

Teknik- og Miljøforvaltningen  
Byens Udvikling  
Njalsgade 13  
2300 København S

Mariane Thomsens Gade 1C, 8.  
8000 Aarhus C  
Tlf. +45 87 34 34 34  
office@interlex.dk  
www.interlex.dk  
CVR-nr. DK 74260519

Birgitte Nygaard Christensen  
Advokat (L)  
bnc@interlex.dk

Dato:  
31.01.2018

J.nr.:  
374316

**Sekretær:**  
Vibeke H. Andersen/bnc  
Dir. tlf. 87 34 34 44  
vha@interlex.dk

Høringssvar - Sagsnr. 2017-0287323 - Forslag til tillæg nr. 3 til lokalplan nr. 463

Som advokat for følgende ejerforeninger beliggende i 2150 Nordhavn:

E/F Kronløbshuset, CVR-nr. 37 28 29 28  
E/F The Silo, CVR-nr. 38 50 45 25  
Ejerforeningen Frihavns Tårnet, CVR-nr. 38 01 96 19  
Ejerforeningen Havnehuset CVR-nr. 27 01 85 05  
Ejerforeningen Sundmolehusene, CVR-nr. 38 94 72 14  
Ejerforeningen Havnekanten, CVR-nr. 37 96 33 72  
Ejerforeningen Harbour Park Copenhagen, CVR-nr. 36 30 63 00

skal jeg hermed fremkomme med mine bemærkninger til forslag til tillæg nr. 3 til lokalplan nr. 463 "Århusgadekvarteret i Nordhavn", Østerbro.

---

Mine klienter er ejerforeninger med tilsammen flere hundrede medlemmer, som ejer og/eller bebor ejendomme i nærheden af byggefelt 1.24, som forslaget til tillæg nr. 3 til lokalplan nr. 463 reelt omhandler.

Ejendommene, som indgår i ejerforeningerne, er - med undtagelse af Ejerforeningen Sundmolehusene - beliggende inden for det omhandlede lokalplanområde nr. 463.

Mine klienter har alle en betydelig interesse i lokalområdets forhold.

Jeg skal i det følgende redegøre nærmere for mine klienters indsigelser mod forslag til tillæg nr. 3 til lokalplan nr. 463 og det i forslaget skitserede kollegiebyggeri.

## 1. Forholdet til Kommuneplan 2015

Overordnet gøres det gældende, at forslaget til tillæg nr. 3 til lokalplan nr. 463 på flere punkter er i strid med Kommuneplan 2015, og at lokalplantillægget derfor ifølge planloven ikke lovligt og gyldigt vil kunne vedtages.

De nærmere uoverensstemmelser mellem lokalplantillæg nr. 3 og kommuneplanen præciseres i de følgende afsnit.

### 1.1. Planlægningsmæssige rammer overskrides

Den gældende lokalplan muliggør et byggeri med op til 100 kollegie- og ungdomsboliger. Et sådant byggeri forekommer at være i overensstemmelse med såvel kommuneplanen som de planlægningsmæssige overvejelser og hensyn bag udviklingen af Århusgadekvarteret.

Herom fremgår det således af By og Havns udgivelse "Nordhavnen – fra idé til projekt. Århusgadekvarteret 2012":

#### *"Små byggefelter*

*Århusgadekvarteret bliver en tæt men grøn bydel med en bebyggelsesprocent på 180. Det svarer til de tætteste bebyggede bykvarterer i København og giver mulighed for et intenst og varieret byliv. Bydelen får samtidig en overskuelig skala gennem udlæg af små byggefelter med mange mindre bebyggelser, som skaber intimitet og nærhed i kontrast til skalaen i de store åbne vandflader."*

Det fremlagte forslag til tillæg nr. 3 til lokalplan nr. 463 er derimod i direkte strid med såvel førnævnte hensyn bag lokalplanlægningen og rammerne i kommuneplanen.

Forslaget har til formål at muliggøre et byggeri med op til 300 kollegie- og ungdomsboliger. Der er tale om en tredobling af antallet af beboere i forhold til den gældende lokalplan, dog fortsat på-tænkt opført på samme, ganske lille byggefelt 1.24. på 1.728 m<sup>2</sup>.

Kommuneplanen foreskriver en bebyggelsesprocent på maksimalt 185 % i Århusgadekvarteret. Det skitserede kollegiebyggeri udgør isoleret set en bebyggelsesprocent på 482 %, hvilket sammenholdt med det i øvrigt tæt bebyggede område medfører, at det skitserede kollegiebyggeri som udgangspunkt vil være ulovligt.

Der er ikke i forslaget til lokalplantillægget redegjort for forvaltningens konkrete overvejelser omkring bebyggelsesprocenten sammenholdt med områdets karakter og den bymæssige kontekst i øvrigt eller for forvaltningens vurdering af det skitserede byggeris påvirkninger af lokalmiljøet i det hele.

Dette må anses som væsentlige mangler, der vil medføre lokalplantillæggets ugyldighed, hvorfor forslaget bør forkastes inden vedtagelse.

De øvrige beboere i området, herunder mine klienter, har i sagens natur indrettet sig i tillid til de allerede vedtagne, overordnede rammer for planlægningen i området og har foretaget betydelige ejendomsinvesteringer i lokalplanområdets bebyggelser på baggrund af lokalplaner og masterplaner for udviklingen af området.

En forøgelse af antallet af kollegie- og ungdomsboliger som skitseret i lokalplantillægget vil medføre væsentlige og uforholdsmæssige gener, der langt overstiger den naboretlige tålegrænse, med omfattende ejendomsværditab og erstatningskrav i millionklassen til følge.

### **1.2. Krav om friareal tilsidesættes**

I Kommuneplan 2015 fastsættes der krav om, at der ved opførelse af ny bebyggelse skal sikres friarealer til beboere.

Kravet præciseres for kollegie- og ungdomsboliger i pkt. 3.2.7.2., hvorefter:

*"Friarealet til kollegie- og ungdomsboliger skal udgøre mindst 30 % af etagearealet uanset områdetype"*

På baggrund af den fremlagte forslag til lokalplantillægget og det skitserede kollegiebyggeri må det imidlertid konstateres, at friarealkravet ikke er opfyldt.

Høringsmaterialet angiver, at friarealerne skal indrettes på tagterrasser og i gårdrummet, men forholder sig ikke til, at det er umiddelbart forekommer fysisk umuligt at opfylde kravet til friarealer på de angivne placeringer.

I den forbindelse bemærkes, at friarealet begrænses yderligere ved den foreslåede forøgelse af husdybden fra 12 m til 13,8 m, hvormed størrelsen på byggeriets gårdrum reduceres betydeligt.

Forslaget indeholder ingen konkret vurdering af de faktiske forhold ved det skitserede byggeri og de reelle konsekvenser ved byggeriet, herunder den manglende opfyldelse af kravet om friareal.

Tværtimod får man det indtryk, at kravet til friarealer uden videre er opfyldt, og forslagets indhold er derfor mangelfuldt og ligefrem vildledende.

### **1.3. Krav om tidssvarende boliger tilsidesættes**

I forslaget til tillæg nr. 3 til lokalplan nr. 463 fremgår det, at der gives mulighed for etablering af op til 300 kollegie- og ungdomsboliger, og at de pågældende boliger skal have et areal på mellem 25 og 50 m<sup>2</sup>.

Det i forslaget skitserede kollegiebyggeri viser, at størrelsen på selve boligene vil være ca. 18-20 m<sup>2</sup>.

Kommuneplan 2015 pkt. 2.2.2.1. foreskriver, at "Kollegie- og ungdomsboliger skal opføres med en størrelse, der sikrer tidssvarende boligforhold for unge og studerende samt giver mulighed for, at også par kan bebo denne boligtype".

Boligheder på 18-20 m<sup>2</sup> kan objektivt set ikke betegnes som tidssvarende og giver ej heller tilfredsstillende mulighed for, at par kan bebo boligerne. Størrelsen på bolighederne sammenholdt med antallet af boligheder, det samlede etageareal og størrelsen på byggefeltets grundareal indebærer tværtimod en uacceptabel sammenstuvning af folk under forældede og uhensigtsmæssige boligforhold.

Til sammenligning bemærkes i øvrigt, at der inden for lokalplanområdet allerede er 9 stk. ungdomsboliger under opførelse i byggeriet "Orienten" med en gennemsnitlig størrelse på 43 m<sup>2</sup>. Den gennemsnitlige størrelse på disse boliger må under hensyn til deres aktuelle opførelse anses som en mere tidssvarende standard for ungdom- og kollegieboliger.

#### **1.4. Planlægningsmæssige målsætninger og hensyn tilsidesættes**

Det fremgår blandt andet af kommuneplanen, at Københavns Kommune har fastsat som mål at sikre mangfoldighed og kvalitet i byudviklingen ved at anlægge en helhedsbetragtning, der omfatter byrum, aktiviteter, institutioner, kollektiv transport m.v.

Det er ifølge kommuneplanen ligeledes et mål, at nye byområder rummer en blanding af forskellige boligtyper til en bred kreds af beboere således, at forskellige sociale grupper ikke bor adskilt fra hinanden.

Det gøres gældende, at kommuneplanens målsætninger allerede er fuldt ud opnået ved den nu gældende lokalplan for Århusgadekvarteret. Lokalplan nr. 463 tager således højde for samtlige ovennævnte hensyn i overensstemmelse med kommuneplanens forskrifter, og områdets beboere har indrettet sig i tillid hertil siden vedtagelsen i 2012.

Forslaget til tillæg nr. 3 til lokalplan nr. 463 muliggør et byggeri med op til 300 kollegie- og ungdomsboliger. Der er tale om en tredobling af antallet af beboere i forhold til den gældende lokalplan. Under hensyn til kommuneplanen retningslinjer om, at også par skal kunne bebo boligerne, er der principielt tale om et muligt antal beboere op til 600 personer.

Det skitserede kollegiebyggeri vil medføre en væsentlig og intensiv indvirkning på lokalområdet og en uforholdsmæssig forskydning af beboersammensætningen i lokalplanområdet, uden at der fra Københavns Kommunes side er anført saglige grunde, herunder godtgjorte ændrede faktiske forhold eller øvrige planlægningsmæssige hensyn, der nødvendiggør et lokalplantillæg.

De bagvedliggende planlægningsmæssige hensyn tilsidesættes ved lokalplantillægget, idet området ved projektets realisering vil blive uforholdsmæssigt overrepræsenteret af en gruppe af studerende i forhold til antallet af øvrige beboere, hvormed områdets karakter og attraktivitet vil ændres drastisk og helt i strid med den oprindelige masterplan for Århusgadekvarteret.

Forslaget til tillæg nr. 3 til lokalplan nr. 463 forvrider dermed kommuneplanens målsætninger i en sådan grad, at lovligheden og gyldigheden af et sådan lokalplantillæg stærkt betvivles.

## 1.5. Retsvirkninger

Det må lægges til grund, at byggefelt 1.24. under ingen omstændigheder kan rumme mere end det antal kollegie- og ungdomsboliger, der er mulighed for at opføre ifølge den gældende lokalplan.

Forslaget til tillæg nr. 3 til lokalplan nr. 463 indebærer en tilsidesættelse af væsentlige kommunalplanbestemmelser om bl.a. bebyggelsesprocent, krav om friareal og krav om tidssvarende boliger.

Sammenfattende gøres det gældende, at både forslaget til tillæg nr. 3 til lokalplan nr. 463 og det i forslaget skitserede byggeri er i strid med kommuneplanen.

Lokalplantillægget vil derfor ikke lovligt og gyldigt kunne vedtages, og forslaget bør derfor i det hele forkastes inden vedtagelse.

## 2. Øvrige bemærkninger til det i forslaget skitserede byggeri

### 2.1. Husdybde, højdegrænseplan, tilgang af dagslys mv.

I høringsmaterialet anføres det, at de gældende højdegrænsebestemmelser vil kunne overholdes, dog uden at der fremgår en begrundet redegørelse herfor.

Det anførte i høringsmaterialet bestrides, og det gøres gældende, at det skitserede kollegiebyggeri *ikke* overholder højdegrænseplanen.

En nærmere opmåling af det skitserede byggeri og de faktiske forhold på byggefelt 1.24 bekræfter, at højdegrænseplanen *ikke* vil kunne overholdes:

- hverken mod syd (på grund af Frihavnstårnet),
- mod nord (på grund af gårdrummets beskedne dybde på ca. 17 m),
- mod øst (på grund af The Silo) eller
- mod vest (på grund af Kronløbshuset)

Skitseforslaget til kollegieboligerne overholder således *ikke* det vedtagne højdegrænseplan.

Forslaget til lokalplantillægget ændrer ikke i de gældende bestemmelser herom.

---

I det omhandlede lokalplanområde nr. 463 er byggefelterne forholdsvis små, hvilket indebærer særlige krav til husdybden, hvis højdegrænseplanen og krav om tilgang af dagslys skal overholdes.

Der gælder således for alle øvrige byggefelter med boligbebyggelse i Århusgadekvarteret en maksimal husdybde på 12 m for at sikre, at gårdrummene er tilstrækkelig dybe, at der tilgår alle boliger tilstrækkeligt dagslys, og at højdegrænseplanen overholdes mod mindst én af bygningens sider.

Disse forhold sætter selvsagt også nogle begrænsninger for hvor store etagearealer, der kan bygges på de respektive byggefelter i området. For så vidt angår byggefelt 1.24 indebærer forholdene konkret, at et bruttoetageareal på 8.334 m<sup>2</sup> (som i det skitserede byggeri) langt overstiger det lovlige og mulige i det pågældende område.

I forslaget skitseres et karrébyggeri med en forøget husdybde på 13,8 m, uden at der forekommer at være nogen saglig og planlægningsmæssig begrundelse herfor. Den forøgede husdybde kan derfor udelukkende anses at være begrundet i en optimering af pladsudnyttelsen ved etablering af korridoropdelte værelser, der muliggør flest mulige boligenheder på mindst mulig plads.

Det gøres gældende, at der ikke lovligt kan foretages en sådan bygningsregulering på lokalplanniveau med begrundelse i det påtænkte byggeris indre design.

---

Den øgede husdybde indebærer en betydelig forringelse af tilgangen af dagslys i kollegieboligerne, idet gårdrummet dermed begrænses til et areal på ca. 11 x 17 m.

De i høringsmaterialet indeholdte skyggediagrammer bekræfter, at der stort set ikke er tilgang af dagslys i gårdrummet uanset årstid og tidspunkt på dagen. Det skitserede kollegiebyggeri lever således ikke op til bygningsreglementets krav om tilgang af dagslys og er også på dette punkt ulovligt.

## **2.2. Brandforhold**

Mine klienter stiller sig tvivlende over for, hvorvidt bestemmelserne i bygningsreglementet og Hovedstadens Beredskabs vejledning om udformning af brandredningsarealer og tilkørselsveje er overholdt ved det skitserede byggeri i forslaget til lokalplantillægget.

Ved nærmere opmåling af de faktiske omgivelser er der ganske begrænset adgangsplads både mod Fortkaj og Helsinkigade, og umiddelbar synes det ikke muligt for redningskøretøjer at passere langs det skitserede byggeris østfløj.

Høringsmaterialets visualiseringer fremstår fortegnede og stemmer ikke overens med de faktiske forhold, afstande mv. på stedet.

Bygningstætheden og antallet af boligenheder i det skitserede byggeri forekommer i øvrigt ikke at være i overensstemmelse med bygningsreglementets forskrifter om brandsikkerhed.

## **2.3. Handicaptilgængelighed**

Mine klienter stiller sig tvivlende over for, hvorvidt sædvanlige krav til handicapindretning- og tilgængelighed er opfyldt i det skitserede kollegiebyggeri.

Det bemærkes i den forbindelse, at der i kollegiebyggerier skal der indrettes minimum 10 pct. (dog altid mindst 2) af de første 100, og herefter 5 pct. af de øvrige anlagte værelser fuldt tilgængelige med egne bade- og toiletfaciliteter, så de kan benyttes af personer med handicap, herunder kørestolsbrugere. Dette svarer i det konkrete byggeri til minimum 19 handicaptilgængelige værelser. Det må naturligvis kræves, at de handicaptilgængelige værelser ikke udelukkende placeres ind mod gårdrummet, men at nogle også placeres ud mod gaden.

De tilgængelige værelser skal derudover opfylde en række andre nærmere bestemte krav til indretningen, ligesom kollegieværelser til kørestolsbrugere skal være mindst 25 m<sup>2</sup>.

Det forekommer ikke fysisk muligt at overholde disse krav i det skitserede kollegiebyggeri.

## **2.4. Retsvirkninger**

De anførte ovenstående forhold udgør både tilsammen og hver for sig væsentlige mangler.

Det skitserede byggeri må anses som en så integreret og grundlæggende del af forslaget til tillæg nr. 3 til lokalplan nr. 463, at de anførte retlige og faktiske mangler ved det skitserede byggeri konkret bør medføre, at forslaget forkastes i det hele.

Det gøres gældende, at lokalplantillægget ikke lovligt og gyldigt kan vedtages.

Endvidere gøres det gældende, at det skitserede byggeri vil være ulovligt og i strid med lokalplanen, uanset om tillæg nr. 3 til lokalplan nr. 463 måtte blive vedtaget.

## **3. Ulovlige og usaglige hensyn**

### **3.1. Økonomiske interesser**

Det fremgår af høringsmaterialet, at baggrunden for og formålet med lokalplantillæg nr. 3 er følgende:

*"Grundejer ønsker mulighed for at der kan etableres et kollegiebyggeri på hele ejendommen og ønsker derfor et øget antal kollegie- og ungdomsboliger. Formålet med lokalplantillægget er således først og fremmest en anvendelsesændring, der muliggør et større antal kollegie/ungdomsboliger i lokalplanområdet og dernæst at muliggøre en øget husdybde på det på tegning nr. 1 angivne byggefelt, for at kunne lave et kollegium med boliger til begge sider af en gang centralt i bygningen."*

Bygherren, NREP, har endvidere udtalt offentligt, at kollegieprojektet kun kan realiseres, hvis der kan bygges ca. 270 kollegieboliger, og at det i modsat fald ikke er økonomisk rentabelt.

Begge ovenstående udsagn taler for, at de altovervejende og reelle hensyn bag lokalplanforslaget er af økonomisk karakter.

NREP har ifølge det oplyste købt byggefelt 1.24 betinget af, at der kan opføres det ønskede antal kollegieboliger. Salgsprisen for byggefelt 1.24 vil i sagens natur være højere, jo flere etagemeter, der kan bygges, og jo større gevinst bygherre kan opnå ved gennemførelse af projektet.

De ændringer, der påtænkes gennemført med lokalplantillægget, sikrer højere profit til bygherre og til Københavns Kommune selv som (indirekte) sælger af grunden, uden hensyntagen til naboernes velbegrundede protester og byggeriets intensive og negative indvirkning på omgivelserne, herunder udsigten til en betydelig værdinedgang på naboejendommene.

Forslaget indeholder ingen saglig begrundelse for en forhøjelse af antallet af kollegieboliger og en forøgelse af bygningsdybden mv. Der er således ikke anført nogen reelle planlægningsmæssige hensyn eller årsager, som reelt begrundet forslaget.

Det gøres gældende, at der i forbindelse med et forslag til et lokalplantillæg, der udvider og ændrer vilkårene og rammerne for forhold, som planlægningsmyndigheden allerede har forholdt sig konkret til ved vedtagelsen af det eksisterende plangrundlag (i dette tilfælde størrelsen på byggefeltet, størrelsen på bebyggelser, bebyggelsesprocent, beboersammensætning mv.) bør kræves dokumenterede, ændrede faktiske forhold eller planlægningsmæssige hensyn til støtte for ændringerne i forslaget. I modsat fald kan kravet om saglighed ikke anses at være opfyldt.

I dette tilfælde er der ikke godtgjort ændrede faktiske forhold eller øvrige planlægningsmæssige hensyn, der nødvendiggør et lokalplantillæg. Tværtimod angives det eksplicit, at forslaget er foranlediget af grundejers ønske om en øget antal kollegie- og ungdomsboliger. Et sådant ønske kan svært henføres til andet end et økonomisk incitament.

---

Formålet synes ganske enkelt at være at presse så mange boligenheder som muligt ind på byggefelt 1.24 med en tilsvarende øget økonomisk gevinst til følge for grundejer og byggherre.

Det er ikke lovligt for planlægningsmyndigheden at lade sådanne økonomiske hensyn være udslagsgivende i deres afgørelse, og det gøres gældende, at det forslåede lokalplantillæg vil kunne tilsidesættes som ugyldigt.

Når samtidig henses til, at planlægningsmyndigheden selv har en stor andel af de økonomiske interesser i vedtagelsen af lokalplanforslaget, skærpes kravet til saglighed og begrundelse så meget desto mere.

Mine klienter stiller sig i øvrigt undrende over for By og Havns håndtering af byggefelt 1.24 i det hele. By og Havn har bekræftet, at der ikke på noget tidspunkt siden vedtagelsen af lokalplan nr. 463 i 2012 er foretaget aktive salgstiltag af byggefelt 1.24, og at der kun er ført forhandlinger med NREP om salg af grunden. By og Havn har endvidere bekræftet, at NREP og By & Havn i fællesskab har ansøgt om lokalplanændringen for at muliggøre det udvidede kollegiebyggeri. Det beskrevne hændelsesforløb bidrager yderligere til en begrundet tvivl om forvaltningens upartiskhed.

### **3.2. Retsvirkninger**

Det er på det foreliggende grundlag og efter en samlet afvejning af sagens omstændigheder - herunder de betydelige økonomiske interesser, Københavns Kommune har i gennemførelsen af det skitserede byggeri, og de modstridende interesser hos de berørte borgere - min opfattelse, at forvaltningen vil være inhabil til at træffe afgørelse om vedtagelse af forslaget til lokalplantillægget.

Der kan på det foreliggende grundlag ikke konstateres lovlige hensyn i sagen, der kan bære en vedtagelse af lokalplantillægget. En vedtagelse af lokalplantillægget vil derfor efter min opfattelse være et udtryk for magtfordrejning, idet en sådan afgørelse nødvendigvis vil være båret og forårsaget af ulovlige hensyn.



Forvaltningsudøvelsen i denne sag er behæftet med så væsentlige mangler, at det vil være yderst betænkeligt, hvis lokalplantillægget fremmes med henblik på opførelse af det skitserede kollegiebyggeri.

Såfremt forslaget mod forventning og trods de utallige, åbenbare og væsentlige mangler måtte blive vedtaget, og det skitserede byggeri tillades opført, skal jeg gøre opmærksom på, at mine klienter vil fastholde de fremsatte indsigelser i enhver henseende og om nødvendigt kræve fysisk lovliggørelse af byggeriet. Dette vil i sagens natur medføre betydelige tab for bygherren, men der må ligeledes påregnes et betydeligt erstatningskrav mod Københavns Kommune.

---

Københavns Kommune opfordres derfor til at indstille projektet og forkaste forslag til tillæg nr. 3 til lokalplan nr. 463 i sin helhed.

Med venlig hilsen

Birgitte Nygaard Christensen  
Advokat