

Teknik- og Miljøforvaltning

Byens Udvikling

1503 København V

Dato: 30.01.2018

Høringssvar - Forslag til tillæg nr. 3 til lokalplan nr. 463 – Århusgadekvarteret i Nordhavn

Hermed fremkommer vore husstand, Fortkaj 22, 4 th., 2150 Nordhavn, med vores bemærkninger til forslag til tillæg nr. 3 til lokalplan nr. 463 "Århusgadekvarteret i Nordhavn", Østerbro.

Som beboer i et ny-etableret område, samt køber af et projektsalg, har man en ting at forholde sig til, i forhold hvordan ens fremtidige kvarter vil blive – nemlig lokalplanen for området. Her tænker vi specielt på bebyggelserne størrelse, placering og anvendelse. Der er så mange facts der kan påvises i denne sag, så derfor har vi valgt at sætte en advokat på – som vi i Kronløbshuset støtter 100% op omkring. Derfor har vi valgt blot at fremhæve de for os væsentligste punkter i vores private høringssvar.

Som udgangspunkt var vi selvfølgelig bevidste omkring, at der er tale om en tæt bydel. Men ingen kan forudsige at man på et i forvejen lille og klemt areal som byggefelt 1.24, vil etablere et kollegiebyggeri med mere end 3 gange så mange kollgie- og ungdomsboliger som lokalplanen tillader. Dertil kommer at forvaltningen ikke kan give os en saglig begrundelse for, hvorfor man i den oprindelige lokalplan tillod 100 kollegie- og ungdomsboliger, og nu vil ændre det til 300. Det er en kendt sag at København mangler denne type boliger og det er ikke en akut opstået situation.

Vi er på ingen måde negativ overfor et kollegie byggeri – men de lokalplaner vi har købt ind på baggrund af bør overholdes. Der er temmelig stor forskel på at få en erhvervsejendom, som grunden oprindeligt var udstykket til, eller 300 kollegie- og ungdomsboliger til nabo. Udover de formodentlige støjgener fra fælleskøkkener, der er placeret i hjørnerne ud mod gaden, og fælles tagterrasser, der i projekt materialet fremhæves som en boligkvalitet, hvor kollegiebeboerne har mulighed for at holde fester og festivaler, mener vi også at ændringen af lokalplanen er i strid med loven.

Højdegrænseplanen menes ikke overholdt

En 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 højdegrænseplanet 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 højdegrænseplanet overholdes mod mindst én af bygningens sider.

Disse forhold sætter selvsagt også nogle begrænsninger for hvor store etagearealer, der kan bebygges på de respektive byggefelter i området. For så vidt angår byggefelt 1.24 indebærer forholdene konkret, at et bruttoetageareal på 8.334 m² (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 lokalplan niveau 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 derfor også på dette punkt ulovligt.

Diversitet

I Århusgadekvarteret vil man gerne skabe diversitet – og det er en af de mange grunde til, at vi har købt bolig her – fremfor f.eks. Tuborg Havnepark der ligger i umiddelbar nærhed.

Derfor undrer det os at man ikke bygger et kollegie der overholder lovgivningen i forhold handicap tilgængelighed. 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 handicap-tilgængelige 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 m². Det forekommer ikke fysisk muligt at overholde disse krav i det skitserede kollegiebyggeri.

Grønne Arealer og Økonomi

Om man læser på By og Havns hjemmeside, deres udgivelse af "Nordhavnen – fra idé til projekt Århusgadekvarteret 2012", lokalplanen eller i en af de mange salgsmapper på de enkelte bygninger, fremgår ordet **grøn** rigtig mange steder. Vi skal være en *grøn og bæredygtig bydel*, have *grønne tage* og som det står i materialet til Kronløbshuset: "Det betyder bl.a. at kommende beboere kan se frem til et bykvarter med butikker, cafeer, *grønne pladser* og alle de fordele som havnen byder på".

Alligevel er der INGEN intentioner om grønne arealer overhovedet i Århusgadekvarteret. Vi har på et møde med TMF 10.08.2017 – bedt om at få en pris på byggegrund 1.24, svaret var "at det havde vi alligevel ikke råd til".

Samtidig har vi forespurgt By og Havn, der ejer byggefelt 1.24, om hvem der har budt på grunden. De oplyser at det kun er NREP de har været i forhandlinger med. Vi i Århusgadekvarteret, er som udgangspunkt både interesseret i grønne arealer og at byde på grunden – og det undrer os at vi ikke kan få oplyst en pris.

Vi mener at årsagen er grundet i en betydelig økonomisk interesse fra By og Havn.

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".

Disse 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 som sælger af grunden, uden hensyntagen til naboernes velbegrundede protester og byggeriets intensive og negative indvirkning på omgivelserne, herunder udsigt til et betydeligt værditab 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 begrunder forslaget.

Konklusionen er at vores hustru ikke mener at lokalplanstillægget nr. 3 til lokalplan 463 er lovligt og det bør ikke gennemføres.

Med venlig hilsen Daniel Alexander Danielsen, Lars Danielsen og Charlotte Danielsen