

Ejerforeningen The Silo's bemærkninger til forslag til tillæg nr. 3 til lokalplan nr. 463 Århusgadekvarteret i Nordhavn:

Ejerforeningen The Silo fremsender herved vore bemærkninger til ovennævnte lokalplanforslag. Foreningen er medunderskriver på det fremsendte høringssvar fra Interlex Advokater på vegne af en række ejerforeninger i området. Men vores ejendoms beliggenhed lige op til det byggefelt, der er aktuelt i forhold til kollegiebebyggelse giver os anledning til en række supplerende bemærkninger.

Afgørende ændring af forudsætningerne for køb af lejlighed

Ændringen i lokalplanen for Århusgadekvarteret i Nordhavn indebærer en udvidelse af mulighederne for udnyttelse af en ny bebyggelse på naboejendommen (byggefelt 1.24) til Siloen fra 100 og op til 300 ungdomsboliger bl.a. ved i nærmere omfang at øge husdybden inklusive altaner til 13,8 meter fra 12 meter eksklusiv altaner, hvilket muliggør udvidelsen af antallet af ungdomsboliger.

Det er konkret en væsentlig og afgørende ændring i de forudsætninger, der ligger til grund for Siloens beboeres køb af deres lejligheder. Samtidig er det også generelt meget problematisk, at kommunen vælger at ændre afgørende på de forudsætninger, der ligger til grund for investeringerne i Nordhavn og i andre vækstområder i København.

For stor koncentration og for små boliger

Siloens beboere støtter integrationen af ungdomsboliger i Nordhavn i det omfang, det er forudsat i den nugældende lokalplan. Endvidere støtter beboerne yderligere ungdomsboliger ved at inddrage hele Nordhavnsområdet, derunder ikke mindst Levantkaj Vest (campusområdet) tæt på Århusgadekvarteret. Men en realisering af ændringen til lokalplanen vil være en markant forringelse af vilkårene for de beboere, som har købt lejlighed og bor i The Silo.

Der bliver i givet fald tale om en tre gange så stor koncentration af ungdomsboliger i dette begrænsede område, end der oprindeligt var lagt op til. Det vil uundgåeligt føre til mere uro, trafik og støj i kvarteret. I særdeleshed vil det forringe livet for beboerne i Siloen, der ligger umiddelbart op til den byggegrund, der er udset til ungdomsboligerne, idet der kun vil være få meter mellem de to bygninger. The Silo er sammen med den anden naboejendom, Frihavnstårnet, de to højeste bygninger i Århusgadekvarteret og dermed det sted, hvor koncentrationen af beboere i forvejen er højest. Koncentrationen kan eksemplificeres ved at placere Tietgen kollegiet med 360 værelser på byggefelt 1.24. (Se bilag 1). Selv om Tietgen kollegiet er lidt større end det planlagte kollegie fremgår det tydeligt, hvor lille byggefelt 1.24. er i forhold til det planlagte kollegie.

Samtidig vil vi påpege, at resultatet af den voldsomme koncentration af mange boliger på et begrænset byggeareal vil betyde, at de kollegieværelser, der er til rådighed for de studerende, vil

være meget små, og have et utroligt dårligt lysindfald. Så vidt vi ved, er grunden tidligere vurderet uegnet til beboelse på grund af manglende sollys.

Risiko for lavere efterspørgsel og priser i Nordhavn

Mere generelt vil forslaget til ændring i lokalplanen skabe usikkerhed om fremtidige investeringer i Nordhavn for såvel private købere som udviklere. Ikke mindst i lyset af de ulovlige byggetilladelser, der tidligere er givet i forbindelse med byggeri ved Amager Strandvej samt den tidligere ændring af lokalplanen vedrørende Århusgadekvarteret i Nordhavn for så vidt angår p-huset, er der ved at blive skabt en almindelig usikkerhed om grundlaget for investeringer i ejendomme i Københavns Kommune. Det vil kunne påvirke den fremtidige efterspørgsel og prisdannelse i forbindelse med investeringer negativt.

Forslag til ændring

Siloens beboere henstiller på det kraftigste til, at afvise forslaget til ændring af lokalplanen for Århusgadekvarteret i Nordhavn. I stedet foreslår Siloen at etablere flere ungdomsboliger i området ved den planlagte Levantkaj Vest eller på anden måde sprede ungdomsboligerne mere ud i det samlede Nordhavnsområde.

Med venlig hilsen

Ejerforeningen The silo, ved



Peter Westphal

Helsinkiegade 29 4. tv.

2150 Nordhavn