

## Høringssvar til forslag om tillæg nr. 3 til lokalplan 463, Århusgadekvarteret

### **Åbenhed om fejl.**

#### **Vi skal erkende, rette op på og lære af fejl.**

Borgerrådgiveren, *Klar Ret*, oktober 2016, *Guide om regler og normer for ansatte i Københavns Kommune*.

Dette høringssvar er ikke et argument for at afvise studerende i Århusgadekvarteret - tværtimod ønsker beboerne i Århusgadekvarteret et mangfoldigt og dynamisk bykvarter med plads til alle - hvilket den eksisterende lokalplan også giver mulighed for, idet der kan bygges *indtil 100 kollegie- og ungdomsboliger*.

Høringssvaret tager udgangspunkt i at Teknik- og Miljøforvaltningen (TMF) ikke har overholdt deres forvaltningsretlige *undersøgelsespligt* i sagsbehandlingsprocessen frem til forslag til tillæg nr. 3, som dermed ikke er tilstrækkeligt oplyst. Forslaget er heller ikke sagligt begrundet og materialet fra TMF overholder ikke *sandhedspligten*.

Der er ydermere meget som peger på at anmodningen fra By & Havn har baggrund i økonomiske hensyn og at en godkendelse i så fald vil være på et ulovligt grundlag, da man ikke kan planregulere ud fra investors og grundejers økonomiske hensyn.

Borgerrepræsentationen (BR) bør derfor forkaste forslag om tillæg nr. 3 til lokalplan 463, Århusgadekvarteret, da BR på det foreliggende høringsgrundlag ikke kan træffe en gyldig afgørelse. Jeg vil appellere til, at BR overholder landets love (planloven, forvaltningsloven og bygningsreglementet) og KKs *Kodeks - for regler og normer for forvaltningens rådgivning og bistand til Borgerrepræsentationen, udvalgene, overborgmesteren og borgmesterene*, samt følger de forvaltningsretlige anvisninger i Borgerrådgiverens *Klar Ret*.

### **Økonomiske hensyn - sagen er ikke tilstrækkelig oplyst:**

Der er stærke indicier for at By & Havns anmodning om en ændring af § 3 stk 1 *Anvendelse* og § 4 stk. 1 *Husdybder* har baggrund i økonomiske hensyn, idet købsaftalen af BF 1.24 er betinget af, at investoren NREP kan bygge flere end 100 kollegie- og ungdomsboliger.

I 2 tilfælde har NREP oplyst at UMEUS kollegieprojektet ikke kan realiseres inden for lokalplanens gældende anvendelsesbestemmelse om, at der kan bygges indtil 100 kollegie- og ungdomsboliger i Århusgadekvarteret.

1) I en artikel i Politiken (31.juli 2017) udtaler direktør for NREP Michael Helbo: *Vi kan ikke udtale os om salgsaftalen. Men kan sige overordnet, at vores nuværende koncept ikke kan gennemføres med 100 studieboliger.*

2) I et notat fra møde om BF 1.24 den 7/9-2017 mellem TMF og NREP, hvor man diskuterer *byggeriets kvaliteter* oplyser Steen Jønsson fra NREP at det ikke er *muligt at fjerne en hel fløj, da projektet ellers ikke kan realiseres.*

TMF har ikke har forfulgt disse oplysninger, men har ufortrødent fortsat processen med planregulering og har i forslaget om tillæg nr. 3 til lokalplan 463 ikke oplyst BR om risikoen for, at anmodningen bygger på et ulovligt grundlag. TMF har dermed ikke fulgt *undersøgelsesprincippet* og oplyst sagen tilstrækkeligt til at BR kan træffe en gyldig afgørelse.

### **Misvisende forslag - TMF overholder ikke sandhedspligten:**

I *sagsfremstillingen* skriver TMF at *forvaltningen har vurderet det foreliggende projekts dagslysberegninger og vurderer, at alle dagslyskrav for opholdsrum kan overholdes...*

Ud fra den eksisterende lokalplans skyggediagrammer fremgår det imidlertid, at gårdrummet i den påtænkte kollegiebebyggelse intet lys får på noget tidspunkt af året eller dagen. TMFs vurdering af projektets dagslysberegninger synes dermed at være forkerte og det er ikke en formildende omstændighed at forvaltningen henviser til, at dagslysf forholdene *vil skulle påvises i en kommende byggesag...*

Forhåbentlig mener BR ikke at studerende skal bo i utidssvarende boliger uden dagslys!

På s.7 i forslag til tillæg nr. 3 ses en visualisering af forslag til kollegieboliger. Illustrationen er fejlagtig idet passagen mellem The Silo og det planlagte kollegiebyggeri er afbilledet med træer og mennesker.

I virkeligheden er der i passagens sydlige ende mod Fortkaj bygget en P-elevator med bed foran - i midten er opført et teknikrum og et cykelskur - og mod Helsingigade i passagens sydlige ende er der opført et stort blomsterbed i beton og en trappenedgang med cykelparkering langs siden. Det betyder at der ikke kan køre biler gennem passagen, da der reelt set kun er et fortov.

Den foreslåede kollegiebebyggelse består af korridorlejligheder, hvilket giver ekstra udfordringer i forhold til at sikre at bygningsreglementets kap. 5.1 vedr. *Brandforhold* overholdes: *Bygninger skal opføres, placeres og indrettes, så der opnås tilfredsstillende sikkerhed mod brand og mod brandspredning til andre bygninger på egen og på omkringliggende grunde. Der skal være forsvarlig mulighed for redning af personer og for slukningsarbejdet...*

I det foreslåede kollegieprojekt vil det ikke være muligt at køre en brandbil ind i passagen mellem The Silo og kollegiebebyggelsen og med et lille og hævet gårdrum på kun 11,9 x 17,45m (et gårdrum på kun 207 kvm til 271 boliger) er det tvivlsomt om der er *forsvarlig mulighed for redning af personer og for slukningsarbejdet...*

TMF burde have undersøgt de fysiske forhold på BF 1.24 og redegjort for, hvordan kollegieprojektet overholder brandsikkerheden inden forslaget sendes til behandling i TMU.

TMF overholder således ikke *undersøgelsespligten* og heller ikke *sandhedspligten*. TMF videregiver urigtige og misvisende oplysninger i billedematerialet, der betyder at BR ikke kan træffe en gyldig afgørelse på baggrund af høringsmaterialet.

### **Anmodning om ændring af anvendelse og husdybder - ikke tilstrækkeligt oplyst og sagligt begrundet:**

I §1 *Formål* i den eksisterende lokalplan 463 står, at Århusgadekvarteret skal være et *funktionsblandet og bæredygtigt kvarter med parker og promenader som rammer for et aktivt og mangfoldigt byliv...en tæt og varieret bystruktur giver et godt mikroklima og gode solforhold i byrummene...oplevelsen af en grøn by styrkes med principper for beplantning i byrummene...i de lokale haver...samt grønne tage, facader og grønne byrum.*

Formålet i en lokalplan skal hænge sammen med principbestemmelserne, hvilket de også gør i den eksisterende lokalplan, idet der gennem muligheden for, at der kan opføres *indtil 100 kollegie- og ungdomsboliger*, sikres et *mangfoldigt byliv*.

Boligbebyggelserne i området er overvejende karrebebyggelse, hvor gårdrummene - gennem en husdybde på max. 12m for boliger sikrer, at højdegrænseplanet kan overholdes 1:1 mod mindst én af siderne, idet området er tæt bebygget med smalle stræder og kort afstand mellem husene.

**§ 3, stk. 1 Anvendelsesbestemmelsen:** Naboerne har spurgt TMF, hvorfor der i den eksisterende lokalplan står, at der kan bygges *indtil 100 kollegie- og ungdomsboliger*, men dette har TMF ikke kunnet redegøre for. TMF vurderer blot, at der er plads til yderligere 200 kollegieboliger idet Århusgadekvarteret er et større område end Sundmolen.

Det undrer os at TMF kan vurdere dette på så løst et grundlag idet der i By & Havns udgivelse: *Nordhavnen 2012, fra idé til projekt* på s-39 står følgende:

*Århusgadekvarteret bliver en tæt men grøn bydel med en bebyggelsesprocent på 180. Det svarer til de tættest bebyggede bykvarterer i København...Bydelen får samtidig en overskuelig skala gennem udlæg af små byggefelter med mange mindre bebyggelser...*

Det kunne derfor tænkes at begrundelsen for, at der kan bygges *indtil 100 kollegie- og ungdomsboliger* relaterer sig til, at området er karakteriseret ved *udlæg af små byggefelter*, hvor der kun er plads til *mindre bebyggelser*.

TMF har *ikke* undersøgt og oplyst sagen tilstrækkeligt og *ikke* vægtet, at en mulig forklaring på, at der kan bygges *indtil 100 kollegie- og ungdomsboliger* relaterer sig til byggefelternes størrelse og ikke til områdets størrelse. Det er derfor ikke en saglig begrundelse for en planregulering når TMF på s. 5 i høringsmaterialet skriver at: *Grundejer ønsker mulighed for at der kan etableres et kollegiebyggeri på hele ejendommen og ønsker derfor et øget antal kollegie- og ungdomsboliger.*

BF 1.24 var oprindeligt udlagt til erhverv - hvilket fremgår af *tegning nr. 2 - byggefelter, funktioner og opretholdelse* s.57 i den eksisterende lokalplan. Der er tale om et meget lille byggefelt, hvor der skal bygges min. 4000 kvm. Det foreslåede kollegiebyggeri vil blive på 8500 kvm. hvilket er mere end det dobbelte. Det foreslåede kollegiebyggeris vestvendte fløj (mod Dunkerquegade) overholder ikke højdegrænseplanet 1:1 mod mindst en af siderne idet The Silo overskrider højdegrænseplanet mod øst og Kronløbshuset på 20m overskrider højdegrænseplanet mod vest, da Dunkerquegade kun er 12m bred.

Ydermere er det som tidligere nævnt umuligt for redningskøretøjer at køre ind i passagen mellem The Silo og det planlagte kollegiebyggeri, hvorfor der bør etableres en brandvej mod øst. Derfor vil kollegiebebyggelsen ikke kunne realiseres uden der ændres radikalt på forslaget. Dette har Lokaludvalg Østerbro ligeledes anført i deres interne høringsvar, som TMF har valgt at se bort fra dette i forslaget om tillæg nr. 3.

**§ 4, stk. 1 Husdybden:** Naboerne har bedt TMF om at undgå åbne tagterrasser på kollegiebyggeriet af hensyn til støjgener, idet der i projektmaterialet oplyses, at fællesarealerne, herunder tagterrasserne, kan bruges til at holde *fester og festivaler*. TMF har i den forbindelse oplyst naboerne om, at man ikke kan planregulere ud fra bygningens indre design. Det undrer os derfor at TMF på s. 5 i høringsmaterialet begrundet en øget husdybde på 13,8m med, at det giver mulighed for at *lave et kollegium med boliger til begge sider af en gang centralt i bygningen* - denne begrundelse kan ikke bruges da der ikke kan planreguleres ud fra bygningens indre design.

Både anvendelsesbestemmelsen, husdybder og regler om højdegrænseplan er bærende principper i et tæt bebygget område som Århusgadekvarteret, som TMF burde håndhæve istedet for at forsøge at ændre på dem med tvivlsomme og usaglige begrundelser.

Ydermere har TMF pligt til at tage hensynet til naboerne i betragtning og vurdere hvad naboerne med rimelighed kan forvente i forhold til en så markant ændring af lokalplanen.

Naboerne har købt boliger i et nybyggerkvarter, hvor den eksisterende lokalplan angiver at BF 1.24 ikke skal anvendes til beboelse, men tværtimod er udlagt til erhverv og en ændring fra 100 - 300 kollegieboliger i området (med 271 placeret på BF 1.24) mener vi er en klar overtrædelse af den naboretlige tålegrænse.

#### **Ulovligt byggeri i Århusgadekvarteret - STAY og P-huset Lüders:**

TMF skriver i høringsmaterialet s. 5 at: *De øvrige generelle bestemmelser for samlet byggerummelighed, boliger, højder, højdegrænseplaner og trafik i lokalplan nr. 463 med tillæg 1-2 vil også være gældende for tillæg 3.*

I byggetilladelse for STAY og P-huset Lüders er der imidlertid givet ulovlige dispensationer for både **§ 6 stk. 4** (STAY - højdegrænseplanet) og **§ 6 stk. 4** (P-huset Lüders - højden).

Når TMF meddeler ulovlige dispensationer i byggetilladelse er der således ikke nogen garanti for, at der ikke også i forhold til det planlagte kollegiebyggeri vil blive givet en ulovlig byggetilladelse med dispensation for overskridelse af højdegrænseplanet - hvis BR skulle finde på at godkende forslag om tillæg nr. 3 til lokalplan 463.

#### **I byggetilladelsen for STAY gives følgende begrundelse for dispensation:**

*Vedrørende bebyggelsens højde og dybde. Der søges nærmere bestemt dispensation fra krav om, at nybyggeri skal have et højdegrænseplan på 1, x afstanden til anden bebyggelse. Center for Byplanlægning kan meddele dispensation fra bestemmelsen.*

*Kommunen kan dispensere fra bestemmelserne i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er strid med principperne i lokalplanen (jf. plan-lovens § 19, stk. 1). Det er ikke nødvendigt at foretage en forudgående naboorientering, når vi skønner, at den vil være af underordnet betydning (jf. planlovens § 20, stk. 2). Vi skønner, på baggrund af ovennævnte kommentarer til dispensationerne, at det ansøgte er af underordnet betydning for naboer, idet der ikke umiddelbart er naboer og, at Århusgadekvarteret er et nyt samlet udviklingsområde i Nordhavnen.*

Som tidligere nævnt er § 6 stk. 4 et bærende princip i lokalplanen som alle andre bebyggelser har skullet overholde af hensyn til at sikre ordentlige dagslysforhold. Der kan således ikke dispenseres for dette og STAY er derfor et ulovligt opført byggeri.

Derudover har STAY nogle såkaldte *udkragninger* fra 2. sal, der overskrider byggelinjen med 2m og dermed øger etagemetrene (det er etagemetrene som By & Havn fastsætter prisen på byggefelterne ud fra). Dette forhold er ikke nævnt i byggetilladelsen som en overskridelse af lokalplanen, men der er ikke nogen andre bygninger i Århusgadekvarteret, som er bygget med lignende *udkragninger*, der går ind over byggelinjen, så dette er ulovligt, jf. § 6 stk. 7, og burde være påpeget i byggetilladelsen.

**§ 6, stk 7. Facade- og byggelinjer:** *Med undtagelse af bygninger på felterne med bygninger der skal opretholdes... skal ny bebyggelse opføres i princippet som en sluttet bebyggelse... Bebyggelsens stueetage skal indenfor hver enkelt facadestrækning punktvis trækkes indtil 3 m tilbage fra facadelinjen...*

*Århusgadekvarteret er typisk præget af smalle gaderum, hvor der ikke er plads til fremrykninger af stueetagens facade, og hvor variation må ske ved punktvis at trække facaden tilbage.*

De såkaldte *udkragninger* i 6m højde er *fremrykninger* og selvom de ikke ligger i gadeplan kan man ud fra formuleringen i § 6, stk. 7 om *smalle gaderum* forestille sig at *fremrykninger* højere oppe i facaden betyder, at den i forvejen meget korte afstand til The Silo bliver endnu kortere fra 2.sal og oppefter, og dermed giver uacceptable indsigtsgener for naboerne i The Silo (der bor permanent i deres lejligheder, hvor STAY er et lejlighedshotel med korte udlejningsperioder). Facadevariationen i STAY er udført med *fremrykninger*, selvom der i lokalplanen står at variation skal ske punktvis ved at trække facaden tilbage.

De såkaldte *udkragninger* nævnes dog kun med 3 linjer i byggetilladelsen - uden skelen til at byggelinjen højere oppe er overtrådt med 2 m - med følgende ordlyd:

*Da alle udkragninger og altaner er omkring 6 m oppe og mobilsug er placeret efter aftale med vejmyndigheden, er der ikke andre betingelser end ovennævnte stk. 17.*

### **I byggetilladelsen for P-huset gives følgende begrundelse for dispensation:**

*Center for Byplanlægning kan meddele dispensation fra bestemmelsen. Baggrunden er, at der med projektet er lagt stor vægt på, at udformningen af parkeringshuset fremstår tilpasset Århusgadekvarterets særlige egenart og bygningsarkitektur i øvrigt.*

*Den begrænsede forøgelse af bygningshøjden, vurderes ikke at få væsentlig betydning for lys- og skyggeforhold for den omgivende bebyggelse, på grund af de omkringliggende bygningers indbyrdes afstande, beliggenhed og højder. Samlet set vurderes det, at en varieret bygningsarkitektur med en tydelig begrønning, forskellige funktioner og oplevelser gør, at projektet for parkeringshuset tilpasser sig den øvrige bebyggelse i Århusgadekvarteret. Der dispenseres således til, at parkeringshuset kan opføres i indtil 24,75 m højde.*

*Kommunen kan dispensere fra bestemmelserne i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen (jf. planlovens § 19, stk. 1, jf. lokalplanens § 17 "Kommentarer af generel karakter").*

De indkomne høringssvar fra naboerne påpeger alle, at en dispensation, der muliggør en forøgelse af højden giver indsigtsgener, påvirker lysforholdene og fratager nogle lejligheder dyrt betalt udsigt.

Høringssvaret fra Østerbro Lokaludvalg betegner en dispensation som tragisk og påpeger følgende: *I lokalplanen understreges det at princippet om de 20m høje bygninger spillede sammen med 1:1 forhold mellem højden på, og afstanden mellem bebyggelserne. Ud fra de skyggediagrammer*

*lokalplanen indeholder, bedømmer fagudvalget at en forøgelse af bygningshøjden med 25% er en så markant afvigelse fra lokalplanens principper at dette ikke burde omfattes af en dispensation, og at en sådan forhøjelse ikke gavner Århusgadekvarteret.*

På trods af naboernes indsigelser og lokaludvalgets bemærkninger vedtager TMU på udvalgsmødet 25/4 2015 at give dispensation. TMF har ikke fulgt sin vejledningspligt overfor TMU om, at der ikke er hjemmel i planloven til at give dispensation, da der ikke kan dispenseres fra en principbestemmelse. § 6, stk. 4 er jo netop en principbestemmelse som planregulerer, hvordan der kan bygges i Århusgadekvarteret - og som alle andre investorer har skulle rette sig efter (ligebehandlingsprincippet) - men åbenbart gælder der ikke samme regler for By & Havn.

Når der dispenseres for principbestemmelser dannes der præcedens og det vil dermed blive sværere fremadrettet at afvise dispensation for overskridelse af højdegrænseplanet og bygningshøjden for de byggefelter der endnu ikke er bebygget. Det betyder i værste fald at bygningshøjden på 20m nu er ændret til 25m og at bestemmelsen om overholdelse af 1:1 reglen mod mindst én af siderne på en bygning nu ikke længere er gældende.

Vi vil derfor appellere til at BR som øverste organ for planmyndigheden i KK retter disse fejl - ikke ved en såkaldt *retlig lovliggørelse* men ved en *fysisk lovliggørelse* og at BR samtidig strammer op på sagsbehandlingen i TMF og ikke accepterer ubegrundede skøn og vurderinger, da en lokalplan jo netop er det lovgrundlag, som skal sikre, at der bliver bygget lovligt.

Det er TMFs opgave at forholde sig sagligt og neutralt til anmodninger om dispensationer og ændringer af lokalplaner. I de nævnte sager er det entydigt investor der favoriseres og man tager ikke hensynet til naboerne i betragtning - den naboretlige tålegrænse overskrides. TMF skal håndhæve lokalplanen - ikke dispensere fra den igen og igen og tillade anmodninger om ændringer af lokalplanen, der ikke er tilstrækkeligt undersøgt, oplyst og sagligt begrundet, og som bygger på et ulovligt grundlag.