

## **29. Lokalplan nr. 306 "Hjørringgade" - endelig vedtagelse (2009-122788)**

Efter den offentlige høring skal Borgerrepræsentationen endeligt vedtage tillæg 1 til lokalplan nr. 306 "Hjørringgade", som muliggør realisering af et højhusprojekt på ejendommen Hjørringgade 35.

### **INDSTILLING OG Beslutning**

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller, at Teknik- og Miljøudvalget overfor Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationen anbefaler

1. at tillæg 1 til Lokalplan nr. 306 "Hjørringgade" vedtages endeligt med tilføjelse om
2. at lokalplantillæggets § 9 suppleres med en bestemmelse om ophævelse af deklaration omhandlende afstand til skel, facadeudformning og hegning som foreslået i afsnittet Løsning.

### **Problemstilling**

Borgerrepræsentationen godkendte den 28. maj 2009 forslag til tillæg 1 til lokalplan nr. 306 "Hjørringgade". Forslaget har været i offentlig høring i perioden fra den 24. juni 2009 til den 24. september 2009.

Forvaltningen har efterfølgende udsendt en supplerende høring til AP Pension om aflysning af en privatretslig deklaration, som ikke var optaget i lokalplantillægget.

Tillægget omfatter tillige naboejendommen AP Pension i Østbanegade 135.

### **Løsning**

Lokalplantillægget skal muliggøre, at der på ejendommen Hjørringgade 35 matr. nr. 4738 UK kan opføres en 3.075 m<sup>2</sup> stor bygning i 5 etager mod gaden og et 16 etager højt tårn mod gården. Bebyggelsen indrettes til hotellejligheder og skal supplere hotel- og konference faciliteterne i nabobebyggelsen Charlottehaven.

Der er modtaget ni henvendelser i høringsperioden og de fremlægges til gennemsyn som bilag A.

Et notat, hvori henvendelserne er beskrevet, sammenfattet i hovedsynspunkter og kommenteret af forvaltningen, vedlægges som bilag 4. En liste over henvendelserne vedlægges som bilag 5.

Henvendelserne fra borgerne drejer sig hovedsaglig om bebyggelsens placering, højde og arkitektur, skygge- og vindforhold, værdiforringelse af omkringliggende bebyggelser, mere trafik og færre parkeringspladser ændret anvendelse samt et ønske om miljøvurdering af projektet

Forvaltningen finder, at projektet har helt særlige arkitektoniske kvaliteter og er velbegrunderet med den stationsnære placering.

Tårnet ligger tilbagetrukket, hvilket minimerer skyggegener, og skyggediagrammerne viser, at det meget smalle tårn kun i begrænset omfang vil berøre beboelsesejendomme. I relation til påstået værdiforringelse af nabobebyggelser bemærkes, at der vurderes ikke at være forhold i projektet, der kan virke forringende på nærmiljøet og at der er tale om lovlig planlægning, der er udtryk for erstatningsfri regulering af ejendomsforhold.

Den beregnede trafikforøgelse på 100 bilture pr. døgn udgør en lille mertrafik.

Forvaltningen har foretaget en miljøscreening i forhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og har vurderet at projektet ikke vil medføre, at der skal foretages en egentlig miljøvurdering.

Henvendelserne har ikke givet forvaltningen anledning til at foreslå ændringer i lokalplantillægget i forhold til det offentliggjorte forslag til tillæg, se yderligere bemærkninger i bilag 4.

#### *Supplerende høring.*

AP Pension har i høringsperioden gjort opmærksom på, at lokalplantillægget strider mod en på deres ejendom tinglyst deklaration om facadeudformning. Forvaltningen finder, at deklarationen strider mod lokalplantillæggets § 9 og indstiller derfor, at deklarationen i sin helhed ophæves, men har beklageligvis ikke, som praksis er, indsat en bestemmelse om dette i lokalplantillægget. Der er derfor foretaget en supplerende høring af den berørte ejer. På vegne af AP Pension har advokatfirmaet Kromann Reumert sendt en indsigelse, som peger på, at deklarationen giver sikkerhed mod gennemførelse af dominerende bebyggelse i umiddelbar nærhed af AP Pensions bebyggelse. Såfremt deklarationen ophæves, vil det påføre Københavns Kommune et erstatningsansvar.

Hertil skal bemærkes, at deklarationen udelukkende regulerer en fremtidig bebyggelses hegning og ydre fremtræden. Desuden medfører ophævelsen af deklarationen ikke erstatningsmæssige konsekvenser (i henhold til planlovens § 15, stk. 2, nr. 16). En lokalplan er udtryk for en erstatningsfri regulering af ejendomsretten. Da deklarationen strider mod lokalplantillæggets hensigt, kan den ophæves ved en bestemmelse herom i lokalplantillægget. Af den grund giver den modtagne indsigelse ikke anledning til, at forvaltningen vil undlade at foreslå deklarationen ophævet. Der henvises til bilag 8, indsigelsen er behandlet i et notat.

Indsigelsen indeholder endvidere kommentarer til det egentlige lokalplantillæg, hvor indsigelsesfristen udløb den 24. september 2009, hvorfor den ikke kan behandles, da den er modtaget for sent.

Forvaltningen foreslår derfor, at lokalplantillæggets § 9 suppleres med en bestemmelse om, at deklaration lyst den 23. marts 2007 på ejendommene matr. nr. 4738 og 6182 Udenbys Klædebo Kvarter, ophæves i sin helhed.

#### *Østerbro lokaludvalg*

Østerbro Lokaludvalg har fremsendt bemærkninger i forbindelse med den offentlige høring, jf. bilag 5, henvendelse nr. 4. Lokaludvalget anfører at forslaget går imod udvalgets tidligere udtalelse om placering af højhuse. Ligeledes mener udvalget, at der bør udarbejdes en miljøvurdering, hvor det visuelle udtryk, den trafikale merbelastning samt konsekvenser for naboejendommene vurderes. Lokaludvalget mener, at et tilsvarende antal m<sup>2</sup> boligareal ville medføre mindre trafik end de 100 ekstra ture i døgnet, som forvaltningen anslår at projektet medfører. Det er ligeledes efter forvaltningens vurdering ikke bemærkninger, der giver anledning til ændringer i forhold til det offentliggjorte lokalplanforslag. Placering af et højhus er et led i en byfortætning i overensstemmelse med den overordnede planlægnings intentioner om udvikling af en bæredygtig by. Der er foretaget en miljøscreening der omfatter de af lokaludvalget nævnte punkter. Den af forvaltningen anslåede øgede trafikmængde udgør en meget lille øget trafikbelastning.

## **Økonomi**

Indstillingen har ingen økonomiske konsekvenser for Københavns kommune.

## **Videre proces**

Når Borgerrepræsentationen har vedtaget lokalplantillægget, bekendtgør Teknik- og Miljøforvaltningen dette i henhold til planloven. Den endelige vedtagelse af tillægget til lokalplanen forudsætter, at Borgerrepræsentationen vedtager Kommuneplan 2009.

Hjalte Aaberg

/Ulrik Winge

## **bilag**

[Bilag 1 forslag til tillæg til lokalplan](#)

[Bilag 2. Resumé af borgermødet vedrørende tillæg 1 til lokalplanforslag nr. 306 "Hjørringgade"](#)

[Bilag 3. Evaluering af borgermødet vedrørende tillæg 1 til lokalplanforslag nr. 306 "Hjørringgade"](#)

[Bilag 4 \\_notat om modtagne henvendelser](#)

[Bilag 5 \\_liste over modtagne henvendelser](#)

[Bilag 6. Tilgængelighedsvurdering](#)

[Bilag 7 Høringssvar Østerbro Lokaludvalg](#)

[Bilag 8 \\_notat om henvendelse efter supplerende høring](#)

