



30-04-2017

Sagsnr.
2017-0066222

Dokumentnr.
2017-0066222-9

Bilag 7 Notat om henvendelser til supplerende høring

Der er modtaget 35 henvendelser, jf. bilag 6 "Henvendelser modtaget til den supplerende høring".

Resumé af de modtagne henvendelser med forvaltningens bemærkninger fremgår herunder.

Forvaltningens samlede forslag til ændringer på baggrund af henvendelser modtaget i den offentlige høringsperiode og til den supplerende høring fremgår af bilag 9 "Forvaltningens forslag til ændringer" og bilag 10 "Forvaltningens forslag til ændrede tegninger". Endvidere er forslag til ændringer uddybende beskrevet i bilag 11 og vist grafisk i bilag 12.

Henvendelser fra myndigheder og andre offentlige instanser

HOFOR (henvendelse nr. 13)

HOFOR har ingen bemærkninger til den supplerende høring.

Andre henvendelser

Amager Øst Lokaludvalg (henvendelse nr. 31)

Lokaludvalget undrer sig over, at der indgår et nyt delområde D i den supplerende høring. Efter lokaludvalgets opfattelse er der tale om en så stor afvigelse, at den gældende lokalplans hensigt om balance mellem bevaring og fornyelse undermineres. Lokaludvalget mener, at når der er tale om så væsentlige ændringer vil det være på sin plads med en helt ny høringsrunde. Der henvises i øvrigt til lokaludvalgets høringssvar til den offentlige høring. Konkret til den supplerende høring nævnes, at det er uacceptabelt med en forøgelse af bygningshøjden fra 14 m til 20 m i delområde A, positivt med fokus på byrum og nye og bevaringsværdige træer, men fordeling mellem parkering på terræn og i p-kælder skal opretholdes. Lokaludvalget ønsker ikke erhverv i højhusene, da det muliggør hotellejligheder og dermed boliger uden bopælspligt. Lokaludvalget finder det ærgerligt, at publikumsorienteret serviceerhverv foreslås ændret til serviceerhverv, da netop publikumsorienteret serviceerhverv medvirker til liv og levende byrum.

Forvaltningens bemærkninger

Forslag til tillæg 2 omfatter hele lokalplanens område, herunder arealet nu benævnt delområde D. De foreslåede ændringer i delområde D er eneste mulighed indenfor kommuneplanens rammer for at muliggøre bolig i delområde C i stedet for erhverv, som ønsket i mange høringssvar. De foreslåede ændringer i den supplerende høring

muliggør ikke nedrivning af yderligere bygninger end Baltic og Bunkeren (delområde A og C). Voksfabrikken blev muliggjort nedrevet med tillæg 1 til lokalplanen. Forvaltningen vurderer, at der er tale om væsentlige ændringer i forhold til det fremlagte lokalplantillæg, jf. planlovens § 27, stk. 2, hvilket er baggrunden for at forvaltningen har foretaget en supplerende høring. Forvaltningen vurderer ikke, at de foreslåede ændringer er så omfattende, at der er reelt tale om et nyt lokalplanforslag, idet der alene er tale om ændring af anvendelse og forslag om ny bebyggelse i samme højde som eksisterende. Den supplerende høring er ligesom den offentlige høring sendt til alle ejere, lejere og brugere mv. inden for lokalplanens område. Derudover er den supplerende høring sendt til alle, som har indsendt bemærkninger til forslaget i den offentlige høringsperiode.

Forvaltningen medgiver, at der er tale om en væsentlig forøgelse af højden i delområde A i forhold til det muliggjorte i den gældende lokalplan og foreslår derfor – på baggrund af høringssvarene til den offentlige og supplerende høring – at etageantallet reduceres fra 3-5 til 3-4, se forslag til ny tegning 4, og at der i ny § 5, stk. 3 fastsættes en maks. højde på 14 meter for byggeri i delområde A over eksisterende terræn svarende til højden for den eksisterende byggemulighed.

Der er ikke ændret på lokalplanens fordeling mellem parkering på terræn og underjordiske anlæg. Højest 2/3 af parkeringsdækningen må som hidtil indrettes på terræn.

En ændring af Sydtårnets anvendelse til erhverv vil muliggøre blandt andet hotel/hotellejligheder. Det er grundejer, som bestemmer den konkrete anvendelse indenfor lokalplanens rammer. Forvaltningen påser, at en konkret anvendelse overholder lokalplanens bestemmelser.

I forhold til ændringsforslaget om delvist at muliggøre serviceerhverv i Strandtårnets stueetage og i Strandkantens stueetage mod syd er det forvaltningens vurdering, at udvidelsen af anvendelsen ikke vil modvirke aktive og levende byrum.

Henvendelser fra naboer mv.

Forvaltningen har modtaget 32 høringssvar fra naboer mv., hvoraf én af henvendelserne er fra E/F Nordtårnet (henvendelse nr. 22) og én af henvendelserne er fra 12 borgere (henvendelse nr. 35). Endvidere har to borgere indsendt 2 henvendelser (1+1a og 15+15a). En stor del af høringssvarene er fra kommende beboere i Strandgården (matr. 4195). Høringssvarene er overvejende kritiske overfor de foreslåede ændringer.

(henvendelse nr. 1+1a, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 15+15a, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 32, 34 og 35).

Henvendelserne omhandler følgende emner:

- A. Kritik af nyt delområde som ikke har indgået i tillæg 2**
- B. Reducering af bygningshøjde i delområde A**
- C. Træer og grønne områder**
- D. Bygningshøjder/foreslåede ændringer i delområde D**
- E. Parkering**
- F. Publikumsorienteret serviceerhverv**
- G. Bevar eksisterende bygninger, særligt Voksfabrikken**
- H. Andet – vind. Bolig- og butiksstørrelser**

Ad A. Nyt delområde som ikke har indgået i tillæg 2 tidligere

(henvendelse nr. 1+1a, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 15, 21, 22, 23, 27, 29, 30 og 35)

Det fremgår blandt andet af henvendelserne, at delområde D ikke tidligere har indgået i forslag til tillæg 2 og mange borgere derfor nu er uvidende om, at der er igangsat en supplerende høring, at delområde D ikke fremgår ikke af ændringerne omtalt i følgebrevet til den supplerende høring, at høringsmaterialet er uoverskueligt, at der er tale om et helt nyt forslag, at der ikke burde bruges indforståede betegnelser som Bunkeren, Sydtårnet og Voksfabrikken uden tydelig angivelse af bygningerne, at tillæg 1 først blev vedtaget efter flere høringsrunder og mange indsigelser fra borgere vedrørende blandt andet Voksfabrikken, og at kommunen derfor bør være forsigtig med at vedtage ændringer som omhandler delområde D (Voksfabrikken), at den supplerende høring har en meget kort tidsfrist, at det bør fremhæves overfor politikerne, at udvidelsen med delområde D ikke var tydelig i den supplerende høring. Der spørges til, om indsigere der i sin tid havde bemærkninger til tillæg 1 og Voksfabrikken er blevet kontaktet om høringen.

Forvaltningens bemærkninger

Forslag til tillæg 2 omfatter hele lokalplanens område. Arealet nu benævnt delområde D har indgået i tillægget hele tiden. Den supplerende høring er sendt direkte til samme kreds som den offentlige høring (alle ejere, lejere og brugere mv. inden for lokalplanens område). Derudover er den supplerende høring sendt til alle, som har indsendt bemærkninger til forslag til tillæg 2 i den offentlige høringsperiode.

I følgebrevet nævnes ændringsforslaget som vedrører delområde D i 2. dot på side 1. I følgebrevet er byggefelternes kaldenavne brugt med henblik på at give modtageren et overblik over, hvad de foreslåede ændringer drejer sig om. I følgebrevet henvises til det supplerende materiale med forvaltningens bemærkninger. Under forvaltningens bemærkninger på side 2 i høringsmaterialet er kaldenavnene suppleret med konkrete matrikler, så den præcise placering kan fastslås med hjælp fra tegning nr. 1. Betegnelsen delområde D er foreslået indsat i tillæg 2's bestemmelser og tegninger for at tydeliggøre ændringsforslaget, men har ikke i sig selv nogen betydning.

Forvaltningen medgiver, at der er mange oplysninger og ændringsforslag, som det kan være svære at få et umiddelbart overblik over uden forudgående kendskab til sagen, men forvaltningen er ikke enig i, at det ikke har været tydeligt, hvad de foreslåede ændringer, som har været i supplerende høring, går ud på. Høringsperioden er fastsat i overensstemmelse med forvaltningens praksis for høringsperiodens længde ved supplerende høringer. Forvaltningen har ikke vurderet, at høringsperioden konkret bør udvides.

De foreslåede ændringer på Voksfabrikken (delområde D) er eneste mulighed indenfor kommuneplanens rammer at imødekomme ønsket i mange høringssvar til den offentlige høring om at muliggøre bolig i Bunkeren (delområde C) i stedet for erhverv. Voksfabrikken blev muliggjort nedrevet med tillæg 1 til lokalplanen.

Forvaltningen vurderer, at der er tale om væsentlige ændringer i forhold til det fremlagte lokalplantillæg, jf. planlovens § 27, stk. 2, hvilket er baggrunden for at forvaltningen har foretaget en supplerende høring. Forvaltningen vurderer ikke, at de foreslåede ændringer er så omfattende, at der er reelt tale om et nyt lokalplanforslag.

Den supplerende høring er ikke sendt til de indsigere, som havde bemærkninger til tillæg 1, herunder nedrivningen af Voksfabrikken som blev muliggjort med tillæg 1. Forvaltningen formoder dog, at en del af disse indsigere har modtaget høringsmaterialet, da det som nævnt er sendt direkte til alle inden for lokalplanens område.

Ad B. Fortsat modstand mod bygningshøjde i delområde A

(henvendelse nr. 2, 3, 4, 10, 11, 22, 25, 29, 30 og 35)

Det fremgår blandt andet af henvendelserne, at bygningshøjden fortsat er al for høj, og at det ikke fremgår tydeligt om teknikhuse på tag er udover bygningshøjden. Der gives udtryk for, at det er trist, at forvaltningen vælger at overhøre de mange protester mod det høje byggeri, som giver udsigt til nye beboere, men fratager nuværende beboere deres udsigt. Den nuværende byggemulighed i delområde A på maks godt 14 m ønskes fastholdt, og der spørges til forskellen på 14 m over nuværende terræn og 18 m over ny terrænhøjde.

Forvaltningens bemærkninger

Forvaltningen medgiver, at der er tale om en væsentlig forøgelse af højden i delområde A i forhold til det muliggjorte i den gældende lokalplan og foreslår derfor – på baggrund af høringssvarene til den offentlige og supplerende høring – at etageantallet reduceres fra 3-5 til 3-4, se forslag til ny tegning 4, og at der i ny § 5, stk. 3 fastsættes en maks. højde på 14 meter for byggeri i delområde A over eksisterende terræn svarende til højden for den eksisterede byggemulighed. For at

sikre en harmonisk terrassering af bebyggelsen mod byrum J er den 4. etage trukket lidt tilbage i forhold til det oprindelige forslag.

Det er ikke muligt at placeres alle typer teknik indenfor en bygningsvolumen. Den foreslåede § 6, stk. 2 sikrer, at alene teknik, som ikke kan placeres indenfor bygningsvolumen placeres på tag i maks. 1,5 meters højde udover den foreslåede maks. højde på 14 m over eksisterende terræn.

Udover fastsættelsen af en maksimal bygningshøjde, krav til bebyggelsens ydre fremtræden og minimering af teknik på tag, som fremgår af den supplerende høring, foreslår forvaltningen, at den i redegørelsen viste port i stueetagen indarbejdes i forslaget til ny § 6, stk. 1 og ny tegning 5. Porten muliggør passage fra pladsen mellem Krimsvej 23 og ny bebyggelse i delområde A.

Ad C. Træer

(henvendelse nr. 3, 4, 10, 11, 15a, 22, 30 og 35)

Af henvendelserne fremgår blandt andet, at beplantning i byrum J udover de bevaringsværdige træer bør holdes lavere, så det ikke tager udsyn fra eksisterende bygninger. Der efterlyses en begrundelse for, at eksisterende træer i byrum J er ændret til alene at omfatte bevaringsværdige træer, og det nævnes at genplantning af træer bør være obligatorisk. I henvendelserne efterlyses endvidere flere grønne områder, idet området er domineret af asfalt og beton, Det nævnes, at der bygges flere boliger, men at der ikke afsættes mere plads til grønne områder. Bevarelsen af byrum J og registrering af bevaringsværdige træer roses. Der opfordres til, at kommunen stiller krav om grønne arealer, og der efterlyses steder rettet mod større børn.

Forvaltningen bemærkninger

Det foreslåede krav om plantning af træer udover de bevaringsværdige træer i byrum J, som angivet på tegning nr. 5 skal sammen med de foreslåede ændringer til byrum F og G sikre byrummene en grøn karakter, som efterlyst i mange høringssvar. Buske kan medvirke til at skabe en grøn karakter og kan plantes som supplement til de påkrævende træer.

Eksisterende beplantning udover de 8 bevaringsværdige træer og den bevaringsværdige beplantning i byrum J kan fjernes. Disse bevaringsværdige træer er nævnt som eksisterende træer i forslag til tillæg 2, da det oprindelige forslag til byggefelt ikke muliggjorde, at træerne kunne bevares. Da træerne er bevaringsværdige og udpeget som sådanne i gældende lokalplan, foreslås betegnelsen ændret til bevaringsværdig. Da de foreslåede ændringer ikke muliggør fældning af bevaringsværdige træer, stilles der ikke krav om genplantning.

Krimsvej-området er et tæt, urbant område. Lokalplanen fastlægger en høj grad af fortætning med underjordiske p-anlæg og hævet terræn, hvilket gør det svært at plante fx store træer på visse arealer.

Friarealkravet ved boliger er højere end ved erhverv. Der skal etableres henholdsvis 50 % friareal af det opførte bruttoetageareal ved boliger og 10 % friareal af bruttoetagearealet ved erhverv. Etablering af flere boliger medfører således, at der etableres flere friarealer. Det skal fremgå af byggeansøgningen, hvor friarealer til det konkrete byggeri er placeret, og hvordan de anlægges. Forvaltningen påser, at friarealer etableres i overensstemmelse med lokalplanen og så vidt muligt i overensstemmelse med helhedsplanen for området. Inden meddelelse af endelig ibrugtagningstilladelse til en bebyggelse påser forvaltningen, at friarealer er anlagt som godkendt i byggetilladelsen.

Ad D. Modstand mod foreslåede ændringer i delområde D

(henvendelse nr. 1+1b, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 15, 19, 20, 21, 24, 25, 28, 34 og 35)

Det fremgår blandt andet af henvendelserne, at det ikke fremgår af afhøringsmaterialet, at der nu gives tilladelse til at rive bygninger ned for at muliggøre lavere bygninger i op til 3 etager og højhus i 12 etager (Sydtårnet). Der er i flere høringssvar opbakning til rækkehuse, men modstand imod, at byggefeltene til erstatning for Voksfabrikken bygninger, som er i maks. to etager, flere steder er angivet i 3 etager i den supplerende høring, og der anmodes om at nyt byggeri i volumen og højde maksimalt svarer til den eksisterende bebyggelse som i gældende lokalplan. Den tilladte bygningshøjde bør derfor angives i meter og ikke kun som etageantal. Der bør ikke kunne etableres tagterrasser på bebyggelsen. Voksfabrikken ønskes bevaret i stedet for forslaget om rækkehuse.

Der opfordres endvidere til, at eventuelle konsekvenser af en ændring af anvendelsen fra bolig til erhverv i Sydtårnet undersøges yderligere i forhold til trafik, krav til arkitekturen, og hvilke typer erhverv der kan tiltrækkes til området. Det spørges endvidere til byrum F vest for Voksfabrikken, som forsvinder, når der muliggøres rækkehuse. Det nævnes også, at kvaliteten af byrum F nedgraderes, da byrummet bliver mindre og solforhold forringes. Det fremgår af flere henvendelser, at de foreslåede ændringer anses for ekspropriation. Der spørges også til, om det er realistisk, at Sydtårnet alene vil blive anvendt til erhverv, og hvorfor man ikke dropper idéen om et højhus samt hvorfor der ikke stilles samme krav til fremtoning som i delområde A og hvorfor delområde D ikke er nævnt i § 4 om vej-, sti- og adgangsforhold.

Forvaltningens bemærkninger

Voksfabrikken er muliggjort nedrevet i tillæg 1. Det fremgår af forvaltningens bemærkninger på side 2 i materialet til den supplerende høring, hvor det også fremgår, at Voksfabrikken i gældende lokalplan kan erstattes af byggeri med maks. samme volumen og højde. Voksfabrikken består af bebyggelse i varierende højde fra 7 meter til knap 13 meters højde. Mod nord, hvor de foreslåede byggefelt er trukket 3 meter mod syd i forhold til den eksisterende bebyggelse er den eksisterende højde 8,5 meter, mod vest er højden på den eksisterende bebyggelse 7-8,5 meter og mod øst er Voksfabrikken mellem 10 og 12 meter høj. Mod nord foreslås i den supplerende høring en erhvervsbygning i 2 etager og rækkehusbebyggelse i 2-3 etager. Forslaget vil ikke medføre en øget skyggevirkning mod nord. Forvaltningen foreslår dog, at rækkehusene – særligt af hensyn til den eksisterende bebyggelse mod vest – ændres fra 2-3 til 2 etager. Byggefelterne vil være omfattet af § 5, stk. 5 i gældende lokalplan om, at rækkehusbebyggelse højst må være i 2 etager eksklusiv tagetage. Der vil således kunne etableres en tagetage på rækkehusene udover de 2 etager. Skyggediagrammer, som viser eksisterende muliggjorte forhold og den foreslåede bebyggelse i delområde D fremgår af bilag 9.

Generelt fastlægger lokalplanen ikke bygningshøjde og forvaltningen vurderer ikke, at det er nødvendigt her, hvor der er tale om etagehøjder på 2 for boliger og 2-3 for erhverv. Der er etableret tagterrasse på mange af bygningerne i området. Forvaltningen finder, at der også bør være mulighed for tagterrasse på de foreslåede byggefelt på Voksfabrikken område.

Forvaltningen vurderer, at det ikke er nødvendigt med yderligere undersøgelser i forhold til placering af erhverv i stedet for bolig i Sydtårnet, da der ikke er tale om muliggørelse af yderligere etagemeter, men alene en ændret placering af anvendelsen for allerede muliggjorte etagemeter. Forvaltningen vurderer, at den trafikale situation vil være uændret. Sydtårnet vil ligesom den foreslåede rækkehusbebyggelse være omfattet af den gældende lokalplans bestemmelser om ydre fremtræden. Fastsættelsen af særlige bestemmelser for den ydre fremtræden af bebyggelse i delområde A foreslås for at sikre den kvalitet, som bygherre har vist forvaltningen under dialogen med forvaltningen.

Det er korrekt, at byrum F ændres og bliver mindre end i helhedsplanen. Forvaltningen vurderer imidlertid, at forslaget til ændret bebyggelsesstruktur tilfører byrum F og friarealerne i øvrigt i delområde D andre kvaliteter. Bebyggelsen trækkes mod syd, hvorved der skabes rum omkring tårnet mod nord og mere rummelighed generelt, også mellem den foreslåede rækkehusbebyggelse og byggefeltet til erhverv nord for Sydtårnet. Forvaltningen vurderer ikke, at solforholdene forringes. Erhvervsbebyggelsen foreslås

omfattet af kantzonenbestemmelsen ved erhverv i § 8, stk. 9. Endvidere foreslås en tilføjelse til § 8, stk. 1 som sikrer, at rækkehusene ud til byrum F maks. bliver 5 m dybe, at hæk højst må være 1,3 m høj, og at der skal være direkte udgang fra haverne til byrum F. Endvidere foreslås krav om, at et areal mellem rækkehusene får en grøn karakter, herunder at der skal plantes 6 træer, som markeret på tegning nr. 5.

Delområde D foreslås tilføjet til § 4, stk. 1 og den nord-sydgående stiftforbindelse, tværvæg 3 og de foreslåede kantzoner indsættes på tegning nr. 5.

I relation til spørgsmålene omkring Sydtårnet, er tårnet allerede muliggjort til bolig i op til 12 etager i gældende lokalplan. Forvaltningen påser overholdelsen af bestemmelser i lokalplaner. Hvis bebyggelse ikke anvendes i overensstemmelse med en lokalplan, kan forvaltningen give et påbud om lovliggørelse af anvendelsen. Hvis et påbud ikke efterkommes, kan forvaltningen videregive sagen til politiet.

Det bemærkes, at lokalplanlægning som udgangspunkt er erstatningsfri regulering og ikke ekspropriation.

Ad E. Parkering

(henvendelse nr. 7, 8, 9, 25, 28, 29 og 35)

Det fremgår blandt andet af henvendelserne, at forslaget om at indskrænke antallet af parkeringspladser og samtidig bygge mere erhverv og bolig er uholdbart og vil skabe trafikchaos. Der er fortsat flere, som er imod en ændring og ønsker en fastholdelse af gældende lokalplan. Der stilles forslag om at tillade flere p-pladser under jorden.

Forvaltningens bemærkninger

Den foreslåede ændring af parkeringsnormen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2015. Se i øvrigt forvaltningens bemærkninger under ad G i bilag 4.

I henhold til gældende lokalplan må højst 2/3 af parkeringsdækningen indrettes på terræn. Der er ingen begrænsning i forhold til, hvor meget parkering der kan placeres under terræn.

Ad F. Publikumsorienteret serviceerhverv

(henvendelse nr. 7, 8, 9, 10 og 35)

Flere af henvendelserne tilslutter sig forslaget om at muliggøre serviceerhverv i Strandtårnet og Strandkanten og foreslår, at det også kommer til at gælde Strandgården og andre byggerier. Det nævnes, at forvaltningen forlanger, at erhverv i Strandgården skal være publikumsorienteret med udeservering rundt om hele bygningen, og der opfordres til, at der tillades butikker og serviceerhverv.

Forvaltningens bemærkninger

Stueetagerne mod øst, vest og nord i Strandgården er fastlagt til publikumsorienteret serviceerhverv. Mod syd er stueetagen fastlagt til serviceerhverv. Der kan etableres butik i stueetager udlagt til publikumsorienteret serviceerhverv indenfor den ramme til butik, som er udlagt udenfor bydelscentret, dvs. i alt 1.000 m² i enkeltstående butikker. Forvaltningen kræver ikke, at der skal etableres restauranter eller caféer med udeservering i de stueetager, som er fastlagt til publikumsorienteret serviceerhverv. I stueetager udlagt til publikumsorienteret serviceerhverv kan der efter lokalplanen etableres caféer, restauranter, butikker, kreative erhverv, gallerier, klubber, udstillings- og beboerlokaler. Det er grundejer der indenfor lokalplanens rammer bestemmer, hvad der konkret skal etableres.

Ad G. Bevar eksisterende bygninger, særligt Voksfabrikken

(henvendelse nr. 16, 17, 18, 23, 24, 26, 27, 30, 32 og 34)

Det fremgår af henvendelserne, at Voksfabrikken ønskes bevaret i stedet for beton og kønsløse nybyggerier, så fabrikken kan blive omdannet til et kulturhus for kreative kræfter til gavn for hele Amager Øst. Det foreslås også, at Voksfabrikken kan huse butikker og andre udadvendte aktiviteter. Det nævnes, at der er tale om gedigent byggeri som i stedet bør nænsomt restaureres, og at en nedrivning af Voksfabrikken vil minimere og nedgradere kvaliteten af byrum F og G og gøre dem mindre attraktive. Der opfordres til, at kommunen kan ekspropriere ejendommen og give den til borgerne.

Forvaltningens bemærkninger

Voksfabrikken er muliggjort nedrevet i tillæg 1, som giver mulighed for at opføre ny bebyggelse som i højde og volumen maks. svarer til den eksisterende bebyggelse. En lokalplan medfører ikke en handlepligt. Det er grundejer som bestemmer, om han ønsker at udnytte en lokalplans muligheder. Eksisterende lovlig bebyggelse kan blive liggende og anvendelsen kan fortsætte som hidtil. Det er således op til grundejer, om Voksfabrikken skal nedrives, men hvis den nedrives skal lokalplanens bestemmelser i forhold til ny bebyggelse overholdes.

Der henvises til forvaltningens bemærkninger under ad D i forhold til byrum F. De foreslåede ændringer indebærer ingen ændringer for byrum G.

En lang række betingelser skal være opfyldt for, at kommunen kan ekspropriere en ejendom. Ekspropriation efter planloven forudsætter, udover at ekspropriationen skal være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen, at de sædvanlige ekspropriationsbetingelser, herunder hensynet til almenvellet og nødvendighedskravet, er opfyldt.

Ad H. Andet – vind, bolig- og butiksstørrelse

(henvendelse nr. 3 og 12)

Det nævnes, at de højere bygninger vil skabe meget mere vind. Der spørges til baggrunden for skærpede krav til bolig- og butiksstørrelse.

Forvaltningens bemærkninger

Med de foreslåede ændringer er der ikke tale om muliggørelse af højere bygninger end allerede muliggjort i gældende lokalplan.

De indsatte krav om boligstørrelse er en ajourføring af gældende krav i Kommuneplan 2015 til boligstørrelser. Krav til butiksstørrelser har ikke hidtil fremgået af lokalplanen, men har været gældende hele tiden.

Lærernes Pension

(henvendelse nr. 33)

Lærernes Pension (LP) er meget imod, at bebyggelse i delområde A kan blive 6 meter højere end i gældende lokalplan. LP kan acceptere en bygning på 12 meter over nuværende terræn. LP ønsker en port i bygningen mod Krimsvvej 23. Der spørges til om p-kælder fortsat er halvt nedgravet, og om muligheden for teknik på taget er indeholdt i maks. højden. LP undrer sig over, at der i den supplerende høring foreslås væsentlige ændringer i delområde D, som ikke var indeholdt i den oprindelige høring, og at ændringerne ikke fremgår af høringsbrevet til den supplerende høring. LP ønsker ikke byggeri i delområde D udover de eksisterende bygningers højde. LP ønsker ikke Sydtårnet ændret til erhverv, hvis det medfører at tårnet bliver højere end det ville være blevet med boliger. Hvis p-normen nedsættes til 1 p-plads pr. 150 m², ønskes mulighed for at foretage parkeringskontrol. Der spørges til de viste højder udenfor delområde A-D på tegning nr. 4. Det forudsættes, at tegning nr. 7 alene gælder indenfor delområderne og ikke hele forslaget til tillæg 2s område.

Forvaltningens bemærkninger

For så vidt angår LPs bemærkninger om højde i delområde A, ønske om en portåbning, nedgravet p-kælder og teknik på tag henvises til forvaltningens bemærkninger under ad B.

For så vidt angår LPs bemærkninger til nyt delområde D henvises til forvaltningens bemærkninger under ad A og D.

Sydtårnet kan efter gældende lokalplan opføres i maks. 12 etager og er fastlagt til bolig. Bygningshøjden er ikke fastlagt i gældende lokalplan. Da forvaltningen ikke kan begrænse bygningshøjden på et kommende byggeri efter gældende lokalplan, fastsættes der ikke en maks. i tillæg 2, uanset at anvendelsen foreslås ændret til erhverv.

Ansøgning om tilladelse til at foretage parkeringskontrol skal rettes til
Parkering København.

De viste højder udenfor delområderne på tegning nr. 4 er alene for at
kunne sammenligne forslaget til ændringer i delområde D med hvad
der er gældende nord for delområdet. Tegning nr. 7 gælder for hele
tillæg 2s område.