



Notat om henvendelse efter supplerende høring om ændring af forslag til tillæg til lokalplan nr. 306 "Hjørringgade".

20-11-2009

I notatet redegøres der for den supplerende høring i medfør af planlovens § 27, stk. 2, som har fundet sted, fordi forvaltningen anbefaler, at det offentliggjorte lokalplantillæg vedtages med en ændring. Høringen var fra 22. oktober til 5. november 2009 med en forlængelse til 13. november 2009 efter anmodning.

Sagsnr.
2009-122788

Dokumentnr.
2009-698586

Sagsbehandler
Annette Hansen

Baggrund

I offentlighedsperioden har AP Pension, som ejere af naboejendommen matr. nr. 6182 Udenbys Klædebo Kvarter, sendt bemærkninger til lokalplanforslaget. Heri gøres der bl.a. opmærksom på, at forslaget til lokalplantillæggets § 4, stk. 2 om facadeudformningen er i strid med stk. 2 i deklaration tinglyst den 23. marts 2007 på ejendommene matr. nr. 6182 og 4738 ibid. I deklarationen fastlægges et detaljeret krav til materialevalg ved facadeudformningen af fremtidig bebyggelse på matr. nr. 4738 ibid.

Påtaleberettigede på servituttens stk. 2 og tillige stk. 3 om hegning er alene den til enhver tid værende ejer af ejendommen matr. nr. 6182 ibid. Påtaleberettiget på servituttens stk. 1 om skelafstand er Teknik- og Miljøforvaltningen.

Partshøring

Ved en beklagelig fejl er der ikke i det udsendte forslag til lokalplantillæg optaget en bestemmelse i § 9 om ophævelse af den aktuelle deklaration i sin helhed. Deklarationens stk. 1 og 3 dels om afstand til skel, dels om opsætning af hegn er ligeledes i strid med lokalplantillæggets indhold, jf. § 3, stk. 5 og § 5, stk. 4.

I forbindelse med den endelige vedtagelse af en lokalplan kan der foretages ændringer i forhold til det offentliggjorte lokalplanforslag. Hvis ændringen på væsentlig måde berører andre end dem, der har foranlediget ændringen, skal disse andre forinden have lejlighed til at udtale sig. Det fremgår af planlovens § 27, stk. 2.

Forvaltningen finder, at ændringen var væsentlig i forhold til den påtaleberettigede af servituttens stk. 2 og 3, som tilkommer den til enhver tid værende ejer af matr. nr. 6182 ibid.

Derfor har forvaltningen gennemført en supplerende høring af AP Pension alene omhandlende afløsning af deklarationen i sin helhed.

Modtagen henvendelse

I brev af 12. november 2009 har advokatfirmaet Kromann Reumert på vegne af AP Pension sendt bemærkninger til den supplerende høring.

Center for Bydesign

Islands Brygge 37, 5. sal
Postboks 447
1505 Kbh. V

Telefon
3366 1372

Telefax
3366 7020

E-mail
ahanse@tmf.kk.dk

EAN nummer
5798009495044

www.kk.dk

I brevet opfordres der til, at kommunen lytter til den lokale stemme - Østerbro Lokalråd, som peger på, at projektet er i utakt med kvarteret, og det ikke bør nyde fremme i lokalplanen. Det gøres gældende, at den massive udnyttelse af grunden til højhusbyggeri kommer til at betyde, at flere i området vil forvente af få tilladelse til at få en forøget bebyggelsesprocent. Det konkluderes, at betingelserne for at vedtage lokalplanen ikke er til stede. Desuden bemærkes det, at gennemførelse af projektet får en mærkbar værdiforringende effekt på AP Pensions ejendom.

Dernæst gøres det gældende, at såfremt lokalplanforslaget vedtages endeligt vil det være ugyldig, fordi der ikke er udarbejdet en miljøvurdering. Her lægges til grund, at det konkrete projekt er omfattet af miljøvurderingslovens § 3, stk. 1, nr. 1, jf. bilag 4, pkt. 10b) og 12.

Efterfølgende anføres det, at aflysning af deklARATIONEN savner fornøden hjemmel, jf. planlovens § 18 og 15, stk. 2, nr. 16. Der henvises til, at ejeren af naboejendommen, AP Pension, alene er påtaleberettiget på hele deklARATIONEN. DeklARATIONEN har en væsentlig værdimæssig betydning for AP Pensions ejendom, da den udgør en sikkerhed mod gennemførelse af værdiforringende og dominerende byggerier i umiddelbar nærhed. Det konkluderes, at deklARATIONEN formentlig ikke uden videre kan bortfalde ved en lokalplanbestemmelse. Efterfølgende påstås det, at der vil ske en værdiforringelse af AP Pensions ejendom på grund af vedvarende gener ved opførelse af en tårnbygning i 16 etager til hotellejligheder, forringet udsigt, skyggedannelse og vindomsuste områder omkring tårnbygningens fod. Det fremføres, at værdiforringelsen vil påføre Københavns Kommune et erstatningsansvar, hvis lokalplanen vedtages endeligt. Endelig gøres det gældende, at vedtagelsen af lokalplanen vil indebære en ansvarspådragende tilsidesættelse af hensynet til naboejendommen efter naboretlige regler. Herved lægges til grund, at opførelse af tårnbygningen til hotellejligheder i kort afstand fra AP Pensions ejendom er uberettiget i forhold til naboretlige regler.

Bemærkning

Forslaget til lokalplantillægget har været i offentlig høring i perioden fra den 24. juni til den 24. september 2009. Bemærkninger til forslaget skal derfor være modtaget her i forvaltningen inden den 24. september 2009 for at kunne betragtes som rettidige. Bemærkningerne i brevet fra advokatfirmaet Kromann Reumert omkring den aktuelle ejendoms udnyttelse med deraf værdiforringelse for AP Pensions ejendom og lokalplantillæggets manglende miljøvurdering er bemærkninger, som skulle have været sendt til forvaltningen inden den 24. september 2009. Derfor er disse bemærkninger ikke behandlet i notatet. Det er alene bemærkningerne, som vedrører spørgsmålet om deklARATIONEN, som forvaltningen kan tage stilling til nu.

Den aktuelle deklaration/servitut er en tilstandsservitut, som kræver en bestemt tilstand opretholdt. Den regulerer følgende:

- Stk. 1, at den fremtidige bebyggelse på AP Pensions ejendom ikke må opføres nærmere skel mod den aktuelle ejendom end 5,00 m. Påtaleberettiget er Teknik- og Miljøforvaltningen.
- Stk. 2, at facadevægge mod øst og nord på den projekterede bygning på den aktuelle ejendom fremstår med tilsvarende mursten som er anvendt ved opførelse af AP Pensions bebyggelse ”D48-Petersen Tegl”, og
- Stk. 3, at der i skel mellem de to ejendomme, hvor der ikke bygges i skel, opsættes hegn i udformning svarende til det hegn, som AP Pension har opsat ud mod Hjørringgade, nord for den aktuelle ejendom, samt mod vest i skel til matr. nr. 6111 ibid. Farvevalg, proportioner og kvalitet af hegnet skal fremtræde harmonisk og som en helhed.

Deklarationen er underskrevet af AP Pension samt den daværende ejer af den aktuelle ejendom.

Deklarationens stk. 1 om afstand til skel er uforenelig med lokalplantillægget. I lokalplantillægget er den eksisterende bebyggelse på AP Pensions ejendom fastlagt som byggefelt. Den i lokalplan 306 fastlagte bebyggelsesprocent på 165 er fuldt udnyttet på denne ejendom. Der kan således ikke blive tale om mere bebyggelse på ejendommen.

Deklarationens stk. 2 om materialevalg er i strid med lokalplantillægget. Deklarationen omhandler *ikke* forhold omkring den fremtidige bebyggelses anvendelse, omfang eller placering, som advokatfirmaet påstår, og som vil medføre en værdiforringelse for AP Pensions bebyggelse. Således heller ikke det påståede deraf afledte erstatningsansvar. Forvaltningen finder, at formgivningen af det aktuelle projekts facade understøttes af en overflade, der spejler omgivelsernes materialer som kobber, saltglaserede tegl og vinduesprofiler af oliebehandlet egetræ.

Deklarationens stk. 3 om hegning er i strid med lokalplantillægget. Den fremtidige hegning skal kunne tilpasses og harmonere med den fremtidige bebyggelses udtryk med hensyn til materiale- og farvevalg.

Deklarationen giver med sit nævnte indhold ingen sikkerhed mod gennemførelse af dominerende bebyggelse i umiddelbar nærhed af AP Pensions bebyggelse. Deklarationen regulerer udelukkende en fremtidig bebyggelses hegning og ydre fremtræden.

Da tilstandsservituten/deklarationen strider mod lokalplantillæggets hensigt, kan den med hjemmel i planlovens § 15, stk. 2, nr. 16, ophæves ved optagelse af en bestemmelse herom i lokalplanen. Der er praksis for, at der ved udarbejdelse af en lokalplan tages stilling til, om der inden for en planens område er gældende tilstandsservitutter,

som bør ophæves. Som hovedregel har ophævelse af en tilstandsservitut i henhold til planlovens § 15, stk. 2, nr. 16 ikke erstatningsmæssige konsekvenser. Det skal i øvrigt bemærkes, at en lokalplan er udtryk for en erstatningsfri regulering af ejendomsretten.

De modtagne bemærkninger i forbindelse med den supplerende høring ændrer ikke forvaltningens anbefaling af, at forvaltningen fortsat agter at indstille, at lokalplantillægges § 9 suppleres med en bestemmelse om, at deklaration lyst den 23. marts 2007 på ejendommene matr. nr. 6182 og 4738 Udenbys Klædebo Kvarter, aflyses i sin helhed.