



## Bilag 5

### Notat om henvendelser modtaget i forbindelse med naboorienteringen

Dispensationen har været i naboorientering i perioden fra den 30. april 2024 til den 21. maj 2024. Forvaltningen har modtaget 18 henvendelser (bilag 6).

Hovedparten af henvendelserne kommer fra beboerne i rækkehusene på Sivholm øst for byggefeltet. Høringssvarene omhandler primært bekymringer for dagslys- og skyggepåvirkning som følge af det foreslåede projekts husdybde og højde. Vesterbro Lokaludvalg (VLU) har indsendt et høringssvar, som vedrører færdiggørelsen af Nelson Mandelas Allé.

Lokaludvalget og borgernes hovedsynspunkter i henvendelserne er anført nedenfor med forvaltningen bemærkninger hertil.

Høringssvarene grupperes i følgende emner: (antal)

1. Skyggepåvirkning og dagslys (10)
2. Husdybde (8)
3. Vindforhold (6)
4. Ejendomsværdi (6)
5. Tidligere dispensation (5)
6. Arkitektonisk udtryk (3)
7. Mindre grad af beplantning (2)
8. CO2-aftryk (1)
9. Nelson Mandelas Allé (1) (VLU)
10. Ønsker ikke at der gives dispensation (1)
11. Høringmaterialet er misvisende og høringen bør gå om (1)

#### 1. Skyggepåvirkning og dagslys (10)

Ti henvendelser handler om dagslysforhold og skyggepåvirkning. Der udtrykkes bekymring for byggeriet på byggefelt H's skyggepåvirkning af boligerne på Sivholm. De er bekymret over at få reduceret deres sollys grundet bygningens bredde og højde. Nogle påpeger, at skyggediagrammerne, vedhæftet naboorienteringen, er

03-06-2024

Sagsnummer i F2  
2024 - 11712

Dokumentnummer i F2  
143826

Sagsnummer i eDoc  
2024-0204308

Klima og Byudvikling  
Njalsgade 13  
2300 København S

EAN-nummer  
5798009809452

misvisende, og man derfor ikke kan vurdere, hvilke konsekvenser dispensationen vil medføre for lyset i boligerne på Sivholm.

#### *Forvaltningens bemærkninger*

Dispensationerne til det nye byggeri på byggefelt H kommer ikke til at medvirke til mere skygge på Sivholm, end lokalplanen muliggør i byggefelt H. Skyggediagrammerne vedhæftet naboorienteringen viser skyggevirkninger for det ønskede projekt og for et volumen i overensstemmelse med lokalplanen. I alt er bygningen 7 etager, hvor den øverste etage er trukket 3-4 m tilbage fra alle facader bortset fra et kortere stykke mod Nelson Mandelas Allé, som er trukket ca. 2 m tilbage. Det vurderes ud fra diagrammerne, at sol- og skyggeforholdene mod Sivholm er de samme som muliggjort i lokalplanen og endda forbedret, da byggeriet er lavere mod Sivholm, end muliggjort i lokalplanen.

## **2. Husdybde (8)**

Otte henvendelser handler om bygningsdybden. Der er bekymring for, at en bygningsdybde for byggefelt H på 36,7 m er en voldsom ændring i forhold til det godkendte projekt fra 2021. Konkret er det bekymringen, at bygningen kommer til at fylde massivt på gadeplan og at den kommer til at 'presse' rækkehusbebyggelsen på Sivholm. Det pointeres, at afstanden til bygningerne på Sivholm ikke må overskride lokalplanen, da det vil begrænse lys og privatliv.

#### *Forvaltningens bemærkninger*

Afstanden mellem byggeriet på byggefelt H og rækkehusene på Sivholm er ikke ændret i det aktuelle projekt. Lokalplanens byggefelt H har en dybde på 37 m og lokalplanen fastlægger, at husdybden for erhverv er 18 m, dog med mulighed for at øge i visse situationer. Ved atriumbebyggelse (som for eksempel i byggefelt D) og ved stueetager med publikumsorienterede serviceerhverv (som i byggefelt H) kan Teknik- og Miljøforvaltningen tillade, at husdybden for erhverv øges ud over de 18 m. Der er taget højde for dette ved, at lokalplanens byggefelter D og H er ekstra dybe i lokalplanen.

## **3. Vindforhold (6)**

Seks henvendelser handler om vindforhold. Der er bekymring for, at byggeriets udformning kan medføre en vindtunnel fra byggeriet på byggefelt H mod Sivholm til gene for udemiljøet mellem bygningerne.

#### *Forvaltningens bemærkninger*

Forvaltningen forventer ikke ændrede vindforhold i forhold til den bebyggelse, som er muliggjort i lokalplanen. Dette skyldes, at placeringen af byggeriet på byggefelt H ikke ændres mod kanalen og dermed bliver vindforholdene heller ikke ændret.

Der er i forbindelse med lokalplanen udarbejdet en vindanalyse, som kortlægger fremtidige vindforhold for Enghave Brygge med fokus på de særlige byrum, promenader og gårdrum samt ved hjørner og i passager. Rapporten anviser generelle anbefalinger for, hvordan vindkomforten kan gøres bedre i udsatte områder. Rapporten konkluderer, at kvarteret generelt er mere udsat for vind end kvarterer i andre dele af København på grund af kanalerne og lavt bebyggede naboområder. Specielt ved de østvendte promenader og sydøstvendte byrum er der flere områder, hvor komfortkriteriet for stillesiddende aktiviteter (6 m/s) vil blive overskredet i kortere eller længere perioder. Et område kan godt overordnet være komfortabelt, selvom komfortkriteriet er overskredet i perioder, f.eks. hvis det ligger ud til vand, hvor man forventer, at det blæser.

#### **4. Ejendomsværdi (6)**

Seks henvendelser handler om forringelse af ejendomsværdi for ejerboligerne på Sivholmen. Et bredere og særligt højere byggeri i byggefelt H vil komme til at skæmme og skærme Sivholm. Det pointeres i henvendelserne at, ejendommene på Sivholm er blevet købt på baggrund af projektet i lokalplanen og/eller byggeriet, der tidligere er givet dispensation til.

##### *Forvaltningens bemærkninger*

I lokalplanen fremgår det tydeligt, hvordan bygningerne på erhvervsfelterne, inklusiv på byggefelt H, vil kunne fremstå ved udnyttelse af lokalplanens byggemulighed, både på illustrationer, skyggediagrammer og lokalplantegningerne. Dette for at vise, hvordan de kan komme til at fylde volumenmæssigt i området. På byggefelt H må man ifølge lokalplanen bygge erhvervsbebyggelse i op til 26 meters højde og indenfor hele byggefeltets udstrækning, hvis man opfører fx en dagligvarebutik i stueetagen, som her er tilfældet. Derudover regulerer lokalplanen, at der skal ske frem- og tilbagetrækninger og der er et samlet maksimalt etageareal til fordeling de tre byggefelter imellem, hvilket betyder, at lokalplanen ikke muliggør en fuld udnyttelse af byggefeltets fulde bredde og højde. Der står ikke i lokalplanen, at der skal ske frem- og tilbagetrækninger mod Sivholmen, men det giver god mening at nedskalere bygningen mod rækkehusene og i stedet lave fuld facade mod Nelson Mandelas Allé.

#### **5. Tidligere dispensation (5)**

Fem henvendelse handler om tidligere dispensation. Flere naboer på Sivholm er ikke bekendt med dispensationen givet i 2021 eller omtalt afholdt naboorientering som refereret til i denne nabohearing.

#### *Forvaltningens bemærkninger*

Der er i 2021 givet dispensationer til projekter i byggefelt D og H. Kun i den ene sag har forvaltningen vurderet, at det var nødvendigt at gennemføre en naboorientering.

I september 2021 har forvaltningen givet dispensation til en erhvervsbygning i lokalplanens byggefelt D. I denne sag har der været naboorientering, hvor Københavns Roklub og naboer på Theodore Roosevelts Vej og Jane Addams Vej blev hørt. Dispensationen omhandlede højde-/ afstandsforholdene mellem projektet på byggefelt D og naboerne i byggefelt H og Københavns Roklub, herunder skyggepåvirkningen. Derfor var høringsområdet afgrænset, så det omfattede to matrikler umiddelbart nord og øst for byggefelt D. Se høringsområdet på bilag 8.

I oktober 2021 har forvaltningen givet dispensation til en erhvervsbygning i byggefelt H. I denne sag har forvaltningen i overensstemmelse med Planlovens § 20, stk. 2 undladt at naboorientere, da forvaltningen vurderede, at dispensationen var af underordnet betydning for naboer og andre. I vurderingen lagde forvaltningen vægt på, at byggefelt H er fastlagt med en dybde på 37 m, og at lokalplanen giver mulighed for, at den maksimale husdybde på 18 m kan tillades øget ved stueetager med publikumsorienterede serviceerhverv, som var tilfældet her.

## **6. Arkitektonisk udtryk (3)**

Tre henvendelser handler om det arkitektoniske udtryk. Det kritiseres, at det arkitektoniske udtryk for byggeriet på byggefelt H bliver langt mere massivt og uden hensyntagen til eksisterende byggeri på Sivholm.

#### *Forvaltningens bemærkninger*

Forvaltningen vurderer, at udformningen af erhvervsbygningen på byggefelt H er arkitektonisk tilpasset området med en gradvis nedtrapning fra 7 etager mod bydelens hovedgade, Nelson Mandelas Allé, til 1-3 etager mod kanalen og rækkehusbebyggelsen Sivholm. Erhvervsbygningen er således efter forvaltningens vurdering bedre tilpasset til rækkehusene på Sivholm end det projekt på byggefelt H, med en facadehøjde i 5-6 etager mod Sivholm, som er illustreret i lokalplanens redegørelse.

## 7. Mindre grad af beplantning (2)

To henvendelser handler om mindre grad af beplantning på og omkring byggeriet på byggefelt H. Der er bekymringer for, at erhvervsbebyggelsen og promenaden langs den bliver mindre begrønnet, end i projekt fra 2021 og at dette vil føre til indbliksgener hos naboerne på Sivholm. Det fremgår ikke af det nye projekt, om man vil minimere antallet af træer. Udnyttelse af hele stueetagen på byggefelt H betyder, at der ikke, som tidligere tegninger ellers har vist, vil være et åbent gå-område under førstesalen, men at gående nu vil være tættere på rækkehusene overfor. Der er væsentlig færre buske/træer og andet grønt på bygningens terrasser.

### *Forvaltningens bemærkninger*

Der fastlægges i lokalplanen rammer for bebyggelsernes ydre fremtræden. For område V, som er gældende i denne sammenhæng, er der ikke nogen krav til begrønning af facaden. Det bemærkes, at der i det foreslåede projekt vil være begrønning på samtlige terrasser.

Tegning nr. 6 i lokalplanen viser, at der mellem byggeriet på byggefelt H og kanalen principielt skal være 11 træer fordelt på tre klynger. I det aktuelle byggeønske, fremgår det af bilagene til naboorienteringen, at der er planlagt ca. 15 træer, hvor træerne er placeret langs bygningen mellem kajen og promenaden. Denne løsning vurderes i nogen grad at mindske indblik fra promenade og stueetage til rækkehusene på Sivholm. På lokalplanens tegning nr. 7, Snit I-I fremgår det også, at der ikke har været muliggjort et åbent gåområde i form af fx arkade.

## 8. CO2-aftryk (1)

En henvendelse handler om bygningen på byggefelt H's CO2-aftryk. I henvendelsen udtrykkes undren over bygherres argument om, at bygningen får et mindre CO2-aftryk af den ændrede arkitektur i forhold til det projekt, der er godkendt i 2021.

### *Forvaltningens bemærkninger*

Bygningskroppene tilpasses, så kontoretagerne får bedre indretningsmuligheder og udnyttelse af arealerne, samtidig med at facadearealet, og dermed ressourceforbruget, reduceres, hvilket har betydning for det samlede CO2-aftryk. Bygningernes etageareal vil ikke blive ændret væsentligt og vil fortsat være i overensstemmelse med lokalplanen.

## 9. Nelson Mandelas Allé (1) (VLU)

Vesterbro Lokaludvalg har ingen bemærkninger til dispensationerne, men udvalget ser frem til, at Nelson Mandelas Allé færdiggøres, når Metrobyggeriet i området er afsluttet.

*Forvaltningens bemærkninger*

Der er i 2021 givet dispensation til udskydelse af anlæggelse af Nelson Mandelas Allé til udgangen af 2024.

#### **10. Imod dispensation uden yderligere uddybning (1)**

Der er én henvendelse, der er negativ overfor projektet i sin helhed. I henvendelsen er der dog ingen konkrete indsigelser imod projektet.

*Forvaltningens bemærkninger*

Dette er taget til efterretning.

#### **11. Høringen bør gå om (1)**

Der er én henvendelse, der omhandler at selve høringen bør gå om, da høringsmaterialet lider af væsentlige mangler som går på ufuldstændige illustrationer, husdybde, vindforhold og begrønning af byggefelt H.

*Forvaltningens bemærkninger*

De nævnte temaer er besvaret ovenfor: skyggepåvirkning og dagslys (pkt. 1), husdybde (pkt. 2), vindforhold (pkt. 3) og mindre grad af beplantning (pkt. 7).

Brødteksten i høringsmaterialet kunne have været tydeligere, men sammenføjet bilagsmaterialet forklares der tydeligt, hvad der søges dispensation til, og hvilken påvirkning det medfører.