

## Økonomiudvalget

### DAGSORDEN

for ordinært møde tirsdag den 8. marts 2005

**J.nr. ØU 94/2005**

#### **9. Endelig vedtagelse af tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 308 "Wilders Plads II" med tilhørende kommuneplantillæg (Bygge- og Teknikudvalget og Økonomiudvalget)**

### INDSTILLING

Bygge- og Teknikforvaltningen indstiller, at Bygge- og Teknikudvalget over for Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationen anbefaler,

at tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 308 "Wilders Plads II" vedtages endeligt med de under sagsbeskrivelsen foreslåede ændringer af § 5 vedrørende oplukkelighed af bro til Christiansholm og af § 7 vedrørende indeliggende altaner,

Økonomiforvaltningen indstiller, at Økonomiudvalget over for Borgerrepræsentationen anbefaler,

at det til ovennævnte lokalplan hørende tillæg til Kommuneplan 2001 vedtages endeligt.

#### **Bygge- og Teknikudvalgets beslutning i mødet den 23. februar 2005**

Der blev stemt om indstillingen.

### Afstemning

	For	Imod	Stemte ikke
Søren Pind (V)	X		
Wallait Khan (V)			
Ole Hentzen (C)			
Monica Thon (B)	X		
Kim Christensen (A)	X		
Joan Jensen (A)	X		
Winnie Larsen-Jensen (A)	X		
Karin Storgaard (O)		X	
Jens Johansen (F)		X	
Sven Milthers (F)		X	
Mikkel Warming (Ø)		X	

Indstillingen blev anbefalet.

## RESUME

Planforslagene har været i offentlig høring fra den 6. juli til den 1. oktober 2004, og i forbindelse hermed har der på internettet været oprettet en hjemmeside for planforslagene, herunder med adgang til en 3D-animation af projektet, og der har været en udstilling på Christianshavns Bibliotek. I august blev der afholdt et borgermøde med deltagelse af ca. 180 borgere.

I offentlighedsperioden er der rettidigt modtaget 634 henvendelser, heraf 10 fra offentlige myndigheder m.v. Efter den 1. oktober 2004 er der modtaget 16 henvendelser herunder en underskriftsindsamling med 14.097 underskrifter imod lokalplanforslaget. Fælles for de for sent modtagne henvendelser er, at de vedrører samme temaer som de rettidigt modtagne henvendelser, og dermed er kommenteret nedenfor.

Veto: Kulturarvsstyrelsen har i brev af 30. september 2004 gjort indsigelse med henvisning til § 28 i planloven. Retsvirkningen af en indsigelse efter planlovens § 28 er, at planforslaget først kan vedtages, efter fornøden drøftelse mellem kommunen og den statslige myndighed om evt. ændringer i planforslaget, eller i tilfælde af uafklarede spørgsmål efter indbringelse til miljøministeren.

Styrelsen anfører i brevet, at den arkitektoniske udformning af projektet på Krøyers Plads er af en sådan karakter, at projektet isoleret set ikke kommer i konflikt med de omliggende fredede bygninger. Derimod finder styrelsen, at bygningerne med bygningshøjder på op til 55 meter bryder med Københavns profil inden for voldene, at et sådant brud bør undgås, og at byens profil inden for voldene bør fastholdes i den eksisterende højde kun brudt af tårne, spir og kupler.

Efter et møde mellem repræsentanter for kommunen og Kulturarvsstyrelsen har styrelsen fremsendt et brev af 1. december 2004, hvori styrelsen bemærker, at den har redegjort for sin faglige holdning på mødet, og at det efter det af kommunen oplyste ikke vil være muligt at finde en alternativ løsning i samarbejde med kommunen. Videre anføres det, at eftersom sagen således må betragtes som fuldt oplyst, har Kulturarvsstyrelsen besluttet at ophæve sin indsigelse.

Henvendelserne er opdelt og kommenteret i følgende 9 hovedemner:

*Bygningshøjder, placering og arkitektur*, der alle vedrører projektet på Krøyers Plads. Det fremføres, at de historiske bydele skal fastholdes i 4 – 5 etager, og at det kommende byggeri er ude af proportion med det omgivende miljø. Det anføres, at indkigget til Vor Frelsers Kirkes tårn begrænses, at bebyggelsen ikke respekterer pakhusene eller den bagvedliggende del af Christianshavn, og at samspillet med den eksisterende bystruktur er uafklaret. En række henvendelser fremfører, at byens historiske tårne og spir skal tegne skyline, og andre fremfører, at byggeriet på Krøyers Plads vil danne præcedens i forhold til kommende byggerier. Om placering anføres mange henvendelser, at projektet er spændende, men at det burde placeres andre steder i byen, og med hensyn til arkitektur, tager en række henvendelser afstand fra projektets arkitektoniske fremtræden.

Hertil bemærkes, at forvaltningen er enig i, at det er vigtigt at fastholde en regel om, at bebyggelsen inden for de historiske bydele generelt skal fastholdes i ca. 5 etager, som det fremgår af Kommuneplan 2001. Det er dog forvaltningens vurdering, at det aktuelle projekt har sådanne arkitektoniske kvaliteter, at det bør muliggøres ved et tillæg til kommuneplanen og lokalplan. Planforslagene er udformet med henblik på at virkeliggøre dette specifikke projekt, og kommuneplanens generelle bestemmelser i hovedstrukturen om bygningshøjder i øvrigt er

fortsat gældende. Der kan derfor ikke blive tale om en præcedenseffekt. Med hensyn til placering bemærkes, at projektet er udformet til dette specielle sted, og at det ikke vil kunne genbruges andre steder i byen.

*Trafik og parkering.* En række henvendelser udtrykker bekymring for, at et byggeri af det foreslåede omfang vil føre til en væsentlig trafikforøgelse, ligesom parkeringsforholdene er pressede. Der efterlyses en samlet plan for trafikafviklingen.

Hertil bemærkes, at de trafikale belastninger bliver mindre end oprindeligt forudsat i lokalplan nr. 308, der både fastlagde en højere bebyggelsesprocent og en højere erhvervsandel for lokalplanområdet. Lokalplanens krav til antallet af parkeringspladser til nybyggeriet følger de sædvanlige normer, og konkret indebærer projektet, at ca. 80 pct. af parkeringspladserne etableres i kælder og stueetage. Nybyggeriet vurderes derfor ikke at belaste parkeringsforholdene yderligere i området.

*Planforhold, bebyggelsesprocent og anvendelse.* Nogle henvendelser finder bebyggelsesprocenten for høj og friarealerne for små. Det anføres, at det ubebyggede område hellere burde anvendes til et grønt areal, svømmehal eller til kulturelle formål. Nogle ønsker ikke byggefelt C udnyttet, andre spørger til jord- og grundvandsforurening, placering af husbåde m.v.

Hertil bemærkes, at lokalplanforslaget reducerer bebyggelsesprocenten fra 150, som angivet i lokalplan nr. 308, til 140. I forhold til lokalplanens krav til friarealer er der efter en udbygning som forudsat i lokalplanforslaget et overskud af friareal på 1.000 – 1.500 m<sup>2</sup> i området under ét. Friarealerne er hovedsageligt offentligt tilgængelige promenade- og pladsarealer, der indrettes med en urban karakter og tilpasses placeringen ved havnen.

*Friarealer, pladser og vandarealer samt bro til Christiansholm m.v.* En række henvendelser beskæftiger sig med emner, der vedrører forholdet til havnen. Der er ikke mindst modstand mod en broforbindelse til Christiansholm, som man finder problematisk for sejlads i Christiansholms Kanal.

Hertil bemærkes, at vejbetjeningen til Christiansholm via Strandgade forudsætter enten etablering af en oplukkelig vejbro eller fjernelse af den eksisterende vejdæmning mellem Christiansholm og Arsenaløen, hvorefter der vil være fri besejling af Christianshavns Kanal via området mellem Christiansholm og Dokøen. Såfremt der i forbindelse med den fornødne supplerende lokalplanlægning for Christiansholm senere vælges vejbetjening via uoplukkelig vejbro i Strandgades forlængelse, vil en eventuel stibro mellem Christiansholm og Arsenaløen skulle gøres oplukkelig af hensyn til fortsat besejling af Christianshavns Kanal. Disse muligheder er der taget højde for i lokalplanen.

*Øvrige forhold.* En række henvendelser har bemærkninger til forskelligartede emner som utilstrækkeligt illustrationsmateriale, utilfredshed med konklusionerne i den forudgående høringsproces vedrørende hovedstrukturen samt stadsarkitektens rolle, plintens udformning på Krøyers Plads, dens anvendelse og betydning for bymiljøet samt den høje bebyggelses indflydelse på vind- og skyggeforhold.

Hertil bemærkes, at forvaltningen har haft kontakt med Christianshavns Lokalråd, der har været utilfreds med illustrationsmaterialet. Med hensyn til den høje bebyggelses skyggevirkning henvises til skyggediagrammerne, der i udbygget form er vedlagt som bilag 4. Skyggediagrammerne viser efter forvaltningens vurdering, at bebyggelsen på Krøyers Plads kun i ringe omfang skygger for boligbebyggelserne i området. Der er ikke på nuværende tidspunkt stillet krav om nærmere redegørelse for vindforholdene. NCC har dog på eget initiativ ladet et notat udarbejde om vindmiljøet i og omkring byggeriet, hvori det konkluderes, at opførelse af byggeriet ikke vil medføre værre vindmiljø end de nuværende forhold.

Den forudgående kommuneplanmæssige høring blev gennemført, fordi projektet har en sådan

karakter, at en supplerende af hovedstrukturen er nødvendig. I vurderingen af de indkomne indsigelser i forbindelse den forudgående høring, som blev forelagt Borgerrepræsentationen samtidig med forslaget til tillæg til lokalplan nr. 308, anbefalede forvaltningen at gå videre under henvisning til de arkitektoniske kvaliteter, som projektet på Krøyers Plads har. Kommunen var repræsenteret i den rådgivende komité, der enstemmigt over for det statslige ejendomsselskab Freja pegede på Erick van Egeraats projekt. Den efterfølgende planproces er i overensstemmelse med de obligatoriske planprocesser, og kommunens repræsentation i det rådgivende udvalg har ikke medført nogen begunstigelser. Forvaltningen finder, at plinten kan placeres i sammenhængen.

*Boligtype, bopælsforhold, ejendomsskatteforhold m.v.* En række henvendelser kritiserer, at projektet er udtryk for luksusbyggeri og spekulationsbyggeri, og at der burde opføres boliger for familier eller unge med almindelige indtægter. Det kritiseres, at byggeriet ikke er til helårsboliger, og at det vil påvirke ejendomsskatten i området.

Hertil bemærkes, at lokalplanforslaget fastlægger, at boligerne skal være helårsboliger. For så vidt angår spørgsmålet om luksusbyggeri og spekulationsbyggeri gælder, at en lokalplan alene regulerer en bebyggelses placering og udformning m.v., men ikke der til knyttede økonomiske forhold, herunder ejendomsskat. Vedrørende omfanget af boliger for almindelige husstandsindkomster bemærkes i øvrigt, at næsten alle eksisterende boliger på Wilders Ø er almene, i alt 266 lejligheder. Til sammenligning forventes nybyggeriet at omfatte ca. 150 lejligheder.

*Positive tilkendegivelser.* 14 henvendelser tilkendegiver ønske om, at projektet på Krøyers Plads realiseres.

Foreslåede ændringer: På baggrund af en række henvendelser vedrørende etablering af en broforbindelse til Christiansholm og mulighederne for at sejle igennem Christianshavns Kanal foreslås § 5 med tilhørende kommentar ændret til, at en eventuel bro skal gøres oplukkelig.

På baggrund af en henvendelse fra NCC om altanudformningen vedrørende projektet foreslås § 7 ændret til, at altaner skal integreres i bygningskroppen og udformes som inddækkede altaner bag den udvendige facadebeklædning.

På baggrund af en henvendelse fra Kystdirektoratet præciseres det i kommentarer af generel karakter, at Trafikministeriets beføjelser i henhold til lov om Københavns Havn A/S er delegeret til Kystdirektoratet.

Ingen af ændringerne vurderes at medføre krav om fornyet høring i medfør af planlovens § 27, stk. 3.

## **SAGSBESKRIVELSE**

### **Baggrund**

Borgerrepræsentationen tiltrådte i mødet den 9. juni 2004 (BR 299/04), efter behandling i Økonomiudvalget den 8. juni 2004, Bygge- og Teknikudvalgets indstilling af 2. juni 2004 om offentliggørelse af forslag til tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 308 "Wilders Plads II" med tilhørende kommuneplantillæg.

Indstillingen med tilhørende bilag er vedlagt til gennemsyn i borgmester Søren Pinds forkontor, Rådhuset, 1. sal, som *bilag A*.

### **Offentliggørelse**

Planforslagene har været offentliggjort i perioden fra den 6. juli 2004 til den 1. oktober 2004.

Der er udsendt 1.427 foldere til ejere, lejere og brugere og 43 foldere til interessegrupper, foreninger og lignende.

I perioden fra den 12. juli til den 1. oktober 2004 har der været en udstilling på Christianshavns Bibliotek med plancher, der illustrerer lokalplanforslagets indhold, samt adgang til en 3D-animation, der viser det aktuelle boligprojekt på Krøyers Plads.

I hele offentlighedsperioden har der desuden været en udstilling med bymodel samt visning af 3D-animationer i Plan & Arkitekturs Information.

Den 31. august 2004 blev der afholdt et borgermøde om planforslagene på Christianshavns Skole. De fremmødte ca. 180 borgere blev orienteret om planforslagene af medarbejdere fra Plan & Arkitektur og Økonomiforvaltningen. Den hollandske arkitekt Erick van Egeraat orienterede om det aktuelle projekt på Krøyers Plads. Derefter var der mulighed for at stille spørgsmål til et panel med 5 politikere fra Borgerrepræsentationens Byplan- og Trafikudvalg. Debatten angik hovedsagelig det projekterede byggeri på Krøyers Plads. Der vedlægges som *bilag 1* et referat af borgermødet samt som *bilag 2* resultatet af de evalueringsskemaer, der blev omdelt på mødet.

Herudover har der i offentlighedsperioden været mulighed for på Plan & Arkitekturs hjemmeside at søge oplysninger om planforslagene, herunder adgang til 3D-animationerne af det projekterede byggeri på Krøyers Plads samt en serie stillbilleder med projektet indsat i den bymæssige sammenhæng. Hjemmesiden indeholdt en debatside, hvor der var mulighed for at fremføre synspunkter vedrørende forslaget. Der har været 68 indlæg på debatsiden, der alle har omhandlet projektet på Krøyers Plads. Indlæggene har fordelt sig med en ligelig fordeling for og imod projektets realisering. Derudover indeholdt hjemmesiden mulighed for at fremsende indsigelser via e-mail.

I offentlighedsperioden er der modtaget 634 rettidige henvendelser, heraf 10 fra offentlige myndigheder m.v. To af henvendelserne er fremsendt af hver 7 underskrivere. 95 af henvendelserne er udformet som forskellige udgaver af standardskrivelser, og en del er udformet med en kort fortrykt tekst, der omhandler byggeriets højde i forhold til placeringen og faren for en præcedenseffekt, og derefter et par linier med plads til egne bemærkninger.

Efter den 1. oktober 2004 er der modtaget 16 henvendelser, heraf en underskriftsindsamling med 14.097 underskrifter. Om sidstnævnte bemærkes, at forvaltningen den 1. oktober modtog et brev fra Christianshavns Lokalråd om, at man havde indsamlet 12.997 underskrifter imod lokalplanforslaget, og at man efterfølgende ville finde et tidspunkt for aflevering til borgmesteren. Den 21. oktober afleverede lokalrådet 14.097 underskrifter til borgmester Søren Pind. Fælles for de for sent modtagne henvendelser er, at de vedrører de samme temaer som de rettidigt modtagne henvendelser og dermed er kommenteret nedenfor.

En liste over henvendelserne er vedlagt som *bilag 3*. Listen er udformet som et skema, hvor hovedsynspunkterne i de modtagne henvendelser er opdelt i 9 hovedemner (afsnit A-I). Kolonne J er henvendelser uden anførte synspunkter. Af skemaet fremgår det, hvilke emner hver henvendelse indeholder bemærkninger til.

### **Veto fra Kulturarvsstyrelsen**

Kulturarvsstyrelsen har i brev af 30. september 2004 med henvisning til den foretagne høring vedrørende ovennævnte forslag til lokalplan og kommuneplantillæg gjort indsigelse med henvisning til § 28 i planloven.

Styrelsen anfører i denne forbindelse, at man finder de anslåede arkitektoniske ideer for projektet til bebyggelse af Krøyers Plads af en sådan karakter, at man vurderer, at de isoleret set vil kunne resultere i et projekt, som ikke på afgørende vis kommer i konflikt med de omliggende fredede

bygninger. Derimod finder styrelsen, at bygningerne med bygningshøjder på op til 55 meter på afgørende vis bryder med den profil, som generelt gælder for den del af København, som ligger inden for voldene, og at man er af den opfattelse, at et sådant brud bør undgås, og at byens profil inden for voldene bør fastholdes i den eksisterende højde kun brudt af tårne, spir og kupler.

Retsvirkningen af en indsigelse efter planlovens § 28 er, at planforslaget først kan vedtages, når der er opnået enighed mellem kommunen og den statslige myndighed om de nødvendige ændringer i planforslaget. Uafklarede spørgsmål kan indbringes for Miljøministeren.

Efter et møde mellem repræsentanter for kommunen og Kulturarvsstyrelsen har styrelsen fremsendt et brev af 1. december 2004, jf. *bilag 4*. I brevet bemærker styrelsen, at den har redegjort for sin faglige holdning på dette møde, og det konstateres, at det efter det af kommunen oplyste ikke vil være muligt at finde en alternativ løsning i samarbejde med kommunen. Det fremgår videre af brevet, at eftersom sagen således må betragtes som fuldt oplyst, har Kulturarvsstyrelsen besluttet at ophæve sin indsigelse.

### **Den offentlige debat**

Offentliggørelsen af lokalplanforslaget, der skal muliggøre projektet på Krøyers Plads, er ikke kun blevet tæt fulgt af de lokale aviser på Christianshavn, men også af store dele af den landsdækkende presse. Der er dermed tale om en sjælden bredde i debatten i forhold til lokalplanforslag. Også i den offentlige debat har der været indlæg både for og imod, men med en væsentlig højere andel af tilhængere af projektet end i de modtagne indsigelser.

Det kan eksempelvis nævnes, at lederen i Politiken den 17. september 2004 udtrykker begejstring for projektet, mens en række indlæg i samme avis i højere grad har givet udtryk for en kritisk indstilling til projektets gennemførelse. Også i andre blade og tidsskrifter har der været bragt indlæg af bl.a. fagfolk og kulturpersonligheder, der i en kronik, artikel eller et læserbrev har givet udtryk for deres holdninger til projektet. Som led i en afdækning af holdningerne til projektet bad Berlingske Tidende i slutningen af september måned læserne give deres mening om projektet til kende. Det fremgår af artiklen fra 23. september 2004, "Danskerne siger ja til høje huse": "Berlingske Tidende blev på det nærmeste bombarderet med mails, da vi i gårsdagens avis bad læserne skrive og fortælle deres mening om det planlagte boligbyggeri på Krøyers Plads af den hollandske arkitekt Erick van Egeraat. Ved redaktionens slutning var der kommet flere hundrede henvendelser til avisen, og stik mod forventningerne - hvis man ellers har fulgt med i de seneste dages offentlige debat - var hovedparten af læserne positivt stemt over for projektet." Det fremgår, at indlæggene er modtaget fra store dele af landet og også fra udlandet.

Også radio og TV har dækket sagen, ligesom flere led i forbindelse med høringsprocessen har haft interesse. Herunder skal nævnes, at Kulturarvsstyrelsens nedlæggelse af veto i sagen samt senere tilbagetrækning af samme har givet anledning til pressedækning, og det samme gælder en protestopsætning af en kran med et banner i samme højde som det højeste af tårnene.

### **Henvendelser fra offentlige myndigheder m.v.**

*Brev af 14. juli 2004 fra Kystdirektoratet, brev nr. 3*

Kystdirektoratet bemærker til lokalplanforslagets § 3, stk. 1, og § 8, stk. 4, om muligheden for at genskabe et havnebassin med en dybde på mindst 3 m, at et nyt havnebassin bliver søterritorium, og at der ikke er hjemmel til i en lokalplan at fastsætte bestemmelser om vanddybder for søterritoriet. Kystdirektoratet anser derfor bestemmelsen for kun at være vejledende for en ansøgning om etablering af havnebassinet, som Kystdirektoratet skal godkende.

Kystdirektoratet foreslår, at oplysningerne i lokalplanforslagets "kommentarer af generel karakter" (efter forslaget § 12) om § 7 i lov om Københavns Havn A/S og om Kystinspektatets beføjelser i medfør af Statens højhedsret over søterritoriet indføres som en ændring af § 13, pkt. c, i den gældende lokalplan nr. 308 "Wilders Plads II". Det foreslås desuden, at det tilføjes, at administrationen af § 7 i lov om Københavns Havn A/S er delegeret fra Trafikministeriet til Kystdirektoratet.

Kystdirektoratet anfører, at lokalplan nr. 308 blandt andet omfatter umatrikulerede vandarealer omkring Wilders Ø, at lokalplanen fastsætter bestemmelser for vandarealerne, og at direktoratet ikke har haft forslaget til lokalplan nr. 308 til udtalelse. Det anføres videre, at vandarealerne er søterritorium og en del af Københavns Havn, og at planloven efter Kystdirektoratets opfattelse ikke gælder for søterritoriet. Derfor ønsker Kystdirektoratet, at lokalplanforslagets afgrænsning enten ændres således, at vandarealer udgår, eller at det præciseres, at Bygge- og Teknikforvaltningens beføjelser efter § 10, stk. 6, kun omfatter foranstaltninger på landarealerne (§ 10, stk. 6, i lokalplan nr. 308 omhandler etablering af marina og anløbspladser samt permanent oplæg af skibe ved bolværkerne).

### *Bemærkninger*

Indledningsvis bemærkes, at forslaget til lokalplantillæg omfatter samme vand- og landarealer som lokalplan nr. 308.

Ifølge Kystdirektoratet gælder planloven ikke for søterritoriet, og kommunen kan derfor ikke fastsætte bindende lokalplanbestemmelser for vandarealer.

Hertil bemærkes, at det er forvaltningens opfattelse, at kommunen er planmyndighed for hele Københavns Kommune, inklusive vandarealerne inden for kommunegrænsen. Lokalplan nr. 308 og forslaget til tillæg til lokalplan nr. 308 er udformet i overensstemmelse med denne opfattelse og sædvanlig praksis for lokalplaner i havne- og kanalområderne.

Forvaltningen kan derfor ikke anbefale, at Kystdirektoratets ønsker om en ændret afgrænsning af lokalplanområdet imødekommes. Af samme grund må det også afvises at indsætte bemærkninger i lokalplanforslaget om, at Bygge- og Teknikforvaltningens beføjelser ifølge lokalplan nr. 308 er begrænset til foranstaltninger på landarealerne.

Af samme grund er forvaltningen heller ikke enig med Kystdirektoratet i, at bestemmelsen om bassindybden kun er vejledende. Derimod er man enig i, at etablering af havnebassinet kræver Kystdirektoratets godkendelse, hvilket også fremgår af sidste afsnit i "Kommentarer af generel karakter" i lokalplanforslaget.

Endelig kan det oplyses, at en tilsvarende problematik gør sig gældende ved placering af husbåde på søterritoriet. Endelig afklaring heraf beror på forhandlinger mellem Trafikministeriet og Miljøministeriet.

Med hensyn til det af Kystdirektoratet anførte om § 13, pkt. c, i lokalplan nr. 308 og lokalplanforslagets "kommentarer af generel karakter" bemærkes, at § 13 i lokalplan nr. 308 vedrører tilladelser i henhold til anden lovgivning, herunder den dagældende lov om Københavns Havn.

Ifølge planlovens § 16 skal en lokalplan ledsages af en redegørelse, der blandt andet skal angive, om lokalplanens virkeliggørelse er afhængig af tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder end kommunalbestyrelsen.

Forvaltningens koncept for udformningen af lokalplaner er ændret siden 1999, hvor oplysningerne om tilladelser efter anden lovgivning altid blev indsat som en paragraf i lokalplanen, idet det daværende koncept ikke indeholdt kommentarer i selve lokalplanteksten.

I det nuværende koncept for udformningen af lokalplaner indsættes disse oplysninger imidlertid i

en kommentar af generel karakter i lokalplanen og ikke længere i en paragraf, hvilket er tilstrækkeligt for at opfylde planlovens krav. Der er derfor ingen grund til at indsætte en paragraf i lokalplanforslaget om ændring af § 13, pkt. c, i lokalplan nr. 308.

Derimod forslås det, at der i "Kommentarer af generel karakter" 2. sidste afsnit om lov om Københavns Havn A/S tilføjes, at Trafikministeriets beføjelser efter lovens § 7 er delegeret til Kystdirektoratet.

Det er korrekt, at Kystdirektoratet ikke har haft forslag til lokalplan nr. 308 til udtalelse. Lokalplan nr. 308 blev endeligt vedtaget den 4. november 1999 efter sædvanlig forudgående offentlig høring af blandt andet offentlige myndigheder. Høringen blev gennemført i overensstemmelse med Miljø- og Energiministeriets vejledning om planloven af 1996 og med dagældende bekendtgørelse nr. 352 af 1994 om Kystinspektorets (i dag Kystdirektoratet) beføjelser.

Det fremgår af vejledningen, at lokalplanforslag, der berørte arealer i Københavns Havn skulle fremsendes til Trafikministeriets departement, mens lokalplanforslag, der vedrørte arealer omfattet af kystbeskyttelseslovens § 16 eller arealer i Ribe- og Tøndermarsken skulle sendes til Kystinspektorets. Ovennævnte bekendtgørelse tillagde Kystinspektorets en række beføjelser vedrørende søterritoriet, men blandt andet Københavns Havn var undtaget.

I overensstemmelse med disse regler blev kun Trafikministeriet hørt om forslag til lokalplan nr. 308 ved brev af 30. marts 1999.

Trafikministeriet udtalte sig i øvrigt ved brev af 1. juni 1999 om forslaget til lokalplan nr. 308 med bemærkning om, at der ikke måtte foretages udvidelser af havnens arealer, herunder opfyldninger, inden for havnens søområde uden Trafikministeriets godkendelse. I overensstemmelse med ministeriets ønske blev ministeriets bemærkninger indarbejdet i § 13, c, og § 3, stk. 2, i forslaget til lokalplan nr. 308.

*Brev af 12. august 2004 fra Hovedstadens Udviklingsråd, brev nr. 13*

Ingen bemærkninger.

*Brev af 16. september 2004 fra Friluftsrådet, Københavns Kommune og Frederiksberg Kommune, brev nr. 118*

Man vurderer, at pladsen og omgivelserne fuldstændigt vil blive domineret af dette projekt, og at de trafikale konsekvenser er uløste. Man ser gerne nye spændende byggerier som det foreslåede, men med respekt for de historiske kvarterer.

*Bemærkninger*

Der henvises til kommentarer under afsnit A for så vidt angår byggeriets dominans og til afsnit D angående de trafikale konsekvenser.

*Brev af 27. september 2004 fra Københavns Energi, brev nr. 272*

Det bemærkes, at kloakkerne er private, og at man er indstillet på at overtage dem efter en fornyelse heraf for bygherres regning.

*Bemærkninger*

Oplysningen videregives til grundejer.



*Brev af 28. september 2004 fra Familie- og Arbejdsmarkedsforvaltningen, brev nr. 285*

Ingen bemærkninger, da muligheden for etablering af daginstitutioner er indeholdt i den eksisterende lokalplan nr. 308.

*Brev af 29. september 2004 fra Akademirådet, brev nr. 424*

Rådet har ikke i forbindelse med den sidste høringsproces set projektet anskueliggjort på en måde, der ændrer ved den tidligere fremførte kritik i forbindelse med den forudgående høring. Man beklager, at kommunen ikke fastholder sin målsætning om fornyelse og bevaring bl.a. for så vidt angår bygningshøjder, jf. Kommuneplan 2001.

Det bemærkes, at havneløbets store dimensioner udfordrer kreativiteten, men at det ikke skal forlede til at øve vold mod de bagvedliggende kvarterer.

Rådet er ikke blinde for projektets fascinationskraft, men finder, at det er uden reference til den omgivende bebyggelse, og det vurderes, at projektets mest påtrængende ærinde er at gøre opmærksom på sig selv. Herudover nævnes det, at man savner målbare snit, der kunne tydeliggøre bygningerne indbyrdes målrelationer i forhold til afklaring af det nære byrum. For så vidt angår plinten udtrykkes bekymring for dens virkning set fra Strandgade i 4½ m højde, hvor den lukker for udsynet.

#### *Bemærkninger*

For kommentarer vedrørende bygningshøjde og forhold til det omgivende bymiljø henvises til bemærkninger under pkt. A.

Vedrørende plintens udformning og anvendelse henvises til bemærkninger under pkt. H.

For så vidt angår savnet af målbare snit, skal det bemærkes, at forvaltningen har fundet, at det især er bebyggelsens fremtræden og samspillet med omgivelserne, der ville blive det væsentligste diskussionsemne i debatten. Det er derfor fundet væsentligst at redegøre herfor og at bruge ressourcer på at illustrere dette så realistisk som muligt dels med 3D-animationer dels med stillbilleder med projektet i den bymæssige sammenhæng set fra en række steder i byen. Herudover kan der henvises til bebyggelsesplanen, lokalplantegning nr. 3, vedrørende de byrum, der opstår omkring bebyggelsen og den indbyrdes afstand bygningerne imellem.

*Brev af 30. september 2004 fra Kulturmiljørådet for København og Frederiksberg kommuner, brev nr. 516*

Kulturmiljørådet tager afstand fra projektet, da det bryder med de vedtagne retningslinier for højt byggeri i den historiske bykerne. Det vil afvige kraftigt fra omgivelserne i materialer, form og farver, og understøtter dermed ikke de fredede nabopakhuse. Bebyggelsens podium (plinten) er ude af trit med havneområdets tidligere benyttelse som kaj- og oplægsplads. Man finder, at lokalplanforslaget er et katalog i dispensationer og tilsidesættelser af eksisterende bestemmelser. Man bemærker, at det er en decideret fejl, at der i forslaget står, at det højeste af tårnene ligger i Strandgades akse, da sigtelinien er ikke retliniet, og at der derfor ikke tale om gensidig point de vue-effekt. Herudover kritiseres kommunens behandling af høringssvarene i forbindelse med den forudgående høring.

#### *Bemærkninger*

For kommentarer vedrørende bygningshøjde og forhold til det omgivende bymiljø, herunder vedrørende en point de vue-effekt, henvises til bemærkninger under pkt. A.

Vedrørende plintens udformning og anvendelse samt kommentarer omkring kommunens

behandling af høringssvar i forbindelse med den forudgående høring henvises til bemærkninger under pkt. H.

For så vidt angår synspunktet om, at forslaget er et katalog i dispensationer og afvigelser, skal det bemærkes, at udarbejdelse af lokalplan- og kommuneplanforslaget er i overensstemmelse med de planprocesser, der følger af planloven.

*Brev af 30. september 2004 fra Københavns Stiftsøvrighed, brev nr. 527*

Stiftsøvrigheden har gennemført en høring blandt de kgl. bygningsinspektører, ark. Johan Fogh og ark. Jens Fredslund, Vor Frelser sogns menighedsråd, Nationalmuseet samt Christians Kirkes sogns menighedsråd. Selv tilslutter Stiftsøvrigheden sig de hørte parter og vurderer, at projektet vil tage opmærksomheden fra de 2 tårne på henholdsvis Vor Frelser Kirke og Christians Kirke. Man henstiller, at der tilvejebringes et lokalplanforslag, der er i større harmoni med bygningsstrukturen, og som sikrer de 2 kirketårnes ubetingede dominans i bybilledet.

Ark. Johan Fogh: Bebyggelsen ligger i nogen afstand og har ikke direkte visuel eller støjmæssig indflydelse på kirkerne. Det vurderes, at bebyggelsen bør reduceres (f.eks. en reduktion på 75 pct.) for ikke at reducere kirkernes karakteristiske og berømte dominans i byens silhuet.

Ark. Jens Fredslund: Bebyggelsen vil være katastrofal for bydelen og de 2 kirketårne, der hidtil har været ene om at udøve den positive dominans på Christianshavn og store dele af Københavns historiske bydele.

Nationalmuseet: Man tilslutter sig de kgl. bygningsinspektørers udtalelse. Bebyggelsen vil forrykke balancen i bybilledet og tage opmærksomheden fra de 2 tårne.

Amagerbro provstiudvalg tilslutter sig menighedsrådet ved Christians Kirkes sogns bemærkninger, som er følgende:

Planen har vakt undren i menighedsrådet. Man finder det uantageligt og dårlig stil. Det er gennemtænkt af den, der skal tjene på det.

Vor Frelser Sogns menighedsråd: Man tilslutter sig de kgl. bygningsinspektørers udtalelse, og har vedlagt et høringssvar fra den forudgående høring i kopi.

### *Bemærkninger*

For kommentarer vedrørende den nye boligbebyggelses indflydelse på det byprofil, som domineres af Vor Frelser Kirke og Christians Kirke henvises til pkt. A.

*Brev af 30. september 2004 fra Kunstakademiets Arkitektskole, brev nr. 547*

Det anføres, at der i debatten er fremkommet en række synspunkter fra kritikerside, der bør imødegås for at undgå, at diskussionen om byens arkitektur bliver forsimplet og udvandet. Der redegøres derfor grundigt for hele havnens udvikling og de heraf opståede strukturer. Det beskrives, at havnen gennem den historiske udvikling er blevet flankeret af stadigt mere specialiserede bygningsstrukturer, så der i dag er dannet en form for dobbeltfacade bestående af en specialstruktur parallelt med havnen, og bag ved ligger byens normalstrukturer. Det beskrives, hvordan Strandgade, dannet af byens normalstrukturer, oprindeligt udgjorde Christianshavns front mod Sjællandssiden og først ca. 100 år senere blev bydelen forsynet med en ny front af pakhuse mv. i overskala i forhold til normalstrukturen, hvilket dog er blevet udvisket, efterhånden som bygningshøjderne i byen generelt er blevet større. I normalstrukturen markerer kirker og andre monumentalbygninger sig med tårne og spir. Det bemærkes, at byens

kvaliteter baseres på de komplekse overlejringer af forskellige strukturer. Det er indsigers opfattelse, at denne beskrevne syntaks kan anvendes som retningslinie for vurdering af enkeltprojekter i havnen, og herudover skal der under alle omstændigheder træffes et arkitektonisk valg i forbindelse med hvert enkelt projekt.

Den aktuelle bebyggelse ses som en nutidig læsning af og et interessant bud på de muligheder specialstruktur-zonen langs havnen byder. Det anføres, at det alligevel giver anledning til en række spørgsmål og udsagn, der bør diskuteres, og der udmeldes 3 forbehold, der kræver grundigere undersøgelse: 1. Bebyggelsens højde i forhold til havnen, til byens tårnlandskab og til normalstrukturen, og spørgsmålet om, hvilke bygninger der kan være bærere af hvilke former for betydning. Ved sin højde påvirker bebyggelsen også de bagvedliggende normalstrukturer, ligesom forholdet til Vor Frelseres Kirkes og Christians Kirkes tårne problematiseres. 2. Forholdet til fladen, idet projektet står på sin egen skrånende flade (plinten). 3. Den gældende plan for placeringer af monumentalbygninger i Inderhavnen bør revurderes.

Det anbefales, at forslaget undersøges og justeres i forhold til de nævnte forbehold.

#### *Bemærkninger*

Der henvises til pkt. A for kommentarer vedrørende bebyggelsens højde i forhold til den omgivende bebyggelse og i forhold til kirkerne. For så vidt angår plintens anvendelse, udformning mv. henvises til pkt. H.

Herudover skal det bemærkes, at forvaltningen finder beskrivelsen og analysen af udviklingen af strukturerne og bebyggelsesmønstrene langs havnen tankevækkende og givende samt væsentlig for vurdering af nye projekter ved havnerummet. Forvaltningen er også enig i, at der er tale om retningslinier for vurdering af projekter og ikke regler, samt at der under alle omstændigheder skal træffes et arkitektonisk valg for hvert enkelt projekt.

Endelig er forvaltningen enig i, at de foreliggende volumenstudier af Inderhavnsområdet bør revideres i forhold til det aktuelle projekt, der med sin fremtræden og størrelse vil ændre på de forudsætninger, der var til stede ved udarbejdelsen af volumenstudierne, som Henning Larsens Tegnestue gennemførte i Inderhavnen på foranledning af det i 1999 nedsatte særlige udvalg med deltagelse af Københavns Havn, Miljøministeriet, Ejendomsselskabet Freja og Københavns Kommune.

#### *Brev af 30. september 2004 fra Forsvarets Bygningstjeneste, brev nr. 546*

Det bemærkes, at opførelse af bygningskonstruktion i kajkant (byggefelt C) kan indebære påsejlingsskader, hvorfor der skal etableres påsejlingsbeskyttelse af konstruktionen.

#### *Bemærkninger*

Oplysningen tages til efterretning.

### **Henvendelse fra ejere, lejere og brugere, interessegrupper m.fl.**

Henvendelserne vedrører en række synspunkter omkring det projekterede byggeri på Krøye rs Plads samt trafikale forhold, friarealer, pladser og vandarealer, som i det følgende behandles emnevis, opdelt i 9 hovedemner (afsnit A-I). Hvert hovedemne indledes med en beskrivelse af bredden af synspunkter inden for emnet, som herefter kommenteres. Under hvert emne er angivet, hvor mange henvendelser, der berører emnet, jf. bilag 3, skema over henvendelser.

#### *A. Bygningshøjder*

498 henvendelser er kommet med bemærkninger om bygningshøjden på 35-55 m i den foreslåede boligbebyggelse på Krøyers Plads i forhold til den omgivende bebyggelse, og dette emne må betegnes som det mest fundamentale i debatten.

Det fremføres, at bebyggelsen er ude af proportioner med det omgivende miljø, at bygningshøjden inden for de historiske bydele skal fastholdes i 4-5 etager, at kommuneplanens hovedstruktur skal overholdes, at det hidtil er lykkedes at friholde den centrale by for høj bebyggelse, at bygge højere er brud på en mange år gammel tradition og er respektløst over for byens særpræg, historieløst og ubetænksomt. Det nævnes, at normale bygningsafstandsforhold tilsidesættes.

Det anføres endvidere, at indkigget til Vor Frelzers Kirkes tårn begrænses og generes, og at kirketårnet fra strækninger af havnens vestlige promenader, bl.a. Amaliehaven, skjules bag bebyggelsen, at samspillet med de fredede nabopakhuse er problematisk, at bebyggelsen ikke respekterer omgivelserne, at den bagvedliggende del af Christianshavn knuses, og at samspillet med den eksisterende bystruktur er uafklaret. I den forbindelse skal også nævnes redegørelsen i henvendelsen fra Kunstakademiets Arkitektskole, brev nr. 547, om forholdet mellem bebyggelsen og normalstrukturen, den bagvedliggende by og tårnlandskabet.

I en række henvendelser fremføres det, at byens historiske tårne og spir skal tegne skyline, og at kun bygninger til kollektive og offentlige anvendelser skal rage op over bymassivet, og der stilles spørgsmål ved hvilke bygninger, der kan være bærere af hvilke funktioner. Københavns skyline er unik og skal bevares som sådan. Det anføres, at det højeste af tårnene i boligbebyggelsen ikke kan skabe modpol til Christians Kirke som anført i høringsmaterialet, da der ikke er direkte visuel forbindelse mellem de to bygninger. Der spørges til byggeriets virkning set fra Wildersgade.

Bebyggelsen betegnes af mange som et "Mini Manhattan", og det fremføres, at de enkelte bygninger ikke kan skelnes på afstand, og at bebyggelsen vil opleves som en klump.

I flere henvendelser henvises til og udtrykkes utilfredshed med planlægningen og kvaliteten af nybyggeri i andre dele af havnen. Vi skal ikke begå flere fejl, hvorunder det bemærkes, at byggeriet ikke kan rette op på, at operaen er en katastrofe, eller at Kalvebod Brygge er uheldigt.

Det anføres, at tilladelse til byggeri med de foreslåede højder skaber præcedens, og at det ikke findes rimeligt, at et tilfældigt vinderprojekt skal ændre den nuværende bygningsskala, da en ændring af skalaen burde ligge som en politisk beslutning inden.

Formsproget er spændende og et brud med den kasseformede konformitet, men højden bør reduceres.

I den forbindelse skal nævnes henvendelser fra nabobebyggelserne. Fra Gamle Pakhus, brev nr. 500, anføres det, at bygningsreglementets er overskredet for så vidt angår bebyggelsesprocent, bygningsafstande mv., og at det ikke findes sandsynligt, at der kan gives så omfattende dispensationer fra reglementet. Fra Nordatlantens Brygge, brev nr. 593 nævnes det, at byggeriet vil dominere voldsomt over de fredede nabopakhuse, og at Nordatlantens Brygge, der står som var tegn for Grønlands Handels aktiviteter, vil opleves som et småhus underordnet de nye glastårne. Harmonien og rytmen af pakhuse mellem Knippelsbro og Nordatlantens Brygge bliver slået i stykker.

Der stilles spørgsmålstejn ved, om der er afstand nok imellem de enkelte tårne for indretning af attraktive boliger, og om det ikke er ubehageligt at bo i højhus.

### *Bemærkninger*

Indledningsvis skal forvaltningen præcisere, at man er enig i synspunktet om, at det er vigtigt at

fastholde en regel om, at bebyggelsen inden for de historiske bydele generelt skal fastholdes på ca. 5 etager, som det fremgår af Kommuneplan 2001. Det er dog forvaltningens vurdering, at der med det aktuelle projekt er tale om et unikt forslag, der vil være et tilskud til byen i et formsprog, der ikke kan sidestilles med en traditionel udformning af bebyggelse, og at projektet er af en sådan arkitektonisk kvalitet, at den mulighed, der er indarbejdet i planloven for at supplere hovedstrukturen, bør benyttes i dette særlige tilfælde. Planforslagene er derfor udarbejdet specifikt til projektet, ligesom det i konklusionen i den forudgående høring for supplerende af hovedstrukturen præciseres, at der er tale om en afvigelse fra kommuneplanens hovedstruktur for dette specifikke projekt og ikke en generel fravigelse af bygningshøjderne. Forvaltningen finder ikke, at argumentationen om præcedenseffekt er holdbar, da projektet er så særegent, som tilfældet er, og da planforslagene målrettes således, at de er udformet til dette specielle projekt. Det er således forvaltningernes synspunkt, at der ikke hermed er åbnet mulighed for generelt at overskride hovedstrukturen og dermed grundlag for en præcedenseffekt.

Begrundelsen for, at forvaltningen vurderer, at fravigelsen kan anbefales til dette byggeri, er som nævnt byggeriets arkitektoniske kvaliteter. Forvaltningen er ikke enig i, at der er tale om et projekt, der er løsrevet fra sammenhængen, men finder, at projektet henter inspiration og tager afsæt i det eksisterende bebyggelsesprincip med de markante gavlvendte bygninger med store iøjnefaldende tage, hvis vigtigste repræsentanter i området er de gamle pakhuse, der i øvrigt alle har undergået forandringer til nye anvendelser og på den måde også har ændret status og vægt. Som boligbebyggelse finder forvaltningen, at arkitekten på en overraskende og fremsynet måde fabulerer over et bygningsmæssigt velkendt tema og tilføjer det nye og overraskende vinkler.

Der stilles spørgsmål ved, hvilke bygninger der kan være bærere af hvilke funktioner, og det anføres, at det kun bør være almene, offentlige og monumentale funktioner, der skal markere sig og rage op over den generelle bygningsmasse. Det er forvaltningens vurdering, at samfundsstrukturen i dag ikke afspejler en sådan hierarkisk opbygning, der understøtter et bebyggelsesmønster, der forbeholder særlige bygningstyper til særlige anvendelser, og man finder, at det, at bebyggelsen netop er til boliganvendelse, er et signal om andre normer på dette område.

Det skal bemærkes, at der fra forvaltningens side i høringsperioden har været fremlagt et stort omfang af illustrationer, der viser bebyggelsens sammenhæng med det omkringliggende bebyggelsesmiljø og bebyggelsen set i større bymæssig sammenhæng. Illustrationerne har dels været i form af 3D-animationer, dels stillbilleder med bebyggelsen indsat, og dels en traditionel klodsmode af et stort udsnit af byen, med bl.a. en del af Inderhavnen, Christianshavn og dele af Indre by med de nye kulturhuse, operaen og skuespilhuset. Det er forvaltningens vurdering, at dette materiale har givet et realistisk grundlag for oplevelsen af bebyggelsens indvirkning på bymiljøet.

Forvaltningen konkluderer ud fra illustrationerne, at bebyggelsens indflydelse og indvirkning på Christianshavns siden ikke kan karakteriseres som anmassende. De højeste dele af bebyggelsen er synlig over de eksisterende og for nogles vedkommende ikke særlig prætentiøse bygninger langs Overgaden over Vandet. I forhold til havnerummet er bebyggelsens placering med til at markere et skift i havnerummets forløb, hvilket det er forvaltningens vurdering, at havnen kan rumme. Det er forvaltningens opfattelse, at illustrationsmaterialet netop påviser, at bebyggelsen ikke vil virke ødelæggende eller dominere de nære omgivelser eller er for store til havnerummets dimensioner. Fra Wildersgade er der ikke udført illustrationer, men det må formodes, at det højeste af tårnene vil kunne ses over den eksisterende bebyggelse langs nordsiden af Wilders Kanal.

Samspelet med Vor Frelser Kirke og Christians Kirke anføres af mange som problematisk. Boligbebyggelsen er placeret sådan, at Vor Frelser Kirke er beliggende bag denne set fra en stor del af havnerummet og langs en stor del af den modstående promenade langs Amaliehaven og

Kvæsthusbroen. Af de før nævnte 3D-animationer fremgår det, i hvilket omfang og på hvilke strækninger Vor Frelsers Kirkes tårn er synligt, enten set over den nye boligbebyggelse eller mellem de enkelt bygninger, eller ikke kan ses. Det skal bemærkes, at der fortsat er meget store dele af byen, hvorfra tårnet kan ses uden, at bebyggelsen har nogen indvirkning. Det skal desuden anføres, at Vor Frelsers Kirkes tårn er ca. 85 m, og dermed ca. 30 m højere end det højeste af boligtårnene.

Det vurderes, at afstanden til Christians Kirke (godt 700 m) og den indbyrdes placering kirken og den nye boligbebyggelse imellem betyder, at der ikke findes at ske en væsentlig indgriben i denne kirkes dominans. Med placeringen af kirken for enden af Strandgade mod syd og det højeste af boligbebyggelsens tårne i den anden ende er der en bygningsmæssig modpol, som understreger betydningen af tårnbygningernes byarkitektoniske effekt, men ikke nødvendigvis således, at den ene dominerer den anden. I den forbindelse skal det bemærkes, at forvaltningen finder, at point de vue-effekten er til stede, også selv om det kun er på en kortere strækning af Strandgade, at den er til stede samtidig.

Forvaltningen vurderer, at de omkringliggende pakhuse, Nordatlantens Brygge og Gamle Pakhus, på trods af lavere bygningshøjde, er så voluminøse og robuste, at de kan modsvare den nye bebyggelses ekspressive udtryk. Sammen med kriminalforsorgens bagvedliggende kontorhus vil den omkringliggende bebyggelse danne en passende ramme om den nye bebyggelse og fastlagte pladسدannelse for enden af havnebassinet.

De 6 tårne varierer som nævnt i højder mellem maksimalt 33 m for det laveste og 55 m for det højeste. Til sammenligning kan det nævnes, at det højeste af tårnene knap svarer til højden på den nyligt istandsatte Wennberg Silo (56 m) i Havnestad, der er indrettet til boliger. Den tidligere HK-bygning ved Langebro er ca. 58 m og Royal hotel knap 75 m. Scenetårnet på operaen er ca. 40 m, og det store tag ca. 25 m over terræn.

Det er forvaltningens opfattelse, at der i den aktuelle bebyggelse ikke er tale om bygningshøjder, der er helt fremmed for byen og for havnerummet, og betegnelser som Mini Manhattan mv. må anses som en betegnelse ude af proportioner med bebyggelsens faktiske højder.

For så vidt angår bemærkninger vedrørende afvigelser og dispensationer fra bygningsreglementets højdebestemmelser, skal det bemærkes, at disse forhold tilsidesættes af den i lokalplan fastlagte bebyggelsesplan. Det er forvaltningens vurdering, at det syd for beliggende pakhuse ikke berøres i væsentlig grad i forhold til solindfald, da den nye bebyggelse er beliggende nordvest for. Der henvises til yderligere bemærkninger om skyggeforhold under pkt. H.

Afstandene de enkelte nye bygninger imellem er på det tætteste sted ca. 8 m, men varierer meget, da bygningerne er drejede i forhold til hinanden. I forbindelse med den videre bearbejdning kan der tages forholdsregler mod indbliksgener ved placering af vinduesfelter. Herudover er vinklingen bygningerne imellem med til at tilgodese udsigtsforholdene fra samtlige boliger.

### *B. Placering*

111 henvendelser finder, at der er tale om et spændende projekt med arkitektoniske kvaliteter, men at det er forkert placeret. Der henvises til andre dele af byen, hvor det med fordel kan ligge. Som mulige andre lokaliteter nævnes Ørestad, Refshaleøen og Nordhavnen som vartegn ved indsejlingen til byen.

### *Bemærkninger*

Dette vedrører ikke planforslagene direkte, da en anden placering ikke er til debat. Det skal bemærkes, at forvaltningen vurderer, at projektet er så specielt og direkte tænkt til placeringen og sammenhængen, at der ikke er tale om, at det kan genbruges et andet sted i byen.

### *C. Projektets arkitektur*

62 henvendelser tager afstand fra projektets arkitektoniske fremtræden og fremfører, at de ikke kan lide det. Det beskrives som skæmmende glastårne, selvpromoverende, "en gøgeunge", hollandsk makværk mv.

### *Bemærkninger*

Der henvises til beskrivelse af projektets kvaliteter under pkt. A.

### *D. Trafik og parkering*

77 henvendelser har udtrykt bekymring for de trafikale forhold. Et byggeri af det foreslåede omfang vil medføre en væsentlig trafikforøgelse i Torvegade, Strandgade og Wilders Plads. Wilders Bro er privat og vil ligesom en forlængelse af Strandgade kræve yderligere udgifter til vedligehold af grundejerne. En samlet plan for trafikafviklingen på Christianshavn efterlyses.

Der stilles spørgsmål til parkeringsforholdene, der allerede på nuværende tidspunkt er pressede.

### *Bemærkninger*

Bebyggelsesprocenten for området som helhed fastlægges i lokalplantillægget til 140, i stedet for den i lokalplan nr. 308 fastlagte 150. En udbygning af området i henhold til lokalplantillægget vil derfor ikke være mere trafikskabende end oprindeligt forudsat. Af indstillingen om endelig vedtagelse af lokalplan nr. 308, tiltrådt på Borgerrepræsentationens møde den. 4. november 1999, fremgår det, at "en teoretisk maksimal udnyttelse af område II,... vil føre til en trafikstigning på ca. 600 bilture pr. døgn med den fastlagte fordeling mellem boliger og erhverv, ... der dog som det fremgår af afsnittet om kommuneplanlægning, kan blive ændret til fordel for boligandelen, hvilket vil reducere trafikstigningen." Boligandelen er højere i lokalplantillægget (mindst 45 pct. af etagearealet) end oprindeligt forudsat i lokalplan nr. 308 (mindst 30 pct.), hvilket betyder en reduktion af den forventede trafikstigning. Samtidig er bebyggelsesprocenten som før nævnt reduceret 150 til 140, hvilket også har en positiv effekt. Alt i alt vurderes de trafikale konsekvenser derfor at blive mindre belastende for Strandgade og Torvegade end oprindeligt forudsat og ikke af en størrelsesorden, der i sig selv vurderes at nødvendiggøre en samlet trafikplan. Samme konklusion fremgår af førnævnte indstilling om endelig vedtagelse af lokalplan nr. 308.

NCC har ladet udarbejde en vurdering af de trafikale konsekvenser for det foreslåede byggeri, der vedlægges som *bilag 5*. Konklusionen i denne vurdering er, at trafikvæksten som følge af nybyggeriet vil blive ca. 750 bilture i døgnet. Herfra trækkes 150 daglige bilture til og fra Luftkastellet, altså en reel forøgelse på 600 ture i døgnet. Det vurderes, at denne vækst er så beskeden, at der ikke i fremtiden vurderes at opstå trafikproblemer som følge heraf i Strandgade.

Forvaltningen er enig i notatets konklusion, at det ikke vil give anledning til øgede problemer med trafikafviklingen i Strandgade.

Vedrørende udsagnet om, at Wilders Bro er privat, at udgifter til vedligeholdelse af broen,

ligesom udgiften til vedligeholdelsen af Strandgade, påhviler grundejerne, og at disse vil stige i forbindelse med udbygningen af området, skal bemærkes, at udbygningen medfører flere grundejere til betaling af vedligeholdelsesudgifterne, og at det er i grundejerforeningen, der aftales en fordelingsnøgle hertil.

Vedrørende parkering skal henvises til, at det i lokalplantillægget er fastlagt, hvor der kan etableres parkering på terræn, og hvor mange pladser der højst må etableres. De resterende p-pladser skal etableres i konstruktion. I den aktuelle boligbebyggelse indrettes ca. 80 pct. af parkeringen i kælder og stueetage, i alt ca. 130 pladser, og resten på terræn svarende til lokalplanens krav om 1 p-plads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal, eksklusivt areal til tekniketager og inddækkede altaner. Byggeriet vurderes således ikke yderligere at belaste parkeringsforholdene i området.

### *E. Positive tilkendegivelser*

14 henvendelser er egentlige positive tilkendegivelser, hvori der udtrykkes ønske om, at bebyggelsen realiseres som foreslået.

Det anføres i brev nr. 79, at det aktuelle projekt i høj grad tager hensyn til den omkringliggende bebyggelses karakter ved en repetition af tagrejsninger, og ved at konvertere den ældre bebyggelses karakter og føre den med ind i vor tid. Det anføres, at det ikke ses at være til skade for hverken Christianshavn eller havnen, at tårnene strækker sig i højden, men det er afgørende, at de er ikke-kompakte, åbne og foranderlige. Det anses som en gevinst, at der sættes farver på byggeriet som kontrast til havnens ellers farveløse byggerier, og der udtrykkes bekymring for alternativet, hvis forslaget bliver forkastet.

En af henvendelserne finder, at underskriftsindsamlingerne er misvisende, da der til sammenligning ingen underskriftsindsamling er lavet for projektet, og at det dermed ikke kan påvises, hvor mange der er for eller imod. Det bemærkes, at illustrationen på underskriftsindsamlingen er misvisende, da før og efter billederne ikke er taget i samme lys, fotostandpunkt og størrelse, hvilket kun fremgår med lille skrift.

### *Bemærkninger*

Forvaltningen er enig i de bymiljømæssige og arkitektoniske vurderinger af projektets kvaliteter, og finder især synspunkterne om projektets åbne og foranderlige indtryk væsentligt.

Vedrørende værdien af de modtagne henvendelser, herunder underskriftsindsamlingen, kan forvaltningen udelukkende forholde sig til indholdet i de indkomne henvendelser, samt hvad der måtte være fremkommet i løbet af debatten af synspunkter, herunder på Plan & Arkitekturs debatside, og den omtale, der i dette tilfælde har været i dagspresse mv.

### *F. Planforhold, bebyggelsesprocent og anvendelse*

53 henvendelser har bemærkninger til øvrige forhold i planforslagene. De vedrører udnyttelsesgraden (bebyggelsesprocenten), som man finder for hård, og friarealerne, som man finder for små. Det anføres, at anvendelsen til boliger ikke er indlysende, og at en anvendelse til f.eks. grønt areal, plads, svømmehal eller kulturelle formål er rigtigere på stedet og i forhold til beliggenheden. Der udtrykkes bekymring for indretning af et butikcenter i stueetagen.

En del ønsker ikke byggefelt C udnyttet, da det benyttes af Røde Kors husets beboere til udendørs arrangementer, andre ønsker det ikke placeret ud til kajkant. Der spørges til, hvor bebyggelsens rekreative arealer findes, herunder legeplads.



I brev nr. 617 fra bygherre, NCC Construction, Danmark A/S, oplyses vedrørende placering og udformning af altaner, at disse indbygges bag klimaskærmen som inddækkede altaner.

Der spørges til redegørelse om jord- og grundvandsforurening og nedsivning af regnvand, placering af husbåde samt hvordan bebyggelsen forholder sig til kommunens målsætning om miljømæssigt byggeri.

Der spørges desuden til en nærmere redegørelse for facadematerialer og -farver mv.

### *Bemærkninger*

Af § 6, stk. 1 i lokalplan nr. 308, fremgår det, at bebyggelsesprocenten ikke må overstige 150, og at de i henhold til stk. 4 og stk. 5 fastsatte bestemmelser om bebyggelsesplan kan indebære en lavere bebyggelsesprocent. I det nu aktuelle tillæg til lokalplanen fastlægges, at bebyggelsesprocenten for område II som helhed ikke må overstige 140. Der er således tale om en beskæring af den samlede byggerummelighed i området. Det er korrekt, at nogle ejendomme isoleret set har en højere bebyggelsesprocent end 140, herunder den nye boligbebyggelse med en bebyggelsesprocent på ca. 180, men til gengæld forudsættes de øvrige ejendomme udnyttet mindre.

Der er i henhold til lokalplanen krav om, at friarealet skal være af størrelsesordenen 40 pct. af boligetagearealet og 10 pct. af erhvervsetagearealet. En totalberegning af bygnings- og grundarealer mv. i lokalplanens område II viser, at efter en udbygning, som forudsat i lokalplantillægget, vil der være et overskud af friareal på 1.000-1.500 m<sup>2</sup> i området som helhed. Friarealet til den aktuelle ejendom er dels indrettet på plinten, se nærmere herom under pkt. H, og de indgår som en del af promenadearealet og omfatter desuden arealet for enden af havnebassinet, hvor der er fastlagt en offentlig tilgængelig plads. De rekreative arealer er således hovedsageligt offentlige tilgængelige arealer indrettet med en urban karakter og tilpasset placeringen ved havnen.

Området er i den gældende lokalplan nr. 308 fastlagt til blandet bolig og erhverv i overensstemmelse med Kommuneplan 2001. Der er således ikke ændret ved anvendelsesbestemmelserne ud over, at fordelingen mellem boliger og erhverv nu er fastlagt med mindst 45 pct. af etagearealet til boliger.

Etablering af butikscener i stueetagen er ikke muliggjort i lokalplantillægget. Det er fastlagt en begrænsning på de enkelte dagligvare- og udvalgsvarerbutikker på maksimalt 1.000 m<sup>2</sup>. Samlet er der mulighed for 3.000 m<sup>2</sup> etageareal til butikformål i område II. I stueetagen i den aktuelle boligbebyggelse indrettes ca. 1.800 m<sup>2</sup> etageareal til publikumsorienterede serviceerhverv, herunder butikformål samt restauranter, café, galleri, mv.

Det fastlagte byggefelt C er muliggjort som en afslutning på rækken af fredede og bevaringsværdige bygninger langs Christianshavns Kanal. Det anføres, at pladsen bruges til udendørs arrangementer. Det skal hertil bemærkes, at lokalplanen fastlægger etablering af to pladser dels en for enden af det eksisterende havnebassin, dels på Grønlandske Handels Plads. Det nævnes specifikt, at sidstnævnte plads skal indrettes med henblik på at rumme forskellige aktiviteter med tilknytning til stedets placering ved havnen og aktiviteter i den tilgrænsende bebyggelse. Det er således forvaltningens vurdering, at der i lokalplanen er fastlagt mulighed for, at de nævnte aktiviteter kan opretholdes på arealer i umiddelbar nærhed.

Vedrørende placering og udformning af altaner, som anført af NCC, foreslår forvaltning dette indarbejdet sådan, at § 7, stk. 2, pkt. a, 7. punktum ændres fra: "Altaner skal indbygges bag lamelbeklædningen" til: "Altaner skal integreres i bygningskroppen og udformes som inddækkede altaner bag den udvendige facadebeklædning."

Grundvandsforhold og jordforurening er nævnt under lokalplanforslagets afsnit "Kommentarer af generel karakter" og vil sammen med spørgsmålet om nedsivning af regnvand indgå i byggesagsbehandlingen. I forbindelse med byggesagen vil der også blive taget hånd om byggepladsforhold og forholdsregler til den omkringliggende bebyggelse. Spørgsmål om husbåde er nævnt under bemærkninger til brev fra Kystdirektoratet, og det kan tilføjes, at i henhold til lokalplan nr. 308, § 10, stk. 6, kræver oplæg af permanent karakter af skibe ved bolværkerne Bygge- og Teknikforvaltningens godkendelse.

For så vidt angår kommunens målsætning om miljørigtigt byggeri kan det oplyses, at minimumskravene gælder ved byfornyelse og støttet byggeri. For det aktuelle projekt, der er privat byggeri, anbefales det, at kravene følges.

Krav til facadematerialer og -farver mv. fremgår af lokalplanforslagets § 7, stk. 2, pkt. a, ligesom der kan henvises til illustrationsmaterialet for farveholdning og udtryk. Den videre holdning til en mere præcis facadebearbejdning vil ske i forbindelse med projektets detailbearbejdning og præciseres i forbindelse med behandling af byggesagen, hvor forvaltningen bl.a. vil stille krav om udførelse af en model i 1:1 af et lille udsnit af facaden.

#### *G. Friarealer, pladser og vandarealer, samt bro til Christiansholm m.v.*

49 henvendelser har bemærkninger til emner, der vedrører forholdet til havnen, herunder promenader langs kajkant, der findes for smalle. Projektet vurderes at udelukke folk fra vandet, og ikke mindst er der modstand mod etablering af en broforbindelse til Christiansholm, hvilket man finder problematisk for sejlads i kanalen.

I brev nr. 617 fra bygherre anmodes om tilføjelser i og ændringer af lokalplanen, for så vidt angår præcisering af fordeling af omkostninger til henholdsvis anlæg af plads ved Grønlandske Handels Plads, anlæg af Strandgade samt udgifter til udbedring og vedligeholdelse af Wilders Bro.

#### *Bemærkninger*

Vedrørende promenadebredder skal det bemærkes, at der ikke er ændret i kravet til promenadebredder på mindst 7,5 m regnet fra indersiden af bolværkshammeren, jf. lokalplan nr. 308, § 10, stk. 4, hvilket svarer til promenadebredder på store dele af strækningerne langs havnen. Projektet er placeret og udformet sådan, at det opfylder dette krav. Af pkt. H fremgår nærmere om indretning og offentlig tilgængelighed af plinten.

Etablering af en bro i Strandgades forlængelse til Christiansholm er i tillæggets § 5, stk. 4 anført som en mulighed, enten som en stibro eller en vejbro. Det skal understreges, som det fremgår af bemærkninger til bestemmelsen, at den endelige beslutning herom skal træffes i forbindelse med lokalplanlægning af Christiansholm sammen med stillingtagen til en samlet plan for trafikafviklingen på den nordlige del af Christianshavn. En vejbro vil forudsætte fjernelse af dæmningen mellem Christiansholm og Arsenaløen, og sejlads til Christianshavns Kanal skal tilgodeses ved fornødent krav om oplukkelighed af enten den nye vejbro eller af en eventuel stibro til Arsenaløen.

Det foreslås at § 5, stk. 4, 2. punktum erstattes af: "*Broen må ikke være til hinder for besejlingen af Christianshavns Kanal som hidtil, og broen skal derfor om fornødent være oplukkelig. Den nærmere udformning af broen skal godkendes af Bygge- og Teknikforvaltningen.*" I den efterfølgende kommentar til lokalplanbestemmelsen slettes sidste punktum.

I henvendelsen fra NCC foreslås en præcision af fordeling af omkostninger til anlæg, etablering og vedligeholdelse mv. af plads på Grønlandske Handels Plads og Wilders Bro i

grundejerforeningens regi. Disse forhold kan ikke reguleres i lokalplanen, men skal nærmere aftales i grundejerforeningen.

#### *H. Øvrige forhold*

105 henvendelser har bemærkninger om en række forskelligartede emner. I brev nr. 5 fra Christianshavns Lokalråd findes illustrationsmaterialet utilstrækkeligt, og der ønskes billeder, der viser "før" situationen af stillbilleder uden projektet, der efterlyses illustrationsmateriale, der viser synsvinkler, hvorfra Vor Frelsers Kirke ikke længere er synlig, der savnes opstalter sammenlignet med andre kendte bygninger i området og andre kendte elementer fra byens tag- og tårnprofil, der ønskes udbyggede soldigrammer og oplysninger om de klimatiske forhold, såsom vind- og klimaforhold. Sidstnævnte skygge- og vindforhold nævnes i en række henvendelser som problematiske. Enkelt anfører, at 3D-animationerne er skønmaleri, dårlige eller urealistiske. Mange udtrykker ønske om, at Luftkastellet skal bevares.

Der udtrykkes utilfredshed med konklusionerne i den forudgående høringsproces. Stadsarkitektens rolle i den rådgivende komité drages i tvivl, og det indholdsmæssige i konkurrenceprogrammet, hvori det udtrykkes, at "Grunden kan invitere til ekspressiv bebyggelse og arkitektur. Grunden kan med den ønskede anvendelse overvejende til boliger også invitere til en mere raffineret arkitektonisk dialog," findes at være en opfordring til at afprøve grænser.

Plintens udformning, den betydning for bymiljøet, herunder forholdet til Strandgade, dens anvendelse og indretning er ligeledes forhold, som nævnes i flere henvendelser, herunder anføres, at det er et fremmedelement i bybilledet, at det blokerer for udsynet til havnen, og der stille spørgsmål ved graden af offentlig tilgængelighed. Det fremføres, at plintløsningen er ude af trit med havneområdets tidligere benyttelser, og at plintens opbygning, udformning med glaspartier, parkeringstilkørsel mv. er fjernt fra det robuste udtryk, der kendes fra f.eks. området ved Nordatlantens Brygge.

Der udtrykkes bekymring for kvaliteten af opholdsrummet mellem tårnene, herunder at det vil blive vindomsust og skyggefuldt.

Der spørges til, om der er sikret skolepladser til områdets børn, og til skolevejens sikkerhed.

#### *Bemærkninger*

Forvaltningen har i løbet af høringsperioden afholdt et møde med Christianshavns Lokalråd om de anførte ønsker til høringsmaterialet. Det blev i den forbindelse anført fra forvaltningens side, at det aktuelle projekt er et af de mest gennemillustrerede projekter, der har været fremsendt i offentlig høring. I den forbindelse er det vurderet, at det er de faktiske forhold, altså hvordan projektet rent faktisk vil indgå i den bebyggelsesmæssige sammenhæng på det specifikke sted, der er relevant at illustrere så realistisk som muligt. Vedrørende "før" fotos har forvaltningen vurderet, at dette er overflødig og misvisende, da debatten drejer sig om byggeriets tilstedeværelse, og ikke hvordan der ser ud uden.

Vedrørende byggeriet indvirkning på Vor Frelsers Kirke, og indtegning af vinkler, hvor byggeriet vil skjule kirken, har forvaltningen i første omgang henvist til 3D-animationerne, der viser strækningen langs Nordre Toldbod, Amaliehaven og langs Kvæsthusbroen med det nye skuespilhus indtegnet. Animationerne viser, at kirketårnet vil være synligt over og imellem de enkelte bygninger i den aktuelle bebyggelse set fra Nordre Toldbod, mens den ikke er synlig fra Kvæsthusbroen, før nær ved Nyhavn, hvor kirketårnet er frit af boligbebyggelsen. Herudover er der fremsendt en kortskitse til lokalrådet, der viser vinklen, hvor kirketårnet er beliggende bag

bebyggelsen, med bemærkninger om, at det ikke nærmere er vist på hvilke strækninger, tårnet kan ses helt eller delvis over eller imellem de enkelte bygninger. Til sammenligning med højder på andre kendte bygninger blev udarbejdet en tegning med opstalter af en række kendte høje bygninger i København sammen med det aktuelle byggeri.

Vedrørende redegørelse for skyggevirkning udarbejdedes supplerende skyggediagrammer med yderligere tidspunkter den 21. juni kl. 7, kl. 20 og kl. 21. Det er forvaltningens vurdering, at det på de tidlige og sene tidspunkter er de nærmeste erhvervsbygninger, der berøres, mens det aktuelle projekt er placeret sådan, at de omkringliggende boligbyggerier bl.a. på Bodenhoffs Plads og langs Christianshavns Kanal kun i ringe grad vil blive berørt af skygger på grund af byggeriet, idet nærmere liggende eksisterende bygninger i forvejen "skygger".

Det her omtalte supplerende materiale, som blev fremsendt til Christianshavns Lokalråd, vedlægges som *bilag 6*.

Vedrørende vind- og klimaforhold skal det bemærkes, som nævnt under pkt. A om bygningshøjder, at man finder, at der er tale om bygningshøjder i for byen kendte størrelser, og man har derfor heller ikke i denne her sag stillet krav om, at der skal foreligge nærmere redegørelse for vindforholdene på nuværende tidspunkt i projektbearbejdelsen. NCC har dog på eget initiativ ladet udarbejde et notat vedrørende vindmiljøet i og omkring den påtænkte bebyggelse på Krøyers Plads, der vedlægges som *bilag 7*. Af notatet fremgår det, at bygningernes tæthed vil medføre, at vinden sædvanligvis vil søge uden om hele bygningskomplekset og ikke ind i det indre gårdmiljø. De skrå tagflader og facadernes geometri med lamellernes store vindmodstand vil samtidigformindske den vindstrømning, som søger ned mod gadeniveau. Vindmiljøet omkring bygningerne på Krøyers Plads vil således blive bedre end for andre bygninger med samme højde, og vinden i de omkringliggende gader vil for de fleste vindretninger blive reduceret af de nye bygningers afskærmende effekt. Til slut konkluderes, at bygningernes højde ikke vil medføre vindforhold som er værre end det nuværende vindmiljø i kvartererne omkring Krøyers Plads.

Der stilles spørgsmål ved kvaliteten af 3D-animationerne, der betegnes som skønmaleri og urealistiske. 3D-animationerne er, efter forvaltningens erfaringer og præsentationer af andre projekter med denne type illustration, af god og lodig kvalitet for bedømmelse af bebyggelsens volumen- og størrelsesmæssige indpasning på stedet. Der skal præciseres, at animationerne er realistiske for så vidt angår størrelsesforhold, volumener og den bebyggelsesmæssige sammenhæng mv., men ikke hvad angår bylivet, facadeoverflader mv.

Bevaring af Luftkastellet kan ikke sikres med en lokalplan, men det skal bemærkes, at der i lokalplantillægget er muliggjort indretning af restaurant, café mv. i stueetagen.

Den forudgående høring blev gennemført, fordi kommunen konkluderede, at projektet har en sådan karakter, at en supplerende af hovedstrukturen er nødvendig. En vurdering af de 26 henvendelser blev i den forbindelse vedlagt indstilling om forslag til tillæg til Kommuneplan 2001 samt tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 308 "Wilders Plads II" som bilag 1. Det var konklusionen, at man anbefalede, at der skulle arbejdes videre med at tilvejebringe det fornødne plangrundlag for byggeriets realisering. Begrundelsen herfor var den byarkitektoniske vurdering af byggeriets særlige kvaliteter, som er nærmere beskrevet under pkt. A.

Københavns Kommune var repræsenteret i den rådgivende komité, som vurderede de indkomne forslag i idékonkurrencen, hvor 5 tegnestuer blev indbudt til at belyse mulighederne for opførelse af bebyggelse af høj arkitektonisk kvalitet. Det var en enig rådgivende komité og dermed også kommunens repræsentant, der pegede på arkitekt Erick van Egeraats projekt, som det mest kvalificerede. Den efterfølgende procedure for projektets realisering er i overensstemmelse med de obligatoriske planprocesser, og der er ikke sket nogen begunstigelser via kommunens repræsentation i den rådgivende komité.

Bebyggelsens 6 tårne holdes sammen af en plint i stueetagen, der er udformet som en platform, der skrån timer fra terrænniveau ved promenaden til en højde på ca. 4½ m ved Strandgade. Siden lokalplanforslaget blev sendt i høring, har arkitekten arbejdet videre med plintens udformning og indretning. I plintens indre udspares et areal til indretning af en gårdhave, hvortil der er adgang fra Strandgade. Gårds haven kan også indrettes til udendørs servering. Den lukkede del af plintens indre indrettes til bl.a. parkering, mens den ydre del indrettes til udadvendte funktioner, såsom butikker, restaurant, café, galleri eller lignende, og skal desuden indeholde adgange til boligerne. Facaderne kommer derved til at fremstå med høj grad af åbenhed hovedsageligt i glas. Af de som *bilag 8* vedlagte principtegninger over plintens indretning og anvendelse fremgår det, at plinten udformes med et trappeanlæg med adgang såvel fra promenade som fra gårdhave, og at taget beplantes med græs. Desuden vises en mulig opdeling af etagearealerne i stueetagen til mindre enheder. Der vil blive stillet krav om tilgængelighed i byggetilladelsen.

Det anføres, at plinten lukker for udsyn til havnen, og der er bekymring for, om der kan skabes et attraktivt bymiljø i området. Det er forvaltningen opfattelse, at plinten med trappeanlægget, der skrån timer mod vest mod havneløbet og dermed har en god solorientering, inviterer til ophold. Med den planlagte mulighed for indretning af restaurant, café mv. i stueetagen kan området desuden anvendes til udendørsservering. Det er således indarbejdet muligheder for, at der kan skabes et attraktivt byliv. Det er også forvaltningens opfattelse, at der med den planlagte indretning er skabt passende muligheder for passage til havnefronten.

For så vidt angår synspunktet om plinten som et fremmedelement, der fremstår for raffineret i forhold til f.eks. nabobebyggelserne robusthed og området oprindelige anvendelser, skal det bemærkes, at forvaltningen er enig i, at området har bevaret en særlig karakter, især i kraft af de bevarede pakhuse, og på grund af den varierede bebyggelsesmasse i det hele taget er der i området et uprætentøst præg. Dette findes ikke at være til hinder for, at plinten kan placeres i sammenhængen og fremstå med sin egen identitet, forskellig fra den eksisterende, men også med et helt andet udgangspunkt.

Vedrørende skolepladser skal det bemærkes, at der i forbindelse med lokalplanforslagets udarbejdelse er foretaget en høring blandt de øvrige forvaltninger i kommunen. Ungdoms- og Uddannelsesforvaltning har meddelt, at man ingen bemærkninger har til lokalplanforslaget. Forholdet omkring skolevej varetages af vejmyndigheden og er i øvrigt i det væsentlige uden for lokalplanområdet.

### *1. Boligtype, bopælsforhold ejendomsskatteforhold m.v.*

102 henvendelser har bemærkninger om, at der mangler bopælspligt, at byggeriet ikke er til helårsboliger, at det er spekulationsbyggeri, og at der er tale om luksusboliger. Det anføres, at der er nået en mæthedsgrænse på Christianshavn, og at der ønskes boliger til almindelige husstandsindkomster for børnefamilier eller ungdomsboliger. Det anføres, at ejendomsskatten vil stige ved afsmittende virkning i området.

### *Bemærkninger*

Af lokalplantillæggets § 4, stk. 2 fremgår det, at området fastlægges til helårsboliger med en bemærkning om, at der med helårsbeboelse forstås, at det er i strid med lokalplanen at anvende boligen til eksempelvis feriebolig. Der er således efter forvaltningens opfattelse gjort, hvad der er muligt inden for planlovens rammer, for at sikre helårsbeboelse. For så vidt angår spørgsmålet om, hvorvidt det er spekulationsbyggeri og luksuslejligheder, er dette ikke forhold, hvorom der kan optages bestemmelser i en lokalplan. De økonomiske rammer og ejerforhold ikke kan heller ikke reguleres i henhold til planloven, og dermed kan det heller ikke reguleres om, et nybyggeri

vil have en afsmittende virkning på nabobebyggelsernes ejendomsskat. Vedrørende omfang af boliger for almindelige husstandsindkomster skal i øvrigt bemærkes, at der eksisterer en stor overvægt af almene boliger på Wilders Ø med to afdelinger af Lejerbo med i alt 266 lejligheder.

Krøyers Plads er i Kommuneplan 2001 udlagt til boliger og serviceerhverv (C2-område), og der er med det nu udarbejdede forslag ikke tale om, at denne anvendelse overordnet ændres, Fastlæggelsen af bebyggelsen med relativt store boliger er i overensstemmelse med det overordnede hensyn i bl.a. den af Borgerrepræsentationen vedtagne boligpolitik, hvorefter der ved byens herlighedsværdier skal indrettes familieboliger af en vis minimumsstørrelse. Bestemmelsen om boligstørrelser er dog ikke til hinder for indretning af støttede ungdoms- og ældreboliger.

#### *J. Uden synspunkter*

16 henvendelser indeholder blot afsender, men ingen bemærkninger i øvrigt.

### **Miljøvurdering**

Der henvises til den miljøvurdering, der er afgivet i forbindelse med indstillingen om vedtagelse af lokalplanforslagets offentliggørelse.

### **Foreslåede ændringer**

På baggrund af en henvendelse fra NCC om altanudformningen vedrørende projektet på Krøyers Plads foreslås § 7 ændret til, at altaner skal integreres i bygningskroppen og udformes som inddækkede altaner bag den udvendige facadebeklædning, jf. bemærkningerne ovenfor til afsnit F om planforhold, bebyggelsesprocent og anvendelse.

På baggrund af en række henvendelser vedrørende etablering af en broforbindelse til Christiansholm og mulighederne for at sejle igennem Christianshavns Kanal ændres § 5 med tilhørende kommentar til, at en eventuel bro ikke må være til hinder for sejlads som hidtil og om fornødent skal gøres oplukkelig, jf. bemærkningerne ovenfor til afsnit G om friarealer, pladser og vandarealer samt bro til Christiansholm m.v.

På baggrund af en henvendelse fra Kystdirektoratet skrives i kommentarer af generel karakter, at Trafikministeriets beføjelser i henhold til lov om Københavns Havn A/S er delegeret til Kystdirektoratet, jf. bemærkningerne ovenfor til afsnittet om henvendelser fra offentlige myndigheder m.v.

Forvaltningens forslag til ændringer af lokalplantillægget skønnes ikke at være af væsentlig betydning for borgere eller andre myndigheder, og der er derfor ikke foretaget supplerende høring, jf. planlovens § 27, stk. 3.

### **BILAG VEDLAGT**

Bilag 1: Referat af borgermødet

Bilag 2: Evaluering af borgermødet

Bilag 3: Skema over modtagne over henvendelser

Bilag 4: Kopi af brev fra Kulturarvsstyrelsen af 1. december 2004

Bilag 5: Trafikvurdering

Bilag 6: Supplerende materiale udarbejdet efter anmodning

Bilag 7: Vurdering af vindmiljøet

Bilag 8: Diagrammer over plintens indretning og udformning

**BILAG VEDLAGT TIL GENNEMSYN I BORGMESTERENS FORKONTOR,  
RÅDHUSET, 1. SAL VÆRELSE 36**

Bilag A: Indstilling med bilag forelagt Borgerrepræsentationen den 9. juni 2004

Bilag B: Kopi af modtagne henvendelser samt underskriftsindsamling

Paul Sax Møller

Mette Lis Andersen