mod Københavns Kommune.

Københavns Kommune opfordres derfor til at indstille projektet og forkaste forslag til tillæg nr. 3 til lokalplan nr. 463 i sin helhed.

Med venlig hilsen

Birgitte Nygaard Christensen
Advokat

HØRINGSSVAR VEDRØRENDE ÅRHUSGADEKVARTERET I NORDHAVN TILLÆG NR. 3 - LOKALPLANFORSLAG

OPRETTET

31. januar 2018

SVARNUMMER

63

INDSENDT AF

Idrætsforum København

POSTNR.

2100

BY

København Ø

HØRINGSSVAR

Høringssvar fra Idrætsforum København vedr. Århusgadekvarteret i Nordhavn tillæg nr. 3 Lokalplansforslag Jævnfør allerede lokalplan nr. 463 og tillæg 1 og 2. Vil vi bare holde fast i at det er vigtigt til stadighed at have fokus på at det grønne åbne rum, bynatur også prioriteres. At man husker på værdien i at der er grønne friarealer, og at det hermed også er hensigtsmæssigt godt at afsættes plads til bevægelse og idræt af forskellig spændende art.. Men ønske om at det også stadig vil have et udtryk af åbne område med en kreativ plads og luft i de bebyggede områder. Som gerne skal rumme unge som ældre, og give en levende bydel.

Få nyt om høringer

> Abonnér

HØRINGSSVAR VEDRØRENDE ÅRHUSGADEKVARTERET I NORDHAVN TILLÆG NR. 3 - LOKALPLANFORSLAG

OPRETTET

31. januar 2018

SVARNUMMER

62

INDSENDT AF

Kirsa Hage

POSTNR.

2150

BY

Nordhavn

HØRINGSSVAR

Høringssvar til tillæg nr. 3 til lokalplanen for Århusgadekvarteret nr. 463. Vi er imod lokalplanstillægget. Da vi i efteråret 2015 - som førstegangskøbere af vores drømmelejlighed - skrev under på en lejlighed i en nabobygning til byggefelt 1.24, fik vi at vide, at der skulle bygges erhverv. Vi overvejede meget grundigt, om vi skulle flytte til Nordhavn. Vi listede alle de ting, der var for og imod at flytte til Nordhavn, og så læste vi ikke mindst lokalplanen et par gange. En af de ting, vi var bekymrede for, var tætheden i bydelen. Vi var fuldt bevidste om, hvor tæt der bygges herude. Vi har et hotel til den ene side, hvor man – med en ulovlig byggetilladelse? – har bygget en meget bred karnap ud midt på bygningen, så der er utrolig lille afstand imellem de to bygninger. Gaden imellem de to bygninger er rettelig en gyde, man aldrig går ned ad. Der bliver kun kørt i bil. Der er så mørkt, så mørkt, og indsynet mellem de to bygninger er helt utroligt godt på den kedelige måde, da alle bygninger her i Nordhavn består af meget store vinduer. Dermed ville erhverv til den anden side være dejligt, da erhverv jo går hjem ved femtiden og dermed er der privatliv... trods tætte bygninger. På et eller andet tidspunkt i de 19-20 måneder vi ventede på, at vores lejlighed stod klar, fik vi at vide, at der blev bygget boliger. Fint nok, tænkte vi. Vi var bare glade for, at vi snart skulle flytte. Dagen efter at vi flyttede ind, stod By & Havn på et Nordhavnsmøde og præsenterede et næsten fuldt flyvefærdigt kollegieprojekt til 300 studerende og talte om det, som om det da var en formsag at få igennem. Det stiller mange beboere i Nordhavn sig uforstående over for, og By & Havns skalten og valten med kvarteret er utrygt og provokerende. Man må antage, at der før den vedtagne lokalplan, er gået endog meget grundige overvejelser, og man har vel trukket på alle sine erfaringer fra andre bydele. Man har i lokalplanen en tydelig holdning til, hvordan byggeri skal se ud, og hvilke krav det skal opfylde. Dem skal By & Havn og de udviklere, de handler med, så bare også opfylde. Jeg forstår slet ikke, hvordan By&Havn, velvidende at lokalplanen foreskriver 100 kollegieboliger, lader en udvikler hyre et arkitektfirma til at tegne et kollegium til 300. Vi har intet imod, at der i byggefelt 1.24 – eller i et andet byggefelt - kommer et kollegium til 100 studerende. Intet. Men vi kan slet ikke forstå, hvordan man kan stuve 300 studerende ind på et kvarterets mindste byggefelter. Bebyggelsesprocenten på max 180% i henhold til Københavns Kommunes lokalplan 2015 overskrides mange gange. Jeg kan forstå, at den ville blive på 480%. Vi har heller ikke noget imod, at der bygges 300 kollegieværelser fordelt rundt omkring i flere kollegier i Århusgadekvarteret, Kronløbsøen og Sundmolen. Ved at fravige fra bestemmelsen på de 12 meter bygningsdybde giver man bygherre lov til at bygge mørkt og trangt. Hvorfor tillader man unge mennesker at bo i mørke rum, når de vel at mærke kun har et rum, men ikke hele boliger? Har studerende ikke krav på dagslys? Kunne man overveje at åbne bygningen op ud til Fortkaj og dermed lade der være indgang fra Fortkaj? I henhold til forslaget er der tre relativt små køkkener på hver etage, der skal kunne rumme 18-20 mennesker hver. På tegningen ser de ud til at blive på 36-40 kv.m.

Det giver for mig at se ingen mening i et moderne Danmark. . Vi kan forstå, at man ikke har tænkt sig at fravige de 2,5 cykelpladser pr. 100 kv.m. Det vil sige, at der kommer til at mangle omtrent 100 cykelpladser, alene til kollegiets beboere. På borgermødet den 22/1 præsenterede UMEUS også deres projekt med læsesale, hvor beboerne netop kunne medbringe medstuderende, som kunne bruge faciliteterne. Deraf endnu flere cykler. Der er stort set ingen cykelstativer i Nordhavn og allerede på nuværende tidspunkt står der på gaden mellem The Silo og den tomme grund en del cykler, da der er mange gæster til Restaurant Silo, som kommer cyklende samt til By & Havns udstilling Himmel og Hav. Det kommer til at vælte rundt med cykler i den smalle gade. Jeg har nu deltaget i tre borgermøder, to med By & Havn og et med Miljø og Teknikforvaltningen. Alle tre møder var præget af frustrationer og ærgrelse og vrede. Borgerne er vrede, fordi By & Havn slet, slet ikke lytter til de beboere, som har investeret en del penge i de dyre kvadratmeter og flyttet tidligt til Nordhavn. Der er så meget plads ude i Nordhavn. Det må da være muligt at søge kompromisets kunst og for eksempel bygge et kollegium til 100 mennesker i Århusgadekvarteret samt et større kollegium i et område, som ikke er blevet bygget så meget op som Århusgadekvarteret trods alt er, fx Levantkaj ved siden af Den internationale skole. Der er fine udendørsfaciliteter og metrostationen står klar vel omtrent samtidig med byggeriet ville gøre.

Få nyt om høringer

> Abonnér

HØRINGSSVAR VEDRØRENDE ÅRHUSGADEKVARTERET I NORDHAVN TILLÆG NR. 3 - LOKALPLANFORSLAG

OPRETTET

31. januar 2018

SVARNUMMER

61

INDSENDT AF

Brian Petersen

POSTNR.

2150

BY

Nordhavn

HØRINGSSVAR

Jeg har intet imod at der kommer de 100 planlagte kollegieværelser i Århusgadekvarteret, tværtimod, de er velkommen. Jeg er imod tillæg nr 3, som betyder at antallet af ungdomsboliger/kollegieværelser ændres fra 100 til 270. Det der bekymrer mig, er at lokalplanen ændres til en bebyggelse på næsten 300 kollegieværelser, i sær på grund af den manglende plads som vil komme, i forbindelse med de unges studerendes cykel parkeringsproblemer og det kaos som der 100 % vil komme i forbindelse med den altid tilbagevendende fredagsbar, hvor vi nuværende beboere i Nordhavn kommer til at få fornøjelsen et hav af unge med poser fuldt med øl og deres trådløse musikanlæg siddende længst vandkanen rundt omkring i Århusgadekvarteret. Det bekymrer mig også er, at man i sit tillæg nr 3 manipulerer med billedmaterialet set fra vandsiden, hvor elevatoren ned til den underjordiske parkeringsplads ikke er vist. Billedmaterialet bliver jo fremlagt for jer politikere. Jeg er i øvrigt tilhænger af mangfoldighed og mener at unge mennesker vil skabe liv og dynamik i kvarteret. Desuden er der ingen tvivl om at der er alvorligt brug for flere boliger til unge studerende i København. Jeg mener at det er en rigtig god ide at overholde lokalplanen, i dette tilfælde nr 463. "Århusgadekvarteret i Nordhavn"

Få nyt om høringer

> Abonnér

HØRINGSSVAR VEDRØRENDE ÅRHUSGADEKVARTERET I NORDHAVN TILLÆG NR. 3 - LOKALPLANFORSLAG

OPRETTET

31. januar 2018

SVARNUMMER

60

INDSENDT AF

Maja Kjeldsen og Lars B. Thomsen

POSTNR.

2150

BY

Nordhavn

HØRINGSSVAR

Som beboere i Nordhavn er vi imod tillæg nr. 3 til Århusgadekvarterets lokalplan. Vi støtter fuldt op om det høringssvar, der er indsendt af ejerforeningernes advokat, der har undersøgt sagen til bunds. Det er vigtigt at understrege, at vi ikke er imod idéen om et kollegium i Nordhavn. Det skal dog bygges på en lokation størrelsesmæssigt tilsvarende antallet af beboere, samt et sted, hvor risikoen for at genere naboer kan vurderes noget mindre end på byggefelt 1.24, hvor der er taget højde for mulighed for cykelparkering, og hvor det er muligt for f.eks. udrykningskøretøjer at komme igennem stræderne omkring bygningen, bare for at nævne nogle få ting. Til sammenligning med projektet, som er tiltænkt byggefelt 1.24, bor der omkring 400 studerende fordelt på 360 værelser på Tietgenkollegiet i København S- og det fungerer rigtig godt. Den store forskel på Tietgenkollegiet og dette projekt er dels, at byggefeltet er så lille at værelserne bliver uhensigtsmæssigt små, men også at de omkringliggende bygninger og Århusgadekvarterets højdegrænseplan kraftigt begrænser lysindfaldet i langt de fleste af de 297 foreslåede kollegieværelser. Hav også in mente, hvordan de ændringer, der allerede er blevet eksekveret, er endt; en mørk gyde ml. STAY og The Silo, der skaber en kraftig vindtunnel og et mørkt gårdrum i STAY, som ingen har lyst til at opholde sig i, osv. Som forholdsvis nytillflyttede er vi meget bekymrede over at opleve By & Havns ageren i sagsforløbet vedr. byggefelt 1.24. Projektet har fået lov at udvikle sig uden at naboerne er blevet orienteret, og selskabet har tilsyneladende forsøgt at finde smuthuller til at få projektet godkendt så hurtigt som muligt. Det er ærgerligt, at Teknik- og miljøforvaltningen øjensynligt ikke er tilstrækkeligt kritiske overfor byudvikleren, og at man udkæmper en strategisk politisk kamp om flere ungdomsboliger uden hensyntagen til de praktiske udfordringer ved realiseringen af et sådant projekt. Der er stadig masser af plads i Nordhavn, og siden By & Havn efter eget udsagn har en selektiv tilgang til, hvem de sælger grunde til, så burde det da være muligt at få kollegiet op at stå et mere passende sted. Vi købte vores lejlighed som førstegangskøbere – vores livs hidtil største beslutning og investering, og vi mener at man som boligkøber i et udviklingsområde, bør kunne stole på lokalplanen – det er det eneste man har at forholde sig til. Vi har fuld forståelse for, at der er mange ender, der skal mødes når byen udvikles. Men når By & Havn flere gange foretager væsentlige ændringer til lokalplanen, er det et alvorligt tillidsbrud. Derfor er det uacceptabelt at By & Havn introducerer lokalplansændringer med et påskud om, at man vil skabe liv og mangfoldig, men egentlig blot er interesseret i profitmaksimering uden hensyntagen til hverken byens udvikling, naboers trivsel eller boligkvaliteten i det forelagte prospekt.

Få nyt om høringer

> [Abonnér](#)

HØRINGSSVAR VEDRØRENDE ÅRHUSGADEKVARTERET I NORDHAVN TILLÆG NR. 3 - LOKALPLANFORSLAG

OPRETTET

30. januar 2018

SVARNUMMER

59

INDSENDT AF

Anne-Marie Buemann & Tom Lundquist

POSTNR.

2150

BY

Nordhavn

HØRINGSSVAR

HØRINGSSVAR Vi har intet imod ungdomsboliger. Tværtimod. Diversitet er en af grundene til, at vi er flyttet til Nordhavn. Til gengæld er vi imod, at Lokalplanen ikke overholdes. Det er nemlig det eneste, vi har at forholde os til, når vi køber vores bolig som en del af et udviklingsprojekt. Og her forekommer lokalplansændringerne i forhold til kollegie-projektet respektløse, da det alt andet lige vil få store konsekvenser for naboerne. Derfor er vi imod kollegie-projektet i sin nuværende form. I samme åndedrag vil vi gerne opfordre til, at visionen om en grøn og bæredygtig bydel fastholdes. Der er ikke meget grønt i Århusgadekvarteret. Virkeligheden er lige nu meget langt fra den oprindelige plan for området, hvor der var lagt op til grønne ånehuller i den tætte bebyggelse. Der har vi stadig til gode.

Få nyt om høringer

> Abonnér

HØRINGSSVAR VEDRØRENDE ÅRHUSGADEKVARTERET I NORDHAVN TILLÆG NR. 3 - LOKALPLANFORSLAG

OPRETTET

30. januar 2018

SVARNUMMER

58

INDSENDT AF

Henrik Jensen

POSTNR.

2150

BY

Nordhavn

HØRINGSSVAR

Jeg ønsker hermed at gøre indsigelse imod tillæg nr. 3 til lokalplanforslag for Århusgadekvarteret i Nordhavn af følgende grunde: Den nuværende plan taler om 100 ungdoms- og kollegieboliger, hvilket vil give et friskt pust i kvarteret, men 300 vil fylde meget i bybilledet idet de forventeligt vil være flittige brugere af byrummet og faciliteter, have mange venner på besøg og feste mere end de øvrige beboere. Desuden vil de have og tiltrække væsentligt flere cykler end det antal, der iflg gældende regler skal laves plads til indenfor byggefeltet, og der er ingen garanti for at der vil blive lavet flere pladser end krævet. Selvom lokalplanen ikke formelt er skræddersyet til det skitserede byggeri på felt I.24, så er det jo et sandsynligt scenarie at det bliver realiseret. I den forbindelse synes jeg at gårdarealet er meget småt, hvilket igen betyder at byrummet vil blive brugt mere. Løsningen med det hævede dæk for at overholde byggehøjdelinierne ligner en omgåelse af ånden i reglerne, selvom de formelt måske er overholdt. Man behøver kun at overholde dem på den ene side, men da værelserne ikke er gennemgående vil nogle af værelserne blive mørke, ligesom byggeriet vil skygge en her del for især del nederste lejligheder i The Silo, som er undtaget for reglerne. Endelig er det et demokratisk problem, at lokalplanerne konstant ændres til ugunst for lys, luft, og grønne arealer.

Få nyt om høringer

> Abonnér

HØRINGSSVAR VEDRØRENDE ÅRHUSGADEKVARTERET I NORDHAVN TILLÆG NR. 3 - LOKALPLANFORSLAG

OPRETTET

30. januar 2018

SVARNUMMER

57

INDSENDT AF

Emilie Holst Elkjær

POSTNR.

2150

BY

Nordhavn

HØRINGSSVAR

Der er stor forskel på at bo ved siden af et kollegie og på at bo ved siden af en ejendom til erhverv eller almindelig beboelse. Det vil unægteligt larme mere at bo ved siden af. At By&Havn forsøger at negligere dette ved at henvise til husordener er dybt pinligt. Jeg oplever, at beboerne i naboejendommene føler sig ført bag lyset idet de lidt har købt et hjem under falske forudsætninger. Som beboer i kvarteret ser jeg allerede en stor diversitet i beboersammensætningen, og synes derfor ikke dette i sig selv er et godt argument for at stuve så mange kollegieboliger ind på så lille et byggefelt. Der er mange større byggefelter i Nordhavn, som vil være bedre egnet til en bygning af den størrelse.

Få nyt om høringer

> [Abonnér](#)

HØRINGSSVAR VEDRØRENDE ÅRHUSGADEKVARTERET I NORDHAVN TILLÆG NR. 3 - LOKALPLANFORSLAG

OPRETTET

30. januar 2018

SVARNUMMER

56

INDSENDT AF

Allen Skåning

POSTNR.

2150

BY

Nordhavn

HØRINGSSVAR

Høringssvar til forslag til lokalplantillæg 3 til lokalplan 463 "Århusgadekvarteret i Nordhavn" Københavns Kommune har den 4. december 2017 sendt forslag til tillæg 3 til lokalplan 463 i høring. Forslaget giver anledning til følgende bemærkninger: 1. Forslaget giver for det første mulighed for, at der i Århusgadekvarteret kan opføres op til 300 private ungdoms- og kollegieboliger i stedet for de 100, der fremgår af lokalplan 463, og hvoraf de ca. 270 skal kunne opføres på et bestemt byggefelt. Man må gå ud fra, at der i lokalplanen er foretaget en vurdering af, hvordan de forskellige boligformer skal vægtes i forhold til hinanden, så der kommer en hensigtsmæssig beboersammensætning i Århusgadekvarteret i Nordhavn. Det forekommer derfor overraskende, at en 3-dobling af antallet af ungdoms- og specielt kollegieboliger, uden at der er sket en forholdsmæssig forøgelse af de øvrige boligtyper, ikke giver kommunen anledning til overvejelser om hensigtsmæssigheden af en sådan ændring af beboersammensætningen i området ud over de overvejelser om miljøvurdering, kommunen har foretaget af lokalplantillægget. Det bemærkes i den forbindelse, at langt størstedelen af de nye boliger på byggefeltet skal opføres som kollegieboliger, som ganske vist bidrager til at løse det stadigt tilbagevendende problem med at skaffe flere boliger til unge under uddannelse, men som ikke er de unges foretrukne boligform. En anvendelse af byggefeltet til opførelse af ungdomsboliger, der er større end kollegieboliger og har karakter af små lejligheder, vil i højere grad imødekomme de unges ønsker og samtidig nedbringe antallet af boliger til unge i området til et antal, der er i større overensstemmelse med bestemmelserne i lokalplan 463, der har været beslutningsgrundlaget for de eksisterende beboeres beslutning om at købe/leje en lejlighed i Århusgadekvarteret. Det store antal kollegieboliger må forventes at medføre en høj flyttefrekvens, der ikke kan undgå at påvirke de øvrige beboeres tilknytning og ansvarsfølelse over for byggeriet og området negativt. 2. Tillægget fastlægger for det andet mulighed for at øge bygningsdybden på det omfattede byggefelt fra 12 m. til 13,8 m. ved opførelse af ungdoms- og kollegieboliger. Staten og Københavns Kommune har over en lang årrække brugt mange 100 mio.kr. gennem sanering og byfornyelse, herunder gårdrydninger, på at rette op på det ulemperne ved det spekulationsbyggeri, der blev opført i brokvartererne i slutningen af 1800-tallet og begyndelsen af 1900-tallet, herunder ikke mindst den intensive udnyttelse af byggegrundene. Byggeslovgivningen gav dengang mulighed for at opføre boligbyggeri i karréernes gårdrum med beskedne afstande mellem for-og baghus og mellem de enkelte baghuse på omkring 10 m. ved en bygningshøjde på knap 16 m. Ved på byggefeltet til ungdoms- og kollegieboliger at åbne mulighed for byggeri i 20 m.s højde med en bygningsdybde på indtil 13,8 m. efterlades et gårdrum på godt 13 m. i bredden i den retning, hvor gårdrummet er smallest. Herved nærmer man sig i betragtelig grad at åbne for byggeri med afstandskrav som i byggeslovgivningen fra 1875! Det forekommer overordentligt lidt fremsynet i plangrundlaget at give mulighed for opførelse af byggeri, hvor der er katastrofalt ringe

lysforhold for en væsentlig del af boligerne. De nordvendte boliger, der udelukkende har dagslysadgang fra gårdsiden, vil blive meget mørke og utidssvarende i forhold til, hvad der berettiget kan forventes i nybyggeri i 2018. Det foreslåede tillæg vil således kunne åbne mulighed for opførelse af et byggeri, der efter dagens standard nærmer sig slum mht. dagslysforhold for de boliger, der udelukkende vender mod gårdrummet. I denne forbindelse bemærkes, at nabobygningen mod øst (The Silo) og genbobyggeriet mod syd (Frihavnstårnet) begge er over 50 m. høje og derved medvirker til generelt at forringe lysforholdene for byggefeltet til ungdoms- og kollegieboligerne. Herved forringes lysforholdene for boligerne mod gårdsiden yderligere ift., hvis der i området kun havde været byggeri i 20 m. højde. Kommunen bør genoverveje, om det overhovedet er hensigtsmæssigt udelukkende at anvende det pågældende byggefelt til boliger, når nabobygningerne mod syd og øst er så høje. Hvis byggefeltet skal anvendes til boliger, bør der ikke i lokalplantillægget åbnes mulighed for at tillade en bygningsdybde over 12 m. I denne sammenhæng bør det i så fald overvejes, om dagslysforholdene til gårdsiden kan forbedres ved at åbne karréen fx som det er sket i nabobyggeriet mod vest (Kronløbshuset). Vedrørende Teknik- og Miljøforvaltningens angivelse af, at en åbning af karréen vil være et markant brud på den grundlæggende tanke med Århusgadekvarterets tætte karréer, og at det ikke kan anbefales, skal det bemærkes, at nabobyggeriet mod vest (Kronløbshuset) ligesom eksempelvis Central Park-byggeriet har åbninger i karréerne – Kronløbshuset endda mod øst! Forvaltningens anbefaling forekommer på den baggrund ikke saglig. 3. Cykelparkeringsnormen på 2,5 cykelparkeringsplads pr. 100 kvm. opretholdes for det tredje for ungdoms- og kollegieboligbyggeriet. I lokalplantillægget er anført, at pejlemærkerne for teknik- og miljøområdet, bl.a. En levende by, skal realiseres på basis af kommuneplanen. Der skal være plads til alle – også når cyklerne skal parkeres. Det forekommer ikke at være i overensstemmelse med pejlemærkerne at opretholde en cykelparkeringsnorm på 2,5 pr. 100 kvm., idet normen med det skitserede byggeri vil føre til knap 210 pladser til 270 beboere og deres gæster/kærestes, således at det daglige behov for cykelparkering vil være væsentligt højere, formentlig gange 1,5. Dette vil medføre, at området, hvor der ikke i umiddelbar nærhed er plads til at etablere cykelparkering i terræn, vil blive belastet med "uautoriseret" parkering af cykler. Der bør derfor sikres etablering af eksempelvis 350 cykelparkeringspladser i byggeriet på byggefeltet."

Få nyt om høringer

> Abonnér

HØRINGSSVAR VEDRØRENDE ÅRHUSGADEKVARTERET I NORDHAVN TILLÆG NR. 3 - LOKALPLANFORSLAG

OPRETTET

30. januar 2018

SVARNUMMER

55

INDSENDT AF

Wenfei Liu

POSTNR.

2150

BY

Nordhavn

HØRINGSSVAR

Projektet er i strid med kommuneplanen 2015, og i strid med flere bindende retningslinjer i lokalplanen. I særlig grad overskrider projektets 300 studieboliger lokalplanens bestemmelse om maks 100 studieboliger. Bebyggelsesprocenten overskrider lokalplanens maksimum med mere end 3 gange det tilladte, og med områdets i forvejen meget tætte struktur, vil denne ekstreme overskridelse påvirke kvaliteten af liv i alle tilstødende boligbyggerier. Dette gælder dagslys, støj og trafikale forhold. Projektets plantegning viser også tydeligt, at man ikke har respekteret nabobyggerierne, ved at lægge alle fællesrum ud mod de smalle tilstødende gader, og tilmed have udvendige altaner ved disse fællesrum. Dette vil resultere i kraftigt forøget støjgener, da afstanden til byggeriet er utilstrækkelig. Der er heller ikke den variation i bygningshøjderne som lokalplanen stiller krav til, kravet til dagslys i gårdrummet er ikke opfyldt samt projektets manglende friarealer iht kravet i lokalplanen heller ikke er opfyldt. På alle måde et projekt som ikke er gennemtænkt, som ikke opfylder lokalplanens krav, ikke opfylder kommuneplan 2015, som ikke klarer dagslys, som er ulovligt på flere aspekter, og som kommer ødelægge kvaliteten er en stor del af de omkringliggende boliger. Hvis politikerne i Københavns Kommune ikke kan se at ulovlighederne og fejlene ved dette projekt, langt overskrider de positive sider, så er der noget helt galt. Håber sandelig at kommunen kan træde i karakter, og følge egne regler. Alt andet vil være utroværdigt i direkte ulovligt.

Få nyt om høringer

> Abonnér

HØRINGSSVAR VEDRØRENDE ÅRHUSGADEKVARTERET I NORDHAVN TILLÆG NR. 3 - LOKALPLANFORSLAG

OPRETTET

30. januar 2018

SVARNUMMER

54

INDSENDT AF

Anne-Marie Buemann & Tom Lundquist

POSTNR.

2150

BY

Nordhavn

HØRINGSSVAR

Vi har intet imod ungdomsboliger. Tværtimod. Diversitet er en af grundene til, at vi er flyttet til Nordhavn. Til gengæld er vi imod, at Lokalplanen ikke overholdes. Det er nemlig det eneste, vi har at forholde os til, når vi køber ind i et udviklingsprojekt. Og her forekommer lokalplansændringerne i forhold til kollegie-projektet respektløse, da det alt andet lige vil få store konsekvenser for naboerne. Derfor er vi imod kollegie-projektet i sin nuværende form. I samme åndedrag vil vi gerne opfordre til, at visionen om en grøn og bæredygtig bydel fastholdes. Der er ikke meget grønt i Århusgadekvarteret. Virkeligheden er lige nu meget langt fra den oprindelige plan for området, hvor der var lagt op til grønne åndehuller i den tætte bebyggelse. Der har vi stadig til gode.

Få nyt om høringer

> Abonnér

HØRINGSSVAR VEDRØRENDE ÅRHUSGADEKVARTERET I NORDHAVN TILLÆG NR. 3 - LOKALPLANFORSLAG

OPRETTET

30. januar 2018

SVARNUMMER

53

INDSENDT AF

Marie og Martin Street

POSTNR.

2150

BY

Nordhavn

HØRINGSSVAR

RINGSSVAR Vi er imod ændringerne i lokalplanen i København Kommune. Derfor opfordres derfor til at indstille projektet og forkaste forslag til tillæg nr. 3 til lokalplan nr. 463 i sin helhed. Det er vores opfatelse at lokalplaner bl.a er udfærdiget på baggrund af, at kommende ejere i en bydel / område kan disponere i forbindelse med gældende planlægning, og at disse således fastholdes.

Få nyt om høringer

> Abonnér

HØRINGSSVAR VEDRØRENDE ÅRHUSGADEKVARTERET I NORDHAVN TILLÆG NR. 3 - LOKALPLANFORSLAG

OPRETTET

30. januar 2018

SVARNUMMER

52

INDSENDT AF

Marie og Martin Street

POSTNR.

2150

BY

Nordhavn

HØRINGSSVAR

RINGSSVAR Vi er imod ændringerne i lokalplanen i København Kommune. Derfor opfordres derfor til at indstille projektet og forkaste forslag til tillæg nr. 3 til lokalplan nr. 463 i sin helhed. Det er vores opfattelse at lokalplaner bl.a er udfærdiget på baggrund af, at kommende ejere i en bydel / område kan disponere i forbindelse med gældende planlægning, og at disse således fastholdes.

Få nyt om høringer

> Abonnér

HØRINGSSVAR VEDRØRENDE ÅRHUSGADEKVARTERET I NORDHAVN TILLÆG NR. 3 - LOKALPLANFORSLAG

OPRETTET

30. januar 2018

SVARNUMMER

51

INDSENDT AF

Marie og Martin Street

POSTNR.

2150

BY

Nordhavn

HØRINGSSVAR

RINGSSVAR Vi er imod ændringerne i lokalplanen. Københavns Kommune opfordres derfor til at indstille projektet og forkaste forslag til tillæg nr. 3 til lokalplan nr. 463 i sin helhed. Det er vores opfattelse at lokalplaner bl.a er udfærdiget på baggrund af, at kommende ejere i en bydel / område kan disponere i forbindelse med gældende planlægning, og at disse således fastholdes.

Få nyt om høringer

> Abonnér

HØRINGSSVAR VEDRØRENDE ÅRHUSGADEKVARTERET I NORDHAVN TILLÆG NR. 3 - LOKALPLANFORSLAG

OPRETTET

30. januar 2018

SVARNUMMER

50

INDSENDT AF

Ejerforeningen "The Silo"

POSTNR.

2150

BY

Nordhavn

HØRINGSSVAR

Se høringssvar i vedhæftede dokument

MATERIALE:

 [hoeringssvar_-_ejerforeningen_the_silo.pdf](#)

 [bilag_1.pdf](#)

Få nyt om høringer

> Abonnér

Ejerforeningen The Silo's bemærkninger til forslag til tillæg nr. 3 til lokalplan nr. 463 Århusgadekvarteret i Nordhavn:

Ejerforeningen The Silo fremsender herved vore bemærkninger til ovennævnte lokalplanforslag. Foreningen er medunderskriver på det fremsendte høringssvar fra Interlex Advokater på vegne af en række ejerforeninger i området. Men vores ejendoms beliggenhed lige op til det byggefelt, der er aktuelt i forhold til kollegiebebyggelse giver os anledning til en række supplerende bemærkninger.

Afgørende ændring af forudsætningerne for køb af lejlighed

Ændringen i lokalplanen for Århusgadekvarteret i Nordhavn indebærer en udvidelse af mulighederne for udnyttelse af en ny bebyggelse på naboejendommen (byggefelt 1.24) til Siloen fra 100 og op til 300 ungdomsboliger bl.a. ved i nærmere omfang at øge husdybden inklusive altaner til 13,8 meter fra 12 meter eksklusiv altaner, hvilket muliggør udvidelsen af antallet af ungdomsboliger.

Det er konkret en væsentlig og afgørende ændring i de forudsætninger, der ligger til grund for Siloens beboeres køb af deres lejligheder. Samtidig er det også generelt meget problematisk, at kommunen vælger at ændre afgørende på de forudsætninger, der ligger til grund for investeringerne i Nordhavn og i andre vækstområder i København.

For stor koncentration og for små boliger

Siloens beboere støtter integrationen af ungdomsboliger i Nordhavn i det omfang, det er forudsat i den nugældende lokalplan. Endvidere støtter beboerne yderligere ungdomsboliger ved at inddrage hele Nordhavnsområdet, derunder ikke mindst Levantkaj Vest (campusområdet) tæt på Århusgadekvarteret. Men en realisering af ændringen til lokalplanen vil være en markant forringelse af vilkårene for de beboere, som har købt lejlighed og bor i The Silo.

Der bliver i givet fald tale om en tre gange så stor koncentration af ungdomsboliger i dette begrænsede område, end der oprindeligt var lagt op til. Det vil uundgåeligt føre til mere uro, trafik og støj i kvarteret. I særdeleshed vil det forringe livet for beboerne i Siloen, der ligger umiddelbart op til den byggegrund, der er udset til ungdomsboligerne, idet der kun vil være få meter mellem de to bygninger. The Silo er sammen med den anden naboejendom, Frihavnstårnet, de to højeste bygninger i Århusgadekvarteret og dermed det sted, hvor koncentrationen af beboere i forvejen er højest. Koncentrationen kan eksemplificeres ved at placere Tietgen kollegiet med 360 værelser på byggefelt 1.24. (Se bilag 1). Selv om Tietgen kollegiet er lidt større end det planlagte kollegie fremgår det tydeligt, hvor lille byggefelt 1.24. er i forhold til det planlagte kollegie.

Samtidig vil vi påpege, at resultatet af den voldsomme koncentration af mange boliger på et begrænset byggeareal vil betyde, at de kollegieværelser, der er til rådighed for de studerende, vil

være meget små, og have et utroligt dårligt lysindfald. Så vidt vi ved, er grunden tidligere vurderet uegnet til beboelse på grund af manglende sollys.

Risiko for lavere efterspørgsel og priser i Nordhavn

Mere generelt vil forslaget til ændring i lokalplanen skabe usikkerhed om fremtidige investeringer i Nordhavn for såvel private købere som udviklere. Ikke mindst i lyset af de ulovlige byggetilladelser, der tidligere er givet i forbindelse med byggeri ved Amager Strandvej samt den tidligere ændring af lokalplanen vedrørende Århusgadekvarteret i Nordhavn for så vidt angår p-huset, er der ved at blive skabt en almindelig usikkerhed om grundlaget for investeringer i ejendomme i Københavns Kommune. Det vil kunne påvirke den fremtidige efterspørgsel og prisdannelse i forbindelse med investeringer negativt.

Forslag til ændring

Siloens beboere henstiller på det kraftigste til, at afvise forslaget til ændring af lokalplanen for Århusgadekvarteret i Nordhavn. I stedet foreslår Siloen at etablere flere ungdomsboliger i området ved den planlagte Levantkaj Vest eller på anden måde sprede ungdomsboligerne mere ud i det samlede Nordhavnsområde.

Med venlig hilsen

Ejerforeningen The silo, ved



Peter Westphal

Helsinkiegade 29 4. tv.

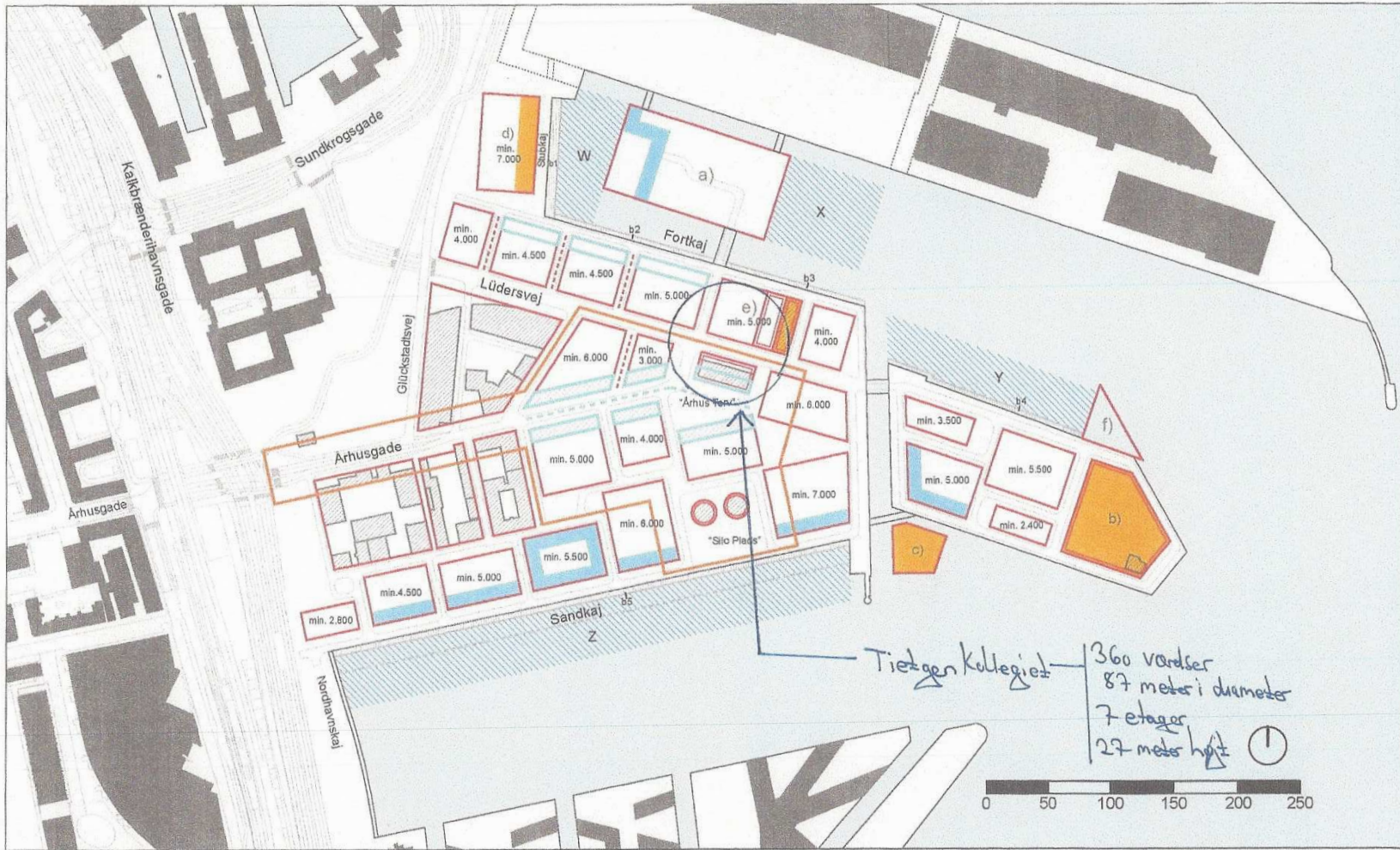
2150 Nordhavn

Bilag 1

Tegning nr. 2: Byggefelter, funktioner og opretholdelse

Byggefelt 1.24 40 m x 50 m

Forslag til kommuneplantillæg og lokalplan "Århusgadekvarteret i Nordhavn"



Københavns Kommune 55

- | | | |
|---|---|--|
| Byggefelter | Boliger i mindst 75% af bygningens etageareal, i mindst tre af de markerede felter, så der er boliger på mindst den ene side af den stiplede markering i hele dens længde | Zone til detailhandel |
| Byggefelter med høje bygninger. | Mulighed for forbindelse mellem byggefelter | Bygninger der skal opretholdes |
| Boliger i mindst 75% af bygningens etageareal, i den del der ligger over stueetagen | d) Byggefelter med særlige bestemmelser | Brygger |
| Boliger i mindst 75% af bygningens etageareal, i den del der ligger over stueetagen, i mindst ét af de markerede felter | min. 5.000 Min. antal etagemeter inden for pågældende byggefelt | Arealer udlagt til aktiviteter på vand |
| | Offentligt tilgængelige funktioner i dele af bygningen | |

HØRINGSSVAR VEDRØRENDE ÅRHUSGADEKVARTERET I NORDHAVN TILLÆG NR. 3 - LOKALPLANFORSLAG

OPRETTET

30. januar 2018

SVARNUMMER

49

INDSENDT AF

Inger Hutters

VIRKSOMHED / ORGANISATION

Østerbro Havnekomité

POSTNR.

2100

BY

København

HØRINGSSVAR

Høringssvar fra Østerbro Havnekomité til Høring til tillæg nr 3 til lokalplan nr 463 "Århusgadekvarteret i Nordhavn". Østerbro Havnekomité ønsker at protestere mod det fremlagte forslag med ændringer i den gældende lokalplan, så der kan bygges 300 kollegieværelser i stedet for de oprindelig planlagte 100 kollegie/ungdomsboliger på mellem 25—50m². Ændringen medfører at opholdsrummene bliver 9 m² og med meget lidt lysindfald, da de fleste vender ud mod en gårdskakt, hvor der nu tillades en øget husdybde eller mod meget høje nabohuse over 20 meters byggehøjde. Fælleskøkkenerne ser små ud, hvis de skal rumme køkkenelementer og spisemulighed for 18 unge mennesker. En stor del af fællesarealet i stueniveau ser ud til at blive en offentlig café. Indretningen er ikke handicapvenlig og der mangler tilbud til studerende par. Udearealerne bliver tagterrasse, hævet gårdrum og små køkkenaltaner. Der er ikke indtegnet grønne byrum i gadeniveau og opholdsarealer ved vandet og det ser ikke i særlig høj grad ud til at opfylde intentionerne i principper for Bynatur i København. Løsning af problemet med de mange cykler – ca 300 fremgår ikke. Vi protesterer over, hvad vi betragter som en omvendt planproces - hvor det drejer sig om, at få stoppet flest mulige boliger ind, så den private virksomhed Nordic Real Estate Partners kan sikres økonomisk forrentning. Vi havde foretrukket, at Københavns Kommune med støtte fra staten havde løftet opgaven og placeret det nødvendige byggeri af kvalitetsungdomsboliger, som er fremtidssikrede på flere arealer - en planproces, der ikke var styret af markedshensyn. Lokalplan nr 463 fastlægger en byggerummelighed på 290.000 m² etageareal. Da visse bygninger f.eks The Silo er blevet højere end planlagt, må det kunne udlignes i byggefeltet til kollegiebyggeriet. Østerbro Havnekomité er stærkt utilfreds med de gentagne tillæg/ændringer i lokalplanen for Århusgadekvarteret. Vi har protesteret mod - At hovedgrebet i COBEs plan - en bred promenade ved Sandkaj med adgang til vandet og bademuligheder, samt havnebusstoppested ved Nordhavn Station ikke blev til noget - Tillæg 1 til lokalplanen, som øgede byggehøjden på The Silo og ændrede den fra at skulle indeholde sport og kulturaktiviteter til boligbyggeri med ekstrem høje huslejer, - Tillæg 2 til lokalplanen, som muliggjorde kontorbyggeri i stedet for den publikumsmagnet, som indgik i COBEs vinderprojekt. Østerbro Havnekomité ønsker en planlægning der sikrer varieret boligbyggeri med ejerboliger, andelsboliger, almene boliger, byggefælleskaber, samt boliger for ældre og unge. Vi ønsker, at der i planlægningsfasen indtænkes daginstitutioner med legepladser og grønne opholdsarealer på gadeplan. Vi tager afstand for de gentagne lappeløsninger. Østerbro Havnekomité ønsker desuden, at man sikrer og

15/2/2018

Svar til: 2017-0287323 af: Inger Hutters

udvikler de herlighedsværdier, der er i Nordhavn til glæde for alle københavnere. Den 25. januar 2018 Inger Hutters, formand for Østerbro Havnekomité

Få nyt om høringer

> [Abonnér](#)

HØRINGSSVAR VEDRØRENDE ÅRHUSGADEKVARTERET I NORDHAVN TILLÆG NR. 3 - LOKALPLANFORSLAG

OPRETTET

30. januar 2018

SVARNUMMER

48

INDSENDT AF

Tim Paras Kohring

POSTNR.

2150

BY

Nordhavn

HØRINGSSVAR

Vi er imod ændringerne i lokalplanen. Københavns Kommune opfordres derfor til at indstille projektet og forkaste forslag til tillæg nr. 3 til lokalplan nr. 463 i sin helhed. I forholdet til Kommuneplan 2015 Overordnet gøres det gældende, at forslaget til tillæg nr. 3 til lokalplan nr. 463 på flere punkter er i strid med Kommuneplan 2015, og at lokalplantillægget derfor ifølge planloven ikke lovligt og gyl- digt vil kunne vedtages. De nærmere uoverensstemmelser mellem lokalplantillæg nr. 3 og kommuneplanen præciseres i de følgende afsnit. I.1. Planlægningsmæssige rammer overskrides Den gældende lokalplan muliggør et byggeri med op til 100 kollegie- og ungdomsboliger. Et så- dant byggeri forekommer at være i overensstemmelse med såvel kommuneplanen som de plan- lægningsmæssige overvejelser og hensyn bag udviklingen af Århusgadekvarteret. Herom fremgår det således af By og Havns udgivelse ”Nordhavnen – fra idé til projekt. Århusgadekvarteret 2012”: ”Små byggefelter Århusgadekvarteret bliver en tæt men grøn bydel med en bebyggelsesprocent på 180. Det svarer til de tætteste bebyggede bykvarterer i København og giver mulighed for et intenst og varieretbyliv. Bydelen får samtidig en overskuelig skala gennemudlæg af små byggefelter med mange mindre bebyggelser, som skaber intimitet og nærhed i kontrast til skalaen i de store åbnevandflader.” Det fremlagte forslag til tillæg nr. 3 til lokalplan nr. 463 er derimod i direkte strid med såvel før- nævnte hensyn bag lokalplanlægningen og rammerne i kommuneplanen. Forslaget har til formål at muliggøre et byggeri med op til 300 kollegie- og ungdomsboliger. Der er tale om en tredobling af antallet af beboere i forhold til den gældende lokalplan, dog fortsat påtænkt opført på samme, ganske lille byggefelt I.24. på 1.728 m2. Kommuneplanen foreskriver en bebyggelsesprocent på maksimalt 185 % i Århusgade- kvarteret. 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 eller for forvaltningens vurdering af det skitserede byggeris påvirkninger af lokalmiljøet i det hele. Dette må anses som væsentlige mangler, der vil medføre lokalplantillæggets ugyldighed, hvorfor forslaget bør forkastes inden vedtagelse. De øvrige beboere i området, herunder mine klienter, har i sagens natur indrettet sig i tillid til de allerede vedtagne, overordnede rammer for planlægningen i området og har foretaget betydelige ejendomsinvesteringer i lokalplanområdets bebyggelser på baggrund af lokalplaner og masterplaner for udviklingen af området. En forøgelse af antallet af kollegie- og ungdomsboliger som skitseret i lokalplantillægget vil medføre væsentlige og uforholdsmæssige gener, der langt overstiger den naboretlige tålegrænse, med omfattende ejendomsværditab og erstatningskrav i millionklassen til følge. I.2. Krav om friareal tilsidesættes I Kommuneplan 2015 fastsættes der krav om, at der ved opførelse

af ny bebyggelse skal sikres fri- arealer til beboere. Kravet præciseres for kollegie- og ungdomsboliger i pkt. 3.2.7.2., hvorefter: "Friarealet til kollegie- og ungdomsboliger skal udgøre mindst 30 % af etagearealet uanset områdetype" På baggrund af den fremlagte forslag til lokalplantillægget og det skitserede kollegiebyggeri må det imidlertid konstateres, at friarealkravet ikke er opfyldt. Høringsmaterialet angiver, at friarealerne skal indrettes på tagterrasser og i gårdrummet, men forholder sig ikke til, at det er umiddelbart forekommer fysisk umuligt at opfylde kravet til friarealer på de angivne placeringer. I den forbindelse bemærkes, at friarealet begrænses yderligere ved den foreslåede forøgelse af husdybden fra 12 m til 13,8 m, hvormed størrelsen på byggeriets gårdrum reduceres betydeligt. Forslaget indeholder ingen konkret vurdering af de faktiske forhold ved det skitserede byggeri og de reelle konsekvenser ved byggeriet, herunder den manglende opfyldelse af kravet om friareal. Tværtimod får man det indtryk, at kravet til friarealer uden videre er opfyldt, og forslagens indhold er derfor mangelfuldt og ligefrem vildledende.

1.3. Krav om tidssvarende boliger tilsidesættes I forslaget til tillæg nr. 3 til lokalplan nr. 463 fremgår det, at der gives mulighed for etablering af op til 300 kollegie- og ungdomsboliger, og at de pågældende boliger skal have et areal på mellem 25 og 50 m². Det i forslaget skitserede kollegiebyggeri viser, at størrelsen på selve boligenhederne vil være ca. 18-20 m². Kommuneplan 2015 pkt. 2.2.2.1. foreskriver, at "Kollegie- og ungdomsboliger skal opføres med en størrelse, der sikrer tidssvarende boligforhold for unge og studerende samt giver mulighed for, at også par kan bebo denne boligtype". Boligenheder på 18-20 m² kan objektivt set ikke betegnes som tidssvarende og giver ej heller tilfredsstillende mulighed for, at par kan bebo boligerne. Størrelsen på boligenhederne sammenholdt med antallet af boligenheder, det samlede etageareal og størrelsen på byggefeltets grundareal indebærer tværtimod en uacceptabel sammenstuvning af folk under forældede og uhensigtsmæssige boligforhold. Til sammenligning bemærkes i øvrigt, at der inden for lokalplanområdet allerede er 9 stk. ungdomsboliger under opførelse i byggeriet "Orienten" med en gennemsnitlig størrelse på 43 m². Den gennemsnitlige størrelse på disse boliger må under hensyn til deres aktuelle opførelse anses som en mere tidssvarende standard for ungdom- og kollegieboliger.

1.4. Planlægningsmæssige målsætninger og hensyn tilsidesættes Det fremgår blandt andet af kommuneplanen, at Københavns Kommune har fastsat som mål at sikre mangfoldighed og kvalitet i byudviklingen ved at anlægge en helhedsbetragtning, der omfatter byrum, aktiviteter, institutioner, kollektiv transport m.v. Det er ifølge kommuneplanen ligeledes et mål, at nye byområder rummer en blanding af forskellige boligtyper til en bred kreds af beboere således, at forskellige sociale grupper ikke bor adskilt fra hinanden. Det gøres gældende, at kommuneplanens målsætninger allerede er fuldt ud opnået ved den nugældende lokalplan for Århusgadekvarteret. Lokalplan nr. 463 tager således højde for samtlige ovennævnte hensyn i overensstemmelse med kommuneplanens forskrifter, og områdets beboere har indrettet sig i tillid hertil siden vedtagelsen i 2012. Forslaget til tillæg nr. 3 til lokalplan nr. 463 muliggør et byggeri med op til 300 kollegie- og ungdomsboliger. Der er tale om en tredobling af antallet af beboere i forhold til den gældende lokalplan. Under hensyn til kommuneplanen retningslinjer om, at også par skal kunne bebo boligerne, er der principielt tale om et muligt antal beboere op til 600 personer. Det skitserede kollegiebyggeri vil medføre en væsentlig og intensiv indvirkning på lokalområdet og en uforholdsmæssig forskydning af beboersammensætningen i lokalplanområdet, uden at der fra Københavns Kommunes side er anført saglige grunde, herunder godtgjorte ændrede faktiske forhold eller øvrige planlægningsmæssige hensyn, der nødvendiggør et lokalplantillæg. De bagvedliggende planlægningsmæssige hensyn tilsidesættes ved lokalplantillægget, idet området ved projektets realisering vil blive uforholdsmæssigt overrepræsenteret af en gruppe af studerende i forhold til antallet af øvrige beboere, hvormed områdets karakter og attraktivitet vil ændres drastisk og helt i strid med den oprindelige masterplan for Århusgadekvarteret. Forslaget til tillæg nr. 3 til lokalplan nr. 463 forvrider dermed kommuneplanens målsætninger i en sådan grad, at lovligheden og gyldigheden af et sådan lokalplantillæg stærkt betvivles.

1.5. Retsvirkninger Det må lægges til grund, at byggefelt 1.24. under ingen omstændigheder kan rumme mere end det antal kollegie- og ungdomsboliger, der er mulighed for at opføre ifølge den gældende lokalplan. Forslaget til tillæg nr. 3 til lokalplan nr. 463 indebærer en tilsidesættelse af væsentlige kommunalplanbestemmelser om bl.a. bebyggelsesprocent, krav om friareal og krav om tidssvarende boliger. Sammenfattende gøres det gældende, at både forslaget til tillæg nr. 3 til lokalplan nr. 463 og det i forslaget skitserede byggeri er i strid med kommuneplanen. Lokalplantillægget vil derfor ikke lovligt og gyldigt kunne vedtages, og forslaget bør derfor forkastes i det hele inden vedtagelse.

2. Øvrige bemærkninger til det i forslaget skitserede byggeri 2.1. Husdybde, højdegrænseplan, tilgang af dagslys mv. I høringsmaterialet anføres det, at de gældende højdegrænsebestemmelser vil kunne overholdes, dog uden at der fremgår en begrundet redegørelse herfor. Det anførte i høringsmaterialet bestrides, og det gøres gældende, at det skitserede kollegiebyggeri ikke overholder højdegrænseplanen. En nærmere opmåling af det skitserede byggeri og de faktiske forhold på byggefelt 1.24 bekræfter, at højdegrænseplanen

ikke vil kunne overholdes: hverken mod syd (på grund af Frihavnstårnet), mod nord (på grund af gårdrummets beskedne dybde på ca. 17 m), mod øst (på grund af The Silo) eller mod vest (på grund af Kronløbshuset) Skitseforslaget til kollegieboligerne overholder således ikke det vedtagne højdegrænseplan. Forslaget til lokalplantillægget ændrer ikke i de gældende bestemmelser herom. --- I det omhandlede lokalplanområde nr. 463 er byggefelterne forholdsvis små, hvilket indebærer særlige krav til husdybden, hvis højdegrænseplanet og krav om tilgang af dagslys skal overholdes. Der gælder således for alle øvrige byggefelter med boligbebyggelse i Århusgadekvarteret en maksimal husdybde på 12 m for at sikre, at gårdrummene er tilstrækkelig dybe, at der tilgår alle boliger tilstrækkeligt dagslys, og at højdegrænseplanet overholdes mod mindst én af bygningens sider. Disse forhold sætter selvsagt også nogle begrænsninger for hvor store etagearealer, der kan bebygges på de respektive byggefelter i området. For så vidt angår byggefelt I.24 indebærer forholdene konkret, at et bruttoetageareal på 8.334 m² (som i det skitserede byggeri) langt overstiger det lovlige og mulige i det pågældende område. I forslaget skitseres et karrébyggeri med en forøget husdybde på 13,8 m, uden at der forekommer at være nogen saglig og planlægningsmæssig begrundelse herfor. Den forøgede husdybde kan derfor udelukkende anses at være begrundet i en optimering af pladsudnyttelsen ved etablering af korridoropdelte værelser, der muliggør flest mulige boligenheder på mindst mulig plads. Det gøres gældende, at der ikke lovligt kan foretages en sådan bygningsregulering på lokalplan niveau med begrundelse i det påtænkte byggeris indre design. --- Den øgede husdybde indebærer en betydelig forringelse af tilgangen af dagslys i kollegie-boligerne, idet gårdrummet dermed begrænses til et areal på ca. 11 x 17 m. De i høringsmaterialet indeholdte skyggediagrammer bekræfter, at der stort set ikke er tilgang af dagslys i gårdrummet uanset årstid og tidspunkt på dagen. Det skitserede kollegiebyggeri lever således ikke op til bygningsreglementets krav om tilgang af dagslys og er også på dette punkt ulovligt.

2.2. Brandforhold Vi stiller sig tvivlende over for, hvorvidt bestemmelserne i bygningsreglementet og Hovedstadens Beredskabs vejledning om udformning af brandredningsarealer og tilkørselsveje er overholdt ved det skitserede byggeri i forslaget til lokalplantillægget. Ved nærmere opmåling af de faktiske omgivelser er der ganske begrænset adgangsplads både mod Fortkaj og Helsinkigade, og umiddelbar synes det ikke muligt for redningskøretøjer at passere langs det skitserede byggeris øst-fløj. Høringsmaterialets visualiseringer fremstår fortegnede og stemmer ikke overens med de faktiske forhold, afstande mv. på stedet. Bygningstætheden og antallet af boligenheder i det skitserede byggeri forekommer i øvrigt ikke at være i overensstemmelse med bygningsreglementets forskrifter om brandsikkerhed.

2.3. Handicaptilgængelighed Vi stiller sig tvivlende over for, hvorvidt sædvanlige krav til handicapindretning- og tilgængelighed er opfyldt i det skitserede kollegiebyggeri. Det bemærkes i den forbindelse, at der i kollegiebyggerier skal der indrettes minimum 10 pct. (dog altid mindst 2) af de første 100, og herefter 5 pct. af de øvrige anlagte værelser fuldt tilgængelige med egne bade- og toiletfaciliteter, så de kan benyttes af personer med handicap, herunder kørestolsbrugere. Dette svarer i det konkrete byggeri til minimum 19 handicap-tilgængelige værelser. Det må naturligvis kræves, at de handicaptilgængelige værelser ikke udelukkende placeres ind mod gårdrummet, men at nogle også placeres ud mod gaden. De tilgængelige værelser skal derudover opfylde en række andre nærmere bestemte krav til ind-retningen, ligesom kollegieværelser til kørestolsbrugere skal være mindst 25 m². Det forekommer ikke fysisk muligt at overholde disse krav i det skitserede kollegiebyggeri.

2.4. Retsvirkninger De anførte ovenstående forhold udgør både tilsammen og hver for sig væsentlige mangler. Det skitserede byggeri må anses som en så integreret og grundlæggende del af forslaget til tillæg nr. 3 til lokalplan nr. 463, at de anførte retlige og faktiske mangler ved det skitserede byggeri konkret bør medføre, at forslaget forkastes i det hele. Det gøres gældende, at lokalplantillægget ikke lovligt og gyldigt kan vedtages. Endvidere gøres det gældende, at det skitserede byggeri vil være ulovligt og i strid med lokalplanen, uanset om tillæg nr. 3 til lokalplan nr. 463 måtte blive vedtaget.

3. Ulovlige og usaglige hensyn 3.1. Økonomiske interesser Det fremgår af høringsmaterialet, at baggrunden for og formålet med lokalplantillæg nr. 3 er følgende: "Grundejer ønsker mulighed for at der kan etableres et kollegiebyggeri på hele ejendommen og ønsker derfor et øget antalkollegie- og ungdomsboliger. Formålet med lokalplantillægget er således først og fremmest en anvendelsesændring, der muliggør et større antal kollegie/ungdomsboliger i lokalplanområdet og dernæst at muliggøre en øget husdybde på det på tegning nr. I angivne byggefelt, for at kunne lave et kollegium med boliger til begge sider af en gang centralt i bygningen." Bygherren, NREP, har endvidere udtalt offentligt, at kollegieprojektet kun kan realiseres, hvis der kan bygges ca. 270 kollegieboliger, og at det i modsat fald ikke er økonomisk rentabelt. Begge ovenstående udsagn taler for, at de altovervejende og reelle hensyn bag lokalplanforslaget er af økonomisk karakter. NREP har ifølge det oplyste købt byggefelt I.24 betinget af, at der kan opføres det ønskede antal kollegieboliger. Salgsprisen for byggefelt I.24 vil i sagens natur være højere, jo flere etagemeter, der kan bygges, og jo større gevinst bygherre kan opnå ved gennemførelse af projektet. De ændringer, der påtænkes

gennemført med lokalplantillægget, sikrer højere profit til bygherre og til Københavns Kommune selv som (indirekte) sælger af grunden, uden hensyntagen til naboernes velbegrundede protester og byggeriets intensive og negative indvirkning på omgivelserne, herunder udsigten til en betydelig værdinedgang på naboejendommene. --- Forslaget indeholder ingen saglig begrundelse for en forhøjelse af antallet af kollegieboliger og en forøgelse af bygningsdybden mv. Der er således ikke anført nogen reelle planlægningsmæssige hensyn eller årsager, som reelt begrunder forslaget. Det gøres gældende, at der i forbindelse med et forslag til et lokalplantillæg, der udvider og ændrer vilkårene og rammerne for forhold, som planlægningsmyndigheden allerede har forholdt sig konkret til ved vedtagelsen af det eksisterende plangrundlag (i dette tilfælde størrelsen på byggefeltet, størrelsen på bebyggelser, bebyggelsesprocent, beboer-sammensætning mv.) bør kræves dokumenterede, ændrede faktiske forhold eller planlægningsmæssige hensyn til støtte for ændringerne i forslaget. I modsat fald kan kravet om saglighed ikke anses at være opfyldt. I dette tilfælde er der ikke godtgjort ændrede faktiske forhold eller øvrige planlægningsmæssige hensyn, der nødvendiggør et lokalplantillæg. Tværtimod angives det eksplicit, at forslaget er foranlediget af grundejers ønske om en øget antal kollegie- og ungdomsboliger. Et sådant ønske kan svært henføres til andet end et økonomisk incitament. --- Formålet synes ganske enkelt at være at presse så mange boligenheder som muligt ind på byggefelt I.24 med en tilsvarende øget økonomisk gevinst til følge for grundejer og bygherre. Det er ikke lovligt for planlægningsmyndigheden at lade sådanne økonomiske hensyn være udslagsgivende i deres afgørelse, og det gøres gældende, at det forslåede lokalplantillæg vil kunne tilsidesættes som ugyldigt. Når samtidig henses til, at planlægningsmyndigheden selv har en stor andel af de økonomiske interesser i vedtagelsen af lokalplanforslaget, skærpes kravet til saglighed og begrundelse så meget desto mere. Vi stiller sig i øvrigt undrende over for By og Havns håndtering af byggefelt I.24 i det hele. By og Havn har bekræftet, at der ikke på noget tidspunkt siden vedtagelsen af lokalplan nr. 463 i 2012 er foretaget aktive salgstiltag af byggefelt I.24, og at der kun er ført forhandlinger med NREP om salg af grunden. By og Havn har endvidere bekræftet, at NREP og By & Havn i fællesskab har ansøgt om lokalplanændringen for at muliggøre det udvidede kollegiebyggeri. Det beskrevne hændelsesforløb bidrager yderligere til en begrundet tvivl om forvaltningens upartiskhed. 3.2. Retsvirkninger Det er på det foreliggende grundlag og efter en samlet afvejning af sagens omstændigheder - herunder de betydelige økonomiske interesser, Københavns Kommune har i gennemførelsen af det skitserede byggeri, og de modstridende interesser hos de berørte borgere - min opfattelse, at forvaltningen vil være inhabil til at træffe afgørelse om vedtagelse af forslaget til lokalplantillægget. Der kan på det foreliggende grundlag ikke konstateres lovlige hensyn i sagen, der kan bære en vedtagelse af lokalplantillægget. En vedtagelse af lokalplantillægget vil derfor efter min opfattelse være et udtryk for magtfordrejning, idet en sådan afgørelse nødvendigvis vil være båret og forårsaget af ulovlige hensyn. Forvaltningsudøvelsen i denne sag er behæftet med så væsentlige mangler, at det vil være yderst betænkeligt, hvis lokalplantillægget fremmes med henblik på opførelse af det skitserede kollegiebyggeri.

Få nyt om høringer

> Abonnér

HØRINGSSVAR VEDRØRENDE ÅRHUSGADEKVARTERET I NORDHAVN TILLÆG NR. 3 - LOKALPLANFORSLAG

OPRETTET

30. januar 2018

SVARNUMMER

47

INDSENDT AF

Nils Hein

POSTNR.

2150

BY

Nordhavn

HØRINGSSVAR

Københavns Kommune har den 4. december 2017 sendt forslag til tillæg 3 til lokalplan 463 i høring. Forslaget giver anledning til følgende bemærkninger: 1. Forslaget giver for det første mulighed for, at der i Århusgadekvarteret kan opføres op til 300 private ungdoms- og kollegieboliger i stedet for de 100, der fremgår af lokalplan 463, og hvoraf de ca. 270 skal kunne opføres på et bestemt byggefelt. Man må gå ud fra, at der i forbindelse med den faglige og politiske behandling af lokalplanen er foretaget en vurdering af, hvordan de forskellige boligformer skal vægtes i forhold til hinanden, så der kommer en hensigtsmæssig beboersammensætning i Århusgadekvarteret i Nordhavn. Det forekommer derfor overraskende, at en 3-dobling af antallet af ungdoms- og specielt kollegieboliger, uden at der er sket en forholdsmæssig forøgelse af de øvrige boligtyper, ikke giver kommunen anledning til overvejelser om hensigtsmæssigheden af en sådan ændring af beboersammensætningen i området ud over de overvejelser om miljøvurdering, kommunen har foretaget af lokalplantillægget. Det bemærkes i den forbindelse, at langt størstedelen af de nye boliger på byggefeltet skal opføres som kollegieboliger, som ganske vist bidrager til at løse det stadigt tilbagevendende problem med at skaffe flere boliger til unge under uddannelse, men som ikke er de unges foretrukne boligform. En anvendelse af byggefeltet til opførelse af ungdomsboliger, der er større end kollegieboliger og har karakter af små lejligheder, vil i højere grad imødekomme de unges ønsker og samtidig nedbringe antallet af boliger til unge i området til et antal, der er i større overensstemmelse med bestemmelserne i lokalplan 463, der har været beslutningsgrundlaget for de eksisterende beboeres beslutning om at købe/leje en lejlighed i Århusgadekvarteret. Det store antal kollegieboliger må forventes at medføre en høj flyttefrekvens, der ikke kan undgå at påvirke de øvrige beboeres tilknytning og ansvarsfølelse over for byggeriet og området negativt. 2. Tillægget fastlægger for det andet mulighed for at øge bygningsdybden på det omfattede byggefelt fra 12 m. til 13,8 m. ved opførelse af ungdoms- og kollegieboliger. Staten og Københavns Kommune har over en lang årrække brugt mange 100 mio.kr. gennem sanering og byfornyelse, herunder gårdrydninger, på at rette op på ulemperne ved det spekulationsbyggeri, der blev opført i brokvartererne i slutningen af 1800-tallet og begyndelsen af 1900-tallet, herunder ikke mindst den intensive udnyttelse af byggegrundene. Byggelovgivningen gav dengang mulighed for at opføre boligbyggeri i karréernes gårdrum med beskedne afstande mellem for- og baghus og mellem de enkelte baghuse på omkring 10 m. ved en bygningshøjde på knap 16 m. Ved på byggefeltet til ungdoms- og kollegieboliger at åbne mulighed for byggeri i 20 m.s højde med en bygningsdybde på indtil 13,8 m. efterlades et gårdrum på godt 13 m. i bredden i den retning, hvor gårdrummet er smallest. Herved nærmer man sig i betragtelig grad at åbne for byggeri med afstandskrav som i byggelovgivningen fra 1875! Det forekommer overordentligt lidt fremsynet i plangrundlaget at give mulighed for opførelse af byggeri, hvor der er (katastrofalt) ringe lysforhold for en væsentlig del af

boligerne. De nordvendte boliger, der udelukkende har dagslysadgang fra gårdsiden, vil blive meget mørke og utidssvarende i forhold til, hvad der berettiget kan forventes i nybyggeri i 2018. Det foreslåede tillæg vil således kunne åbne mulighed for opførelse af et byggeri, der efter dagens standard nærmer sig slum mht. dagslysforhold for de boliger, der udelukkende vender mod gårdrummet. I denne forbindelse bemærkes, at nabobygningen mod øst (The Silo) og genbobyggeriet mod syd (Frihavnstårnet) begge er over 50 m. høje og derved medvirker til generelt at forringe lysforholdene for byggefeltet til ungdoms- og kollegieboligerne. Herved forringes lysforholdene for boligerne mod gårdsiden yderligere ift., hvis der i området kun havde været byggeri i 20 m. højde. Kommunen bør genoverveje, om det overhovedet er hensigtsmæssigt udelukkende at anvende det pågældende byggefelt til boliger, når nabobygningerne mod syd og øst er så høje. Hvis byggefeltet alligevel ønskes anvendt til boliger, bør der ikke i lokalplantillægget åbnes mulighed for at tillade en bygningsdybde over 12 m. I denne sammenhæng bør det i så fald overvejes, om dagslysforholdene til gårdsiden kan forbedres ved at åbne karréen fx som det er sket i nabobyggeriet mod vest (Kronløbshuset). Vedrørende Teknik- og Miljøforvaltningens angivelse af, at en åbning af karréen vil være et markant brud på den grundlæggende tanke med Århusgadekarverets tætte karréer, og at det ikke kan anbefales, skal det bemærkes, at nabobyggeriet mod vest (Kronløbshuset) ligesom eksempelvis Central Park-byggeriet har åbninger i karréerne – Kronløbshuset endda mod øst! Forvaltningens anbefaling forekommer på den baggrund ikke saglig. 3. Cykelparkeringsnormen på 2,5 cykelparkeringsplads pr. 100 kvm. opretholdes for det tredje for ungdoms- og kollegieboligbyggeriet. I lokalplantillægget er anført, at pejlemærkerne for teknik- og miljøområdet, bl.a. En levende by, skal realiseres på basis af kommuneplanen. Der skal være plads til alle – også når cyklerne skal parkeres. Det forekommer ikke at være i overensstemmelse med pejlemærkerne at opretholde en cykelparkeringsnorm på 2,5 pr. 100 kvm., idet normen med det skitserede byggeri vil føre til knap 210 pladser til 270 beboere og deres gæster/kærestes, således at det daglige behov for cykelparkering vil være væsentligt højere, formentlig gange 1,5. Dette vil medføre, at området, hvor der ikke i umiddelbar nærhed er plads til at etablere tilstrækkeligt med cykelparkering i terræn, vil blive belastet med ”uautoriseret” parkering af cykler. Der bør derfor sikres etablering af eksempelvis 350 cykelparkeringspladser i byggeriet på byggefeltet.

Få nyt om høringer

> Abonnér

HØRINGSSVAR VEDRØRENDE ÅRHUSGADEKVARTERET I NORDHAVN TILLÆG NR. 3 - LOKALPLANFORSLAG

OPRETTET

30. januar 2018

SVARNUMMER

46

INDSENDT AF

Susanne & Flemming Nielsen

POSTNR.

2150

BY

Nordhavn

HØRINGSSVAR

Vi er IMOD tillæg nr. 3, Århusgadekvarteret, Nordhavn. Da vi i starten af 2015 købte vores lejlighed i Kronløbshuset, som et projektsalg, havde vi kun en ting af forholde os til i forhold til byggeri på nabogrunde, grønne områder ol. - lokalplanen. Denne lokalplan tillader man sig så at ændre gang på gang uden hensyntagen til os som beboere i området !! Derudover bærer jeres forslag præg af skrivebordsarbejde - har I været i kvarteret ?

Få nyt om høringer

> Abonnér

HØRINGSSVAR VEDRØRENDE ÅRHUSGADEKVARTERET I NORDHAVN TILLÆG NR. 3 - LOKALPLANFORSLAG

OPRETTET

30. januar 2018

SVARNUMMER

45

INDSENDT AF

Manuela Paras Kohring

POSTNR.

2150

BY

Nordhavn

HØRINGSSVAR

Vi er imod ændringerne i lokalplanen. Københavns Kommune opfordres derfor til at indstille projektet og forkaste forslag til tillæg nr. 3 til lokalplan nr. 463 i sin helhed. I forholdet til Kommuneplan 2015 Overordnet gøres det gældende, at forslaget til tillæg nr. 3 til lokalplan nr. 463 på flere punkter er i strid med Kommuneplan 2015, og at lokalplantillægget derfor ifølge planloven ikke lovligt og gyl- digt vil kunne vedtages. De nærmere uoverensstemmelser mellem lokalplantillæg nr. 3 og kommuneplanen præciseres i de følgende afsnit. I.1. Planlægningsmæssige rammer overskrides Den gældende lokalplan muliggør et byggeri med op til 100 kollegie- og ungdomsboliger. Et så- dant byggeri forekommer at være i overensstemmelse med såvel kommuneplanen som de plan- lægningsmæssige overvejelser og hensyn bag udviklingen af Århusgadekvarteret. Herom fremgår det således af By og Havns udgivelse ”Nordhavnen – fra idé til projekt. Århusgadekvarteret 2012”: ”Små byggefelter Århusgadekvarteret bliver en tæt men grøn bydel med en bebyggelsesprocent på 180. Det svarer til de tætteste bebyggede bykvarterer i København og giver mulighed for et intenst og varieretbyliv. Bydelen får samtidig en overskuelig skala gennemudlæg af små byggefelter med mange mindre bebyggelser, som skaber intimitet og nærhed i kontrast til skalaen i de store åbnevandflader.” Det fremlagte forslag til tillæg nr. 3 til lokalplan nr. 463 er derimod i direkte strid med såvel før- nævnte hensyn bag lokalplanlægningen og rammerne i kommuneplanen. Forslaget har til formål at muliggøre et byggeri med op til 300 kollegie- og ungdomsboliger. Der er tale om en tredobling af antallet af beboere i forhold til den gældende lokalplan, dog fortsat påtænkt opført på samme, ganske lille byggefelt I.24. på 1.728 m2. Kommuneplanen foreskriver en bebyggelsesprocent på maksimalt 185 % i Århusgade- kvarteret. 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 eller for forvaltningens vurdering af det skitserede byggeris påvirkninger af lokalmiljøet i det hele. Dette må anses som væsentlige mangler, der vil medføre lokalplantillæggets ugyldighed, hvorfor forslaget bør forkastes inden vedtagelse. De øvrige beboere i området, herunder mine klienter, har i sagens natur indrettet sig i tillid til de allerede vedtagne, overordnede rammer for planlægningen i området og har foretaget betydelige ejendomsinvesteringer i lokalplanområdets bebyggelser på baggrund af lokalplaner og masterplaner for udviklingen af området. En forøgelse af antallet af kollegie- og ungdomsboliger som skitseret i lokalplantillægget vil medføre væsentlige og uforholdsmæssige gener, der langt overstiger den naboretlige tålegrænse, med omfattende ejendomsværditab og erstatningskrav i millionklassen til følge. I.2. Krav om friareal tilsidesættes I Kommuneplan 2015 fastsættes der krav om, at der ved opførelse

af ny bebyggelse skal sikres fri- arealer til beboere. Kravet præciseres for kollegie- og ungdomsboliger i pkt. 3.2.7.2., hvorefter: "Friarealet til kollegie- og ungdomsboliger skal udgøre mindst 30 % af etagearealet uanset områdetype" På baggrund af den fremlagte forslag til lokalplantillægget og det skitserede kollegiebyggeri må det imidlertid konstateres, at friarealkravet ikke er opfyldt. Høringsmaterialet angiver, at friarealerne skal indrettes på tagterrasser og i gårdrummet, men forholder sig ikke til, at det er umiddelbart forekommer fysisk umuligt at opfylde kravet til friarealer på de angivne placeringer. I den forbindelse bemærkes, at friarealet begrænses yderligere ved den foreslåede forøgelse af husdybden fra 12 m til 13,8 m, hvormed størrelsen på byggeriets gårdrum reduceres betydeligt. Forslaget indeholder ingen konkret vurdering af de faktiske forhold ved det skitserede byggeri og de reelle konsekvenser ved byggeriet, herunder den manglende opfyldelse af kravet om friareal. Tværtimod får man det indtryk, at kravet til friarealer uden videre er opfyldt, og forslagens indhold er derfor mangelfuldt og ligefrem vildledende.

1.3. Krav om tidssvarende boliger tilsidesættes I forslaget til tillæg nr. 3 til lokalplan nr. 463 fremgår det, at der gives mulighed for etablering af op til 300 kollegie- og ungdomsboliger, og at de pågældende boliger skal have et areal på mellem 25 og 50 m². Det i forslaget skitserede kollegiebyggeri viser, at størrelsen på selve boligenhederne vil være ca. 18-20 m². Kommuneplan 2015 pkt. 2.2.2.1. foreskriver, at "Kollegie- og ungdomsboliger skal opføres med en størrelse, der sikrer tidssvarende boligforhold for unge og studerende samt giver mulighed for, at også par kan bebo denne boligtype". Boligenheder på 18-20 m² kan objektivt set ikke betegnes som tidssvarende og giver ej heller tilfredsstillende mulighed for, at par kan bebo boligerne. Størrelsen på boligenhederne sammenholdt med antallet af boligenheder, det samlede etageareal og størrelsen på byggefeltets grundareal indebærer tværtimod en uacceptabel sammenstuvning af folk under forældede og uhensigtsmæssige boligforhold. Til sammenligning bemærkes i øvrigt, at der inden for lokalplanområdet allerede er 9 stk. ungdomsboliger under opførelse i byggeriet "Orienten" med en gennemsnitlig størrelse på 43 m². Den gennemsnitlige størrelse på disse boliger må under hensyn til deres aktuelle opførelse anses som en mere tidssvarende standard for ungdom- og kollegieboliger.

1.4. Planlægningsmæssige målsætninger og hensyn tilsidesættes Det fremgår blandt andet af kommuneplanen, at Københavns Kommune har fastsat som mål at sikre mangfoldighed og kvalitet i byudviklingen ved at anlægge en helhedsbetragtning, der omfatter byrum, aktiviteter, institutioner, kollektiv transport m.v. Det er ifølge kommuneplanen ligeledes et mål, at nye byområder rummer en blanding af forskellige boligtyper til en bred kreds af beboere således, at forskellige sociale grupper ikke bor adskilt fra hinanden. Det gøres gældende, at kommuneplanens målsætninger allerede er fuldt ud opnået ved den nugældende lokalplan for Århusgadekvarteret. Lokalplan nr. 463 tager således højde for samtlige ovennævnte hensyn i overensstemmelse med kommuneplanens forskrifter, og områdets beboere har indrettet sig i tillid hertil siden vedtagelsen i 2012. Forslaget til tillæg nr. 3 til lokalplan nr. 463 muliggør et byggeri med op til 300 kollegie- og ungdomsboliger. Der er tale om en tredobling af antallet af beboere i forhold til den gældende lokalplan. Under hensyn til kommuneplanen retningslinjer om, at også par skal kunne bebo boligerne, er der principielt tale om et muligt antal beboere op til 600 personer. Det skitserede kollegiebyggeri vil medføre en væsentlig og intensiv indvirkning på lokalområdet og en uforholdsmæssig forskydning af beboersammensætningen i lokalplanområdet, uden at der fra Københavns Kommunes side er anført saglige grunde, herunder godtgjorte ændrede faktiske forhold eller øvrige planlægningsmæssige hensyn, der nødvendiggør et lokalplantillæg. De bagvedliggende planlægningsmæssige hensyn tilsidesættes ved lokalplantillægget, idet området ved projektets realisering vil blive uforholdsmæssigt overrepræsenteret af en gruppe af studerende i forhold til antallet af øvrige beboere, hvormed områdets karakter og attraktivitet vil ændres drastisk og helt i strid med den oprindelige masterplan for Århusgadekvarteret. Forslaget til tillæg nr. 3 til lokalplan nr. 463 forvrider dermed kommuneplanens målsætninger i en sådan grad, at lovligheden og gyldigheden af et sådan lokalplantillæg stærkt betvivles.

1.5. Retsvirkninger Det må lægges til grund, at byggefelt 1.24. under ingen omstændigheder kan rumme mere end det antal kollegie- og ungdomsboliger, der er mulighed for at opføre ifølge den gældende lokalplan. Forslaget til tillæg nr. 3 til lokalplan nr. 463 indebærer en tilsidesættelse af væsentlige kommunalplanbestemmelser om bl.a. bebyggelsesprocent, krav om friareal og krav om tidssvarende boliger. Sammenfattende gøres det gældende, at både forslaget til tillæg nr. 3 til lokalplan nr. 463 og det i forslaget skitserede byggeri er i strid med kommuneplanen. Lokalplantillægget vil derfor ikke lovligt og gyldigt kunne vedtages, og forslaget bør derfor forkastes i det hele inden vedtagelse.

2. Øvrige bemærkninger til det i forslaget skitserede byggeri

2.1. Husdybde, højdegrænseplan, tilgang af dagslys mv. I høringsmaterialet anføres det, at de gældende højdegrænsebestemmelser vil kunne overholdes, dog uden at der fremgår en begrundet redegørelse herfor. Det anførte i høringsmaterialet bestrides, og det gøres gældende, at det skitserede kollegiebyggeri ikke overholder højdegrænseplanen. En nærmere opmåling af det skitserede byggeri og de faktiske forhold på byggefelt 1.24 bekræfter, at højdegrænseplanen

ikke vil kunne overholdes: hverken mod syd (på grund af Frihavnstårnet), mod nord (på grund af gårdrummets beskedne dybde på ca. 17 m), mod øst (på grund af The Silo) eller mod vest (på grund af Kronløbshuset) Skitseforslaget til kollegieboligerne overholder således ikke det vedtagne højdegrænseplan. Forslaget til lokalplantillægget ændrer ikke i de gældende bestemmelser herom. --- I det omhandlede lokalplanområde nr. 463 er byggefelterne forholdsvis små, hvilket indebærer særlige krav til husdybden, hvis højdegrænseplanet og krav om tilgang af dagslys skal overholdes. Der gælder således for alle øvrige byggefelter med boligbebyggelse i Århusgadekvarteret en maksimal husdybde på 12 m for at sikre, at gårdrummene er tilstrækkelig dybe, at der tilgår alle boliger tilstrækkeligt dagslys, og at højdegrænseplanet overholdes mod mindst én af bygningens sider. Disse forhold sætter selvsagt også nogle begrænsninger for hvor store etagearealer, der kan bebygges på de respektive byggefelter i området. For så vidt angår byggefelt I.24 indebærer forholdene konkret, at et bruttoetageareal på 8.334 m² (som i det skitserede byggeri) langt overstiger det lovlige og mulige i det pågældende område. I forslaget skitseres et karrébyggeri med en forøget husdybde på 13,8 m, uden at der forekommer at være nogen saglig og planlægningsmæssig begrundelse herfor. Den forøgede husdybde kan derfor udelukkende anses at være begrundet i en optimering af pladsudnyttelsen ved etablering af korridoropdelte værelser, der muliggør flest mulige boligenheder på mindst mulig plads. Det gøres gældende, at der ikke lovligt kan foretages en sådan bygningsregulering på lokalplan niveau med begrundelse i det påtænkte byggeris indre design. --- Den øgede husdybde indebærer en betydelig forringelse af tilgangen af dagslys i kollegie-boligerne, idet gårdrummet dermed begrænses til et areal på ca. 11 x 17 m. De i høringsmaterialet indeholdte skyggediagrammer bekræfter, at der stort set ikke er tilgang af dagslys i gårdrummet uanset årstid og tidspunkt på dagen. Det skitserede kollegiebyggeri lever således ikke op til bygningsreglementets krav om tilgang af dagslys og er også på dette punkt ulovligt.

2.2. Brandforhold Vi stiller sig tvivlende over for, hvorvidt bestemmelserne i bygningsreglementet og Hovedstadens Beredskabs vejledning om udformning af brandredningsarealer og tilkørselsveje er overholdt ved det skitserede byggeri i forslaget til lokalplantillægget. Ved nærmere opmåling af de faktiske omgivelser er der ganske begrænset adgangsplads både mod Fortkaj og Helsinkigade, og umiddelbar synes det ikke muligt for redningskøretøjer at passere langs det skitserede byggeris øst-fløj. Høringsmaterialets visualiseringer fremstår fortegnede og stemmer ikke overens med de faktiske forhold, afstande mv. på stedet. Bygningstætheden og antallet af boligenheder i det skitserede byggeri forekommer i øvrigt ikke at være i overensstemmelse med bygningsreglementets forskrifter om brandsikkerhed.

2.3. Handicaptilgængelighed Vi stiller sig tvivlende over for, hvorvidt sædvanlige krav til handicapindretning- og tilgængelighed er opfyldt i det skitserede kollegiebyggeri. Det bemærkes i den forbindelse, at der i kollegiebyggerier skal der indrettes minimum 10 pct. (dog altid mindst 2) af de første 100, og herefter 5 pct. af de øvrige anlagte værelser fuldt tilgængelige med egne bade- og toiletfaciliteter, så de kan benyttes af personer med handicap, herunder kørestolsbrugere. Dette svarer i det konkrete byggeri til minimum 19 handicap-tilgængelige værelser. Det må naturligvis kræves, at de handicaptilgængelige værelser ikke udelukkende placeres ind mod gårdrummet, men at nogle også placeres ud mod gaden. De tilgængelige værelser skal derudover opfylde en række andre nærmere bestemte krav til ind-retningen, ligesom kollegieværelser til kørestolsbrugere skal være mindst 25 m². Det forekommer ikke fysisk muligt at overholde disse krav i det skitserede kollegiebyggeri.

2.4. Retsvirkninger De anførte ovenstående forhold udgør både tilsammen og hver for sig væsentlige mangler. Det skitserede byggeri må anses som en så integreret og grundlæggende del af forslaget til tillæg nr. 3 til lokalplan nr. 463, at de anførte retlige og faktiske mangler ved det skitserede byggeri konkret bør medføre, at forslaget forkastes i det hele. Det gøres gældende, at lokalplantillægget ikke lovligt og gyldigt kan vedtages. Endvidere gøres det gældende, at det skitserede byggeri vil være ulovligt og i strid med lokalplanen, uanset om tillæg nr. 3 til lokalplan nr. 463 måtte blive vedtaget.

3. Ulovlige og usaglige hensyn 3.1. Økonomiske interesser Det fremgår af høringsmaterialet, at baggrunden for og formålet med lokalplantillæg nr. 3 er følgende: "Grundejer ønsker mulighed for at der kan etableres et kollegiebyggeri på hele ejendommen og ønsker derfor et øget antalkollegie- og ungdomsboliger. Formålet med lokalplantillægget er således først og fremmest en anvendelsesændring, der muliggør et større antal kollegie/ungdomsboliger i lokalplanområdet og dernæst at muliggøre en øget husdybde på det på tegning nr. I angivne byggefelt, for at kunne lave et kollegium med boliger til begge sider af en gang centralt i bygningen." Bygherren, NREP, har endvidere udtalt offentligt, at kollegieprojektet kun kan realiseres, hvis der kan bygges ca. 270 kollegieboliger, og at det i modsat fald ikke er økonomisk rentabelt. Begge ovenstående udsagn taler for, at de altovervejende og reelle hensyn bag lokalplanforslaget er af økonomisk karakter. NREP har ifølge det oplyste købt byggefelt I.24 betinget af, at der kan opføres det ønskede antal kollegieboliger. Salgsprisen for byggefelt I.24 vil i sagens natur være højere, jo flere etagemeter, der kan bygges, og jo større gevinst bygherre kan opnå ved gennemførelse af projektet. De ændringer, der påtænkes

gennemført med lokalplantillægget, sikrer højere profit til bygherre og til Københavns Kommune selv som (indirekte) sælger af grunden, uden hensyntagen til naboernes velbegrundede protester og byggeriets intensive og negative indvirkning på omgivelserne, herunder udsigten til en betydelig værdinedgang på naboejendommene. --- Forslaget indeholder ingen saglig begrundelse for en forhøjelse af antallet af kollegieboliger og en forøgelse af bygningsdybden mv. Der er således ikke anført nogen reelle planlægningsmæssige hensyn eller årsager, som reelt begrunder forslaget. Det gøres gældende, at der i forbindelse med et forslag til et lokalplantillæg, der udvider og ændrer vilkårene og rammerne for forhold, som planlægningsmyndigheden allerede har forholdt sig konkret til ved vedtagelsen af det eksisterende plangrundlag (i dette tilfælde størrelsen på byggefeltet, størrelsen på bebyggelser, bebyggelsesprocent, beboer-sammensætning mv.) bør kræves dokumenterede, ændrede faktiske forhold eller planlægningsmæssige hensyn til støtte for ændringerne i forslaget. I modsat fald kan kravet om saglighed ikke anses at være opfyldt. I dette tilfælde er der ikke godtgjort ændrede faktiske forhold eller øvrige planlægningsmæssige hensyn, der nødvendiggør et lokalplantillæg. Tværtimod angives det eksplicit, at forslaget er foranlediget af grundejers ønske om en øget antal kollegie- og ungdomsboliger. Et sådant ønske kan svært henføres til andet end et økonomisk incitament. --- Formålet synes ganske enkelt at være at presse så mange boligenheder som muligt ind på byggefelt 1.24 med en tilsvarende øget økonomisk gevinst til følge for grundejer og bygherre. Det er ikke lovligt for planlægningsmyndigheden at lade sådanne økonomiske hensyn være udslagsgivende i deres afgørelse, og det gøres gældende, at det forslåede lokalplantillæg vil kunne tilsidesættes som ugyldigt. Når samtidig henses til, at planlægningsmyndigheden selv har en stor andel af de økonomiske interesser i vedtagelsen af lokalplanforslaget, skærpes kravet til saglighed og begrundelse så meget desto mere. Vi stiller sig i øvrigt undrende over for By og Havns håndtering af byggefelt 1.24 i det hele. By og Havn har bekræftet, at der ikke på noget tidspunkt siden vedtagelsen af lokalplan nr. 463 i 2012 er foretaget aktive salgstiltag af byggefelt 1.24, og at der kun er ført forhandlinger med NREP om salg af grunden. By og Havn har endvidere bekræftet, at NREP og By & Havn i fællesskab har ansøgt om lokalplanændringen for at muliggøre det udvidede kollegiebyggeri. Det beskrevne hændelsesforløb bidrager yderligere til en begrundet tvivl om forvaltningens upartiskhed. 3.2. Retsvirkninger Det er på det foreliggende grundlag og efter en samlet afvejning af sagens omstændigheder - herunder de betydelige økonomiske interesser, Københavns Kommune har i gennemførelsen af det skitserede byggeri, og de modstridende interesser hos de berørte borgere - min opfattelse, at forvaltningen vil være inhabil til at træffe afgørelse om vedtagelse af forslaget til lokalplantillægget. Der kan på det foreliggende grundlag ikke konstateres lovlige hensyn i sagen, der kan bære en vedtagelse af lokalplantillægget. En vedtagelse af lokalplantillægget vil derfor efter min opfattelse være et udtryk for magtfordrejning, idet en sådan afgørelse nødvendigvis vil være båret og forårsaget af ulovlige hensyn. Forvaltningsudøvelsen i denne sag er behæftet med så væsentlige mangler, at det vil være yderst betænkeligt, hvis lokalplantillægget fremmes med henblik på opførelse af det skitserede kollegiebyggeri.

Få nyt om høringer

> Abonnér

HØRINGSSVAR VEDRØRENDE ÅRHUSGADEKVARTERET I NORDHAVN TILLÆG NR. 3 - LOKALPLANFORSLAG

OPRETTET

30. januar 2018

SVARNUMMER

44

INDSENDT AF

Svend-Erik Fangel Pedersen

VIRKSOMHED / ORGANISATION

Friluftsrådet København

POSTNR.

2450

BY

København SV

HØRINGSSVAR

Hermed fremsendes høringssvar fra Friluftsrådet København, se venligst vedhæftede pdf-fil. Med venlig hilsen Svend-Erik Fangel Pedersen
Friluftsrådet København

MATERIALE:

 [friluftsradet_-_hoeringssvar_kbh_lokalplan_463_tillaeg_3.pdf](#)

Få nyt om høringer

> Abonnér

Københavns Kommune - Århusgadekvarteret i Nordhavn tillæg nr. 3 - lokalplanforslag

Hørings svar fra Friluftsrådet København:

Allerede lokalplan nr. 463 (vedtaget i BR december 2011) samt tillæg nr. 1 (2014) og nr. 2 (2017) tydeliggjorde, at når det også drejer sig om Århusgadekvarteret i Nordhavn, så efterlever Københavns Kommune ikke sin egen strategi for Bynatur i København 2015-2025. Dette er blevet yderligere cementeret og forstærket med det foreliggende forslag til tillæg nr. 3.

Bynatur i tillæg nr. 3 tilvejebringes alene, til op mod ca. 300 kollegiebeboere, som et lukket gårdrum i 1. sals højde midt i bygningen, i realiteten en atriumgård, der ifølge oplysninger fra TMF på borgermødet i Østerbrohuset mandag den 22. januar vil få et flademål på kun 11,5 x 16,5 meter.

Det turde være indlysende, at et så relativt begrænset fladeareal ikke levner mange muligheder for bynatur og udfoldelsesmuligheder i det fri, – endsige biodiversitet –, hvis der også skal være plads til bare en mindre del af kollegiets beboere og deres eventuelle gæster. Dertil kommer, at det må forventes at blive så som så med luftkvaliteten i atriumgården, som planlægges omkranset af kollegieværelser i 5 etager dog med muligheder for at etablere opholdsterrasser på bygningens tagflader.

I Friluftsrådet København anser vi imidlertid ikke den slags tiltag for en værdig erstatning for grønne friarealer på terræn. Der er ikke planlagt nogen form for reelle opholdssteder med grønne områder på terræn nær bygningens facader.

Friluftsrådet København må således endnu engang konstatere, at i Københavns Kommune vejer hensynet til optimering af grundudnyttelse i byudviklingsområder, aktuelt her i Århusgadekvarteret, tungere end etablering af sundhedsfremmende udendørs grønne friarealer på terræn.

Friluftsrådet kan derfor ikke anbefale tillæg 3 og vil anbefale, at det oprindelige lokalplanforslag gennemføres. Det fremmer ikke tilliden til planlægningen, når en lokalplan må tilrettes i denne aktuelle sag nu op til 3 gange indenfor et, i byplanmæssig sammenhæng, relativt kort tidsrum, ca. hvert 2. år.

København, den 30. januar 2018

Med venlig hilsen
f/ Friluftsrådet København
Svend-Erik Fangel Pedersen
Bestyrelsen
koebenhavn@friluftsradet.dk
www.friluftsradet.dk

HØRINGSSVAR VEDRØRENDE ÅRHUSGADEKVARTERET I NORDHAVN TILLÆG NR. 3 - LOKALPLANFORSLAG

OPRETTET

30. januar 2018

SVARNUMMER

43

INDSENDT AF

Charlotte Og Lars Danielsen

POSTNR.

2150

BY

Nordhavn

HØRINGSSVAR

Vedlagt husstandens høringssvar:)

MATERIALE:

 [hoeringsvar_byggefelt_1.24.pdf](#)

Få nyt om høringer

> Abonnér

Teknik- og Miljøforvaltning

Byens Udvikling

1503 København V

Dato: 30.01.2018

Høringssvar - Forslag til tillæg nr. 3 til lokalplan nr. 463 – Århusgadekvarteret i Nordhavn

Hermed fremkommer vore husstand, Fortkaj 22, 4 th., 2150 Nordhavn, med vores bemærkninger til forslag til tillæg nr. 3 til lokalplan nr. 463 "Århusgadekvarteret i Nordhavn", Østerbro.

Som beboer i et ny-etableret område, samt køber af et projektsalg, har man en ting at forholde sig til, i forhold hvordan ens fremtidige kvarter vil blive – nemlig lokalplanen for området. Her tænker vi specielt på bebyggelserne størrelse, placering og anvendelse. Der er så mange facts der kan påvises i denne sag, så derfor har vi valgt at sætte en advokat på – som vi i Kronløbshuset støtter 100% op omkring. Derfor har vi valgt blot at fremhæve de for os væsentligste punkter i vores private høringssvar.

Som udgangspunkt var vi selvfølgelig bevidste omkring, at der er tale om en tæt bydel. Men ingen kan forudsige at man på et i forvejen lille og klemt areal som byggefelt 1.24, vil etablere et kollegiebyggeri med mere end 3 gange så mange kollgie- og ungdomsboliger som lokalplanen tillader. Dertil kommer at forvaltningen ikke kan give os en saglig begrundelse for, hvorfor man i den oprindelige lokalplan tillod 100 kollegie- og ungdomsboliger, og nu vil ændre det til 300. Det er en kendt sag at København mangler denne type boliger og det er ikke en akut opstået situation.

Vi er på ingen måde negativ overfor et kollegie byggeri – men de lokalplaner vi har købt ind på baggrund af bør overholdes. Der er temmelig stor forskel på at få en erhvervsejendom, som grunden oprindeligt var udstykket til, eller 300 kollegie- og ungdomsboliger til nabo. Udover de formodentlige støjgener fra fælleskøkkener, der er placeret i hjørnerne ud mod gaden, og fælles tagterrasser, der i projekt materialet fremhæves som en boligkvalitet, hvor kollegiebeboerne har mulighed for at holde fester og festivaler, mener vi også at ændringen af lokalplanen er i strid med loven.

Højdegrænseplanen menes ikke overholdt

En opmåling af det skitserede byggeri og de faktiske forhold på byggefelt 1.24 bekræfter, at højdegrænseplanen ikke vil kunne overholdes:

- hverken mod syd (på grund af Frihavnstårnet),
- mod nord (på grund af gårdrummets beskedne dybde på ca. 17 m),
- mod øst (på grund af The Silo) eller
- mod vest (på grund af Kronløbshuset)

Skitseforslaget til kollegieboligerne overholder således ikke det vedtagne højdegrænseplan.

Forslaget til lokalplantillægget ændrer ikke i de gældende bestemmelser herom.

I det omhandlede lokalplanområde nr. 463 er byggefelterne forholdsvis små, hvilket indebærer særlige krav til husdybden, hvis højdegrænseplanet og krav om tilgang af dagslys skal overholdes. Der gælder således for alle øvrige byggefelter med boligbebyggelse i Århusgadekvarteret en maksimal husdybde på 12 m for at sikre, at gårdrummene er tilstrækkelig dybe, at der tilgår alle boliger tilstrækkeligt dagslys, og at højdegrænseplanet overholdes mod mindst én af bygningens sider.

Disse forhold sætter selvsagt også nogle begrænsninger for hvor store etagearealer, der kan bebygges på de respektive byggefelter i området. For så vidt angår byggefelt 1.24 indebærer forholdene konkret, at et bruttoetageareal på 8.334 m² (som i det skitserede byggeri) langt overstiger det lovlige og mulige i det pågældende område.

I forslaget skitseres et karrébyggeri med en forøget husdybde på 13,8 m, uden at der forekommer at være nogen saglig og planlægningsmæssig begrundelse herfor. Den forøgede husdybde kan derfor udelukkende anses at være begrundet i en optimering af pladsudnyttelsen ved etablering af korridoropdelte værelser, der muliggør flest mulige boligenheder på mindst mulig plads.

Det gøres gældende, at der ikke lovligt kan foretages en sådan bygningsregulering på lokalplan niveau med begrundelse i det påtænkte byggeris indre design.

Den øgede husdybde indebærer en betydelig forringelse af tilgangen af dagslys i kollegieboligerne, idet gårdrummet dermed begrænses til et areal på ca. 11 x 17 m.

De i høringsmaterialet indeholdte skyggediagrammer bekræfter, at der stort set ikke er tilgang af dagslys i gårdrummet uanset årstid og tidspunkt på dagen. Det skitserede kollegiebyggeri lever således ikke op til bygningsreglementets krav om tilgang af dagslys, og er derfor også på dette punkt ulovligt.

Diversitet

I Århusgadekvarteret vil man gerne skabe diversitet – og det er en af de mange grunde til, at vi har købt bolig her – fremfor f.eks. Tuborg Havnepark der ligger i umiddelbar nærhed.

Derfor undrer det os at man ikke bygger et kollegie der overholder lovgivningen i forhold handicap tilgængelighed. I kollegiebyggerier skal der indrettes minimum 10 pct. (dog altid mindst 2) af de første 100, og herefter 5 pct. af de øvrige anlagte værelser fuldt tilgængelige med egne bade- og toiletfaciliteter, så de kan benyttes af personer med handicap, herunder kørestolsbrugere. Dette svarer i det konkrete byggeri til minimum 19 handicap-tilgængelige værelser. Det må naturligvis kræves, at de handicaptilgængelige værelser ikke udelukkende placeres ind mod gårdrummet, men at nogle også placeres ud mod gaden.

De tilgængelige værelser skal derudover opfylde en række andre nærmere bestemte krav til indretningen, ligesom kollegieværelser til kørestolsbrugere skal være mindst 25 m². Det forekommer ikke fysisk muligt at overholde disse krav i det skitserede kollegiebyggeri.

Grønne Arealer og Økonomi

Om man læser på By og Havns hjemmeside, deres udgivelse af "Nordhavnen – fra idé til projekt Århusgadekvarteret 2012", lokalplanen eller i en af de mange salgsmapper på de enkelte bygninger, fremgår ordet **grøn** rigtig mange steder. Vi skal være en *grøn og bæredygtig bydel*, have *grønne tage* og som det står i materialet til Kronløbshuset: "Det betyder bl.a. at kommende beboere kan se frem til et bykvarter med butikker, cafeer, *grønne pladser* og alle de fordele som havnen byder på".

Alligevel er der INGEN intentioner om grønne arealer overhovedet i Århusgadekvarteret. Vi har på et møde med TMF 10.08.2017 – bedt om at få en pris på byggegrund 1.24, svaret var "at det havde vi alligevel ikke råd til".

Samtidig har vi forespurgt By og Havn, der ejer byggefelt 1.24, om hvem der har budt på grunden. De oplyser at det kun er NREP de har været i forhandlinger med. Vi i Århusgadekvarteret, er som udgangspunkt både interesseret i grønne arealer og at byde på grunden – og det undrer os at vi ikke kan få oplyst en pris.

Vi mener at årsagen er grundet i en betydelig økonomisk interesse fra By og Havn.

Bygherren, NREP, har endvidere udtalt offentligt, at "kollegieprojektet kun kan realiseres, hvis der kan bygges ca. 270 kollegieboliger, og at det i modsat fald ikke er økonomisk rentabelt".

Disse udsagn taler for, at de altovervejende og reelle hensyn bag lokalplanforslaget er af økonomisk karakter.

NREP har ifølge det oplyste købt byggefelt 1.24 betinget af, at der kan opføres det ønskede antal kollegieboliger. Salgsprisen for byggefelt 1.24 vil i sagens natur være højere, jo flere etagemeter, der kan bygges, og jo større gevinst bygherre kan opnå ved gennemførelse af projektet.

De ændringer, der påtænkes gennemført med lokalplantillægget, sikrer højere profit til bygherre og til Københavns Kommune som sælger af grunden, uden hensyntagen til naboernes velbegrundede protester og byggeriets intensive og negative indvirkning på omgivelserne, herunder udsigt til et betydeligt værditab på naboejendommene.

Forslaget indeholder ingen saglig begrundelse for en forhøjelse af antallet af kollegieboliger og en forøgelse af bygningsdybden mv. Der er således ikke anført nogen reelle planlægningsmæssige hensyn eller årsager, som reelt begrundes forslaget.

Konklusionen er at vores hustru ikke mener at lokalplanstillægget nr. 3 til lokalplan 463 er lovligt og det bør ikke gennemføres.

Med venlig hilsen Daniel Alexander Danielsen, Lars Danielsen og Charlotte Danielsen

HØRINGSSVAR VEDRØRENDE ÅRHUSGADEKVARTERET I NORDHAVN TILLÆG NR. 3 - LOKALPLANFORSLAG

OPRETTET

29. januar 2018

SVARNUMMER

42

INDSENDT AF

Tonny Pedersen

POSTNR.

2150

BY

Nordhavn

HØRINGSSVAR

Til Teknik- og Miljøforvaltningen, Københavns Kommune. Jeg er i mod det 3. ændringsforslag til lokalplanen for Århusgadekvarteret i Nordhavn. Grundet at man igen igen ikke tager hensyn til de beboere der allerede bor i kvarteret. Hvor man nu ønsker at presse 277 studerende en på en meget lille grund og i et forvejen meget tæt bebygget kvarter. I forbindelse med hele udbygningen af Nordhavnen har Københavns Kommune og By & Havn haft alle muligheder for at vælge de korrekte placeringer af ungdomsboliger under hensyntagen til alle beboere inklusiv de unge i Nordhavnen . Samtidig giver alle de ændringer mig som beboere i stor utryghed som for en til at overveje at flytte tilbage til den gamle del af Østerbro. Derfor vil jeg opfordre Københavns Kommune til at finde løsninger der passer ind i det samlede kvarter . Lyt nu for engang skyld til borgerne

Få nyt om høringer

> [Abonnér](#)

HØRINGSSVAR VEDRØRENDE ÅRHUSGADEKVARTERET I NORDHAVN TILLÆG NR. 3 - LOKALPLANFORSLAG

OPRETTET

29. januar 2018

SVARNUMMER

41

INDSENDT AF

Dorte Bøje og Per Nielsen

POSTNR.

2150

BY

Nordhavn

HØRINGSSVAR

Da vi købte en projektlejlighed i Nordhavn var det en stor og vigtig beslutning for os og vi købte i tillid til at vi kunne stole på lokalplanen. Det var vores "vejviser" for hvordan området skulle se ud. Stop derfor med at ændre lokalplanen igen og igen - det skaber en berettiget utryghed for os beboere i Nordhavn og stor mistillid til KK, TM og By & havn. Lokalplaner skal overholdes.

Få nyt om høringer

> [Abonnér](#)

HØRINGSSVAR VEDRØRENDE ÅRHUSGADEKVARTERET I NORDHAVN TILLÆG NR. 3 - LOKALPLANFORSLAG

OPRETTET

28. januar 2018

SVARNUMMER

40

INDSENDT AF

Mette Jensen

POSTNR.

2150

BY

Nordhavn

HØRINGSSVAR

Til Teknik- og Miljøforvaltningen, Københavns Kommune. Jeg har flere indvendinger mod det 3. ændringsforslag til lokalplanen for Århusgadekvarteret i Nordhavn. Først antallet af kollegieværelser: Det giver ingen mening at bygge et kollegium til 270 unge på så lille et byggefelt som der her er tale om. Værelserne vil blive så små så man snarere burde kalde dem celler, og hele byggeriet vil blive så kompakt og overfyldt at det er svært at forestille sig at de unge vil komme til at trives. Det kan godt være at værelserne vil blive udlejet (afhængigt af prisen), men jeg tror de færreste vil blive boende ret længe. De vil kun bo der indtil de finder noget bedre, og hvis det er tilfældet, bliver det et gennemgangskollegium med det hurtige forfald det medfører, og til gene for naboer og øvrige beboere i kvarteret. Der er simpelthen ikke plads til 270 boliger på det lille byggefelt, og det foreslåede gårdrum er så lille, og vil give så lille mulighed for lys at man må undre sig. Jeg troede at Københavns Kommune ville sikre at der var lys og luft til beboerne i kommunens lejligheder. Det er vigtigt for mig at understrege at jeg og de fleste andre beboere i kvarteret gerne ser et kollegium og unge mennesker i kvarteret, men ikke proppet ind i celler som her. Se på kollegiebyggerier andre steder både her i København og i andre byer der huser uddannelsesinstitutioner, f.eks. Tietgen-kollegiet på Amager hvor værelserne er på min. 22 m². De er tidssvarende og lever op til de krav til en bolig som unge stiller i dag. Det vil være dejligt at få et tilsvarende byggeri her i Nordhavn. Dernæst er forslaget endnu et ændringsforslag til lokalplanen: Dette er endnu et ændringsforslag med forringelser af forholdene i Århusgadekvarteret. De to kornsiloer er blevet betydeligt højere end de var før ombygningerne, Parkeringshus Lüders er også blevet højere end de 5-6 etager der ellers må være i nybyggede ejendomme i kvarteret, og den massive tønde der skal bygges på spidsen af Redmolen, bliver 62 meter høj. Næsten to gange Rundetårn!!! Disse bygninger kaster nogle lange skygger over hele kvarteret og forhindrer sollyset i at nå ned mange steder, særligt om vinteren. Det giver alt sammen forringelser af trivsel i kvarteret, og det planlagte kollegiebyggeri vil bidrage yderligere til disse. Er der ikke grænser for hvad kommunen kan tillade sig at foretage af ændringer/forringelser af lokalplanen? Og så er der billederne i forslaget: Flere billeder i forslaget er fortegnet og forskønnet, og skyggediagrammerne viser ikke de lange skygger de to kornsiloer kaster ud over området, og særligt om vinteren. Det planlagte kollegium vil komme til at ligge i skygge en stor del af dagen, og om vinteren vil der stort set ikke komme sol i det lillebitte gårdrum. Både diagrammerne og animationerne skal vel vise et realistisk billede af forholdene? Det er vel ikke i orden at der fuskes med diagrammer og billedmaterialer for at få det hele til at se smukt ud? Endelig føler jeg at tilliden til kommunen vakler: Jeg deltog i høringsmødet den 22. januar i Øbrohuset, og fik en snigende fornemmelse af ikke at blive hørt. Jeg og andre jeg talte med efter mødet, fornemmede at mødet bare var noget de skulle overstå, og at planen derefter skulle igennem borgerrepræsentationen hurtigst muligt. Det var en ubehagelig

15/2/2018

Svar til: 2017-0287323 af: Mette Jensen

fornemmelse, og er vel ikke en styrke for demokratiet i kommunen? Hører forvaltning og politikere i Københavns Kommune overhovedet efter hvad borgerne siger og mener? Med venlig hilsen Mette Jensen

Få nyt om høringer

> [Abonnér](#)

HØRINGSSVAR VEDRØRENDE ÅRHUSGADEKVARTERET I NORDHAVN TILLÆG NR. 3 - LOKALPLANFORSLAG

OPRETTET

28. januar 2018

SVARNUMMER

39

INDSENDT AF

Birgitte Randrup

POSTNR.

2150

BY

Nordhavn

HØRINGSSVAR

Jeg har store betænkeligheder ved kollegiebyggeriet, som det ser ud på nuværende tidspunkt med udgangspunkt i følgende, der allerede er kommet frem i de høringssvar, som andre har skrevet: • Støj • Manglende overholdelse af lokalplanerne • En alt for komprimeret boligmasse • Et kollegiebyggeri, der i virkeligheden ikke er attraktivt eller lever op til dagens standarder, og måske slet ikke opfylder lovgivningens krav. Det ligner "spekulationsbyggeri", der handler om at få presset så mange som muligt sammen på så lidt plads som muligt. Apropos støj så købte vi vores lejlighed, da lokalplanen fortalte, at der skulle være erhverv på grunden. Hvis der blev bygget erhverv på grunden som oprindeligt planlagt, må man antage, at vi ikke ville have støjgener af det udenfor almindelig arbejdstid. Hvis der i stedet kommer et kollegiebyggeri med 300 boliger, er det en reel forringelse af forholdene for de omkringliggende lejligheder på de tidspunkter af døgnet, hvor folk i øvrigt er hjemme. Grunden er ikke ret stor. Måske skulle By og Havn – i stedet for at spænde buen, som man gør – satse på erhverv eller ca. 100 ungdomsboliger med udgangspunkt i en økonomi, hvor det kunne lade sig gøre. Helt optimalt kunne grunden også udlægges til grønt område/park og derved være et tiltrængt fristed, hvad der ikke meget af i Århusgade-kvarteret.

Få nyt om høringer

> Abonnér

HØRINGSSVAR VEDRØRENDE ÅRHUSGADEKVARTERET I NORDHAVN TILLÆG NR. 3 - LOKALPLANFORSLAG

OPRETTET

28. januar 2018

SVARNUMMER

38

INDSENDT AF

Frank Stigborg

POSTNR.

2150

BY

Nordhavn

HØRINGSSVAR

Hvorfor er der i lokalplanen angivet, at der skal være 100 kollegie/ungdomsboliger og ikke 270? Det er der nok en grund til, der må jo være nogle med forstand på byplanlægning, der oprindeligt har taget stilling til, hvad der ville være hensigtsmæssigt for området. Jeg syntes man skal være varsom med at dispensere i øst og i vest fra lokalplanen, uden man har undersøgt hvad det vil betyde for områdets beboersammensætning med en mere end fordobling af et boligantal. Jeg gør derfor indsigelse, jeg syntes simpelt hen beslutningsgrundlaget er for dårligt. Når det så er sagt, så syntes jeg det er utroligt, at kommunen vil acceptere et projekt som det der foreligger. I lokalplanen lægges der op til boliger på ml. 25 og 50 m² pr bolig. De boliger, der er angivet i projektet bliver væsentlig mindre - så små, at de ikke kan benyttes af f.eks. handicappede. Ikke nok med at man vil øge antallet af boliger, man vil også lave dem mindre end lokalplanen angiver at de skal være - burde der ikke også søges om dispensation til det? Jeg syntes det er et problem at så mange unge mennesker skal presset sammen i så små rum, halvdelen uden anden dagslys end fra en lysskakt. Vi må fastholde lokalplanens anvisning af størrelser på boligerne på mellem 25 og 50 m². De fine fælles køkkener, som skal deles af 18 - 20 unge mennesker er på ca. 40 m² - det må da også give nogle udfordringer - de kan da i hvertfald ikke lave fællesspisning, for de kan ikke være der alle sammen på en gang. Vi vil selvfølgelig rigtig gerne have unge mennesker i Nordhavn - men 100 unge mennesker svarer til 4 gymnasieklasser, det kan vi nok integrere i området, men 270 boliger med unge mennesker svarer til et helt gymnasium, der skal bo her - det tror jeg, at der er nogle kloge mennesker, der var med til at lave lokalplanen, der har vurderet, at det kan man ikke integrere i området. Det vil ødelægge den meget fine balance vi har i dag i beboersammensætningen. Jeg mener derfor hverken man bør dispensere fra antal kollegie/ungdomsboliger, boligstørrelse eller fra de grænser der er for bebyggelsestæthed højdegrænse kvote m.m. Det ødelægger området, når der bliver dispenseret fra en iøvrigt meget tæt bebyggelse. Derudover har man da helt glemt at tage højde for, at der er bygninger ved siden af the silo, bil elevator, trappenedgang, cykelskur mm. Hvis der bliver bygget så tæt, vil der ikke være adgang for brandbiler eller redningsfartøjer iøvrigt. Jeg vil opfordre kommunen til at komme ud og besigtige forholdene inden man tager stilling til eventuelle fremtidige dispensationsansøgninger - det kunne klart have bidraget til en bedre forståelse af de udfordringer der er ved den foreliggende dispensationsansøgning. Visualiseringen har åbenlyst ingen hold i virkeligheden - der fremgår det ikke, at der er bygninger ved siden af the silo. Det bliver et nej tak her fra.

HØRINGSSVAR VEDRØRENDE ÅRHUSGADEKVARTERET I NORDHAVN TILLÆG NR. 3 - LOKALPLANFORSLAG

OPRETTET

28. januar 2018

SVARNUMMER

37

INDSENDT AF

Ole Steen Pedersen

POSTNR.

2150

BY

Nordhavn

HØRINGSSVAR

Dette høringssvar er ikke en indsigelse imod en forøgelse af antallet af kollegie- og ungdomsboliger i Århusgadekvarteret da jeg mener området sagtens kan rumme det ekstra antal unge mennesker som planen vil medføre. Derimod er det en indsigelse imod at vedtage et tillæg til lokalplanen hvor konsekvenserne af ændringerne ikke er tilstrækkeligt undersøgt og at lokalplantillægget dermed ikke er tilstrækkeligt oplyst. Støj. Ved Borgermødet d. 22. januar blev der fra flere sider udtrykt bekymring for støj idet unge menneskers døgnrytme afviger væsentligt fra almindelig familiedøgnrytme og mange omkringliggende lejligheder har soveværelser der vender direkte mod kollegiet. Den fremmødte arkitekt fra Henning Larsen Architects kunne ikke svare på disse spørgsmål og det var tydeligvis ikke et emne der indgik i projektovervejelserne. Da lokalplanændringen udover forøgelsen af antal ungdomsboliger også vil tillade et meget kompakt byggeri med en bygningsdybde på 13,8m inkl altan med et absolut minimalt gårdrum vil friareal i vid udstrækning være henvist til tagterrasser. Jeg mener således ikke kommunen i tilstrækkelig grad har undersøgt hvordan forøgelsen af koncentrationen af unge mennesker der har adgang til afholdelse fester og festivaler på tagterrasser vil påvirke eksisterende boligbebyggelse i negativ retning. Dette står i øvrigt i skærende kontrast til den eksisterende lokalplans undersøgelser af hvordan boligerne støjpåvirkes af den eksisterende havneaktivitet. Samme undladelse af vurdering af støjgener har tilsyneladende være gældende da konditaget på P-huset blev planlagt. Efter ibrugtagning blev naboerne plaget af støj om aftenen fra musik og højlydt ophold, med den konsekvens at man efterfølgende har måttet indføre brugsrestriktioner. Dette har kunnet lade sig gøre da der var tale om et p-hus med offentlig adgang, men det forholder sig anderledes med et privatejet kollegie. Under alle omstændigheder skal disse forhold løses i forbindelse med projektets planlægning. Cykelparkering. Lokalplantillægget ændrer ikke på kravet til cykelparkeringspladser der uændret anføres til 2,5 pr. 100m², hvilket medfører at der kun regnes med at 2 ud af 3 beboere har behov for en cykelparkeringsplads? Virkeligheden er at unge mennesker i dag har mindst en cykel, da mange udover en bycykel også har en cykel til skovkørsel og landevejskørsel. Jeg mener derfor at kravet skal sættes væsentligt op for at undgå at fortove og byrumspladser bliver fyldt med henkastede cykler. Opsummering. Jeg håber med denne indsigelse at TMF og i sidste ende BR vil tage borgernes bekymringer alvorligt og lave en lokalplanændring der tillader opførelse af de nødvendige boliger til unge mennesker, men at disse opføres på en måde så eksistens med øvrige beboere i området bliver til glæde for alle parter og ikke giver grobund for uenigheder og ballade.

HØRINGSSVAR VEDRØRENDE ÅRHUSGADEKVARTERET I NORDHAVN TILLÆG NR. 3 - LOKALPLANFORSLAG

OPRETTET

28. januar 2018

SVARNUMMER

36

INDSENDT AF

Birgitte

VIRKSOMHED / ORGANISATION

Torntoft

POSTNR.

2150

BY

Nordhavn

HØRINGSSVAR

Stop med kontinuerlige tillæg til lokalplanen! Det er i forvejen en blandet fornøjelse at bo omgivet af byggepladser, der trækker i langdrag, men oveni ikke at kunne regne med den lokalplan, vi alle har købt/lejet os ind i, det er frustrerende og skaber stor mistillid til KK, TKM og By og Havn. Vi tager med åbne arme imod de 100 ungdomsboliger, som den nuværende lokalplan har fremsat er passende for vores kvarter. Men ikke det tredobbelte! Det er hensynsløst overfor naboer og ikke bæredygtigt i forhold til mange praktiske forhold. Fx er der ikke afsat tilstrækkelig plads til cykler, som man i øvrigt naivt forudsætter at de studerende sætter ned i en alt for lille kælder. Dertil kommer jo alle gæster til kollegiet, hvor skal de sætte deres cykler? Hold jer til den lokalplan, som kompetente fagfolk har lavet for kvarteret.

Få nyt om høringer

> Abonnér

HØRINGSSVAR VEDRØRENDE ÅRHUSGADEKVARTERET I NORDHAVN TILLÆG NR. 3 - LOKALPLANFORSLAG

OPRETTET

27. januar 2018

SVARNUMMER

35

INDSENDT AF

Carsten og Hanna Velløv

POSTNR.

2150

BY

Nordhavn

HØRINGSSVAR

Vi er stærkt bekymret for, at man ikke kan have tillid til de lokalplaner, der er gældende, når man køber en projektlejlighed i Københavns Kommune. Vi har købt en lejlighed i naboejendommen til byggefelt 1:24 under den forudsætning, at vi kunne stole på den information, som var tilgængelig på købstidspunktet. I april 2015, hvor vi købte, var det under forudsætning, at der skulle bygges erhverv på nævnte nabogrund. Da By&Havn ikke kunne sælge grunden (for høj pris) til erhverv skiftedes der taktik og der forsøges nu at presse knap 300 unge + gæster ind i et projekt, hvor der ikke er plads så mange, hverken inde eller ude. Vi er slet ikke imod, at der kommer ungdomsboliger i Århusgade kvarteret. Vi er faktisk flyttet til området p.g.a. den diversitet, der forventes i området og den hensigt, der er for at skabe et kvarter, hvor der både er liv og handelsmuligheder. Vi er dog stærkt imod, at der samles 270 unge (+ kærester, venner m.m.) på et byggefelt, som er alt for lille til det formål. Et antal på 100, som der er mulighed for i den eksisterende lokalplan, forekommer at være passende. Vi er desuden bekymret for: 1) De støjgener der må komme fra et kollegie med mulighed for fester på tagterrasser, hvor det formodes, at der vil opholde sig op til 600 mennesker på én gang, og hvor opholdsarealerne vil ligge lige ud for naboernes opholdsarealer og soveværelser. 2) Tætheden til nabobygningerne, manglende lysindfald (2 store siloer hhv. øst og sydvendt) mv. 3) De gener der vil komme fra et meget stort antal cykler, som der ikke er plads til hverken i projektet eller i de omkringliggende områder 4) De manglende muligheder der er for, at redningskøretøjer kan komme frem til Kollegiet, naboer samt Kronløbsøen. Vi er desuden stærk bekymret over den totale mangel på beboerdemokrati, der har været i denne sag, vi føler slet ikke, at der bliver hørt til vores bekymringer. Der er masser af egnede grunde i området, hvor nabogrundene endnu ikke er bebyggede. Det foreslås derfor, at projektet flyttes til en grund, hvor naboer på forhånd er klar over, hvad der kommer til at ligge på nabogrounden, eller at antallet reduceres til ca. 100 kollegieboliger, som oprindeligt planlagt i lokalplanen.

Få nyt om høringer

> Abonnér

HØRINGSSVAR VEDRØRENDE ÅRHUSGADEKVARTERET I NORDHAVN TILLÆG NR. 3 - LOKALPLANFORSLAG

OPRETTET

26. januar 2018

SVARNUMMER

34

INDSENDT AF

Pierre Adam

POSTNR.

2150

BY

Nordhavn

HØRINGSSVAR

Tillæg nr. 3 vedrørende lokalplan 463, opførelse af kollegiet på grunden mellem The Silo og Kronløbshuset (Byggegrund I:24). Det er meget bekymrende at Københavns Kommune samt By&Havn ikke overholder de oprindelige lokalplaner, og dermed ikke udviser respekt for de beboere som har købt deres bolig ud fra en eksisterende plan. Det er langt fra godt, for udviklingen i Nordhavn. Havde "lokalplan 463" nu drejet sig om en pæn lille bygning, med plads til 100 unge mennesker, så kunne det nok indgå positivt i det lokale miljø, men 275 eller 300 unge mennesker, det er jo vanvid, og det vil ikke kunne integreres. Støjgener, og et vildt kaos med cykler bliver dagligdag. Mange unge mennesker vil tiltrække flere unge mennesker, og det vil presse hele Nordhavn og have en negativ betydning for alle beboerne i området. Unge mennesker er meget i det offentlige rum, og da især, hvis deres boliger er små, og, i og med at vandet bliver medregnet i vores rekreative arealer i Nordhavn, betyder det at vores små og nærmest ikke eksisterende grønne områder vil komme under et voldsomt pres. Jeg oplevede på Borgermødet/Høringerne at det var et skuespil, og ikke et seriøst forsøg på at høre beboernes mening. Billedmaterialet i forslaget til lokalplanstillægget er vildledende og manipuleret. Det afspejler ikke virkeligheden, idet bygninger imellem The Silo og byggefelt I:24 er udeladt, og højden på bygningen er ikke realistisk set i forhold til eksisterende bygninger.

MATERIALE:

 [hoeringssvar.pdf](#)

Få nyt om høringer

Tillæg nr. 3 vedrørende lokalplan 463, opførelse af kollegiet på grunden mellem The Silo og Kronløbshuset (Byggegrund 1:24).

Det er meget bekymrende at Københavns Kommune samt By&Havn ikke overholder de oprindelige lokalplaner, og dermed ikke udviser respekt for de beboere som har købt deres bolig ud fra en eksisterende plan. Det er langt fra godt, for udviklingen i Nordhavn.

Havde "lokalplan 463" nu drejet sig om en pæn lille bygning, med plads til 100 unge mennesker, så kunne det nok indgå positivt i det lokale miljø, men 275 eller 300 unge mennesker, det er jo vanvid, og det vil ikke kunne integreres.

Støjgener, og et vildt kaos med cykler, bliver dagligdag. Mange unge mennesker vil tiltrække flere unge mennesker, og det vil presse hele Nordhavn og have en negativ betydning for alle beboerne i området.

Unge mennesker er meget i det offentlige rum, og da især, hvis deres boliger er små, og, i og med at vandet bliver medregnet i vores rekreative arealer i Nordhavn, betyder det at vores små og nærmest ikke eksisterende grønne områder vil komme under et voldsomt pres.

Jeg oplevede på Borgermødet/Høringerne at det var et skuespil, og ikke et seriøst forsøg på at høre beboernes mening.

Billedmaterialet i forslaget til lokalplanstillægget er vildledende og manipuleret. Det afspejler ikke virkeligheden, idet bygninger imellem The Silo og byggefelt 1:24 er udeladt, og højden på bygningen er ikke realistisk set i forhold til eksisterende bygninger.

HØRINGSSVAR VEDRØRENDE ÅRHUSGADEKVARTERET I NORDHAVN TILLÆG NR. 3 - LOKALPLANFORSLAG

OPRETTET

24. januar 2018

SVARNUMMER

33

INDSENDT AF

Lene Hee Christensen

POSTNR.

2150

BY

Nordhavn

HØRINGSSVAR

Det bekymrer mig, at ændringerne af lokalplanen medfører tættere bebygget område, uden hensynstagen til de grønne arealer og luft imellem bygningerne, som der oprindeligt var planlagt. Derfor er projektet om at lave 300 kollgieværelser i strid med lokalplanens principper med hensyn til områdets anvendelse og bygningens udformning. Jeg synes med andre ord, man skal holde sig til den oprindelige lokal plan.

Få nyt om høringer

> [Abonnér](#)

HØRINGSSVAR VEDRØRENDE ÅRHUSGADEKVARTERET I NORDHAVN TILLÆG NR. 3 - LOKALPLANFORSLAG

OPRETTET

24. januar 2018

SVARNUMMER

32

INDSENDT AF

Jeppe Kerckhoffs

VIRKSOMHED / ORGANISATION

Underskriftsindsamlingen 'Respekter lokalplanerne for Nordhavn'

POSTNR.

2150

BY

Nordhavn

HØRINGSSVAR

Mere end 300 borgere siger nej til lokalplanstillægget! Vi beder politikere og forvaltning om at forholde sig til de mere end 300 borgeres anmodning om at respektere lokalplanen og forkaste nærværende forslag til lokalplanstillæg. Uddybende hørings svar samt tilgang til underskriftsindsamlingen er vedhæftet som fil.

MATERIALE:

 [mere_end_300_borgere_siger_nej.pdf](#)

Få nyt om høringer

> Abonnér

Københavns Kommune
Center for Byplanlægning
Njalsgade 13
Postboks348
1503 København V
Danmark

Nordhavn 24.januar 2018

Mere end 300 borgere siger NEJ til lokalplansændring!

De aktuelle planer om at ændre lokalplan 463 gennem et tillæg nummer 3¹, har givet anledning til, at mere end **300 borgere**² har skrevet under på en appel om at respektere den eksisterende lokalplan.

Lokalplanen er det aftalegrundlag borgerne køber (og lejer) sig ind i

At afhænde sin bolig og købe (og leje) en ny, er for flertallet af mennesker en stor og alvorlig beslutning. I forhold til Nordhavn har de fleste taget beslutningen på et tidspunkt, hvor Århusgadekvarteret var en byggeplads og lokalplanen var den eneste mulighed for at orientere sig om, hvordan bydelen ville udvikle sig. Derfor er lokalplanen naturligvis blevet studeret nøje før de enkelte borgere har truffet beslutning om at flytte til bydelen.

Beboerne i Nordhavn har taget aktivt del i at skabe en ny og levende bydel. Mange beboere er optændt af en pionerånd og har hentet inspiration i de meget visionære og gennearbejdede lokalplaner, som lå til grund for beslutningen om at flytte til Nordhavn. Man har orienteret sig i materialet i tillid til at man kan stole på det – i det mindste på de overordnede linjer – for eksempel i forhold til bygningers dimensionering, anvendelse osv.

I et nyt område som Nordhavn, er det særligt vigtigt, at borgene kan stole på planmaterialet, da det er den eneste indikation af, hvad man kan forvente i forhold til kvarterets udvikling. Både byudviklingsselskab, forvaltning og politikere bør respektere dette aftalegrundlag, som ellers er betydningsløst. Eventuelle ændringer af lokalplaner bør kun ske i sjældne tilfælde og altid i fælles forståelse med borgerne.

Borgerne i kvarteret har allerede nu været vidne til flere ændringer (og angiveligt ulovlige dispensationer) og der tegner sig et betænkeligt mønster af, at man ikke kan stole på lokalplanen. Dette er et betydeligt problem i forhold til den videre udvikling af kvarteret, idet mange sidder tilbage med en oplevelse af, at udviklingen alene afhænger af, hvilke investorer der byder ind på de lokale byggefelter – uanset, om deres planer måtte være i strid med

¹ <https://blivhoert.kk.dk/hoering/arhusgadekvarteret-i-nordhavn-tillaeg-nr-3-lokalplanforslag>

² https://www.skrivunder.net/signatures/respekter_lokalplanerne_for_nordhavn/start/0

lokalplanen. Mange borgere er uenige i denne måde at håndtere byudvikling på og markerer nu deres utilfredshed gennem denne underskriftsindsamling.

Rummelighedsargument er usagligt

By og Havn's kommunikationsstrategi har desværre fået drejet eller 'spundet' debatten, så den fejlagtigt er kommet til at handle om 'for eller imod kollegie / ungdomsboliger'. Intet kunne være mere forkert! Alle anerkender, at der skal være plads til denne type boliger i et rimeligt omfang og det rummer den eksisterende lokalplan plads til – uden problemer. Der er således plads til 100 boliger, hvilket vil være vægtet og i fornuftigt samspil med omgivelserne. Den foreslåede tredobling i antallet af boliger er alene et spørgsmål om at imødekomme en privat investor, som offentligt har udtalt, at forretningsplanen ikke hænger sammen, medmindre man kan tredoble antallet af boliger på det lille byggefelt.³ Samtidig klinger rummelighedsargumentet hult, idet den videre udvikling af Nordhavn, som nævnt, indeholder oplagt mulighed for at indtænke kollegie- og studieboliger af høj kvalitet på egnede byggefelter, hvor det passer godt ind i forhold til omgivelserne og lever op til Københavns Kommunes egen kommuneplan for studieboliger, hvor det eksempelvis fremgår, at studieboliger skal være på 25 – 50 m² og at nettoarealet skal udgøre mindst 15 m² (dette lever det konkrete projekt ikke op til).⁴

Byggefelt 1:24 har tilsyneladende været svært at sælge. By og Havn har haft travlt med at sælge områdets øvrige byggefelter uden hensyntagen til den rummelighed, som nu anvendes som argument for at ændre lokalplanen. At grunden har været svær at sælge, hænger højst sandsynligt sammen med, at feltet er nordvendt og ligger kilet ind mellem de meget høje siloer og dermed har meget ringe lysforhold.⁵ Feltet vil givetvis kunne rumme boliger af en acceptabel kvalitet, hvis antallet er begrænset og der tænkes i lav og forskudt bygningshøjde, at der sikres et stort åbent gårdrum og i det hele taget en mindre bygning, som åbner sig imod omgivelserne.

At et byggefelt er svært at sælge og at en privat investors forretningsplan er uholdbar, er ikke et argument for en så markant ændring af den lokalplan og det aftalegrundlag, som borgerne var blevet forelagt – ej heller med henvisning til et søgt argument om rummelighed. Uanset, hvordan man forsøger at 'spinne' historien, vil dette være at forfølge et økonomisk hensyn og er ikke et udtryk for en saglig forvaltningsretlig helhedsvurdering.

Stærkt kritisabelt, hvis borgernes synspunkter ignoreres

Århusgadekvarteret er i dag en levende by med mennesker og ikke længere en tom byggeplads, hvor man kan eksperimentere og disponere frit. I takt med at bydelen er blevet

³ Politiken 31.07.17: Michael Helbo, Nordic Real Estate Partners - »Vi kan ikke udtale os om salgsaftalen. Men kan sige overordnet, at vores nuværende koncept ikke kan gennemføres med 100 studieboliger«.

⁴ Kommuneplan 2011 – tillæg 25 - https://www.kk.dk/sites/default/files/migrated/sc/Ungdomsboligere-KPT-VEDTAGET.pdf?token=GhrN7_X6

⁵ Det fremgår tydeligt af materialet fra Henning Larsens Tegnestue, at netop lysindfaldet udgør en central udfordring.

beboet, må forvaltning og politikere forventes at tage hensyn til og inddrage borgerne. Og inddragelse betyder, at processerne skal være transparente, at man skal lyttes til beboernes argumenter - og i særdeleshed, at man respekterer aftaler med borgerne.

Borgerne har med stor bekymring fulgt begivenhederne på Amager, hvor forvaltningen ifølge Politiken har givet ulovlige byggetilladelser og tilsidesat borgernes protester.⁶ Med det konkrete forslag til ændring af lokalplan vækker denne historie forstærket bekymring, idet det tyder på, at forvaltningen uden konsekvenser kan se stort på både borgerinddragelse og lovlighed. Man leverer 'en beklagelse og tilsagn om at tilrette sine procedurer', men det ændrer ikke på de faktiske omstændigheder, at det i praksis er et udtryk for underkendelse af borgernes retssikkerhed. Vi har en klar forventning om, at noget lignende ikke gentager sig – i relation til byggefelt 1:24 og andre fremtidige projekter i Nordhavn.

Det konkrete projekt er en uacceptabel overskridelse af det eksisterende aftalegrundlag

Med den nuværende udvikling synes politikernes og lokalplanernes flotte ord visioner om en bæredygtig, levende og grøn by at blive glemt.

Oprindeligt fik borgerne oplyst, at byggefelt 1:24 var udlagt som erhvervsgrund. Det fremgik af By og Havns hjemmeside og var det vi fik oplyst i salgsmaterialer mv. På et tidspunkt fremgik det overraskende, at feltet nu var blevet udlagt til 'erhverv / beboelse'. Samtidig kom det som en meget stor overraskelse, da By og Havn på et beboermøde i foråret 2017⁷ proklamerede, at der skulle placeres et større kollegiebyggeri på grunden – uden at naboer og øvrige beboere på nogen måde var blevet hørt eller inddraget. Beboere og foreninger i området søgte aktindsigt og kunne ved selvsyn konstatere, hvordan By og Havn havde forsøgt at presse dispensationer igennem – til trods for, at projektet var uforeneligt med lokalplan og kommuneplan.

Gennem aktindsigten står det samtidig klart, at projektet er helt ude af proportioner med det konkrete byggefelt. Det konkrete projekt er uacceptabelt og tilmed ulovligt på en række punkter.

Bygningen er i forhold til grundens størrelse voldsomt overdimensioneret og de studerende presses, i strid med kommuneplanen, ind i meget små boliger (netto ned til 9 m²),⁸ med ekstremt ringe lysforhold, tårnhøje huslejer,⁹ som fuldstændigt ekskluderer studerende med få midler.

Der mangler tilmed en seriøs samtænkning af anvendelsen (storkollegie) og de omkringliggende byggerier og derfor må det konkrete projekt forventes at skabe et højt niveau

⁶ Politiken 28.12.17 - <https://politiken.dk/indland/art6271761/K%C3%B8benhavn-Kommune-lovlig%C3%B8r-egne-ulovligheder>

⁷ Beboermøde den 16.maj 2017 - samt indslag fra TV2 Lorry - <https://www.tv2lorry.dk/artikel/nordhavns-beboere-utilfredse-med-ny-nabo>

⁸ I materialet fra Henning Larsens tegnestue (fra aktindsigt), er der eksempel på boliger, hvor det private nettoareal kun udgør 9m².

⁹ Michael Helbo, Nordic Real Estate Partners erkender på borgermøde om lokalplanstillægget, at: "Huslejen vil ligge i den tunge ende" – hvilket betyder oplyses til at være omkring 5000 kroner – svarende til hele SU'en.

af konflikter mellem kollegie og nabobyggerier, som primært består af familieboliger – beliggende i få meters afstand fra kollegiets fællesarealer.¹⁰

Byggeriets ydre udformning vil medvirke til at omgivelserne blive mørke, tætte og forringer lysforhold og byrummets kvalitet markant¹¹ og der foreslås øget husdybde, som afviger fra alle kvarterets øvrige byggerier og gør 'gården' til en mørk skakt. Denne skakt kan umuligt rumme de 3-600 cykler, som minimum vil skulle rummes på byggefeltet. Hver beboer har de facto mindre end 1m² (0,7m²) til parkering af egen cykel. Resultatet er, at de vil fylde i de omkringliggende gader og op af naboejendommene.

Endvidere fremstår billedmaterialet i forslaget til lokalplanstillægget vildledende. Billedet afspejler ikke virkeligheden, idet bygninger imellem The Silo og byggefelt 1:24 er udeladt. Det er ud fra et forvaltningsretligt syn uacceptabelt, at materialet er vildledende, da borgere og politikere skal kunne forholde sig til tillægget på et sagligt grundlag. Det konkrete billedmateriale manipulerer således med projektets betydning for byrummets kvalitet og skjuler vigtige detaljer i forhold til brandsikkerhed.¹²

Som det fremgår af materialet fra Henning Larsens tegnestue, er kollegiet tilmed ekskluderende for studerende med handicap, idet kollegiet ikke lever op til eksisterende krav om botilgængelighed¹³ og udelukker ligeværdigt deltagelse i fællesskabet, da fællesarealerne ikke er designet til, at mennesker med handicap kan benytte dem. Dette faktum står i skærende kontrast til visionerne for kvarteret og Københavns Kommunes handicappolitik.¹⁴ Det fremstår i øvrigt paradoksalt, netop fordi konceptet igen og igen pakkes ind i et argument om rummelighed.

Det konkrete projekts kvalitet er, ud fra en samlet vurdering, af meget ringe kvalitet og dette skyldes ikke konceptet i sig selv, men det forhold, at det konkrete projekt forsøges presset ind på en alt for lille og uegnet grund. For uddybning af de konkrete kritikpunkter og ulovlige forhold, henviser vi til høringsvar fra kredsen af ejerforeninger, som samlet siger nej til lokalplansændringen.¹⁵

Politikere og forvaltning opfordres til at respektere lokalplanerne

Som borgere har vi naturligvis en forventning om, at der vil blive lyttet til vores indsigelser – herunder også, at politikere og forvaltning vil iagttage det store antal underskrivere. Vi opfordrer samtidig til, at læse de mange kommentarer igennem.

¹⁰ Det fremgår af materialet fra Henning Larsens tegnestue, at fællesslokaler er placeret på hjørnerne af bygningen i få meters afstand til sove- og børneværelser i nabobyggerierne. Ligeledes ligger tagterassen, som i Henning Larsen materialet tænkes anvendt til 'festivaler', i få meters afstand til naboejendommenes altaner, sove- og børneværelser mv.

¹¹ Jf. Mindretalsudtalelse fra Østerbro Lokaludvalg under intern høring, hvor udvalget bemærker, at den planlagte bygning mangler lys og bør åbnes – fx imod vandet, og hvor mindretalsudtalelsen er stærkt kritisk overfor den overdimensionerede bygning, som vil forringe byrummets kvaliteter markant.

¹² Forslag til lokalplanstillæg side 7.

¹³ Fremgår af materialet fra Hennings Larsens tegnestue, at såvel boliger som fællesarealer ikke er handicappede, og ikke lever op til gældende standarder.

¹⁴ <https://www.kk.dk/artikel/handicappolitik>

¹⁵ Høringsvar fra Interlex Advokater på vegne af en række lokale ejerforeninger.

Såvel underskrifter, som kommentarer kan tilgås via nedenstående link:

https://www.skrivunder.net/signatures/respekter_lokalplanerne_for_nordhavn/start/0

Budskabet fra de mange underskrivere er klart: **Tillægget til lokalplanen må forkastes.**

Underskriftsindsamlingen anmoder samtidig om, at man i den fremtidige udvikling af Nordhavn respekterer lokalplanerne, så kommende borgere, erhvervsdrivende mv., har en mulighed for at vide, hvad man kan lægge til grund for sine beslutninger.

Samtidig opfordrer vi til, at kommunens politikere fastholder en ambitiøs byudvikling, hvor visioner om kvalitet, grønne bymiljøer, bæredygtighed og innovation ikke tilsidesættes af hensyn til enkeltinvestorers forretningsplaner og behov for at sælge byggegrunde.

Med venlig hilsen

**Underskriftsindsamlingen
'Respekter lokalplanerne for Nordhavn'**

Ved Jeppe Kerckhoffs (initiativtager)

Helsinkigade 23 st. th.

2150 Nordhavn

HØRINGSSVAR VEDRØRENDE ÅRHUSGADEKVARTERET I NORDHAVN TILLÆG NR. 3 - LOKALPLANFORSLAG

OPRETTET

24. januar 2018

SVARNUMMER

31

INDSENDT AF

Malene Hansen

POSTNR.

2150

BY

Nordhavn

HØRINGSSVAR

Jeg finder det bekymrende at man ikke overholder de oprindelige lokalplaner. Selvom jeg selv er lejer i Nordhavnen og næppe bliver boende i flere år (i alt fald ikke som lejer), så er jeg bekymret for den tendens der udvises, hvor lokalplanerne ikke respekteres (og/eller ændres). Der er mennesker som har købt dyre boliger baseret på den nuværende lokalplan og med den foreslåede ændring til lokalplanen er der uden tvivl boligpriser der vil blive påvirket. Jeg er enig i at den nye bydel skal være rummelig og huse mennesker fra de forskellige sociale lag vores samfund nu besidder, men det skal og bør ikke være på bekostning af allerede udarbejdede aftaler, det er ikke fair. Det vil derudover også betvivle hvorvidt borgere kan stole på fremtidige lokalplaner. Jeg vil i alt fald ikke turde lægge mine penge i en bolig i København hvis dét er fremgangsmåden. Derudover, som tidligere mangeårs studerende vil jeg gerne påpege at dét at bo i byen eller tæt på sit studie ikke er en ret men et privilegie, og derfor ikke bør bruges som argument - ja tak til rummelighed, men nej tak til aftalebrud.

Få nyt om høringer

> Abonnér

HØRINGSSVAR VEDRØRENDE ÅRHUSGADEKVARTERET I NORDHAVN TILLÆG NR. 3 - LOKALPLANFORSLAG

OPRETTET

23. januar 2018

SVARNUMMER

30

INDSENDT AF

Orly Christensen

POSTNR.

2150

BY

Nordhavn

HØRINGSSVAR

Som relativ ny tilflytter til Nordhavn, efter 40 år på Djursland, oplever jeg et kulturchok. Fra Djursland, hvor politikerne er i øjenhøjde med deres vælgere, til København hvor jeg mest af alt har en fornemmelse af at tingene er styret fra toppen og demokratiet er sat på vågeblus. Høringerne og borgermøderne er mere et skuespil end et reel ønske om at høre på borgerne. Borgermødet på Østerbro i går forstærkede denne fornemmelse, hvor jeg oplevede en meget presset MTF repræsentant og en lige så presset direktør for EMEUS. MTF har ikke belyst noget som helst i sagen; men virker som om de er presset af politikerne til at få ændringen til lokalplanen i gennem for enhver pris. Flere gange blev tingene forklaret med "det er en politisk beslutning". MTF i andre kommuner har til opgave at belyse projekterne på bedste vis for at politikerne kan træffe en velbegrunnet og tilfredsstillende beslutning, ikke kun af hensyn til byggeherrene men også under hensyntagen til borgerne. Det er mit indtryk at beslutningerne er taget på forhånd, ordnet ved stærke personlige relationer mellem politikere og By og Havn, derefter tildeler MTF dispensationer på løst grundlag. Når bygningen først er bygget går det kun ud over borgerne. Resultaterne ses tydeligt på de dispensationer som man allerede har givet i Nordhavn til Hotel Stay og parkeringshuset.

MATERIALE:

 [hoering_svar_vedr._kollegiebyggeri_paa_grund_1.24_aarhusgadekvarteret.pdf](#)

Få nyt om høringer

> Abonnér

Naturligvis skal vi have kollegieværelser i vores kvarter, vi burde også have flere pensionist- og handicapboliger.

Det, som jeg opponerer imod er, at det ikke sker samtidigt med, at Kommunen og MTF insistere på at overholde den eksisterende lokalplan for området.

Sagen vedr. kollegiebyggeriet på grund 1.24 er efter min bedste overbevisning overhovedet ikke belyst tilstrækkeligt.

MTF agerer som By og Havns forlængede arm i stedet for at stå vagt om den lokalplan som er lavet for Århusgadekvarteret.

- 1) **Overholdelse af lokalplan:** MTF har overhovedet ikke undersøgt om, der er mulighed for at anvende grunden til formål inden for den gældende lokalplans rammer således, at man undgår endnu en dispensation fra lokalplanen i Århusgadekvarteret. MTF har allerede fraveget lokalplanen flere steder i Århusgadekvarteret. Trods indsigelser imod byggeriet har man ikke belyst mulighederne for at kombinere erhverv med kollegieværelser.
- 2) **Grønne arealer en fatamorgana:** MTF har ikke belyst om grunden kan anvendes til grønne arealer, Århusgadekvarteret er solgt som den "grønne bydel", det nævnes utallige gange i alt salgsmateriale og præsentationer for området, det har vi foreløbigt ikke set meget til i Århusgadekvarteret. Udover nogle få sporadiske træer er der foreløbigt kun cement overalt.
- 3) **Salg af grunden:** MTF har ikke belyst om By og Havn har forsøgt at sælge grunden til andre end NREP, således at man kunne undgå dispensation fra lokalplan. Jeg har fået akt indsigt hos By og Havn som viser at de ikke har forhandlet til andet side end med NREP. Betænkeligt at vores grunde i KBH sælges på den måde.
- 4) **Arkitektonisk vurdering:** MTF har ikke lavet en arkitektonisk vurdering af projektet i forhold til naboejendommene –de ikoniske siloer. The Silo og Frihavnstårnet er i forvejen klemte på grund af dispensationer fra lokalplan, som er tidligere givet af MTF til både Hotel Stay og Parkeringshuset.
- 5) **Miljøvurdering:** MTF har ikke lavet en miljøvurdering, de har ikke på nogen måde belyst konsekvenser af placering af så mange unge mennesker på en relativ lille grund i et meget tæt bebygget område. Dertil kommer at byggeriet på to sider er omringet af to kæmpe siloer som ikke efterlader meget lys og luft til de studerende. MTF har ikke lavet en vurdering af konsekvenserne for omgivelser. I sagen findes ikke en kortlægning af de udfordringer og problemstillinger, som et kollegiebyggeri kan medføre for naboerne og de ulemper som beboerne i kollegieværelserne vil få.
- 6) **Ændring af tidligere vurdering:** MTF har ikke belyst/begrundet hvorfor man nu har ændret holdning til antallet af kollegieværelser i Århusgadekvarteret. Lokalplan foreskriver oprindeligt 100 kollegieværelser, da man lavede lokalplanen kendte man alt til mangel på kollegieværelser i byen og alligevel har man vurderet at 100 kollegieværelser var passende til områdets størrelse. 100 kollegieværelser i et område med ca. 1000 lejligheder virker meget fornuftigt. MTF har ikke belyst hvorfor der lige pludselig skal være tre gange så mange kollegieværelser.
- 7) **Andre mulige placeringer:** MTF har ikke belyst om By & Havns "akutte interesse" for kollegieværelser ikke kan placeres andre steder i byen, hvor der er mere plads, mere lys og flere grønne arealer således at det ikke vil være til gene for omgivelserne. MTF burde lave en beskrivelse af de problemer, som man oplever hver sommer på Islands Brygge, hvor politiet har været tilkaldt flere gange og vurderer om disse problemer kan gentages i

Nordhavn. Problemerne på Islands Brygge er lige netop et resultat af mange unge mennesker på et for lille område.

- 8) **Økonomiske aspekter:** MTF har overhovedet ikke forholdt sig til det økonomiske aspekt i projektet. Enhver kan jo regne ud at hvis man vil proppe næsten 300 kollegieværelser i et byggeri som oven i købet er baseret på en dispensation, klemt mellem to siloer, uden lys og med en minimal gårdsplads, gør man det af hensyn til økonomien. MTF er fuldt ud klar over at en ændring i lokalplaner må ikke være baseret på økonomiske argumenter, alligevel er økonomien overhovedet ikke belyst. MTF "køber" uden videre By og Havns argument om deres stor interesse for kollegieværelser og såkaldt "mangfoldighed". Der stilles ingen spørgsmålstegn til, hvorfor alle 277 kollegieværelser absolut skal placeres på en mindre og meget dyre grund. Jeg bor i nabogrunden som er 30% større og hvor der bor ca. samme antal personer som i kollegie projektet. Hvis man søger om en dispensation med henblik på at placere flere studerende på en grund, fjern fra uddannelsesinstitutioner, kan det kun være baseret på økonomiske argumenter, der findes ingen mennesker i vores samfund som ønsker sig mindre plads, heller ikke studerende. Samtidigt, ved alle og enhver at By og Havn og NREP, som skal købe grunden, har fælles økonomiske interesser; de ejer et selskab i fællesskab som driver butikkerne i Århusgadekvarteret. Derfor kunne MTF forholde sig lidt mere kritisk over for deres argumenter for den pludselige opstået interesse for studerende. Ændring i lokalplanen laves kun af hensyn til at økonomien i projektet og det nævnes ikke med et ord i sagens akter. Altså som så meget andet er det komplet u-belyst.
- 9) **De studerendes økonomi:** Der tales meget om mangfoldighed men MTF har ikke belyst hvor høj huslejen vil være for de kommende lejere, hvem vil få råd til at leje et kollegieværelse i det kommende prestige byggeri på en af byens dyreste byggegrund? Det bliver lige netop de bedre stillede børn som har råd til at betale de dyre små værelser. EMEUS direktør kunne ikke bidrage med yderligere informationer om huslejen på borgermødet ud over at det "bliver i den dyre ende". Vi har i forvejen flere studerende i Nordhavn som bor i "forældre køb". Vi mangler billige kollegieværelser, ikke dyre.
- 10) **Misvisende illustrationer og materialer:** MTF laver illustrationer i deres materialer som er misvisende i forhold til arealerne og udenoms plads med henblik på at fremstille projektet i positivt lys. Forskellige steder vises grønne spots som der ikke er plads til og der vises afstand mellem bygningerne som slet ikke findes på pladsen. Der mangler ligefrem bygninger på deres illustrationer for at skabe "luft" mellem bygningerne. Det er direkte vildledende og er meget betænkelig at en offentlig instans i den grad fordrejer tingene med henblik på at hjælpe By og Havn til at gennemføre deres projekter. Man kan bare se afstanden mellem The Silo og Hotel Stay eller søge forgæves efter de grønne arealer for at se resultaterne.
- 11) **Demokratisk proces:** Jeg er bekymret for demokratiet i vores by. Det er min vurdering at byen og By og Havn styres af nogle magtfulde folk som presser deres planer over hovedet på både forvaltningen og borgerne.

Min konklusion er, at MTF ikke har belyst projektet tilstrækkeligt i forhold til de konsekvenser som det kan medføre for hele området, inklusivt for de studerende. MTF (eller politikerne) har en alt for ukritisk tilgang til By og Havns projekter, de "køber" deres argumenter og forholder sig overhovedet ikke til de udfordringer som byggeriet kan medføre. Det er alt for tydeligt for enhver at By og Havn, KBH's kommune og NREP har en sammenblanding af interesse, her tænker jeg især på økonomi.

HØRINGSSVAR VEDRØRENDE ÅRHUSGADEKVARTERET I NORDHAVN TILLÆG NR. 3 - LOKALPLANFORSLAG

OPRETTET

23. januar 2018

SVARNUMMER

29

INDSENDT AF

Ida Juel Stephens

POSTNR.

2150

BY

Nordhavn

HØRINGSSVAR

På borgermødet 22/1 2018 gennemgik Teknik- og Miljøforvaltningen (TM) forslag til tillæg nr. 3 til lokalplan 463. Der blev udtalt kritik at den forvaltningsmæssige håndtering af planforlaget - bl.a. i forhold til den begrundelse tillægget bygger på. Der blev derfor spurgt til forvaltningens rolle i processen og man svarede at forvaltningen er politikernes forlængede arm. Jeg håber på at Borgerepræsentationen vil minde forvaltningen om at deres rolle som embedsmænd er ved ændring af en allerede vedtaget lokalplan - først og fremmest er at overholde de forvaltningsretlige regler og sikre at politikere har et tilfredsstillende beslutningsgrundlag, således at deres afgørelse ikke kan betvivles. Nedenstående er fra "Kodeks for regler og rammer for forvaltningens rådgivning og bistand til Borgerrepræsentationen, udvalgene, overborgmesteren og borgmestrene": "Kommunernes og de kommunale embedsmænds og lederes rolle i Det Danske Lokaldemokrati. Embedsmændenes og institutionsledernes arbejdsopgaver En kommune er et forvaltningsorgan, hvis formål er at administrere lovgivningen. Men reglerne giver (i et omfang der varierer fra sagsområde til sagsområde) plads til politiske prioriteringer lokalt. Derfor er kommunen samtidig en politisk enhed. Kommunalbestyrelse (i Københavns Kommune Borgerrepræsentationen), udvalg og borgmester (i Københavns kommune: Overborgmesteren og borgmestrene) har følgende to forskellige funktioner og de kommunale embedsmænd og institutionsledere har pligt til at bistå i varetagelsen af begge. Den ene består i at fastsætte de generelle rammer og mål for den kommunale virksomhed, herunder at udvikle nye politiske retningslinjer. Den anden går ud på at føre lovgivningen - som formidlet gennem kommunalbestyrelsernes beslutninger - ud i livet. Det er vigtigt for kommunalbestyrelsesmedlemmer og embedsmænd at være bevidste om, hvorvidt der handles i den ene eller den anden rolle, da der er forskel på de regelsæt, der skal følges. Den udførende rolle har stor vægt i kommunerne og er meget mere regelbunden end opgaven med politikudvikling, fordi man forvalter givne love og bevilninger og bl.a. skal overholde en række forvaltningsretlige regler. Hertil kommer, at embedsmænd og lederne, når de udfører en beslutning, alene skal rette sig efter det flertal, der har vedtaget den, mens de, når der forberedes nye beslutninger, skal sikre, at alle politiske grupper har et tilfredsstillende beslutningsgrundlag." Høringssvar vedlagt i vedhæftede fil.

MATERIALE:

 [hoeringsvar_lp_463.pdf](#)

Få nyt om høringer

> [Abonnér](#)

Høringssvar til forslag om tillæg nr. 3 til lokalplan 463, Århusgadekvarteret

Åbenhed om fejl.

Vi skal erkende, rette op på og lære af fejl.

Borgerrådgiveren, *Klar Ret*, oktober 2016, *Guide om regler og normer for ansatte i Københavns Kommune*.

Dette høringssvar er ikke et argument for at afvise studerende i Århusgadekvarteret - tværtimod ønsker beboerne i Århusgadekvarteret et mangfoldigt og dynamisk bykvarter med plads til alle - hvilket den eksisterende lokalplan også giver mulighed for, idet der kan bygges *indtil 100 kollegie- og ungdomsboliger*.

Høringssvaret tager udgangspunkt i at Teknik- og Miljøforvaltningen (TMF) ikke har overholdt deres forvaltningsretlige *undersøgelsespligt* i sagsbehandlingsprocessen frem til forslag til tillæg nr. 3, som dermed ikke er tilstrækkeligt oplyst. Forslaget er heller ikke sagligt begrundet og materialet fra TMF overholder ikke *sandhedspligten*.

Der er ydermere meget som peger på at anmodningen fra By & Havn har baggrund i økonomiske hensyn og at en godkendelse i så fald vil være på et ulovligt grundlag, da man ikke kan planregulere ud fra investors og grundejers økonomiske hensyn.

Borgerrepræsentationen (BR) bør derfor forkaste forslag om tillæg nr. 3 til lokalplan 463, Århusgadekvarteret, da BR på det foreliggende høringsgrundlag ikke kan træffe en gyldig afgørelse. Jeg vil appellere til, at BR overholder landets love (planloven, forvaltningsloven og bygningsreglementet) og KKs *Kodeks - for regler og normer for forvaltningens rådgivning og bistand til Borgerrepræsentationen, udvalgene, overborgmesteren og borgmesterene*, samt følger de forvaltningsretlige anvisninger i Borgerrådgiverens *Klar Ret*.

Økonomiske hensyn - sagen er ikke tilstrækkelig oplyst:

Der er stærke indicier for at By & Havns anmodning om en ændring af § 3 stk 1 *Anvendelse* og § 4 stk. 1 *Husdybder* har baggrund i økonomiske hensyn, idet købsaftalen af BF 1.24 er betinget af, at investoren NREP kan bygge flere end 100 kollegie- og ungdomsboliger.

I 2 tilfælde har NREP oplyst at UMEUS kollegieprojektet ikke kan realiseres inden for lokalplanens gældende anvendelsesbestemmelse om, at der kan bygges indtil 100 kollegie- og ungdomsboliger i Århusgadekvarteret.

1) I en artikel i Politiken (31.juli 2017) udtaler direktør for NREP Michael Helbo: *Vi kan ikke udtale os om salgsaftalen. Men kan sige overordnet, at vores nuværende koncept ikke kan gennemføres med 100 studieboliger.*

2) I et notat fra møde om BF 1.24 den 7/9-2017 mellem TMF og NREP, hvor man diskuterer *byggeriets kvaliteter* oplyser Steen Jønsson fra NREP at det ikke er *muligt at fjerne en hel fløj, da projektet ellers ikke kan realiseres.*

TMF har ikke har forfulgt disse oplysninger, men har ufortrødent fortsat processen med planregulering og har i forslaget om tillæg nr. 3 til lokalplan 463 ikke oplyst BR om risikoen for, at anmodningen bygger på et ulovligt grundlag. TMF har dermed ikke fulgt *undersøgelsesprincippet* og oplyst sagen tilstrækkeligt til at BR kan træffe en gyldig afgørelse.

Misvisende forslag - TMF overholder ikke sandhedspligten:

I *sagsfremstillingen* skriver TMF at *forvaltningen har vurderet det foreliggende projekts dagslysberegninger og vurderer, at alle dagslyskrav for opholdsrum kan overholdes...*

Ud fra den eksisterende lokalplans skyggediagrammer fremgår det imidlertid, at gårdrummet i den påtænkte kollegiebebyggelse intet lys får på noget tidspunkt af året eller dagen. TMFs vurdering af projektets dagslysberegninger synes dermed at være forkerte og det er ikke en formildende omstændighed at forvaltningen henviser til, at dagslysf forholdene *vil skulle påvises i en kommende byggesag...*

Forhåbentlig mener BR ikke at studerende skal bo i utidssvarende boliger uden dagslys!

På s.7 i forslag til tillæg nr. 3 ses en visualisering af forslag til kollegieboliger. Illustrationen er fejlagtig idet passagen mellem The Silo og det planlagte kollegiebyggeri er afbilledet med træer og mennesker.

I virkeligheden er der i passagens sydlige ende mod Fortkaj bygget en P-elevator med bed foran - i midten er opført et teknikrum og et cykelskur - og mod Helsingigade i passagens sydlige ende er der opført et stort blomsterbed i beton og en trappenedgang med cykelparkering langs siden. Det betyder at der ikke kan køre biler gennem passagen, da der reelt set kun er et fortov.

Den foreslåede kollegiebebyggelse består af korridorlejligheder, hvilket giver ekstra udfordringer i forhold til at sikre at bygningsreglementets kap. 5.1 vedr. *Brandforhold* overholdes: *Bygninger skal opføres, placeres og indrettes, så der opnås tilfredsstillende sikkerhed mod brand og mod brandspredning til andre bygninger på egen og på omkringliggende grunde. Der skal være forsvarlig mulighed for redning af personer og for slukningsarbejdet...*

I det foreslåede kollegieprojekt vil det ikke være muligt at køre en brandbil ind i passagen mellem The Silo og kollegiebebyggelsen og med et lille og hævet gårdrum på kun 11,9 x 17,45m (et gårdrum på kun 207 kvm til 271 boliger) er det tvivlsomt om der er *forsvarlig mulighed for redning af personer og for slukningsarbejdet...*

TMF burde have undersøgt de fysiske forhold på BF 1.24 og redegjort for, hvordan kollegieprojektet overholder brandsikkerheden inden forslaget sendes til behandling i TMU.

TMF overholder således ikke *undersøgelsespligten* og heller ikke *sandhedspligten*. TMF videregiver urigtige og misvisende oplysninger i billedematerialet, der betyder at BR ikke kan træffe en gyldig afgørelse på baggrund af høringsmaterialet.

Anmodning om ændring af anvendelse og husdybder - ikke tilstrækkeligt oplyst og sagligt begrundet:

I §1 *Formål* i den eksisterende lokalplan 463 står, at Århusgadekvarteret skal være et *funktionsblandet og bæredygtigt kvarter med parker og promenader som rammer for et aktivt og mangfoldigt byliv...en tæt og varieret bystruktur giver et godt mikroklima og gode solforhold i byrummene...oplevelsen af en grøn by styrkes med principper for beplantning i byrummene...i de lokale haver...samt grønne tage, facader og grønne byrum.*

Formålet i en lokalplan skal hænge sammen med principbestemmelserne, hvilket de også gør i den eksisterende lokalplan, idet der gennem muligheden for, at der kan opføres *indtil 100 kollegie- og ungdomsboliger*, sikres et *mangfoldigt byliv*.

Boligbebyggelserne i området er overvejende karrebebyggelse, hvor gårdrummene - gennem en husdybde på max. 12m for boliger sikrer, at højdegrænseplanet kan overholdes 1:1 mod mindst én af siderne, idet området er tæt bebygget med smalle stræder og kort afstand mellem husene.

§ 3, stk. 1 Anvendelsesbestemmelsen: Naboerne har spurgt TMF, hvorfor der i den eksisterende lokalplan står, at der kan bygges *indtil 100 kollegie- og ungdomsboliger*, men dette har TMF ikke kunnet redegøre for. TMF vurderer blot, at der er plads til yderligere 200 kollegieboliger idet Århusgadekvarteret er et større område end Sundmolen.

Det undrer os at TMF kan vurdere dette på så løst et grundlag idet der i By & Havns udgivelse: *Nordhavnen 2012, fra idé til projekt* på s-39 står følgende:

Århusgadekvarteret bliver en tæt men grøn bydel med en bebyggelsesprocent på 180. Det svarer til de tættest bebyggede bykvarterer i København...Bydelen får samtidig en overskuelig skala gennem udlæg af små byggefelter med mange mindre bebyggelser...

Det kunne derfor tænkes at begrundelsen for, at der kan bygges *indtil 100 kollegie- og ungdomsboliger* relaterer sig til, at området er karakteriseret ved *udlæg af små byggefelter*, hvor der kun er plads til *mindre bebyggelser*.

TMF har *ikke* undersøgt og oplyst sagen tilstrækkeligt og *ikke* vægtet, at en mulig forklaring på, at der kan bygges *indtil 100 kollegie- og ungdomsboliger* relaterer sig til byggefelternes størrelse og ikke til områdets størrelse. Det er derfor ikke en saglig begrundelse for en planregulering når TMF på s. 5 i høringsmaterialet skriver at: *Grundejer ønsker mulighed for at der kan etableres et kollegiebyggeri på hele ejendommen og ønsker derfor et øget antal kollegie- og ungdomsboliger.*

BF 1.24 var oprindeligt udlagt til erhverv - hvilket fremgår af *tegning nr. 2 - byggefelter, funktioner og opretholdelse* s.57 i den eksisterende lokalplan. Der er tale om et meget lille byggefelt, hvor der skal bygges min. 4000 kvm. Det foreslåede kollegiebyggeri vil blive på 8500 kvm. hvilket er mere end det dobbelte. Det foreslåede kollegiebyggeris vestvendte fløj (mod Dunkerquegade) overholder ikke højdegrænseplanet 1:1 mod mindst en af siderne idet The Silo overskrider højdegrænseplanet mod øst og Kronløbshuset på 20m overskrider højdegrænseplanet mod vest, da Dunkerquegade kun er 12m bred.

Ydermere er det som tidligere nævnt umuligt for redningskøretøjer at køre ind i passagen mellem The Silo og det planlagte kollegiebyggeri, hvorfor der bør etableres en brandvej mod øst. Derfor vil kollegiebebyggelsen ikke kunne realiseres uden der ændres radikalt på forslaget. Dette har Lokaludvalg Østerbro ligeledes anført i deres interne høringsvar, som TMF har valgt at se bort fra dette i forslaget om tillæg nr. 3.

§ 4, stk. 1 Husdybden: Naboerne har bedt TMF om at undgå åbne tagterrasser på kollegiebyggeriet af hensyn til støjgener, idet der i projekt materialet oplyses, at fællesarealerne, herunder tagterrasserne, kan bruges til at holde *fester og festivaler*. TMF har i den forbindelse oplyst naboerne om, at man ikke kan planregulere ud fra bygningens indre design. Det undrer os derfor at TMF på s. 5 i høringsmaterialet begrundet en øget husdybde på 13,8m med, at det giver mulighed for at *lave et kollegium med boliger til begge sider af en gang centralt i bygningen* - denne begrundelse kan ikke bruges da der ikke kan planreguleres ud fra bygningens indre design.

Både anvendelsesbestemmelsen, husdybder og regler om højdegrænseplan er bærende principper i et tæt bebygget område som Århusgadekvarteret, som TMF burde håndhæve istedet for at forsøge at ændre på dem med tvivlsomme og usaglige begrundelser.

Ydermere har TMF pligt til at tage hensynet til naboerne i betragtning og vurdere hvad naboerne med rimelighed kan forvente i forhold til en så markant ændring af lokalplanen.

Naboerne har købt boliger i et nybyggerkvarter, hvor den eksisterende lokalplan angiver at BF 1.24 ikke skal anvendes til beboelse, men tværtimod er udlagt til erhverv og en ændring fra 100 - 300 kollegieboliger i området (med 271 placeret på BF 1.24) mener vi er en klar overtrædelse af den naboretlige tålegrænse.

Ulovligt byggeri i Århusgadekvarteret - STAY og P-huset Lüders:

TMF skriver i høringsmaterialet s. 5 at: *De øvrige generelle bestemmelser for samlet byggerummelighed, boliger, højder, højdegrænseplaner og trafik i lokalplan nr. 463 med tillæg 1-2 vil også være gældende for tillæg 3.*

I byggetilladelse for STAY og P-huset Lüders er der imidlertid givet ulovlige dispensationer for både **§ 6 stk. 4** (STAY - højdegrænseplanet) og **§ 6 stk. 4** (P-huset Lüders - højden).

Når TMF meddeler ulovlige dispensationer i byggetilladelse er der således ikke nogen garanti for, at der ikke også i forhold til det planlagte kollegiebyggeri vil blive givet en ulovlig byggetilladelse med dispensation for overskridelse af højdegrænseplanet - hvis BR skulle finde på at godkende forslag om tillæg nr. 3 til lokalplan 463.

I byggetilladelsen for STAY gives følgende begrundelse for dispensation:

Vedrørende bebyggelsens højde og dybde. Der søges nærmere bestemt dispensation fra krav om, at nybyggeri skal have et højdegrænseplan på 1, x afstanden til anden bebyggelse. Center for Byplanlægning kan meddele dispensation fra bestemmelsen.

Kommunen kan dispensere fra bestemmelserne i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er strid med principperne i lokalplanen (jf. planlovens § 19, stk. 1). Det er ikke nødvendigt at foretage en forudgående naboorientering, når vi skønner, at den vil være af underordnet betydning (jf. planlovens § 20, stk. 2). Vi skønner, på baggrund af ovennævnte kommentarer til dispensationerne, at det ansøgte er af underordnet betydning for naboer, idet der ikke umiddelbart er naboer og, at Århusgadekvarteret er et nyt samlet udviklingsområde i Nordhavnen.

Som tidligere nævnt er § 6 stk. 4 et bærende princip i lokalplanen som alle andre bebyggelser har skullet overholde af hensyn til at sikre ordentlige dagslysforhold. Der kan således ikke dispenseres for dette og STAY er derfor et ulovligt opført byggeri.

Derudover har STAY nogle såkaldte *udkragninger* fra 2. sal, der overskrider byggelinjen med 2m og dermed øger etagemetrene (det er etagemetrene som By & Havn fastsætter prisen på byggefelterne ud fra). Dette forhold er ikke nævnt i byggetilladelsen som en overskridelse af lokalplanen, men der er ikke nogen andre bygninger i Århusgadekvarteret, som er bygget med lignende *udkragninger*, der går ind over byggelinjen, så dette er ulovligt, jf. § 6 stk. 7, og burde være påpeget i byggetilladelsen.

§ 6, stk 7. Facade- og byggelinjer: *Med undtagelse af bygninger på felterne med bygninger der skal opretholdes... skal ny bebyggelse opføres i princippet som en sluttet bebyggelse... Bebyggelsens stueetage skal indenfor hver enkelt facadestrækning punktvis trækkes indtil 3 m tilbage fra facadelinjen...*

Århusgadekvarteret er typisk præget af smalle gaderum, hvor der ikke er plads til fremrykninger af stueetagens facade, og hvor variation må ske ved punktvis at trække facaden tilbage.

De såkaldte *udkragninger* i 6m højde er *fremrykninger* og selvom de ikke ligger i gadeplan kan man ud fra formuleringen i § 6, stk. 7 om *smalle gaderum* forestille sig at *fremrykninger* højere oppe i facaden betyder, at den i forvejen meget korte afstand til The Silo bliver endnu kortere fra 2.sal og oppefter, og dermed giver uacceptable indsigtsgener for naboerne i The Silo (der bor permanent i deres lejligheder, hvor STAY er et lejlighedshotel med korte udlejningsperioder). Facadevariationen i STAY er udført med *fremrykninger*, selvom der i lokalplanen står at variation skal ske punktvis ved at trække facaden tilbage.

De såkaldte *udkragninger* nævnes dog kun med 3 linjer i byggetilladelsen - uden skelen til at byggelinjen højere oppe er overtrådt med 2 m - med følgende ordlyd:

Da alle udkragninger og altaner er omkring 6 m oppe og mobilsug er placeret efter aftale med vejmyndigheden, er der ikke andre betingelser end ovennævnte stk. 17.

I byggetilladelsen for P-huset gives følgende begrundelse for dispensation:

Center for Byplanlægning kan meddele dispensation fra bestemmelsen. Baggrunden er, at der med projektet er lagt stor vægt på, at udformningen af parkeringshuset fremstår tilpasset Århusgadekvarterets særlige egenart og bygningsarkitektur i øvrigt.

Den begrænsede forøgelse af bygningshøjden, vurderes ikke at få væsentlig betydning for lys- og skyggeforhold for den omgivende bebyggelse, på grund af de omkringliggende bygningers indbyrdes afstande, beliggenhed og højder. Samlet set vurderes det, at en varieret bygningsarkitektur med en tydelig begrønning, forskellige funktioner og oplevelser gør, at projektet for parkeringshuset tilpasser sig den øvrige bebyggelse i Århusgadekvarteret. Der dispenseres således til, at parkeringshuset kan opføres i indtil 24,75 m højde.

Kommunen kan dispensere fra bestemmelserne i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen (jf. planlovens § 19, stk. 1, jf. lokalplanens § 17 "Kommentarer af generel karakter").

De indkomne høringssvar fra naboerne påpeger alle, at en dispensation, der muliggør en forøgelse af højden giver indsigtsgener, påvirker lysforholdene og fratager nogle lejligheder dyrt betalt udsigt.

Høringssvaret fra Østerbro Lokaludvalg betegner en dispensation som tragisk og påpeger følgende: *I lokalplanen understreges det at princippet om de 20m høje bygninger spillede sammen med 1:1 forhold mellem højden på, og afstanden mellem bebyggelserne. Ud fra de skyggediagrammer*

lokalplanen indeholder, bedømmer fagudvalget at en forøgelse af bygningshøjden med 25% er en så markant afvigelse fra lokalplanens principper at dette ikke burde omfattes af en dispensation, og at en sådan forhøjelse ikke gavner Århusgadekvarteret.

På trods af naboernes indsigelser og lokaludvalgets bemærkninger vedtager TMU på udvalgsmødet 25/4 2015 at give dispensation. TMF har ikke fulgt sin vejledningspligt overfor TMU om, at der ikke er hjemmel i planloven til at give dispensation, da der ikke kan dispenseres fra en principbestemmelse. § 6, stk. 4 er jo netop en principbestemmelse som planregulerer, hvordan der kan bygges i Århusgadekvarteret - og som alle andre investorer har skulle rette sig efter (ligebehandlingsprincippet) - men åbenbart gælder der ikke samme regler for By & Havn.

Når der dispenseres for principbestemmelser dannes der præcedens og det vil dermed blive sværere fremadrettet at afvise dispensation for overskridelse af højdegrænseplanet og bygningshøjden for de byggefelter der endnu ikke er bebygget. Det betyder i værste fald at bygningshøjden på 20m nu er ændret til 25m og at bestemmelsen om overholdelse af 1:1 reglen mod mindst én af siderne på en bygning nu ikke længere er gældende.

Vi vil derfor appellere til at BR som øverste organ for planmyndigheden i KK retter disse fejl - ikke ved en såkaldt *retlig lovliggørelse* men ved en *fysisk lovliggørelse* og at BR samtidig strammer op på sagsbehandlingen i TMF og ikke accepterer ubegrundede skøn og vurderinger, da en lokalplan jo netop er det lovgrundlag, som skal sikre, at der bliver bygget lovligt.

Det er TMFs opgave at forholde sig sagligt og neutralt til anmodninger om dispensationer og ændringer af lokalplaner. I de nævnte sager er det entydigt investor der favoriseres og man tager ikke hensynet til naboerne i betragtning - den naboretlige tålegrænse overskrides. TMF skal håndhæve lokalplanen - ikke dispensere fra den igen og igen og tillade anmodninger om ændringer af lokalplanen, der ikke er tilstrækkeligt undersøgt, oplyst og sagligt begrundet, og som bygger på et ulovligt grundlag.

HØRINGSSVAR VEDRØRENDE ÅRHUSGADEKVARTERET I NORDHAVN TILLÆG NR. 3 - LOKALPLANFORSLAG

OPRETTET

23. januar 2018

SVARNUMMER

28

INDSENDT AF

Metroselskabet

VIRKSOMHED / ORGANISATION

Metroselskabet

POSTNR.

2300

BY

København S

HØRINGSSVAR

Se venligst vedhæftede brev.

MATERIALE:

 [cr-x-3p-crn-2-0045.pdf](#)

Få nyt om høringer

> Abonnér



Københavns Kommune
Teknik- og Miljøforvaltningen
Byens Udvikling
Postboks 348
1503 København V

Att.: Tue Alstrup Avnby

Metro til Nordhavn. Metroselskabets bemærkninger til tillæg nr. 3 til lokalplan nr. 463 "Århusgadekvarteret i Nordhavn".

Kommunens sagsnr.: 2017-0287322

Metroselskabet har den 4. december 2017 modtaget offentlig høring af tillæg nr. 3 til lokalplan nr. 463 "Århusgadekvarteret i Nordhavn", Østerbro.

Lokalplantillægget tillader ændring i anvendelse, hvilket muliggør et større antal kollegie/ungdomsboliger i lokalplanområdet.

Metroselskabet skal henlede opmærksomheden på, at der i forbindelse med anlæg af Metro til Nordhavn er eksproprieret midlertidige arealer, og Selskabet vil have aktiviteter i området frem til ultimo 2019. Dette påvirker ikke lokalplantillæggets konkrete arealer, men kan have betydning for koordinering af fx trafik til og fra arbejdspladser.

Metroselskabet har ingen yderligere bemærkninger til den fremsendte høring.

Hvis kommunen har eventuelle spørgsmål til ovenstående, kan der rettes henvendelse til Metroselskabet, Areal & Rettigheder på mailadressen AR-3parts@m.dk.

Med venlig hilsen

Christine Hammer Jespersen

Metroselskabet I/S
Metrovej 5
DK-2300 København S
m.dk

T +45 3311 1700
E m@m.dk

2018-01-22

HØRINGSSVAR VEDRØRENDE ÅRHUSGADEKVARTERET I NORDHAVN TILLÆG NR. 3 - LOKALPLANFORSLAG

OPRETTET

23. januar 2018

SVARNUMMER

27

INDSENDT AF

Ida Juel Stephens

POSTNR.

2150

BY

Norhavn

HØRINGSSVAR

På borgermødet 22/1 2018 gennemgik Teknik- og Miljøforvaltningen (TMF) forslag til tillæg nr. 3 til lokalplan 463. Der blev udtalt kritik af den forvaltningsmæssige håndtering af planforslaget - bl.a. i forhold til den begrundelse tillægget bygger på. Der blev derfor spurgt til forvaltningens rolle i processen og man svarede at forvaltningen er "politikernes forlængede arm". Jeg håber på at Borgerepræsentationen vil minde forvaltningen om, at deres rolle som embedsmænd - ved ændring af en allerede vedtaget lokalplan - først og fremmest er at overholde de forvaltningsretlige regler og sikre at politikerne har et tilfredsstillende beslutningsgrundlag, således at deres afgørelse ikke kan betvivles. Nedenstående er fra "Kodeks for regler og normer for forvaltningens rådgivning og bistand til Borgerrepræsentationen, udvalgene, overborgmesteren og borgmestrene": "Kommunernes og de kommunale embedsmænds og lederes rolle i Det Danske Lokaldemokrati Embedsmændenes og institutionsledernes arbejdsopgaver En kommune er et forvaltningsorgan, hvis formål er at administrere lovgivningen. Men reglerne giver (i et omfang der varierer fra sagsområde til sagsområde) plads til politiske prioriteringer lokalt. Derfor er kommunen samtidig en politisk enhed. Kommunalbestyrelse (i Københavns Kommune Borgerrepræsentationen), udvalg og borgmester (i Københavns kommune: Overborgmesteren og borgmestrene) har følgelig to forskellige funktioner og de kommunale embedsmænd og institutionsledere har pligt til at bistå i varetagelsen af begge. Den ene består i at fastsætte de generelle rammer og mål for den kommunale virksomhed, herunder at udvikle nye politiske retningslinjer. Den anden går ud på at føre lovgivningen - som formidlet gennem kommunalbestyrelsernes beslutninger - ud i livet. Det er vigtigt for kommunalbestyrelsesmedlemmer og embedsmænd at være bevidste om, hvorvidt der handles i den ene eller den anden rolle, da der er forskel på de regelsæt, der skal følges. Den udførende rolle har stor vægt i kommunerne og er meget mere regelbunden end opgaven med politikudvikling, fordi man forvalter givne love og bevillinger og bl.a. skal overholde en række forvaltningsretlige regler. Hertil kommer, at embedsmænd og lederne, når de udfører en beslutning, alene skal rette sig efter det flertal, der har vedtaget den, mens de, når der forberedes nye beslutninger, skal sikre, at alle politiske grupper har et tilfredsstillende beslutningsgrundlag." Høringssvar vedlagt i vedhæftede fil.

MATERIALE:

 [hoeringsvar_lp_463.pdf](#)

Få nyt om høringer

> [Abonnér](#)

Høringssvar til forslag om tillæg nr. 3 til lokalplan 463, Århusgadekvarteret

Åbenhed om fejl.

Vi skal erkende, rette op på og lære af fejl.

Borgerrådgiveren, *Klar Ret*, oktober 2016, *Guide om regler og normer for ansatte i Københavns Kommune*.

Dette høringssvar er ikke et argument for at afvise studerende i Århusgadekvarteret - tværtimod ønsker beboerne i Århusgadekvarteret et mangfoldigt og dynamisk bykvarter med plads til alle - hvilket den eksisterende lokalplan også giver mulighed for, idet der kan bygges *indtil 100 kollegie- og ungdomsboliger*.

Høringssvaret tager udgangspunkt i at Teknik- og Miljøforvaltningen (TMF) ikke har overholdt deres forvaltningsretlige *undersøgelsespligt* i sagsbehandlingsprocessen frem til forslag til tillæg nr. 3, som dermed ikke er tilstrækkeligt oplyst. Forslaget er heller ikke sagligt begrundet og materialet fra TMF overholder ikke *sandhedspligten*.

Der er ydermere meget som peger på at anmodningen fra By & Havn har baggrund i økonomiske hensyn og at en godkendelse i så fald vil være på et ulovligt grundlag, da man ikke kan planregulere ud fra investors og grundejers økonomiske hensyn.

Borgerrepræsentationen (BR) bør derfor forkaste forslag om tillæg nr. 3 til lokalplan 463, Århusgadekvarteret, da BR på det foreliggende høringsgrundlag ikke kan træffe en gyldig afgørelse. Jeg vil appellere til, at BR overholder landets love (planloven, forvaltningsloven og bygningsreglementet) og KKs *Kodeks - for regler og normer for forvaltningens rådgivning og bistand til Borgerrepræsentationen, udvalgene, overborgmesteren og borgmesterene*, samt følger de forvaltningsretlige anvisninger i Borgerrådgiverens *Klar Ret*.

Økonomiske hensyn - sagen er ikke tilstrækkelig oplyst:

Der er stærke indicier for at By & Havns anmodning om en ændring af §3 stk 1 *Anvendelse* og §4 stk. 1 *Husdybder* har baggrund i økonomiske hensyn, idet købsaftalen af BF 1.24 er betinget af, at investoren NREP kan bygge flere end 100 kollegie- og ungdomsboliger.

I 2 tilfælde har NREP oplyst at UMEUS kollegieprojektet ikke kan realiseres inden for lokalplanens gældende anvendelsesbestemmelse om, at der kan bygges indtil 100 kollegie- og ungdomsboliger i Århusgadekvarteret.

1) I en artikel i Politiken (31.juli 2017) udtaler direktør for NREP Michael Helbo: *Vi kan ikke udtale os om salgsaftalen. Men kan sige overordnet, at vores nuværende koncept ikke kan gennemføres med 100 studieboliger.*

2) I et notat fra møde om BF 1.24 den 7/9-2017 mellem TMF og NREP, hvor man diskuterer *byggeriets kvaliteter* oplyser Steen Jønsson fra NREP at det ikke er *muligt at fjerne en hel fløj, da projektet ellers ikke kan realiseres.*

TMF har ikke har forfulgt disse oplysninger, men har ufortrødent fortsat processen med planregulering og har i forslaget om tillæg nr. 3 til lokalplan 463 ikke oplyst BR om risikoen for, at anmodningen bygger på et ulovligt grundlag. TMF har dermed ikke fulgt *undersøgelsesprincippet* og oplyst sagen tilstrækkeligt til at BR kan træffe en gyldig afgørelse.

Misvisende forslag - TMF overholder ikke sandhedspligten:

I *sagsfremstillingen* skriver TMF at *forvaltningen har vurderet det foreliggende projekts dagslysberegninger og vurderer, at alle dagslyskrav for opholdsrum kan overholdes...*

Ud fra den eksisterende lokalplans skyggediagrammer fremgår det imidlertid, at gårdrummet i den påtænkte kollegiebebyggelse intet lys får på noget tidspunkt af året eller dagen. TMFs vurdering af projektets dagslysberegninger synes dermed at være forkerte og det er ikke en formildende omstændighed at forvaltningen henviser til at dagslysf forholdene *vil skulle påvises i en kommende byggesag...*

Forhåbentlig mener BR ikke at studerende skal bo i utidssvarende boliger uden dagslys!

På s.7 i forslag til tillæg nr. 3 ses en visualisering af forslag til kollegieboliger. Illustrationen er fejlagtig idet passagen mellem The Silo og det planlagte kollegiebyggeri er afbilledet med træer og mennesker.

I virkeligheden er der i passagens sydlige ende mod Fortkaj bygget en P-elevator med bed foran - i midten er opført et teknikrum og et cykelskur - og mod Helsinggade i passagens sydlige ende er der opført et stort blomsterbed i beton og en trappenedgang med cykelparkering langs siden. Det betyder at der ikke kan køre biler gennem passagen, da der reelt set kun er et fortov.

TMF overholder således ikke *sandhedspligten* og videregiver urigtige og misvisende oplysninger i billedematerialet, der betyder at BR ikke kan træffe en gyldig afgørelse på baggrund af høringsmaterialet.

Den foreslåede kollegiebebyggelse består af korridorlejligheder, hvilket giver ekstra udfordringer i forhold til at sikre at bygningsreglementets kap. 5.1 vedr. *Brandforhold* overholdes: *Bygninger skal opføres, placeres og indrettes, så der opnås tilfredsstillende sikkerhed mod brand og mod brandspredning til andre bygninger på egen og på omkringliggende grunde. Der skal være forsvarlig mulighed for redning af personer og for slukningsarbejdet...*

I det foreslåede kollegieprojekt vil det ikke være muligt at køre en brandbil ind i passagen mellem The Silo og kollegiebebyggelsen og med et lille og hævet gårdrum på kun 11,9 x 17,45m (et gårdrum på kun 207 kvm til 271 boliger) er det tvivlsomt om der er *forsvarlig mulighed for redning af personer og for slukningsarbejdet...*

TMF burde have undersøgt de fysiske forhold på BF 1.24 og redegjort for, hvordan kollegieprojektet overholder brandsikkerheden inden forslaget sendes til behandling i TMU.

TMF overholder således ikke *undersøgelsespligten* og heller ikke *sandhedspligten*. TMF videregiver urigtige og misvisende oplysninger i billedematerialet, der betyder at BR ikke kan træffe en gyldig afgørelse på baggrund af høringsmaterialet.

Anmodning om ændring af anvendelse og husdybder - ikke tilstrækkeligt oplyst og sagligt begrundet:

I §1 *Formål* i den eksisterende lokalplan 463 står, at Århusgadekvarteret skal være et *funktionsblandet og bæredygtigt kvarter med parker og promenader som rammer for et aktivt og mangfoldigt byliv...en tæt og varieret bystruktur giver et godt mikroklima og gode solforhold i byrummene...oplevelsen af en grøn by styrkes med principper for beplantning i byrummene...i de lokale haver...samt grønne tage, facader og grønne byrum.*

Formålet i en lokalplan skal hænge sammen med principbestemmelserne, hvilket de også gør i den eksisterende lokalplan, idet der gennem muligheden for, at der kan opføres *indtil 100 kollegie- og ungdomsboliger*, sikres et *mangfoldigt byliv*.

Boligbebyggelserne i området er overvejende karrebebyggelse, hvor gårdrummene - gennem en husdybde på max. 12m for boliger sikrer, at højdegrænseplanet kan overholdes 1:1 mod mindst én af siderne, idet området er tæt bebygget med smalle stræder og kort afstand mellem husene.

§ 3, stk. 1 Anvendelsesbestemmelsen: Naboerne har spurgt TMF, hvorfor der i den eksisterende lokalplan står, at der kan bygges *indtil 100 kollegie- og ungdomsboliger*, men dette har TMF ikke kunnet redegøre for. TMF vurderer blot, at der er plads til yderligere 200 kollegieboliger idet Århusgadekvarteret er et større område end Sundmolen.

Det undrer os at TMF kan vurdere dette på så løst et grundlag idet der i By & Havns udgivelse: *Nordhavnen 2012, fra idé til projekt* på s-39 står følgende:

Århusgadekvarteret bliver en tæt men grøn bydel med en bebyggelsesprocent på 180. Det svarer til de tættest bebyggede bykvarterer i København...Bydelen får samtidig en overskuelig skala gennem udlæg af små byggefelter med mange mindre bebyggelser...

Det kunne derfor tænkes at begrundelsen for, at der kan bygges *indtil 100 kollegie- og ungdomsboliger* relaterer sig til, at området er karakteriseret ved *udlæg af små byggefelter*, hvor der kun er plads til *mindre bebyggelser*.

TMF har *ikke* undersøgt og oplyst sagen tilstrækkeligt og *ikke* vægtet, at en mulig forklaring på, at der kan bygges *indtil 100 kollegie- og ungdomsboliger* relaterer sig til byggefelternes størrelse og ikke til områdets størrelse. Det er derfor ikke en saglig begrundelse for en planregulering når TMF på s. 5 i høringsmaterialet skriver at: *Grundejer ønsker mulighed for at der kan etableres et kollegiebyggeri på hele ejendommen og ønsker derfor et øget antal kollegie- og ungdomsboliger.*

BF 1.24 var oprindeligt udlagt til erhverv - hvilket fremgår af *tegning nr. 2 - byggefelter, funktioner og opretholdelse* s.57 i den eksisterende lokalplan. Der er tale om et meget lille byggefelt, hvor der skal bygges min. 4000 kvm. Det foreslåede kollegiebyggeri vil blive på 8500 kvm. hvilket er mere end det dobbelte. Det foreslåede kollegiebyggeris vestvendte fløj (mod Dunkerquegade) overholder ikke højdegrænseplanet 1:1 mod mindst en af siderne idet The Silo overskrider højdegrænseplanet mod øst og Kronløbshuset på 20m overskrider højdegrænseplanet mod vest, da Dunkerquegade kun er 12m bred.

Ydermere er det som tidligere nævnt umuligt for redningskøretøjer at køre ind i passagen mellem The Silo og det planlagte kollegiebyggeri, hvorfor der bør etableres en brandvej mod øst. Derfor vil kollegiebebyggelsen ikke kunne realiseres uden der ændres radikalt på forslaget. Dette har Lokaludvalg Østerbro ligeledes anført i deres interne høringsvar, som TMF har valgt at se bort fra dette i forslaget om tillæg nr. 3.

§ 4, stk. 1 Husdybden: Naboerne har bedt TMF om at undgå åbne tagterrasser på kollegiebyggeriet af hensyn til støjgener, idet der i projekt materialet oplyses, at fællesarealerne, herunder tagterrasserne, kan bruges til at holde *fester og festivaler*. TMF har i den forbindelse oplyst naboerne om, at man ikke kan planregulere ud fra bygningens indre design. Det undrer os derfor at TMF på s. 5 i høringsmaterialet begrundet en øget husdybde på 13,8m med, at det giver mulighed for at *lave et kollegium med boliger til begge sider af en gang centralt i bygningen* - denne begrundelse kan ikke bruges da der ikke kan planreguleres ud fra bygningens indre design.

Både anvendelsesbestemmelsen, husdybder og regler om højdegrænseplan er bærende principper i et tæt bebygget område som Århusgadekvarteret, som TMF burde håndhæve istedet for at forsøge at ændre på dem med tvivlsomme og usaglige begrundelser.

Ydermere har TMF pligt til at tage hensynet til naboerne i betragtning og vurdere hvad naboerne med rimelighed kan forvente i forhold til en så markant ændring af lokalplanen.

Naboerne har købt boliger i et nybyggerkvarter, hvor den eksisterende lokalplan angiver at BF 1.24 ikke skal anvendes til beboelse, men tværtimod er udlagt til erhverv og en ændring fra 100 - 300 kollegieboliger i området (med 271 placeret på BF 1.24) mener vi er en klar overtrædelse af den naboretlige tålegrænse.

Ulovligt byggeri i Århusgadekvarteret - STAY og P-huset Lüders:

TMF skriver i høringsmaterialet s. 5 at: *De øvrige generelle bestemmelser for samlet byggerummelighed, boliger, højder, højdegrænseplaner og trafik i lokalplan nr. 463 med tillæg 1-2 vil også være gældende for tillæg 3.*

I byggetilladelse for STAY og P-huset Lüders er der imidlertid givet ulovlige dispensationer for både **§ 6 stk. 4** (STAY - højdegrænseplanet) og **§ 6 stk. 4** (P-huset Lüders - højden).

Når TMF meddeler ulovlige dispensationer i byggetilladelse er der således ikke nogen garanti for, at der ikke også i forhold til det planlagte kollegiebyggeri vil blive givet en ulovlig byggetilladelse med dispensation for overskridelse af højdegrænseplanet - hvis BR skulle finde på at godkende forslag om tillæg nr. 3 til lokalplan 463.

I byggetilladelsen for STAY gives følgende begrundelse for dispensation:

Vedrørende bebyggelsens højde og dybde. Der søges nærmere bestemt dispensation fra krav om, at nybyggeri skal have et højdegrænseplan på 1, x afstanden til anden bebyggelse. Center for Byplanlægning kan meddele dispensation fra bestemmelsen.

Kommunen kan dispensere fra bestemmelserne i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er strid med principperne i lokalplanen (jf. planlovens § 19, stk. 1). Det er ikke nødvendigt at foretage en forudgående naboorientering, når vi skønner, at den vil være af underordnet betydning (jf. planlovens § 20, stk. 2). Vi skønner, på baggrund af ovennævnte kommentarer til dispensationerne, at det ansøgte er af underordnet betydning for naboer, idet der ikke umiddelbart er naboer og, at Århusgadekvarteret er et nyt samlet udviklingsområde i Nordhavnen.

Som tidligere nævnt er § 6 stk. 4 et bærende princip i lokalplanen som alle andre bebyggelser har skullet overholde af hensyn til at sikre ordentlige dagslysforhold. Der kan således ikke dispenseres for dette og STAY er derfor et ulovligt opført byggeri.

Derudover har STAY nogle såkaldte *udkragninger* fra 2. sal, der overskrider byggelinjen med 2m og dermed øger etagemetrene (det er etagemetrene som By & Havn fastsætter prisen på byggefelterne ud fra). Dette forhold er ikke nævnt i byggetilladelsen som en overskridelse af lokalplanen, men der er ikke nogen andre bygninger i Århusgadekvarteret, som er bygget med lignende *udkragninger*, der går ind over byggelinjen, så dette er ulovligt, jf. § 6 stk. 7, og burde være påpeget i byggetilladelsen.

§ 6, stk 7. Facade- og byggelinjer: *Med undtagelse af bygninger på felterne med bygninger der skal opretholdes... skal ny bebyggelse opføres i princippet som en sluttet bebyggelse... Bebyggelsens stueetage skal indenfor hver enkelt facadestrækning punktvis trækkes indtil 3 m tilbage fra facadelinjen...*

Århusgadekvarteret er typisk præget af smalle gaderum, hvor der ikke er plads til fremrykninger af stueetagens facade, og hvor variation må ske ved punktvis at trække facaden tilbage.

De såkaldte *udkragninger* i 6m højde er *fremrykninger* og selvom de ikke ligger i gadeplan kan man ud fra formuleringen i § 6, stk. 7 om *smalle gaderum* forestille sig at *fremrykninger* højere oppe i facaden betyder, at den i forvejen meget korte afstand til The Silo bliver endnu kortere fra 2.sal og oppefter, og dermed giver uacceptable indsigtsgener for naboerne i The Silo (der bor permanent i deres lejligheder, hvor STAY er et lejlighedshotel med korte udlejningsperioder). Facadevariationen i STAY er udført med *fremrykninger*, selvom der i lokalplanen står at variation skal ske punktvis ved at trække facaden tilbage.

De såkaldte *udkragninger* nævnes dog kun med 3 linjer i byggetilladelsen - uden skelen til at byggelinjen højere oppe er overtrådt med 2 m - med følgende ordlyd:

Da alle udkragninger og altaner er omkring 6 m oppe og mobilsug er placeret efter aftale med vejmyndigheden, er der ikke andre betingelser end ovennævnte stk. 17.

I byggetilladelsen for P-huset gives følgende begrundelse for dispensation:

Center for Byplanlægning kan meddele dispensation fra bestemmelsen. Baggrunden er, at der med projektet er lagt stor vægt på, at udformningen af parkeringshuset fremstår tilpasset Århusgadekvarterets særlige egenart og bygningsarkitektur i øvrigt.

Den begrænsede forøgelse af bygningshøjden, vurderes ikke at få væsentlig betydning for lys- og skyggeforhold for den omgivende bebyggelse, på grund af de omkringliggende bygningers indbyrdes afstande, beliggenhed og højder. Samlet set vurderes det, at en varieret bygningsarkitektur med en tydelig begrønning, forskellige funktioner og oplevelser gør, at projektet for parkeringshuset tilpasser sig den øvrige bebyggelse i Århusgadekvarteret. Der dispenseres således til, at parkeringshuset kan opføres i indtil 24,75 m højde.

Kommunen kan dispensere fra bestemmelserne i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen (jf. planlovens § 19, stk. 1, jf. lokalplanens § 17 "Kommentarer af generel karakter").

De indkomne høringssvar fra naboerne påpeger alle, at en dispensation, der muliggør en forøgelse af højden giver indsigtsgener, påvirker lysforholdene og fratager nogle lejligheder dyrt betalt udsigt.

Høringssvaret fra Østerbro Lokaludvalg betegner en dispensation som tragisk og påpeger følgende: *I lokalplanen understreges det at princippet om de 20m høje bygninger spillede sammen med 1:1 forhold mellem højden på, og afstanden mellem bebyggelserne. Ud fra de skyggediagrammer*

lokalplanen indeholder, bedømmer fagudvalget at en forøgelse af bygningshøjden med 25% er en så markant afvigelse fra lokalplanens principper at dette ikke burde omfattes af en dispensation, og at en sådan forhøjelse ikke gavner Århusgadekvarteret.

På trods af naboernes indsigelser og lokaludvalgets bemærkninger vedtager TMU på udvalgsmødet 25/4 2015 at give dispensation. TMF har ikke fulgt sin vejledningspligt overfor TMU om, at der ikke er hjemmel i planloven til at give dispensation, da der ikke kan dispenseres fra en principbestemmelse. § 6, stk. 4 er jo netop en principbestemmelse som planregulerer, hvordan der kan bygges i Århusgadekvarteret - og som alle andre investorer har skulle rette sig efter (ligebehandlingsprincippet) - men åbenbart gælder der ikke samme regler for By & Havn.

Når der dispenseres for principbestemmelser dannes der præcedens og det vil dermed blive sværere fremadrettet at afvise dispensation for overskridelse af højdegrænseplanet og bygningshøjden for de byggefelter der endnu ikke er bebygget. Det betyder i værste fald at bygningshøjden på 20m nu er ændret til 25m og at bestemmelsen om overholdelse af 1:1 reglen mod mindst én af siderne på en bygning nu ikke længere er gældende.

Vi vil derfor appellere til at BR som øverste organ for planmyndigheden i KK retter disse fejl - ikke ved en såkaldt *retlig lovliggørelse* men ved en *fysisk lovliggørelse* og at BR samtidig strammer op på sagsbehandlingen i TMF og ikke accepterer ubegrundede skøn og vurderinger, da en lokalplan jo netop er det lovgrundlag, som skal sikre, at der bliver bygget lovligt.

Det er TMFs opgave at forholde sig sagligt og neutralt til anmodninger om dispensationer og ændringer af lokalplaner. I de nævnte sager er det entydigt investor der favoriseres og man tager ikke hensynet til naboerne i betragtning - den naboretlige tålegrænse overskrides. TMF skal håndhæve lokalplanen - ikke dispensere fra den igen og igen og tillade anmodninger om ændringer af lokalplanen, der ikke er tilstrækkeligt undersøgt, oplyst og sagligt begrundet, og som bygger på et ulovligt grundlag.

Mvh.

Ida og Paul Stephens, Dunkerquegade 1, 2150 Nordhavn

HØRINGSSVAR VEDRØRENDE ÅRHUSGADEKVARTERET I NORDHAVN TILLÆG NR. 3 - LOKALPLANFORSLAG

OPRETTET

23. januar 2018

SVARNUMMER

26

INDSENDT AF

Rasmus Kjær Slot

VIRKSOMHED / ORGANISATION

Danske Studerendes Fællesråd

POSTNR.

1150

BY

København K

HØRINGSSVAR

Find venligst Danske Studerendes Fællesråds høringssvar vedhæftet.

MATERIALE:

 [hoeringssvar_vdr._forslag_til_tillaeg_nr._3_til_lokalplan_nr._463.pdf](#)

Få nyt om høringer

> Abonnér

Høringssvar vdr. tillæg nr. 3 til lokalplan nr. 463

Danske Studerendes Fællesråd har med interesse læst forslag til tillæg nr. 3 til lokalplan nr. 463 i Københavns Kommune.

I København eksisterer en udbredt og akut boligmangel for studerende. Særligt boliger som er betalelige set i forhold til SU-stipendiet er noget der er udbredt mangel af i København.

Ifølge Dansk Byggeri manglede der ved studiestarten 2017 ca. 8.500 studievenlige boliger i Københavns Kommune¹. Samtidig viser analyser foretaget af Analyse og Tal for Danske Elever og Studerendes Kollegieråd at 65% af studerende vurderer at "samlede månedlige boligudgifter "Meget Vigtige" når en bolig vurderes hvorimod kun 16% vurderer at "Størrelse" er "Meget Vigtigt"².

Først og fremmest støtter Danske Studerendes Fællesråd fuldt og helt op om formålet med lokalplantillægget. Danske Studerendes Fællesråd mener at dét at øge loftet for mængden af ungdoms- og kollegieboliger indenfor området for lokalplan 463 fra 100 til 300 er en ubetinget forbedring for unges forhold i Københavns kommune.

Det konkrete byggeprojekt som ligger til grund for grundejers ønske om et tillæg til lokalplanen tilfredsstiller derudover et behov blandt de boligsøgende i Københavns Kommune som Danske Studerendes Fællesråd vurderer ikke i tilstrækkelig grad er opfyldt i dag.

Mellem 50 og 60% af unge under 24-årig finder det attraktivt at bo på kollegier hvor der opbygges en social relation til de andre beboere³. Sammenholdt med vigtigheden af størrelsen på den samlede boligudgift som skitseret ovenfor forsøger grundejer med projektet at tilfredsstille flere af de behov vi som studerende har og som i særlig grad mangler i det nuværende udbud af boliger i Københavns Kommune.

I forbindelse med høringen har lokaludvalget fremhævet den holdning at der er et manglende lysindfald på de nederste etager af ejendommen.

I forhold til denne anke vil vi fremhæve forvaltningens egen vurdering om at dette ikke viser sig problematisk. Danske Studerendes Fællesråd mener selvfølgelig at krav til lysindfald m.v. bør overholdes, men vil igen fremhæve den store vigtighed af den samlede boligudgift for os som studerende.

Hvis man unødigt tvinger grundejer til at opføre færre boliger i byggeriet vil den samlede boligudgift med al sandsynlighed stige hvilket vil lide de studerende til last.

På vegne af Danske Studerendes Fællesråd

Rasmus Kjær Slot
Levevilkårspolitisk Næstformand

¹ Dansk Byggeri 2017, Intens kamp om studieboligerne, J-nr. 211808/2318790

² Danske Elever og Studerendes Kollegieråd 2016, Boligundersøgelsen 2016, s. 18

³ Ibid. s. 30

Tlf.: 28194502

HØRINGSSVAR VEDRØRENDE ÅRHUSGADEKVARTERET I NORDHAVN TILLÆG NR. 3 - LOKALPLANFORSLAG

OPRETTET

22. januar 2018

SVARNUMMER

25

INDSENDT AF

Jacob Skov

POSTNR.

2100

BY

Nordhavn

HØRINGSSVAR

Jeg er imod. Mest fordi at det er en væsentlig ændring af forhøje antallet af kollegie-beboere fra 100 til 300. Jeg ser det som et tillidsbrud mod mellem Københavns Kommune og de beboere der har købt ind på den oprindelige lokalplan. Dbh. Jacob

Få nyt om høringer

> Abonnér

HØRINGSSVAR VEDRØRENDE ÅRHUSGADEKVARTERET I NORDHAVN TILLÆG NR. 3 - LOKALPLANFORSLAG

OPRETTET

22. januar 2018

SVARNUMMER

24

INDSENDT AF

Lars Wincentzen

POSTNR.

2150

BY

Nordhavn

HØRINGSSVAR

Vi er stærkt bekymret for retsikkerheden med den foreslåede lokalplansændring. Vi har købt lejlighed i naboejendommen til byggefelt I:24 under den forudsætning, at vi kan stole på den information, som er tilgængelig. I marts 2015, hvor vi købte, var det under forudsætning, at der skulle bygges erhverv på grunden. Da By&Havn ikke kunne sælge grunden (for høj pris) til erhverv skiftes der taktik og der forsøges nu at presse knap 300 unge ind i et ikke tidsvarende og uprøvet Kollegieprojekt. Vi forventer mange støjsener og et kaos med cykler og fester på store tagterrasser, hvilket vi er stærkt utilfredse med. Vi vil gerne at der foretages en undersøgelse omkring, hvordan disse forhold vil påvirke nærmiljøet. Vi er ligeledes stærkt tvivlende på om projektet generelt overholder alle regler for fx højdegrænseplanet mm, og vi kan desværre allerede nu se, hvor tæt bebyggelserne kommer til at ligge, og at bydelen mangler offentligt frirum.

Få nyt om høringer

> Abonnér

HØRINGSSVAR VEDRØRENDE ÅRHUSGADEKVARTERET I NORDHAVN TILLÆG NR. 3 - LOKALPLANFORSLAG

OPRETTET

21. januar 2018

SVARNUMMER

23

INDSENDT AF

Søren Bilde

POSTNR.

2150

BY

Nordhavn

HØRINGSSVAR

Jeg kan på ingen måde støtte ændringen af den lokalplan, som vi har købt ind i og man som borger bør kunne forvente, er så gennemtænkt, visionær og langsigtet at den ikke skal ændres. Det er ikke rimeligt, at By & Havn sælger drømme om de nye grønne klimakvarterer, som så bliver ændret hver gang det viser sig, at der kan tjenes flere penge på bekostning af de beboere, der allerede er flyttet ind i kvarteret. Dét er at sælge katten i sækken og gøre grin med de mennesker, som er med til at bygge og forme området. Hvorfor er det altid beboerne der skal vige for entreprenørernes ønsker og ikke omvendt. Vi er mange beboere der gerne vil have mere grønt og mere plads i Nordhavn i stedet for mere beton - ligesom I selv har beskrevet i lokalplanen, som I kalder "en grøn bydel" - Dét passer jo ikke! her er kun grønt på tagene og så nogle små træer. Her er jo stort set ingen skraldespande eller et toilet på Konditaget/P-huset Lüders, som om sommeren vrimler med crossfit hold der forsøger, at løbe uden om hinanden og børn der benytter faciliteterne. Hvis man inviterer hele byen til Nordhavn året rundt, så kunne man i det mindste sørge for, at faciliteterne er til det, så vi ikke har børn og crossfit hold der skal lade vandet i buskene ... øhh... på betonen. Måske man skulle se mere på, at fokusere mere på optimering af området i stedet for hvordan man kan optimere profitten. Lad da endelig de 100 studerende flytte ind som man har vurderet i lokalplanen ville være et passende antal i forhold til kvarteret, men de skal da ikke bo i små tidsvarende celler på 10-12 m2 uden lys, toilet og bad. Men i tidsvarende studielejligheder, hvor der også er plads til kæresten, og som svarer overens med dem der er beskrevet i lokalplanen på 25-50 m2 og selvfølgelig med plads til handicappede på hele kollegiet og ikke kun dele af det. Dét kollegie der er tegnet nu, har ifølge entreprenøren selv, kun 2% dagslys i 50% af lejlighederne og en "gård" som er så lille, at der på det ene led kun er 10-12 meter. Hvis man absolut vil lave en tredobling af et kollegie, hvor der skal være plads til arrangementer og koncerter på tagterrasserne, så kunne man jo lave et campusområde ved den internationale skole sammen med en svømmehal, som jo er meget savnet i denne del af Københavns Kommune og give de unge plads til at udfolde sig uden at høre på de sure børnefamilier. Det er jo i øvrigt pudsigt, at man efter kl. 23.00 ikke må opholde sig på Konditaget, men man lægger op til et kollegie, med måske Københavns største tagterrasser, hvor der må være koncerter/arrangementer midt imellem boligblokke der vrimler med børnefamilier. Skal Distortion så rykke til Københavns største rooftop afterparty hver sommer? Kom nu, der må gerne være unge studerende, men det skal være under rimelige forhold både for dem og os, så vi får en god start og godt naboskab og så skal det være uden at gå på kompromis med lokalplanen. Dét er muligt ...

HØRINGSSVAR VEDRØRENDE ÅRHUSGADEKVARTERET I NORDHAVN TILLÆG NR. 3 - LOKALPLANFORSLAG

OPRETTET

20. januar 2018

SVARNUMMER

22

INDSENDT AF

Per Lauritzen

POSTNR.

2150

BY

Nordhavn

HØRINGSSVAR

Jeg er imod at man ændrer en lokalplan, der allerede er gået mange tanker og forhandlinger ind i. Dvs. byg kontor el. 100 ungdomsboliger - det er underordnet, så lang tid at man forholder sig til den gældende lokal plan. Allerhelst så jeg lidt flere grønne områder - denne byggegrund har stort set ingen sol - så det vil da heller ikke være rart at skulle bo i evig skygge - ved derfor at den oprindelig så ud til at være planlagt til kontor byggeri.

Få nyt om høringer

> [Abonnér](#)

HØRINGSSVAR VEDRØRENDE ÅRHUSGADEKVARTERET I NORDHAVN TILLÆG NR. 3 - LOKALPLANFORSLAG

OPRETTET

19. januar 2018

SVARNUMMER

21

INDSENDT AF

Thomas Baastrup Piper

POSTNR.

2150

BY

NORDHAVN

HØRINGSSVAR

Generelt er jeg for at der bygges ungdomsboliger/kollegium i det nye Nordhavnskvarter. Jeg er tilhænger af, at Nordhavn skal være rummende og dynamisk. Jeg er bestemt ikke tilhænger af den foreslåede lokalplansændring. Jeg er af den opfattelse, at byggegrunden initialt var tiltænkt erhverv. Nu er der blevet planlagt et fint middelstort kollegium i første række til vandet med plads til 100 heldige studerende, hvilket er tilforladeligt. Men at tredoble størrelsen af kollegiet, så der bliver plads til næsten 300 studerende, er ikke acceptabelt. Der må være så mange nye byggegrunde i de næste Nordhavns etaper, der fint kan rumme store kollegier. At presse et stort byggeri ned på en relativt lille byggegrund, og dermed ændre det tiltænkte arkitektoniske udseende af området, er bare ikke i orden. Private lejlighedskøbere har købt deres drømmeboliger velvidende at de ville blive naboer til erhverv / et mindre kollegium. Hvis ændringen træder i kræft vil dette unægteligt medføre mere larm og støj. Jeg er selv ung, og kender fint til hvor ofte der er mulighed for fest på de Københavnske kollegier. Jo større kollegier, desto vildere fester. Et kollegium med plads til 277 beboere nærmer sig størrelsen af hhv Rigshospitalets Kollegium og Egmont Kollegiet, hvor der næsten dagligt er fester. Det synes jeg ikke, at man kan byde tilflytterne på Nordhavn, der har haft andet i vente. Som jeg skriver, er jeg selv ung, og forstår at der er boligmangel i København, men der må findes andre løsninger. Jeg er meget bekymret for, at hvis By og Havn I/S, der ejes af Københavns Kommune (95%) og Staten (5%), kan få gennemtvunget denne lokalplansændring ved Københavns Kommunes Teknik- og Miljøforvaltning, så er der ikke grænser for, hvad der ellers kan ændres i lokalplanerne. Jeg er temmelig sikker på at By og Havn I/S, nok har samme interesser som Københavns Kommune jf. ejerskabet. Jeg er dog ikke sikker på, at en privat grundejers sagsbehandling ifm. en lige så stor byggetilladelsesudvidelse overhovedet ville blive foreslået som en lokalplansændring. Opsummerende er jeg for boliger til unge i København. Jeg er dog meget imod lokalplansændringer, der helt sikkert vil komme naboer og områdets beboerne til gene i form af mere støj. Lokalplanerne er vel til for at man blandt andet kan kende til udviklingen i det lokalområde, man fx tiltænker at købe sig en bolig. Hvis denne lokalplansændring træder i kræft, tænker jeg at Teknik- og Miljøforvaltningen kan forvente mange klager.

Få nyt om høringer

12/2/2018

> Abonnér

Svar til: 2017-0287323 af: Thomas Baastrup Piper

HØRINGSSVAR VEDRØRENDE ÅRHUSGADEKVARTERET I NORDHAVN TILLÆG NR. 3 - LOKALPLANFORSLAG

OPRETTET

19. januar 2018

SVARNUMMER

20

INDSENDT AF

Henrik Berger

POSTNR.

2150

BY

Nordhavn

HØRINGSSVAR

NEj tak til kollegie/ungdomsbolig byggeri i Nordhavn Århusgadekvarteret. Det er forrykt og manglende respekt at ville foretage en så radikal ændring af forudsætningerne for alle, der har købt projektlejlighed i Århusgadekvarteret. Der er allerede trangt nok i forvejen! Det giver ingen mening overhovedet.

Få nyt om høringer

> [Abonnér](#)

HØRINGSSVAR VEDRØRENDE ÅRHUSGADEKVARTERET I NORDHAVN TILLÆG NR. 3 - LOKALPLANFORSLAG

OPRETTET

19. januar 2018

SVARNUMMER

19

INDSENDT AF

Per Steemann Nielsen

POSTNR.

2150

BY

Nordhavn

HØRINGSSVAR

Se venligst vedhæftede dokument dateret 19 januar 2018

MATERIALE:

 [indsigelse_nordhavn_19_januar_2018_2.pdf](#)

Få nyt om høringer

> Abonnér

Nordhavn 19. januar 2018.

Undertegnede kan ikke acceptere tillæg nr. 3 til lokalplan af 27 november 2017 med følgende indsigelser og forslag:

1. Jeg købte bolig i Kronløbshuset i sommeren 2014 under de forudsætninger at der kun blev bygget 90 ungdomsboliger på denne grund. Oprindeligt stod der ar der skulle opføres erhvervsbyggeri på denne grund, så jeg vil bede om en begrundelse for denne ændring fra erhverv til ungdomsboliger.
2. En udvidelse fra 90 ungdomsboliger til 270 kollegieboliger er en væsentlig og uacceptabel ændring til den oprindelige lokalplan. Samtidigt er en øget husdybde på op til 13,8m, ændrede højde/sigtelinje forhold til nabobygninger samt størrelsen af huset uacceptable ændringer.
3. Cykel parkering er nævnt som den generelle gældende for Nordhavn området som beskrevet i cykelparkeringsnormen paragraf 9, stk. 6. De 270 kollegie beboer vil i gennemsnit have 1,5 cykel inkl. besøgende, hvilket medfører ca. 400 cykler omkring kollegiet. Cyklerne vil blive parkeret / smidt overalt som man kan se ved andre kollegier eller ved togstationer. Dette vil medføre store gener for os beboer her i Nordhavn og vil være uacceptabelt. Jeg kunne godt tænke mig at vide hvordan Teknik og Miljø vil løse dette problem?
4. Støjforholdene vil også blive væsentlig større grundet ændringen fra 90 ungdomsboliger til 270 kollegie værelser. Det vil være til stor gene for de omkringliggende beboere da de alle bygninger kommer til at ligge meget tæt sammen. Her tænkes på fest og evt. festivaler som vil finde sted primært i tidsrummet torsdag til søndag. Hvordan vil Teknik og Miljø sikre et minimalt støjniveau så vi andre beboer ikke bliver unødigt generet?
5. Der vil være stor sandsynlighed for, såfremt kollegiebyggeriet bliver gennemført, at de omkringliggende boliger vil blive sværere at sælge samt at salgsprisen med stor sandsynlighed falder væsentligt. Hvordan vil Teknik & Miljø, By og Havn eller KBH. Kommune økonomisk kompensere de nuværende beboere for dette, idet den oprindelige lokalplan bliver væsentligt ændret med det nye forslag?
6. Et alternativt forslag til det foreslåede kollegiebyggeri er at flytte dette over ved siden af den nye Internationale skole. De studerende har ikke langt over til Århusgade samt Sandkaj hvor der er butikker, cafeer mv. Har teknik og Miljø undersøgt denne løsning, ellers er mit forslag at undersøge dette som en god alternativ løsning.
7. Selv om byggeriet af kollegie værelser på den foreslået grund i mellem Kronløbshuset og The Silo droppes, samtidigt med at I alligevel godkender resten i tillæg 3 til lokalplanen, ser jeg at det giver jer mulighed for at bygge kollegieværelserne på en anden grund uden at spørge os beboer senere. Er dette korrekt forstået og påtænker I dette?

Med venlig hilsen

Per Steemann Nielsen, Helsinkigade 23, 2 th, 2150 Nordhavn.

HØRINGSSVAR VEDRØRENDE ÅRHUSGADEKVARTERET I NORDHAVN TILLÆG NR. 3 - LOKALPLANFORSLAG

OPRETTET

18. januar 2018

SVARNUMMER

18

INDSENDT AF

Anette Friis Jakobsen

POSTNR.

2150

BY

Nordhavn

HØRINGSSVAR

Jeg synes det er en god ide at der bygges ungdomsboliger/kollegium på grunden mellem Kronløbshuset, The Silo og Frihavnstårnet. Er tilhænger af mangfoldighed og mener at unge mennesker vil skabe liv og dynamik i kvarteret. Desuden er der ingen tvivl om at der er alvorligt brug for flere boliger til unge studerende i København. Jeg synes ligeledes det er en rigtig god ide at overholde lokalplanen, i dette tilfælde nr 463. Derfor er jeg imod tillæg nr 3, som betyder at antallet af ungdomsboliger/kollegieværelser ændres fra 100 til 270. Byggefeltet er lille og på 2 af siderne omkranset af væsentligt højere bygninger og kan i mine øjne ikke bære så mange beboere. Desuden overholdes byggebredden ikke. Mange af os der allerede bor her har købt med udsigt til at der ville komme erhverv på grunden. Jeg synes ikke det er i orden at ændre den præmis, først fra fra erhverv til kollegium med plads til 100 og dernæst til 270. Med de beskrevne fælles udearealer på taget kan jeg frygte at lyden bliver et problem i sommerhalvåret. 'Fællesskab København' står ifølge lokalplanen for: en levende by, en by med kant og en ansvarlig by. Det vil jeg opfordre til at Københavns kommune vil bestræbe sig på at leve op til, i særdeleshed det sidste. En ansvarlig by, en by man kan stole på. En by der lytter og ikke gennemfører beslutninger/anvendelsesændringer på trods.

Få nyt om høringer

> Abonnér

HØRINGSSVAR VEDRØRENDE ÅRHUSGADEKVARTERET I NORDHAVN TILLÆG NR. 3 - LOKALPLANFORSLAG

OPRETTET

17. januar 2018

SVARNUMMER

17

INDSENDT AF

KS

POSTNR.

2150

BY

Nordhavn

HØRINGSSVAR

Jeg er meget bekymret over den potentielle udsigt til, at få et kæmpe-kollegie som umiddelbar nabo. Jeg vil lade jurister, arkitekter og andre eksperter give deres professionelle input til, hvorfor byggeriet er uacceptabelt. Her vil jeg beskrive min helt personlige oplevelse af processen og af prospektet. Det bliver en lang personlig beretning og jeg gør mig egentlig ikke forhåbning om at nogen vil læse det – nok allermindst myndighedspersoner og beslutningstagere. Men om ikke andet, så får jeg luft. For 2 år siden boede jeg i en lille 2 værelses lejlighed på Østerbro med min mand og min datter der dengang var 4 år. Egentlig var vi vokset ud af lejligheden for længst, men tiderne var hårde og det var ikke sådan lige at komme videre. Det var nu ikke den trange plads der var det største problem for mig, men det faktum at vi var de eneste i ejendommen der havde børn og at alle vore umiddelbare naboer var unge studerende. I vennekredsen var det en stående joke, at vi boede på forældrekøbsvej nr. 30. I en alder af 32 år, var jeg blevet den sure gamle dame i opgangen der konstant klagede over støj, for selvfølgelig var spædbørns puttetid og middagslure ikke noget der fyldte meget i mine naboers univers. Jeg kunne godt råbe og skriges om "plads til børn", "mangfoldighed" og "gensidig respekt" men virkeligheden var bare, at de levede et helt andet liv. Præcist som mit eget liv havde været 10 år tidligere var de måske til undervisning tre dage om ugen, havde selvstudier på læsesale og biblioteker, og når de kom hjem samledes de med vennerne til game-station på max volumen eller med veninderne til fed musik og dans på bordende. Der blev røget igennem, der blev drukket og sunget og festet og holdt øl-stafet i gården og kysset i opgangen. Ordensreglementet sagde at man ikke måtte støje efter kl. 22.00. Selv hvis det var blevet overholdt var det uden værdi for mig, for min datter skulle jo sove kl. 19.00. Jeg håber de ser tilbage på nogle gode ungdomsår, - ligesom jeg selv gør. For det var jo ikke dem der var noget i vejen med, det var mig der var malplaceret. Vi måtte videre. Heldigvis fik vi mulighed for at købe en billig projektlejlighed i Nordhavn (det var før prisernes himmelflugt). Det var et sats selvfølgelig, men vi gjorde meget ud af at læse lokalplanen og i det hele taget orientere os om hvorvidt det blev et børnevenligt kvarter. På baggrund af dette, valgte vi at slå til. Vi solgte lejligheden på Østerbro og boede hos familie, indtil vores nye lejlighed endeligt stod færdig for 1 ½ år siden. Vi fortryder ikke et sekund. Vi elsker at bo tæt ved vandet. Vi har i mellemtiden fået en lille søn (som ikke bliver forstyrret i sin søvn) og min datter har masser af gode legekammerater i kvarteret. Imens byggerierne skød op omkring os, var der stille på nabogrunden l.24 som havde været udlagt til erhverv. Vi havde i lang tid kunnet se, at grunden ikke blev solgt og spekulerede over hvad man mon ville finde på. For ca. et halvt år siden, begyndte der i nabolaget af svirre rygter om, at man ville bygge et gigantisk kollegie med bitte-små værelser og mulighed for at installere op til 277 studerende. Vi regnede med at det var lokalsamfundets sædvanlige tendens til at blæse et par høns op til elefanter, for det kunne jo ikke passe! Men det gjorde det. Det var ikke blot nogle tanker

man havde gjort sig i By og Havn. Af aktindsigten kunne vi se, at man var kommet meget langt i processen, uden at vi som naboer var blevet hørt. By og Havn havde faktisk allerede solgt grunden til investorerne og nu regnede man med at det ville være en detalje at få dispensation? for lokalplanen. På et beboermøde der blev holdt efter at grunden var solgt, sagde repræsentanter for By og Havn selv, at de regnede med at få dispensation til gennemførelse af projektet der blev præsenteret som "ambitiøst" og "nytænkende" Herefter blev naboerne til? projektet aktive. En underskriftindsamling om "Respekt for Lokalplanen" kom op på 300 underskrifter og bestyrelserne i de? omkringliggende ejendomme gik sammen om en indsats for at klarlægge hvad der var op og ned. Vi blev mødt af et tilsvarende større spin-apparat der nu anklagede os for at være u-mangfoldige. Jeg vil i den forbindelse gerne benytte lejligheden til at aflive et par myter: 1) Som? modstander af det fremlagt kollegiebyggeri på BF I.24, er jeg også modstander af mangfoldighed. Forkert! Jeg ønsker mig langt, langt flere? almennyttige boliger i Nordhavn og jeg mener også at der er plads til flere studerende. Jeg mener at et ægte mangfoldighedsskabende og? bæredygtigt byggeri på BF I.24, ville være en blanding af værdige almennyttige familieboliger, ungdomsboliger og sociallovsboliger. Det er? muligvis ikke en lige så god business case, som at presse op til 277 studerende ind på alt for lidt plads – men det ville være det rigtige at? gøre! 2) Som modstander af det fremlagte kollegieprojekt på BF I.24, er jeg også modstander af studieboliger i Nordhavn. Forkert! Der? findes rigtig mange byggefelter i Nordhavn. Der er således rig mulighed for indtænke et kollegiebyggeri på en egnet grund uden at bryde? med planløsningerne. Hvis antallet af studieboliger i Århusgadekvarteret skal presses over de 100 som planløsningen for nuværende tillader,? så bør man sikre en tilstrækkelig spredning. 277 studerende på en så lille grund som BF I.24, med så små boliger og så lidt afstand til de? omkringliggende boliger er dømt til at skabe konflikter. Storkollegiet er ikke mangfoldighedsskabende, men i stedet en ny ungdomskultur.

Få nyt om høringer

> Abonnér

HØRINGSSVAR VEDRØRENDE ÅRHUSGADEKVARTERET I NORDHAVN TILLÆG NR. 3 - LOKALPLANFORSLAG

OPRETTET

17. januar 2018

SVARNUMMER

16

INDSENDT AF

Karen Mølholm Andersen

POSTNR.

2150

BY

Nordhavn

HØRINGSSVAR

Jeg er tilhænger af at der bygges kollegie og ungdomsboliger i Nordhavn, men jeg er ikke tilhænger af at man forsøger at presse et alt for stort byggeri ind på en for lille grund. At overskride højdebegrænsninger og afstand til nuværende bygninger er groft og ødelæggende for området. Jeg ønsker at en lokalplan gælder og er noget man kan regne med. Dvs. Den meget lille grund skal sælges til erhverv som planlagt.

Få nyt om høringer

> [Abonnér](#)

HØRINGSSVAR VEDRØRENDE ÅRHUSGADEKVARTERET I NORDHAVN TILLÆG NR. 3 - LOKALPLANFORSLAG

OPRETTET

14. januar 2018

SVARNUMMER

15

INDSENDT AF

Jesper Thorsen

POSTNR.

2150

BY

Nordhavn

HØRINGSSVAR

Jeg er meget tilfreds med lokalplanforslaget, som giver mulighed for at bygge et kollegie i Århusgadekvarteret. Kollegiet vil give en mere varieret beboersammensætning med flere unge, hvilket jeg ser et stort behov for i en bydel, der desværre består af alt for mange ens mennesker. Ligeledes bidrager kollegiet til at løse den store mangel på økonomisk overkommelige boliger til studerende i Hovedstadsområdet, hvilket jeg mener er helt rimeligt og forventeligt for et nyt kvarter - der skulle ikke gerne kun bygges til de økonomisk velstillede. Således er det mit håb at lokalplanforslaget vedtages.

Få nyt om høringer

> [Abonnér](#)

HØRINGSSVAR VEDRØRENDE ÅRHUSGADEKVARTERET I NORDHAVN TILLÆG NR. 3 - LOKALPLANFORSLAG

OPRETTET

13. januar 2018

SVARNUMMER

14

INDSENDT AF

Henning Bruun

POSTNR.

2150

BY

Copenhagen

HØRINGSSVAR

Så hold jer dog til lokalplanen. Byg erhverv eller ungdomsboliger til 100 personer. Så får byggeriet en lovlig størrelse og evt kollegieværelse en anstændig størrelse. Eneste grund til at presse flere personer ind er PENGE PENGE PENGE.

Få nyt om høringer

> [Abonnér](#)

HØRINGSSVAR VEDRØRENDE ÅRHUSGADEKVARTERET I NORDHAVN TILLÆG NR. 3 - LOKALPLANFORSLAG

OPRETTET

13. januar 2018

SVARNUMMER

13

INDSENDT AF

Charlotte Ahlefeldt

POSTNR.

2150

BY

Nordhavn

HØRINGSSVAR

Vi købte bolig i Nordhavn tilbage i 2015. Vi undersøgte alt hvad der var at undersøge , inden vi købte. Lokalplan lå fast og var let at downloade! Men den holder bare ikke. Luders P-hus er blevet højere, grønne planter på den ene side er sparet væk! Stay er også blevet større. På grunden 1.24 med kollegiet projektet, skulle være erhverv! Det vil sige, at der ville være stille og uden altaner på bygningen. Hvordan tror By og Havn, at fremtidige køber af bolig tør købe i Nordhavn, når man ikke kan regne med at Lokalplanen overholdes!!

Få nyt om høringer

> [Abonnér](#)

HØRINGSSVAR VEDRØRENDE ÅRHUSGADEKVARTERET I NORDHAVN TILLÆG NR. 3 - LOKALPLANFORSLAG

OPRETTET

13. januar 2018

SVARNUMMER

12

INDSENDT AF

Jette Juul Ørneborg

POSTNR.

2100

BY

København Ø

HØRINGSSVAR

Jeg bakker op om at der skal bygges et kollegium i Århusgadekvarteret med op til 270 kollegie/ungdomsboliger som foreslået i lokalplanstillægget. Nordhavn skal være et sted med plads til mangfoldighed, herunder selvfølgelig også unge og studerende. Ændringen i lokalplanen vil sikre at området bliver mangfoldigt og at unge/studerende også har en plads i Nordhavn, hvilket ligger centralt i København og dermed en kort cykeltur til uddannelsesinstitutioner. Med det foreslåede byggeri af kollegium med 270 kollegie/ungdomsboliger og det igangværende byggeri af Orienten med 9-10 ungdomsboliger kommer det samlede antal af kollegie/ungdomsboliger i Århusgadekvarteret op på 280, hvilket efter min mening ikke er overvældende mange. Jeg hæfter mig ved at formålet med lokalplantillægget først og fremmest er en anvendelsesændring, og at de generelle bestemmelser for byggerummelighed, højder osv. også vil være gældende for tillæg 3. Den foreslåede forøgelse af husdybden kan jeg godt acceptere, også selv om det vil betyde at de planlagte boliger mod gården får mindre dagslys end boligerne mod gaden. En kollegiebolig er ikke en permanent bolig, men en bolig for en begrænset, forudsigelig periode for den enkelte studerende. Desuden vil etableringen af fællesområder og selve placeringen af fælleskøkkenerne i de bedst belyste områder (og med køkkenterrasser) betyde at beboerne har forskellige muligheder for også at opholde sig i områder med mere dagslys og/eller udendørs. Jeg kan tilføje at jeg har talt med flere unge bekendte om hvad de ville synes om et lille, mørkt kollegieværelse i et nyt byggeri i Nordhavn ift et større, lyst kollegieværelse i eksisterende bygning i andre kvarterer i København. Svaret har været entydigt: Nordhavn - "det kunne være så fedt! Man er jo alligevel kun på værelset når man læser eller sover....".

Få nyt om høringer

> Abonnér

HØRINGSSVAR VEDRØRENDE ÅRHUSGADEKVARTERET I NORDHAVN TILLÆG NR. 3 - LOKALPLANFORSLAG

OPRETTET

13. januar 2018

SVARNUMMER

11

INDSENDT AF

Christian B. Michelsen

POSTNR.

2150

BY

Nordhavn

HØRINGSSVAR

Jeg er stor tilhænger af den nye lokalplan, som i den grad tager højde for den udvikling København er inde i; flere unge, som gerne vil studere og have et tag over hovedet. Jeg mener, at denne bydel skal kunne rumme et kollegie med plads til 300 mennesker. Frygten for at cykler kommer til fylde for meget i Nordhavn, er nonsens. Derimod er jeg lettet over at der ikke kommer flere biler til med de nye byggeri, det burde vi alle i Nordhavn være glade for.

Få nyt om høringer

> [Abonnér](#)

HØRINGSSVAR VEDRØRENDE ÅRHUSGADEKVARTERET I NORDHAVN TILLÆG NR. 3 - LOKALPLANFORSLAG

OPRETTET

13. januar 2018

SVARNUMMER

10

INDSENDT AF

Marianne Stigborg

POSTNR.

2150

BY

Nordhavn

HØRINGSSVAR

Jeg er meget bekymret over udviklingen i Nordhavn. Lokalplanen er et forsøg på at sikre, at vi får en afbalanceret og velfungerende bydel både i forhold til befolkningssammensætningen, bebyggelsestætheden og kombinationen af forretningsliv og grønne arealer. Forslaget om at bygge et kollegie som beskrevet er på flere planer en udfordring for denne balance. Området er allerede nu under et stort pres som følge af de mange mennesker, som bor herude. De fleste bygninger er forholdsvis små, hvilket svarer til strukturen i byggerierne, der giver boligblokke med et antal boliger på omkring 100. Vi har allerede en identitet omkring hvor vi bor, og små fællesskaber med udgangspunkt i hver vores blok, hvor vi så mødes på tværs af bebyggelse med mere end 100 boliger vil ødelægge denne balance og komme til at dominere, der er en god grund til, at lokalplanen siger 100 kollegie boliger, det ønsker jeg at holde fast i. 100 kollegieværelser eller ungdomsboliger vil kunne indgå positivt i det lokale miljø i Nordhavn. Et større antal vil dominere og være svært at integrere. Det risikerer at ændre karakteren af området fra at være en blandet befolkningssammensætning til en mere ungdomsdomineret karakter. Man kan tage Islands Brygge som eksempel. Mange unge mennesker vil tiltrække flere unge mennesker, det vil presse området og det vil have negativ betydning for beboerne i området, for muligheden for fortsat at tiltrække folk til at investere i området og være negativt for de potentielle erhvervsdrivende. For at sige det lige ud, hvis ikke der er den nødvendige diversitet i befolkningstætheden, og der kommer for mange unge mennesker i området, vil mange flytte - sælge deres lejligheder, priserne vil falde og det vil være svært at få solgt nye lejligheder i kommende byggerier. Det vil samtidig betyde, at det bliver svært at drive forretning i området, unge studerende har ikke den store købekraft. Dominerer de unge mennesker området vil det samtidig betyde, at det bliver svært at tiltrække "voksne" kunder fra Østerbro og det øvrige København. Det vil risikere at være starten på en ond spiral. Unge mennesker er meget i det offentlige rum, særligt, hvis deres boliger er små, og i og med at vandet bliver medregnet i vores rekreative arealer i Nordhavn betyder det at vores små og nærmest ikke eksisterende grønne områder er under et enormt pres. Jeg frygter at for mange unge mennesker vil presse og ud af Nordhavn. Bygningstætheden er enorm, og de få grønne pladser vi er blevet stillet i udsigt bliver kun langsomt realiseret. Pludselig får man kun grønne planter på halvdelen af p-huset? Hvad sker der for det? Stay Hotellet er bygget alt for tæt på the Silo, det giver en voldsom vindtunnel en mørk, kedelig og uattraktiv gyde som på mange måde repræsenterer min frygt i forhold til hvad der sker, hvis man ikke overholder højderne når man giver tilladelse til at bygge på felterne. Hvordan kan det overhovedet være lovligt? Der er mørkt og ubehageligt at gå i gyden, men føler sig hensat til baggårdene i de gamle brokvarterer. Det kan vi ikke være tjent med i et helt nyt kvarter. Højderne skal overholdes! Der er så få grønne arealer og fælles plads, så området allerede er under et enormt pres. Det er derfor vigtigt at der bliver plads til et gårdmiljø i kommende

byggerier, så det ikke bare bliver en lysskakt som i stay hotellet. Derfor bør der ikke kompenseres for gårdens størrelse, så der bliver bygget værelser på begge sider af en gang. Nye bygninger bør give lys og luft til alle beboere - og naturligvis bør alle boliger have adgang for folk i kørestol. Det er da fuldstændig uhørt og diskriminerende, at man bare så meget som overvejer at bygge boliger, der ikke har adgang for handicappede. Det fremgår af referatet at Østerbro Lokaludvalg ikke havde bemærkninger til antal kollegie boliger - mit indtryk er, at blot er fordi det ikke blev drøftet. Vil man tage Østerbro Lokaludvalgt til indtægt for, at man accepterer et antal på 300 boliger i Nordhavn, kan man ikke bruge et smart referat trick, bare fordi antallet ikke blev drøftet, men der blev lagt vægt på andre problematikker. Man må bede Østerbro Lokaludvalg om at tage konkret stilling, hvad man mener i forhold til at dispensere for antallet af kollegieboliger. Det er vigtigt, fordi udviklingen går i retning af at lokalplanen overtrædes på så mange planer, i en retning der er ødelæggende for området. Jeg forstår simpelt hen ikke hvorfor København og By og Havn ikke respekterer lokalplanen. De ødelægger deres egen investering og boligområdet for så mange mennesker for en alt for kortsigtet profit.

Få nyt om høringer

> Abonnér

HØRINGSSVAR VEDRØRENDE ÅRHUSGADEKVARTERET I NORDHAVN TILLÆG NR. 3 - LOKALPLANFORSLAG

OPRETTET

13. januar 2018

SVARNUMMER

9

INDSENDT AF

Tim Paras Kohring

POSTNR.

2150

BY

Nordhavn

HØRINGSSVAR

Nej tak til kollegie, da det er en ændring af grundlaget for min beslutning om at flytte til Nordhavn.

Få nyt om høringer

> Abonnér

HØRINGSSVAR VEDRØRENDE ÅRHUSGADEKVARTERET I NORDHAVN TILLÆG NR. 3 - LOKALPLANFORSLAG

OPRETTET

13. januar 2018

SVARNUMMER

8

INDSENDT AF

Marianne Stigborg

POSTNR.

2150

BY

Nordhavn

HØRINGSSVAR

Jeg er meget bekymret over udviklingen i Nordhavn. Lokalplanen er med til at sikre, at vi får en afbalanceret og velfungerende bydel både i forhold til befolkningssammensætningen, bebyggelsestætheden og kombinationen af forretningsliv og grønne arealer. Forslaget om at bygge et kollegie som beskrevet er på flere planer en trussel mod denne balance. Området er allerede nu under et stort pres som følge af de mange mennesker, som bor herude. De fleste byggegrunde er forholdsvis små, hvilket svarer til strukturen i byggerierne, der giver boligblokke med et antal boliger på omkring 100. Vi har allerede en identitet omkring hvor vi bor, og små fællesskaber med udgangspunkt i hver vores blok, hvor vi så mødes på tværs. En bebyggelse med mere end 100 boliger vil ødelægge denne balance og komme til at dominere, der er en god grund til, at lokalplanen siger 100 kollegie boliger, det ønsker jeg at holde fast i. 100 kollegieværelser eller ungdomsboliger vil kunne indgå positivt i det lokale miljø i Nordhavn. Et større antal vil dominere og være svært at integrere. Det risikerer at ændre karakteren af området fra at være en blandet befolkningssammensætning til en mere ungdomsdomineret karakter. Man kan tage Islands Brygge som eksempel. Mange unge mennesker vil tiltrække flere unge mennesker, det vil presse området og det vil have negativ betydning for beboerne i området, for muligheden for fortsat at tiltrække folk til at investere i området og være negativt for de potentielle erhvervsdrivende. For at sige det lige ud, hvis ikke der er den nødvendige diversitet i befolkningstætheden, og der kommer for mange unge mennesker i området, vil mange flytte - sælge deres lejligheder, priserne vil falde og det vil være svært at få solgt nye lejligheder i kommende byggerier. Det vil samtidig betyde, at det bliver svært at drive forretning i området, unge studerende har ikke den store købekraft. Dominerer de unge mennesker området vil det samtidig betyde, at det bliver svært at tiltrække "voksne" kunder fra Østerbro og det øvrige København. Det vil risikere at være starten på en ond spiral. Unge mennesker er meget i det offentlige rum, særligt, hvis deres boliger er små, og i og med at vandet bliver medregnet i vores rekreative arealer i Nordhavn betyder det at vores små og nærmest ikke eksisterende grønne områder er under et enormt pres. Jeg frygter at for mange unge mennesker vil presse og ud af Nordhavn. Bygningstætheden er enorm, og de få grønne pladser vi er blevet stillet i udsigt bliver kun langsomt realiseret. Pludselig får man kun grønne planter på halvdelen af p-huset? Hvad sker der for det? Stay Hotellet er bygget alt for tæt på the Silo, det giver en voldsom vindtunnel en mørk, kedelig og uattraktiv gyde som på mange måde repræsenterer min frygt i forhold til hvad der sker, hvis man ikke overholder højderne når man giver tilladelse til at bygge på felterne. Hvordan kan det overhovedet være lovligt? Der er mørkt og ubehageligt at gå i gyden, men føler sig hensat til baggårdene i de gamle brokvarterer. Det kan vi ikke være tjent med i et helt nyt kvarter. Højderne skal overholdes! Der er så få grønne arealer og fælles plads, så området allerede er under et enormt pres. Det er derfor vigtigt at der bliver plads til et gårdmiljø i kommende

byggerier, så det ikke bare bliver en lysskakt som i stay hotellet. Derfor bør der ikke kompenseres for gårdens størrelse, så der bliver bygget værelser på begge sider af en gang. Nye bygninger bør give lys og luft til alle beboere - og naturligvis bør alle boliger have adgang for folk i kørestol. Det er da fuldstændig uhørt og diskriminerende, at man bare så meget som overvejer at bygge boliger, der ikke har adgang for handicappede. Det fremgår af referatet at Østerbro Lokaludvalg ikke havde bemærkninger til antal kollegie boliger - mit indtryk er, at blot er fordi det ikke blev drøftet. Vil man tage Østerbro Lokaludvalgt til indtægt for, at man accepterer et antal på 300 boliger i Nordhavn, kan man ikke bruge et smart referat trick, bare fordi antallet ikke blev drøftet, men der blev lagt vægt på andre problematikker. Man må bede Østerbro Lokaludvalg om at tage konkret stilling, hvad man mener i forhold til at dispensere for antallet af kollegieboliger. Det er vigtigt, fordi udviklingen går i retning af at lokalplanen overtrædes på så mange planer, i en retning der er ødelæggende for området. Jeg forstår simpelt hen ikke hvorfor København og By og Havn ikke respekterer lokalplanen. De ødelægger deres egen investering og boligområdet for så mange mennesker for en alt for kortsigtet profit.

Få nyt om høringer

> Abonnér

HØRINGSSVAR VEDRØRENDE ÅRHUSGADEKVARTERET I NORDHAVN TILLÆG NR. 3 - LOKALPLANFORSLAG

OPRETTET

13. januar 2018

SVARNUMMER

7

INDSENDT AF

Claus Eve Christenssen

POSTNR.

2150

BY

Nordhavn

HØRINGSSVAR

Jeg har intet imod at der kommer de 100 planlagte kollegieværelser i Århusgadekvarteret, tværtimod, de er velkommen. Det der bekymrer mig, er at lokalplanen ændres til en bebyggelse på næsten 300 kollegieværelser, i sær på grund af den manglende plads og det kaos som 300 cykler vil medføre, da vi allerede på nuværende tidspunkt har problemer med "døde" cykler. Det gælder ikke kun om at bygge et kollegie, det gælder også om at lave et bæredygtigt byggeri som giver de unge ordentlige boligforhold med plads, lys og luft. Det skal være et indbydende byggeri, så vi ikke ender i at have et Århusgadekvarter, som er tætbygget uden lys, luft og grønne områder. Det har man før oplevet i Danmark; men som jeg troede at vi i 2018 var gået bort fra. Der tales meget om "open space", grønne områder og bæredygtige byggerier, kommunen skal også huske at gøre det i praksis. Jeg mener at nuværende kollegieprojekt ikke lever op til ovenstående kriterier og mener at projektet skal respektere nuværende lokalplan.

Få nyt om høringer

> Abonnér

HØRINGSSVAR VEDRØRENDE ÅRHUSGADEKVARTERET I NORDHAVN TILLÆG NR. 3 - LOKALPLANFORSLAG

OPRETTET

11. januar 2018

SVARNUMMER

6

INDSENDT AF

Nicolai Ellehuus

POSTNR.

2150

BY

Nordhavn

HØRINGSSVAR

Nordhavn skal være et sted med plads til mangfoldighed, herunder selvfølgelig også unge og studerende. Ændringen i lokalplanen vil tilsikre at området bliver mangfoldigt og at unge/studerende også har en plads i Nordhavn, hvilket ligger centralt i København og dermed en kort cykeltur til uddannelsesinstitutioner. 300 unge/studerende er ikke særligt mange og det vil være fantastisk at få et dejligt sted for dem at bo i Nordhavn. Jeg bor i Nordhavn og tror på at det vil få en positiv virkning på lokalmiljøet ved at give ekstra plads til de unge/studerende.

Få nyt om høringer

> Abonnér

HØRINGSSVAR VEDRØRENDE ÅRHUSGADEKVARTERET I NORDHAVN TILLÆG NR. 3 - LOKALPLANFORSLAG

OPRETTET

10. januar 2018

SVARNUMMER

5

INDSENDT AF

Vivian Merklin Christensen

POSTNR.

2100

BY

København Ø

HØRINGSSVAR

Hvor er det godt at se, at der tænkes kollegie- og ungdomsboliger ind i rigt mål i Nordhavn! En helt ny bydel som Nordhavn skal naturligvis befolkes af alle grupper, således at der bliver et varieret liv, der kendetegner en by. Og som mor til tre unge mennesker kan jeg kun bifalde, at de unge tænkes ind i byplanlægningen!

Få nyt om høringer

> [Abonnér](#)

HØRINGSSVAR VEDRØRENDE ÅRHUSGADEKVARTERET I NORDHAVN TILLÆG NR. 3 - LOKALPLANFORSLAG

OPRETTET

10. januar 2018

SVARNUMMER

4

INDSENDT AF

Hanne Bengaard

VIRKSOMHED / ORGANISATION

Borger

POSTNR.

1620

BY

København V

HØRINGSSVAR

Jeg vil meget gerne rose, at der satses på flere boliger til unge og studerende i Københavns Kommune. Der er et enormt behov herfor, så jeg kan kun anerkende, at der tænkes et fornuftigt antal kollegieboliger ind her. For mig er det en kvalitet, at alle kvarterer har plads til forskellige typer af borgere i forskellige livssituationer, så vi undgår ghettodannelser. Så selvfølgelig skal der også være kollegieboliger i et område, der emmer af sathed - det kan der kun komme noget godt ud af. Tak.

Få nyt om høringer

> [Abonnér](#)

HØRINGSSVAR VEDRØRENDE ÅRHUSGADEKVARTERET I NORDHAVN TILLÆG NR. 3 - LOKALPLANFORSLAG

OPRETTET

31. december 2017

SVARNUMMER

3

INDSENDT AF

Erik Rokkjær

POSTNR.

2150

BY

Nordhavn

HØRINGSSVAR

Tilliden er truet! Tilliden til lokalplanerne som vedtages af politikerne på Københavns rådhus – og dermed også tilliden til politikerne selv – er truet, hvis det foreslåede tillæg 3 til lokalplan 463 vedtages. Som køber af en bolig i ét af Københavns kommunes byudviklingsområder er det vigtigt, at man kan have tillid til de lokalplaner, der definerer, hvordan de enkelte byområder skal udvikle sig. Lokalplanen er det vigtigste instrument i det enkelte menneskes vurdering af, om de har lyst til at bosætte sig i et nyt byområde. Hvis man ikke kan have tillid til, at de vedtagne lokalplaner i rimeligt omfang overholdes, må man på længere sigt frygte, at det bliver sværere for Københavns kommune at finde købere til boligerne i deres nye byudviklingsområder. Det fremlagte forslag til tillæg 3 til lokalplan 463 indeholder principielt to elementer, hvoraf det første element er en generel tilladelse til at etablere op til 300 studie og kollegieboliger i Århusgadekvarteret. Rigtigt mange beboere i Århusgadekvarteret mener, at dette udgør en så væsentlig ændring for lokalområdet, at tillæg 3 til lokalplan 463 ikke bør godkendes. Kollegier støjer mere end andre beboelsesbygninger – det kan man let overbevise sig selv om ved at gå en tur forbi nogle af byens øvrige kollegier en fredag eller lørdag aften - specielt i sommerhalvåret, hvor døre og vinduer ofte står åbne. De fleste af byens øvrige kollegier er da også placeret så der tages et vist hensyn til naboer ved ikke at placere dem meget tæt på anden boligbebyggelse. Århusgadekvarteret er i dag allerede tæt bebygget - primært med boliger – og det er derfor næppe længere muligt at finde en egnet placering til et kollegium med op mod 300 værelser, hvor der kan tages et passende hensyn til naboerne. Hvis der er et politisk ønske om at placere et kollegium i Nordhavn, bør man derfor overveje ét af de øvrige lokalplanområder i Nordhavn, f.eks. i nærheden af Den International Skole eller på den anden side af metroen ud mod Sundkrogsvej, hvor naboerne primært er erhvervsbyggerier, som ikke på samme måde er generet af lidt natlige festligheder – dette vil også være en fordel for kollegiebeboerne, da de derved slipper for alt for mange konflikter med deres nærmeste naboer. Det andet element i det fremlagte tillæg 3 til lokalplan 463 er et konkret projekt for etablering af et kollegium på byggefelt "e1" (Tegning nr. 2 i "Forslag til tillæg 3 til lokalplan 463", side 89). Det konkrete projekt indeholder ingen specielle boligkvaliteter for de studerende, der berettiger til en lokalplansændring. Der er snarere tale om et eksperiment, der går ud på at finde ud af hvor mange unge mennesker man kan proppe ind i et hus, som reelt ikke er stort nok til dem – på et byggefelt der reelt ikke er stor nok til huset - og med en beliggenhed der på ingen måde tager hensyn til naboerne. Grundens ringe størrelse gør det endda nødvendigt at tillade øget bygningsdybde for at klemme nogle ekstra værelser ind. Den forøgede bygningsdybde medfører dog, at en række af kollegieboligerne – de der er vendt mod gården – bliver meget mørke, og ikke særligt behagelige at bo i, men med den konkrete desperate boligsituation for de unge studerende i København, kan alt jo nok udlejes. København kommune bør prioritere højere, at de

studieboliger der bygges er af en tidssvarende kvalitet, snarere end at give dispensationer til en investor, der angiveligt kun kan få et "passende afkast" af sin investering ved at klemme urimeligt mange unge mennesker sammen på meget lidt plads – burhøns! Hvis kollegiet placeres på det omtalte byggefelt "e1", vil det være tæt omgivet af 3 boligbyggerier; The Silo, Frihavns Tårnet og Kronløbshuset – beboerne her er med rette bekymret for deres fremtidige nattesøvn. Alene i Frihavns Tårnet (hvor undertegnede bor) er der mindst 80 soveværelser med vinduer i nordfacaden, som får det planlagte kollegium som nærmeste nabo lige på den anden side af Helsinkigade. Det konkrete projekt er endda planlagt med stor tagterrasse, hvor der kan holdes fest (eller festival!), hvilket yderlige sætter tingene på spidsen! Det er urimeligt at placere en så potentielt støjende bebyggelse så tæt på andre boliger. Hvis der var tale om et erhvervsbyggeri, ville der være grænseværdier for støjniveauer, som kunne måles og evt. føre til påbud og endda lukning, hvis grænseværdierne overskrides. Hvis der først er etableret et kollegium på grunden, så findes der ingen grænser for, hvor meget støj vi naboer må leve med – også om natten når vi egentligt gerne vil sove. Kan politikere virkelig sove godt med den slags beslutninger? Politikerne på Københavns Rådhus bør IKKE GODKENDE forslaget til tillæg 3 til lokalplan 463. Kommunen bør måske også én gang for alle sætte deres eget byudviklingsselskab By & Havn på plads, så de fremover udvikler bydelen inden for rammerne af den vedtagne lokalplan, i stedet for igen og igen at udfordre lokalplanen med det tilsyneladende relativt banale formål at få lidt flere penge i kassen! HVIS politikerne på trods af den store lokale modstand alligevel ønsker at vedtage tillæg 3 til lokalplan 463, vil vi gerne komme med følgende kommentarer og ændringsforslag: 1: Det konkrete projekt på byggefelt "e1" synes ikke at leve op til tillæggets § 3 Stk. 1 vedr. anvendelse, hvor det fremgår, at de enkelte boliger skal være mellem 25 og 50 m². På den viste plantegning (side 8) er der vist i alt 55 boliger på 1. sal, der har et samlet areal på 1.395 m² (vi opfatter "Fakta" boksen på side 6 således at 6.975 m² fordeles ligeligt på etage 2-6, hvilket vil sige på 1. til 5. sal). Den GENNEMSNITLIGE boligstørrelse bliver derved 25,36 m² inklusive fællesarealer. Da alle boligerne tydeligvis ikke er lige store, er det svært at tro, at ALLE boliger lever op til minimumskravet på 25 m², medmindre fællesarealet fordeles meget kreativt, således, at de mindste boliger får tildelt mest fællesareal – dette vil dog være i strid med gældende praksis for fordeling af fællesareal. 2: Det konkrete projekt på byggefelt "e1" lever ikke op til tillæggets § 4 Stk. 1 vedr. husdybde. Det fremgår om husdybden, at denne "må ikke overskride 13,8 m INKLUSIVE altaner". På den viste plantegning (side 8) er der vist en husdybde på 13,2 m, hvortil skal lægges altaner der er vist til at være mindst ca. 1,5 m, eller i alt 14,7 m. 3: For det konkrete projekt på (det relativt lille) byggefelt "e1", bør der ikke dispenseres for den gældende maksimale bygningsdybde på 12 m, da det medfører en meget smal og dyb – og dermed mørk – baggård, som er eneste naturlige lyskilde til alle de kollegieboliger, der vender ind mod gården. Argumentet om, at det skal give mulighed for værelser på begge sider af en gang holder ikke - værelserne kan blot gøres lidt bredere end aktuelt planlagt. Konsekvensen vil selvfølgelig være lidt færre kollegieboliger, men til gengæld boliger med bedre lysindfald og dermed større livskvalitet. 4: For det konkrete projekt på byggefelt "e1", bør der for at begrænse støjgenerne for naboerne ikke tillades etablering af tagterrasse (hvor der kan holdes fest - og festival!). Opmærksomheden bør her henledes på det offentligt tilgængelige Konditaget Lüders, som det allerede har været nødvendigt at lukke om nattet fra kl. 22:00 til kl. 07:00, for at reducere de støjgener som nogle af naboerne her har været udsat for. En sådan mulighed for lukning findes næppe for en privat tagterrasse, når denne først er etableret. 5: Generelt bør der gælde en speciel normering for cykelparkering for kollegie- og ungdomsboliger, der sikrer, at der for hver planlagt beboer i ejendommen etableres mindst én cykelparkeringsplads inden for bebyggelsens egen grund! Endvidere bør det sikres, at der indrettes et passende antal ekstra cykelparkeringspladser til nogle af beboernes cykel nr. 2 og til gæster. Erik Rokkjær & Inger Kühne

Få nyt om høringer

> Abonnér

HØRINGSSVAR VEDRØRENDE ÅRHUSGADEKVARTERET I NORDHAVN TILLÆG NR. 3 - LOKALPLANFORSLAG

OPRETTET

10. december 2017

SVARNUMMER

2

INDSENDT AF

Maj Anker Larsen

POSTNR.

2150

BY

Nordhavn

HØRINGSSVAR

Det kan ikke godkendes fra min side at By&Havn eller kommunen vil lave et tillæg til lokalplanen, som ændrer et kvarter så drastisk, som det tillæg man har tænkt sig at lave her. Ejere og lejer skal kunne stole på, at den lokalplan man har vedtaget, er den som bliver ført ud i livet. Når man køber en lejlighed i et kvarter som er under opførelse, så har man kun lokalplanen at forholde sig til, og den skal man kunne stole på. Som privatperson er det en kæmpe investering man laver, og det kan ikke være rigtigt, at de kriterier man har købt under, kan ændres så drastisk. Århusgadekvarteret i Nordhavn er i forvejen planlagt med meget smalle stræder, og at plante en kæmpe kollegie (både af bygningsstørrelse, men også antallet af kollegielejligheder og mennesker, som skal bebo disse) på så lille i grund, er fuldstændig ude af proportioner. Dernæst smadre man også den arkitektoniske smukke bygning man har fået ud af at istandsætte Siloen/The Silo. At proppe så mange unge mennesker ind på sådan et lille felt, vil kun generere store udfordringer for naboejendommene. Alle ved hvad der sker på kollegier, når unge mennesker er samlet. Opfør dog et kollegie på et sted, hvor der er plads til at man kan være ung og udfolde sig, istedet for at klemme dem inde på en meget lille byggefelt mellem børnefamilier mv. Tilsvarende øen man vil bygge i Kronløbet, hvor man nu vil gøre øen både større og bygninger højere, kan jeg ikke godkende. Kronløbet er et åndehul i et kvarter, som vil være tæt bebygget, når det står er færdigt. Så at plastrer Kronløbet til med en endnu større ø og endnu højere bygninger, kan ikke godkendes. Vi ved alle at det handler om at I skal have finansieret den parkering, som skal være under øen, og som er blevet så dyr at finansiere, at det ikke er rentabelt, og så vil I sætte den oprindelig lokalplan over styr og igen smadre kvarteret med overdimensionerede bygninger, som ødelægger lys og luft for de ejendomme, som allerede er opført og beboet. Der er så meget ubebygget plads endnu i Nordhavn, hvor man vil kunne lave plads til bla. kollegier mv., og hvor man kan lave en lokalplan på forhånd, som kan rumme dette. Bevar respekten for overfor de mennesker, som allerede er flyttet til Nordhavn, og som har investeret deres liv og deres penge i Nordhavn. Bevar respekten overfor den oprindelige lokalplan og de arkitekter, som har udtænkt Århusgadekvarteret i Nordhavn, som som vi alle har forholdt os til, da vi sagde ja til Nordhavn. Tak!

Få nyt om høringer

HØRINGSSVAR VEDRØRENDE ÅRHUSGADEKVARTERET I NORDHAVN TILLÆG NR. 3 - LOKALPLANFORSLAG

OPRETTET

5. december 2017

SVARNUMMER

I

INDSENDT AF

Niels Worm

POSTNR.

2100

BY

København Ø

HØRINGSSVAR

Det er helt meningsløst at bruge én af Københavns dyreste grunde til at opføre ungdomsboliger og kollegieværelser, der ligger langt fra de fleste uddannelsesinstitutioner. Det er langt billigere og langt mere tilfredsstillende for de unge mennesker at opkøbe grunde eller ejendomme tæt ved uddannelsesinstitutionerne og indrette disse til ungdomsboliger og kollegier.

Få nyt om høringer

> [Abonnér](#)