



**Bilag 1.** Notat om indsigelser

24. april 2012

**Henvendelser i forbindelse med dispensation fra bestemmelser i lokalplan nr. 425 "Krimsvvej" på ejendommen matr. nr. 4186 og parcel af 643 begge i Sundbyøster, København, Krimsvvej 33 og Amager Strandvej 160, i forbindelse med opførelse af 128 boliger, Krimsvvej 33.**

Sagsnr.  
2012-59824

Dokumentnr.  
2012-318514

Der er modtaget følgende tre henvendelser:

- 1) Mail af 16. april 2012 med høringssvar af 16. april 2012 fra Amager Øst Lokaludvalg.
- 2) Mail af 16. april 2012 fra Mie Ziegler og Flemming Sandstrøm, Kong Volmers Vej 15
- 3) Mail af 16. april 2012 med brev og 2 fotos fra Susan Malstrøm Andersen og Stig Andersen, Kong Volmers Vej 14.

Bygherre KPC København har i mail af 24. april 2012 kommenteret indsigelserne.

Nedenfor gennemgås de enkelte henvendelser tilknyttet forvaltningens bemærkninger samt KPCs bemærkninger.

Bebyggelsen består af et højt hus på 12 etager og en karrébebyggelse i 2- 6 etager inkl. tagetage. Projektet kan ses i bilag 2.

**Anvendelse**

§ 3, stk. 2: Lokalplan nr. 425 "Krimsvvej" angiver en principiel bebyggelsesplan for en blandet anvendelse af hele lokalplanområdet til bolig og serviceerhverv. Hele den aktuelle byggegrund, Krimsvvej 33, er fastlagt til boligformål bortset fra stuetagen i højhuset, der er fastlagt til publikumsorienteret serviceerhverv. Stuetagen søges anvendt midlertidigt til boligformål i op til 10 år,

**Bemærkninger fra Amager Øst Lokaludvalg**

Lokalrådet kan ikke anbefale dispensationen på baggrund af erfaringer fra andre bebyggelser, hvor der kun er boliger, at det bliver et "dødt" område.

**Bemærkninger fra KPC**

KPC finder, at det både på kort og lang sigt vil være vanskeligt at drive forretning på dette sted.

**Bemærkninger fra Forvaltningen**

Der er ikke et "bæredygtigt" antal beboere i området til det fastlagte serviceerhverv førend området er mere udbygget. Forvaltningen er bekendt med, at bebyggelsen på naboejendommen Krimsvvej 29 er under projektering til hotel, hvorfor der ikke er udsigt at området op til

**Center for Bydesign**

Njalsgade 13, 5, 5013  
Postboks 449  
2300 København S

Telefon  
3366 1331

E-mail  
morfel@tmf.kk.dk

morfel@tmf.kk.dk

det høje hus bliver dødt. Et tomt butikslokale vil også få området til at fremstå dødt.

*Dispensationen kan anbefales.*

§ 3, stk. 5: Enkelte boliger ved gennemgange i stueetagen er mindre end 75 m<sup>2</sup>.

#### **Bemærkninger fra Amager Øst Lokaludvalg**

Ingen bemærkninger

#### **Bemærkninger fra Forvaltningen**

For stueetagerne er der krav i lokalplanen om gennemgang til begge facader ved bebyggelse mod veje/færdselsarealer. Bebyggelsens lejligheder er normalt lige store hele vejen op i en opgang, hvorfor placering af en gennemgang i stueetager vil reducere etagearealet i de berørte stuelejligheder.

*Dispensationen kan anbefales.*

#### **Krimsvej og parkering på terræn.**

§ 4, stk. 3, pkt. b og § 8, stk. 5: Vejarealet Krimsvej kan ifølge lokalplanen overgå til parkeringsområde i størst mulig omfang.

I projektet er parkeringsarealer på Krimsvej delvist omfordelt med et areal øst for højhuset, og den hermed sammenbyggede etagehusbebyggelse. Et sådant øget friareal mod vest er solmæssigt velbeliggende for de kommende beboere.

#### **Bemærkninger fra Amager Øst Lokaludvalg**

Lokalrådet kan ikke støtte denne dispensation, idet Udvalget tidligere har krævet parkering anlagt på egen grund.

#### **Bemærkning fra Susan Malstrøm Andersen og Stig Andersen, Kong Volmers Vej 14.**

Der er meget trafik på Amager Strandvej og problemer med parkering og tilkørsel fra sidevejene, hvorfor en øget belastning ikke er ønskelig.

#### **Bemærkninger fra KPC**

KPC ejendom omfatter arealer af Krimsvej. Dette areal nedlægges som vej. KPC anlægger 50 pct. af parkering i parkeringskælder, hvor kravet i lokalplanen udgør mindst 1/3 af parkeringskravet.

#### **Bemærkninger fra Forvaltningen**

Parkering på det nedlagte vejareal af Krimsvej er parkering på egen grund.

Arealet ud mod Krimsvej er bedre egnet til ophold end passagen øst for denne bebyggelse, hvorfor der ønskes ”byttet” friareal og placeret flere parkeringspladser i ”passagen”, se tegninger i bilag 2.

Udbygningen af området blev fastlagt ved vedtagelsen af lokalplanen.

*Dispensationen kan anbefales.*

#### **Bebyggelsens omfang**

§ 5, stk. 1: Bebyggelsesplanen i lokalplanen er udformet for lokalplanområdet under ét med meget uens bebyggelsestætheder,

hvorfor det bl.a. er muliggjort, at flere ejendomme under ét kan opfylde lokalplanbestemmelserne, hvis overholdelsen sikres ved deklARATION. I projektet bliver bebyggelsesprocenten for den aktuelle byggegrund 155, men vil overholde 130 sammen med bebyggelse af nabogrunden Amager Strandvej 160,

Det høje hus er i overensstemmelse med lokalplanens bebyggelsesplan. For karrébebyggelsen er der følgende særlige bestemmelser i § 5, stk. 7, pkt. a. Karrébebyggelse skal udformes som lukkede eller åbne karréer som angivet på tegningen med forskelligt etageantal inde for den enkelte karrebebyggelse, hvor tagetagen er udformet med terrasser eller kamtakket forløb, herunder med penthouseetage og/eller taghave efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere godkendelse.

I pkt. b er det bestemt, at karrébebyggelse må højst være i 7 etager inklusive tagetage, hvor etageantallet skal variere mellem 2-7 etager inden for den enkelte karré, eksempelvis som et terrasseret forløb.

I stk. 8, pkt. a er det angivet, at Teknik- og Miljøudvalget kan tillade mindre, arkitektonisk begrundede afvigelser fra den fastlagte helhedsplan for bebyggelse, etageantal, bygningshøjder og husdybder, når struktur og karakter af området, som lokalplanen søger at skabe, ikke derved tilsidesættes.

Projektet er vist i bilag 2 og fremstår varieret i overensstemmelse med lokalplanens intentioner i ovennævnte bestemmelse, men afviger fra bebyggelsesplanen på den tilhørende lokalplantegning nr. 5 ”principiell bebyggelsesplan” med pergolaer på de grønne tage og en varieret udformet penthouseetage.

### **Bemærkninger fra Amager Øst Lokaludvalg**

Lokaludvalget kan ikke anbefale, at bebyggelsesprocenten øges yderligere. Der er ikke grundlag for at tillade en yderligere forhøjelse af bebyggelsesprocent, der ved udarbejdelsen af lokalplanen var stærkt omdiskuteret

### **Bemærkninger fra KPC**

Der er indgået en aftale med ejeren af naboejendommen Amager Strandvej 160-162, ELF Development, hvorefter der kan opføres yderligere byggeri på Krimsvvej 33, men mindre på Amager Strandvej 160-162, således at bebyggelsesprocenten overholdes. Deklaration herom er tinglyst.

### **Bemærkninger fra forvaltningen**

Lokalplanens bebyggelsesplan er udformet som et område uden hegning, som om det er en ejendom, hvorfor det skal sikres ved deklARATION på de berørte ejendomme, at det samlede område overholder lokalplanens bestemmelser.

Bebyggelsesprocenten for området stiger ikke, idet der blot er tale om en omfordeling, som lokalplanen giver mulighed for.

*Dispensationen kan anbefales.*

§ 5, stk. 2.(tegning nr.5), 7 og 8:Projektets bebyggelsesplan afviger ved etagespring på to etager i stedet for en etage på fløjene mod syd og ved på den nordlige fløj ikke at aftrappe mod øst. Denne nordligt beliggende etagehusbebyggelse parallelt med nabobebyggelsen Krimsvej 29 er udformet uden terrassering i 4-5 etager, og er i stedet udformet i 5 etager med tagetage på en måde, så facaderne fremstår med tagetagen/penthouseetagen, jfr. vedlagte bilag 1.10 og bilag 3 fra projektet. Den tilbagetrukne penthouseetage varieres i sit facadeforløb, således at penthousefacaden har varieret afstand til hovedfacaden. Dette er begrundet i ønske om at opnå gode boligplaner, et mere levende udtryk af penthouseetagen og nødvendigheden af at inkludere trappeopgange i etagen.

#### **Bemærkninger fra Amager Øst Lokaludvalg**

Lokaludvalget kan ikke anbefale bygning af yderligere etager end omfattet af lokalplanen.

**Mie Ziegler og Flemming Sandstrøm, Kong Volmers Vej 15.**

Indsigerne er tilfredse med ændringen af terrasseringen i bebyggelsen i de nord/syd beliggende bygningskroppe, men er uforstående over for at ændringen af terrasseringen af den øst/vestgående bebyggelse til en bebyggelse i 5 etager med en 6. etage/penthouseetage. Den 6. etage er ikke i overensstemmelse med lokalplanen og vil betyde store indbliksgener for villaområdet.

#### **Bemærkninger fra KPC**

KPC finder ikke, at bebyggelsen er højere end muliggjort i lokalplanen. Bebyggelsen er udformet i størst muligt omfang med gennemlyste lejligheder, hvorved husdybden er 1-2 m smallere end i lokalplanens bebyggelsesplan.

KPC vurderer ikke, at penthouseetagen medfører yderligere indbliksgener for naboerne, idet der opføres et 12 etagers højt hus ved siden af.

#### **Bemærkninger fra forvaltningen**

Der kan dispenseres til mindre arkitektonisk begrundede afvigelser fra den fastlagte helhedsplan for bebyggelse, etageareal, bygningshøjder og husdybder, når den struktur og karakter af området som lokalplanen søger at skabe, ikke derved tilsidesættes.

Bebyggelsen suppleres med terrasse overdækninger, således at bebyggelsen fremstår med spring på en etage. Ved den ønskede ændring kommer disse dele af bebyggelsen længere væk fra villaområdet mod syd, hvor der hidtil har været bekymring om mulig indbliksgener, uanset der er mindst en vejbredde til den nye bebyggelse.

*Dispensationen kan anbefales.*

#### **Ubebyggede arealer/friarealer**

6) § 8, stk 1: På færdselsarealer langs villaområdet hæves terrænet ikke de 0,5 m, der er fastlagt for området;

#### **Bemærkninger fra Amager Øst Lokaludvalg**

Lokaludvalget kan ikke anbefale at denne hævnings opgives. Det ses ikke dokumenteret, at der ikke fra fællesarealerne kan strømme vand ind i villaområdet. Der er derfor med baggrund i de oversvømmelser, der er set de senere år vigtigt at bevare enhver sikring.

**Susan Malstrøm Andersen og Stig Andersen, Kong Volmers Vej 14.**

Der er ønske om hegning så indblik og gener på villagrund begrænses. Der spørges til om den nye tværvej og Kong Volmers Vej kommer til at ligge med samme højde, hvis vejen ikke hæves 0,5 m.

Villaområdet lider i perioder meget under oversvømmelser.

#### **Bemærkninger fra KPC**

KPC, samt den stiftende generalforsamling for grundejerforeningen Amager Strand, har netop valgt ikke at hæve tværvejen af hensyn til det eksisterende villaområde. Terrænspringet mellem lokalplanområdet og dele af villaområdet vil i givet fald betyde, at beboerne bliver yderligere generet af trafik/indkig fra bilister og gående på den fremtidige tværvej.

Færdselsarealet afvandes mod nord, hvorfor der ikke vil strømme vand ind i villaområdet mod syd fra arealet.

KPC tiltænker at inddrage beboerne i villaområdet, når det endeligt skal besluttes, hvordan overgangen mellem lokalplanområdet og villaområdet fastlægges.

#### **Bemærkninger fra forvaltningen**

Der er ikke i lokalplanen lagt op til en fælles terrænhøjde for tværvejen og Kong Volmers Vej. Det er op til ejerne af de private fællesveje om der skal foreslås en koordinering af fælles færdselsforhold eller om Kong Volmers Vej fortsat skal være en blind vej.

Tværvejens placering blev afklaret ved vedtagelsen af lokalplanen. Tværvejen afvandes mod nordsiden af vejen, hvorfor der ikke vil strømme vand ind i villaområdet mod syd fra arealet. Ved bevaring af eksisterende træer vil vægten af en 0,5 m jord gøre det tvivlsomt om træerne overlever dette vægtryk. De bevaringsværdige træer er medvirkende til, at vejen er foreslået opretholdt i den eksisterende terrænhøjde

*Dispensationen kan anbefales.*

§ 8, stk. 3. Friarealer bestående af tagterrasser, interne kørselsarealer, del af det tidligere Krimvej medregnes i friarealprocenten til boligetagearealerne af størrelsesordenen 50 pct. af etagearealet. På den konkrete byggegrund er 37,5 pct.

**Bemærkninger fra Amager Øst Lokaludvalg**

Lokaludvalget finder ikke at kravet til friarealer skal begrænses ved indregning af tagterrasser, Krimsvej m.v.

**Bemærkninger fra KPC**

Det er normalt muligt at medregne større tagterrasser som friareal, og det er gjort andre steder at medregne interne veje som lege- og opholdsarealer som friareal.

**Bemærkninger fra forvaltningen**

Der er forudsat en fælles overholdelse af friarealprocenten med naboejendommen Amager Strandvej 160 således at friarealprocenten bliver mindst 48 pct., for ejendommene under ét. Se det vedlagte bilag 2 fra projektet.

*Dispensationen kan anbefales.*

§ 8, stk. 6. Bevaringsværdige træer, der er placeret på kommende kørselsarealer eller i de fastlagte byggefelter er forudsat fjernet,

**Bemærkninger fra Amager Øst Lokaludvalg**

Lokaludvalget finder ikke grundlag for at der gives tilladelse til fjernelse af bevaringsværdige træer.

**Bemærkninger fra KPC**

Forvaltningen har tilkendegivet, at der vil blive givet tilladelse til fjernelse af træerne sammen med opnåelse af byggetilladelse, hvis træerne står i et byggefelt eller på et fastlagt areal til et vejanlæg

**Bemærkninger fra forvaltningen**

Det er forudsat med udpegningen af disse træer som betydningsfulde, at de ikke må fjernes uden, at der er konkrete byggeplaner for gennemførelse af den fastlagte bebyggelsesplan m.m.

*Dispensationen kan anbefales.*

**Dispensation**

Kommunen kan meddele dispensation fra en lokalplans bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Dette fremgår af planlovens § 19, stk. 1.

Den ansøgte bebyggelse er grundlæggende i overensstemmelse med karakteren for området som lokalplanen søger at skabe og kan gennemføres med de angivne begrundelser. Det er en forudsætning:

at der ved deklaration(er) sikres at bebyggelsesprocent 130 overholdes under ét for ejendommene matr.nr. 4186 og 643 Sundbyøster, København, at tagterrasser, der indgår som friareal, i vid udstrækning er indrettet til ophold med adgang for alle i opgangen til tagterrassen,

at der ved deklaration(er) sikres at friarealprocent på 48 overholdes under ét for ejendommene matr.nr. 4186 og 643 Sundbyøster, København,

at derved deklaration sikres, at der efter højst 10 år etableres erhverv i højhusets stueetage.

at alle interne færdselsarealer anlægges som/indgår i lege- og opholdsområder som ansøgt og

at Grundejerforeningen, jfr. § 10, godkender de dele af projektet som grundejerforeningen skal varetage, herunder omfang af fællesanlæg.