



Bilag 5 - Notat om henvendelser

Der er modtaget 10 henvendelser i den høringsperioden, jf. bilag 4 – ”Henvendelser modtaget i høringsperioden”.

Der er i forbindelse med den supplerende høring modtaget tre henvendelser - et fra Amager Øst Lokaludvalg, et fra Nikolaj Duckert, på vegne af ejendommene Lergravsvej 57-63, og et fra Birger Andersen, jf. bilag 4.

Ændringer i lokalplanen

Der foreslås en række ændringer i lokalplanbestemmelserne i forhold til det forslag, der blev behandlet i Teknik- og Miljøudvalget den 30. maj 2016

- Boligandelen fastlægges til 80% i stedet for op til 80%.
- Erhverv mod Strandlodsvej præciseres til publikumsorienterede serviceerhverv.
- § 16, om hvad der ophæves i forbindelse med tillægget, tilføjes en sætning om, at tegning 1 – 4 ophæves og erstattes af nye tegninger.

I forbindelse med den supplerende høring foreslås redegørelsen opdateret og omfanget af boligandelen lægges fast. For stueetager mod Strandlodsvej fastlægges, at 50% af facadelængden skal anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv. Endvidere er andelen af almene boliger lagt fast, bæredygtighedsbestemmelsen opdateret og overflødige bestemmelser sløjfet. Det fremgår af bilag 2, hvilke ændringer der er tale om.

Der er en oversigt over ændringer i bestemmelserne i bilag 6.

Henvendelser fra myndigheder og andre offentlige instanser

Metroselskabet, henvendelse nr. 7:

Metroselskabet gør opmærksom på sin aftale med Københavns Kommune om rådighedsret for en del af Amagerbanens tracé. Metroselskabet har ingen bemærkninger til tillæggets ændring af fordelingen mellem boliger og erhverv.

Forvaltningens bemærkninger:

Lokalplanens tillæg 1, og ændringerne i forholdet mellem andelen af bolig og erhverv, påvirker ikke Københavns Kommunes aftale med Metroselskabet.

HOFOR, henvendelse nr. 10:

HOFOR har indsendt et kort over forsyningsledninger i området. Der er derudover ingen kommentarer til tillæg 1.

19-10-2016

Sagsnr.

2016-0318591

Dokumentnr.

2016-0318591-2

Sagsbehandler

Finn Helbo Hansen

Byplan Indre

Njalsgade 13
Postboks 348
2300 København S

E-mail

CR6A@tmf.kk.dk

EAN nummer

5798009493149

Forvaltningens bemærkninger:

Lokalplantillægget muliggør ikke forhold, der er i konflikt med HOFORs forsyningsledninger i området. Kortet vil blive videregivet til bygherrer i området.

Andre henvendelser

Amager Øst Lokaludvalg, henvendelse nr. 6 og nr. 1 i den supplerende høring:

Amager Øst Lokaludvalg har ingen kommentarer til den ændrede anvendelse, under forudsætningen af, at der ikke ændres på det etageantal, der er angivet i den oprindelige lokalplan. Lokaludvalget hae ingen bemærkninger til den supplerende høring.

Forvaltningens bemærkninger:

Der er ikke ændret i antallet af etager, der er fastlagt i den oprindelige lokalplan.

Børne- og Ungdomsforvaltningen, henvendelse nr. 8:

Børne- og Ungdomsforvaltningen sætter pris på, at det er muligt at bygge institutioner i underområde II+III

Forvaltningens bemærkninger:

Det kan bekræftes, at det er muligt at etablere institutioner i underområde II.

Peter Rytter Nielsen, henvendelse nr. 1:

Indsiger ønsker, at der med forøgelsen af boliger ligeledes sker en forøgelse af parkeringsmulighederne til cykler og biler. Der gøres endvidere opmærksom på, at Strandlodsvej bliver tiltagende trafikeret.

Forvaltningens bemærkninger:

Med tillægget til lokalplanen er krav til antal p-pladser til cykler ændret fra 2,5 til 4 cykelparkeringspladser pr. 100 m² bolig, fra 1,5 til 4 cykelparkeringspladser pr. 100 m² for arbejdspladser generelt, fra 3 til 4 cykelparkeringspladser pr. 100 m² butik og krav til pladskrævende cykler er ændret fra 1 pr. 1.000 m² til 2 pr. 1.000 m². I forhold til bilparkering er krav til antal ændret fra 1 pr. 200 m² til 1 pr. 150 m² etageareal og 1 per 100 m² etageareal for detailhandel. Krav til antal p-pladser for både biler og cykler er således blevet forhøjet.

Jesper Skjønnemand, henvendelse nr. 2:

Indsiger mener, at ændringen i forholdet mellem bolig og erhverv er udmærket, såfremt at der stilles krav om 25 % almene boliger, og der stadig vil være publikumsorienterede serviceerhverv i gadeplan mod Strandlodsvej. Indsiger opfordrer derudover til, at der udarbejdes en helhedsplan for udformningen af Strandlodsvej på grund af den intensiverede anvendelse.

Forvaltningens bemærkninger

Der er i tillægget stillet krav om, at 25 % af det forøgede boligareal skal være til almene boliger. Tillægget sikrer, at der i stueetagen er publikumsorienterede serviceerhverv mod Strandlodsvej. Det ligger ikke indenfor rammerne af tillægget at regulere trafikken på Strandlodsvej.

Pernille Sangvin, henvendelse nr. 3:

Indsiger er bekymret for, at der med de mange boliger er en risiko for, at der på sigt vil mangle grundlaget for et sundt forenings- og kulturliv. Derudover påpeger indsiger, at hvis der bygges flere boliger, vil det stille større krav til parkeringsforhold, offentlig transport, børnepasning og skole.

Forvaltningens bemærkninger:

Københavns er en by i vækst, og befolkningstallet stiger. Der er derfor stor efterspørgsel på boliger. Der vil stadig være mulighed for at opføre institutioner, kulturelle og andre sociale servicefunktioner i underområde II i overensstemmelse med lokalplanens § 3 stk. 2. I forhold til en øget belastning af områdets parkeringsmuligheder er der blevet fastsat en parkeringsnorm på 1 parkeringsplads pr. 150 m² etageareal, hvilket giver flere p-pladser i forhold til den gældende lokalplan.. Området er stationsnært og ligger ved siden af kommende supercykelsti Københavnerruten (Amagerbanéns tracé). Det er derfor forvaltningens vurdering, at området er godt forbundet til både offentligt transport samt cykelnettet i København.

Allan Bønsøe, henvendelse nr. 4:

Indsiger sætter spørgsmålstegn ved begrundelsen for tillægget, idet oplevelsen ikke er, at erhvervet udelukket i området. Det forringer området, når der kommer endnu flere boliger, og der gøres indsigelse mod, at boligandelen hæves. Det er indsigers opfattelse, at der er opstået et livligt butiksmiljø, og at en forøgelse af boligandelen vil forringe området.

Forvaltningens bemærkninger:

Bebyggelsesprocenten på 185 er uændret. Det er boligandelen på 75 % af det samlede etageareal, som ændres til 80 %.

Københavns Kommunes indbyggertal forventes at stige med 100.000 borgere frem mod 2027, og der skal i følge Kommuneplan 2015 fortættes stationsnært i København. Lokalplanområdet er med ca. 300-800 meter til metrostationerne Øresund og Lergravsparken velbeliggende i forhold til kollektiv trafik. Det er derfor i tråd med Kommuneplan 2015, at der muliggøres flere boliger. Det ligeledes forvaltningens vurdering, at ændringen i forholdet mellem bolig og erhverv ikke vil forringe området, da der stadig er muliggjort erhverv.

Lars Vestergaard, henvendelse nr. 5:

Indsigelsen indeholder otte forslag:

1. Brug Amagerbanens tracé som sikker skolevej.
2. Tænk skolerne med ind i lokalplanerne.
3. Indskrænkning af vejarealer betyder mindre grønne arealer.
4. De åbne bebyggelsesplaner, gør det utrygt i stueetagen.
5. Hvordan vil man sikre beboerdemokratiet i de almene boliger?
6. Det er en fejl at nedlægge arealer reserveret til vejudlæg ud mod Strandlodsvej og Ved Amagerbanen.
7. Metro kapaciteten er ikke god nok, og der er ikke rimelig plads i myldretiden. Man bør have p-pladser til biler i normeringen 1 pr. 100 m² boliger samtidig bør cykelparkeringen og cykelstier prioriteres.
8. Arkitekturen i byggeriet – Indsiger frygter, at beboerne vil blive ramt af stress og uro pga. den ”kasseagtige” arkitektur med den konsekvens, at de vil flytte fra området.

Forvaltningens bemærkninger

Ad 1. Tillægget regulerer udelukkende anvendelsen og ikke trafikken i området, men tillægget sikrer, at man kan krydse den grønne cykelrute ”Amagerruten”.

Ad 2. Der bliver tænkt skole ind i planlægningen i Nordøstamager. Tillægsområdet kommer ikke til at huse en skole.

Ad 3. Udformningen af vejene sker i overensstemmelse med vejlovgivningen og den gældende lokalplan, og skal fortsat ske i lyset af, at der er fastlagt grønne friarealer i lokalplanen og adskillige byrum.

Ad 4. Den åbne bebyggelsesplan muliggør, at borgere via centrale stiforbindelser kan bevæge sig på tværs af området, hvilket øger tryghedsfølelsen i området. Der vil også være byrum, der opfordrer til ophold, der sammen med grundbelysninger i området, vil give en følelse af sikkerhed og tryghed i området.

Ad 5. Det er ikke indenfor rammerne af en lokalplan at regulere beboerdemokratiet i en almenboligforening.

Ad 6. Der henvises til besvarelse af punkt 3.

Ad 7. Cykel- og bilparkeringen er i tillæg 1 blevet justeret jf. kravet om p-pladser for cykler og biler i Kommuneplan 2015, hvilket betyder en markant stigning af p-pladser til cykler og flere p-pladser til biler. Se i øvrigt forvaltningens bemærkninger til henvendelse nummer 7.

Ad 8. Arkitekturen er fastlagt i den gældende lokalplan. For de byggerier, der allerede er opført, har der ikke været problemer med, at få lejlighederne beboet.

CPH Invest og Casa Interprise A/S, henvendelse nr. 9

Grundejerne finder, at en forøgelse af antal p-pladser i området er uhensigtsmæssig ud fra et bæredygtighedshensyn, og ønsker at fastholde bilparkeringsnormen til biler på 1 p-plads pr. 200 m² etageareal. Denne indsigelse har udgangspunkt i, at de ændrede bilparkeringskrav vil medføre en øget trafik i området og dermed øge trafikbelastningen uforholdsmæssig. Indsiger fremhæver, at området ligger 300-800 m fra metrostationerne og er placeret op til Supercykelstien Københavnerruten.

Forvaltningens bemærkninger:

Parkeringsdækningen i S- og C-områder i tætbyen og byudviklingsområderne er 1 p-plads pr. 150 m² og kan efter konkret vurdering maksimeres til 1 plads pr. 100 m² eller minimeres til 1 plads pr. 200 m², såfremt der kan påvises højere/lavere parkeringsbehov. Idet boligandelen øges, finder forvaltningen, at parkeringskravet bør fastholdes til 1 p-plads pr. 150 m². Det bemærkes, at henvendelse nr. 1 og 5 bemærker, at der ønskes en øget parkeringskapacitet i området.

Nikolaj Duckert, henvendelse nr. 2 i den supplerende høring:

Indsiger henvender sig på vegne af indehaverne af ejendommene, Lergravsvej 57-63, 2300 København S, matr. nr. 1775 og 4210, idet man undrer sig over, at man efter at have været involveret i udarbejdelsen af den gældende lokalplan nr. 449, og i den forbindelse bidrog kraftigt til udbygningsaftalen, ikke er blevet inddraget i forbindelse med udarbejdelse af tillægget. Hertil kommer, at den første indsigelse, i forbindelse med den offentlige høring, ikke er taget med i forbindelse med den supplerende høring. Indsiger oplyser, at den første indsigelse gik på, at grundejerne ønsker at overføre område III i lokalplanen til område II. Det nye forslag (tillæg 1) med en fordeling på 80 % beboelse for område II og op til 15 % beboelse i område III passer ikke med grundejernes ønsker for ejendommene og deres fremtidige anvendelse. Indsiger ønsker, at de to matrikler kan få tilladelse til 5-7 % udvidelse af etagearealet og op til 40 % beboelse. Det vil betyde, at ejendommene Lergravsvej 57-63 fortsat bidrage til at højne områdets udvikling. Konkret ønskes mulighed for at bygge 400 m² til på begge ejendomme, og at konvertere 3., 4. og 5. sal til boliger.

Forvaltningens bemærkninger:

I tillæg 1 til lokalplan 449 Strandlodsvej er forholdene for ejendommene Lergravsvej 57-63 uændrede i forhold til den gældende lokalplan, og grundejernes muligheder for at udvikle ejendommene er

de samme. Der har ikke været en planlægningsmæssig begrundelse for at ændre dette.

Andelen af erhverv i hele tillægsområdet er baseret på en erhvervsandel på minimum 85% for område III.

Bebyggelsesprocenten for område II og III er 185, jf. lokalplanens § 5, stk. 1 og friarealprocenten er i størrelsesordenen 10% for erhverv og i størrelsesordenen 30% af boligetagearealet. Der er i dag bygget 8.058 m² på matrikel 4210, hvilket betyder, at grunden er overbebygget med 738 m², og der er bygget 5.618 m² på matr. nr. 1775, hvilket betyder at der er en restbyggeret på 97 m². Byggeretten er beregnet på baggrund af den gældende bebyggelsesprocent på 185. Der er således ikke umiddelbart basis for at bygge til på de to matrikler og det kan være en udfordring at opfylde krav til friareal og parkering. Ifølge § 5, stk. 4 b) skal der udarbejdes supplerende lokalplan ved væsentligt nybyggeri.

Ifølge erhvervsanalysen, udarbejdet af Økonomiforvaltningen, er Nordøstamager et område, hvor det er svært at få nye kontorvirksomheder til at placere sig. Forvaltningen har derfor vurderet, at der kan ske en mindre konvertering af erhvervsandelen til boliganvendelse, men at erhvervsandelen skal holdes på minimum 20 %. En imødekommelse af indsigerens ønske om at sænke erhvervsandelen yderligere vurderer forvaltningen ikke der er basis for, idet det er forudsat i lokalplanen, at erhvervsandelen for området under et skal være 20 %. Baggrunden herfor er, at der skal bevares dele af den eksisterende erhvervsbebyggelse.

Tillæg 1 ændres ikke på baggrund af indsigelsen. Det bemærkes, at forvaltningen, ikke kan se, at der er indgivet en indsigelse på ”Bliv Hørt” i forbindelse med den første høring og har derfor anmodet indsiger om at fremsende en kvittering for indsigelsen (indsigere får altid en kvittering fra ”Bliv Hørt”). Der er ikke modtaget kopi af kvitteringen.

Birger Andersen, henvendelse nr. 3 i den supplerende høring:

Indsiger bemærker, at der mangler mulighed for placering af skole.

Da det endnu ikke er afklaret, om den gamle Sundby Gasværks grund kan bruges til skolebyggeri foreslår indsiger, at der placeres skole i den sydligste del af lokalplanområdet.

Placeringen her vil være mere central i bydelen og fjerne skolen fra de overordnede gader Prags Boulevard samt Amager Strandvej, der er tvangsruter for kemikalie og benzintransport.

En skole i lokalplanområdet vil kunne udnytte den umiddelbare nærhed til den gamle Amagerbanes tracé, der vil kunne give en meget bedre skolevej.

Forvaltningens bemærkninger:

Området, som tillæg 1 dækker, er stort set udbygget, og det er kun i delområde IIa, der vil være plads til en skole. Forvaltningen har undersøgt mulighederne for at etablere skole her, men det kunnet ikke lade sig gøre, og arbejdet med at finde anden plads til en skole på

Norøstamager, herunder afsøgning af mulighed for at placere den på Amager Strandvej 3, er stadig i gang.