



Notat

Bilag 5 - Notat om henvendelser modtaget i høringsperioden og den supplerende høring

Der er modtaget i alt 14 henvendelser under den offentlige høring og den supplerende høring, jf. bilag 4. To høringssvar er enslydende og indsendt under samme navn.

Ændringer i lokalplanen

På baggrund af høringen og den endelige kommuneplan 2019 foreslås enkelte mindre ændringer i lokalplanbestemmelserne. Ændringerne om boligstørrelser og parkeringsnormer har været sendt i supplerende høring hos grundejerne i området.

- § 3 Anvendelse, stk. 4a: *"Ingen boliger, herunder boliger, der fremkommer ved opdeling af eksisterende boliger, må være mindre end 50 m²"* ændres til: *"Ingen boliger, herunder boliger, der fremkommer ved opdeling af eksisterende boliger, må være mindre end 40 m²"*
- § 3 Anvendelse, stk. 4d: *"Boligerne i sådanne boligformer skal have en størrelse på mindst 75 m² i gennemsnit"* ændres til: *"Boligerne i sådanne boligformer skal have en størrelse på mindst 65 m² i gennemsnit"*
- § 4 Veje, stk. 4: *"Overkørsler skal placeres, som vist på tegning 3a"* tilføjes: *Overkørsler til parkering i konstruktion i kældre skal placeres, som vist på tegning 3a"*
- § 5, stk. 1, Bilparkering: *"Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige 1 parkeringsplads pr. 175 m² etageareal, dog 1 parkeringsplads pr. 150 m² etageareal til erhverv, 1 parkeringsplads pr. 200 m² etageareal til institutioner, 1 parkeringsplads pr. 100 m² etageareal til detailhandel, 1 parkeringsplads pr. 600 m² etageareal til kollegie- og ungdomsboliger samt 1 parkeringsplads pr. 500 m² etageareal til plejeboliger."* ændres til: *"Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige 1 parkeringsplads pr. 250 m² etageareal, dog 1 parkeringsplads pr. 214 m² etageareal til erhverv, 1 parkeringsplads pr. 286 m² etageareal til institutioner, 1*

30. april 2020

Sagsnummer
2018-0208840

Dokumentnummer
2018-0208840-5

Byens Udvikling
Byplan Syd
Njalsgade 13
Postboks 348
2300 København S

EAN-nummer
5798009809452

parkeringsplads pr. 143 m² etageareal til detailhandel, 1 parkeringsplads pr. 857 m² etageareal til kollegie- og ungdomsboliger samt 1 parkeringsplads pr. 714 m² etageareal til plejeboliger."

- § 5, stk. 2 Cykelparkering: "Der skal mindst etableres følgende pladser pr. 100 m² etageareal:
Boliger: 3 pladser
(...)
For boliger, erhverv og butikker skal 1 pladser pr. 500 m² ud af det samlede krævede antal pladser være til pladskrævende cykler. For daginstitutioner skal 2 pladser pr. 500 m² ud af det samlede krævede antal pladser være til pladskrævende cykler."
ændres til: "Der skal mindst etableres følgende pladser pr. 100 m² etageareal:
Boliger: 4 pladser
(...)
For boliger skal 1 pladser pr. 100 m² ud af det samlede krævede antal pladser være til pladskrævende cykler.
For ungdomsboliger, erhverv og butikker skal 1 plads pr. 500 m² ud af det samlede krævede antal pladser være til pladskrævende cykler. For daginstitutioner skal 1 plads pr. 250 m² ud af det samlede krævede antal pladser være til pladskrævende cykler."
- § 13 Grundejerforening tilføjes en ny kommentar: " De grundejere, der vælger at benytte deres ejendom som hidtil, er ikke forpligtiget til medlemskab af den nye grundejerforening."
- Ny § 7, stk. 7 tilføjes: *Bygninger, og det sædvanlige bygningsinventar, der er centralt for al drift af bygningen, skal udformes, så det er sikret mod en stormflod med et sikringsniveau på 2,5 m over dagligt vande."*
Desuden ændres redegørelsen afsnit om stormflodssikring i overensstemmelse med ovenstående.
- § 8 Ubebyggede arealer, stk. 5: "Terrænet skal etableres med en glidende overgang imellem de viste terrænniveauer" ændres til: "Terrænet skal etableres med en glidende overgang imellem de viste terrænniveauer samt imellem terrænet og adgange til bygninger".
- Tegning 3a, signaturen for: "Overkørsel til parkering" tilføjes "Overkørsel til parkering i konstruktion i kældre"

Baggrunden for ændringerne uddybes nedenfor og i bilag 6.
Derudover foretages der få redaktionelle ændringer af teknisk karakter.

Henvendelser fra myndigheder og andre offentlige instanser

Banedanmark og Metroselskabet, henvendelserne 1 og 2, oplyser, at de ikke har bemærkninger til lokalplanforslaget.

Energinet Eltransmission, henvendelse 6, gør opmærksom på det eltransmissionsanlæg, som grænser op til lokalplanområdet. Ved nybyggeri til boliger og institutioner skal der tages hensyn til to elkabler og det samme gælder ved gravearbejde nær jordkabler.

Bemærkninger:

Høringssvaret vedrører konkret nybyggeri i området og ikke selve indholdet i lokalplanforslaget.

Høringssvar fra Amager Øst Lokaludvalg

Amager Øst Lokaludvalg, henvendelse nr. 3 og 2A, oplyser, at de ikke har bemærkninger til lokalplanforslaget.

Andre høringssvar

Henrik Bay-Jørgensen, henvendelse 4

Henrik Bay-Jørgensen fra Bayarch KBH, henvendelse 4, har indsendt et høringssvar på vegne af ejeren af det bevaringsværdige pakhus i lokalplanområdet på matr.nr. 30i Sundbyøster Lindgreens Allé 12.

I henvendelsen bliver det problematiseret, at lokalplanforslagets bestemmelser om byggeriets omfang ikke muliggør en fuldstændig realisering af lokalplanforslagets bebyggelsesplan på matr.nr. 30i. Ifølge henvendelsen fastlægger lokalplanforslaget en for lav byggeret i området, også selvom lokalplanforslaget muliggør dispensation til at overføre byggeret mellem ejendomme i området. Ifølge henvendelsen vil konsekvensen være, at lokalplanens intention om at skabe et bykvarter med karré-struktur, der kan danne ramme om private gårdrum og nye offentlige pladser mv., ikke vil blive realiseret fuldt ud. Herunder henviser henvendelsen konkret til, at byggeriet på to visualiseringer i lokalplanforslagets redegørelse ikke kan blive realiseret. I henvendelsen bliver der desuden refereret til, at der i forbindelse med opførelse af nybyggeri på matr.nr. 30i vil blive etableret to åbne bilramper fra Lindgreens Allé til parkeringskælderens under nybyggeriet på ejendommen. Og ifølge henvendelsen vil ramperne komme til at henligge som åbne slidsker til gene for området, når bebyggelsesplanen ikke kan realiseres fuldt ud.

I henvendelsen bliver der udtrykt et ønske om en øget byggeret på matr.nr. 30i, så bebyggelsesplanen i lokalplanforslaget kan realiseres

fuldt ud dette sted. Desuden bliver der opstillet fem konkrete forslag til, hvordan en øget byggeret kan indarbejdes i den endelige lokalplan.

I henvendelsen bliver der afslutningsvist henvist til, at Amager Øst Lokaludvalg i henvendelsen af den 3. oktober 2019 tilslutter sig bebyggelsesplanen i lokalplanforslaget.

Bemærkninger:

Formålet med lokalplanforslaget er at rette uklare bestemmelser og bestemmelser med fejl i den hidtil gældende lokalplan 550, samtidig med at intentionerne og principperne for områdets udvikling bliver fastholdt. Lokalplanforslagets bestemmelser om bebyggelsesprocent (byggeretten) er en del af de videreførte principper fra lokalplan 550. Principperne for området blev fastlagt med Borgerrepræsentationens vedtagelse af lokalplan 550 den 31. maj 2017. Det vil forudsætte ny høring af lokalplanforslaget, hvis principperne for områdets udbygning skal ændres.

Det er lokalplanforslagets bestemmelser om bebyggelsesprocent og ombygning af bevaringsværdige bygninger, der alene fastlægger byggeretten i lokalplanområdet. Desuden muliggør lokalplanforslaget dispensation til en øget byggeret på en ejendom mod, at byggeretten på en anden ejendom i området mindskes tilsvarende. Endelige afgørelser herom vil blive truffet på baggrund af konkrete ansøgninger om dispensation til ændrede byggeretter i området. Det bemærkes desuden, at der fortsat er flere større ejendomme i lokalplanområdet, som ikke er blevet udviklet efter bestemmelserne i den hidtil gældende lokalplan/lokalplanforslaget.

Lokalplanforslagets bestemmelser om placering af byggefelter, maksimale etageantal og maksimale bygningshøjder fastlægger kun rammerne for, hvordan byggeretten kan udnyttes. Lokalplanforslaget fastlægger ikke bestemmelser om de mindste bygningshøjder og mindste etageantal. Derfor kan grundejeren af matr.nr. 30i udnytte sin resterende byggeret til at færdiggøre ejendommens karré-struktur mod Strædet og Lindgreens Allé oven på de omtalte to åbne bilramper i overensstemmelse med intentionerne og principperne i både den hidtil gældende lokalplan og lokalplanforslaget. Enten ved nybyggeri, der er lavere og har færre etager end lokalplanforslaget muliggør, eller eventuelt ved at grundejeren opnår dispensation til en øget byggeret.

Rasmus Christiansen, henvendelse 5

Rasmus Christiansen, København S, henvendelse 5, udtrykker et håb om, at lokalplanforslagets muligheder for forskellige facadematerialer og farver kommer i spil på nybyggeriet i lokalplanområdet.

Bemærkninger:

Lokalplanforslaget fastlægger bestemmelser om bebyggelsens facader og herunder hvordan de udpegede facader a - d skal udformes og adskille sig fra hinanden. Derudover sikrer lokalplanforslaget facaderne på den bevaringsværdige bebyggelse i området. Forvaltningen vurderer på den baggrund, at lokalplanforslaget imødekommer henvendelsen uden ændringer.

Thomas Guldborg, henvendelse 7 og 1A

Thomas Guldborg, henvendelse 7 og A, skriver på vegne af Topdanmark Ejendom A/S, der ejer ejendommene Holmbladsgade 136 - 138 samt Strandlodsvej 1C i lokalplanområdet. Grundejeren har indsendt et høringssvar i den offentlige høring og et uddybende høringssvar i den supplerende høring.

Lokalplanforslaget udlægger ejendommen Strandlodsvej 1C til udelukkende serviceerhverv, hvorfor grundejeren ønsker, at der på ejendommen Holmbladsgade 136 - 138 kan etableres flere end de 65 - 75 % boliger, som lokalplanforslaget tillader. Som alternativ ønsker grundejeren, at der også muliggøres 65 - 75 % boliger på ejendommen Strandlodsvej 1C. Grundejeren mener, at der ellers kommer for meget serviceerhverv på de to ejendomme tilsammen.

Grundejeren ønsker med henvisning til, at flere dagligvarekæder har ytret ønske om en dagligvarebutik i lokalplanområdet, at den endelige lokalplan muliggør en dagligvarebutik på op til 1.200 m² inden for afgrænsningen af bydelscentret.

Grundejeren refererer til, at Topdanmark også ejer kontorejendommene på Holmbladsgade 133 og 139 uden for lokalplanområdet. TopDanmarks ubebyggede ejendom Holmbladsgade 136 - 138, der er omfattet af lokalplanforslaget, udnyttes i dag til 118 parkeringspladser for kontorejendommene.

Grundejeren ønsker, at den endelige lokalplan sikrer mulighed for, at de 118 eksisterende parkeringspladser på Holmbladsgade 136 - 138 kan etableres udover den parkeringsnorm, der er fastlagt i lokalplanforslaget. Helst ved at der bliver udarbejdet et kommuneplantillæg sideløbende med lokalplanforslaget. Grundejeren ønsker på sigt at etablere de ekstra parkeringspladser i en kælder under nybyggeri på Holmbladsgade 136 - 138.

Grundejeren fremsætter sine parkeringsønsker med henvisning til, at parkeringsnormen i lokalplan Jenagade ikke kan opfyldes for kontorbyggerierne på Holmbladsgade nr. 133 og 139. Desuden mener

grundejeren, at parkeringsønskerne er forenelig med intentionerne i lokalplan 479 Jenagade og det faktiske parkeringsbehov i området.

Grundejeren har tidligere været i dialog med forvaltningen ift. parkeringsønskerne. Sammen med høringssvaret fra den supplerende høring er der fremsendt kopier af et mødenotat og en tidligere ansøgning om dispensation fra lokalplan Jenagade til den ønskede parkering.

Grundejeren ønsker med henvisning til lysforhold og byggemuligheder, at bestemmelsen om placering af penthouse-etager ikke skal gælde for de nordvendte facader på byggeriet langs Holmbladsgade. Grundejeren foreslår, at den endelige lokalplan som alternativ kan fastlægge bestemmelser om facadematerialer, hvis lokalplanforslagets bestemmelser om penthouse-etager bunder i et ønske om varierede facader.

Bemærkninger:

Formålet med lokalplanforslaget er udelukkende at rette op på de uklare bestemmelser og fejl i den hidtil gældende lokalplan, samtidig med at intentionerne og principperne bag lokalplanen bliver sikret. En ændring i den mulige boligandel og en muliggørelse af dagligvarebutikker vil ændre principperne for området, der blev fastlagt med Borgerrepræsentationens vedtagelse af den hidtil gældende lokalplan.

Parkeringsnormen i lokalplan Jenagade medfører ikke et krav om yderligere parkering til de eksisterende kontorbyggerier på Holmbladsgade nr. 133 og 139. Det skyldes, at kontorbyggerierne er eksisterende, lovlige forhold, der blev tilladt og indrettet inden vedtagelsen af lokalplan Jenagade uden krav om de 118 parkeringspladser på Holmbladsgade 136 - 138.

Kommuneplan 2019 giver generelt mulighed for færre parkeringspladser end Kommuneplan 2015. Med udgangspunkt i kommuneplan 2019 kan lokalplanforslaget ikke ændres, så den endelige lokalplan giver mulighed for grundejerens parkeringsønsker. Det skyldes primært, at grundejeren ønsker mere parkering end Kommuneplan 2019 muliggør. Desuden muliggør kommuneplanen kun lokalplanlægning for et fastlagt antal parkeringspladser til nybyggeri eller ændret anvendelse af eksisterende bebyggelser.

Godkendelse af grundejerens 118 parkeringspladser på Holmbladsgade 136 - 138 forudsætter dispensation fra lokalplan Jenagade. Dels fordi parkeringspladserne knytter sig til byggeri i dette lokalplanområde. Dels fordi omfanget af den ønskede parkering

overstiger parkeringsnormen i denne lokalplan. Lokalplanforslag Lindgreens Allé II er i sig selv ikke til hinder for, at der etableres parkering i lokalplanområdet til byggeri uden for lokalplanområdet. Forvaltningen har i sinde at fremlægge grundejerens ansøgning om dispensation til behandling i Teknik- og Miljøudvalget, når lokalplan Lindgreens Allé II er vedtaget endeligt.

Lokalplanforslagets bestemmelser om placering af penthouse-etager sikrer, at de højeste byggerier i området syner mindre fra gadeniveau.

Ole Damsgaard, henvendelse 8

Ole Damsgaard fra Danmarks Naturfredningsforening, henvendelse 8, giver udtryk for, at lokalplanforslaget i højere grad burde fremme bynaturen i området. I henvendelsen bliver der udtrykt undren over, at en træække i lokalplanområdets sydlige grænse ikke bliver udpeget som bevaringsværdig.

I henvendelsen udtrykkes et ønske om, at lokalplanen skal fastlægge bestemmelser, som sikrer et mindste antal træer i området, og at træer skal være af hjemmehørende danske arter.

I henvendelsen gives der udtryk for, at det ift. støj umiddelbart strider mod kommuneplanforslag 2019, at lokalplanforslaget giver mulighed for boliger i bebyggelsen ud mod Strandlodsvej.

Bemærkninger:

Lokalplanforslaget fastlægger flere bestemmelser, der er med til at sikre bynatur i lokalplanområdet, herunder bestemmelser om størrelsen på friarealer, den maksimale befæstelsesgrad på byrum, mindstegraden af græs/beplantning i gårdrum, indretning af kantzoner, bevaringsværdige træer, mindste antal nye træer med placering i området og grønne tage. Forvaltningen vurderer på den baggrund, at lokalplanforslaget er med til at sikre bynatur i området.

I forbindelse med nybyggeri i lokalplanområdet 449 Strandlodsvej er der blevet dispenseret til at fælde en række Poppeltræer, der stod op mod grænsen til lokalplanforslagets område (nær Poppelstien). Det er et vilkår i dispensationen, at der skal plantes en ny træække af minimum 24 træer dette sted, når nybyggeriet er færdigt.

Lokalplanforslagets § 8, stk. 11, og tegning 6d fastlægger, hvor mange træer, der skal etableres de enkelte steder i lokalplanområdet. Desuden fastlægger § 8, stk. 11, hvor store træerne i byrummene skal være, når de bliver plantet.

I overensstemmelse med den hidtil gældende lokalplan fastlægger lokalplanforslaget ikke, hvilke konkrete træarter, der skal etableres i området.

Forvaltningen vurderer, at lokalplanforslaget er i overensstemmelse med kommuneplan 2019 ift. støj, da det som beskrevet i redegørelsen er forventet, at det udendørs støjniveau på facaderne ud mod Strandlodsvej vil blive op til 68 dB, ikke over.

Henrik Vibe-Hastrup, henvendelse 9 og 10

Henrik Vibe-Hastrup, henvendelse 9 og 10, ejer ejendommen matr.nr. 30H Sundbyøster, København, Lindgreens Allé 4. Grundejeren har indsendt sit hørings svar til det første lokalplanforslag 'Lindgreens Allé' igen suppleret med nye bemærkninger og bilag.

Grundejeren gør opmærksom på, at vedkommende tilbage i 2017 klagede til planklagenævnet over indholdet i lokalplan 550 'Lindgreens Allé'. Grundejeren forklarer, at planklagenævnet ikke har truffet afgørelse i sagen, og vedkommende mener, at det skyldes manglende bemærkninger fra Københavns Kommune.

Grundejeren ønsker, at den endelige vedtagelse af lokalplanforslaget bliver udsat, og at der i øvrigt ikke bliver behandlet byggesager efter den hidtil gældende lokalplan, før planklagenævnet er kommet med en afgørelse. Det gælder også på ejendommen Strandlodsvej 5, hvor grundejeren undres over, at der er flyttet folk ind i bygningen, inden vedkommendes klage til planklagenævnet er blevet afgjort.

Grundejeren ønsker, at lokalplanforslagets mulige nedkørsel til parkeringskælder nord for matr.nr. 30H skal flyttes. Grundejeren mener, at placeringen over for vedkommendes ejendom vil være generende.

Grundejeren ønsker, at lokalplanforslagets mulige bygningshøjder omkring matr.nr. 30H bliver reduceret for, at vedkommendes ejendom ikke bliver lukket inde af høje bygninger med begrænsede muligheder for kig til himmel og reduceret lysindfald. Grundejeren kan ikke acceptere byggerier, der overstiger højden på det eksisterende byggeri. Grundejeren bemærker, at flere af de eksisterende huse langs Lindgreens Allé er små huse med forhav, der er bygget i slutningen af 1800-tallet med deres eget udtryk og historie. Grundejeren opfordrer til, at dette lille område udpeges som bevaringsværdigt i lokalplanen, og vedkommende vedhæfter en udtalelse herom fra Københavns Museum. Hvis ikke dette kan lade sig gøre, kræves det, at grundejerens egen bygning bliver det.

Grundejeren frabeder sig, at vedkommendes ejendom indgår i lokalplanforslagets område til almene boliger. Særligt med henvisning til en forventning om, at det mindsker ejendomsværdien.

Grundejeren ønsker, at den endelige lokalplan effektivt regulerer, hvordan byggeretten kan fordeles i området. Desuden mener grundejeren, at en grundejers byggeret ikke skal kunne begrænses af byggeri på andre ejendomme i området.

Grundejeren ønsker, at vedkommendes ejendomsskat først stiger, når byggeretten på ejendommen er udnyttet. Særligt fordi grundejeren ønsker at blive boende på sin ejendom med de nuværende forhold. Grundejeren ønsker desuden en klausul om ovenstående.

Med udgangspunkt i et brev fra forvaltningen udtrykker grundejeren et ønske om, at grundejere ikke skal have medlemspligt af grundejerforeningen, før byggeretten på deres ejendomme er udnyttet. Desuden ønsker grundejeren, at lokalplanforslagets bestemmelser om grundejerforeninger ændres tilbage til formuleringerne i den hidtil gældende lokalplan.

Grundejeren mener, at vedkommende reelt ikke er blevet hørt om indholdet af lokalplan 550 'Lindgreens Allé'.

Grundejeren henviser afslutningsvist til pressens beskrivelse af vedkommendes situation.

Bemærkninger:

Planklagenævnet har den 6. februar 2020 truffet afgørelse i grundejerens klage over kommunens endelige vedtagelse af lokalplan 550 Lindgreens Allé. Planklagenævnet har ikke givet medhold i klagen.

Det er alene planklagenævnet, der kan afgøre, hvor vidt en klage over en bekendtgjort lokalplan har opsættende virkning. Da planklagenævnet inden deres afgørelse ikke meddelte, at grundejerens klage over den hidtil gældende lokalplan havde opsættende virkning, var kommunen siden 2017 og indtil offentliggørelsen af lokalplanforslaget forpligtiget til at behandle byggesager efter byggemulighederne i den pågældende lokalplan. Det gjaldt også ift. byggetilladelsen til ungdomsboliger i den bevaringsværdige bygning på ejendommen Strandlodsvej 5, nord for matr.nr. 30H.

Forvaltningen vurderer fortsat, at det ikke er muligt at udvikle lokalplanområdet med udgangspunkt i grundejerens ejendom, som er en mindre villa, og de omkringliggendes bygningers højder. Det

skyldes, at området omkring Lindgreens Allé i både Kommuneplan 2015 og kommuneplanforslag 2019 er udpeget som en del af byudviklingsområdet Nordøstamager. Formålet med lokalplanforslaget er desuden udelukkende at rette op på de uklare bestemmelser og fejl i den hidtil gældende lokalplan, samtidig med at intentionerne og principperne bag lokalplanen bliver sikret. Ændringer i byggemulighederne på og omkring matr.nr. 30H vil ændre principperne for området, der blev fastlagt med Borgerrepræsentationens vedtagelse af den hidtil gældende lokalplan. Det samme gælder ift. henvendelsen vedrørende bestemmelsen om placering af almene boliger.

Der har været foretaget vurderinger af de eksisterende bygningers bevaringsværdi, og det er ikke fundet, at de tre villaer langs Lindgreens Allé i sig selv har en bevaringsværdi, som er høj nok til, at de udpeges som bevaringsværdige. Desuden er der udpeget flere bevaringsværdige ejendomme i lokalplanforslaget, og der er således taget højde for en fortælling om Amagers tidlige udbygningshistorie.

Lokalplanforslaget fastlægger, at alle grundejere i området som udgangspunkt har en byggeret svarende til 150 % af størrelsen på deres ejendom. Derudover muliggør lokalplanforslaget, at der bliver dispenseret til en højere byggeret på en ejendom mod, at byggeretten mindskes tilsvarende på en anden ejendom. På den måde sikrer lokalplanforslaget, at kommunen har en indflydelse på fordelingen af byggeretter i området. Forvaltningen vurderer derfor, at henvendelsen om fordeling af byggeretter er imødekommet uden ændringer ved endelig vedtagelse af lokalplanen.

Planlovens formål fastlægger, at fysisk planlægning skal ske med udgangspunkt i en planmæssig og samfundsøkonomisk helhedsvurdering. Heraf følger det, at individuelle økonomiske interesser ikke må danne grundlag for fysisk planlægning, ej heller lokalplanlægning. Videre er fysisk planlægning erstatningsfri regulering. Desuden skal det bemærkes, at det alene er Skattemyndigheden, der fastlægger ejendomsskatter. Dette forhold kan Københavns Kommune ikke ændre på, ej heller med særlige klausuler.

Forvaltningen kan bekræfte, at de grundejere, der vælger at benytte deres ejendom som hidtil, ikke er forpligtiget til medlemskab af den nye grundejerforening i lokalplanområdet. På baggrund af henvendelsen foreslår forvaltningen, at der ved den endelige vedtagelse af lokalplanen bliver indarbejdet en kommentar til § 13 om grundejerforeninger, der forklarer ovenstående.

Lokalplanforslagets ændrede formuleringer af bestemmelsen om grundejerforening er sket i forlængelse af Københavns Kommunes nye skabelon for lokalplaner, som generelt sikrer gennemgående, klare og entydige bestemmelser.

Forvaltningen skal bemærke, at grundejeren er blevet hørt omkring indholdet i den hidtil gældende lokalplan og lokalplanforslaget i overensstemmelse med planlovens bestemmelser om høringer.

Poul Erik Bech, henvendelse 11

Poul Erik Bech fra EDC Projekt, henvendelse 11, har indsendt et høringssvar på vegne af grundejeren af matr.nr. 3515 Sundbyøster, København, Lindgreens Allé 16 - 18.

Lokalplanforslaget udlægger matr.nr. 3515 til institution, og i henvendelsen bliver der redegjort for, at dette begrænser grundejerens muligheder for at udnytte ejendommen på lige vilkår med grundejerne af naboejendommene. Med det udgangspunkt bliver der gjort opmærksom på, at grundejeren af matr.nr. 3515 måske vil anmode om kommunens overtagelse af ejendommen på markedskonforme vilkår.

Bemærkninger:

Formålet med lokalplanforslaget er udelukkende at rette op på de uklare bestemmelser og fejl i den hidtil gældende lokalplan, samtidig med at intentionerne og principperne bag lokalplanen bliver sikret. En ændring i anvendelsen af matr.nr. 3515 til andet end institutionsformål vil ændre principperne for området, der blev fastlagt med Borgerrepræsentationens vedtagelse af den hidtil gældende lokalplan.

Grundejeren har sidenhen indsendt en anmodning om, at kommunen overtager matr.nr. 3515. På den baggrund er der indledt en konkret dialog om kommunens mulige overtagelse af ejendommen. Der vil blive truffet en afgørelse om overtagelse af ejendommen efter den endelige vedtagelse af lokalplan Lindgreens Allé II.

Kim Johansen, henvendelse 12

Kim Johansen fra Damgårds Boligselskab, henvendelse 12, ejer matr.nr. 30i Sundbyøster, Lindgreens Allé 12. Grundejerens høringssvar består af en række punkter. Grundejeren ønsker, at:

1. Billeder fra den hidtil gældende lokalplan bør tilpasses det der bygges, så billeder i den nye lokalplan er korrekte.
2. Der kun skal være erhverv i stueplan på adressen Strandlodsvej 11 og 11A (tegning 2a).
3. Der er flere muligheder for overkørsler i området. Lokalplanforslaget viser f.eks. ikke en eksisterende overkørsel på

- østsiden af pakhuset samt til Poppelstien fra Strandlodsvej 11 (tegning 3a).
4. I gårdrum mod nord, Strandlodsvej vil terrænkote langs bygningen være mellem 2,00 til 2,80 DVR, da man ellers ikke kan få niveaufri adgang fra gårdrum.
 5. Det skal fremgå eksplicit af § 3 og tegning 2d, at den fastlagte boligandel kun gælder nybyg. Grundejeren refererer til en klagesag.
 6. Vedr. § 3:
 - At muligheden for 30 % kollegie- og ungdomsboliger skal fastlægges for hele området. Alternativt for de sammenlagte matrikler.
 - Det skal være muligt at opnå dispensation, hvor det fremgår af lokalplanforslagets bestemmelser. Dog stiller grundejeren spørgsmål ved muligheden for at opnå dispensation.
 - Det skal være muligt at etablere boliger ned til 50 m² i overensstemmelse med kommuneplanforslag 2019.
 7. De maksimale bygningshøjder skal tjekkes, særligt da bygningshøjder i lokalplanforslaget er inklusiv småbygninger og elevatorer mm.
 8. Pakhustorvets fritlagte søjle/bjælke konstruktion skal kun bevares i det omfang, det er muligt ift. de øvrige byggerier på ejendommen.
 9. Lokalplanen skal afspejle de sammenlagte matrikler i området.
 10. Det bliver muligt at etablere taghuse med andre diskrete farver end de anviste, eksempelvis gråtoner/sort.
 11. Det skal være muligt at etablere en lavere sokkelhøjde mod vej og sti end 30 cm. Ellers kan der opstå problemer, når der skal opføres yderligere byggeri på matr.nr. 30i.
 12. Der skal kunne etableres altanbunde i andre farver end de anviste.
 13. Det ikke er alle etager over 5 etager, der skal etableres som penthouse-etage og tilbagerykkes 1,5 m tilbage fra facaden.
 14. At det skal være muligt at etablere tagterrasser på alle tage, enten som fælles eller individuel tagterrasse.
 15. Kravene om befæstelsesgraden af byrummet pakhustorvet skal være lavere, når her også er krav om træer, som kræver 20 m² vandgennemtrængende belægning.
 16. Kravene om mindstegraden af græs i gårdrum 3 skal mindskes, så det er muligt at udføre flisebelagte terrasser til boligerne.
 17. Bestemmelserne om træer bør ændres til, at "der skal projekteres med stammer som bliver op til xx cm i diameter".
 18. Grænserne for fordelingen af boliger bør følge de fremtidige matrikelskel.

Bemærkninger:

Ad. 1 Ved alle visualiseringer, opstalter o.lign. fremgår det af lokalplanforslag, at der er tale om eksempler. Det er ikke

- nødvendigt, at planforslaget viser de konkrete projekter, hvorfor alle visualiseringer fra den hidtil gældende lokalplan er fastholdt.*
- Ad. 2 Lokalplanforslagets fastlagte anvendelse af bebyggelsen på Strandlodsvej 11 og 11A er videreført fra den hidtil gældende lokalplan. Formålet med lokalplanforslaget er udelukkende at rette op på de uklare bestemmelser og fejl i den hidtil gældende lokalplan, samtidig med at intentionerne og principperne bag lokalplanen bliver sikret. En ændring af anvendelsen vil medføre, at Borgerrepræsentationens fastlagte principper for området bliver ændret.*
- Ad. 3 Forvaltningen anerkender, at det kan tydeliggøres, at lokalplanforslaget kun regulerer overkørsler til parkeringskældre/parkering i konstruktion i kældre. På den baggrund foreslår forvaltningen en præcisering af § 4, stk. 4, og den tilhørende signatur på tegning 3a ved den endelige vedtagelse.*
- Ad. 4 Lokalplanforslaget sikrer, at der kan etableres glidende overgange imellem de viste terrænniveauer på tegning 7, der i øvrigt er videreført fra den hidtil gældende lokalplan. Forvaltningen anerkender dog, at det kan præciseres, at der også kan etableres glidende overgange imellem terrænet og adgange til bygninger. På den baggrund foreslår forvaltningen en præcisering af § 8, stk. 5, ved den endelige vedtagelse.*
- Ad. 5 Bestemmelsen gælder ift. al byggeri inden for de konkret afgrænsede områder på tegning 2d i overensstemmelse med den hidtil gældende lokalplan. Forvaltningen vurderer, at afgørelsen, som grundejeren henviser til, ikke kan sammenlignes med denne sag.*
- Ad. 6 Vedr. § 3*
- Lokalplanforslaget muliggør, at omfanget af kollegie- og ungdomsboliger fastlægges ud fra hver matrikel, også de sammenlagte matrikler.*
 - Såkaldte kompetencenormer i lokalplanforslaget, som åbner mulighed for dispensation og i øvrigt er fastlagt i overensstemmelse med den nye skabelon for lokalplaner vil kommunen som udgangspunkt gerne dispensere til – også inden for 4 år fra bekendtgørelsen af en lokalplan.*
 - Lokalplanforslaget fastlægger, at den mindste boligstørrelse generelt er 50 m². Videre fastlægger lokalplanforslaget, at den gennemsnitlige boligstørrelse for særlige boformer skal være mindst 75 m². Forvaltningen anerkender, at kommuneplan 2019 muliggør, at boliger har en mindstestørrelse på 40 m², og at boliger i særlige boformer har en mindste*

gennemsnitsstørrelse på 65 m², hvorfor det foreslås, at § 3, stk. 4a og 4d ændres i overensstemmelse hermed ved den endelige vedtagelse.

- Ad. 7 Småbygninger, elevatorårne osv. tæller for en etage, og det tager de maksimale bygningshøjder højde for. I lokalplanforslag reguleres etageantallet og tagetager (herunder også småbygninger og elevatorårne osv. under ét) men ændrer ikke på byggemulighederne i forhold til den hidtil gældende lokalplan.
- Ad. 8 Formålet med lokalplanforslaget er udelukkende at rette op på de uklare bestemmelser og fejl i den hidtil gældende lokalplan, samtidig med at intentionerne og principperne bag lokalplanen bliver sikret. Hvis det muliggøres, at alle søjlekonstruktionerne ved pakhuset kan nedrives, vil Borgerrepræsentationens fastlagte principper for området blive ændret.
- Ad. 9 Lokalplanforslaget afspejler som det skal de matrikelskel, der var i området ved lokalplanforslagets offentliggørelse. Det bemærkes desuden, at lokalplanforslaget muliggør fremtidige ændringer i matrikelskel.
- Ad. 10 De mulige farver er videreført fra den hidtil gældende lokalplan. Formålet med lokalplanforslaget er udelukkende at rette op på de uklare bestemmelser og fejl i den hidtil gældende lokalplan, samtidig med at intentionerne og principperne bag lokalplanen bliver sikret. Hvis der skal muliggøres andre farver, vil Borgerrepræsentationens fastlagte principper for området blive ændret.
- Ad. 11 Bestemmelsen om sokkelhøjde er omformuleret med udgangspunkt i en bestemmelse om gulvkote i den hidtil gældende lokalplan. Den nye formulering følger praksis med den nye skabelon for lokalplaner, og bestemmelsen bundes i øvrigt i et klimahensyn. Forvaltningen bemærker desuden, at bestemmelsen kun gælder mod veje og stier.
- Ad. 12 Altanbunde kan blive samme farve som selve altanerne, hvis selve altanerne har farven hvid, lys grå eller lys gul farve. Bestemmelsen sikrer mest muligt lys i lejlighederne under altanerne og følger praksis med den nye lokalplanskabelon for lokalplaner i kommunen.
- Ad. 13 Lokalplanforslagets bestemmelse om placering af penthouse-etager er en videreførelse af en bestemmelse i den hidtil gældende lokalplan. Formålet med lokalplanforslaget er udelukkende at rette op på de uklare bestemmelser og fejl i den hidtil gældende lokalplan, samtidig med at intentionerne og principperne bag lokalplanen bliver sikret. Hvis bestemmelserne om placering af penthouse-etager ændres, vil

Borgerrepræsentationens fastlagte principper for området blive ændret.

- Ad. 14 Lokalplanforslagets bestemmelse om tagterrasser er en videreførelse af en bestemmelse i den hidtil gældende lokalplan.*
- Ad. 15 Lokalplan 550 stiller krav om, at det pågældende byrum skal være befæstet, mens det reviderede lokalplanforslag stiller krav om, at 80% - 90% af pladsen skal være befæstet. Bestemmelsen i lokalplanforslaget er med til at sikre en befæstet plads, hvor der kan etableres træer.*
- Ad. 16 I den hidtil gældende lokalplan er det fastlagt, at gårdrum 3 må bestå af max. 30 % befæstet areal. I lokalplanforslaget er bestemmelsen blot "vendt om", så det sikres, at gårdrummet består af mindst 70 % græs eller anden beplantning. Lokalplanforslaget stiller dermed det samme krav til grønt i gårdrummet som den hidtil gældende lokalplan.*
- Ad. 17 Lokalplanforslagets bestemmelser om størrelser på træer er videreført fra den hidtil gældende lokalplan.*
- Ad. 18 Grænserne, der er vist på lokalplanforslagets tegning 2d, refererer til de matrikelskel, der gjaldt ved vedtagelsen af den hidtil gældende lokalplan og som har været definerende for boligfordelingen i området. Formålet med lokalplanforslaget er udelukkende at rette op på de uklare bestemmelser og fejl i den hidtil gældende lokalplan, samtidig med at intentionerne og principperne bag lokalplanen bliver sikret. Hvis grænserne på tegning 2d ændres, vil Borgerrepræsentationens fastlagte principper for området blive ændret.*

Ændringsforslag på baggrund af Kommuneplan 2019

Borgerrepræsentationen vedtog den 27. februar 2020 Kommuneplan 2019 endeligt med ændrede rammebestemmelser for blandt andet boligstørrelser og parkering.

Den endelige lokalplan skal være i overensstemmelse med Kommuneplan 19. På baggrund af den endelige kommuneplan 19 foreslår forvaltningen følgende ændringer af lokalplanforslaget. Ændringerne foreslås med udgangspunkt i, at lokalplanområdet ligger i et område, der er udpeget som byudviklingsområde i kommuneplan 2019.

Boligstørrelser

Af kommuneplan 2019 fremgår det, at det i byudviklingsområder skal være muligt at etablere boliger på ned til 40 m². Ligeledes fremgår det af kommuneplanen, at den gennemsnitlige boligstørrelse i særlige boligformer, som f.eks. bofællesskaber, skal have en størrelse på mindst 65 m² i gennemsnit. Lokalplanforslaget fastlægger en mindstestørrelse

på boliger på 50 m² og at den gennemsnitlige boligstørrelse i særlige boligformer, som f.eks. bofællesskaber, skal have en størrelse på mindst 75 m² i gennemsnit.

Forvaltningen foreslår, at lokalplanforslagets § 3, stk. 4d og d om boligstørrelser ændres i overensstemmelse med den gældende kommuneplan ved den endelige vedtagelse.

Bilparkering

Kommuneplan 2019 er vedtaget endeligt med ændrede parkeringsnormer for bilparkering. Generelt muliggør kommuneplanen mindre parkering til nybyggeri end både kommuneplanforslag 2019 (og lokalplanforslaget) og den hidtidige kommuneplan 2015. Videre fastlægger kommuneplan 2019, at parkeringsdækningen i alle byudviklingsområder, der er udpegede i retningslinjer for byudvikling, efter en konkret vurdering i lokalplan kan fastsættes med lavere parkeringsnorm for alle funktioner.

Forvaltningen foreslår, at lokalplanforslagets § 5, stk. 1 om bilparkering ændres ved den endelige vedtagelse i overensstemmelse med de generelle parkeringsnormer i den gældende kommuneplan. I denne sammenhæng vurderer forvaltningen desuden, at parkeringsnormen ikke skal fastlægges lavere end de generelle parkeringsnormer i kommuneplanen. Særligt fordi formålet med lokalplanforslaget udelukkende er at rette op på de uklare bestemmelser og fejl i den hidtil gældende lokalplan, samtidig med at intentionerne og principperne bag lokalplanen bliver sikret.

Cykelparkering

Kommuneplan 2019 er vedtaget endeligt med ændrede parkeringsnormer for cykelparkering. Det gælder både den overordnede parkeringsnorm for boliger samt kravet til parkering til pladskrævende cykler.

Forvaltningen foreslår, at lokalplanforslagets § 5, stk. 2 om cykelparkering ændres ved den endelige vedtagelse i overensstemmelse med parkeringsnormer i den gældende kommuneplan.

Stormflodssikring

Af kommuneplan 2019 fremgår det, at lokalplanområdet i relation til stormflod skal sikres til kote 2,5. Forvaltningen foreslår, at lokalplanforslaget tilføjes en ny § 7, stk. 7 i overensstemmelse med dette.

Den nye § 7, stk. vil være et supplement til lokalplanforslagets eksisterende § 8, stk. 5, der sikrer at flere arealer i området bliver hævet til minimum kote 2.63.

Skema over ændringer

Bestemmelse	Nuværende ordlyd	Forslag til justering
§ 3 Anvendelse		
§ 3, stk. 4a, anden sætning	Ingen boliger, herunder boliger, der fremkommer ved opdeling af eksisterende boliger, må være mindre end 50 m ² .	Ingen boliger, herunder boliger, der fremkommer ved opdeling af eksisterende boliger, må være mindre end 40 m²
§ 3, stk. 4d, anden sætning	Boligerne i sådanne boformer skal have en størrelse på mindst 75 m ² i gennemsnit.	Boligerne i sådanne boligformer skal have en størrelse på mindst 65 m² i gennemsnit.
§ 4 Veje		
§ 4, stk. 1, første sætning	Overkørsler skal placeres, som vist på tegning 3a.	Overkørsler til parkering i konstruktion i kældre skal placeres, som vist på tegning 3a.
§ 5 Bil- og cykelparkering		
§ 5, stk. 1, Bilparkering, anden sætning	Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige 1 parkeringsplads pr. 175 m ² etageareal, dog 1 parkeringsplads pr. 150 m ² etageareal til erhverv, 1 parkeringsplads pr. 200 m ² etageareal til institutioner, 1 parkeringsplads pr. 100 m ² etageareal til detailhandel, 1 parkeringsplads pr. 600	"Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige 1 parkeringsplads pr. 250 m² etageareal, dog 1 parkeringsplads pr. 214 m² etageareal til erhverv, 1 parkeringsplads pr. 286 m² etageareal til institutioner, 1 parkeringsplads pr. 143 m² etageareal til detailhandel, 1 parkeringsplads pr. 857

	m ² etageareal til kollegie- og ungdomsboliger samt 1 parkeringsplads pr. 500 m ² etageareal til plejeboliger.”	m² etageareal til kollegie- og ungdomsboliger samt 1 parkeringsplads pr. 714 m² etageareal til plejeboliger.”
§ 5, stk. 2 Cykelparkering, anden sætning	Der skal mindst etableres følgende pladser pr. 100 m ² etageareal: <ul style="list-style-type: none"> • Boliger: 3 pladser 	Der skal mindst etableres følgende pladser pr. 100 m ² etageareal: <ul style="list-style-type: none"> • Boliger: 4 pladser
§ 5, stk. 2 Cykelparkering, tredje og fjerde sætning	For boliger, erhverv og butikker skal 1 plads pr. 500 m ² ud af det samlede krævede antal pladser være til pladskrævende cykler. For daginstitutioner skal 2 pladser pr. 500 m ² ud af det samlede krævede antal pladser være til pladskrævende cykler.	For boliger skal 1 plads pr. 100 m² ud af det samlede krævede antal pladser være til pladskrævende cykler. For ungdomsboliger , erhverv og butikker skal 1 plads pr. 500 m² ud af det samlede krævede antal pladser være til pladskrævende cykler. For daginstitutioner skal 1 plads pr. 250 m ² ud af det samlede krævede antal pladser være til pladskrævende cykler.
§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden		
§ 7, stk. 7, ny paragraf	-	Bygninger, og det sædvanlige bygningsinventar, der er centralt for al drift af bygningen, skal udformes, så det er sikret mod en stormflod med et sikringsniveau på 2,5 m over dagligt vande.
§ 8 Ubebyggede arealer		
§ 8, stk. 5, anden sætning	Terrænet skal etableres med en glidende overgang imellem de viste terrænniveauer.	Terrænet skal etableres med en glidende overgang imellem de viste terrænniveauer

		samt imellem terrænet og adgange til bygninger.
§ 13 Grundejerforening		
-	-	Ny kommentar: Grundejere, der vælger at benytte deres ejendom som hidtil, er ikke forpligtiget til medlemskab af den nye grundejerforening i lokalplanområdet.
Tegning 3a		
Signaturen for overkørsler	Overkørsel til parkering	Overkørsel til parkering i konstruktion i kældre

Udover ovennævnte ændringsforslag foretages der få redaktionelle ændringer af teknisk karakter vedr. bl.a. præcisering, der sikrer, at de nuværende muligheder for placering af virksomheder videreføres.