



Modtagne henvendelser i forbindelse med den offentlige høring om tillæg 1 til lokalplan nr. 306 "Hjørninggade"

23-11-2009

I dette notat bliver 9 henvendelser modtaget i den offentlige høringsperiode refereret, herunder sammenfattet i hovedsynspunkter, samt kommenteret af forvaltningen. Høringsperioden var fra den 24. juni 2009 til den 24. September 2009.

Sagsnr.
2009-122788

Dokumentnr.
2009-601707

Sagsbehandler
Birgit Gerlach

Henvendelser fra offentlige myndigheder

1. E-mail af 20. juli 2009 fra Beskæftigelses- og Integrationsforvaltningen

Beskæftigelses- og Integrationsforvaltningen har ingen bemærkninger til tillægget.

2. E-mail af 10. august 2009 fra Københavns Energi A/S

Københavns Energi A/S bemærker vedrørende varme, at Varme har ledninger i området, som skal respekteres og muligvis omlægges, såfremt fjernvarmeforsyning stadig ønskes.

3. E-mail samt brev af 22. september 2009 fra Københavns Bymuseum

Københavns Bymuseum har ingen kommentarer til forslaget, men bemærker dog at henvisningen til at højhuset er i familie med Københavns tårne og spir er temmelig søgt.

4. E-mail af 8. september 2009 fra Østerbro Lokaludvalg samt mindretalsudtalelse fra samme

Lokaludvalget mener at forslaget går imod udvalgets tidligere udtalelse om placering af højhuse på Østerbro. Ligeledes mener lokaludvalget, at der bør udarbejdes en miljøvurdering efter lov om miljøvurdering af planer og programmer, hvor det visuelle udtryk, den trafikale merbelastning samt konsekvenser for naboejendommene vurderes.

Med hensyn til trafik mener udvalget, at forslaget ikke bør vurderes isoleret, men ses i sammenhæng med den omfattende byudvikling, der planlægges i Nordhavnen og på Marmormolen. De af forvaltningen anslåede 100 ekstra ture i døgnet, projektet vil generere, mener lokaludvalget er meget mere trafik, end et tilsvarende antal m² boligareal ville medføre.

Yderligere mener udvalget, at det bør fremgå af lokalplantillægget om den fastsatte bebyggelsesprocent på 165 for hele lokalplanområdet stadig er gældende.

De foreslår, at ordlyden i § 7 vedr. lavenergi ændres til "Ny bebyggelse skal udføres således, at den klassificeres efter laveste energiklasse i henhold til gældende bygningsreglement." Denne formulering er mere fremtidssikret og anvendt i andre aktuelle lokalplanforslag. Lokaludvalget mener, at den fastsatte parkeringsdækning skal nyetableres i konstruktion indenfor lokalplanens område.

Center for Bydesign

Islands Brygge 37, 4. Sal
Postboks 447
1505 Kbh. V

Telefon
3366 1233

Telefax
3366 7020

E-mail
birger@tmf.kk.dk

EAN nummer
5798009495044

www.kk.dk

Der er vedhæftet en mindretalsudtalelse, underskrevet af 7 medlemmer af lokaludvalget, som lyder: ”Det er et smukt hus, der bør bygges på denne grund i et lokalområde, som derved vil få et æstetisk løft.”

Henvendelser fra ejere, beboere, brugere mv.

5. E-mail af 20. september 2009 fra bestyrelsen for A/B ”Hjørtinggade 23-27”

Bestyrelsen for andelsboligforeningen erklærer sig enig i den kritik, lokalrådet har fremsat i deres indsigelse. Yderligere finder foreningen at en mertrafik på 100 biler i døgnet vil give gener i form af støj og forurening.

Foreningen har i forbindelse med borgermødet fået opfattelsen af, at der ikke opføres yderligere parkeringspladser i området, idet fremtidige beboere og gæster vil kunne benytte den ledige parkeringskapacitet i Charlotttehavens kælder. Foreningen mener, at mange af Charlotttehavens beboere allerede i dag vælger at parkere i lokalgaderne, hvor en beboerlicens koster 195 kr./år, mens privat parkering i Charlotttehavens kælder koster ca. 6-7000 kr./år. Dette betyder, at projektet vil medføre yderligere pres på de i forvejen få parkeringspladser i gadeplan.

6. E-mail af 25. september 2009 fra Østerbro Lokalråd

Østerbro Lokalråd er ikke tilhænger af den stadige huludfyldning af de sidste ledige grunde i bydelen og mener, at de få ledige grunde bør reserveres til serviceforsyning i stedet.

Lokalrådet mener, at en placering af tårnet inde i gården ødelægger friarealerne og skygger for den eksisterende bebyggelse til langt op på formiddagen.

Man mener heller ikke, at argumentet om, at husrækken mod Østbanegade er anderledes end resten af Østerbro holder, når tårnet placeres i 2. række bag bebyggelsen i Østbanegade.

Lokalrådet mener, at 100 bilture pr. dag til de 3.075 m² er mere end dobbelt så mange bilture, som en boliganvendelse ville have medført uden at være stationsnær. Med en bebyggelsesprocent, der er 4 gange så høj som tilladt i den oprindelige lokalplan, er der tale om 8 gange så meget trafik, hvilket vil være en trafikal merbelastning for omgivelserne.

Ligeledes mener lokalrådet, at 1 p-plads pr. 200 m² vil belaste kvarterets gader yderligere, samt at ny bebyggelse må klare sin parkering på egen grund og ikke i Charlotttehaven eller andre steder. Lokalrådet peger på, at intentionerne om geotermisk energiforsyning bør indskrives i lokalplanbestemmelserne og ikke kun fremgå af bemærkningerne.

7. E-mail af 23. september 2009 fra Lone Premer, Hjørringgade 27 og Ane Sørensen, Hjørringgade 25, 2100 København Ø

Lone Premer og Ane Sørensen mener ikke, at der er sammenhæng i at bygge på den anden side af gaden, hvis der mangler hotelkapacitet i selve Charlottet haven. I stedet foreslår de en forhøjelse af bebyggelsesprocenten i Charlottet haven med henblik på en samling af hotelbyggeriet her.

Ligeledes finder de ikke, at der er sammenhæng mellem forslaget arkitektur og den øvrige bebyggelse i Hjørringgade bortset fra Charlottet havens arkitektur.

De refererer til den nugældende lokalplan nr. 306 med randbebyggelse og fastlagte bebyggelsesprocenter for henholdsvis bolig- og erhvervsbyggeri og anfører, at alt er overskredet.

Samtidig findes et 16 etagers byggeri med terrasser og store vinduer skræmmende med mulighed for store indbliksgener for naboerne.

De finder, at det er mangel på respekt for naboer, at man vil tillade et byggeri, der overskrider den oprindelige bebyggelsesprocent med flere hundrede procent, samt manglende historisk indsigt.

7a. E-mail af 24. september 2009 fra Ane Sørensen, Hjørringgade 25, 2100 København Ø med tilføjelse til ovenstående E-mail

Ane Sørensen tilføjer at hvis projektet ønskes gennemført på trods af indsigelser, forventer hun, at Københavns Kommune giver erstatning til naboer til byggeriet, herunder A/B Hjørringgade 23-27, for tab af lys og luft samt indbliksgener.

8. E-mail af 23. september 2009 fra Pernille Winton Hansen, Herninggade 1, 2. th., 2100 København Ø

Pernille W. Hansen gør indsigelse mod projektet, idet hun mener at det vil forringe boligforholdene for en række familier. Højhuset vil skygge for lejligheder og altaner på og omkring hjørnet Århusgade /Herninggade. Formiddags- og middagssolen vil forsvinde en stor del af året. Det vil være en yderligere belastning for ejendomspriserne i området. Derudover finder hun det problematisk at skabe behov for flere parkeringspladser i et i forvejen presset område.

9. E-mail af 23. september 2009 fra AP-Pension, Østbanegade 135, 2100 København Ø

Ejeren af naboejendommen påpeger, at forslaget strider mod gældende kommuneplanbestemmelser for området samt Københavns Kommunes tidligere tilkendegivelser og intentioner om placering af højhuse. Han mener ikke, at højhuset bidrager positivt til omgivelserne, da det vil kaste lange skygger og skabe vindomsuste områder ved dets fod.

Specielt vil skyggeeffekten for AP Pensions domicil være uacceptabel.

AP Pension påpeger, at lokalplantillæggets § 4, stk. 2 om bebyggelsens ydre fremtræden er i modstrid med stk. 2 i den på matr. nr. 4738 og 6182 Udenbys Klædebo kvarter, i 2006 tinglyste

deklaration, om at bebyggelse på matr. Nr. 4738 ibid, mod øst og nord skal fremstå med tilsvarende mursten som AP Pension bebyggelsen. Påtaleberettigede er alene den til enhver tid værende ejer af matr. nr. 6182 UK. En lokalplan i strid med deklARATIONEN vil således være ulovlig ekspropriation.

Det anføres, at konsekvensen af det påtænkte byggeri vil medføre en værdiforringelse for de omkringliggende boliger og i særlig grad for AP Pensions domicil.

Hovedsynspunkter i henvendelserne og forvaltningens bemærkninger

De modtagne henvendelser indeholder forslag og bemærkninger, som kan inddeles i følgende emner:

- A. Bygningens placering, omfang, højde og arkitektur
- B. Skygge- og vindforhold samt værditab for naboejendomme
- C. Trafik og parkering
- D. Gældende planlægning
- E. Miljøvurdering
- F. Energiforsyning
- G. Anvendelse

I de modtagne henvendelser fremføres der generelt udsagn, der kan sammenfattes i punkterne A-G fremførte hovedsynspunkter. Forvaltningens bemærkninger er knyttet til de enkelte punkter.

A. Bygningens placering, omfang, højde og arkitektur (henvendelse nr. 4,5, 6, 7 og 9)

- Lokaludvalget er imod opførelse af et højhus indenfor lokalplanområdet.
- Et 16 etagers byggeri med terrasser og store vinduer bidrager ikke positivt til omgivelserne, er skræmmende og giver mulighed for indbliksgener for naboer.
- Argumentet om at husrækken mod Østbanegade er anderledes end resten af Østerbro holder ikke, når tårnet placeres i 2. række.
- Højhus og hotelbyggeri bør placeres som en del af den fremtidige byudvikling i Nordhavnen eller på Marmormolen eller samles på Charlottenhavens grund.
- Der er ikke sammenhæng mellem projektets arkitektur og den øvrige bebyggelse i Hjørtinggade.

Bemærkninger

Opførelse af et højhus på den aktuelle ejendom skal overordnet ses som et led i en byfortætning, der er i tråd med de overordnede intentioner i Kommuneplan 2009, hvor de stationsnære områder skal

udnyttes til en bymæssig fortætning med kortere afstande mellem byfunktionerne, så bl.a. behovet for transport minimeres. Stationsnærhedsprincippet indgår ligeledes i regeringens landsplandirektiv, Fingerplan 2007. Stationsnær byfortætning udgør et vigtigt virkemiddel for at minimere CO₂-udledningen i regionen.

Projektet skal ses i denne større sammenhæng, og det vil fremstå med en stor arkitektonisk kvalitet, der kan tilføre området værdi og ikke fjerne værdi.

Projektets tagterrasser vurderes ikke at medføre større indblik end generelt fra vinduer eller altaner i overfor liggende lejligheder.

Projektet afslutter karréstrukturen mod Hjørtinggade. Den traditionelle karréstruktur mod Østbanegade er i forvejen opløst og den tilbagetrukne placering af tårnet er blandt andet af hen syn til at minimere generne for de eksisterende boliger.

Visuelt vil det slanke tårn fremstå som nyt pejlemærke og sammen med Domus Portus længere mod syd danne visuel sammenhæng med de forventede høje bygninger i den fremtidige byudvikling på den anden side af sporene.

Hoteltårnet i Hjørtinggade er sammen med den fremtidige byudvikling i Nordhavn og på Marmormolen en del af den stationsnære fortætning med nye profiler i form af høje bygninger. Det planmæssige grundlag for Charlottehaven giver ikke mulighed for en placering af et hoteltårn her.

Projektets ekstraordinære arkitektoniske kvaliteter samt dets stationsnærhed gør det velbegrundet i sin placering på trods af den store udnyttelsesgrad, tårnets højde og placering i en karrébebyggelse.

Arkitektonisk har det referencer til Charlottehaven, som det også funktionsmæssigt hører sammen med, men arkitekturen indeholder også en nyfortolkning af elementer fra de ældre bygninger i Hjørtinggade eksempelvis karnapper og gesimser.

B. Skygge- og vindforhold samt værditab for naboejendomme (henvendelse nr. 4,5,6,7,8 og 9)

- Det er nødvendigt at projektet afprøves i model i vindtunnelforsøg.
- Tårnets placering ødelægger friarealerne og skygger for den eksisterende bebyggelse til langt op på formiddagen.

- Formiddags- og middagssol forsvinder for boliger på hjørnet af Herninggade/ Århusgade.
- Hvis projektet gennemføres forventes kommunen at give erstatning til nabobebyggelser på grund af værditab.

Bemærkninger

Det indgår i lokalplantillæggets § 3, stk. 3, under kommentaren, at der for højhusprojekter vil blive stillet krav om skyggediagrammer og dokumentation for undersøgelse af vindforholdene, enten i form af vindtunnelforsøg eller computeranimationer af vindhastigheder i gadeplan. Samtidig skal der redegøres for, hvordan eventuelle gener er forsøgt mindsket.

Tårnet ligger tilbagetrukket for at minimere skyggevirkninger for de nærmeste naboer. Ligeledes indebærer tårnets slanke form, at skyggen vil vandre hurtigt. Skyggerne vil primært ramme karreens erhvervs-ejendomme frem for beboelsesejendommene.

Skyggediagrammer viser, at det kun i begrænset omfang vil berøre de tilstødende beboelsesejendomme.

Endelig vil kombinationen af det høje hus og den lavere base sammenholdt med husets reliefvirkning medvirke til at minimere vindturbulens omkring bygningen.

Lys og skygger må generelt anses for grundvilkår i en storby som København. Tilsvarende gælder ændrede udsigtsforhold i en by i udvikling.

I relation til påstået værdiforringelse af nabobebyggelser bemærkes, at der er tale om lovlig planlægning, der er udtryk for erstatningsfri regulering af ejendomsforhold. Det er forvaltningens vurdering at den nye bebyggelse ikke vil have større effekt på prisniveauet.

C. Trafik og parkering (henvendelse nr. 4,5,6,8 og 9)

- Trafikbelastningen bør ikke vurderes isoleret, men ses i sammenhæng med den omfattende byudvikling i Nordhavn og på Marmormolen.
- De anslåede 100 ekstra bilture i døgnet er betydelig mere trafik end det samme antal kvadratmeter bolig ville medføre.
- Den fastsatte parkeringsdækning skal nyetableres i konstruktion indenfor lokalområdet.
- Der er for få parkeringspladser i Hjørringgade, parkeringspladserne i Charlottet haven er for dyre sammenlignet med parkeringslicens på gaden.

Bemærkninger

Der er i forbindelse med byudviklingsområdet i Nordhavn indgået aftale med Staten om anlæg af Nordhavnsvej, der vil forbinde byudviklingsområdet i Indre Nordhavn med Helsingørmotorvejen. Den kollektive trafik udbygges med Nordhavn Station som knudepunkt i en ny byudvikling. Det undersøges om der kan laves en

dobbeltsidet station, og der planlægges en ny metrostation i forbindelse med etablering af metro i Nordhavn. Der er således gode offentlige transportforbindelser til ejendommen.

Den beregnede trafikforøgelse i forbindelse med lokalplantillægget på 100 bilture pr. døgn udgør en meget lille trafikbelastning. Forskellen i forhold til anvendelse til boliger er ubetydelig.

I lokalplanen stilles der krav om 1 parkeringsplads pr. 200 m² etageareal, og disse parkeringspladser behøver ikke ligge på ejendommen, men forudsættes dækket i Charlottehaven af overskydende pladser eller etableret på Charlottehavens arealer. Når der ikke stilles krav om flere parkeringspladser, skyldes det en bevidst strategi fastlagt i kommuneplan 2009, idet man ønsker at nedbringe privatbilismen i byen. Ejendommen er stationsnært beliggende. Parkeringsdækningen på 15 pladser vil dække parkeringsbehovet, idet hotelgæster ofte kommer med tog eller taxa.

Principielt vurderes bebyggelsen derfor ikke at medføre belastning af gadeparkeringspladser og med det fastsatte parkeringskrav anses behovet for dækket.

Desuden ligger den overvejende del af servicearealerne stadig placeret i Charlottehaven.

D. Gældende planlægning (henvendelse nr. 7 og 9)

- Det nuværende forslag overskrider gældende lokalplan.
- Det skal fremgå af lokalplantillægget, hvorvidt den i lokalplanen fastsatte bebyggelsesprocent på 165 for lokalplansområdet stadig er gældende.
- Lokalplanforslaget § 4, stk. 2, vedrørende facadeudtryk er i modstrid med den tinglyste deklaration for matr. nr. 4738 og 6182 UK. Påtaleberettigede er alene den til enhver tid værende ejer af matr. UK 6182, dette opfattes som ulovlig ekspropriation.

Bemærkninger

Lokalplantillægget muliggør en højere bebyggelsesprocent på matrikel nr. 4738 Udenbys Klædebo Kvarter. Tillægget er udarbejdet på baggrund af det foreliggende projekt, der på trods af det meget lille grundareal, tårnets højde og placering fremstår som et projekt med ekstraordinære, arkitektoniske kvaliteter og et godt eksempel på hvordan et højhus kan indpasses stationsnært i forhold til de overordnede vedtagne strategier.

Det fremgår af lokalplantillæggets redegørelsesdel under afsnittet planlægning ”at den maksimale bebyggelsesprocent i karréen i øvrigt fastholdes til 165.”

Forvaltningen har efterfølgende udsendt en supplerende høring i henhold til planlovens § 27, stk. 2 til AP Pension om afløsning af den privatretslige deklaration. Den var ved en fejl ikke var optaget i lokalplanforslaget som en deklaration, der ophæves. AP pension v/ Advokatfirmaet Kromann Reumert har sendt bemærkninger til den supplerende høring. Der henvises til bilag 8, hvor bemærkningerne er behandlet i et notat.

E. Miljøvurdering (henvendelse nr. 4)

- Østerbro lokaludvalg har tidligere bedt om aktindsigt i miljøscreeningen for hotelprojektet, hvilket ikke blev efterkommet.
- Der ønskes udarbejdet en miljøvurdering efter lov om miljøvurdering af planer og programmer, som bl.a. det visuelle udtryk, den trafikale merbelastning samt konsekvenser for naboejendomme.

Bemærkninger

Med hensyn til indsigt i miljøscreeningen er denne efterfølgende fremsendt til Østerbro lokaludvalg.

Forvaltningen har foretaget en miljøscreening i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og har vurderet, at projektet ikke vil medføre, at der skal foretages en miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer. Alle punkter i skemaet er vurderet, og der er kun ét punkt, hvor projektet medfører en væsentlig påvirkning/ændring nemlig punktet *Byarkitektonisk værdi*. Projektet indebærer et markant højhus som kræver en smuk arkitektonisk bearbejdning, hvilket netop er dét, der kvalificerer dette projekt. Alle andre punkter vurderes ubetydelig berørt eller ikke relevante. Projektet generer kun en lille øget trafikmængde, og det tager med sin placering og meget slanke udformning størst mulige hensyn til de omkringliggende boliger. Miljømæssigt lever det helt op kommuneplanens intentioner om at være miljømæssigt bæredygtigt, idet det er bygherres ambition at opføre et energioptimalt hus med en fremadrettet grøn profil, der gør det selvforsynende med energi til opvarmning og køling.

F. Energiforsyning (henvendelse nr. 2, 4 og 6)

- Københavns Energi har ledninger i området som skal respekteres og muligvis omlægges, såfremt fjenvarmeforsyning stadig ønskes.
- Det foreslås at ordlyden i § 7 i tillægget vedrørende lavenergi ændres til ”Ny bebyggelse skal udføres således, at den klassificeres efter laveste energiklasse i henhold til gældende bygningsreglement”.

- Der peges på at intentionerne om geotermisk energiforsyning bør indskrives i lokalplanbestemmelserne og ikke kun fremgå af bemærkningerne, idet bygherren så ikke vil være bundet af disse.

Bemærkninger

I lokalplan nr. 306 § 10 fremgår det at fornødne deklARATIONER vedr. sikring af ledninger forudsættes tinglyst.

Det er fra Københavns kommunes side besluttet at § 7 vedrørende lavenergi skal formuleres, som den er formuleret i lokalplanforslaget. Under kommentarer tages der højde for at det er det seneste bygningsreglement, der er gældende.

En optagelse i lokalplantillægget af en bestemmelse om særlig energiforsyning vil stride mod varmeplanen for Københavns Kommune, som er vedtaget af Borgerrepræsentationen. Heri er hele kommunen fastlagt som fjernvarmeområde.

G. Anvendelse (henvendelse nr. 4 og 6)

- De sidste ledige grunde i bydelen skal anvendes til servicefunktioner, såsom institutioner, skoler samt lokaler til kultur og fritid.
- Der skal gives mulighed for lokalt forretningsliv og rekreative udfoldelser i gadeplan.

Bemærkninger

Denne ejendom på kun 475 m² er for lille for anvendelse til formål som institution, skole eller kulturinstitution.

Hotellejlighedernes foyer og ankomstområde vil være beliggende i gadeplan og fremstå med en vis åbenhed. Herudover vil den nye bygning koble sig til diverse funktioner i Charlottet haven. Lokalplanen er ikke til hinder for at der f.eks. kan indrettes restaurant i stueetagen. Strækningen mellem det foreslåede projekt og Charlottet haven har været foreslået bearbejdet og indrettet med en særlig belægning og gadeinventar som bidrag til en forbedring af det omliggende byrum. Lokalplanen tager dog ikke stilling hertil, men er dog ikke til hinder herfor.

Henvendelserne giver ikke forvaltningen anledning til at foreslå ændringer i forhold til det offentliggjorte lokalplanforslag.