



### Bilag 3

#### Notat om henvendelser i høringsperioden - tillæg 1 til lokalplan nr. 410 "Artillerivej Syd"

Der er modtaget 25 henvendelser, jf. bilag 2. "Henvendelser modtaget i høringsperioden", herunder én fra Ejerforeningen Byhuse med 95 underskrifter.

#### Henvendelser fra myndigheder og andre offentlige instanser

##### *Amager Vest Lokaludvalg – henvendelse nr. 18*

Lokaludvalget er af den opfattelse, at det vil være gavnligt at se på hele lokalplanen for det sidste store ubebyggede område således, at der bliver balance i udbud af boligtyper og erhvervslokaler. Der opfordres til, at kravet om erhverv fastholdes i den planlagte arkade, og at erhvervslokalerne ikke placeres andetsteds i området. Til grund herfor ligger, at det vurderes, at badestranden og pladsen øst for arkaden har potentiale for butikker og caféer, som kunne tilføre området noget særligt. Endvidere udtrykkes der skepsis over for, om ændringerne vil være gavnlige for begrænsning af biltrafik. Der bør tages mere hensyn til bløde trafikanter.

Det foreslås, at alle ønsker om dispensationer vurderes ud fra et helhedssyn på, hvad der er til gavn for hele området.

##### *Forvaltningens bemærkninger:*

Ønskerne om dispensation vurderes konkret ud fra bestemmelserne i den gældende lokalplan. Lokalplanen indeholder ikke krav om udadvendt erhverv i stueetagen i arkaden, og er dermed ikke til hinder for den ønskede indretning af boliger. Hvis arkaden fastholdes, må det forventes, at der indrettes sekundære rum ud mod arkaden, da lysindfaldet er begrænset. Ved at rykke facaden frem, får man en åben facade med vinduer og terrasser, hvilket understøtter ønsket om liv og trykthed. Promenaden på nordsiden af kanalen får en bredde på 5 m, hvilket er mere end kravet i lokalplanen om 4 m. Med dispensationen vedrørende vejen undgås biltrafik mellem de 2 karreer.

#### Andre hørings svar

Indholdet af henvendelserne kan grupperes i følgende emner:

1. Højdeoverskridelse og skyggevirkning
2. Udformningen af nybyggeriet og boligtype
3. Udeladelse af arkade
4. Hævning af gårdrum og sløjfning af vejareal
5. Forskydning af den landskabelige kanal og trafikale forhold
6. Ny lokalplan frem for dispensationer
7. Høringsområdets afgræsning

13-05-2016

Sagsnr.  
2016-0220245

Dokumentnr.  
2016-0220245-3

Sagsbehandler  
Andreas Alexander Blau

#### Byplan Syd

Njalsgade 13  
Postboks 348  
2300 København S

E-mail  
FF7X@tmf.kk.dk

EAN nummer  
5798009493149

### *1. Højdeoverskridelse og skyggevirkning*

Højden af gulvkoten i stueetagen hæves med 90 cm, hvilket vurderes at give en højere bebyggelse end forventet og dermed begrænsninger i udsigt og forøget skyggevirkning. Endvidere menes det, at højere byggeri vil skabe problemer med indkik til nabobebyggelsernes private tagterrasser. Det anføres, at den hævede gulvkote vil betyde en øget højde af byggeriet på parcel E, og det vil betyde et værditab for de bagvedliggende ejendomme. Der gøres opmærksom på, at en af tegningerne i høringsmaterialet viser bebyggelse i 5 etager. (2, 3, 7, 10, 12, 13, 15, 16, 20 og 22)

### *2. Udformningen af nybyggeriet og boligtype*

Udformning af bebyggelsen som etagebebyggelse i 4 etager findes at stride mod beskrivelsen i lokalplanen og formålet om en blanding af homogene bebyggelser i overvejende 3 etager og høje solitære bygninger. Der henvises også til omtale af den lave bebyggelse som rækkehuse. Udformningen vurderes på den baggrund at stride mod principperne i planen. Endvidere anføres det, at projektet på parcel E har en borglignende fremtræden og ikke er 3-etagers rækkehuse. Der ønskes rækkehuse i 2-4 etager (gennemsnit 3 etager). (2, 6, 7, 10, 12, 17 og 19)

### *3. Udeladelse af arkade*

Der er overvejende positive udtalelser om udeladelse af arkaden og om i stedet at placere promenaden langs bygningen. Der er dog synspunkter om, at forskydningen vil begrænse kigget til vandet for beboerne i den tilgrænsende bebyggelse mod øst, og at der må forventes krav om erstatning herfor. (1, 3, 4, 5, 16, 20 og 21)

### *4. Hævning af gårdrum og sløjfning af vejareal*

Der er flere, der er imod hævning af det fastlagte vejareal, da det vil begrænse kigget til havnen og privatisere arealet. Der argumenteres med, at der til de 70 cm hævning af terrænet skal påregnes beplantning og inventar, hvilket bevirker, at kigget hen over gårdrummet forringes. Endvidere har denne ændring dårlig sammenhæng med den omkringliggende struktur. (13, 14, og 20)

### *5. Forskydning af den landskabelige kanal og trafikale forhold*

Der er en udtalt bekymring omkring de trafikale forhold for cyklende og gående i forbindelse med, at pladsforholdene på sydsiden af den landskabelige kanal (havnevigen) begrænses som følge af forskydningen 5 m mod syd. Det påpeges at den projekterede cykelsti, som konsekvens af forskydningen, vil få et for skarpt sving, som vil være til fare for trafiksikkerheden i dette område. Samtidig påpeges risikoen for konflikter mellem kajakroere, der skal transportere deres både til den viste plads en kajakponton på sydsiden af kanalen, og cyklisterne. En del finder, at det vil være nødvendigt at etablere den

viste eventuelle nye bro i forlængelse af Islands Brygge. Der spørges om, hvorvidt flytning af kanalen vil have betydning for vandkvaliteten. Der savnes konsekvenser af placering af en stibro over havnen til Enghave Brygge som vist i lokalplanen (nr. 494) for Enghave Brygge. (1, 3, 4, 6, 8, 9, 10, 11, 14, 16, 20, 23, 24 og 25)

#### 6. *Ny lokalplan frem for dispensationer*

Der udtrykkes ønske om, at forholdene reguleres ved hjælp af en ny lokalplan i stedet for dispensationer, da der er givet for mange dispensationer allerede, og at de dispensationer, der lægges op til, er af vigtig og principiel karakter. Det nævnes desuden, at arbejdet med den landskabelige kanal allerede pågår med den ansøgte forskydning mod syd. (6, 7, 8, 17, 19 og 25)

#### 7. *Høringsområdets afgrænsning*

Der ønskes et større høringsområde, og høringsfristen bør forlænges. Herunder kritiseres det specifikt, at beboere på Hilmar Baunsgaards Boulevard og Knud Kristensens Gade ikke har været omfattet af høringsområdet, da de menes i allerhøjeste grad at være naboer til det kommende byggeri. (7 og 21)

### **Forvaltningens bemærkninger**

*Ad. 1.* Forhøjelsen af gulvkoten til 90 cm modsvares af dispensationen til at reducere etagehøjde i stueetagen fra 4 m til ca. 3 m. Således har forøgelse af gulvkoten ikke betydning for bygningens totale højde. Det er korrekt, at der er en fejl på bilag 1.6., hvor der er vist en 5. etage. Bygherren har frafaldet et ønske herom.

*Ad. 2.* Selv om det i beskrivelsen i lokalplanen er anført, at den lave del af bebyggelsen overvejende er rækkehuse i 3 etager, er det ikke i strid med selve lokalplanparagrafferne at opføre bebyggelsen som etagebebyggelse i 4 etager. Det pågældende område er lokalplanen angivet til et etageantal på 2-4 etager. I området som helhed er der i øvrigt allerede opført et stort antal rækkehuse. At der ikke opføres bebyggelse som randbebyggelse langs den fastlagte vej i midten, vil ikke være til gene for omgivelserne, og det vil give mere lys og luft til dem, der bevæger sig igennem eller opholder sig på arealet, der har samme bredde som fastlagt i lokalplanen.

*Ad. 3.* Forvaltningen ser også positivt på etablering af promenaden langs bygningen i stedet for i en arkade, hvor det måtte forventes, at den indeliggende stueetage ville få en mere lukket karakter med sekundære rum, da lysindfaldet i en tilbagetrukket arkade vil være begrænset. Det vurderes, at der fortsat vil være et kig til vand fra nabobebyggelsen mod øst, selv om kanalen rykkes 5 m mod syd.

*Ad. 4.* I forbindelse med godkendelse af indretningen af arealet, der var fastlagt til vej, vil der blive stillet krav, så der sikres det ønskede kig til havnen hen over det hævede areal, og så det indbyder til offentlig passage, herunder for bevægelseshæmmede.

*Ad. 5.* Stien på sydsiden har fortsat en bredde på 5 m som krævet i lokalplanen, og det vurderes at kurven ved stiens drejning mod Rundholtsvej kun bliver marginalt skarpere ved flytningen, som resultat af forskydningen af den landskabelige kanal mod syd. Ved placering af en eventuel kajakponton vil forvaltningen være opmærksom på trafiksikkerheden. Forvaltningen er enig i, at det vil være en fordel også at have en stibro i forlængelse i af Islands Brygge, og vil opfordre grundejerforeningen til at etablere en sådan. Flytning af kanalen vil ikke forringe vandkvaliteten. Med hensyn til en eventuel stibro over havnen mellem Islands Brygge og Enghave Brygge bemærkes, at broen i lokalplan nr.494 "Enghave Brygge" er angivet med en principiel placering. Broens nærmere placering på Islands Brygge siden er endnu ikke fastlagt.

*Ad. 6.* Ønsker om dispensationer vurderes individuelt ud fra formålet med lokalplanen, og hvis de ud fra en planfaglig vurdering er velbegrundede, kan de meddeles på lovlig vis. Hvad angår etablering af havnevejen efter kanalens ansøgte placering forskudt mod syd, har forvaltningen fået oplyst, at der er sat 'hjælpepuns' i forbindelse med anlægsarbejder ved en pumpestation, der kan se ud som om der arbejdes efter den nye placering, men det er ikke tilfældet.

*Ad 7.* Høringsområdet er fastlagt ud fra forvaltningens sædvanlige kriterier. Her har man hørt alle naboer i den del af området, som grænser op til den landskabelige kanal og det aktuelle nybyggeri, til og med Hilmar Baunsgaards Boulevard mod nord, Artillerivej mod øst og Nokken mod syd. Relevante myndigheder og foreninger er ligeledes blevet hørt.