

Københavns Kommune
Center for Byplanlægning
Njalsgade 13
Postboks348
1503 København V
Danmark

Nordhavn 24.januar 2018

Mere end 300 borgere siger NEJ til lokalplansændring!

De aktuelle planer om at ændre lokalplan 463 gennem et tillæg nummer 3¹, har givet anledning til, at mere end **300 borgere**² har skrevet under på en appel om at respektere den eksisterende lokalplan.

Lokalplanen er det aftalegrundlag borgerne køber (og lejer) sig ind i

At afhænde sin bolig og købe (og leje) en ny, er for flertallet af mennesker en stor og alvorlig beslutning. I forhold til Nordhavn har de fleste taget beslutningen på et tidspunkt, hvor Århusgadekvarteret var en byggeplads og lokalplanen var den eneste mulighed for at orientere sig om, hvordan bydelen ville udvikle sig. Derfor er lokalplanen naturligvis blevet studeret nøje før de enkelte borgere har truffet beslutning om at flytte til bydelen.

Beboerne i Nordhavn har taget aktivt del i at skabe en ny og levende bydel. Mange beboere er optændt af en pionerånd og har hentet inspiration i de meget visionære og gennearbejdede lokalplaner, som lå til grund for beslutningen om at flytte til Nordhavn. Man har orienteret sig i materialet i tillid til at man kan stole på det – i det mindste på de overordnede linjer – for eksempel i forhold til bygningers dimensionering, anvendelse osv.

I et nyt område som Nordhavn, er det særligt vigtigt, at borgene kan stole på planmaterialet, da det er den eneste indikation af, hvad man kan forvente i forhold til kvarterets udvikling. Både byudviklingsselskab, forvaltning og politikere bør respektere dette aftalegrundlag, som ellers er betydningsløst. Eventuelle ændringer af lokalplaner bør kun ske i sjældne tilfælde og altid i fælles forståelse med borgerne.

Borgerne i kvarteret har allerede nu været vidne til flere ændringer (og angiveligt ulovlige dispensationer) og der tegner sig et betænkeligt mønster af, at man ikke kan stole på lokalplanen. Dette er et betydeligt problem i forhold til den videre udvikling af kvarteret, idet mange sidder tilbage med en oplevelse af, at udviklingen alene afhænger af, hvilke investorer der byder ind på de lokale byggefeltet – uanset, om deres planer måtte være i strid med

¹ <https://blivhoert.kk.dk/hoering/arhusgadekvarteret-i-nordhavn-tillaeg-nr-3-lokalplanforslag>

² https://www.skrivunder.net/signatures/respekter_lokalplanerne_for_nordhavn/start/0

lokalplanen. Mange borgere er uenige i denne måde at håndtere byudvikling på og markerer nu deres utilfredshed gennem denne underskriftsindsamling.

Rummelighedsargument er usagligt

By og Havn's kommunikationsstrategi har desværre fået drejet eller 'spundet' debatten, så den fejlagtigt er kommet til at handle om 'for eller imod kollegie / ungdomsboliger'. Intet kunne være mere forkert! Alle anerkender, at der skal være plads til denne type boliger i et rimeligt omfang og det rummer den eksisterende lokalplan plads til – uden problemer. Der er således plads til 100 boliger, hvilket vil være vægtet og i fornuftigt samspil med omgivelserne. Den foreslåede tredobling i antallet af boliger er alene et spørgsmål om at imødekomme en privat investor, som offentligt har udtalt, at forretningsplanen ikke hænger sammen, medmindre man kan tredoble antallet af boliger på det lille byggefelt.³ Samtidig klinger rummelighedsargumentet hult, idet den videre udvikling af Nordhavn, som nævnt, indeholder oplagt mulighed for at indtænke kollegie- og studieboliger af høj kvalitet på egnede byggefelter, hvor det passer godt ind i forhold til omgivelserne og lever op til Københavns Kommunes egen kommuneplan for studieboliger, hvor det eksempelvis fremgår, at studieboliger skal være på 25 – 50 m² og at nettoarealet skal udgøre mindst 15 m² (dette lever det konkrete projekt ikke op til).⁴

Byggefelt 1:24 har tilsyneladende været svært at sælge. By og Havn har haft travlt med at sælge områdets øvrige byggefelter uden hensyntagen til den rummelighed, som nu anvendes som argument for at ændre lokalplanen. At grunden har været svær at sælge, hænger højst sandsynligt sammen med, at feltet er nordvendt og ligger kilet ind mellem de meget høje siloer og dermed har meget ringe lysforhold.⁵ Feltet vil givetvis kunne rumme boliger af en acceptabel kvalitet, hvis antallet er begrænset og der tænkes i lav og forskudt bygningshøjde, at der sikres et stort åbent gårdrum og i det hele taget en mindre bygning, som åbner sig imod omgivelserne.

At et byggefelt er svært at sælge og at en privat investors forretningsplan er uholdbar, er ikke et argument for en så markant ændring af den lokalplan og det aftalegrundlag, som borgerne var blevet forelagt – ej heller med henvisning til et søgt argument om rummelighed. Uanset, hvordan man forsøger at 'spinne' historien, vil dette være at forfølge et økonomisk hensyn og er ikke et udtryk for en saglig forvaltningsretlig helhedsvurdering.

Stærkt kritisabelt, hvis borgernes synspunkter ignoreres

Århusgadekvarteret er i dag en levende by med mennesker og ikke længere en tom byggeplads, hvor man kan eksperimentere og disponere frit. I takt med at bydelen er blevet

³ Politiken 31.07.17: Michael Helbo, Nordic Real Estate Partners - »Vi kan ikke udtale os om salgsaftalen. Men kan sige overordnet, at vores nuværende koncept ikke kan gennemføres med 100 studieboliger«.

⁴ Kommuneplan 2011 – tillæg 25 - https://www.kk.dk/sites/default/files/migrated/sc/Ungdomsboligere-KPT-VEDTAGET.pdf?token=GhrN7_X6

⁵ Det fremgår tydeligt af materialet fra Henning Larsens Tegnestue, at netop lysindfaldet udgør en central udfordring.

beboet, må forvaltning og politikere forventes at tage hensyn til og inddrage borgerne. Og inddragelse betyder, at processerne skal være transparente, at man skal lyttes til beboernes argumenter - og i særdeleshed, at man respekterer aftaler med borgerne.

Borgerne har med stor bekymring fulgt begivenhederne på Amager, hvor forvaltningen ifølge Politiken har givet ulovlige byggetilladelser og tilsidesat borgernes protester.⁶ Med det konkrete forslag til ændring af lokalplan vækker denne historie forstærket bekymring, idet det tyder på, at forvaltningen uden konsekvenser kan se stort på både borgerinddragelse og lovlighed. Man leverer 'en beklagelse og tilsagn om at tilrette sine procedurer', men det ændrer ikke på de faktiske omstændigheder, at det i praksis er et udtryk for underkendelse af borgernes retssikkerhed. Vi har en klar forventning om, at noget lignende ikke gentager sig – i relation til byggefelt 1:24 og andre fremtidige projekter i Nordhavn.

Det konkrete projekt er en uacceptabel overskridelse af det eksisterende aftalegrundlag

Med den nuværende udvikling synes politikernes og lokalplanernes flotte ord visioner om en bæredygtig, levende og grøn by at blive glemt.

Oprindeligt fik borgerne oplyst, at byggefelt 1:24 var udlagt som erhvervsgrund. Det fremgik af By og Havns hjemmeside og var det vi fik oplyst i salgsmaterialer mv. På et tidspunkt fremgik det overraskende, at feltet nu var blevet udlagt til 'erhverv / beboelse'. Samtidig kom det som en meget stor overraskelse, da By og Havn på et beboermøde i foråret 2017⁷ proklamerede, at der skulle placeres et større kollegiebyggeri på grunden – uden at naboer og øvrige beboere på nogen måde var blevet hørt eller inddraget. Beboere og foreninger i området søgte aktindsigt og kunne ved selvsyn konstatere, hvordan By og Havn havde forsøgt at presse dispensationer igennem – til trods for, at projektet var uforeneligt med lokalplan og kommuneplan.

Gennem aktindsigten står det samtidig klart, at projektet er helt ude af proportioner med det konkrete byggefelt. Det konkrete projekt er uacceptabelt og tilmed ulovligt på en række punkter.

Bygningen er i forhold til grundens størrelse voldsomt overdimensioneret og de studerende presses, i strid med kommuneplanen, ind i meget små boliger (netto ned til 9 m²),⁸ med ekstremt ringe lysforhold, tårnhøje huslejer,⁹ som fuldstændigt ekskluderer studerende med få midler.

Der mangler tilmed en seriøs samtænkning af anvendelsen (storkollegie) og de omkringliggende byggerier og derfor må det konkrete projekt forventes at skabe et højt niveau

⁶ Politiken 28.12.17 - <https://politiken.dk/indland/art6271761/K%C3%B8benhavn-Kommune-lovlig%C3%B8r-egne-ulovligheder>

⁷ Beboermøde den 16.maj 2017 - samt indslag fra TV2 Lorry - <https://www.tv2lorry.dk/artikel/nordhavns-beboere-utilfredse-med-ny-nabo>

⁸ I materialet fra Henning Larsens tegnestue (fra aktindsigt), er der eksempel på boliger, hvor det private nettoareal kun udgør 9m².

⁹ Michael Helbo, Nordic Real Estate Partners erkender på borgermøde om lokalplanstillægget, at: "Huslejen vil ligge i den tunge ende" – hvilket betyder oplyses til at være omkring 5000 kroner – svarende til hele SU'en.

af konflikter mellem kollegie og nabobyggerier, som primært består af familieboliger – beliggende i få meters afstand fra kollegiets fællesarealer.¹⁰

Byggeriets ydre udformning vil medvirke til at omgivelserne blive mørke, tætte og forringer lysforhold og byrummets kvalitet markant¹¹ og der foreslås øget husdybde, som afviger fra alle kvarterets øvrige byggerier og gør 'gården' til en mørk skakt. Denne skakt kan umuligt rumme de 3-600 cykler, som minimum vil skulle rummes på byggefeltet. Hver beboer har de facto mindre end 1m² (0,7m²) til parkering af egen cykel. Resultatet er, at de vil fylde i de omkringliggende gader og op af naboejendommene.

Endvidere fremstår billedmaterialet i forslaget til lokalplanstillægget vildledende. Billedet afspejler ikke virkeligheden, idet bygninger imellem The Silo og byggefelt 1:24 er udeladt. Det er ud fra et forvaltningsretligt syn uacceptabelt, at materialet er vildledende, da borgere og politikere skal kunne forholde sig til tillægget på et sagligt grundlag. Det konkrete billedmateriale manipulerer således med projektets betydning for byrummets kvalitet og skjuler vigtige detaljer i forhold til brandsikkerhed.¹²

Som det fremgår af materialet fra Henning Larsens tegnestue, er kollegiet tilmed ekskluderende for studerende med handicap, idet kollegiet ikke lever op til eksisterende krav om botilgængelighed¹³ og udelukker ligeværdigt deltagelse i fællesskabet, da fællesarealerne ikke er designet til, at mennesker med handicap kan benytte dem. Dette faktum står i skærende kontrast til visionerne for kvarteret og Københavns Kommunes handicappolitik.¹⁴ Det fremstår i øvrigt paradoksalt, netop fordi konceptet igen og igen pakkes ind i et argument om rummelighed.

Det konkrete projekts kvalitet er, ud fra en samlet vurdering, af meget ringe kvalitet og dette skyldes ikke konceptet i sig selv, men det forhold, at det konkrete projekt forsøges presset ind på en alt for lille og uegnet grund. For uddybning af de konkrete kritikpunkter og ulovlige forhold, henviser vi til høringsvar fra kredsen af ejerforeninger, som samlet siger nej til lokalplansændringen.¹⁵

Politikere og forvaltning opfordres til at respektere lokalplanerne

Som borgere har vi naturligvis en forventning om, at der vil blive lyttet til vores indsigelser – herunder også, at politikere og forvaltning vil iagttage det store antal underskrivere. Vi opfordrer samtidig til, at læse de mange kommentarer igennem.

¹⁰ Det fremgår af materialet fra Henning Larsens tegnestue, at fællesslokaler er placeret på hjørnerne af bygningen i få meters afstand til sove- og børneværelser i nabobyggerierne. Ligeledes ligger tagterassen, som i Henning Larsen materialet tænkes anvendt til 'festivaler', i få meters afstand til naboejendommenes altaner, sove- og børneværelser mv.

¹¹ Jf. Mindretalsudtalelse fra Østerbro Lokaludvalg under intern høring, hvor udvalget bemærker, at den planlagte bygning mangler lys og bør åbnes – fx imod vandet, og hvor mindretalsudtalelsen er stærkt kritisk overfor den overdimensionerede bygning, som vil forringe byrummets kvaliteter markant.

¹² Forslag til lokalplanstillæg side 7.

¹³ Fremgår af materialet fra Hennings Larsens tegnestue, at såvel boliger som fællesarealer ikke er handicappede, og ikke lever op til gældende standarder.

¹⁴ <https://www.kk.dk/artikel/handicappolitik>

¹⁵ Høringsvar fra Interlex Advokater på vegne af en række lokale ejerforeninger.

Såvel underskrifter, som kommentarer kan tilgås via nedenstående link:

https://www.skrivunder.net/signatures/respekter_lokalplanerne_for_nordhavn/start/0

Budskabet fra de mange underskrivere er klart: **Tillægget til lokalplanen må forkastes.**

Underskriftsindsamlingen anmoder samtidig om, at man i den fremtidige udvikling af Nordhavn respekterer lokalplanerne, så kommende borgere, erhvervsdrivende mv., har en mulighed for at vide, hvad man kan lægge til grund for sine beslutninger.

Samtidig opfordrer vi til, at kommunens politikere fastholder en ambitiøs byudvikling, hvor visioner om kvalitet, grønne bymiljøer, bæredygtighed og innovation ikke tilsidesættes af hensyn til enkeltinvestorers forretningsplaner og behov for at sælge byggegrunde.

Med venlig hilsen

**Underskriftsindsamlingen
'Respekter lokalplanerne for Nordhavn'**

Ved Jeppe Kerckhoffs (initiativtager)

Helsinkigade 23 st. th.

2150 Nordhavn