



07-04-2017

Bilag 4. Notat om henvendelser modtaget i høringsperioden

Der er modtaget 16 henvendelser, jf. bilag 3 ”Henvendelser modtaget i høringsperioden”.

Ændringer i lokalplanen

Der foreslås ikke ændringer i lokalplanbestemmelserne på baggrund af høringen.

Henvendelser fra myndigheder og andre offentlige instanser

Københavns Museum, henvendelse nr. 6

Københavns Museum mener, at den aktuelle SAVE-værdi på 5 ikke står mål med de arkitektoniske og historiske kvaliteter, der efter museets vurdering kendetegner de eksisterende bygninger på ejendommen. Københavns Museum anfører desuden, at museet har den holdning, at den østlige bygning adskiller sig meget fra den omgivende bebyggelse.

Bemærkninger:

Ejendommen rummer i dag tre bygninger. Heraf er to tildelt en SAVE-værdi på hhv. 5 og 6. Københavns Kommune vurderer, at de aktuelle SAVE-værdier er i overensstemmelse med bygningernes faktiske bevaringsværdi. Synspunktet omkring udformning af den østlige bygning er taget til efterretning.

HOFOR, henvendelse nr. 10

HOFOR har afgivet et høringssvar, hvor det anføres, at der er uoverensstemmelse mellem beskrivelsen af håndtering af regnvand i hhv. lokalplanforslagets redegørelse og bestemmelser.

Bemærkninger:

Redegørelsens tekst er standard for lokalplaner og er ikke bindende. Bestemmelsen i § 9 stk. 1 om håndtering af hverdagsregn bibeholdes. Af bestemmelsen fremgår det, at hverdagsregn skal håndteres efter aftale med HOFOR, hvilket grundejer med rådgivere er gjort opmærksom på.

Metroselskabet, henvendelse nr. 2

Metroselskabet har afgivet et høringssvar, hvor de anfører, at selskabet ingen bemærkninger har til planforslaget.

Naturstyrelsen, henvendelse nr. 13

Naturstyrelsen har henvendt sig på vegne af en beboer i kvarteret for at få afklaring af, om der er taget højde for evt. flagermus på ejendommen.

Bemærkninger:

Sagsnr.

2017-0182462

Dokumentnr.

2017-0182462-1

Sagsbehandler

Lise Laurberg

Byplan Indre

Njalsgade 13
Postboks 348
2300 København S

E-mail
FF9N@tmf.kk.dk

EAN nummer
5798009809452

Grundejers rådgiver har konstateret, at der ikke findes flagermus i ejendommens eksisterende bygninger. I lokalplanforslaget er indskrevet begrænsninger på, hvornår på året der må fældes evt. hule træer, af hensyn til mulige flagermus.

Andre hørings svar

Amager Øst Lokaludvalg, henvendelse nr. 12

Lokaludvalgets hørings svar refererer diskussioner fra et borgermøde, som lokaludvalget har taget initiativ til og afholdt. Lokaludvalget forholder sig kritisk til, at forvaltningen ikke har deltaget i borgermøde på denne sag. På mødet har beboere i nærområdet sået tvivl om validiteten af lokalplanforslagets skyggediagrammer. Der er desuden blevet ytret bekymring for, at p-kælderen i den foreslåede bebyggelse ikke vil blive benyttet.

Lokaludvalget forholder sig kritisk til, at der ikke stilles krav om almene boliger i lokalplanforslaget. Lokaludvalget foreslår, at der altid i lokalplaner stilles krav om almene boliger.

Lokaludvalget er positive over for, at der med lokalplanforslaget sikres en række af ejendommens eksisterende træer, samt at der etableres nye træer.

Bemærkninger:

Forvaltningen har kontrolleret lokalplanforslagets skyggediagrammer og har fra bygherres rådgiver modtaget yderligere detaljeret materiale. Dette har ikke givet anledning til ændring af skyggediagrammerne.

Forvaltningen vurderer, at sandsynligheden for, at lokalplanforslagets p-kælder ikke vil blive benyttet, er meget lille, idet belægningsprocenten for parkering i området er relativt høj.

Der stilles i lokalplanforslaget ikke krav om almene boliger, idet det samlede boligvolumen i planen er så småt, at der kun vil kunne stilles krav om op til ca. 1.200 etagemeter almene boliger. I Teknik- og Miljøforvaltningens vejledende praksis for anvendelse af plankravet (planloven muliggør, at der kan stilles krav om op til 25 % almene boliger i nye lokalplaner) lægges der vægt på, at den pågældende lokalplan samlet set skal kunne muliggøre ca. 2.000 etagemeter almene boliger (svarende til ca. 20 almene familieboliger eller ca. 40 almene ungdomsboliger), før plankravet bringes i anvendelse i en given sag.

A/B Kirsten Kimers Gård, henvendelse nr. 5, 11 og 14

Andelsboligforeningen Kirsten Kimers Gård, som er genbo til lokalplanområdet, har afgivet hørings svar i to dele. Desuden har beboer Annette Bergholdt henvendt sig per mail på vegne af andelsboligforeningen for at efterspørge mere detaljerede tegninger af det kommende byggeri.

I andelsboligforeningens første høringssvar anføres det, at boligforeningens holdning er, at byggeriet er pænt, men at der ønskes en maks. højde på 3 etager, samt at der anlægges p-kælder under hele byggeriet. Andelsboligforeningen begrundes ønskerne med, at boligerne i deres ejendom med det foreslåede projekt vil miste udsigt til kirkegården og solindfald på de nordvendte altaner.

A/B Kirsten Kimers Gård foreslår, at cykelparkering placeres gemt væk fra vejen. Andelsboligforeningen anfører desuden, at de er utilfredse med lokalplanforslagets forslag til bilparkering, som de mener er utilstrækkeligt. I stedet for de i lokalplanforslaget krævede ca. 33 pladser, foreslår andelsboligforeningen, at der stilles krav om 100-125 pladser.

I andelsboligforeningens andet høringssvar eftersendes en beboers egne beregninger på tab af sol på andelsboligforeningens nordvendte facade. Andelsboligforeningen forholder sig kritisk over for de tidspunkter, som lokalplanforslagets skyggediagrammer viser. Andelsboligforeningen mener, at skyggevirkningerne fra den foreslåede bebyggelse er uacceptable.

Bemærkninger:

Forvaltningen er ikke i besiddelse af detaljerede tegninger af byggeriet, da de først udarbejdes ifm. byggesagen efter lokalplanens endelige vedtagelse.

Den nye bebyggelse på ejendommen skal ifølge forslaget opføres som to separate bygninger. Mod vest opføres bygningen i 5 etager samt en 6. tilbagetrukken tagetage, så den følger linjerne på den bevaringsværdige nabobygning, der har samme antal etager. Mod øst opføres bygningen i aftrappende højde, fra 6 till etage. Den aftrappede form er blandt andet valgt for at sikre fortsat åbenhed og udsyn til kirkegården fra boligerne overfor. Det foreslåede byggeri svarer i højde og tæthed til det omgivende kvarter. Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer.

Cykelparkering er i forslaget placeret mellem det brede fortovej og de private forhavere ved den østlige bygning, ved indgangene til denne og som en integreret del af byggeriets kantzone. Placeringen ved indgangene er valgt for at sikre, at cykelstativerne faktisk benyttes, og således at de centrale fælles friarealer kan bruges til rekreative formål.

Lokalplanforslagets krav om 1 parkeringsplads per 150 m² er fastsat ud fra en faglig konkret vurdering af den aktuelle belægning på områdets p-pladser og efter sammenligning med andre, lignende områder.

De valgte tidspunkter for lokalplanforslagets skyggediagrammer er standard for alle lokalplaner. Skyggediagrammerne viser, at der om aftenen falder skygger i gaderummet på Tycho Brahes Allé og til dels på de overfor liggende ejendomme. For at få skyggevirkningerne yderligere belyst har bygherres rådgivere i høringsperioden fremsendt mere detaljeret visning af skyggepåvirkningerne på facaden af A/B Kirsten Kimers Gård. Skyggepåvirkningerne vurderes at være acceptable, idet de svarer til skyggepåvirkningerne fra det omgivende kvarters karréer på

tilsvarende overfor liggende nordfacader. Den østlige bygning er endvidere trukket tilbage fra gaden, så afstanden mellem facaderne på dette sted er øget i forhold til omgivelserne, hvilket mindsker skyggevirkningerne på genboens facade.

Generelt om ny bebyggelse og anvendelse, henvendelse nr. 1, 3 og 7

Sonja Penny mener, at området i forvejen er meget tæt bebygget og foreslår, at man frem for at bygge lejligheder på grunden skal etablere parkeringspladser, et grønt område samt en legeplads.

Jens Laursen anfører, at de åbne områder i Sundby betyder meget for beboerne, og at de fjernes lidt efter lidt.

Lotte Samsøe Tobiassen foreslår, at der frem for boliger skal anlægges et grønt område evt. med en bemandedt legeplads.

Bemærkninger:

Lokalplanområdet er i kommuneplanen udlagt som B3-område (boliger), med en bebyggelsesprocent på maks. 110 og en maks. bygningshøjde på 20 m. Det bagvedliggende, vestlige afsnit af Sundby Kirkegård skal efter 2020 omlægges til park, hvorfor området vurderes at være velforsynet med rekreative arealer. I lokalplanområdet anlægges et centralt, grønt friareal, som ikke må hegnes eller ved skiltning forbeholdes bestemte brugere.

Skyggevirksomheder og tab af udsigt, henvendelse nr. 3, 5, 9, 11 og 14

Nikita Falk beklager, at hun som genbo til lokalplanområdet mister en del af sin udsigt til kirkegården og mister den i forvejen sparsomme sol på en nordvendt altan.

Jens Laursen har samme bekymring.

A/B Kirsten Kimers Gård har samme bekymring (se ovenfor).

Bemærkninger:

Lokalplanområdet er i kommuneplanen som nævnt ovenfor udlagt til boliger med en maks. bygningshøjde på 20 m. I udformningen af det foreslåede byggeri har bygherres rådgiver så vidt muligt taget hensyn til genboens udsigt og søgt at begrænse skyggepåvirkning af dennes facade, samtidig med at mulighederne i kommuneplanens ramme ønskes udnyttet.

Bilparkering, henvendelse nr. 4, 5 og 8

Pernille Staal efterspørger et svar på, om der etableres parkeringspladser på ejendommen, da hun mener, at det i dag er vanskeligt at finde en parkeringsplads i området.

Ruben Fryd foreslår, at der stilles krav om flere parkeringspladser end det i forslaget stillede krav om 1 parkeringsplads per 150 m², og at evt. overskydende pladser lejes ud.

A/B Kirsten Kimers Gård foreslår, at der stilles krav om flere parkeringspladser (se ovenfor).

Bemærkninger:

Lokalplanforslagets krav om 1 parkeringsplads per 150 m² er fastsat ud fra en faglig konkret vurdering af den aktuelle belægning på områdets p-pladser og efter sammenligning med andre tilsvarende områder.

Ejerformer og byggeproces, henvendelse nr. 12, 15 og 16

Lene Veilbæk har på vegne af Ann Berit Klingenberg henvendt sig med spørgsmål om, hvorvidt der opføres almene boliger eller udelukkende ejerboliger.

Aina Friis Evensen har henvendt sig med spørgsmål om, hvorvidt der opføres ejer- lejer- eller almene boliger, samt med ønske om at få oplyst tidsplan for byggeprocessen.

Amager Øst Lokaludvalg foreslår, at der stilles krav om almene boliger i alle lokalplaner.

Bemærkninger:

Begge spørgere er blevet oplyst, at der ikke stilles krav om almene boliger (se også bemærkning til Amager Øst Lokaludvalgs høringssvar ovenfor), og at det herudover ikke er muligt i en lokalplan at regulere, om der opføres ejer- eller lejeboliger. Aina Friis Evensen er blevet henvist til bygherre for mere information om processen.