



Notat

Bilag 5 Notat om høringssvar og forslag til ændringer

12. januar 2022

Der er modtaget 13 høringssvar, jf. bilag 4.

Sagsnummer
2021-0350922

Ændringer i lokalplanen

Efter høringen foreslås en række ændringer i lokalplanbestemmelserne:

Dokumentnummer
2021-0350922-6

§ 6, stk. 5 slettes: "Bebyggelsens højde må ikke overstige 1 x afstanden til boligbebyggelse og 1,5 x afstanden til erhvervsbebyggelse. Reglen kan fraviges, hvor den ene berørte bygningsdel er en gavl, og hvor to gavle møder hinanden."

§ 6, stk. 6 tilføjes: "Undtaget er gårdrum 9, hvor der maksimalt kan opføres 2 mindre bygninger."

§ 7, stk. 2, b) slettes: "Nederste etage skal være i tegl, træ og glas for facader markeret som facade a og f på tegning 6a."

§ 7, stk. 2, r) ændres fra: "Facader skal have fremtrædende vertikale og horisontale bånd i facaden..." til: "Facader skal have fremtrædende vertikale bånd i facaden..."

§ 7, stk. 2, r) ændres fra: "70 % af facaden tilbagetrækkes minimum 20 cm i forhold til de fremtrædende bånd." til: "Min. 70 % af facaden tilbagetrækkes minimum 20 cm i forhold til de fremtrædende bånd."

§ 7, stk. 4, g) ændres fra: "Værn om taghaver/tagterrasser skal være med balustre i træ eller metal og må ikke være reflekterende materialer." til: "Værn om taghaver/tagterrasser skal være gennemsigtige, med klart glas eller balustre i træ eller metal og må ikke være reflekterende materialer."

§ 7, stk. 5, g) ændres fra: "Altaner på Bygning A1, A2 og B, som vist på tegning 6a, skal være helt indeliggende." til: "Altaner på Bygning A1, A2 og B, som vist på tegning 6c, skal være helt indeliggende."

§ 8, stk. 6 ændres fra: "Arealer til institutionen skal hegnes med åbent gitter/hegn..." til: "Arealer til institution kan hegnes med åbent gitter/hegn..."

§ 8, stk. 8, kantzone a, ændres fra: "Der skal hegnes med hæk ved boliger." til: "Hegn ved boliger skal være hæk."

Plan, Analyse, Ressourcer og
CO2-reduktion
Byplan Syd
Njalsgade 13
Postboks 348
2300 København S

EAN-nummer
5798009809452

§ 8, stk. 8, kantzone c, ændres fra: "Der skal hegnes med hæk ved boliger." til: "Hegn ved boliger skal være hæk."

Baggrunden for ændringerne uddybes nedenfor.

Ændringerne medfører ikke krav om supplerende høring.

Henvendelser fra myndigheder og andre offentlige instanser

Metroselskabet, henvendelse nr. 11

Metroselskabet har ingen bemærkninger til lokalplanforslaget.

HOFOR, henvendelse nr. 10

HOFOR gør opmærksom på placeringen af HOFORs forsyningsledninger og påpeger, at det er forventningen, at der skal lægges nye fjernvarmeledninger og vandledninger i Yderlandsvej for at kunne forsyne ny bebyggelse. Anlægsarbejderne bør koordineres med andre gravearbejder i Yderlandsvej.

HOFOR vurderer, at det er usikkert, hvorvidt der kan plantes det angivne antal træer, samtidig med at kommunens krav om afstand mellem forsyningsledninger og træer overholdes, og at antal og placering bør baseres på erfaring fra lignende områder. HOFOR påpeger desuden, at træplantningen kan medføre øgede udgifter til anlæg og drift.

Forvaltningens bemærkninger

Oplysninger om nye fjernvarme- og vandledninger videregives til grundejerne. Med hensyn til træer, så giver lokalplanen mulighed for, at træerne kan placeres, så det er tilpasset de konkrete byggerier og ledningsforhold.

Københavns Museum, henvendelse nr. 8

Københavns Museum gør opmærksom på, at planområdet rammer dele af den forhistoriske og historiske kystlinje i området. Erfaringsmæssigt giver dette mulighed for at påtræffe fund fra stenalderen. Museet vil gerne kontaktes forud for iværksættelse af anlægsarbejder, da en afklaring af de aktuelle arkæologiske interesser som regel vil kunne forhindre en senere midlertidig standsning af igangværende arbejder.

Museet oplyser årstal, arkitekt, bygherre mv. på de eksisterende bygninger i området og bifalder bevaringen af bygning på matrikel 4169 og 4146. Museet oplyser, at SAVE-registreringen er fra 1990'erne og, at grunden til, at flere bygninger ikke er registreret, er, at man på dette tidspunkt ikke registrerede bygninger opført efter 1950.

Museet er særligt glad for, at skorstenen på hjørnet af Yderlandsvej og Prags Boulevard bevares, men ønsker, at skorstenen fortsat er det højeste bygværk på hjørnet. Desuden opfordrer museet til, at hele bygningen på matr. 4146 bevares, men mener, at det er uklart i lokalplanen, om det kun er den del af den, der fastlægges som bevaringsværdig. Museet beklager, at endnu en del af den københavnske småindustri forsvinder til fordel for boliger, og anbefaler, at bebyggelsen bevares som et samlet kulturmiljø og ikke kun som enkeltbygninger.

Forvaltningens bemærkninger

Oplysninger om mulige stenaldersfund gives videre til bygherrerne i området med museets opfordring til tidlig afklaring.

Forvaltningen takker for oplysningerne om byggeår, arkitekt, bygherre mv. Oplysningerne stemmer godt overens med de oplysninger, som forvaltningen har haft tilgængelige i forbindelse med vurderingen af bygningerne i området. Netop det, at SAVE-registreringen ikke har forholdt sig til størstedelen af bygningerne i området, har været medvirkende til, at forvaltningen ikke har vurderet selve SAVE-udpegningen højest i udpegningen af de bevaringsværdige bygninger.

I forslaget til lokalplanen har tanken være, at de fine industrielle spor i form af den røde fabriksbygning og skorsten bevares, men at det nye tårn i 7 etager på hjørnet af Prags Boulevard og Ved Amagerbanen får lov til at markere bebyggelsens hjørne mod Kløvermarken. Skorstenen vil ikke længere have en funktion, som gør det nødvendigt at hæve den over anden bebyggelse.

Bygningen på matr. 4146 bevares kun delvist, da det har været muligt at passe denne del sammen med funktioner til daginstitution, som optager en stor del af pladsen i netop det område af lokalplanen.

Øvrige høringssvar

Amager Øst Lokaludvalg, henvendelse nr. 12

Lokaludvalget er godt tilfreds med, at der åbnes op for byggeri med træ og, at der er mulighed for bofællesskaber, placeres almene boliger, andre boligtyper og erhverv. Desuden en børneinstitution, grønne stiforbindelser gennem området, og at der etableres mange nye træer. Lokaludvalget bifalder ønsket om at bevare spor af områdets tidligere anvendelse og industrihistorie.

Derudover foreslår lokaludvalget:

- At cykelstien i forlængelse af Holmbladsgade, ned mod den centrale mødeplads, forlænges helt ud til Amager Strandvej.

- At der tilføjes en tegning 3d med vejsnit e, hvor fortov og cykelsti trækkes ind på brandvejen, så der kommer et større grønt areal ud mod Prags Boulevard med b.la. en støjvold.
- At der bør planlægges med bedre passage over Amager Strandvej ud til stranden for at sikre en god adgang til vandet og bevægelse gennem området.
- At flere eksisterende bygninger bevares, da de kan give plads til håndværk og småindustri, som en vigtig del af en blandet by. Derudover at tilbygninger og ekstra etager på de to bevaringsværdige bygninger bør tilpasses bygningerne.
- At 6-7 etager med flade tage ikke er befordrende for en by, der byder velkommen ved at have et varieret facadeudtryk. Derudover bidrager begrænsning i farvevalg ikke til et varieret udtryk, ligesom gule (genbrugs)tegl burde muliggøres.
- At der stilles krav om, at alle huse ud til Prags Boulevard og Amager Strandvej skal have skrå tage.
- At krav om bestemte belægningsfarver på legepladsen begrænses, så der bliver mulighed for variation.
- At boliger i stueetage undtages fra krav om hhv. 50 % og 70 % glas for at mindske gener fra indkig.
- At de er muligt etablere høje kældre til cykelparkering.
- At tegl på facader muliggøres, b.la. i forhold til at opnå brandgodkendelse til træbyggerier.
- At bestemmelsen om hegn/hæk mellem boliger skal være en mulighed, men ikke et krav.
- At værn om alle altaner kan udføres i glas, ligesom værn om taghaver kan udføres i glas eller murværk.

Forvaltningens bemærkninger

Vejtype d er en cykel- og gangsti med kantzoner på begge sider. I udbygningsaftalen er grundejer forpligtet til b.la. at etablere et krydsningspunkt Ved Amagerbanen, som gør forbindelsen fra Holmbladsgade til lokalplanområdet trafikssikker. Intentionen i lokalplanen er, at cykler og gående skal krydse byrum A og B (den centrale mødeplads) for herefter at anvende stikvejen (vejtype c), således at der er direkte forbindelse fra Holmbladsgade til Amager Strandvej for cykler og gående.

Vejtype e er fastlagt i § 4, stk. 3 og den bestemmer, at vejen skal have en bredde af 9 m med sti på min. 4 m, og kantzone mod bygningen. Stien fungerer også som brandvej og derfor kan stien ikke ligge op ad bygningen. Afstanden mellem bygningen og stien sikres grøn med kantzonen. Det areal, der i dag er grønt langs Prags Boulevard, bevares ved, at træerne er udpeget som bevaringsværdige i lokalplanen og, at der ikke er forbindelser på tværs af det grønne bælte. Derudover

forpligter grundejerne sig til i udbygningsaftalen, at det areal, der i dag er parkeringspladser, skal begrønnes.

Der er trafikstøj i området, som på dele af facaderne og friarealer, overstiger de vejledende grænseværdier. Grænseværdierne for friarealer overholdes ved b.la. randbebyggelsen langs Prags Boulevard, som fungerer som støjskærm for både den bagvedliggende bebyggelse, opholdsarealer og byrum. Forvaltningen vurderer ikke, at der er behov for en støjvold.

Der foreligger et udkast til udbygningsaftale mellem Københavns Kommune og grundejerne, som blandt andet forpligter grundejerne til en ombygning af Amager Strandvej med svingbaner og etablering af et støttepunkt, som skal lette passagen for fodgængere og cykler.

Det vil fortsat være muligt at drive små erhverv i området og enkelte markante bygninger bevares. Om bevaring af bygninger henvises i øvrigt til bemærkninger til henvendelse nr. 16 fra Københavns Museum.

Det er med lokalplanen muligt at etablere flade tage på enkelte bygninger, hvor mindst 25 % af tagfladerne skal anvendes til opholdsareal og taghaver/terrasser. Udformningen af bygningernes tag hænger sammen med de overordnede principper, sådan at bebyggelsen i kanten har en tungere karakter med mulighed for fx flade tage, mens bebyggelsen i midten har en større grad af variation, flere fritstående bygningsvolumener og særligt fokus på tage med varierende tagformer.

Om krav til belægningsfarver på legepladsen, krav til facadefarver og materialer, mindre glas i stueetagen, at hegn/hæk mellem boliger skal være en mulighed, men ikke et krav, værn om altaner og taghaver/tagterrasser, samt etablering af høje kældre til cykelparkering, henvises til bemærkninger til henvendelse nr. 9 fra Holscher Nordberg.

Holscher Nordberg Architecture and Planning, på vegne af grundejerne, henvendelse nr. 9

Grundejerne ønsker en tilføjelse om, at erhvervsboliger kan beregnes som erhverv under lokalplanens § 3, stk. 1.

Grundejerne ønsker, at det ikke kræver dispensation at få tilladelse til fælles beregning af boligandel, herunder kollegie- og ungdomsboliger, almene boliger, boligstørrelser, bebyggelsesprocent og friarealer. Som det er nu, gælder reglerne om det for hver matrikel. Det ville være nemmere at lade grundejerne styre fordelingen mellem sig gennem privatretlige servitutter, som kommunen skal påtage som myndighed i medfør af planlovens § 42.

Grundejerne ønsker, at der i lokalplanen indgår en automatisk ret til ibrugtagning af byggeri, inden særlige fællesanlæg er etableret, såfremt den enkelte grundejer tinglyser en forpligtelse til en tidsplan for etablering, medfinansiering og udformning af fællesanlæggene. Som det er nu, skal den grundejer, der ønsker at udnytte lokalplanen, også udføre fællesanlæggene, før der kan gives ibrugtagningstilladelse. Dette kan kun ændres ved en dispensation til at udskyde tidspunktet for anlæg af fællesanlæg.

Der bør i bestemmelsen fællesanlæg henvises til § 8, stk. 7 i stedet for stk. 6.

Grundejerne mener, at friarealer på tag (§ 8, stk. 1) skal kunne medregnes uanset, om de er fælles for flere beboere og brugere. I lokalplanen er der krav til, at fx tagterrasser skal være fælles for flere brugere for at kunne tælle som friareal. Grundejer mener ikke, at planloven giver mulighed for at bestemme, hvem der skal bruge friarealerne.

Grundejerne ønsker, at parkeringsnormen for erhverv efter en konkret vurdering nedsættes til 1:286 m², i stedet for lokalplanens 1:214 m², da den primære erhvervsanvendelse vil være til daginstitution, undervisning og butikker. Grundejerne vil også gerne have en lavere p-dækning til boliger på fx 1:350, og ønsker, at det indskrives i lokalplanen, at 1 delebil udgør 5 almindelige p-pladser.

Grundejerne ønsker mulighed for at placere cykelparkering i større grupper end 20. Der ønskes generelt et højere antal cykelparkeringspladser på terræn mod et lavere antal pladser i p-kældre. Derudover ønskes, at lokalplanen giver mulighed for etablering af cykelskure.

Grundejerne ønsker desuden,

- at skole- og uddannelsesformål tilføjes til den form for publikumsorienteret serviceerhverv, der for visse stueetager er krav om.
- at krav til cykelparkering på terræn, indretning af kantzoner, herunder hævede niveauer, trapper mv., samt antal træer slækkes, hvis krav til beredskabets mulighed for håndstigerøjsning ved de nederste etager fastholdes.
- at tage undtages for højdegrænserne, og at højdekoter tager udgangspunkt i højst mulige terrænkote.
- at husdybde øges til 14 m for ensidigt belyste ungdomsboliger.
- at kravet om tilbagetrækning af facaden langs Prags Boulevard fjernes.
- at det er muligt at opføre bygninger i tegl på alle facader.

- at formulering i valg af materialer ændres fra "enten" til at omfatte brug af flere materialer.
- en tilføjelse om mulighed for materialer i metal og natursten på facadernes nederste etager på facade a og f.
- en tilføjelse om mulighed for brug af gule (genbrugs)tegl og andre farvemuligheder på facader.
- at der er valgfrihed ift., om der skal være 15 cm sokkel eller ej. Derudover at der ønskes mulighed for terrænregulering til kote 2.5 – 3.0 for hele lokalplanområdet.
- at gulvkoten hæves for at muliggøre højere stueetager med mindre indkig og lettere adgang til cykelkælder.
- at det tilføjes til facade a og f, at den øverste etage også kan udformes med 'skrå tagflader'.
- at stueetagen er i samme koteniveau som det omgivende terræn og/eller kantzone, som gør det lettere for gangbesværede, at færdes.
- at kravet om tilbagetrækning af facaden mod gård fjernes.
- at boliger i stueetagen undtages fra bestemmelsen om at 50 % skal være glas.
- at krav om, at der skal være horisontale bånd på facaden i bygning B, ændres, så der kun er krav om vertikale bånd.
- at det tilføjes, at tilbagetrækning af vinduer indgår i de 70 % af facaden på bygning B, der skal tilbagetrækkes. Derudover tilføjes, at de 70 % er et minimum.
- at pergolaer kan udføres i metal og med støttemure i op til 1 meters højde.
- at facadeforløb med gennemsigtigt glas gøres afhængigt af, at der placeres fælleslokaler. Derudover ønskes vinduer i 3 meters højde ikke ved boliger. Derudover at højden på de gennemsigtige partier ændres fra 3 m til 220 cm.
- bygherre ønsker tilføjet til § 7, stk. 4, f) om opholdsarealer på flade tage, at "Dette gør sig ikke gældende for tilbagerykkede bygningsdele".
- at værn om taghaver også kan udføres i glas og murværk.
- at der ønskes mulighed for altangange ved ungdomsboliger.
- at altaner kan etableres med et større fremspring, end angivet i lokalplanen. At hovedreglen på 130 cm fremspring ændres til 150 cm, og at krav om 110 cm fremspring på altan b ændres til 130 cm.
- at den samlede længde af altaner på en etage må være maksimalt 65 %, mod de 50 % i lokalplanen.
- at der skal være en større grad af diversitet i typer af altanværn, fx helt eller delvist lukkede altaner og brug af glas.
- at der skal være større diversitet i belægningsfarver ved legepladsen.

- at hegn mellem boliger øges fra 1,3 til 1,6 m i kantzone a, og at der generelt skal være større fleksibilitet i udformning af kantzoner.
- at krav til stammeomkreds og vækstforhold for træer bliver sænket. Desuden ønskes plantning af træer, som en betingelse for ibrugtagning fjernet.

Tegningsbilag ønskes ændret så,

- ny vej og nedlagt vej, hvor Ved Amagerbanen møder Prags Boulevard vises.
- byggefeltet i områdets sydvestlige hjørne fremstår som to separate byggefelter.
- serviceerhverv på tegning 2a ændres til "bolig og serviceerhverv" mod Yderlandsvej.
- 'mulig vendeplads' slettes fra tegning 3a, da § 4, stk. 3 sikrer, at blinde veje skal forsynes med vendepladser.
- byggefelt på hjørnet af Yderlandsvej/Ved Amagerbanen udvides, så det følger vejbyggelinjen mod Ved Amagerbanen.
- den nordvestligste markering af port/åbning på tegning 5b fjernes.
- markeringen om, at der skal være 70 % glas ved Yderlandsvej 2 fjernes, da der planlægges for boliger her, og erstattes der hvor der skal være erhverv.
- parkeringspladser til serviceerhverv langs Amager Strandvej anføres på tegning 4, i tråd med udbygningsaftalen.
- der ikke er vist et 3-tal på tegning 7c i gårdrummet for daginstitutionen.

Forvaltningens bemærkninger

Lokalplanens tegning 2a, b, c og d viser placering af anvendelserne, hvor der i byggefelter markeret med en blå/rød skravering, kan placeres både boliger og erhverv. Areal, der anvendes til boliger, medgår i boligandelen, og et eventuelt erhvervslokale tælles som erhvervsanvendelse, også selvom det ligger i tilknytning til boligen.

Bebyggelsesplanen i lokalplanen er lavet sådan, at der skal ske en fordeling af byggeretter mm. på tværs af de enkelte matrikler. Forvaltningen finder, at kommunen har bedre muligheder for at sikre overblik over forholdene, hvis det er et krav, at der skal dispenseres til, at fordelingen skal ske for området under ét. Dette gælder også selvom forvaltningen derved i den fremtidige administration af lokalplanen vil få en opgave med at varetage denne del.

Særlige fællesanlæg er anlæg, hvis etablering berører området som helhed, og derfor skal de som udgangspunkt etableres inden ibrugtagning af det første byggeri. En lokalplan medfører ikke

handlepligt og der kan ikke være bestemmelser om, hvornår de enkelte byggerier skal bygges. Det er derfor på tidspunktet for vedtagelsen af lokalplanen ikke muligt at forudsige i hvilken takt, fællesanlæggene kan gennemføres. Forvaltningen finder, at kommunen har bedre muligheder for at sikre overblik over forholdene i den fremtidige administration af lokalplanen, hvis det er et krav, at der skal dispenseres til en udskydelse af anlæggene. Det forhindrer ikke, at grundejerne fordeler forpligtelserne imellem sig og baserer denne fordeling på tinglyste aftaler. Kommunen kan basere dispensationerne på disse aftaler, men aftalerne vil ikke forpligte grundejerne overfor kommunen. Bestemmelsen henviser til § 8 stk. 6, hvor byrummene på tegning nr. 7a fastlægges.

Friarealer udgøres som udgangspunkt af en grunds ubebyggede arealer. I planlægning af tætte byområder i Københavns Kommunes gøres ofte brug af at muliggøre friareal på tage, når disse er tilgængelige som opholdsareal for flere af ejendommens brugere, som et gårdrum eller byrum ville være. Det er dog ikke altid et krav, at disse friarealer skal være tilgængelige for flere ejendomme. Planloven giver således mulighed for at bestemme, hvornår tagterrasser kan medregnes som friareal.

Forvaltningen foreslår, at tagterrasser fortsat skal være fælles for flere brugere for at kunne tælle med som friareal. Det skyldes, at private tagterrasser i de fleste tilfælde kun tilgodeser enkelte beboere, og her er der ikke i forvejen friarealer af en sådan størrelse og kvalitet, at det er rimeligt, at friareal på tage skal være forbeholdt få beboere.

Forvaltningen foreslår derfor ikke at begrænse krav til de fælles friarealer for ejendommens brugere.

Parkeringsnormer er fastsat efter Kommuneplan 19. Særlig bemærkning 3 giver mulighed for at hæve eller sænke parkeringsdækningen for kontorbyggerier efter en konkret vurdering. Forvaltningen vurderer ikke, at der er grundlag for at nedsætte parkeringsnormerne i lokalplanen, da der ikke foreligger konkrete oplysninger om kommende projekter, som påviser et lavere parkeringsbehov end vurderet for området generelt.

Kommuneplanen giver ikke mulighed for at nedsætte parkeringsdækningen på baggrund af et ønske om at lave delebilspladser. Der er på nuværende tidspunkt heller ikke hjemmel i planloven til at stille krav om el- eller delebilspladser med lokalplanen. Det er derimod et krav i byggelovgivningen, at der i forbindelse med byggesagen stilles krav om, at der klargøres til el-ladestander på alle pladser i et parkeringsanlæg. Det betyder, at der i de fleste parkeringsanlæg i området vil blive forberedt til el-ladestander.

Parkeringspladserne på terræn i området vil primært være handicap- og afsætningspladser.

Cykelparkering på terræn er begrænset for at sikre plads til beplantning og andre funktioner. Cykelparkeringen er desuden begrænset til at kunne placeres i grupper mellem 5 og 20 cykler pr. gruppe, da det sikrer en spredning af cykelparkeringen i de udpegede områder på tegning 4. Lokalplanen giver mulighed for overdækket cykelparkering, som skal være en integreret del af byggeriet. Formålet er at sikre, at cykelparkering bliver etableret i umiddelbar nærhed af indgangspartier.

Grundejernes øvrige forslag

For stueetager med mulighed for publikumsorienteret serviceerhverv, gælder, at mindst 25 % af markeringerne i det enkelte byggefelt skal anvendes til publikumsorienteret serviceerhverv med mulighed for liberale erhverv. Formålet med bestemmelsen er at skabe levende gademiljøer med åbne facader med udadvendte funktioner. Formålet med bestemmelsen i § 3, stk. 9 er at præcisere, hvor de udadvendte funktioner skal placeres. Skole- og uddannelsesformål falder ikke ind under forvaltningens definition af publikumsorienteret serviceerhverv med liberale erhverv. Hvis der skal være mulighed for skoler eller undervisning som sådan, skal man ikke have en bestemmelse om publikumsorienteret serviceerhverv. Der kan være mulighed for undervisning i forbindelse med kulturelle formål, som bestemmelsen giver mulighed for i dag.

I øjeblikket forventes det, at beredskabet skal bruge plads til håndstiger. Dette kan imidlertid ændre sig, og derfor bør udformning af kantzoner mv. fastholdes. Pladskrav kan være en udfordring visse steder, men der er indarbejdet en vis fleksibilitet i lokalplanens kantzoner. I lokalplanen fremgår at forvaltningen ved dispensation kan tillade en anden udformning af byrum og kantzoner samt placering af træer af hensyn til mulighed for brandredning.

Det skrå højdegrænseplan skal sikre grundlag for tilstrækkeligt dagslys i bygningerne. Efter udarbejdelse af lokalplanen, er bestemmelsen om det skrå højdegrænseplan udtaget af standardbestemmelserne. Det skrå højdegrænseplan sikres ved at fastlægge konkrete byggefelter. Dagslysforhold skal fortsat overholdes i byggesagen. Forvaltningen foreslår at slette bestemmelsen. Tagformer skal indeholdes i den samlede bygningshøjde, da lokalplanen angiver det ydre volumen af bebyggelsen.

Ensidigt belyste ungdomsboliger og dybere husdybder giver ikke tilstrækkelig mulighed for dagslys og gennemlyste boliger, og

forvaltningen foreslår derfor, at husdybden ikke ændres for denne type boliger.

Tilbagetrækning mod de omkringliggende gader foreslås fastholdt, da de er en del af bebyggelsens profil i området, og ligeledes, at trappekerner skal tilbagerykkes fra facaden, fordi de vil bryde den samlede oplevelse af den øverste etages tilbagetrækning.

Facade a og c og bygning A1 og A2 skal være i metal, træ eller natursten. Øvrige materialer skal være metal, tegl, træ eller natursten. Formålet er at sikre variation i facaderne og markere princippet om randbebyggelsen og den indre bebyggelse.

Forvaltningen foreslår at bestemmelsen om, at nederste etager skal være i tegl, træ og glas for facade a og f udgår. Forvaltningen medgiver at det bør være muligt at anvende metal og natursten i stueetagen.

Formuleringen om valg af materialer gør det muligt at vælge blandt flere materialer. Facadefarver skal være røde, grå og brune. Mindre bygningsdele kan være i andre materialer og farver. Farverne tager afsæt i områdets egenart, hvor de bevaringsværdige fabriksbygninger er karakteriseret ved deres røde facader.

Lokalplanen muliggør terrænregulering. I midten af lokalplanområdet muliggøres områder med hævet terrænkote på hhv. 2.5-3.0 DVR og min. 3.00 DVR. Terrænet mod Prags Boulevard, Ved Amagerbanen, Amager Strandvej og den eksisterende bebyggelse mod syd skal være i kote 2.0-205 DVR. Der må ikke terrænreguleres nærmere skel end 1 m. Intentionen med bestemmelsen om terrænregulering er, at vand kan løbe væk fra lokalplanområdet og væk fra bygningerne. Derudover at området og de omkringliggende vejarealer ligger i nogenlunde samme niveau som nu.

Sokkelhøjden på minimum 15 cm sikrer en markering af facaden og sikrer mod indtrængning af regnvand.

Koter og høje stueetager er en konkret vurdering for de enkelte placeringer, da gulvkoter, kantzoner og forventet anvendelse hænger sammen. Højere stueetager vil medføre højere gårdrum, hvor der er parkeringskældre.

Det foreslås, at der ikke tilføjes skrå tagflade, da et af grebene i lokalplanen er at videreføre gavlmotivet mod Ved Amagerbanen.

Tilbagetrækning af tagetage foreslås fastholdt mod både gård og gade, fordi tilbagetrækning varetager hensynet til at skabe en oplevelse af

åbenhed og bedre dagslys i de tætte gårdrum, mens tilbagetrækning mod gaden sker af hensyn til oplevelsen af bebyggelsens volumen udadtil. Mod gård er det den øverste etage for hvert skift i etagehøjder, som skal tilbagetrækkes eller være skrå.

Formålet med ønsket med de store glasarealer er at gøre det attraktivt for udadvendte funktioner i stueetagen, og at sikre godt med dagslys nederst i bygningerne. Endvidere at skabe sikre uderum, fordi man kan se fra bygningen ud på gaden. Kantzoner og beplantning kan være med til at øge privatheden ved boliger i stueetager.

Vinduer med glas i 3 meters højde er krævet, fordi det giver en god virkning i stueetagerne, der skal være 4 m høje.

Bestemmelsen om, at der skal være fremtrædende vertikale og horisontale bånd i facaden på bygning B, har til formål at markere hjørnebygningen. Forvaltningen foreslår, at der kun stilles krav om vertikale bånd i facaden, da det fortsat vil sikre en markering af bygningen.

Tilbagetrækning af vinduer indgår i de 70 % af facaden, der skal tilbagetrækkes, da vinduer er en del af facaden. Forvaltningen foreslår at tilføje et minimum til de 70 % af facaden i Bygning B, der skal tilbagetrækkes.

Pergolaer i tegl og træ skal favne både byggeri med tunge og lette facadematerialer. De lave støttemure, skal være med til at sikre åbenhed og tilgængelighed til gårdrum. Derfor foreslår forvaltningen, at der ikke ændres i bestemmelsen om pergolaer.

Markering af facadeforløb med gennemsigtigt glas overlapper med de steder, hvor der kan placeres serviceerhverv eller alternativt beboerlokaler. Der er kun en enkelt af markeringerne, hvor boliganvendelse er muliggjort.

Bestemmelse om andel tagterrasser gælder de reelle tagflader og omfatter ikke tilbagerykkede eller fremskudte bygningsdele.

Murværk som værn om taghaver/tagterrasser vil visuelt markere sig som en ekstra etage på bygningen. Altanværn skal være gennemsigtige med klart glas eller spinkle balustre i minimum halvdelen af længden, bortset fra mod gårdrum og byrum hvor altanværn kun må være spinkle balustre. Forvaltningen foreslår derfor, at værn om taghaver/tagterrasser også kan være gennemsigtige med klart glas, som lægørende foranstaltning.

Der muliggøres ikke altangange generelt i området, da forvaltningens vurdering er, at det ikke vil bidrage positivt til boligkvaliteten, medmindre der indarbejdes specifikke retningslinjer, som angivet for de almene boliger, b.la. med krav om, at altanerne ikke må udkrage over facadelinje, og at der maksimalt må være to etager mellem altangange.

Begrænsninger på altaners fremspring fra facaden er sat med hensyn til den tætte bebyggelse, da altaner må etableres udover de angivne byggefelter, og derfor ikke må tage for meget plads. Det bemærkes, at der ikke er noget til hinder for at øge altanens dybde og brugsareal ved at lave helt eller delvist indeliggende altaner.

Der er i lokalplanen stillet krav om, at den samlede længde af altaner på en etage må være maksimalt 50 %. Det sikrer at facaden opnår et lettere udtryk, som ikke er domineret af altaner. Derudover bidrager afstand mellem altaner til mere privatliv.

Altanværn skal være gennemsigtige, med klart glas eller spinkle balustre i minimum halvdelen af længden. Mod gårdrum og byrum må altanværn dog kun være spinkle balustre. Altaner kan være et positivt tilskud til byens rum og kan styrke byens egenart samt oplevelsen af byliv. Altaner giver visuel kontakt med gaden eller gårdrum, som skaber tryghed og fællesskab. Derfor anbefales det i Københavns Kommunes retningslinjer for altaner fra juli 2021, at altanværn har transparente partier.

Den offentligt tilgængelige del af byrummet skal primært være belagt med røde teglklinker, og den del af byrummet der er forbeholdt legeplads til daginstitutionen skal være i røde tegl, beton i rød farve, betonsten i rød eller sort og gummi i farven rød eller sort. Intentionen i forslaget, der ligger til grund for lokalplanen, har været, at byrummet skulle udformes med industrielle materialer og linjer i belægning og beplantning. Udover disse belægningstyper og farver er det også med lokalplanen muligt, at befæstede arealer kan være i natursten, jern, træ og grus/skærver/slotsgrus/stenmel.

Begrænsningen på hegning af kantzoner er sat med henblik på at sikre åbenhed i terrænniveau, når man går gennem området og samtidig sikre afskærmning mellem forhaver, der svarer til, at der afskærms for indblik mellem terrasser for siddende personer. Krav til kantzoner skal b.la. sikre afstand fra det offentlige rum til bebyggelse, begrønning, hævede dæk mv. Forvaltningen har efter udarbejdelsen af lokalplanen ændret praksis for bestemmelser om hegning. Det skyldes, at der ikke i en lokalplan er handlepligt og at forvaltningen på den baggrund ikke kan kræves at der hegnes. Forvaltningen foreslår på den baggrund

ændringsforslag, så hegning vil være en mulighed men ikke et krav. Krav til materialer, højder osv., fastholdes i lokalplanens bestemmelser.

Det er forvaltningens vurdering, at krav til antal træer, størrelser og vækstforhold matcher godt med lokalplanens intention om grønne gårdrum og beplantning i veje og byrum.

Ifølge planloven skal plantning af træer sikres ved bestemmelse om betingelse for ibrugtagning. Det kan ikke alene sikres ved privatretlig servitut.

Tegninger

Krydsningen mellem Ved Amagerbanen og Prags Boulevard er blevet omlagt og flyttet mod øst. Det fremgår endnu ikke af Københavns Kommunes grundkort, som danner grundlag for lokalplantegningerne. Projektet er udført, og afvigelsen i lokalplankortene har ikke nogen indflydelse på de faktiske eller fremtidige forhold.

Byggefelterne er lavet så sammenhængende som muligt for at give mest mulig fleksibilitet. Det ændrer ikke på muligheden for at opføre to separate bygninger på det angivne sted.

Erhvervsanvendelse mod Yderlandsvej foreslås fastholdt, da intentionen er at skabe mere liv omkring det centrale byrum og mod Ved Amagerbanen ved placering af mere udadvendte funktioner.

'mulig vendeplads' på tegning 3a er placeret ud fra b.la. viste kørekurver, vendepladsarealer mv. Forvaltningen har vurderet, at de viste placeringer for mulige vendepladser er hensigtsmæssige, og derfor er de med i lokalplanen.

Byggefeltet på hjørnet af Yderlandsvej og Ved Amagerbanen indgår i den takkede bebyggelseskant mod Ved Amagerbanen, som skaber små indhak.

Den nordvestligste markering af port/åbning foreslås fastholdt, da det har været en del af konceptet bag planen, at der skabes gennemgange / åbninger i de enkelte karréer, og de to etagers åbning er et minimum. Der kan således også laves en åbning i fuld højde.

Afsætningspladser på Amager Strandvej er ikke fastlagt i lokalplanen, som ikke omfatter vejen. Der er indgået en frivillig udbygningsaftale på opfordring fra grundejerne, hvor b.la. afsætningspladser skal etableres.

Det bemærkes, at krav om træer over 15 m kun gælder gårdrum 1-3. I gårdrum 9, hvor daginstitution/almene boliger er placeret, er der således kun krav til, at to ud af tre træer kan nå en højde på over 6 m.

Felicia Fock og Preben Paaske, én af grundejerne, henvendelse nr. 4

Henvendelsen peger på ønsker til et trekantet byggefelt vest for det L-formede byggefelt på hjørnet af Yderlandsvej 2 og Ved Amagerbanen med henblik på at etablere en cafe med tagterrasse.

Derudover forslås:

- at der tilføjes en beskrivelse og et vejsnit af vejtype e. At fortov og cykelsti langs Prags Boulevard trækkes ind på brandvejen, så et større grønt areal frilægges mod vejen og så der kan etableres en støjvold.
- at der stilles krav om p-pladser til el-biler og delebiler
- at bestemmelsen om det skrå højdegrænseplan omformuleres eller helt udelades, da den er i konflikt med bestemmelsen om bebyggelsens højder.
- at der muliggøres tegl på facader, af hensyn til brandgodkendelse til byggerier med trækonstruktioner.
- at lokalplanen giver mulighed for flere farvemuligheder på facader.
- at gulvkoten forhøjes, så der bliver mulighed for høje kældre med cykelparkering med vinduer.
- at boliger undtages bestemmelsen om at 50 % skal være glas i stueetagen, da det er generende for privatlivet.
- at det præciseres, at 50 % vinduespartier kun gælder stueetage, alternativt at bestemmelsen slettes.
- at pergolaer kan udføres i stål og med støttemur.
- at boliger undtages fra krav om 70 % glas i stueetagen, hvor dette er et krav på facaden.
- at værn om taghaver/tagterrasser også kan udføres i glas eller murværk.
- at værn om alle altaner kan udføres i glas.
- at der muliggøres flere farvemuligheder på belægninger på legepladsen end rød og sort.
- at der ikke er krav om hegn ved boliger, men at det blot gøres til en mulighed. Derudover at der kun må etableres hæk, ikke hegn.

Forvaltningens bemærkninger

Det L-formede byggefelt mod Ved Amagerbanen foreslås fastholdt, da det følger den øvrige bebyggelse langs vejen og skal give plads til kantzoner og mindre byrum i varierende dybde mod vejen.

Om el-biler og delebiler, flere farve- og materialemuligheder på facader, høje kældre, glas i stueetagen, pergolaer, værn om taghaver/tagterrasser og altaner, belægninger på legepladsen, hegn ved boliger og det skrå højdegrænseplan, henvises til bemærkninger til henvendelse nr. 9 fra Holscher Nordberg.

Om vejtype e henvises til bemærkninger til henvendelse nr. 12 fra Amager Øst Lokaludvalg.

Mike Steen Hansen, på vegne af organisationer/virksomheder på Prøvestenen, henvendelse nr. 3

Advokat Mike Steen Hansen henviser i høringsvaret til notat af Professor Dr. Jur. Peter Pagh fra den 12. oktober 2020. Efter offentliggørelsen af lokalplanen anmodede høringsparterne (organisationer/virksomheder på Prøvestenen) Peter Pagh om at gennemgå lokalplanforslaget med henblik på en juridisk vurdering. I notatet er fremlagt følgende synspunkter:

- at der også bør tages stilling til, om der på planlægningsniveauet også bør udarbejdes en VVM-rapport, og at det er sandsynligt, at man skal det.
- at især de virksomheder på Prøvestenen, der er risikovirksomheder ikke er vurderet korrekt. Således udtrykkes det, at det ikke er muligt at planlægge som sket.
- at planlovens regler om planlægning for områder med forureningsfølsom anvendelse ikke kan overholdes, fordi trafikstøjen er så høj, at grænseværdierne ikke kan overholdes.

Forvaltningens bemærkninger

Københavns Kommunes VVM-myndighed har vurderet, at der på planlægningsniveauet ikke er krav til bygherre om samtidig at ansøge i forhold til miljøvurderingslovens afsnit III om konkrete projekter (VVM). Grundejerne (Bygherre) kan derfor efterfølgende (efter offentliggjort og tilendebragt lokalplanproces) i forbindelse med den konkrete projektering af byggeprojekterne afklare, om deres konkrete anlæg er omfattet af miljøvurderingslovens bilag 1 og 2 og dermed forudsætter en VVM- ansøgning efter lovens § 19 stk. 2.

Dette er typisk en helt sædvanlig proces for en lokalplan af denne karakter. Når der har været gennemført VVM for nogle lokalplaner, som fx Støjlepladsen er det sket på opfordring fra bygherre iht. miljøvurderingslovens § 19 stk. 4 for at kunne opnå en VVM-tilladelse umiddelbart efter, at lokalplanen vedtages endeligt.

Der er i forbindelse med planlægningen taget stilling til, at der kunne planlægges som sket, hvilket blev bekræftet af en dialog med Erhvervsstyrelsen i høringsperioden.

Dog er der nu i miljørapporten en detaljeret gennemgang af alle virksomheders forhold, og der er i redegørelsen sket en præcisering af teksten, således at det fremgår, at den proces, der skal gennemføres i

forhold til risikovirkksomheder (inddragelse af risikomyndigheder) er gennemført.

Det fremgår således nu mere tydeligt, at det er vurderet, at planlægning i området ikke vil forhindre virksomhedernes fremtidige drifts- og udviklingsmuligheder, og at det er forsvarligt at planlægge som sket omkring dem.

Der er trafikstøj i området, som på dele af facaderne og friarealer, overstiger de vejledende grænseværdier.

Kommuneplanens og støjvejledningernes grænseværdier for, om der overhovedet kan planlægges for boliger og anden støjfølsom anvendelse overholdes.

Hvis der planlægges, skal man kunne overholde grænseværdierne for følsom anvendelse og for friarealer.

Der er tale om et område med boliger og erhverv, og det betyder, at reglerne om overholdelse af det indendørs støjniveau kan anvendes, jf. de nyeste klagenævnsafgørelser om det.

Desuden kan grænseværdierne for friarealer overholdes ved opførelse af skærmende bebyggelse og/eller ved opsætning af støjskærme.

Friluftsrådet København, henvendelse nr. 13

Friluftsrådet finder det positivt at der stilles krav om træer i planen langs vejforløb og mellem bygningerne. De ønsker, at der bliver indtænkt natur- og rekreative kvaliteter i kantzonerne med mulighed for naturoplevelser og ophold. De ønsker, at der indtænkes en eller flere grønne korridorer i planen, som kan lede de kommende beboere og beboere i nabobebyggelserne ud til de grønne områder.

Friluftsrådet efterspørger idrætsarealer i projektet, da nye beboere i området vil lægge et pres på de eksisterende faciliteter i de grønne områder omkring. De foreslår evt. udnyttelse af tagflader til dette.

Forvaltningens bemærkninger

Lokalplanområdet er et tæt bebygget område, som grænser op til større åbne arealer bl.a. Kløvermarken. Området er planlagt med flere mindre forbindelser på tværs for at gøre det nemmere, at færdes på cykel og til fods fra byen ud mod vand og grønne arealer.

Der er planlagt kantzoner langs alle facader, bortset fra de facader, der grænser op til byrum, hvor der er krav om begrønning og mulighed for rekreativ brug ved bl.a. krav om terrasser, trapper fra boliger i stueetagen, faste bænke mv. til ophold og rekreative kvaliteter til områdets beboere.

I området er der et offentligt tilgængeligt byrum, hvor der skal være siddemuligheder og beplantning, samt plads til ophold og leg.

Derudover placeres der en stor legeplads i forbindelse med daginstitutionen, som vil være offentligt tilgængelig uden for institutionens åbningstid. Hvor der etableres flade tage, skal mindst 25 % af tagfladerne anvendes til ophold.

Danske shipping- og Havnevirksomheder, henvendelse nr. 7

Danske shipping- og Havnevirksomheder er en brancheforening i Dansk Industri. I henvendelsen udtrykkes bekymring for de miljømæssige og sikkerhedsmæssige konsekvenser som lokalplanforslaget kan medføre.

Der udtrykkes bekymring for støjpåvirkning af b.la. facader mod Prags Boulevard og Amager Strandvej og på udendørsarealer. Det problematiseres, at forholdet omkring støj bearbejdet i miljørapporten, ikke er efterkommet i lokalplanen. Desuden rejses tvivl om kommunens lovhjemmel til at planlægge boliger som sket, når grænseværdien for støj overskrides.

Derudover udtrykkes bekymring for, at anbefalingen fra risikovurderingen om, at facader mod risikovirksomhederne på Prøvestenen skal udstyres med sikkerhedsglas, ikke er efterkommet i lokalplanen.

Forvaltningens bemærkninger

I lokalplanen er der bestemmelser om, at støjgrænser for de forskellige funktioner og for friarealer skal overholdes. Det kan blive nødvendigt at opsætte støjskærme for at gøre dette muligt. Lokalplanens bestemmelser forhindrer ikke, at der opsættes støjskærme. For at kunne overholde støjgrænserne indendørs i bygningerne kan det blive nødvendigt med vinduer, som isolerer særligt mod støj, og som er konstrueret, så det er muligt at overholde støjgrænserne ved delvist åbne vinduer. Lokalplanens facadebestemmelser muliggør denne vindueskonstruktion.

Det er en betingelse for ibrugtagning, at grænseværdierne er dokumenteret overholdt.

Om støj henvises i øvrigt til bemærkninger til henvendelse nr. 3 fra Mike Steen Hansen.

Det anbefales, at facader, som er eksponeret ved en eksplosion, udstyres med sikkerhedsglas. Der er i lokalplanen ikke stillet krav om dette. Lokalplanen er ikke til hinder for brug af sikkerhedsglas.

Børne- og ungdomsforvaltningen, henvendelse nr. 6

Børne- og ungdomsforvaltningen (BUF) ønsker mulighed for etablering af flere skure til opbevaring, end det som lokalplanen

muliggør. Konkret ønskes flere skure i Gårdrum 9 og på de enkelte legepladser.

BUF ønsker mulighed for udadvendt solafskærmning på institutionsbygningen, som sikrer et godt indeklima, ligesom solafskærmning og lægivende foranstaltninger sikrer udendørs legeværdi. Derudover ønsker BUF, at hele friarealet til institutionen kan indhegnes.

Desuden mener BUF, at det er en udfordring at etablere et friareal med legeværdi, når lokalplanen rummer mulighed for jernbanespor gennem friarealet.

Forvaltningens bemærkninger

Der er kamp om pladsen i lokalplanområdet, hvor kantzoner, træer, cykelparkering, veje og stier, brandredning mv. skal finde plads mellem hinanden på terræn. Samtidig skal der være plads til beplantning og opholds- og legemuligheder. Det gør, at lokalplanen fastsætter bestemmelser om hvor mange mindre bygninger, der kan placeres i de enkelte gårdrum. Der kan etableres maksimalt 1 mindre bygning pr. gårdrum, i én etage på hver maksimum 25 m². Forvaltningen medgiver, at der til daginstitutionen er behov for skure til opbevaring til b.la. barnevogne, legeredskaber, renhold mv. Forvaltningen gør opmærksom på, at hvis der placeres skure, så kan arealet ikke medregnes i friarealet. Forvaltningen foreslår at muliggøre 2 mindre bygninger i Gårdrum 9.

Lokalplanen er ikke til hinder for udadvendt solafskærmning og lægivende foranstaltninger.

Ubebyggede arealer til institutionen skal hegnes med åbent gitter/hegn i maksimalt 1,8 m målt i forhold til det omgivende terræn.

Lokalplanen giver mulighed for etablering af industrielle elementer og materialer baseret på områdets industrielle karakter. Det indbefatter mulighed for etablering af industrielle togspor i belægningen. Forvaltningen foreslår at fastholde muligheden i tråd med områdets egenart.

Øvrige høringssvar fra borgere

Andre ønsker til udvikling af området, henvendelse nr. 1, 2 og 5

Én henvendelse ønsker, at området skal bevares som industriområde, og at der ikke skal bygges flere boliger. Det begrundes i, at der er behov for blandede kvarterer, som borgere kan bevæge sig i.

En henvendelse forslår, at den bevaringsværdige skorsten og bygning i det nord-vestlige hjørne, hvor der i planen er mulighed for tilbygning i hhv. 7 etager mod Kløvermarken og 5 etager mod Yderlandsvej samt en glasbygning på taget, skal sikres fritlagt og uden konstruktionsændringer, ligesom at tilstødende bygninger skal placeres i en passende afstand. Baggrunden er, at tilbygninger eller ændringer af tagkonstruktionen mindsker bevaringsværdien.

Det fremgår af en henvendelse, at der ønskes planlagt en skaterbane og generelt, at området planlægges til sport udøvelse.

Forvaltningens bemærkninger

Om bevaring af bygninger henvises til bemærkninger til henvendelse nr. 16 fra Københavns Museum og henvendelse nr. 12 fra Amager Øst Lokaludvalg.

Området er i Kommuneplan 2019 udlagt til boliger- og serviceerhverv (C2*). Lokalplanen muliggør, i tråd med mulighederne i kommuneplanen, en fornyelse og udvikling af et nedslidt industriområde ved, at området omdannes til et nyt boligområde, der kobles op på bydelens øvrige bystruktur. Området vil dog ændre sig med den nye bebyggelse.

I lokalplanen muliggøres et større centralt byrum, grønne gårdrum, tagterrasser og kantzoner, til ophold og leg, men der er ikke plads til større sportsanlæg.