



11-09-2014

Sagsnr.
2013-80704

Dokumentnr.
2013-80704-2

Sagsbehandler
Maria M. L. Nielsen

Notat om henvendelser modtaget i forbindelse med den offentlige høring af forslag til tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 425 'Krimsvvej'

Planforslaget har været i høring i perioden fra den 2. maj til den 2. juli 2014. Der er modtaget 37 indsigelser, hvoraf to efterfølgende er trukket tilbage og erstattet af nye indsigelser, og én indsigelse er indsendt efter høringsperiodens udløb. Oversigt over indsigelser opdelt på emner og indsigelserne fremgår af bilag 3.

FORSLAG TIL ÆNDRINGER

På baggrund af høringen foreslår forvaltningen, at der i tillæggets § 5 tilføjes et nyt stk. 2 og stk. 3. Endvidere foreslår forvaltningen, at tegning 3A og 5A samt skyggediagrammerne revideres. Baggrunden for ændringerne uddybes nedenfor. Ændringerne medfører ikke krav om supplerende høring.

Forslaget indebærer, at §5. *Bebyggelsens omfang og placering* får følgende ordlyd:

Stk. 1.

For lokalplantillæggets område gælder de på tegning nr. 5A viste byggefeltet med tilhørende etageantal.

Stk. 2.

For matr.nr. 1776 Sundbyøster, København gælder, at ny bebyggelse skal opføres i to etager samt evt. tagterrasse. Facadehøjden må maksimalt være 6,5 m samt evt. balustre om tagterrasse. På tagterrasse må der etableres et trappehus og opbevaringsrum, der samlet ikke overstiger 13 m². Trappehus og opbevaringsrum skal placeres med én side i lejlighedsskel og mindst 3 m tilbagetrukket fra begge facadekanter og fra gavl mod øst. Bygningshøjden inklusiv trappehus og opbevaringsrum må maksimalt være 9,2 m.

Stk. 3.

For matr.nr. 847a Sundbyøster, København gælder, at den sydlige eksisterende bebyggelse kan erstattes af nyt byggeri som i volumen og højde svarer til den eksisterende bebyggelse.

Tegning 3A og 5A foreslås ændret, så det sydlige byggefelt på matr.nr. 847a er i overensstemmelse med bebyggelsesplanen i lokalplan nr. 425 'Krimsvvej' og ny § 5, stk. 3.

Skyggediagrammer foreslås ændret, så de viser skyggevirkninger for den maksimalt muliggjorte bebyggelse, som beskrevet i ny stk. 2. Skyggediagrammerne vises med markering af trappehus og opbevaringsrum i hele bebyggelsens længde, da ny § 5, stk. 2 giver mulighed



for fleksibilitet i placering af trappehuset. I praksis vil skyggevirkningerne være mindre end det viste, da der vil være mellemrum mellem trappehusene.

En samlet oversigt over forslag til ændringer samt reviderede tegninger og skyggediagrammer fremgår af bilag 5.

Begrundelse for de foreslåede ændringer

§ 5, stk. 2

En stor del af indsigelserne er kritiske overfor muligheden for at bygge 10 m i højden på byggefeltet Krimsvej 15A og 15B (matr.nr. 1776), idet et rækkehus på op til 10 m vil give væsentlige skygge- og indbliksgener for naboerne.

Det foreslås på den baggrund, at facadehøjden fastsættes til maks. 6,5 m og bygningshøjden til maks. 9,2 m inklusiv evt. trappehus. Trappehuset skal tilbagetrækkes mindst 3 m fra facadekanten og gavl mod øst.

§ 5, stk. 3

Bygherre ønsker at fastholde de eksisterende byggefelter for matr. 847a, som angivet i lokalplan nr. 425, idet det eksisterende byggefelt vil muliggøre et evt. skole/institutionsbyggeri, som vil kræve et større volumen.

Forvaltningen er positiv overfor fastholdelsen af den oprindelige volumen og muligheden for en evt. skole/institution i det sydlige byggefelt på matr. 947a, dog kan det oprindelige nordlige byggefelt ikke fastholdes af hensyn til højhuset beliggende nord for matriklen, da dette er flyttet mod øst i forhold til den oprindelige bebyggelse. Forvaltningen foreslår derfor, at alene det eksisterende sydlige byggefelt fastholdes.

HENVENDELSER FRA MYNDIGHEDER OG ANDRE OFFENTLIGE INSTANSER

Københavns Museum (henvendelse nr. 9)

København Museum har ingen kommentarer.

HOFOR (henvendelse nr. 25)

HOFOR gør opmærksom på, at der er placeret en række varmforsyningsledninger på det påtænkte lokalplanområde, der skal respekteres, og at HOFOR gerne vil forsyne det fremtidige byggeri med fjernvarme.



HOFOR gør endvidere opmærksom på, at området i tillæg 3 til Københavns Kommunes Spildvandsplan 2008, er udlagt som separatkloakeret opland.

Forvaltningens bemærkninger

Grundejer er ansvarlig for hensyn til forsyningsledninger i forbindelse med opførelse af byggeri.

Metroselskabet (henvendelse nr. 12)

Metroselskabet har ingen bemærkninger til selve lokalplanforslaget.

Metroselskabet gør opmærksom på, at der på de servitutpålagte matrikler langs metroanlægget fortsat gennem Metroselskabet skal søges dispensation, før et konkret byggeprojekt påbegyndes.

Metroselskabet gør endvidere opmærksom på, at lokalplan nr. 425 har mulighed for delvis nedlæggelse af Krimsvvej, jf. § 4, stk. 3b og understreger, at Metroselskabet fortsat skal have adgang til gabionsvæg for inspektion og reparation.

Forvaltningens bemærkninger

De foreslåede ændringer får ingen betydning for Metroselskabet.

Energinet.dk (henvendelse nr. 5)

Energinet.dk, som ejer eltransmissionsnettet i området, har bemærket, at et areal nær ved 132 kV kablet langs Amager Strandvej ønskes udlagt til boligområde.

Energinet.dk oplyser, at sundhedsmyndighederne har defineret et forsigtighedsprincip i forhold til magnetfelter, som anvendes, når der bygges nye boliger eller institutioner for børn nær eksisterende højspændingsledninger. Energinet.dk ønsker forsigtighedsprincippet efterlevet ved plan- og anlægsarbejde og anbefaler, at der noteres en 10 meter zone i lokalplanen til nærmeste luftledning – en zone, der ikke må udstykkes til beboelse.

Forvaltningens bemærkninger

Tillægsområdet ligger udenfor 10 meter zonen.

Amager Øst Lokaludvalg (henvendelse nr. 21)

Amager Øst Lokaludvalg finder blandt andet, at høringsmaterialet er utilstrækkeligt og uoverskueligt, da det blandt andet ikke fremgår tydeligt, at en ændring fra 1 til 2 etager kan medføre et byggeri på op til 10 meter.



Lokaludvalget undrer sig endvidere over, at kommunen igen forsøger at dispensere fra en særdeles bearbejdet lokalplan.

Lokaludvalget finder endvidere ikke, at borgerinddragelsen har været tilstrækkelig, da de nuværende naboer til det påtænkte rækkehusbyggeri på matr. nr. 1776 ikke blev hørt i forbindelse med en forudgående naboorientering i 2013.

Lokaludvalget finder således ikke, at der er vægtige argumenter for de foreslåede ændringer og anbefaler, at Teknik- og Miljøudvalget afviser indstillingen.

Lokaludvalgets høringssvar er vedlagt referat af møde den 18. juni 2014 arrangeret af lokaludvalget om forslaget til tillæg nr. 1.

Forvaltningens bemærkninger

Skyggediagrammerne i forslaget viser det påtænkte rækkehusbyggeri i 6 meters højde og ikke det byggeri, som forslaget muliggør. Forvaltningen foreslår, at facadehøjden fastsættes til maks. 6,5 meter med mulighed for taghus, således at bygningshøjden maks. kan være 9,2 meter, se forslag til ny § 5, stk. 2 ovenfor. Forvaltningen foreslår endvidere, at skyggediagrammerne erstattes af nye skyggediagrammer, som viser det byggeri, som muliggøres i ny § 5, stk. 2. Skyggediagrammerne vises med markering af trappehus i hele bebyggelsens længde, da ny § 5, stk. 2 giver mulighed for fleksibilitet i placering af trappehuset. I praksis vil skyggevirkningerne være mindre end det viste, da der vil være mellemrum mellem trappehusene.

Den nævnte naboorientering i foråret 2013 omhandlede ændring af principielt placerede byggefelter. Naboorientering omhandlede ikke opførelse af bolig i stedet for erhverv på Krimsvej 15, da det kun kan ske ved et tillæg til lokalplanen og ikke ved dispensation. Naboorienteringen var således ikke en forudgående høring i forhold til forslaget til dette tillæg. Naboorienteringen om ændring af byggefelter blev sendt til de daværende naboer i overensstemmelse med planlovens § 20. De nuværende beboere i rækkehusene på Krimsvej 13 havde på tidspunktet for naboorienteringen ikke overtaget rækkehusene, som endnu ikke var opført, og var derfor ikke registreret som ejere, hvorfor de ikke modtog naboorienteringen.

Sundby Lokalråd (henvendelse nr. 28)

Sundby Lokalråd finder blandt andet ikke, at forvaltningen tager hensyn til borgernes inddragelse og medindflydelse på lokalplaner. Lokalrådet finder generelt, at der bygges for tæt og for højt alene for, at bygherrerne kan få flest mulige etagemeter på grundene.



Lokalrådet henviser til, at høringsmaterialet baserer sig på en naboorientering i 2013, hvor de nuværende naboer ikke blev hørt, og naboorienteringen derfor alene foregik mellem involverede parter.

Lokalrådet finder det ærgerligt, at beboerne ikke kan fæste lid til tidligere vedtagne lokalplaner, og at forvaltningen fremlægger forslag til lokalplaner på en måde, så de for borgerne negative ændringer forsøges skjult i materialet. Lokalrådet finder blandt andet, at det kun indirekte fremgår, at en ændring fra 1 til 2 etager kan medføre en bygningshøjde på op til 10 meter, at det ikke fremgår om bebyggelsesprocenten øges, samt at de gennemgående grønne strøg mellem Krimsvej og Amager Strandvej er forsvundet.

Lokalrådet foreslår, at udvalget indfører strammere regler for, hvordan forvaltningen udarbejder tillæg til lokalplaner.

Lokalrådet foreslår derfor, at Teknik- og Miljøudvalget afviser indstillingen, da lokalplanen i modsætning til forslaget til tillæg er præcis, da det udsendte materiale er uoverskueligt og utilstrækkeligt, og der ikke er vægtige argumenter for de foreslåede ændringer.

Forvaltningens bemærkninger

I forhold til inddragelse af borgerne har forvaltningen har været i dialog med Amager Øst Lokaludvalg og deltaget i et afholdt møde om forslaget den 18. juni 2014 arrangeret af lokaludvalget. Forvaltningen har vurderet, at forslaget til tillæg indeholder få ændringer, der er i tråd med lokalplanens formål, hvorfor forvaltningen ikke har afholdt et borgermøde. Borgermøder er ikke lovpligtige i modsætning til den afholdte høringsperiode.

Forvaltningen vurderer, at der er tale om relevante tiltag for at få bydelen færdigudviklet. De foreslåede ændringer med placering af rækkehuse overfor rækkehuse skal ses i sammenhæng med intentionen om at skabe en tryk bydel med mulighed for et godt naboskab, som også ses i det sydøstlige område af Krimsvejsområdet.

Det udsendte materiale indeholder efter forvaltningens opfattelse de relevante informationer med tilhørende kortmateriale, som er nødvendige for at kunne forholde sig til indholdet af det foreslåede tillæg, se dog forvaltningens bemærkning vedrørende skyggediagrammerne side 4. Det bemærkes, at bygningshøjder i lokalplan nr. 425 'Krimsvej' er angivet i etager og ikke i meter. Da der er tale om et tillæg til planen, har forvaltningen bibeholdt henvisningen til etager i stedet for meter, dog med præciseringen af højden i den foreslåede ny § 5, stk. 2. I nye lokalplaner angiver forvaltningen i dag bygningshøjde i meter, da eta-geangivelse er upræcis og kan være vanskelig at forholde sig til.



For så vidt angår naboorienteringen i 2013 henvises til forvaltningens bemærkninger til Amager Øst Lokaludvalgs høringssvar ovenfor.

Det bemærkes i øvrigt, at der ikke er ændringer i forhold til lokalplan nr. 425 'Krimvej' udover de foreslåede. Den maksimale bebyggelsesprocent og krav til friarealer er således uændrede, ligesom de gennemgående grønne strøg er opretholdt.

ANDRE HENVENDELSER

ELF Development (henvendelse nr. 34)

Bygherre, ELF Development, som ejer matr. 847a, 847c, 1776 og 4195 Sundbyøster, som alle er omfattet af det foreslåede tillæg, ønsker følgende ændringer:

1. *Mulighed for at nedrive bygninger på matr. 847a*

ELF oplyser blandt andet, at den eksisterende bygningsmasse er i meget dårlig stand og uisoleret, ligesom murværk og fundamenter er revnet. Der må forventes at være meget forurening på ejendommen, som ikke kan fjernes, hvis bygningsmassen bevares. Anlæggelse af tårn og p-kælder nødvendiggør under alle omstændigheder delvis nedrivning.

2. *Mulighed for at bevare byggefelter på matr. 847a*

ELF oplyser, at man har konkrete forhandlinger om flytning af eksisterende skole/institution. Byggefeltet ønskes derfor bevaret af hensyn til fleksibiliteten til at opføre bygninger på de oprindelige byggefelter.

3. *Lavere krav til friareal på matr. 847a*

Da den eksisterende skole har et meget lille friareal ønsker ELF, at friarealkrav konkret sidestilles med erhverv, idet friarealerne til bolig får byrum/boldbaner som vil kunne benyttes af skolen, ligesom skolegård vil kunne benyttes af beboerne om aftenen. ELF anfører, at områdets tilstødende friarealer – stranden – er langt ud over, hvad skoler/institutioner i bymæssig bebyggelse normalt har adgang til.

ELF ønsker desuden, at lokalplan nr. 425s mulighed for at indrette tagterrasser på erhvervs- og boligbebyggelse suppleres med mulighed for, at terrasserne kan medregnes til friareal uanset om der er tale om fælles eller private terrasser i lighed med private haver, idet manglen på friarealer betyder, at det med de nuværende krav er nærmest umuligt at tilvejebringe institutioner for områdets beboere.

4. *Fleksibilitet i placering af publikumsorienteret erhverv*

ELF ønsker fleksibel placering af publikumsorienteret service-



erhverv i stueetagerne, idet mangeårig erfaring med udlejning af lokaler til publikumsorienterede serviceerhverv viser, at en placering udenfor hovedfærdselsårer er problematisk. ELF ønsker på den baggrund ikke publikumsorienteret serviceerhverv i den vestlige længe af byggefeltet på matr. 4195. ELF opfordrer endvidere til en øget detailhandelsramme, da de oplever meget stor efterspørgsel på yderligere detailhandel i området.

5. *Justering af byggefelter*

ELF foreslår, at byggefelterne på side 13 og 14 (tegning 3A og 5A) i forslaget til tillæg justeres, så de svarer til bebyggelsesplanen på side 4 og skyggediagrammerne på side 6 i forslaget til tillæg. ELF foreslår endvidere, at byggefeltet for den eksisterende voksfabrik bevares med mulighed for nybyggeri i 10-15 meters højde (med undtagelse af højhuset i 12 etager).

Forvaltningens bemærkninger

Ad 1.

Bygningerne er forudsat bevaret i lokalplan nr. 425 'Krimsvvej', men der er ikke tale om bevaringsværdige bygninger. Den eksisterende bebyggelse har ingen væsentlig arkitektonisk eller bygningsmæssig værdi. Bebyggelsen er belastet af forurening og vil være vanskelig at genanvende, da den er meget sammensat og nedslidt. Bygningerne vil således kunne nedrives, hvis betingelserne herfor i øvrigt er opfyldt.

Ad 2.

ELF har i foråret 2013 fået dispensation til blandt andet renovering, nedrivning og påbygning af eksisterende bebyggelse på matr. 847a. ELF ønsker ikke længere at udnytte denne dispensation fuldt ud. Dispensationen var indarbejdet i forslaget til tillæg. Forvaltningen foreslår på den baggrund ny § 5, stk. 3 som muliggør, at den eksisterende sydlige bebyggelse på matriklen kan erstattes af nyt byggeri som i volumen og højde svarer til den eksisterende bebyggelse. Af hensyn til rummelighed omkring højhuset nord for matr. 847a kan ønsket om bibeholdelse af det oprindelige byggefelt i lokalplan nr. 425 i den nordlige del af matr. 847a ikke imødekommes.

Ad 3.

Friarealkravet på 50% og 100% i lokalplan nr. 425 til henholdsvis skole og institution kan ikke fraviges, uanset beliggenheden ved Amager Strand og mulighed for at en evt. skoles opholdsarealer kan benyttes af beboerne om aftenen. Fælles tagterrasser vil efter en konkret vurdering kunne medregnes til friarealer.



Ad 4.

Det fremgår af formålet til lokalplan nr. 425 samt anvendelsesbestemmelsen i lokalplanens § 3, stk. 2, at der omkring pladser/torve skal indrettes publikumsorienteret serviceerhverv, som caféer, restauranter, mindre butikker, kreative erhverv, gallerier, klubber, udstillings- og beboerlokaler. Placeringen af publikumsorienteret serviceerhverv omkring torve og pladser skal medvirke til at styrke bylivet inde i området. Den udpegede placering af publikumsorienterede serviceerhverv som fremgår af tegning nr. 3A kan derfor ikke fraviges. Det foreslåede tillæg er ikke til hinder for, at der derudover placeres publikumsorienteret serviceerhverv andre steder i området.

I forbindelse med behandlingen af forslag til Kommuneplan 2015 ultimo 2015 vil Borgerrepræsentationen tage stilling til, om der er grundlag for at udvide detailhandelsrammen for området. Der er ikke mulighed for på nuværende tidspunkt at meddele tilladelse til yderligere detailhandel i området.

Ad 5.

Bebyggelsesplanen som fremgår af nye tegninger 3A og 5A er justeret og de foreslåede nye skyggediagrammer viser den muliggjorte bebyggelse i ny § 5, stk. 2. De 2 byggefelter i den nordlige del af matr. 847a er bibeholdt af hensyn til rummeligheden omkring højhuset nord for matr. 847a. Den eksisterende sydlige bebyggelse på matr. 847a kan erstattes af nyt byggeri i volumen og højde svarer til den eksisterende bebyggelse, jf. den foreslåede nye § 5, stk. 3. Der er ikke mulighed for nybyggeri i 10-15 meters højde, da den eksisterende bebyggelse varierer fra ca. 7-12 meters højde.

Lærernes Pension

Lærernes Pension oplyser, at de ingen bemærkninger har til det foreliggende rækkehusprojekt, men kan ikke acceptere at tillægget muliggør en bebyggelse på op til 10 meter i højden.

Forvaltningens bemærkninger

Se begrundelse for ny § 5, stk. 2 på side 2.

De øvrige henvendelser er fra omkringboende naboer og andre borgere. (henvendelse nr. 1, 2, 3, 4, 6, 8, 10, 11, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 22, 23, 24, 26, 27, 29, 30, 32, 33, 35 og 36).

Emnerne i de enkelte henvendelser er skematisk oplistet i bilag 3.



Hovedsynspunkterne er:

1. Anvendelsen

11 henvendelser ønsker ikke, at anvendelsen for Krimsvvej 15 ændres fra erhverv til bolig (fleksibel anvendelse), idet al erhverv derved placeres langs Amager Strandvej i stedet for blandet i området som lokalplanen lægger op til.

Forvaltningens bemærkninger

Planen muliggør fleksibel placering af anvendelsen. Amager Strandvej 112 bliver en bebyggelse med blandet bolig og erhverv.

2. Udformningen af bebyggelsen på Krimsvvej 15A og 15B

21 henvendelser ønsker ikke en ekstra etage på byggeriet, og at det muliggøres at byggeriet kan blive op til 10 meter. I henvendelserne opfordres der til, at bygningshøjden reduceres af hensyn til skygge- og indbliksgener, og at der tages hensyn til de naboer som har købt ejendom i tiltro til den gældende lokalplan.

Forvaltningens bemærkninger

Se forslag til ny § 5, stk. 2 samt begrundelse herfor på side 1-2.

Det nye byggefelt er 10 meter dybt. Den oprindelige erhvervsbygning var ca. 16 meter dyb. Byggefeltet trækkes endvidere væk fra det nordlige skel, hvorfor ændringer i skyggegenerne er minimale. Der er tale om en tæt bymæssig bebyggelse, og afstanden mellem den kommende rækkehusbebyggelse og nabobebyggelsen er ikke mindre end andre steder i området, mere væsentlig større end ved andre nye rækkehusbebyggelser i byen, fx Radiorækkerne og Grøndalsvænge.

3. Skyggediagrammer

10 henvendelser anfører, at skyggediagrammerne er misvisende og vildledende, da de viser det påtænkte projekt og ikke det, som forslaget til tillæg muliggør.

Forvaltningens bemærkninger

Se forvaltningens bemærkninger side 4.

4. Ændring af lokalplanen

4 henvendelser ønsker at fastholde den eksisterende lokalplan blandt andet for at bibeholde den variation i diversitet og skalaspring som lokalplan nr. 425 'Krimsvvej' har fastlagt.

Forvaltningens bemærkninger

De foreslåede ændringer er med til at bibeholde variation og diversitet i området, idet de overordnede voluminer som helhed fastholdes.



5. Nabohøring ang. dispensationer for tillægsområdet i 2013

12 henvendelser anfører, at de nuværende naboer ikke blev inddraget i den forudgående høring i foråret 2013.

Forvaltningens bemærkninger

Naboorienteringen foretaget i foråret 2013 vedrørte andre forhold, se forvaltningens bemærkninger side 4.

En enkelt henvendelse finder det uhensigtsmæssigt med rækkehuse så tæt på centrum og ønsker i stedet højhuse i høj arkitektonisk kvalitet (henvendelse nr. 3). Der henvises til, at det er et blandet byområde med forskellige bygningstypologier.

Der er endvidere modtaget en indsigelse efter høringsperiodens udløb (henvendelse nr. 37). Indsigelsen vedrører primært ELF's ønske om at bygge i op til 15 meter på matr. 847a. Der henvises i den forbindelse til forvaltningens bemærkninger side 8 under Ad 5.