

Rapport vedr. sagen om planlagt boligbyggeri ved I Noord 17.3.2022

af Ole Mørkegaard

Sagens baggrund og første fase

I efteråret 2020 offentliggjordes i Halsnæs Avis planer om et stort boligbyggeri på P-pladsen ved Nordcenteret (senere omdøbt til I Noord) som de forholdsvis nybagte ejere af centeret stod bag. Planerne omfattede et byggeri af hidtil uset omfang i Frederiksværks historiske bymidte: Omkring 100 lejligheder, 8.200 etagemeter, op til 16 meters højde i 4 etager. Hertil kom materialer, dimensioner og et arkitektonisk udtryk, der sammenlagt resulterede i et projekt, der ville stå ved en indfaldsvej som en højtråbende, fremmed fugl i købstadens stilfærdige og harmoniske bygningsmiljø.

Efter aftale med bestyrelsen skrev jeg et avisindlæg, der kritiserede det fremlagte projekt og desuden udtrykte skuffelse over byrådets modtagelse af planerne, idet man fra politisk side stort set hilste projektet velkommen. Dog hæftede jeg mig også ved de forbeholdne bemærkninger fra både byrådet og udvalget, hvor der var bred enighed om, at *"byggeriets volumen og opbygning skal nedbringes så udsigt til kystskrænten, der omkranser byen, sikres", ligesom "byggeriets visuelle udtryk skal tilpasses byens historiske udtryk herunder Stålsat By"* (s. 29 f.)

Bygherre blev derfor bedt om efter samråd med kommunens forvaltning at udarbejde et nyt forslag, der tog højde for disse politiske udmeldinger.

Herefter forløb godt et år, hvor vi i By & Land Halsnæs så tiden an i forventning om, at forvaltningen holdt sagen i stram snor, og at den var i trygge hænder. I forbindelse med foreningens generalforsamling i oktober 21 havde vi udvalgsformand Anja Rosengren som oplægsholder, og hun sagde ordret, at By & Land var "helt på linje med forvaltningen" i denne sag, og at bygherren havde "skudt helt forbi" med sit første projektforslag.

Stor var overraskelsen derfor, da Frederiksborg Amts Avis den 11.12.21, på grundlag af bl.a. et interview med en af I Noords ejere og centrale figurer, Kathrine Heiberg, præsenterede det kommende projekt ... der stadig var på 8.200 etagemeter og op til 16 meters højde.

På den baggrund skrev jeg til Anja Rosengren om vores forundring og tilføjede, at den gældende kommuneplan jo maksimalt tillader byggeri i 2 etager på den pågældende grund. Anja Rosengren svarede, at det efter nytår ikke længere var hendes område, og hun opfordrede mig til at kontakte hendes efterfølger som udvalgsformand, Michael Thomsen, idet hun dog udtrykkeligt gentog byrådets beslutning af 19.11.20 om, at *"byggeriets volumen og opbygning skal nedbringes så udsigt til kystskrænten, der omkranser byen, sikres"*.

Jeg sendte nu forespørgslen til Michael Thomsen og motiverede yderligere vores bekymring ved at henvise til de pænt sagt uortodokse arbejdsgang i forvaltningen, der i skandalesagen om Hotel Solskin i Liseleje netop var blevet afsløret.

Michael Thomsens afvisende svar lyder: "Jeg kan ikke tage stilling til en specifik ordlyd i en artikel, det må du tale med journalisten om i stedet for. Men jeg kan bekræfte at der er *en dialog omkring antal parkeringspladser i relation til byggeriet, og at det var årsagen til at sagen er sendt retur* (min fremhævelse). Når den udfordring er på plads - og når der ligger et lokalplansudkast - så vil sagen komme til politisk behandling igen. Derfor tænker jeg, at det er på det tidspunkt en dialog om højder mm er mulig at tage". Indirekte og måske ufrivilligt afsløres det her sort på hvidt, at Michael Thomsen enten ikke er ordentligt orienteret, eller også spiller spørgsmålet om byggeriets højde drøjde ikke længere en rolle, idet det jo alene tales om P-pladser som "årsagen" til, at sagen senest er sendt retur.

Stærkt bekymret over svaret sender jeg en sidste mail for at give Thomsen chancen for alligevel ikke at lurepasse men spille med åbne kort. Jeg skriver bl.a.: "Tillad mig ... at spørge, om du som kommende formand føler dig bundet af det gamle byråds vedtagelse i denne sag". Han svarer kort: "Når lokalplanforslaget foreligger, vil det være muligt at drøfte udseende og højde på grundlag af det konkrete forslag" ... og afviser dermed at svare på, om man kan regne med, at han vil følge byrådets beslutning.

Herefter så jeg ingen anden udvej end at søge aktindsigt for om muligt at se, hvad der er foregået i sagen undervejs. I første omgang spiste man mig af med 16 sider farvestrålende bilag til et lokalplanforslag fra februar 21 med rosenrøde beskrivelser og idylliske billeder af, hvor skønt det vil blive med sådan et byggeri. Det lugtede dog så stærkt af bygherrens interesser, at jeg bad om at se det hele, og så fik jeg op mod 800 sider.

Sagens forløb

Det tilsendte materiale er rent ud sagt noget af en rodebunke med masser af blanke sider, dubletter og kludder i kronologien, så det var ikke så ligetil at danne sig et overblik. Men lad mig prøve:

Bygherre spiller første gang offentligt ud med et mastodontprojekt i efteråret 2020. Udvalget og byrådet sender det tilbage med de bemærkninger, der er redegjort for i det foregående. Et nyt udspil fra bygherre kommer i februar i form af et "volumenstudie", hvor der i indledningen indgår et afsnit, som er det eneste, jeg er stødt på, om den formelle proces, der er foregået omkring planerne: "*Visionen har siden 2019 løbende udviklet sig til denne præsentationsmappe... Visionen blev ved visse kommentarer og forbehold godkendt politisk og administrationen fik til opgave, i samarbejde med ejerne af I Noord, at udarbejde et lokalplansforslag. De politiske forbehold til visionen blev diskuteret på et møde med administrationen i januar 2021. Det handler om sammenhængen til projekt "Stålsat by", oplevelsen af den gamle kystlinje samt højden på bebyggelsen. I nærværende version ... er projektet ændret med henblik på at indarbejde de politiske forbehold og kommentarer" (s. 71).*

I maj 21 præsenteres så et færdigt udkast til en lokalplan. Skønt det som netop fremgået var kommunens administration, der fik pålagt opgaven, der skulle løses i samarbejde med ejerne af I Noord, så er lokalplanforslaget ikke desto mindre udarbejdet af bygherres egen arkitekt, Arch Nordic i Hillerød, der også står for design af byggeriet! Det tilsendte materiale vidner kun om sporadisk kontakt mellem arkitektfirmaet og kommunen i denne proces, og forvaltningens rolle har primært været konsultativ. Det synes at være bygherres arkitektfirma, der i det store hele har forestået sagsbehandlingen. Tilsvarende er diverse undersøgelser udført af bygherres arkitekt eller andre entreprenører hyret og betalt af bygherre, f.eks. en VVM-undersøgelse og en parkeringsanalyse.

I forhold til det første forslag fra 2020 ér der foretaget flere ændringer, der umiddelbart gør projektet mindre æstetisk frastødende. Således er nogle af facaderne brudt op i mindre dele, der får byggeriet til at fremstå knap så bombastisk, og de oprindelige flade tage hævdes at være erstattet af såkaldte "københavnertage", der trækker tagfladen bagud i forhold til facaden.

Uhørt er det imidlertid, at planen helt ignorerer de klare politiske krav og fortsat opererer med planer om 100 boliger, 8.200 etagemeter, 4 etager og 16 meter i højden. Ved nærmere eftersyn viser det sig desuden, at de såkaldte københavnertage, der i fagsproget beskrives som "to skrå tagflader med en hældning på højst 45 grader mod gården og gaden, og en bred, næsten vandret øverste del i midten", i projektet her slet og ret er *fake*, idet den vandrette del simpelthen er skiftet ud med åbne taghaver. Det er dermed kun set nede fra (Nørre)gadeniveau, at øverste etage fremstår som tagdækket; betragtet oppe fra Skovbakkevej, fra skoven eller fra skrænten fremstår øverste etage derimod som et kig ned i en kulisse, en stormskade eller simpelthen et skalperet kranium.

Forvaltningens eneste bygningsmæssige indvendinger drejer sig om detaljer såsom altaner.

Omvendt kommer sagsbehandleren let overens med bygherrens arkitekt om, hvilket materiale der skal anvendes til de udstrakte, skrå (fake)tagflader, nemlig forpatinerede zinkplader (grå), der hævdes at referere til I Noords gavle. I stedet for noget søgt at at koble til de relativt få og ikke specielt heldige, nyere zinkbeklædte gavle på centeret, der i øvrigt stort set vil blive skjult af det nye byggeri, ville det være mere nærliggende med disse store og visuelt dominerende tage at referere til centerets og resten af byens *røde* tegltage i stedet.

Kun på ét punkt står kommunen fast, nemlig i med kravet om antallet af P-pladser; her er man dog i dén grad indstillet på at hjælpe med løsningen, idet man sender borgmesteren i byen for at skaffe P-pladser ved at nedrive bygninger på krudtværksområdet. *De oprindeligt fremsatte politiske krav om*

højde og drøjde er tilsyneladende helt "glemt" i såvel lokalplanforslaget som kommunens kommentarer; det samme gælder kommuneplanens grænse på max. 2 etager.

Bekymringer og forslag

Halsnæs Kommunes vigtigste opgave i sager som denne må være at repræsentere borgernes og fællesskabets interesser i enhver henseende. Det er derfor uforståeligt og uacceptabelt, at kommunen i en tidlig fase ubekymret har overladt det til bygherrens arkitektfirma at udarbejde en lokalplan, der skal danne ramme om hans eget kommende byggeri. Af akterne fremgår ikke, hvorfor eller på hvilke vilkår dette "samarbejde" er indledt. At det sjældent er klogt at sætte ræven til at vogte sine gæs, har kommunen ikke taget alvorligt. Med en tillid, der overskrider grænsen til grov naivitet, overlader myndigheden således lokalplanarbejdet til bygherres repræsentant, arkitektfirmaet, der da heller ikke kan stå for fristelsen til at udarbejde et forslag, der i bedste fald kan kaldes et tendentiøst partsindlæg. Næppe nogen mulighed for at dosere og farve fakta, udarbejde kælnes beskrivelser, udvælge tendentiøst illustrationsmateriale og bagatellisere problemer forbliver uudnyttet. Nogle få eksempler:

- a) I Miljøvurderingsscreeningen, der indgår i udkastet til lokalplanforslag 4.91 (april 2021), læser man, at "Inden for lokalplansafgrænsningen er landskabet ... blevet ændret af flere omgange i form af dels vejoplægning og dels etablering af de nuværende parkeringspladser. Den nye lokalplan vil derfor (sic!) ikke påvirke istidslandskabet yderligere". Jo, vist vil den så, og især vil byggeriet skygge totalt for udsynet til den skovklædte istidsskrænt, der er byens vigtigste vartegn og definerende for dens "skyline" set fra vest.
- b) I visualiseringerne har man behændigt fravalgt ufordelagtige vinkler. F.eks. ved kigget fra Syrevej s. 77, hvor man ganske rigtigt kan se et glimt af skoven bag byggeriet, men det skyldes kun, at man står præcis ud for passagen mellem centeret og boligerne; blot 20-30 meter længere mod nord, havde man overhovedet ikke kunnet se andet end det nye byggeri.
- c) "Bygningens øverste etager har skrående facader, der ligesom de bagvedliggende bakker, bløder oplevelsen af volumenet langsomt op og får huset til at passe til byens arkitektur og ikke desto mindre til menneskelig skala".

Undervejs i "samarbejdet" mellem bygherres arkitekt og forvaltningen fordufter kravene fra udvalget og byrådet og fra Stålsat By om nedskalering og tilpasning til det eksisterende bygningsmiljø og naturen.

Kun i spørgsmålet om P-pladser holder myndighederne fast, men her erklærer kommunen sig villig til at nedrive bygninger på krudtværksområdet for at finde erstatning for de P-pladser, som man vil stille til rådighed for bygherren på vestsiden af Nørregade.

Forvaltningens rolle og indsats i forløbet synes beskeden og svag. Om dette bunder i den samme form for "autonom" praksis, som blev afsløret i sagen om Hotel Solskin i Liseleje, kan ikke afgøres ud fra akterne. En anden mulighed er, at de politiske signaler i kulissen er skiftet undervejs, således at forvaltningen har fået grønt lys til at se igennem fingre med, at det planlagte byggeris højde og drøjde strider imod såvel de officielle politiske tilbagemeldinger som kommuneplanens bestemmelser. En tredje teoretisk mulighed er, at bygherre spiller ud med 4 etager i forventning om at blive mødt med et krav om 2, hvorpå man så på bedste kræmmervis regner med at kunne slå en handel af i porten og enes om 3. Denne mulighed forudsætter dog, at kommunen slet ikke har regnet ud, at det ene og alene er netop den 4. etage, der bringer lejlighedernes antal så højt op, at det kræver flere P-pladser, end planen kan levere, og som er årsagen til, at processen ikke for længst er afsluttet.

NB I kommuneplanforslaget, der for tiden er i offentlig høring, optræder området som en del af 4.C17, Nordcenteret (I Noord), og der står intet om max. tilladte etageantal eller byggehøjde. Om et kommende byggeri står blot, at det "skal have centerkarakter med et moderne udtryk med respekt for Nørregades gadekarakter, skoven, bakkerne og det historiske Krudtværksområde. Den

nødvendige parkering skal indarbejdes i et projekt. Bebyggelse skal have en åben facade mod Nørregade og Nordtorvet".