



12-08-2015

Sagsnr.
2015-0115184

Dokumentnr.
2015-0115184-12

Bilag 14. Notat om henvendelser modtaget til den supplerende høring den 6. juli til den 17. august 2015

Der er modtaget i alt 102 henvendelser til den supplerende høring, jf. bilag 13, ”Henvendelser modtaget til den supplerende høring fra den 6. juli til den 17. august 2015”. 2 henvendelser er identiske og erstatter en anden henvendelse (nr. 41 og 48 erstatter nr. 36). Endvidere har Amager Øst Lokaludvalg indsendt sit høringssvar 2 gange (nr. 95 og nr. 97).

Forslaget har tidligere været ude i offentlig høring og supplerende høring og en samlet oversigt over forslag til ændringer i lokalplanforslaget på baggrund af samtlige indkomne henvendelser fremgår af bilag 17.

Henvendelser fra myndigheder og andre offentlige instanser
Metroselskabet og Hovedstadens Letbane (henvendelse nr. 3) og **HOFOR** (henvendelse nr. 47) har ingen bemærkninger.

Andre høringssvar

Lærernes Pension (LP), (henvendelse nr. 88) ønsker ikke fladt tag og mulighed for tagterrace på Krimsvvej 15A-B, idet værn og trappehus til tagterrassen vil være dominerende og give indbliksgener for naboerne på Krimsvvej 19A-B. LP finder endvidere, at det er forskelsbehandling at muliggøre serviceerhverv i stueetagen på Nordtårnet og Sydtårnet, idet LP har tilsvarende stueetager udenfor tillægsområdet som også er vanskelige at udleje. Disse stueetager burde i stedet konverteres til boliger, eller forvaltningen burde give en midlertidig dispensation indtil området er fuldt færdigudviklet.

Forvaltningens bemærkninger

Den foreslåede bestemmelse giver ikke mulighed for et trappehus på tagterrassen. Adgangen til tagterrassen vil ske via en lem på taget. For at sikre at evt. balustre får et let udtryk foreslår forvaltningen at det indarbejdet i ny § 5, stk. 2, at værn på evt. tagterrace skal være transparente eller af metal.

Forvaltningen er opmærksom på, at det ikke alene er de stueetager som er fastlagt til publikumsorienteret serviceerhverv i tillægsområdet som er vanskelige at udleje. En ændret anvendelse kan alene ske ved et lokalplantillæg. Der er ikke mulighed for at give dispensation til ændret anvendelse, heller ikke midlertidigt. Det vil indgå i forvaltningens

Byplan Indre

Njalsgade 13
Postboks 348
2300 København S

Telefon
3366 1320

E-mail
C60Q@tmf.kk.dk

EAN nummer
5798009493149

gens overvejelser i forbindelse med udarbejdelsen af kommende lokalplantillæg, om stueetager i området som i dag er udpeget til publikumsorienteret serviceerhverv skal foreslås ændret til serviceerhverv.

Uni-Safe A/S (henvendelse nr. 91) gør opmærksom på, at illustrationer af den skitserede ny bebyggelse ikke viser forholdene korrekt på Uni-Safes matrikel 3627, idet der fejlagtigt fremgår ny vej og grønne områder i stedet for de eksisterende bygninger, som Uni-Safe ingen planer har om at nedrive. Det betyder også at skyggediagrammerne ikke viser disse eksisterende bygningers skyggepåvirkning mod ny bebyggelse. Uni-Safe henviser til, at de faktiske og korrekte forhold fremgår af tegning nr. 1B på side 6 i materialet sendt i supplerende høring.

Forvaltningens bemærkninger

Matrikel 3627 er ikke omfattet af forslag til tillæg 1, men forvaltningen medgiver at det giver anledning til forvirring at illustrationen i lokalplanforslagets redegørelse på side 4 ikke viser samtlige eksisterende bygninger på Uni-Safes matrikel. Forvaltningens foreslår, at illustrationen opdateres, så den alene viser tillægsområdet.

Det er korrekt, at skyggediagrammerne ikke viser samtlige eksisterende bygningers skyggepåvirkning på Sydtårnet. Forvaltningen finder dog, at det er af underordnet betydning, idet der er tale om eksisterende bygninger udenfor tillægsområdet, som ligger syd for bygningen.

Lokalforslagets tegninger nr. 1-4 foreslås ligeledes opdateret, så eksisterende bygninger pr. august 2015 udenfor tillægsområdet fremgår, herunder Uni-Safes eksisterende bygninger på matrikel 3627.

Amager Øst Lokaludvalg (henvendelse nr. 95/97) finder blandt andet, at høringsfristen har været for kort, idet der hverken har været mulighed for at behandle sagen på et lokaludvalgsmøde eller arrangere et borgermøde. Lokaludvalget fastholder udvalgets høringssvar af 26. juni og 10. oktober 2014. Det undrer fortsat lokaludvalget, at forvaltningen ønsker at ændre en særdeles bearbejdet lokalplan som beboerne, herunder beboerne på Krimsvvej 13, har erhvervet deres bolig i tiltro til. Set i lyset af den manglende dispensation til Nordtårnets ændrede areal, finder lokaludvalget det endvidere besynderligt, at Sydtårnets grundareal foreslås forøget, herunder med karnapper på tre sider. Lokaludvalget anfører, at den udsendte høring baserer sig på en naboorientering i 2013, men at der ikke længere er grundlag for at henvise til denne høring, da forudsætningerne for naboorienteringen er fundamentalt ændrede. Lokaludvalget anbefaler Teknik- og Miljøudvalget at afvise forslaget og ikke muliggøre de forslag, som fremgår af den supplerende høring.

Forvaltningens bemærkninger

Planloven indeholder ingen bestemmelse, om hvor lang høringsfristen skal være ved en supplerende høring. Efter forvaltningens praksis er høringsperioden ved supplerende høringer normalt 14 dage. I dette tilfælde hvor høringen er sendt ud i juli, er juli måned lagt til høringsperioden på 14 dage.

Forvaltningens begrundelse for at anbefale en ændring af Sydtårnets byggefelt er, at det foreslåede projekt giver mulighed for en bedre indretningen af lejlighederne og bygningens udformning, herunder forskydningen af fodaftrykket, medvirker til at skabe variation i områdets tårne. Den gældende lokalplan giver mulighed for at tilføje karnapper til bygningen udenfor byggefeltet, dog ikke over 6. etage, jf. lokalplanens § 5, stk. 4,b). Det skal understreges, at det ændrede byggefelt ikke betyder, at bebyggelsesprocent mv. kan forøges. Bebyggelsesprocent og friareal mv. skal fortsat være opfyldt beregnet for området under ét.

Den udsendte høring baserer sig ikke på naboorienteringen fra 2013, som vedrørte andre forhold, herunder flytning af byggefelterne til rækkehusene på Krimsvej 13 og Nordtårnet.

Samtlige henvendelser fra **naboer og andre borgere** er kritiske overfor forslag til tillæg 1's indhold og proces og er imod en vedtagelse af forslaget. Henvendelserne kan grupperes i følgende emner:

- A. Bibeholde eksisterende byggefelt til erhverv på Krimsvej 15A-B
- B. Imod ændring til serviceerhverv i stuetager i Nordtårnet og Sydtårnet
- C. Imod ændret byggefelt for Sydtårn
- D. Foreslåede ændringer ligner det forslag som Teknik- og Miljøudvalget ikke godkendte i efterår 2014
- E. Ønsker at bibeholde eksisterende lokalplan
- F. Gamle erhvervsbygninger i området bør bevares
- G. Bygherrerens interesser går forud for naboerne
- H. Mangelfulde skyggediagrammer og tegningsmateriale

Derudover indeholder henvendelserne en række emner som ikke vedrører forslag til tillæg 1, men færdiggørelsen af området generelt. Herunder følgende emner: manglende etablering af grønne fællesarealer med legepladser og sti gennem området, trafiksikkerhed på Krimsvej, herunder manglende fortov, manglende fælleshuse samt at de anlagte p-pladser bliver private. Endvidere spørges der til hvordan forvaltningen vil sikre, at forvaltningens svipser med Nordtårnet ikke gentager sig andre steder.

Ad A. Bibeholde eksisterende byggefelt til erhverv på Krimsvej 15A-B

(henvendelserne nr. 1, 2, 5, 7, 9, 10, 11, 14, 15, 17, 19, 21, 25, 26, 27, 28, 30, 33, 34, 35, 37, 41, 42, 43, 52, 53, 62, 64, 68, 70, 72, 73, 78, 80, 82, 92, 96, 98, 99, 100 og 101)

Det fremgår blandt andet af henvendelserne, at Krimsvvej 15A-B ønskes fastholdt som en erhvervsbygning i 1 og 2 etager, idet den effektive højde på rækkehuse bliver højere pga. muligheden for balustre, og en rækkehusbebyggelse i 2 etager med tagterrasse vil give skygge, indbliksgener og mindre ugenærthed i modsætning til erhverv som begrænser aktiviteten aften og weekend. Det nævnes endvidere at bibeholdelse af det eksisterende byggefelt til erhverv sikrer liv i dagtimerne og variation i bygningshøjden og anvendelsen, som forudsat i lokalplanen, at Krimsvvej bliver ren boligbebyggelse i stedet for blandet bolig og erhverv, samt at området har brug for 1-etages huse, som giver lys, luft og diversitet i bygningshøjden, og at der ikke er andre 1-etages huse i området. Derudover nævnes det af mange, at beboerne har etableret sig i området i tiltro til den eksisterende lokalplan, herunder det eksisterende byggefelt til erhverv i 1 og 2 etager på Krimsvvej 15A-B.

Hvis byggefeltet bibeholdes til bolig ønskes højden maks. 6,5 meter uden tagterrasse eller trappehus som rækkehusene på Krimsvvej 13 og ikke tættere på skel end 7-8 meter. Det foreslås, at bygningshøjden også angives, så der ikke er tvivl om, at der ikke kan opføres et trappehus.

Forvaltningens bemærkninger

Samlet set bibeholdes den forudsatte blanding af bolig og erhverv i området. Erhvervsarealet er øget på Amager Strandvej 112 i forhold til det forudsatte for ejendommen i lokalplanen. Området er generelt en tæt by med tårne, karréer og rækkehuse. Det er derfor uundgåeligt med indbliksgener og skyggevirkninger, uanset hvor i området man bor. Den øgede skyggevirkning vil være minimal på rækkehusene Krimsvvej 13, og for rækkehusene beliggende længst mod vest vil skyggevirkningen være mindre end ved udnyttelse af lokalplanens byggefelt, som ligger tættere på skel og er i 2 etager mod vest. Rækkehuse på Krimsvvej 15A-B vil i øvrigt være orienteret mod syd, hvilket vil minimere indblik mod Krimsvvej 13.

På baggrund af henvendelserne har forvaltningen været i dialog med grundejer omkring placeringen af byggefeltet på Krimsvvej 15A-B. I lokalplanen er der placeret en tværgående sti syd for Krimsvvej 15A-B. Denne sti foreslås flyttet til nord for byggefeltet, hvilket giver mulighed for, at stien også kan udnyttes som indgang til evt. kommende rækkehusene. Det betyder at byggefeltet foreslås flyttet, så det placeres 6,5 meter fra skel mod nord og 7,6 meter fra skel mod syd. Rækkehusbebyggelse må efter lokalplanen være 10 meter i dybden.

Forslaget om flytning af byggefelt og af den planlagte tværgående sti syd for Krimsvvej 15A-B til nord for Krimsvvej 15A-B er sendt i høring med frist for indsendelse af bemærkninger den 1. oktober 2015. De modtagne henvendelser samt forvaltningens bemærkninger til henvendelserne fremgår af henholdsvis bilag 15 og bilag 16.

I lokalplanforslaget er byggefeltet placeret 4,6 meter fra skel mod nord og 9,5 meter fra skel mod syd. I lokalplanen er byggefeltet til erhverv 16 meter bredt og placeret 3,1 meter fra skel mod nord og 5 meter fra skel mod syd.

Forøgelsen fra 1 til 2 etager i 2/3 af byggefeltets længde medfører ikke samlet set en øget tæthed i området, idet bebyggelsesprocenten på 130 % for området under ét ikke fraviges. Lokalplanens friarealkrav er større til bolig end til erhverv – 50 % i stedet for 10 %.

Den foreslåede bestemmelse giver som nævnt ikke mulighed for et trappehus på tagterrassen. For at sikre at evt. balustre får et let udtryk, foreslår forvaltningen, at det indarbejdes i ny § 5, stk. 2, at værn på evt. tagterrasse skal være transparente eller af metal, samt at værn skal placeres mindst 30 cm fra facadekant.

Det bemærkes, at der er i henhold til den gældende lokalplan er mulighed for at etablere en tagetage (evt. med tagterrasse) på rækkehusene på Krimsvvej 13, forudsat at der er byggeret hertil på ejendommene.

Ad B. Imod ændring til serviceerhverv i stuetager i Nordtårnet og Sydtårnet

(henvendelserne nr. 4, 10, 11, 62)

Det fremgår af henvendelserne, at anvendelsen – for at sikre dynamik og liv på Amager Strandvej – ikke ønskes ændret til alle former for erhverv, idet området vil blive dødt og kedeligt om aftenen og i weekenderne, hvis alt erhverv bliver indrettet til kontorer og klinikker. Det nævnes i den forbindelse, at det ikke er beliggenheden som er et problem, men nærmere huslejens størrelse. Det nævnes endvidere, at det er meget tidligt at drage konklusioner omkring, hvorvidt det er muligt at udleje til publikumsorienteret serviceerhverv, idet området endnu ikke er færdigt, og at byggestøj pt. gør det svært at drive café mv. Det nævnes også, at der er meget lidt publikumsorienteret serviceerhverv indenfor kort afstand, uanset at området er tæt befolket. Der opfordres til, at kommunen holder fast i publikumsorienteret serviceerhverv som et væsentligt bidrag til bylivet, og til at bygherrerne holdes ansvarlige for at være med til at sikre det bedste miljø på lang sigt.

Forvaltningens bemærkninger

Efter lokalplanen skal stueetager langs Øresundsvej og Amager Strandvej indrettes til publikumsorienteret serviceerhverv ligesom stueetagerne omkring torve og pladser i området skal indrettes til publikumsorienteret serviceerhverv. Det ændres der ikke på med dette forslag. Det er forvaltningens vurdering, at det også på længere sigt vil være vanskeligt at udleje samtlige stueetager, som er udpeget til publikumsorienteret serviceerhverv, særligt de stueetager som ikke er beliggende langs Øresundsvej eller Amager Strandvej. Det vil fortsat være muligt at indrette publikumsorienteret serviceerhverv i de to tårnes stueetager.

Ad C. Imod ændret byggefelt for Sydtårnet

(henvendelserne nr. 4, 6, 16, 20, 21, 24, 35, 37, 39, 54, 70, 72, 96, 99)

Det nævnes i henvendelserne, at byggefeltet for Nordtårnet allerede er overskredet, og at der derfor ingen grund er til, at Sydtårnet, hvis foreslåede fodaftryk er identisk med Nordtårnet, også skal overskride den gældende lokalplan. Tværtimod kan bygherre passende kompensere for forøgelsen af Nordtårnet ved at gøre Sydtårnet tilsvarende mindre, for på den måde at sikre de samme grønne kvadratmetre omkring bygningerne. Det nævnes endvidere, at lokalplanen allerede tillader tæt bebyggelse i området, og at det derfor er vigtigt at sikre størst mulige grønne arealer, og at større bebyggelse er lig med færre grønne områder. Det nævnes også, at der allerede er stor variation i de byggede tårne, og det derfor ikke er en begrundelse for en udvidelse. Det nævnes endvidere, at det øgede fodaftryk vil gøre bygningen 1-1,5 meter bredere samt karnapper på 2 meter i tre retninger, hvilket betyder at bygningen bliver 3-5 meter bredere og dermed betyder en stor forøgelse af størrelsen på bygningen. Der opfordres derfor til, at lokalplanens maksimale fodaftryk på 17,5x17,5 meter fastholdes af hensyn til naboerne. Det nævnes endvidere, at Sydtårnet udbydes til salg med det foreslåede fodaftryk, men at der i salgsmaterialet ikke er taget forbehold for den politiske godkendelse. Derudover nævnes det, at det fremgår af lokalplanen, at tårnene i området skal være slanke, hvilket ikke efterleves med det foreslåede fodaftryk. Endelig foreslås det, at Sydtårnet i stedet bør være 2-etagers rækkehuse.

Forvaltningens bemærkninger

Et øget fodaftryk på Sydtårnet medfører ikke en øget bebyggelsesprocent eller færre friarealer i området, idet lokalplanens krav til bebyggelsesprocent og friarealer fortsat skal være opfyldt. Der er således byggefelter i lokalplanen som ikke længere kan udnyttes, fx. byggefeltet i 4 etager vest for Strandtårnet, som i dag er udlagt som friareal. Det er også muligt at bygge karnapper udover lokalplanens byggefelt på 17,5x17,5 meter i dag, dog ikke over 6. etage (lokalplanens § 5, stk. 4b). Der er således ikke tale om en forøgelse på 3-5 meter i forhold til det som er muligt efter lokalplanen i dag. Det er forvaltningens vurdering, at det foreslåede forskudte fodaftryk giver et slankt

udtryk. Samlet set afviger fodaftrykket ikke væsentligt fra størrelsen på det fodaftryk på 17,5 x 17,5 meter, som lokalplanen muliggør.

Forvaltningen har ingen indflydelse på, hvad grundejer skriver i sit salgsmateriale.

Ad D. Foreslåede ændringer ligner det forslag som TMU ikke godkendte i efterår 2014

(henvendelserne nr. 5, 7, 10, 11, 12, 17, 23, 25, 26, 30, 34, 35, 37, 38, 42, 44, 46, 54, 55, 56, 59, 60, 61, 64, 65, 72, 73, 80, 82, 84, 92, 94, 96, 98, 100, 101)

Det nævnes i henvendelserne, at det forslag, som er sendt i supplerende høring, ligner det forslag, som blev forkastet af Teknik- og Miljøudvalget i november 2014, til forveksling og blot er en gentagelse af det allerede foreslåede og forkastede, særligt i forhold til Krimsvvej 15A-B er der ganske få ændringer. En sådan proces betyder, at området ikke er attraktivt at købe bolig i. Flere finder det uacceptabelt og står uforstående overfor, at der bruges tid og ressourcer på endnu en høring, når resultatet af den første høring ikke er taget seriøst. Der spørges til, om kommunen tror, at hvis man spørger tilstrækkelig mange gange får man et ja til sidst. Der opfordres til, at politikerne lytter til borgere i området, og at politikerne står fast på deres tidligere afslag.

Forvaltningens bemærkninger

Forvaltningen forelagde den 10. november 2014 forslag til tillæg 1 med ændringer til endelig politisk vedtagelse. Teknik- og Miljøudvalget anbefalede ikke forvaltningens forslag til ændringer af forslag til tillæg 1 overfor Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationen. Teknik- og Miljøudvalget drøftede den 16. marts 2015 forslag til strategi for færdiggørelse af lokalplan nr. 425 'Krimsvvej'. Et flertal i udvalget tilkendegav i den forbindelse, at man gerne ser den i indstillingen skitserede model 2 valgt (hvorved der udarbejdes tre lokalplantillæg for de større byggeprojekter i området).

Et revideret forslag til tillæg 1 er det første af disse 3 kommende tillæg. Oversigt over forslag til ændringer i forslag til tillæg 1 fremgår af bilag 17.

Ad E. Imod ændring af allerede vedtaget lokalplan efter få år/bibeholde eksisterende lokalplan

(henvendelserne nr. 5, 6, 7, 10, 11, 13, 16, 18, 20, 22, 23, 24, 25, 27, 28, 29, 31, 32, 34, 35, 37, 38, 39, 40, 41, 44, 45, 46, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 66, 67, 68, 69, 71, 72, 73, 74, 75, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 90, 92, 93, 94, 100, 101, 102)

Det nævnes i henvendelserne, at det er under al kritik, at kommunen vedtager en lokalplan, som borgere køber bolig i tillid til og derefter vil ændre lokalplanen, når området er halvt færdigbygget, og kraftigt forringe vilkårene for disse borgere. Det skaber usikkerhed, at man ikke kan stole på en ny og gennemarbejdet lokalplan, og forslag til tillæg 1 bør derfor forkastes. Mindre ændringer er acceptable, men det er utroværdigt med de mange ændringer, der er lagt op til. Der er ikke ændret noget fundamentalt, som nødvendiggør en lokalplanændring.

Forvaltningens bemærkninger

Lokalplanen er fra 2009, og der er tale om et udviklingsområde. Byudvikling er en dynamisk størrelse, og det kan derfor være nødvendigt at ændre en lokalplan for at færdiggøre et byområde under udvikling. Det er ikke usædvanligt, at der kan være behov for at justere en lokalplan efter nogle år. Det kan være på grund af ændrede konjunkturer eller fordi forudsætninger i lokalplanen har vist sig ikke at holde, fx som her, hvor bygninger som er forudsat bevaret i lokalplanen har vist sig at være i dårligere stand end forudsat. Tillæg 1 er igangsat, idet grundejeren henvendte sig til forvaltningen med et ønske om øget byggehøjde på Krimsvvej 15A-B og fleksibel anvendelse med henblik på at indrette rækkehus i 2-etager på Krimsvvej 15A-B. Det er forvaltningens vurdering, at rækkehus er placeret godt på Krimsvvej 15A-B og i overensstemmelse med lokalplanens intention og overordnede bebyggelsesplan, hvor boliger primært er placeret mod Krimsvvej og erhverv primært mod Amager Strandvej. Forvaltningen har derfor fremmet forslag til tillæg 1.

Det bemærkes i den forbindelse, at en lokalplan ikke indeholder en byggepligt, men alene en byggemulighed. En henvisning fra kommunen til, at grundejer må bygge i overensstemmelse med den gældende lokalplan kan således betyde, at den konkrete grund kan komme til at henligge ubebygget på ubestemt tid. Det er efter forvaltningens vurdering både i beboernes og kommunens interesse, at dele af Krimsvvejområdet ikke kommer til at henligge ufærdigt på ubestemt tid, også med henblik på at sikre en færdiggørelse af friarealerne. Udarbejdelsen af tillæg 1 er således iværksat for at muliggøre en færdiggørelse af området.

Ad F. Gamle erhvervsbygninger i området bør bevares, herunder Voksfabrikken

(henvendelserne nr. 8, 10, 11, 14, 16, 20, 22, 31, 35, 37, 41, 57, 58, 59, 60, 61, 66, 69, 70, 71, 78, 79, 83, 84, 85, 89, 90, 100)

Det nævnes i henvendelserne, at de gamle bygninger bør bevares, idet diversiteten mellem nye bygninger og gamle erhvervsbygninger er det, som gør Amager Strand til noget særligt og giver området en spændende atmosfære, sjæl, kant og charme samt fortæller historien om det gamle Amager. Det er imod lokalplanens grundprincip at ned-

rive de gamle bygninger, herunder Voksfabrikken, som er en spændende bygning, der kan sættes i stand til fx kreativ udfoldelse, værts- hus eller nye boliger. Voksfabrikken er forudsat bevaret i lokalplanen, hvilket må bero på en professionel vurdering i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen. Politikerne bør derfor holde fast i lokalplanens intention om blandet byggeri af nyt og gammelt og ikke kun se på, hvad der er mest økonomisk fordelagtigt for bygherrerne. Flere nævner endvidere, at en af forudsætningerne for at købe bolig i området har været lokalplanens forudsætning om en blanding af nyt og gammelt byggeri. Hvis de gamle bygninger rives ned, vil der blive skabt et område kun med nybyggede boliger.

I forhold til formuleringen af en bestemmelse om, at Voksfabrikken kan erstattes af nyt byggeri som i volumen og højde svarer til den eksisterende bebyggelse foreslås det at bestemmelsen skærpes, så det klart fremgår at der ikke nogen steder må bygges højere end de bygninger der står i dag.

Forvaltningens bemærkninger

I lokalplanen er en række eksisterende bygninger forudsat bevaret, så området historiske spor kan aflæses i bygningsstrukturen, og der opnås en balance i bevaring og fornyelse. Der er ikke tale om bygninger, som er vurderet bevaringsværdige. Det har efterfølgende vist sig at en række af bygningerne er i dårlig stand og forurene, herunder Voksfabrikken hvor murværk og fundament er revnet. Voksfabrikken har ingen væsentlig arkitektonisk eller bygningsmæssig værdi, og forvaltningen foreslår derfor, at Voksfabrikken kan erstattes af nyt byggeri med samme volumen og højde. Voksfabrikken er i lokalplanen fastlagt til erhverv, hvilket forvaltningen foreslår fastholdes i forslaget til ændringer.

I forhold til forslaget om en præcisering af bestemmelsen om nyt byggeri i stedet for Voksfabrikken foreslås det at "maksimalt" tilføjes, således at ny § 5, stk. 3 får følgende ordlyd: For matrikel 847a Sundbyøster, København gælder, at den sydlige eksisterende bebyggelse (Voksfabrikken) kan erstattes af byggeri som i volumen og højde maksimalt svarer til den eksisterende bebyggelse.

Ad G. Bygherrerens interesser går forud for naboerne

(henvendelserne nr. 18, 19, 21, 23, 25, 31, 32, 37, 39, 43, 44, 49, 50, 51, 54, 56, 64, 65, 68, 69, 70, 72, 73, 76, 77, 78, 80, 81, 82, 87, 92, 93, 96, 99, 100, 101, 102)

Det nævnes i henvendelserne, at det virker som om kommunen er i lommen på entreprenørerne og lader økonomiske interesser gå forud for ejere og lejeres interesser, hvilket allerede er sket ved at kommunen har givet lov til højere bygninger og nedrive bygninger, som skulle bevares. Tillæg til lokalplanen er alene til gavn for ejendomsinve-

storerne, som ønsker at bygge uden hensyntagen til bebyggelsesprocent og lokalområdet. Flere er imod, at man ændrer lokalplanen til gunst for grundejere og til ugunst for beboerne og mener, at kommunen skal tage hensyn til de mange, som har disponeret i tillid til den gældende lokalplan. Det nævnes, at det virker som om lokalplanens fine visioner er droppet til fordel for størst mulig indtjening, og der opfordres til at lokalplanen bliver fulgt på trods af pres fra udviklere, som kun fokuserer på kortsigtet indtjening. Det nævnes, at det virker som om tillæg 1 alene handler om at skabe størst mulig indtjening for investorerne, og at forvaltningen har lovet investorerne et og andet, som endnu ikke er politisk godkendt.

Forvaltningens bemærkninger

En lokalplan skal være båret af planlægningsmæssige hensyn. Planlægningsmæssige hensyn er samfundsmæssige og funktionelle hensyn, æstetiske og kulturhistoriske hensyn samt natur- og miljøhensyn.

Rent økonomiske hensyn – såvel privatøkonomiske som kommunaløkonomiske – er ikke relevante planlægningsmæssige hensyn. Hensynet til en bygherres økonomiske interesser kan således ikke indgå som begrundelse for udarbejdelse af en lokalplan.

Der henvises i øvrigt til forvaltningens bemærkninger under ad E. side 8.

Forvaltningen beklager, hvis mange naboer har indtryk af, at kommunen favoriserer bygherres interesser. Det er bestemt ikke tilfældet.

Ad H. Mangelfulde skyggediagrammer og tegningsmateriale (henvendelserne nr. 2, 70, 78 og 99)

Der spørges til om skyggediagrammerne tager højde for at grunden skal hæves 0,5 meter. Det nævnes, at Twister ikke er med på bebyggelsesplanen og tegningerne til lokalplantillægget, ligesom Twister i den oprindelige lokalplan stadig fremgår med 12 etager. Det nævnes, at materialet er så mangelfuldt, at det virker som om forvaltningen bevidst ønsker at skjule noget.

Forvaltningens bemærkninger

Skyggediagrammerne som fremgår af den supplerende høring tager højde for, at grunden skal hæves i størrelsesordenen 0,5 meter.

Twister ligger udenfor forslag til tillæg 1 og berøres derfor ikke af forslaget. Baggrunden for at Twister ikke fremgår af forslaget tegninger, som viser hele lokalplanens område er, at Twister ikke var færdigopført på tidspunktet for forslaget udarbejdelse primo 2014, og derfor ikke fremgik af de grundtegninger, som dannede grundlag for

forslagets tegninger. Det er således ikke en fejl, at Twister ikke fremgår af tegningerne til forslag til tillæg 1.

Lokalplantegningerne vil i den endelige lokalplan dog blive opdateret med aktuelle grundkort, hvoraf blandt andet Twister nu vil fremgå.

Den oprindelige lokalplan er vedlagt høringsmaterialet til orientering. Da Twister ligger udenfor tillægsområdet kan forvaltningen ikke ændre i lokalplanens angivelse af etageantal på Twister, uanset at der er meddelt dispensation i december 2011 til en forøgelse af etageantallet til 15 etager under forudsætning af, at den forudsatte højde på 45 meter ikke overskrides.

Øvrige emner

Som nævnt indeholder de indsendte henvendelser en række emner som ikke vedrører forslag til tillæg 1, men færdiggørelsen af området generelt.

Manglende etablering af grønne fællesarealer

Inden forvaltningen meddeler endelig ibrugtagning til en bebyggelse foretager en besigtigelse af, om friarealer knyttet til det konkrete byggeri er anlagt i overensstemmelse med den meddelte byggetilladelse. Pt. er der alene meddelt endelig ibrugtagningstilladelse til ét byggeri i området (der meddeles ikke endelig ibrugtagning til rækkehuse).

Trafiksikkerhed, herunder fortov på Krimsvej

Det har aldrig været planlagt at etablere fortov på Krimsvej, ligesom det heller ikke fremgår af helhedsplanen for området. Konkrete forespørgsler omkring trafiksikkerhed mv. kan rettes til forvaltningens Center for Trafik og Byliv.

Manglende fælleshuse

Efter lokalplanen skal der i forbindelse med nybyggeri opføres eller indrettes mindst 1 % af etagearealet til fællesanlæg for bebyggelsens beboere. Der kan fx være tale om fællesvaskeri, beboerlokaler, værksteder mv. Fællesanlæg kan være fælles for flere bebyggelser. Forvaltningen kan ikke kræve, at en vis andel skal indrettes til beboerlokaler.

P-pladser bliver private

I de konkrete byggetilladelser stilles der i henhold til lokalplanen krav om etablering af 1 p-plads pr. 100 m² etageareal. Den eller de som ejer p-pladserne har mulighed for at disponere over pladserne fx ved at give andre en brugsret. Eventuel betaling for at benytte disse pladser er et privatretligt anliggende.