



## **Notat om henvendelser modtaget i forbindelse med den supplerende høring af skyggediagrammer til tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 425 'Krimsvvej'**

Skyggediagrammerne har været i høring i perioden fra den 1. oktober til den 16. oktober 2014. Der er modtaget 19 indsigelser i alt. Tre af dem er fra henholdsvis HOFOR, Amager Øst Lokaludvalg og Lærernes Pension. De øvrige 16 er fra beboere på Krimsvvej 13.

20-10-2014

Sagsnr.  
2013-80704

Dokumentnr.  
2013-80704-12

Sagsbehandler  
Maria M. L. Nielsen

### **HENVENDELSER FRA MYNDIGHEDER OG ANDRE OFFENTLIGE INSTANSER**

**HOFOR** (henvendelse nr. 1)  
HOFOR har ingen bemærkninger

**Amager Øst Lokaludvalg** (henvendelse nr. 5)  
Amager Øst Lokaludvalg finder det positivt, at den nye § 5 stk. 2, præciserer omfanget af rækkehusbyggeriet, så tillægget er lettere for borgerne at gennemskue. Dog ønsker udvalget at fastholde sit høringssvar af den 26. juni 2014 med afvisning af indstillingen grundet, at udvalget stadig ikke finder nogen vægtige argumenter for tillæggets grundlag og henviser til at den gældende lokalplan er præcis, og at der ikke har været tilstrækkelig grad af borgerinddragelse jf. den tidligere nævnte naboorientering i foråret 2013.

#### *Forvaltningens bemærkninger*

Forvaltningen finder det positivt, at lokaludvalget synes, at indholdet er blevet præciseret og forståeligt. Med hensyn til den omtalte naboorientering gør forvaltningen opmærksom på, at den ikke omhandlede fleksibel placering af anvendelsen men udelukkende dispensationsforhold som fx ændring af de placerede byggefelter for at få en god helhedsplan for området. Dispensation til blandt andet ny placering af byggefelterne blev godkendt af Teknik- og Miljøudvalget på TMU-mødet d. 15. april 2013. 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 Krimsvvej 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.

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

#### **Byplan Indre**

Njalsgade 13  
Postboks 348  
2300 København S

Telefon  
3366 1362

E-mail  
ariani@tmf.kk.dk

EAN nummer  
5798009493149

om at skabe en tryk bydel med mulighed for et godt naboskab, som også ses i det sydøstlige område af Krimsvejområdet.

## **ANDRE HENVENDELSER**

### **Lærernes Pension** (henvendelse nr. 4)

Lærernes Pension har tidligere accepteret det forslag, som var rækkehuse i to etager med sadeltag med en maksimal højde på 8,5 m. Den ændrede tagform med mulighed for tagterrace og en bygningshøjde på 9,2 m er de ikke indstillet på at acceptere i det, de finder, at trappehusene og opbevaringsrummene vil virke for dominerende i forhold til de omkringliggende bygninger samt give frit udsyn til deres lejligheder.

### *Forvaltningens bemærkninger*

Den gældende bestemmelse for rækkehuse i lokalplan nr. 425 beskriver ikke formen på rækkehusene. Det er op til den enkelte grundejer. Præcisionen af formen i den foreslåede nye § 5 stk. 2 er dels for at fastholde den arkitektoniske egenart af rækkehuse i området dels for at fastsætte højden, idet den eksisterende lokalplan ikke fastlægger etagehøjder. Det vil sige, at en etage i princippet kan varierer fra 2,5 m til fx 10 m.

Bydelen vil, når den er færdigudbygget, bestå af ni højhuse og varieret byggeri med 1 til 7 etager. Da der er tale om en bymæssig tæt by, vil det ikke være muligt helt at undgå indblik.

## **ØVRIGE HENVENDELSER**

De øvrige henvendelser er fra beboere på Krimsvej 16 (henvendelse nr. 2, 3, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17,18,19).

Henvendelsernes synspunkter er:

- modstand overfor fleksibel placering af anvendelsen og ønsket om at fastholde nuværende placering.
- modstand overfor ændringen af den del af byggefeltet på Krimsvej 15, som øges fra én til to etager, da de finder, at det giver for store indblik- og skyggegener som forringer privatlivet, boligkvaliteten og havernes vækstvilkår.

Der er en skeptisk undren over, at en så forholdsvis ny lokalplan allerede behøves ændret. Der peges på, at man har købt ny bolig i forventningen om at, dét, der står i gældende lokalplan, kan man forvente vil komme til at ske. Enkelte skriver, at det er vurderet, at ændringsforslaget vil medføre et mindre tab af ejendomsværdi. En enkelt beboer er positiv overfor naboer i form af boliger.

## **Henvendelse nr. 2**

Indsigere finder, at forskellen mellem ét- og toetages rækkehuse ikke er tilstrækkeligt belyst, så man kan se, hvor stor forskellen og dermed skyggegenerne vil være. At de nu er i mod ændringen fra erhverv til privat bolig, da det ikke fremgik af salgsmaterialet. At det nye byggeri vil ligge for tæt på deres bolig og give indbliksgener. At de ikke blev hørt i den omtalte naboorientering. At man skal kunne stole på en så forholdsvis ny lokalplan, som den gældende der er fra 2009.

### *Forvaltningens bemærkninger*

Skyggediagrammerne, udsendt i den supplerende høring, illustrerer forskellen mellem det først påtænkte rækkehus fra første høring, og dét, som grundejer nu ønsker at opføre jf. tillæggets § 5 stk. 2. Byggefeltet på Krimsvej 15 A og B er flyttet længere væk fra nabogrunden til Krimsvej 15. Kommunen har ingen indflydelse på, hvad grundejere skriver i deres salgsmateriale. Det er et privat retsligt anliggende. Byudvikling er en dynamisk størrelse, hvorfor det nogle gange er nødvendigt at regulere lokalplaner for at færdiggøre et byområde.

## **Henvendelse nr. 3**

Indsiger finder, at skyggediagrammerne netop viser, hvor stor en gene rækkehuse i to etager med trappehus og opbevaringsrum vil have i stedet for et rækkehus i én etage, hvorfor de er i mod den del af byggefeltet, som øges fra én etage til to etager. At der vil blive indbliksgener. At der ikke står noget om, hvordan rækværket vil se ud, og om det vil kaste skygge samt give indkig.

### *Forvaltningens bemærkninger*

Se forvaltningens bemærkninger til henvendelse 2 og 4.

Skyggediagrammerne viser bebyggelsen med trappehus og opbevaringsrum i hele bebyggelsens længde, da bestemmelsen giver mulighed for fleksibilitet i placering af trappehuset. I praksis vil skyggevirkningerne være mindre end det viste, da der vil være mellemrum mellem trappehusene. Ved jævndøgn vil de tilhørende friarealer til rækkehusene nord for Krimsvej 15 A og B få skyggegener i op til halvdelen af arealet mellem kl. 9 og 15. Ved midsommer rammer skyggen ikke ejendommen.

Da der er tale om en tæt by med alt fra højhuse til karréer og rækkehuse, vil der uundgåeligt være både indbliksgener og skyggevirkninger uanset, hvor man bor i området. Der er taget højde for rækværket i § 5 stk. 2, i det værn skal opføres som balustre.

## **Henvendelse nr. 6**

Indsiger er i mod ændringen fra erhverv til privat bolig, da det ikke fremgik af salgsmaterialet. At man skal kunne stole på, at en så forholdsvis ny lokalplan, som den gældende fra 2009, er god nok i sin

nuværende udgave og ikke allerede behøves ændret. At to etager rækkehuse vil give øget indbliksgener og tage himmelkig.

*Forvaltningens bemærkninger*

Se forvaltningens bemærkninger til henvendelse nr. 2 og 3.

**Henvendelse nr. 7**

At man skal kunne stole på, at en så forholdsvis ny lokalplan, som den gældende fra 2009, er god nok i sin nuværende udgave og ikke allerede behøves ændret. At to etager rækkehuse vil give indbliksgener og forringe bolig- og livskvalitet. Vil ikke acceptere rækkehuse i mere end 6 meters højde og uden tagterrasse.

*Forvaltningens bemærkninger*

Se forvaltningens bemærkninger til henvendelse nr. 2, 3 og 4

**Henvendelse nr. 8**

Indsiger finder, at to etager plus taghus medfører skyggegener i deres have særligt om foråret og efteråret, hvor solen er eftertragtet. At to etager rækkehuse vil give øget indbliksgener.

*Forvaltningens bemærkninger*

Se forvaltningens bemærkninger til henvendelse nr. 2 og 3.

**Henvendelse nr. 9**

Indsiger finder ikke, at det fremgår af høringsbrevet, hvorvidt det er muligt at anlægge terrasse mod nord, og mener, at der står, at trappehuset skal være et opbevaringsrum og spørger til, hvilke krav der stilles til et opbevaringsrum. Indsiger fastholder, at de er i mod ændring af lokalplanen, i det en ekstra etage vil medføre skygge- og indbliksgener. At man skal kunne stole på, at en så forholdsvis ny lokalplan, som den gældende fra 2009, er god nok i sin nuværende udgave og ikke allerede behøves ændret. At skyggediagrammerne kun er lavet for marts måned. At ejendomsværdien vurderes at ville falde med 10 pct. jf. en ejendomsmæglers vurdering.

*Forvaltningens bemærkninger*

Se forvaltningens bemærkninger til henvendelse nr. 2, 3 og 4.

Skyggediagrammerne, udsendt i den supplerende høring, viser forskellen mellem det påtænkte rækkehus fra første høring, og dét, som grundejer ønsker at opføre jf. tillæggets § 5 stk. 2, både for marts og juni måned.

**Henvendelse nr. 10**

Indsiger påpeger, at man på beboermødet afholdt af Amager Øst lokaludvalg med deltagelse af kommunen og bygherre, talte om en maksimal bygningshøjde på hhv. 6 og 9 meter og ikke 6,5 m og 9,2 m.

At høringen ikke tager højde for indbliksgenerne for de beboer, der bliver berørt af den ekstra etage.

Indsiger har bedt om aktindsigt i korrespondancen mellem forvaltningen og bygherre vedr. opførelsen af Krimsvej 15 og har her undret sig over et notat af den 4. marts 2013, hvor forvaltningen kommenterer på bygherres ønske om dispensation til, at placere boliger på Krimsvej 15, som er udlagt til erhverv i lokalplan nr. 425, for så at placere erhvervsandelen andets sted.

#### *Forvaltningens bemærkninger*

Se forvaltningens bemærkninger til henvendelse nr. 2, 3, 4 og 5. Notat af 4. marts er en afgørelse, der fortæller bygherre, at der ikke kan dispenseres fra anvendelsen, bolig og erhverv. Forvaltningen svarer, at den foretagne fordeling af boliger og erhverv anses for et princip i lokalplanen, som der ikke kan meddeles dispensation fra. Bygherre oplyser ikke, hvor erhvervsdelen tænkes placeret eller anmoder om en dispensation til placering af erhverv, hvor der er planlagt opført bolig, hvorfor forvaltningen skriver: '*Det betyder, at der ikke kan gives dispensation til at indrette boliger på ejendommen Krimsvej 13B, selvom der evt. opføres/indrettes erhverv andetsteds i kvarteret*'.

#### **Henvendelse nr. 11**

Indsiger finder, at det er kritisabelt, at man ændrer en så ny lokalplan så sent i byggefasen. Der sættes spørgsmålstejn ved, om man kan regne med kommunens fremlagte lokalplaner fremover. Indsiger mener, at ændringerne kun handler om, at bygherre skal tjene flere penge, og at bygherre nærmest kan bygge efter devisen 'det er bedre at bede om tilgivelse end tilladelse'

#### *Forvaltningens bemærkninger*

Se forvaltningens bemærkninger til henvendelse nr. 4 og 5.

#### **Henvendelse nr. 12**

Indsiger er imod to etagers rækkehuse med de indbliksgener og skyggeeffekter, som de måtte give i forhold til privatlivet og til havens vækstvilkår.

#### *Forvaltningens bemærkninger*

Se forvaltningens bemærkninger til henvendelse nr. 3 og 4.

#### **Henvendelse nr. 13**

Indsigere fastholder sin forrige indsigelse fra den offentlige høringsperiode. Fremhæver, at det nye ændringsforslag stadig er en forringelse af deres bolig- og livskvalitet. Indsigere ønsker, at den gamle lokalplan fortsat skal gælde, så blandingen af bolig og erhverv bibeholdes, og at Krimsvej ikke bliver en parkeringsvej. At der generelt bliver grønt i området for at klimasikre og gøre det til et

attraktivt sted at bo. At kommunen er sig sit ansvar bevidst og kan se udover de misvisende tegninger og misinformation, som forvaltningen først efter massive borgerhenvendelser valgte at droppe.

*Forvaltningens bemærkninger*

Tillægget muliggør fleksibel placering af bolig og erhverv på alle byggefeltet i tillægget. Det er op til den enkelte grundejer, hvorledes dette placeres. Tillægget fastholder den erhvervsandel, som er på ejendommene. Efter forvaltningens vurdering er der således fortsat tale om blandet bolig og erhverv, uanset at der i tillægsområdet gives mulighed for fleksibel placering.

Krimsvej er i lokalplanen forudsat som en lukket vej med parkering. Ved udarbejdelse af helhedsplanen for området er der indarbejdet grønne lommer på Krimsvej ud for hver tværvej. Helhedsplanen beskriver også, hvor der skal være grønt. Afledning af regnvand sker indenfor den enkelte ejendom.

**Henvendelse nr. 14**

Indsiger er imod to etager rækkehuse med de indbliksgener og skyggevirksomheder, som de måtte give i forhold til privatlivet og til havens vækstvilkår.

*Forvaltningens bemærkninger*

Se forvaltningens bemærkninger til henvendelse nr. 3.

**Henvendelse nr. 15**

Indsiger finder det ikke rimeligt, at man ændrer i en lokalplan, nu hvor en hel række børnefamilier har købt deres boliger baseret på nogle dagslysforhold, der allerede et år efter indflytning lægges op til at ændres markant. Indsiger fremhæver, at lokalplanen bør sikre borgernes mulighed for at læse et nyt byområde, før det er opført, så man tør købe en bolig i et netop sådant sted.

*Forvaltningens bemærkninger*

Se forvaltningens bemærkninger til henvendelse nr. 2, 4 og 5.

**Henvendelse nr. 16**

Indsiger er imod 2,5 etager rækkehuse, men har ikke noget i mod at der bygges boliger på Krimsvej 15.

*Forvaltningens bemærkninger*

Se forvaltningens bemærkninger til henvendelse nr. 4.

**Henvendelse nr. 17**

Indsiger er imod to etagers rækkehuse med taghus. Foreslår et kompromis, der hedder to etager med fladt tag i stedet for.

*Forvaltningens bemærkninger*

Se forvaltningens bemærkninger til henvendelse nr. 4.

**Henvendelse nr. 18**

Indsiger er imod højden på to etagers rækkehusene med taghus og tagterrace, da det vil give indbliksgener og skyggevirksomheder, hvilket vil forringe naboernes mulighed for privatliv. Frygter fald i ejendomsværdi. Håber på et fair kompromis.

*Forvaltningens bemærkninger*

Se forvaltningens bemærkninger til henvendelse nr. 2, 3 og 4.

Skyggediagrammerne, som er udsendt i den supplerende høring, viser forskellen mellem det påtænkte rækkehus fra første høring, og dét, som grundejer ønsker at opføre jf. tillæggets § 5 stk. 2.

**Henvendelse nr. 19**

Indsiger finder, at skyggediagrammerne er stærkt misvisende, bl.a. fordi de kun viser den maksimale skyggepåvirkning af den nye bestemmelse og ikke af den bygning, som er muliggjort i lokalplan nr. 425. Ser det som en indskrænkning af privatlivet, da naboer vil kunne kigge ned i deres have. Føler sig snydt af salgsmaterialet. Købt rækkehus pga. at nabobygning var en ét-etages erhvervsejendom.

*Forvaltningens bemærkninger*

Se forvaltningens bemærkninger til henvendelse nr. 2, 3 og 4.

Skyggediagrammerne, som er udsendt i den supplerende høring, viser forskellen mellem det påtænkte rækkehus fra første høring, og dét, som grundejer ønsker at opføre jf. tillæggets § 5 stk. 2.