

---

Projekt	Projekt: Den Gule By
Ansvarlig	-
Oprettet	2024.11.01
Revision	-
Rev. dato	-

## Indsigelse og bemærkninger til lokalplansforslag til Jernbanebyen

Aalborg 01.11.24

På vegne af Ejendomsselskabet Otto ApS fremsendes hermed for Den Gule By (herefter kaldet DGB), indsigelser mod - og bemærkninger til - det offentliggjorte lokalplansforslag i den offentlige høringsperiode fra 30 august til 1. november 2024.

Vi har som bygningsejere ikke indsigt i planlovens muligheder og begrænsninger, hvorfor vi har tilknyttet landinspektør Kristian Baatrup fra Skel:DK landinspektører.

Baatrup oplyser at udgangspunktet for lokalplanlægningen er at en lokalplan alene omfatter fremtidige forhold og nye ændringer, hvorfor der ikke er handlepligt til at ændre eksisterende lovlige forhold. Lovlige eksisterende forhold (som allerede opførte bygninger, arealanvendelser og bebyggelser) er således beskyttet og kan derfor fortsætte uden at blive berørt af en ny lokalplan. Lokalplanen kan dermed kun fastsætte rammer for forandringer og kun gælde nybyggerier og fremtidige ændringer i form af om- og tilbygninger. Københavns kommune bedes derfor venligst bekræfte at lokalplanen alene regulerer kun fremtidige dispositioner, samt at lovlige eksisterende bebyggelse og lovlige anvendelse, som er etableret før offentliggørelsen af lokalplansforslaget - kan fortsættes som hidtil.

Der lægges i lokalplanen op til at en del af vores private rekreative arealer (som anvendes af vore lejere) udlægges til offentlige arealer. Lokalplanlægningen er i udgangspunktet erstatningsfri regulering og efter planlovens § 15, stk. 2, nr. 2, kan der i en lokalplan foretages arealreservationer til offentlige formål. Sikringen af et areal til offentlige formål er imidlertid ikke omfattet af den erstatningsfrie regulering og vil – efter Baatrups vurdering - medføre, at kommunen sandsynligvis er forpligtet til at overtage arealet efter reglerne i planlovens § 48. Der er i planloven heller ikke hjemmel til at optage brugsrettigheder eller til at udlægge vej- og færdselsrettigheder.

Vi er i udgangspunkt meget lidt interesserede i at vore private arealer inddrages til offentlige formål. Vi er samtidig af den opfattelse at der ikke er tilstrækkelig planmæssig begrundelse for at lokalplanen har det fornødne hjemmelsgrundlag til, at vore private ejendom skal overgå til offentlig brug eller indskrænke bestående brugermuligheder. Hvis Københavns kommune ønsker at inddrage privat ejendom til offentlig brug (som vej, park eller lignende), kræver det en ekspropriationsproces eller som minimum en proces i henhold til planlovens § 48. Ekspropriation kan kun ske, hvis der er en væsentlig offentlig interesse, og ejeren skal have kompensation.

Lokalplanen bærer på flere punkter præg af at tage afsat i de væsentlige ændringer der ønskes i den øvrige del af jernbanebyen.

Vi gør således kraftig indsigelse mod at områderne L1, L2 og L3 omkring den bestående, lovlige bebyggelse i Den Gule Bys udlægges til offentlige arealer. Det kan for bestående, lovlige opførte bebyggelser, som Den Gule

By, kun ske efter brug af planlovens § 48. DGB kan også have problemer med at begrænse nuværende beboeres råderet over byens område.

Indsigelsen bør ses på baggrund af, at vi ønsker at opdatere de nuværende udefaciliteter for beboerne for en del af de omtalte friarealer – aktuelt til udendørs orangeri, bold/badminton- bane, bedre legeplads og rum for andre fællesskaber for DGB's beboere og med respekt for den oprindelige arkitektur. En ny lokalplan for det store byggefelt syd for DGB, bør ikke hindre en naturlig opdatering af byens rekreative faciliteter.

Indsigelsen begrundes også med, at tage toppen af stigning i antal besøgende udefra, så indbliksgener ikke vokser for meget for de boliger, som har stueplans vinduer lige ud til veje og fællestier. Herunder at byens nuværende fællesfaciliteter stadig har kapacitet til egne beboere.

Vi gør også indsigelse mod de betydelige skyggegener, der vil opstå i vinterhalvåret især om formiddagen som følge af tilladelse til etageejendom på 5 etager lige overfor Den Gule By.

Vi ser en bedre harmoni i overgangen mellem DGB og det nye byggefelt syd for, hvor etagehøjder skal harmoniseres – f.eks. med en højde på 2 ½ etage på hver side. DGB har landsbypræg – så 1,5 til 2,5 etage i og op til vil give et mere harmonisk udtryk.

Vi gør indsigelse mod, at DGB's bebyggelsesprocent sættes ned og at byggefelter ikke kan justeres i forhold til faktisk ansøgt byggeri. Vi finder lidt mere fleksibilitet bør indgå for DGB og finder godt DGB kan bære et større volumen – se vedhæftede volumen studier i "supplerende materiale" på f.eks. 1010 m<sup>2</sup>. nybyggeri. Derved kan den nyere omformerstationen / "fabriksbygningen" i 3-4 etager mod nord afskærmes mere. Den fylder voldsomt i bybilledet og understøtter ikke de arkitektoniske kvaliteter i DGB.

Vi skal også generelt gøre indsigelse mod at kravene til nybyggeriet i den helt nye bydel i Baneby Konsortiet i de nye byggefelter syd for Otto Bussevej også stilles til de bestående bygninger og friarealer i Den Gule By i det regulerede lokalplanområde. Vi ser ikke umiddelbart et planmæssig lovgrundlag herfor.

Vi håber at Københavns kommune har respekt for at "vi var her først og meget gerne vil blive liggende" og derfor vil vi gerne opfordre til positiv, konstruktiv dialog og indkalde til et dialogmøde forinden lokalplan udkastet sendes til politisk behandling. Fra Den Gule By vil deltage landinspektør Kristian Bastrup, arkitekt Søren Næser og repræsentant(er) for ejeren af Den Gule By. Vi tænker at dette er meget mere hensigtsmæssigt end at vi skal til at hyre advokater og køre langstrakte klagesager i Planklagenævnet med opsættende virkning.

Herunder vil vi komme med vore kommentarer, forslag og indsigelser på detaljer i lokalplansudkastet.

Nærværende indsigelse er udarbejdet i samarbejde med bygherres rådgivere.

## REDEGØRELSE

Side 10 Illustrationen som viser den overordnet fremtidig vejstruktur i Jernbanebyen er vejen igennem Den Gule By angivet som dels lokalgade og dels dobbeltrettet fællessti. Illustrationen bør ændres til eksisterende uændrede forhold og angives som lokalgade / privat vej.

Side 23 *"Bebyggelsen tilpasses den eksisterende bebyggelse med krav om røde tegl på taget, facader i træ i farven rød, røde vinduer, kviste og mindre tilbygninger mod gaden."*

Det er alene et ønske fra København Kommunes side, at både tag, facade og vinduer skal være røde. Iht. tidligere fremsendte illustrationer og kommentarer er der et ønske om flere muligheder; facaden kan enten være rød, mørk eller natur og vinduer kan enten være rød, mørk eller hvid. Bygherren ønsker at fortsætte en harmoni med farverne i DGB.

Der gøres dermed indsigelse mod kravet om, at både facade, vinduer og døre samt tag skal udføres i farven rød. Den Gule By repræsenterer en palette af farver, hvor rød, hvid og gul kombineres, hvilket ligeledes foreslås til nybyggeriet. Afhængig af det konkrete byggeri, kunne det være en ide, at "vende farverne" således at taget blev gult og væggene røde. For at markere såvel forskel på nybyggeri og en tråd til det gamle. Hvide vinduer i den røde væg kunne være en god kontrast.

Side 43 Det varierer i lokalplansudkastet om skure i Den Gule By er bevaringsværdige eller ikke. Bygherre ønsker ikke, at skure er bevaringsværdige, hvilket fremgår delvist af redegørelsens illustration på side 43. Det bør præciseres, at med "skure" menes opvarmede, grundmurede udhuse med pulterrum i.

Side 53-56 Der er i lokalplansudkastet ikke medtaget skyggediagrammer fra vintersolhverv den 21. december. Efter anmodning hos København Kommune har vi fået tilsendt skyggediagrammer fra vintersolhverv. Disse skyggediagrammer viser massive skyggegener for Den Gule By, som skyldes nybyggeriet på modsat side af Otto Busses Vej.

Der gøres på baggrund af lokalplansudkastets skyggediagrammer og fremsendte skyggediagrammer for vintersolhverv indsigelse mod muligheden for at udføre 5 etager med en bygningshøjde på 19 m syd for Den Gule By. Nybyggeriet i Den Gule By er blevet begrænset til én lav bygningslængde med begrundelsen om bevaring af de grønne rekreative arealer. Den nye bebyggelse med en bygningshøjde på 19 m medfører netop massive skyggegener på bl.a. disse grønne rekreative arealer, hvilket er begrundelsen for vores indsigelse. Desuden vil den skalamæssige forskel mellem Den Gule By og 5 etager nybyggeri blive massiv, hvilket ligeledes udover skyggegenerne medføre indbliksgener.

## BESTEMMELSER

### §5 Bil- og cykelparkering

Stk. 1 *"I parentes er angivet hvor mange pladser, der mindst skal være reserveret til delebiler, som alle skal være elbiler. Mindst 20 % af de øvrige pladser skal være reserveret til andre elbiler. Der skal være mindst 1 ladestander pr. 5 pladser. Alle andre pladser skal forberedes til ladeinfrastruktur.*

*Boliger: 1 plads pr. 312 m<sup>2</sup> (heraf delebiler 20%)"*

Der gøres indsigelse mod, at det ikke er angivet, at bestemmelsen ikke gør sig gældende for eksisterende parkering i Den Gule By.

I bestemmelsen er der angivet følgende for område VII (Den Gule By):

*"I område VII må parkeringspladserne være på terræn, som vist på tegning 4a3."*

Det bør præciseres i denne bestemmelse, at eksisterende parkeringspladser på terræn ikke er omfattet af bestemmelser omkring elbiler og delebiler.

Stk. 2 *Cykelparkering*

*Boliger: 4 pladser (mindst 50% skal være overdækket)*

Vi forventer, at denne bestemmelse alene gør sig gældende for nybyggeriet i Den Gule By og ikke eksisterende boliger. Ellers gøres der ligeledes indsigelse mod bestemmelsen og der anmodes om, at det præciseres, at bestemmelsen ikke omfatter eksisterende boliger i Jernbanebyen.

### §7 Bebyggelsens ydre fremtræden

Stk. 1, d) *"Byrum, indgangspartier, portåbninger og portrum og passager skal belyses. Belysning må ikke blænde omgivelserne. Effektbelysning er ikke tilladt."*

Der gøres indsigelse mod, at der ikke er mulighed for effektbelysning i byrum. Generelt gøres der indsigelse mod de angivne byrum i Den Gule By – se nedenstående indsigelsespunkter. Det er et ønske, at udearealerne i Den Gule By i fremtiden opgraderes bl.a. med up-light ved træer, hvilket udover at skabe en stemning medfører et tryghedsskabende element i Den Gule By.

Stk. 25, c) *"Farven skal være rød."*

Iht. fremsendte illustrationer og input er der et ønske om, at nybyggeriets facade også må opføres i en mørk farve eller træets naturlige farve. Den mørke farve kan, ved at nybyggeriet i Den Gule By skal udføres i træ, skabe reference til "Trælager", som ligger i nær tilknytning til Den Gule By.

Generelt repræsenterer Den Gule By en palette af farver, hvor rød, hvid og gul kombineres. Det er præcist et af kendetegnene for Den Gule By, hvorfor der gøres indsigelse mod, at nybyggeriet skal udføres så gennemgående i én farve.

Stk. 27, c) *"Vinduer og døre skal være i farven rød."*

Iht. fremsendte illustrationer og input er der et ønske om, at nybyggeriets vinduer og døre også må opføres i farven sort/mørk og hvid. Mesterboligernes vinduer er bl.a. hvide. Se ovenstående indsigelse, som ligeledes gør sig gældende for nærværende bestemmelse. Der anmodes om, at bestemmelsen udvides, således det er muligt at udføre vinduer og døre i farverne rød, hvid og mørke.

Stk. 28, d) *"Inddækninger på kviste skal være i samme materiale og farve som facade"*

Der gøres indsigelse mod, at inddækninger på kviste skal udføres i træ. Byggeteknisk er det udfordrende at udføre en kvist med bræddebeklædning og arkitektonisk kan det medføre et "groft" udtryk, der adskiller sig markant for det udtryk, som eksisterende kviste i Den Gule By har. Med reference til fremsendte input til lokalplanen foreslås en moderne fortolkning af taskekvissten i Den Gule By, hvor flunke og inddækning på kvisten udføres i metal.

## §8 Ubebyggede arealer, stk. 7 Indretning af byrum

Stk. 3 *"De på tegning 7d1-7d3 viste bevaringsværdige træer må udover sædvanlig pleje ikke beskæres, fældes eller flyttes."*

Der gøres indsigelse mod, at to thujaer i de private haver gøres bevaringsværdige. Det drejer sig om haverne til henholdsvis Otto Busses Vej 30 og 38 – træ 2031 og 2032. Der er tale om flerstammede thujaer, som ikke repræsenterer alder og blot er planter indkøbt af beboerne på en planteskole. Desuden er der tale om planter, der ikke er egnsbestemte for området.

Stk. 6 *"Byrum og gårdrum skal være offentligt tilgængelige og må ikke ved skiltning eller hegning forbeholdes områdets beboere eller bestemte brugere, medmindre andet er angivet i stk. 7 og 8."*

Der gøres indsigelse mod, at byrummene L1, L2 og L3 i Den Gule By gøres offentlige. En lokalplan kan ikke ændre eksisterende lovlige anvendelse og vedrører alene fremtidige dispositioner. En lokalplan kan derfor ikke fastlægge brugsrettigheder og hvis København Kommune ønsker at udlægge offentlige arealer, er de forpligtige til at overtage dem i henhold til planlovens §48.

Byrum L1 *"Mindst 50 % af det på tegning 7a viste areal skal være bede med beplantning."*

*Der skal være et legeareal på mindst 100 m<sup>2</sup>. Befæstede arealer skal være i grus, træ, beton, granit, tegl i farven rød, eller gul eller asfalt i farven sort. Faldunderlag til legeareal skal være i farven sort, mørkegrå, gul eller rød.*

*Mindre dele som riste og belægningskanter kan være i metal i farven rødbrun, antracitgrå eller sort.*

*Cykelparkering må højst udgøre 2 % af byrummet.”*

Der gøres indsigelse mod lokalplanens bestemmelser for Byrum L1 (friareal tilhørende DGB), der dikterer brugen og udseende for ejendomsselskabets arealer og fremtidige dispositioner, hvilket vi ikke finder anvendeligt eller har en interesse i.

Der henvises til, at Byrum L1 udgår af lokalplanen og at ejere for ejendommen selv finder løsninger for byrum, som vi også har gjort det til d.d.

Der henvises i øvrigt til, at bestemmelserne i en lokalplan er bindende for ejere og brugere af de ejendomme, som planen omfatter. Den bindende virkning betyder, at planens bestemmelser skal overholdes ved fremtidig udstykning, bebyggelse, beplantning osv. Planen har derimod ikke virkning for en lovligt eksisterende bebyggelse eller anvendelse, der således kan fortsætte som hidtil uanset lokalplanen.

Der gøres samtidigt og igen indsigelse mod, at byrummene L1, L2 og L3 i Den Gule By gøres offentlige. Hvis København Kommune ønsker at udlægge offentlige arealer, er de forpligtige til at overtage dem i henhold til planlovens §48.

#### Byrum L2

*”Mindst 50 % af det på tegning 7a viste areal skal være bede med beplantning.*

*Befæstede arealer skal være i grus, træ, beton, granit, tegl i farven rød, eller gul. Mindre dele som riste og belægningskanter kan være i metal i farven rødbrun, antracitgrå eller sort.*

*Der skal være mindst en fast bænk.*

*Cykelparkering må højst udgøre 2 % af byrummet.”*

Der gøres indsigelse mod bestemmelserne for Byrum L2, da de reelt ikke er mulige at gennemføre. Det er en forudsætning for lokalplanen, at vejen igennem Den Gule By gøres blind, hvorfor det er nødvendigt at anlægge en vendeplads for renovation på netop dette areal.

Der gøres samtidigt indsigelse mod lokalplanens bestemmelser for Byrum L2, der dikterer brugen og udseende for ejendomsselskabets arealer og fremtidige dispositioner, hvilke vi ikke finder anvendelige eller har en interesse i.

Der henvises til, at Byrum L2 udgår af lokalplanen og at ejere for ejendommen selv finder løsninger for byrum, som vi også har gjort det til d.d.

Der henvises i øvrigt til, at bestemmelserne i en lokalplan er bindende for ejere og brugere af de ejendomme, som planen omfatter. Den bindende virkning betyder, at planens bestemmelser skal overholdes ved fremtidig udstykning, bebyggelse, beplantning osv. Planen

har derimod ikke virkning for en lovligt eksisterende bebyggelse eller anvendelse, der således kan fortsætte som hidtil uanset lokalplanen.

Der gøres samtidigt og igen indsigelse mod, at byrummene L1, L2 og L3 i Den Gule By gøres offentlige. Hvis København Kommune ønsker at udlægge offentlige arealer, er de forpligtige til at overtage dem i henhold til planlovens §48.

### Byrum L3

*”Mindst 80 % af det på tegning 7a viste areal skal være bede med beplantning. Befæstede arealer skal være i grus, træ, beton, granit, tegl i farven rød, eller gul. Mindre dele som riste og belægningskanter kan være i metal i farven rødbrun, antracitgrå eller sort. Forslag til lokalplan Jernbanebyen, kommuneplantillæg og miljørapport Bestemmelser 109 Mod vejareal mod syd må der hegnes med hæk. Hækken må højst være 1,6 m høj, målt i forhold til det omgivende terræn. Mod nordøst, øst og vest må der hegnes med hæk, eller faste hegn som tråd- eller tremmehegn. Hegn og hække må højst være 1,8 m høje, målt fra terræn. Ved faste hegn skal der være bede med klatreplanter på mindst 80 % af hegnets længde. Bede skal have en dybde på mindst 0,5 m, målt vinkelret på hegnet. Der skal være en stiforbindelse c, som vist på tegning 7a. Stien skal være mindst 1 m og højst 2 m bred og være i grus, beton, granit, tegl i farven rød eller gul.”*

Der gøres indsigelse mod lokalplanens bestemmelser for Byrum L3, der dikterer brugen og udseende for ejendomsselskabets arealer og fremtidige dispositioner, som vi ikke finder anvendelige eller har en interesse i skal bestemme for ændringer for ejendomsselskabets ejendomme.

Der henvises til, at Byrum L3 udgår af lokalplanen og at ejere for ejendommen selv finder løsninger for byrum, som vi også har gjort det til d.d.

Der henvises i øvrigt til, at bestemmelserne i en lokalplan er bindende for ejere og brugere af de ejendomme, som planen omfatter. Den bindende virkning betyder, at planens bestemmelser skal overholdes ved fremtidig udstykning, bebyggelse, beplantning osv. Planen har derimod ikke virkning for en lovligt eksisterende bebyggelse eller anvendelse, der således kan fortsætte som hidtil uanset lokalplanen.

Der gøres samtidigt og igen indsigelse mod, at byrummene L1, L2 og L3 i Den Gule By gøres offentlige. Hvis København Kommune ønsker at udlægge offentlige arealer, er de forpligtige til at overtage dem i henhold til planlovens §48.

## TEGNINGER

På baggrund af ovenstående indsigelser og begrundelser gøres der naturligt indsigelse mod følgende tegninger, som illustrerer de bestemmelser, der gøres indsigelse mod:

- **Tegning 5a – Bevaring**

Der gøres indsigelse mod, at eksisterende udhuse gøres bevaringsværdige.

- **Tegning 5b3 – Bebyggelsens omfang og placering IV, V, VII**

Der gøres indsigelse mod, at det er muligt at opføre nybyggeri syd for Den Gule By i 5 etager og med en bygningshøjde på 19 m. Dette begrundet med massive skyggepåvirkninger og indbliksgener til eksisterende boliger og udendørs opholdsarealer i Den Gule By.

Der gøres desuden indsigelse mod den begrænset mulighed, der er givet til bygningshøjden for nybyggeriet i Den Gule By, som er angivet til 8 m. De eksisterende længehuse har en bygningshøjde på omkring 7,5 m., hvilket alene er iht. oprindelige tegninger. Idet det er nødvendigt og et ønske at opføre nybyggeriet efter gældende love og regler til bygningens konstruktion og energiforbrug vil det blive højere end eksisterende længehuse.

Alene isoleringen i tagkonstruktionen vurderer vi, vil bidrage med en forøgelse med 200-250 mm.

Desuden skal der tages hensyn til usikkerheden i de oprindelige tegninger. Ydermere skal gulvkoten hæves og dermed sokkel, hvilket også bidrager til bygningens total højde.

Derfor gøres der indsigelse og der anmodes om, at bygningshøjden øges til 9 m. for at give mulighed for at opføre et nutidigt længehus i Den Gule By.

- **Tegning 7a – Byrum**

Der gøres indsigelse mod, at byrummene L1, L2 og L3 i Den Gule By gøres offentlige.

En lokalplan kan ikke ændre eksisterende lovlige anvendelse og vedrører alene fremtidige dispositioner.

En lokalplan kan derfor ikke fastlægge brugsrettigheder og hvis København Kommune ønsker at udlægge offentlige arealer, er de forpligtige til at overtage dem i henhold til planlovens §48.

- **Tegning 7d3 – Beplantning IV, V, VII**

Der gøres indsigelse mod at gøre 2 Thujaer i private haver bevaringsværdige.

Vi håber, at København Kommune vil have ovenstående med i den videre bearbejdning af lokalplanen for Jernbanebyen og vi deltager gerne i et dialogmøde, hvor vores indsigelser og input kan gennemgås. Måtte I eventuelt have spørgsmål til det fremsendte, er I mere end velkomne til at kontakte bygherrerepræsentant Charlotte Køfer Kristensen på mail [ckk@dke.dk](mailto:ckk@dke.dk) og landinspektør Kristian Bastrup på mail [kb@skel.dk](mailto:kb@skel.dk).

Venlig hilsen

Ejendomsselskabet Otto Aps.



Lars L. Nielsen