



Til Teknik- og Miljøudvalget

14-05-2014

Sagsnr.
2014-0102333

Henvendelser modtaget i forbindelse med naboorientering om dispensation fra lokalplan nr. 456, til revideret bebyggelsesplan mv. på Faste Batteri II. Matr. Nr. 310

Dokumentnr.
2014-0102333-1

Sagsbehandler
Vida Christeller

Center for Byplanlægning sendte ved brev af 22. april 2014 ansøgning om dispensation til en revideret bebyggelsesplan for "Faste Batteri" og opførelse af bygning H i planen i naboorientering til berørte ejere, lejere og brugere m.fl. med anbefaling af dispensation.

I anledning af naboorienteringen har forvaltningen modtaget følgende 20 henvendelser:

1. Mail af 27. april 2014 fra Inger Konradsen, Finlandsgade 32
2. Mail af 4. maj 2014 fra Elisabeth Poulsen, Amagerfælledvej 39
3. Mail af 4. maj 2014 fra Knud H. Nielsen, Amagerfælledvej 41
4. Mail af 6. maj 2014 fra Anne Thøgersen, Hollænderdybet 32
5. Mail af 6. maj 2014 fra Knud H. Jørgensen og Lillian Holm
6. Mail af 8. maj 2014 fra Carin Murphy, Svinget 23
7. Mail af 7. maj 2014 fra Anne-Marie Valentin, Amagerfælledvej 41
8. Mail af 8. maj 2014 fra A/B Fælledgården v/ formand Maz Plechinger, Hollænderdybet 32
9. Mail af 8. maj 2014 fra Anders Due-Boje, Hollænderdybet 34
10. Mail af 9. maj 2014 fra Hans-Henrik Mønsted, Hollænderdybet 36
11. Brev af 8. maj 2014 fra A/B Nymølle v/formand Leif Børme, Finlandsgade 32
12. Brev af 9. maj 2014 fra Amager Vest Lokaludvalg
13. Brev af 9. maj 2014 fra Lise Vindel Pedersen, Hollænderdybet 36
14. Mail af 9. maj 2014 fra Poul Hansen og Ulla Andersson, Hollænderdybet 36
15. Mail af 9. maj 2014 fra Mikkel Skov, Amagerfælledvej 39
16. Brev af 9. maj 2014 fra Mariann og Henrik Thorup, Hollænderdybet 36
17. Mail af 9. maj 2014 fra Julie Islin, Amagerfælledvej 39
18. Brev af 9. maj 2014 fra Metroselskabet I/S, Metrovej 5
19. Brev af 13. maj 2014 fra Statens Serum Institut, Artillerivej 5 (TMF har på forhånd godkendt, at hørings svar først sendes den 13. maj 2014)

Center for Byplanlægning

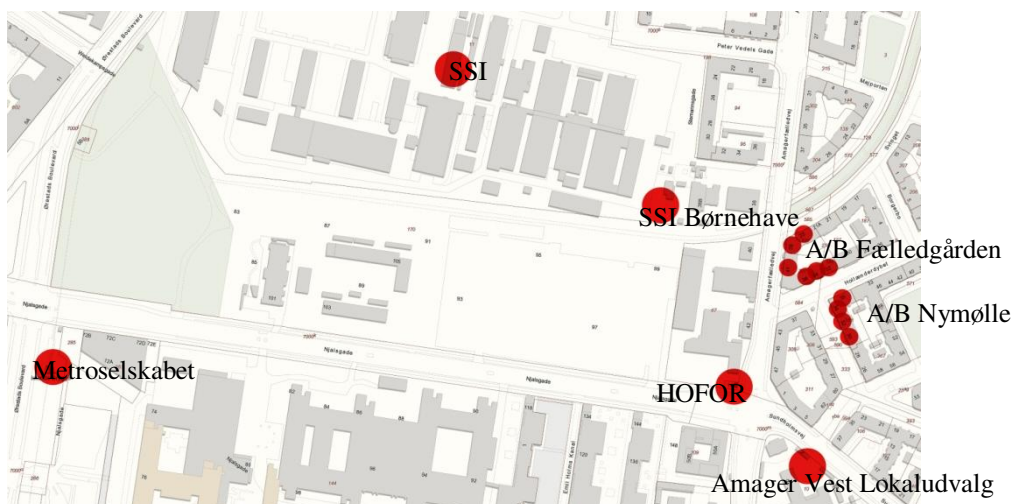
Njalsgade 13
Postboks 348
2300 København S

Telefon
3366 1365

E-mail
vidchr@tmf.kk.dk

EAN nummer
5798009493149

20. Mails af 14. og 15. maj 2014 fra HOFOR, Ørestads Boulevard
35



Resumé af henvendelserne samt forvaltningens bemærkninger hertil fremgår nedenfor.

Henvendelser fra beboere i A/B Fælledgården (Svinget 23, Amagerfælledvej 39 og 41, Hollænderdybet 32, 34 og 36). A/B Fælledgården ligger øst for grunden. Forvaltningen har modtaget 13 hørings svar (nr. 2-10 og 13-17) fra A/B Fælledgårdens beboere. Samt henvendelser fra beboere i A/B Nymølle (Finlandsgade 30, 32 og 34 samt Hollænderdybet 35). Forvaltningen har modtaget 2 hørings svar (nr. 1 og 11) fra foreningens beboere, hvoraf den ene er underskrevet af 20 andelshavere.

Flere beboere giver udtryk for, at de er glade for at udviklingen af grunden endelig kommer i gang, men at de er bekymrede for ændringen af bebyggelsesplanen som blandt andet gør parkstrøget smallere og betyder, at bygning H og I bygges helt ud til Amagerfælledvej. Desuden påpeger flere beboerne, at bygning H og I som de eneste ligger over for andre beboelsesejendomme, som har haft frit udsyn over byen i 100 år.

Hovedsynspunkter i indsigelserne:

Generelt:

- Der tages ikke hensyn til de eksisterende boligbebyggelser øst for området.
- Høringsområdets omfang.
- For kort høringsperiode.

- Der er tale om et helt nyt projekt som forudsætter en ny lokalplan.

Helhedplanen:

- Massive lodrette facader mod Amagerfælledvej
- Byggefeltet gøres bredere.
- Bygning I flyttes fra en placering i forlængelse af Hollænderdybet til overfor Amagerfælledvej 39 og 41.
- Parkstrøgets brede halveres.
- Bygning I's højde og orientering med den højeste side mod Amagerfælledvej.
- Forringelse af lysforhold og udsigt i lejlighederne øst for området i forhold til projektet i lokalplanen.
- Trafikstøjen fra en i forvejen støjbelastet Amagerfælledvej øges med etablering af to lodrette facader helt ud til vejen.
- Manglende analyser af trafikstøj.
- Projektet samt omdannelse af Amagerbrogade til strøggade vil øge trafikmængden på Amagerfælledvej.

Konkrete bemærkninger til bygning H:

- Bygning H's højde.
- Bygning H opføres med en lodret facade ud til Amagerfælledvej.
- Bygning H's facadearkitektur ud til Amagerfælledvej.

Derudover indeholder flere henvendelser konkrete anbefalinger og forbedringsforslag:

- Vende bygning I så den højeste side ligge mod nord.
- Erstatte bygning I med en park.
- Gøre bygning H og I lavere, smallere og/eller flytte den mod vest.
- Terrassere bygning H og I ud til Amagerfælledvej.
- Fordele kvadratmeter fra bygninger H og I på de andre bygninger i helhedsplanen.
- Gør parkstrøget brede i den østlig ende.
- Bryde bygning H facadeforløb op.

Forvaltningens bemærkninger

Lokalplanens principper og anvendelsesbestemmelser fastholdes i det nye projekt. Der er således fortsat tale om 9 terrasserede bygninger i varierende højde og en bred promenade mod Njalsgade og et parkstrøg mod SSI og den samme anvendelse i de enkelte bygninger som forudsat

i lokalplanen. Det er forvaltningens vurdering af det foreliggende projekt ikke forudsætter udarbejdelse af en ny lokalplan.

Naboorienteringen er i overensstemmelse med planlovens regler sendt til ejere, lejere og brugere af de ejendomme som grænser op til området.

Fristen for afgivelse af bemærkninger til naboorienteringen er i overensstemmelse med planlovens § 20 om at orienteringen skal indeholde oplysning om at bemærkninger kan fremsendes til kommunen inden 2 uger.

Forvaltningen vurderer, at Bach Gruppens forslag om at ændre parkstrøgets bredde og tilføje parklommer, vil skabe bedre friarealer og en mere interessant og brugbar udformning. Idet parkstrøget skal indeholde en cykelsti og vejudlæg til servicebiler og redningskøretøjer, vurderer forvaltningen, at forslaget om at samle de rekreative anlæg i 4 parklommer vil give en mere hensigtsmæssigt indretning end forudsat i lokalplanen, hvor anlæggene skal ligge udstrakt mellem cykelstien og redningsvejen.

I forhold til bemærkningerne til placeringen af bygning H og I, vurderer forvaltningen, at der er tale om store ændringer i forhold til bebyggelsernes placering i lokalplanen, men forvaltningen vurderer også, at det er kvalitetsskabende at stramme Amagerfælledvej op og flytte bygningerne i helhedsplanen for at skabe en bedre overgang fra Emil Holms Kanal, som bl.a. indeholder den sidste stykke af cykelruten "Ørestadsruten".

I forhold til projektet sendt i naboorientering har bygherren justeret bygning I, så bygningens højst punkt nu ligger mod nord i stedet for ud til Amagerfælledvej. Bygning I vil derved trappe ned mod Amagerfælledvej fra 19 meter i det nordlige hjørne til 15 meter i det sydlige hjørne. Desuden har bygherren besluttet at flytte både bygning I og H 3 meter mod vest og blandt andet bruge den ekstra plads mod Amagerfælledvej til at plante vejtræer. Det sker både for at give større afstand til beboerne i bygningerne overfor og for at dæmpe trafikstøjen på facaden.

Forringelse af lysforhold og udsigt

I mange af de modtagne henvendelser udtrykkes der bekymring for at lysindfaldet i deres lejlighed bliver forringet i forhold til det de kunne forvente af den planlagte bygning i lokalplan nr. 456, idet bygning H rykkes ud til Amagerfælledvej. Derudover beklager flere, at der bygges lodrette facader helt ud til vejen.

Ejendommene langs Amagerfælledvej har i mange år haft en af byens bedste udsigter ind over byens tårne. Ved godkendelsen af lokalplan nr. 456 "Faste Batteri" blev planerne for en høj bebyggelse muliggjort.

I lokalplanen er bygning H tilbagetrukket fra hjørnet af Amagerfælledvej og Njalsgade og facaden terrasserer ned til hjørnet. Bygning I er placeret ud til vejen med en lodret facade overfor Hollænderdybet. I det ny forslag har bygning H også en lodret facade ud til Amagerfælledvej. Bygning I er flyttet længere mod nord på matrikel, så den ligger overfor A/B Fælledgården.

Bygherren har besluttet at flytte begge bygninger 3 meter mod vest for at imødekomme beboernes bemærkninger og gøre gadeprofilen bredere, hvilket blandt andet skaber plads til træbeplantning langs vest siden af Amagerfælledvej.

Bygning H's højde er reduceret 13 meter i forhold til de tilladte højder i lokalplanen. Bygningen I's højde er reduceret 15-21 meter og 3 meter på den lodrette facade ud til Amagerfælledvej i forhold til lokalplanen. Bygherren har besluttet at tage den øverste etage af bygning H ud mod Amagerfælledvej, så den bliver 24 meter som forslået af beboerne fra A/B Fælledgården.

Øget trafikstøj

Flere beboere udtrykker bekymring for, at en bebyggelse på den anden side af Amagerfælledvej vil gøre deres allerede støjplagede bolig (og deres for nyligt opsatte altaner) endnu mere genererede af trafikstøj, da bygning H og I vil fungere som "klangkasser", da facaden på bygning H er nu lodret i stedet for terrasseret. Desuden nævnes det, at det fremgår af lokalplanens miljørapport, at Grontmji anbefaler, at der i forbindelse med myndighedsbehandlingen bør fortages yderligere støjberegninger for den enkelte bygning.

Forvaltningen vurderer, at bygningerne vil tilføje 1,5 dB til det eksisterende støjniveau. Trafikstøjen på facaden er i dag 68-73 dB.

Støjniveauet vil blive forbedret ved at bygningen flyttes 3 meter tilbage. Der vil dog sandsynligvis stadig være et højere støjniveau end, hvis lokalplanens projekt var opført.

Bygherre vil foranledige, at der foretages en aktuel måling, som forventes at foreligge inden Teknik- og Miljøudvalgets behandling af sagen. Hvis målingen viser, at det er nødvendigt med yderligere tilbagetrækning fra vejen, vil ejendommen blive trukket yderligere tilbage, dog

maksimalt 5 meter i alt. Støjdæmpende asfalt, hastighedsdæmpende tiltag og bearbejdning af facaden vil endvidere kunne medføre en mindselse af trafikstøjen.

Der vil ikke blive dispenseret fra støjkravet i lokalplanens § 8, stk. 1 om, at trafikstøjbelastningen på facader som anvendes til forureningsfølsom anvendelse som boliger og daginstitutioner ikke overstige 68 dB fra vejtrafik.

Arkitektoniske udtryk

Flere beboer synes, at det er ærgerligt, at lokalplanens projekt ikke opføres på grunden.

Forvaltningen vurderer, at forslaget menneskeliggør det oprindelige lokalplanprojekt og vil skabe en bedre og mere interageret byudfyldning. Dog er forvaltningen enige i, at det oprindelige projekt var meget spektakulært.

Facaderne vil dog blive mere interessante end det fremgå i visualiseringerne. Altanerne er delvist indeliggende og altannicherne beklædes med træ som visuelt skaber en modsætning til facadens lysegrå mursten. I altanerne er der indbygget et plantebed, som beboerne kan sætte eget præg på, og som vil være med til at skabe variation i facaden. Se visualisering i bilag 5.

Brev af 9. maj 2014 fra Amager Vest lokaludvalg

Amager Vest Lokaludvalg er positive overfor det fremlagte forslag. Udvalget finder, at projektet er mindre spektakulært end det oprindelige, men har mange gode kvaliteter for kommende beboere, og i mange henseender stemmer overens med lokaludvalgets vision for område. Lokaludvalget påpeger, at især bygning H's facade mod Amagerfælledvej er væsentligt ændret i forhold til den oprindelige plan, idet facadens terrassering er fjernet og den lodrette facade fremstår mere massiv. Udvalget foreslår, at facaden gøres mere attraktiv både af hensyn til kommende beboere og naboerne overfor samt at bygning I vendes, så den laveste side vender ud mod Amagerfælledvej.

Udvalget glæder sig over, at den grønne cykelforbindelse som går langs den tidligere Amagerbanens tracé tænkes realiseret som en del af projektets første fase, og at Ørestadsruten kobles på denne. Udvalget gør i den forbindelse blandt andet opmærksom på krydsningen af Amagerfælledvej, som støder op til lokalplanområdet, og opfordrer til at kommunen sikrer maksimale betingelser for at skabe en sikre overgang. Udvalget opfordrer til, at der tænkes i midlertidig anvendelse for børn

og unge i alderen 13+ på den tomme byggegrund i udbygningsperioden og vil gerne i en dialog med bygherren omkring midlertidige anvendelse i udbygningsperioden.

Forvaltningens bemærkninger

Lokaludvalget har afholdt et informationsmøde primo maj 2014, hvor godt 40 borgere mødte op, og projektet blev præsenteret af bygherren og deres rådgiver, Arkitema. Forvaltningen deltog i informationsmødet.

Forvaltningen er enig med lokaludvalget i, at især facaderne ud til Amagerfælledvej har ændret sig fra lokalplanen. Forvaltningen har som nævnt som følge af de indkommende bemærkninger aftalt med bygherren at både bygning I og H flyttes 3 m mod vest. Det vil skabe en større afstand til de eksisterende boligbebyggelser.

Se i øvrigt forvaltningens bemærkninger til beboernes henvendelser.

Forvaltningens kan oplyse, at de nødvendige trafikforanstaltninger vil blive lavet i forbindelse med anlæggelsen af cykelstien ”Amagerruten”.

Bygherren vil gerne indgå et samarbejde med lokaludvalget omkring midlertidige anvendelse af grunden, dog skal de midlertidige børneinstitutioner bliver liggende og en del af grunden vil blive brugt som byggeplads.

Brev af 9. maj 2014 fra Metroselskabet I/S

Metroselskabet gør opmærksom på, at der ikke fremgår information om Metroens sikkerhedsservitut af lokalplanen og foreslår et afsnit herom indsættes.

Forvaltningens bemærkninger

Forvaltningen vil orientere bygherre herom.

Brev af 13. maj 2014 fra Statens Serum Institut (SSI)

Forvaltningen har i forbindelse med naboorientering holdt et møde med Statens Serums Institut vedr. deres bekymringer i forhold til ændringer til bebyggelsesplanen for Faste Batteri II.

SSI har udtrykt bekymring for om bebyggelsen, som er placeret tættere på SSI end i lokalplanen, vil begrænse SSIs nuværende og fremtidige anvendelse af egen grund og muligheden for eventuel ny bebyggelse. SSI understreger, at den nuværende indhegning som er 2,5 m høj skal opretholdes. SSI gør endvidere opmærksom på, at bygning A i det nye

forslag vil danne voldsom skygge indover instituttets område, og at legepladsen til SSIs børneinstitution i vinterhalvåret vil ligge i skygge.

Forvaltningens bemærkninger

Forvaltningen har undersøgt afstandskrav til Statens Serums Instituts bygninger. Miljøstyrelsen har oplyst, at afstandskrav ikke er gældende længere.

Dispensationen til byggeriet på Faste Batteri II vil ikke hindre SSI i forsat både indhegne deres område samt eventuelt at bygge nyt på grunden. Afhængigt af eventuelt nybyggeris størrelse og karakter kan det være, at der skal udarbejdes en lokalplan.

SSI ytrer bekymring for skyggegener på børneinstitutionens legeplads. Forvaltningen vurderer, at bebyggelsen skaber en del skygger på institutionens udendørsarealer, dog vil bygning G som i lokalplanen er 70 meter høj, men i det foreliggende projekt alene er fra 10-31 meter høj, medføre færre skyggegener på udendørsarealerne i forhold til lokalplanen.

Brev af 14. maj 2014 fra HOFOR, Ørestads Boulevard 35

HOFOR bemærker, at matr.nr. 147 Eksercerpladsen, København, som HOFOR ejer og som i dag anvendes til en underjordisk pumpestation til spildevandstekniske formål, ikke må bebygges.

Forvaltningens bemærkninger

Forvaltningen har videresendt henvendelse til bygherren og vil i byggesagen – som altid – kræve fuldmagt fra alle grundejere.