



02-01-2017

Sagsnr.
2017-0005395

Dokumentnr.
2017-0005395-12

Sagsbehandler
Merete Andersen

Bilag 9 Notat om henvendelser modtaget til den supplerende høring – lokalplanforlag Ved Amagerbanen Syd.

Forvaltningens forslag til væsentlige ændringer i lokalplanforslaget har været i supplerende høring i perioden 1. til 22. december 2016.

Der er modtaget 22 henvendelser, jf. bilag 8 "Henvendelser modtaget i den supplerende høringsperiode".

Resumé af de modtagne henvendelser med forvaltningens bemærkninger fremgår herunder.

Ændringer i lokalplanen

Forvaltningens samlede forslag til ændringer på baggrund af henvendelser modtaget i den offentlige høringsperiode og til den supplerende høring fremgår af bilag 10 og 11.

Henvendelser fra myndigheder og andre offentlige instanser **Amager Øst Lokaludvalg** (henvendelse nr. 12)

Lokaludvalget har genfremsendt høringssvaret som lokaludvalget fremsendte i forbindelse med den oprindelige offentlige høring.

Forvaltningens bemærkninger

Se forvaltningens bemærkninger til høringssvaret på side 1 i bilag 6, "Notat om henvendelser modtaget i den offentlige høringsperiode".

HOFOR Spildevand København A/S (henvendelse nr. 13)

HOFORs bemærkninger skal ses i sammenhæng med HOFORs tidligere indsendte bemærkninger til lokalplanforslaget, jf. bilag 6. Af hensyn til HOFORs forsyningsledninger i området foreslår HOFOR præcisering af § 6, stk. 2 og en kommentar til § 8, stk. 7, litra e samt præcisering af tegning nr. 10 og 11 om henholdsvis byrum D og kantzoner.

Forvaltningens bemærkninger

Forvaltningen foreslår, at HOFORs forslag til præciseringer indarbejdes i bestemmelser og tegninger, se nærmere i bilag 10 og 11 med forvaltningens forslag til ændringer.

Københavns Museum (henvendelse nr. 19)

Museet bemærker med tilfredshed, at museets forslag om, at de bevaringsværdige bygninger indarbejdes i formålsbestemmelse er indarbejdet i forslaget til ændringer. Museet har ingen bemærkninger derudover.

Byplan Indre

Njalsgade 13
Postboks 348
2300 København S

Telefon
3366 1320

E-mail
C60Q@tmf.kk.dk

EAN nummer
5798009493149

Forvaltningens bemærkninger

Forvaltningen har ikke yderligere bemærkninger.

Teknik- og Miljøforvaltningen, Klimaenheden (henvendelse nr. 14)

Klimaenheden har ikke yderligere bemærkninger i forhold til affaldsforholdene.

Forvaltningens bemærkninger

Forvaltningen har ikke yderligere bemærkninger.

Andre henvendelser

Henvendelser fra borgere

Forvaltningen har modtaget hørings svar fra 12 borgere samt ejendommen Lergravsvej 57-63 (henvendelse nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10-10A-B, 11, 17 og 22)

Henvendelserne omhandler følgende emner:

- A. Trafik fra Amager Strandvej og modstand mod udvidelse
- B. Reducering af bygningshøjde
- C. Øget befolkningstæthed
- D. For få p-pladser
- F. Placering af skole
- G. Flere fritidsfaciliteter
- H. Bevaring af eksisterende træer og beplantning

Ad A. Øget trafik fra Amager Strandvej og modstand mod udvidelse

(henvendelse nr. 1, 2, 3, 6, 7, 10-10A og 17)

Det fremgår blandt andet af henvendelserne, at det i forvejen er svært at krydse Amager Strandvej, og at der køres stærkt og er rigelig trafik allerede nu. Der ønskes ikke en udvidelse af Amager Strandvej til 4 spor, da der er tale om et grønt rekreativt område som bruges flittigt af både børn, ældre og familier, og adgangen til strandparken bliver besværlig og farefuld. Der spørges til hvilke forhold, der kan gøre udvidelse af Amager Strandvej aktuel.

Forvaltningens bemærkninger

Der er ingen aktuelle planer om at ændre Amager Strandvej til en 4-sporet vej. De foreslåede vejudvidelseslinjer er alene fastlagt for at friholde arealet for bygninger og så der er mulighed herfor, hvis det en gang skulle blive aktuelt. I forbindelse med lokalplanforslaget er det foreslået at omlægge Amager Strandvej ud for lokalplanområdet, og etablere et parkeringsspor med træer, svingbaner samt bedre krydsningsmuligheder. Der henvises i øvrigt til forvaltningens bemærkninger til F i bilag 6.

Amager Strandvej indgår i trafikforsyningen af den nordøstlige del af Amager. Det kan blive relevant at overveje en udvidelse af Amager

Strandvej i forbindelse med en eventuel østlig omfartsvej med et tilslutningsanlæg, der leder trafik til og fra omfartsvejen og/eller, når større dele af de nordlige byudviklingsområder på sigt skal trafikforsynes.

Ad B. Reducering af bygningshøjde

(henvendelse nr. 1, 2, 3, 4, 5, 8, 9, 17 og 22)

Det fremgår blandt andet af henvendelserne, at der ikke ønskes højhuse, at byggehøjden ønskes reduceret, og at det fortsat er muligt at bygge i 6-7 etager mod syd, uanset de mange henvendelser herom i den offentlige høring. Det foreslås, at højderne flyttes ind i lokalplanområdet, og at der kan bygges i maksimalt 4 etager. Det foreslås endvidere, at der af hensyn til ejendommen Lergravsvej 57-63s facade mod øst alene må opføres bebyggelse i højst 2 etager ud mod stien i forlængelse af Lergravsvej. Der spørges til hvorfor byggehøjden nedsættes mod nord, hvor der ikke boliger omkring. Der stilles forslag om, at den maksimale byggehøjde generelt sænkes fra 24 m til 18 m for at sikre lys, luft og udsyn. Det fremgår endvidere, at muligheden for at bygge i op til 7 etager mod syd vil ødelægge den vigtige rekreative tragt som stien i forlængelse af Lergravsvej og havneområdet i fortsættelse heraf udgør og i stedet skabe en barriere mod de åbne arealer.

Forvaltningens bemærkninger

Der henvises til forvaltningens bemærkninger til henvendelse nr. 49 og under A i bilag 6 samt forvaltningens forslag til ændring af de maksimale etagehøjder i bilag 11.

I forhold til Lergravsvej 57-73 bemærkes, at der ikke er placeret byggefelter umiddelbart overfor ejendommen. Stien i forlængelse af Lergravsvej vil – sammen med lokalplanforslagets muliggjorte grønne kiler – fortsat udgøre en forbindelse fra byen mod vandet.

Ad C. Øget befolkningstæthed

(henvendelse nr. 4 og 5)

Det fremgår blandt andet af henvendelserne, at kommunen i forvejen har øget befolkningstætheden betragteligt, hvilket har givet trængsel i forhold til trafik, parkering og trængsel i Metroen.

Forvaltningens bemærkninger

Der henvises til forvaltningens bemærkninger under B i bilag 6.

Ad D. For få p-pladser

(henvendelse nr. 4 og 8)

Indsigerne mener blandt andet, at kommunen ikke skal diktere, at københavnere skal have delebil eller slet ingen bil, og at antallet af p-pladser pr. m² bør sættes op.

Forvaltningens bemærkninger

Der henvises til forvaltningens bemærkninger under G i bilag 6.

Ad F. Placering af skole

(henvendelse nr. 10A-B, 11, 17)

Henvendelserne efterlyser blandt andet en bedre plan for placering af skole og daginstitutioner samt kritik af, at der ikke er sat plads af til en skole, så en skole ender med at ligge yderst i området.

Henvendelserne indeholder endvidere en opfordring til, at skoler og daginstitutioner placeres vest for Amager Strandvej af hensyn til sikker skolevej samt de forurenede grunde og nærheden til risikovirkningerne øst for Amager Strandvej.

Forvaltningens bemærkninger

Der har tidligt været dialog med grundejerne om at placere en skole i lokalplanområdet, men det har ikke været muligt at opnå enighed med grundejerne herom. Børne- og Ungdomsforvaltningen og Økonomiforvaltningen arbejder derfor på placering af en skole andetsteds på Nordøstamager. Der henvises i øvrigt til forvaltningens bemærkninger under I i bilag 6.

Ad G. Flere fritidsfaciliteter

(henvendelse nr. 11)

Det fremgår blandt andet af henvendelsen, at Kløvermarken ikke kan opsuge flere borgeres fritidsaktiviteter, og at lokalplanområdet bør være selvforsynende med arealer til klub- og fritidsaktiviteter.

Forvaltningens bemærkninger

Kommunen er opmærksom på, at der er pres på de eksisterende fritidsfaciliteter. Det er i lokalplanforslaget muliggjort at placere klub- og fritidsfaciliteter i lokalplanområdet. Der er dog ingen aktuelle planer om placering af kommunale fritidsfaciliteter i lokalplanområdet.

Ad H. Bevaring af eksisterende træer og beplantning

(henvendelse nr. 17)

Det fremgår blandt andet af henvendelsen, at der ikke er taget hensyn til henvendelserne i den offentlige høringsperiode omkring bevaring af eksisterende træer og beplantning.

Forvaltningens bemærkninger

Der henvises til forvaltningens bemærkninger under J i bilag 6.

Henvendelser fra grundejere mv.

Der er modtaget 5 henvendelser fra grundejere og en nuværende lejer i området (henvendelse nr. 15, 16, 18-18A, 20 og 21)

Årstiderne på vegne af grundejer (henvendelse nr. 15)

Det fremgår blandt andet af henvendelsen, at den bevaringsværdige bygning på ejendommen, matr.nr. 3294 Sundbyøster, i dag anvendes til medieproduktion mm, hvilket der ønskes mulighed for at fortsætte med. Den bevaringsværdige bygning ønskes ikke omdannet til fælleshus og serviceerhverv, da placeringen er uhensigtsmæssig. Bygningen er endvidere større end de godt 100 m² (1 %), som kræves etableret som fællesanlæg ved nyt boligbyggeri. Grundejer ønsker derudover ikke den foreslåede reduktion af etageantallet og flytning af byggefeltet mod syd, men i stedet en omfordeling af byggemuligheden ved en mindre reduktion mod øst og mindre forøgelse mod nord. Grundejer ønsker endvidere en forøgelse af længden på altanerne til maks. 3,5 m.

Forvaltningens bemærkninger

Eksisterende lovlig bebyggelse i lokalplanområdet kan blive liggende og den hidtidige anvendelse fortsætte, uanset vedtagelsen af en lokalplan for området. Lokalplanens bestemmelser vil kun gælde, hvis ejeren ønsker at gennemføre ændringer på ejendommen. Den eksisterende anvendelse til medieproduktion i den bevaringsværdige bygning kan således fortsætte. Der er mulighed for, at fællesanlæg kan være fælles for flere bebyggelser. Den bevaringsværdige bygning kan således bruges som fælleshus for flere bebyggelser i lokalplanområdet. Reduktionen af etageantallet mod nord og flytning af byggefeltet én meter mod syd er sket af hensyn til naboen nord for lokalplanområdet, se forvaltningens bemærkninger til henvendelse nr. 49 i bilag 6.

Forvaltningen vurderer, at lokalplanforslagets mulighed for en altanlængde på max. 2,5 meter og en samlet dybde på max. 2,6 meter giver mulighed for attraktive og brugbare altaner. Der bygges meget tæt i området, og længere og dybere altaner vil tage for meget lys og luft i forhold til, at sikre dagslys i lejlighederne. Forvaltningen vil dog foreslå, at der mod Amager Strandvej også kan etableres spanske altaner (maks. 25 cm gulv) i stedet for kun franske altaner.

Advokat Niels Gram-Hanssen på vegne af Ejendomsselskabet Ved Amagerbanen 31 ApS (henvendelse nr. 16)

Det fremgår blandt andet af henvendelsen, at det er i strid med ligebehandlingsprincippet, at lokalplanen ikke sikrer alle ejendomme tilstrækkelig mulighed for tilkørsel, idet stikvejen til Ved Amagerbanen 31 forudsættes nedlagt i lokalplanforslaget. Det fremgår endvidere, at de fremtidige nedkørsler til p-kælder er placeret, så der ikke er adgang fra Ved Amagerbanen 31, og det ikke har været muligt at indgå nødvendige aftaler med relevante grundejere. Det fremgår, at det foreliggende udkast til udbygningsaftale ikke kan tiltrædes på det foreliggende grundlag.

Forvaltningens bemærkninger

Den foreslåede løsning af tilkørselsforhold er sket i dialog med grundejerne og har taget udgangspunkt i at opnå en sammenhængende løsning som tilgodeser både den kommende bebyggelse, parkkilerne og trafik til og fra området. Det er ikke i strid med ligebehandlingsprincippet, at der ikke er adgang til p-kælder for alle ejendomme. Alle ejendomme har vejadgang efter vejlovgivningen. Ejeren har mulighed for at fortsætte eksisterende lovlige anvendelse og opretholde eksisterende lovlige vejadgang, uanset vedtagelsen af lokalplanen.

Advokat Niels Gram-Hanssen har den 4. januar 2017 oplyst, at den del af henvendelsen, som vedrører, at det foreliggende udkast til udbygningsaftale ikke kan tiltrædes, trækkes tilbage. Udbygningsaftalen kan således tiltrædes af alle parter.

DMC Ejendomme ApS (henvendelse nr. 18-18A)

DMC Ejendomme ApS ejer Amager Strandvej 50-54, matr.nr. 4501 Sundbyøster. Det fremgår blandt andet af henvendelsen, at den foreslåede mulighed for at undtage naboejendommen mod syd fra det skrå højdegrænseplan i § 5, stk. 7 ikke ønskes, da den kommende bygning mod syd kommer for tæt på den eksisterende bevaringsværdige bygning med den kommende 2-etagers påbygning. Det nævnes endvidere, at udbygningsaftalen kan tiltrædes med den aftalte tilføjelse omkring midlertidig opretholdelse af tilkørsel til ejendommen. Der anmodes om, at der ikke stilles krav om p-pladser, da der ikke er mulighed for at etablere parkering på grunden, da den eksisterende ejendom fastlægges som bevaringsværdig. Det nævnes i den forbindelse, at grundejer skal afgive ca. 420 m² til vejprojektet som led i udbygningsaftalen. Hvis parkeringskravet ikke frafaldes, ønskes der mulighed for terrænparkering til servicering af eksisterende erhverv

Forvaltningens bemærkninger

For den enkelte facade er det skrå højdegrænseplan defineret som det plan, der med en given hældning udgår fra facaden mod modstående bebyggelse (1:1 ved boliger og 1:1,5 ved erhverv). Gavle er dog undtaget i bestemmelsen. Da facaden på den bevaringsværdige bygning på matrikel 4501 anses som værende en gavle mod byggefeltet mod syd (på matr.nr. 4077), gælder det skrå højdegrænseplan altså ikke for denne facade. Det er således for at sikre, at man kan opføre de to etager som påbygning på den eksisterende bevaringsværdige bygning, at det skrå højdegrænseplan undtages for modstående facade på byggefeltet syd for ejendommen.

Kravet om underjordisk parkering er fastlagt efter dialog med grundejerne. Forvaltningen kan ikke imødekomme ønsket om at blive fritaget for parkeringskravet, se i øvrigt forvaltningens bemærkninger til henvendelse nr. 38 i bilag 6. Der kan heller ikke gives tilladelse til

terrænparkering på ejendommen, da kravet om underjordisk parkering er en afgørende forudsætning for den planlagte bebyggelsesplan.

Det skal understreges, at udbygningsaftalen er en frivillig aftale mellem grundejerne og kommunen, som er indgået på opfordring fra grundejerne.

Eksisterende lovlige anvendelse kan fortsætte, uanset vedtagelsen af lokalplanen.

Talpilote ApS (henvendelse nr. 20)

Talpilote ApS ejer Ved Amagerbanen 25-25B og 27 (matr.nr. 598 og 3972 Sundbyøster). Det fremgår af henvendelsen, at § 6, stk. 2, litra m ønskes ændret, så boligbebyggelse i indre gårdrum ikke behøver adgange til begge facader, da lejlighederne bliver dårligere med gennemgående opgange, og det ikke er besværligt at gå udenom.

Forvaltningens bemærkninger

Forvaltningen ønsker ikke at fritage bebyggelse i indre gårdrum fra kravet om etablering af adgange til begge facader, da forvaltningen erfaringsmæssigt vurderer, at adgange til begge facader tilfører kvalitet til både borgerne og de omkringliggende friarealer, i form af mere aktivitet i byrummene og øget tryghed.

CTVP Media (henvendelse nr. 21)

CTVP lejer og driver virksomhed på Ved Amagerbanen 15 og Amager Strandvej 24 (matr.nr. 3294 Sundbyøster). Henvendelsen indeholder en del forhold, som CTVP også har nævnt i sin henvendelse indsendt ved den offentlige høring, herunder at der ikke er tænkt erhverv ind i lokalplanforslaget, at de ønsker udvidelse af deres ”antennefarm”, og der ikke er taget hensyn til tung trafik til området. Derudover nævnes det, at Amager Strandvej 24 er i 3 etager og ikke i 2 etager som nævnt i lokalplanforslaget. CTVP er imod, at den røde træbygning, beliggende Ved Amagerbanen Syd 15, udpeges til fælleshus eller publikumsorienterede serviceerhverv, da de ønsker at fortsætte den eksisterende anvendelse, herunder bevare og eventuel udbygge den eksisterende ”antennefarm”. Af hensyn til trafik til og fra ejendommene ønskes en anden trafikal løsning med færre grønne områder, ligesom der ikke ønskes træer foran porte. Parkeringsnormen ønskes endvidere sat op, da der er for lidt parkering i området generelt og på terræn.

Forvaltningens bemærkninger

I forhold til de tidligere nævnte forhold henvises der til forvaltningens bemærkninger til henvendelse nr. 56 i bilag 6. I henhold til BBR-registret er Amager Strandvej 24 i to etager. I forhold til ønsket om at fortsætte den eksisterende anvendelse, se forvaltningens

bemærkninger til henvendelse nr. 15 ovenfor. Det bemærkes hertil, at der er mulighed for i begrænset omfang at udvide antennefarmen.

I forhold til bemærkningerne om parkering henvises til forvaltningens bemærkninger under G i bilag 6.

Af henvendelse nr. 10 fremgår det endvidere, at det bør fremgå at vejtræer skal plantes *mindst* 3 meter fra forsyningsledninger og ikke i en afstand af *op til* 3 meter, som foreslået i den supplerende høring. Rettelsen er indarbejdet i bilag 10 med forvaltningens forslag til ændringer.