

SVAR PÅ HENVENDELSER FRA HØRING

DISPENSATION TIL OVERSKRIDELSE AF BYGNINGSHØJDE GRUNDET TEKNIK PÅ TAG, EARTHSHOT, NORDHAVN

Nedenfor er hørings svar kort refereret og besvaret af forvaltningen. Der er modtaget 266 henvendelser i høringsperioden fra den 6. september 2024 til den 27. september 2024. Henvendelserne kan ses i bilag 4.

Ingen forslag om ændringer efter høringen

Forvaltningen foreslår ikke ændringer til dispensationen på baggrund af høringen.

Emner i henvendelserne

Henvendelserne er besvaret efter emne.

“(3)” tal i parentes angiver, hvor mange der har henvendt sig om emnet.

“(O)” angiver, at en offentlig instans har henvendt sig om emnet.

“(LU)” angiver, at et lokaludvalg har henvendt sig om emnet.

Dispensation til overskridelse af bygningshøjde grundet teknik på tag, Earthshot, Nordhavn	1
Overholdelse af lokalplanen.....	2
(264) Generel modstand mod dispensationen.....	2
(177) Lokalplanen bør respekteres	2
(21) Ansøgningen kommer sent i byggeprocessen	2
(54) Nedgang i ejendomsværdi.....	2
Konsekvenser for beboere.....	3
(185) Reduceret sollys og lysindfald samt øgede skyggevirkninger	3
(49) Forringet udsigt og ændring af områdets karakter samt nedsat trivsel.....	4
(13) Æstetiske overvejelser og bygningsdesign	4
Servituthensyn	4
(1) Metroselskabets servitutter	4



Overholdelse af lokalplanen

(264) Generel modstand mod dispensationen

264 henvendelser

Indsigerne udtrykker en generel modstand mod at meddele dispensation.

Forvaltningens svar

Forvaltningen vurderer, at en punktvis overskridelse af den maksimalt tilladte bygningshøjde ikke vil få store negative konsekvenser for området, da Nordhavn i forvejen er et tæt bebygget område med høje bygninger.

(177) Lokalplanen bør respekteres

177 henvendelser

Indsigerne påpeger, at lokalplanen er udarbejdet for at sikre en harmonisk byudvikling, og at dispensationer som denne kan give mindre tillid til lokalplanen og skabe usikkerhed om de fremtidige dispositioner. Flere indsigere understreger vigtigheden af at respektere den eksisterende lokalplan. Nogle af indsigerne fortæller i den sammenhæng, at de har købt deres boliger baseret på den eksisterende lokalplan og føler sig svigtet, hvis den ikke overholdes. Nogle indsigere udtrykker bekymring for, at en godkendelse vil åbne op for flere fremtidige overskridelser. Nogle indsigere påpeger, at lokalplanerne er af nyere dato og burde være et repræsentativt beslutningsgrundlag. For flere indsigere er det en principiel sag, at en lokalplan skal overholdes.

Forvaltningens svar

Teknik- og Miljøudvalget kan vælge at dispensere fra bestemmelser i en lokalplan eller en plan m.v., der er opretholdt, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen jf. Planlovens § 19, stk. 1. Den maksimale tilladte bygningshøjde defineres ikke som et af lokalplanens principper. Lokalplan 463 Århusgadekvarteret i Nordhavn er vedtaget af Borgerrepræsentationen den 15. december 2011.

(21) Ansøgningen kommer sent i byggeprocessen

21 henvendelser

Indsigerne finder det problematisk, at dispensationsansøgningen kommer sent i processen, hvor byggeri efter deres opfattelse er i gang.

Forvaltningens svar

Forvaltningen er blevet oplyst at grave- og støbearbejde er i gang. Grave- og støbearbejdet kræver ikke tilladelse iht. BR18, og dermed ikke fra bygningsmyndigheden. Det er en forudsætning at der ikke etableres væsentlige bærende konstruktioner over eksisterende terræn. Det kan bemærkes, at såfremt Teknik- og Miljøudvalget ikke godkender indstillingen skal byggherre følge lokalplanen bestemmelser.

(54) Nedgang i ejendomsværdi

54 henvendelser

Indsigerne udtrykker en bekymring for, at deres boligers værdi vil falde som følge af den reducerede mængde sollys og den forringede udsigt dispensationen vil give. Flere indsigere giver udtryk for, at de har investeret betydelige beløb i deres

boliger baseret på de forventninger, som lokalplanen fastligger. En indsigere nævner specifikt, at naboerne i byggeriet Kysten står til at miste hundredtusinder af kroner i værdi, da lejligheders priser blandt andet er baseret på bedre lys og udsigt. Dette økonomiske tab betragtes som urimeligt, da det skyldes en afvigelse fra den vedtagne lokalplan, som beboerne stolede på ved deres køb.

Forvaltningens svar

Forvaltningen bemærker, at det i henhold til planloven ikke er muligt at inddrage økonomiske hensyn.

Konsekvenser for beboere

(185) Reduceret sollys og lysindfald samt øgede skyggevirkninger

185 henvendelser

Indsigerne påpeger, at den ekstra bygningshøjde vil føre til en betydelig reduktion af sollys i deres boliger. Nogle indsigere bemærker, at dette især gælder for lejlighederne i Kronløbsøen, Fortkaj og Calaisgade. Nogle indsigere bemærker i den forbindelse, at problemet vil være særligt udtalt i vintermånederne, hvor solen står lavt på himlen, hvilket betyder, at deres hjem vil være i skygge i længere perioder.

Nogle indsigere påpeger, at det forventede reducerede lysindfald kan have en negativ indvirkning på beboernes livskvalitet og velbefindende. En indsigere fremhæver, at naturligt sollys er afgørende for mental sundhed, og at mindre lys kan føre til øget risiko for depression. Andre indsigere understøtter dette synspunkt ved at påpege, at lys og luft er essentielle elementer i et sundt bymiljø, og at den foreslåede bygningshøjde vil kompromittere dette.

Indsigerne er bekymrede for, at den øgede højde vil kaste skygge over nærliggende bygninger og offentlige områder som Kronløbsbassinet, lommevandsrummet og Stubkaj. Dette vil ikke kun påvirke beboerne i de omkringliggende boliger, men også offentligheden, der benytter disse rekreative områder. En indsigere påpeger at skygge på disse områder vil reducere deres attraktivitet og begrænse mulighederne for socialt samvær og udendørs aktiviteter. Nogle understreger, at den ekstra skygge vil påvirke det eneste sted i området, hvor det er lovligt at bade, hvilket er til stor gene for både lokale og besøgende.

Nogle indsigere udtrykker i den forbindelse bekymring for, at den øgede bygningshøjde vil reducere mængden af naturligt lys i gadeplan. Dette kan skabe mørke og utrygge områder, hvilket er særligt problematisk i et område med tæt bebyggelse.

Nogle indsigere udtrykker bekymring for, at den øgede bygningshøjde vil reducere mængden af naturligt lys i gadeplan. Dette kan skabe mørke og utrygge områder, hvilket er særligt problematisk i et område med tæt bebyggelse.

Forvaltningens svar

Forvaltningen bemærker, at der efter gældende lokalplan 463 Århusgadekvarteret i Nordhavn er mulighed for at bygge op til 20 m på byggefelt 1.29 og 1.31, hvorfor skyggeforholdene under alle omstændigheder vil blive anderledes end i dag. I forhold til bekymringer om reduceret sollys og lysindfald, vurderer forvaltningen, at det er i mindre omfang, der vil komme mere skygge som følge af at der dispenseres til en punktvis bygningshøjde på 22,7 m. (Bilag 3 og bilag 6).

(49) Forringet udsigt og ændring af områdets karakter samt nedsat trivsel

49 henvendelser

Indsigerne er bekymrede for, at den øgede bygningshøjde vil forringe deres udsigt betydeligt. De har valgt at bo i området på grund af den åbne udsigt og det særlige lys, som karakteriserer Nordhavn. En indsiger påpeger, at den nye bygning vil blokere for udsigten til himlen og vandet, hvilket var en afgørende faktor i deres boligvalg. Desuden mener indsigerne, at den højere bygning vil ændre områdets visuelle karakter og skabe en følelse af tæthed og indelukkethed, som ikke harmonerer med områdets oprindelige planlægning.

Forvaltningens svar

Forvaltningen bemærker, at byggefeltet er defineret i lokalplan 463 Århusgadekvarteret i Nordhavn, og der er muliggjort en bygningshøjde på 20 m. Det har derfor været vidst fra lokalplanens vedtagelse, at der ville kunne bygges en bygning på det specifikke sted. Forvaltningen mener ikke, at en punktvis overskridelse grundet teknik på tag vil bidrage til øget følelse af tæthed og indelukkethed.

(13) Æstetiske overvejelser og bygningsdesign

13 henvendelser

Indsigerne kritiserer det æstetiske aspekt af den foreslåede bygning. De mener, at den ekstra højde vil få bygningen til at fremstå dominerende og disharmonisk i forhold til de omkringliggende strukturer. Nogle indsigere påpeger, at bygningens design virker uhensigtsmæssigt, da den højeste del vender mod lommevandsrummet, hvilket maksimerer skyggeeffekten på fællesarealerne. De foreslår, at bygningen bør redesignes med den højeste del mod sydøst for at minimere påvirkningen på omgivelserne. En indsiger påpeger, at det medsendte materiale ikke viser, hvor tæt man har ønsket at placere teknikhusene på murkronen. Nogle indsigerne bemærker, at bygningen skiller sig markant ud fra de omkringliggende bygninger.

Forvaltningens svar

Forvaltningen vurderer ikke, at teknikområderne på tag vil få bygningen til at fremstå mere dominerende og disharmonisk i forhold til de omkringliggende strukturer. I det udsendte materiale påpeges det, at teknikhusene trækkes 1:1 tilbage fra murkronen. Forvaltningen erkender, at dette kunne skrives tydeligere.

Servituthensyn

(1) Metroselskabets servitutter

Henvendelse 106

Metroselskabet I/S gør opmærksom på, at Metroens sikkerhedsservitut er tinglyst på ejendommen. Metroselskabet har ingen indvendinger, hvis projektet overholder servituttens bestemmelser. Hvis det ikke gør det, bør der søges dispensation ved at kontakte Metroselskabet.

Forvaltningens svar

Forvaltningen har modtaget høringsvaret. Bygherre er gjort opmærksom på dette, og sikrer sig, at det er i orden.