Bilag 5

SVAR PÅ HENVENDELSER FRA HØRING

FORSLAG TIL LOKALPLAN ØRESUNDSVEJ 21

Nedenfor er høringssvar kort refereret og besvaret af forvaltningen. Der er modtaget 16 henvendelser i høringsperioden fra den 17. april 2024 til den 12. juni 2024. Henvendelserne kan ses i bilag 4 Henvendelser modtaget i høringsperioden.

Forvaltningen foreslår ikke ændringer til lokalplanforslaget på baggrund af høringen, men vil foretage en række mindre redaktionelle rettelser.

Emner i henvendelserne
Henvendelserne er besvaret efter emne.
"(3)" tal i parentes angiver, hvor mange der har henvendt sig om emnet.
"(O)" angiver, at en offentlig instans har henvendt sig om emnet.
"(LU)" angiver, at et lokaludvalg har henvendt sig om emnet.

FORSLAG TIL LOKALPLAN ØRESUNDSVEJ 21 Fejl! Bogmærke er ikke defineret.

Anvendelse 1
(5) Anvendelse af forhuset ved vedtagelse af lokalplan 1

Bevaringsværdige bygninger 2
(9, LU) Positivt at forhuset bevares 2
(7, LU) Negativt at forhuset bevares 2

Andre emner 3
(2) Baghusene 3
(1) Planlovens § 49 3

Anvendelse

(5) Anvendelse af forhuset ved vedtagelse af lokalplan

Henvendelser 4, 7, 8, 14 og 15

Fire henvendelser har kommentarer til anvendelse af forhuset ved en bevaring. Henvendelse nr. 4, 8, 14 og 15 ønsker et museum eller en lokalhistoriskforening i huset. Henvendelse nr. 7 ser gerne, at huset anvendes til butik lignende Herolds Varehus eller til almennyttigt/socialt formål, foreningslokale eller lignende.

Henvendelse nr. 15 ønsker ikke supermarkeder, restaurationer eller bodegaer grundet støj, tung trafik og forurening, og at der er indkøbsmuligheder, restauranter og lignende i området allerede.

Forvaltningens svar
Forvaltningen har i lokalplanforslaget muliggjort en vifte af anvendelsesmuligheder, som vurderes værende forenelige med forhusets historiske anvendelse. Det er foreslået, at mindst 60 % af stueetagen skal være publikumsorienteret serviceerhverv. Publikumsorienteret serviceerhverv kan være butikker, restauranter og lignende. Besøg i den pågældende virksomhedstype vil i almindelighed indgå i de fleste menneskers dagligdag, hvilket medvirker til at betegne den som publikumsorienteret.

Lokalplanforslaget hindrer ikke dagligvarebutikker på matriklen, men Kommuneplan 2019 har detaljerede og differentierede bestemmelser om planlægning til butiksformål. Med den nuværende koncentration af dagligvarebutikker i området og qua forhusets arealstørrelse vil anvendelse til dagligvarebutikker højst sandsynligt ikke kunne indrettes på matriklen.

Bevaringsværdige bygninger

(9, LU) Positivt at forhuset bevares
Henvendelse 2, 3, 4, 6, 7, 10, 13, 14 og 15

Dele af Amager Øst Lokaludvalg bakker op om, at forhuset bevares grundet den kulturhistoriske værdi for borgerne på Amager.

Ni henvendelser vil bevare forhuset, da de mener, at det er bevaringsværdigt. Forhuset har været et vartegn for flere generationer. Det er vigtigt og af historisk betydning, at der stadig findes huse i Sundby med det oprindelige landsbypræg. Der udtrykkes bekymring for, at kvarteret mister sin sjæl, hvis de gamle huse forsvinder og udskiftes af høje lejlighedsbyggerier og at der efterhånden ikke findes mange af de gamle bevaringsværdige huse tilbage i Sundbyøster. Der udtrykkes ønske om, at forhuset skal restaureres i samme stil som den eksisterende bygning.

Forvaltningens svar
Henvendelsen er taget til efterretning.

(7, LU) Negativt at forhuset bevares
Henvendelse 5, 8, 9, 11, 12, 13 og 16

Dele af Amager Øst Lokaludvalg bakker ikke op om, at forhuset bevares. Forhuset er i meget dårlig stand, og der drives ikke længere butik.

Det bemærkes, at hvis der gives tilladelse til nedrivning, bør der stilles krav til, at en evt. fortætning på matriklen sker med stor arkitektonisk værdi og med respekt for det øvrige område og bebyggelse.

Syv henvendelser mener ikke, at forhuset er bevaringsværdigt. Bygningen er forfalden, og en restaurering af bygningen vil være enormt omkostningstungt. Desuden er husets funktion ophørt, og skiltningen, der giver minder om den historiske funktion, er væk.

Ejeren af ejendommen mener, at det er en nedrivningsparat ejendom. Ejendommens udvendige og indvendige stand er ikke egnet til anvendelse uden en udskiftning af de bygningsdele, som en bevarende lokalplan vil skulle bevare.

Forvaltningens svar
Teknik- og Miljøudvalg besluttede den 8. maj 2023 at nedlægge et § 14-forbud med henblik på at udarbejde en lokalplan for at bevare forhuset som vidnesbyrd om det historiske Sundbyøster.

Forvaltningen har vurderet, at forhuset har en vigtig kulturhistorisk betydning for området. Forvaltningen kan oplyse, at forhuset ikke fredes, men udpeges som bevaringsværdigt i lokalplanforslaget.

Andre emner

(2) Baghusene
Henvendelse 15 og 8

To henvendelser omhandler et ønske om en redegørelse for baghusets bevaringsværdi. Ejendommens baghus er ikke udpeget som bevaringsværdigt i lokalplanforslaget og bliver ikke nævnt i lokalplanforslaget. Der udtrykkes bekymring for, om lokalplanforslaget tager højde for tilstødende gårdhave og legeplads, herunder fx manglende lysindfald ved nedrivning af baghuset.

Forvaltningens svar
Forvaltningen fastlægger i lokalplanforslaget ikke bestemmelser for baghusene på matriklen. Det er forhuset, der er markant i bybilledet. Forhuset har en kulturhistorisk værdi på baggrund af tiden med Herolds Varehus og som rest af landsbyen Sundbyøster. Baghuset har en SAVE-værdi på 7 (lav bevaringsvurdering). Lokalplanforslaget forhindrer ikke renovering, nedrivning eller lignende af baghuset. Der vil ved en eventuel byggesag for baghusene blive stillet krav om at overholde bygningsreglementet. Der er ikke handlepligt i en lokalplan, hvilket betyder, at en lokalplan ikke i sig selv kan sikre nedrivning eller opførsel af byggeri. Dette vil kræve en efterfølgende ansøgning fra grundejer.

(1) Planlovens § 49
Henvendelse 16

Ejer af ejendommen oplyser, at de ved vedtagelse at lokalplanen vil fremsætte krav om ekspropriationserstatning efter planlovens § 49 over for Københavns Kommune, da istandsættelse af ejendommen vil være forbundet med uforholdsmæssigt dyre omkostninger.

Forvaltningens svar
Vedtagelsen af en bevarende lokalplan udløser ikke i sig selv krav om kommunens overtagelse af en ejendom, men ifølge planlovens § 49 kan kommunen ved afslag på ansøgning om nedrivning blive forpligtet til at overtage en ejendom. Det er en forudsætning for overtagelsespligten, at lokalplanens bevarende bestemmelser om nedrivningsforbud udløser en væsentlig forringet afkastningsgrad i forhold til ejendomme med lignende beliggenhed og benyttelse, som ikke er omfattet af et nedrivningsforbud. Der vil således skulle foretages en konkret vurdering af, om det er tilfældet. En udpegning af en bygning som bevaringsværdig omhandler alene bygningens ydre. Lokalplaner kan fastlægge, at bevaringsværdige bygninger ikke må ændres, ombygges eller rives ned uden tilladelse i form af en dispensation fra lokalplanen, jf. planlovens § 15, stk. 14.