



Notat

Notat om henvendelser modtaget i høringsperioden

Der er modtaget 47 henvendelser i høringsperioden, jf. bilag 4, hvoraf et hørings svar er trukket tilbage. Et hørings svar repræsenterer en hel andelsboligforening. Hørings svar 15 og 16 er det samme, og hørings svar 24 og 25 er det samme.

29. marts 2020

Sagsnummer
2018-0147635

Dokumentnummer
2018-0147635-3

Ændringer i lokalplanen

På baggrund af hørings foreslås en række ændringer i lokalplanbestemmelserne (bilag 6):

På baggrund af hørings svar om altaner foreslår forvaltningen følgende præcisering af bestemmelsen om altaner § 7, stk. 4, og tegning 6b, så det blandt andet bliver tydeligere, at der kan etableres altaner på begge sider af bygningen.

- Bestemmelsen omformuleres, så det bliver tydeligere, hvad der gælder for delområde 1 og for delområde 2.
- Der tilføjes en bestemmelse om altaner mod gårdhaven.
- Der tilføjes en bestemmelse om facader, hvor der kun kan være franske altaner.

På baggrund af de indsendte hørings svar om skyggediagrammer foreslår forvaltningen, at det uddybes i lokalplanen, at nabobebyggelserne overfor den nye bygning på Amagerbrogade påvirkes af skygger fra den nye bebyggelse i eftermiddags- og aften timerne.

Baggrunden for ændringerne uddybes nedenfor.

Ændringerne medfører ikke krav om supplerende høring.

Henvendelser fra myndigheder og andre offentlige instanser

Banedanmark, henvendelse nr. 01

Banedanmark har ikke bemærkninger til lokalplanen.

Metroselskabet I/S, henvendelse nr. 03

Metroselskabet har ikke bemærkninger til lokalplanen.

Byens Udvikling
Byplan Syd
Njalsgade 13
Postboks 348
2300 København S

EAN-nummer
5798009809452

Københavns Museum, henvendelse nr. 47

Museet er tilfreds med, at man i planen inddrager den bevaringsværdige bebyggelse Amagerbrogade 158 – Sønderbro Apotek – og udpeger den som bevaringsværdig. Apoteket er en del af et kulturmiljø, hvor også Sankt Annæ Kirke og Sankt Elisabeth Hospital indgår. Disse tre bygninger er bygget for Ansgar Stiftelse og har samme arkitekt, E.G.V. Jørgensen, og har således samme udtryk.

Øvrige høringssvar*Amager Vest Lokaludvalg, henvendelse nr. 29*

- Lokaludvalget bakker op om at udarbejde en bevarende lokalplan for apoteket på Amagerbrogade, og at den ny bygning på matr.nr. 1583 trækkes tilbage, så den flugter med apoteket, og dermed giver mulighed for, at fortov og cykelsti kan linjeføres på vejstrækningen. Med saddeltag falder bygningen godt ind i arkitekturen med omliggende ejendomme.
- Lokaludvalget mener, at nybyggeriet i delområde II, bør flugte med den eksisterende boligejendom på Prinsesse Christines Vej af hensyn til helheden samt begrønning på arealet mellem fortov og bygning på hele vejstrækningen fra Amagerbrogade til Peder Lykkes Vej. Indretningen vil fremme en æstetisk karakter af nybyggeriet.
- Lokaludvalgets holdning er, at nogle af de planlagte parkeringspladser bør prioriteres til delebilpladser af hensyn til den trafikale trængsel, der jo øges med byggeriet af flere boliger.

Forvaltningens bemærkninger

- Lokaludvalgets synspunkter er sammenfaldende med borgernes henvendelser, og forvaltningen kommenterer derfor samlet nedenfor under de forskellige temaer.

Arkitema Architects på vegne af bygherre, henvendelse nr. 5

Bygherres arkitektrådgiver har fundet en fejl i arealopgørelsen og anmoder om, at få justeret bebyggelsesgraden fra 11.200 m² til 11.300-11.400 m² for at kunne realisere projektet som tegnet.

Forvaltningens bemærkninger:

Bygherre har den 21. november 2019 valgt at trække indsigelsen tilbage.

Høringssvar fra beboere, naboer og øvrige borgere er tematiserede og samlet herunder.

- A. Etageareal
- B. Fællesarealer
- C. Almene boliger

- D. Kommuneplan 2019 og huludfyldning
- E. Parkeringspladser
- F. Skoletrafik på Peder Lykkes Vej
- G. Placering af overkørsel
- H. Omfang og placering, lysindfald og udsigt
- I. Byggelinje og lokalplaner i kvarteret
- J. Stedets egenart og hensyn til bevaringsværdier
- K. Bebyggelsens ydre fremtræden
- L. Altaner
- M. Byliv
- N. Ubebyggede arealer
- O. Vejstøj
- P. Visualisering af byggeri
- Q. Økonomiske forhold

A. Etageareal, henvendelse nr. 35

En henvendelse undrer sig over, at det fremgår af lokalplanforslaget, at byggeareal ikke må overstige 11.200m², men når man nærlæser forslaget, gælder der ifølge Arkitema Architects, som har været med til at udarbejde lokalplanforslaget, et byggeareal 11.400m².

Forvaltningens bemærkninger:

Lokalplanen fastlægger, at det samlede etageareal for delområde I og II må ikke overstige 11.200m². Arkitema Architects har på vegne af bygherre d. 21. november 2019 valgt at trække indsigelse nr. 5 om arealopgørelse tilbage.

B. Fællesarealer, henvendelse nr. 4 og 46

To henvendelser mener, at det er uambitiøst, at der i forbindelse med nybyggeriet skal være fællesarealer svarende til 1% af bruttoetagearealer. Det er en irrelevant procentdel og giver ikke noget tilbage til hverken den eksisterende eller kommende boligbebyggelse, der vil påvirkes kraftigt af en øget brug og fortætning.

Forvaltningens bemærkninger:

I København er det et standardkrav i nye lokalplaner, at der i forbindelse med nyt boligbyggeri skal opføres eller indrettes fællesarealer for bebyggelsens beboere af størrelsesordenen 1 % af bruttoetagearealet. Fællesarealer kan eksempelvis bruges til fællesvaskeri, beboerlokaler, beboerværksteder, beboerhotel, fritidsformål mv. Det bidrager til gode boliger, at man har rum til disse aktiviteter.

C. Almene boliger, henvendelse nr. 35

En henvendelse udtrykker ærgrelse over, at der ikke er tiltænkt almene boliger i forestående byggeri, da indsigeren ønsker, at Amager skal være et byområde med stor diversitet i beboere.

Forvaltningens bemærkninger:

For at understøtte en blandet byudvikling, har kommunalbestyrelsen mulighed for at fastsætte krav om op til 25 pct. almene boliger i lokalplanlægningen for nye boligområder. I lokalplanen for Prinsesse Christines Vej stilles dog ikke krav om etablering af almene boliger, da ejendommen Prinsesse Christines Vej 2-18 allerede er udlagt til boliger, og der er eksisterende boliger. Der kan derfor ikke efter planloven stilles krav om etablering af almene boliger på ejendommen. Der planlægges herudover for ca. 2.250 m² nye boliger på Amagerbrogade 160, hvilket er under minimumsgrænsen på 3.200 m² nye boliger, jf. retningslinjerne i forslag til Kommuneplan 2019 og administrationsgrundlaget for almene boliger, som blev vedtaget af Borgerrepræsentationen den 9. maj 2019.

D. Kommuneplan 2019 og huludfyldning, henvendelse nr. 30 og 35

To henvendelser bemærker, at der i lokalplanforslaget nævnes et behov for huludfyldning, hvilket ikke nævnes i nogen anden plan. Indsigeren mener, at der ikke er et hul at udfylde, da der allerede er eksisterende bygninger, og dermed er der tale om renovation eller rekonstruktion af eksisterende bygninger, hvilket burde gøres i overensstemmelse med områdets egenart. Her vil det sige i stil med kirke, hospital og apoteket, som alle har historisk værdi.

En af henvendelserne bemærker, at der er uoverensstemmelser i de nævnte planer i afsnittet "Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning". Til at begynde med, så er lokalplanen baseret på Kommuneplan 2019 vedrørende højde og type af bebyggelse på området, som ikke er vedtaget endnu, og derfor ikke er en del af den officielle kommuneplan og ikke lovgyldig endnu. Derudover mener indsigeren, at der er en del ting hvor lokalplanen strider mod hvad Kommuneplan 2019 anbefaler: miljøvenlig by, flere grønne områder, mindre trafik, mindre gadestøj og bedre forhold for fodgængere.

Forvaltningens bemærkninger:

Lokalplanforslaget er udarbejdet i overensstemmelse med forslag til Kommuneplan 2019. Ændringer ved endelig vedtagelse af Kommuneplan 2019 medfører således ændringer i den endelige lokalplan.

Lokalplanforslaget er udarbejdet efter reglerne om huludfyldning i afsnittet om særlige bebyggelsesforhold i Kommuneplan 2019, fordi der er tale om en huludfyldning. Det fremgår af bestemmelsen, at ved huludfyldning i karreer og gadeforløb kan den maksimale bebyggelsesprocent overskrides, og den fastsatte friarealprocent fraviges, hvis de ubebyggede arealer vurderes at blive tilfredsstillende. Forvaltningen vurderer, at lokalplanområdets ubebyggede arealer bliver af tilfredsstillende kvalitet. Friarealet, herunder opholdsarealet, er ca. 28 %. Opholdsarealet sikres en grøn karakter, så mindst 45 % af arealet skal være med beplantning, og det skal indeholde en legeplads.

E. Parkeringspladser, henvendelse nr. 4, 22, 29, 38, 45 og 46

Lokaludvalgets holdning er, at nogle af de planlagte parkeringspladser bør prioriteres til delebilpladser af hensyn til den trafikale trængsel, der jo øges med byggeriet af flere boliger.

To henvendelser mener, at bilparkeringen bør etableres i kælder og ikke tillades på terræn, da det vil påvirke fællesarealer og fjerne kvaliteter.

Fem henvendelser er fra naboer til lokalplanområdet, der er bekymrede for mangel på parkeringspladser, da det allerede nu er stort set umuligt at finde en p-plads og området er i forvejen stærkt belastet af parkering, og er blandt de højeste udnyttelsesgrader i Amagerbro og Sundbyernes kvarterer. Flere indsigere mener, at det kun kan blive værre med endnu flere beboere, der skal parkere, når der kun oprettes 1 p-plads pr 150 m² beboelse. Det er alt for lidt, da de fleste mennesker har to biler pr husstand og hver bolig vil blive mellem 50-95 m².

Lokalplanforslagets utilstrækkelige parkeringskapacitet vil resultere i en yderligere og allerede helt urimelig belastning og efterfølgende økonomisk byrde for borgerne i området langs de private fællesveje i kvartererne sydvest for lokalplanområdet.

Forvaltningens bemærkninger:

Forvaltningen kan ikke stille krav om parkeringspladser til delebiler i lokalplanen. Planloven giver hjemmel til styring af antallet af parkeringspladser, men ikke brugen af dem.

Lokalplanen har ikke muliggjort bilparkering på terræn jf. tegning 4, hvilket betyder, at det antal parkeringspladser, der skal etableres i forbindelse med byggeriet, skal anlægges på ejendommen. Det betyder, at der etableres en parkeringskælder med adgang fra overkørslen på Peder Lykkes Vej jf. tegning 3. Københavns Kommune arbejder løbende på at fremme grønne transportformer i tråd med Københavns Kommunes Klimaplan for 2025 og Kommuneplanen som revideres hvert fjerde år. Parkeringsnormen i lokalplanerne

afspejler kommunes vision om at fremme bæredygtige transportformer.

Efter at lokalplanforslaget til lokalplan har været i offentlig høring er der med vedtagelse af Kommuneplan 2019 vedtaget nye parkeringsnormer. Normerne er 1 parkeringsplads pr. 214 m² etageareal bolig, dog 1 plads pr. 143 m² etageareal til detailhandel og 1 plads pr. 857 m² etageareal til kollegie- og ungdomsboliger samt 1 plads pr. 714 m² etageareal til plejeboliger. Kommuneplanen giver mulighed for, at der kan foretages en konkret vurdering for "steder med meget dårlig offentlig transportbetjening uden metro, letbane, S-tog eller BRT-betjening". BRT-betjening er betegnelsen for separate hurtigbusbaner.

Forvaltningen vurderer, at lokalplanområdet har meget dårlig offentlig transportbetjening. Området er ikke betjent af letbane, S-tog eller BRT, og ligger i gangafstand på ca. 1.200 meter til Amagerbro Metrostation. På den baggrund har forvaltningen vurderet, at der vil være et højere parkeringsbehov end standardnormen i Kommuneplan 2019, og forslår at benytte muligheden for en konkret vurdering, hvorved standardnormen i Kommuneplan 2019 bliver fraveget. Konkret vurderer forvaltningen, at der er et parkeringsbehov på 1 parkeringsplads pr. 150 m² etageareal, dog 1 plads pr. 100 m² etageareal til detailhandel og 1 plads pr. 600 m² etageareal til kollegie- og ungdomsboliger samt plejeboliger. Denne parkeringsnorm svarer til parkeringsnormen i det lokalplanforslag, der har været i høring. Denne parkeringsnorm giver flere bilparkeringspladser end standardnormen i Kommuneplan 2019.

F. Skoletrafik på Peder Lykkes Vej, henvendelse nr. 26, 31, 32, 33, 46

Fire henvendelser spørger til, hvad man vil gøre med trafikken på en i forvejen trafiktung vej, som ligger ved en skole. Indsigerne mener, at Peder Lykkes Vej er en trafikal flaskehals for biler og cykler, særligt om morgenen, og denne lokalplan ligger ikke op til nogen løsning. Tværtimod tilfører den flere beboere og dermed mere trafik. Det bemærkes, at der har været sendt trafiktæller ud på Peder Lykkes vej i den periode, hvor der har været afspærret ved Peder Lykkes Vej og Englandsvej.

To henvendelser mener, at en parkeringskælder bag om bygningen vil have en stærk negativ indvirkning på lokalområdet. Indsigerne mener, at det i forvejen er farligt at være cyklist og fodgænger på Peder Lykkes Vej, og nu vil man indføre endnu en risikofaktor lige ved siden af skolen. En tilførsel af flere biler vil kun gøre trafikmængden større i hverdagen til fare for bløde trafikanter. Når man alligevel laver en lokalplan for området, burde trafikafviklingen også have være på dagsordenen.

En henvendelse mener, at byggeriet vil generere øget trafik i byggeperioden.

Forvaltningens bemærkninger:

Forvaltningen er opmærksom på de trafikale udfordringer, der kan opleves på Peder Lykkes Vej og ser også på forskellige løsninger, der kan afhjælpe det. Fx er der i forbindelse med kommunens skolevejsprojekt givet penge til at etablere tiltag ved Sankt Annæ Skole, der vil lette elevernes krydsning af Peder Lykkes vej. Arbejdet forventes gennemført i løbet af 2020. Derudover kan det nævnes Peder Lykkes Vej og Elbagade er prioriteret i Cykelstiprioriteringsplanen (https://kk.sites.itera.dk/apps/kk_pub2/index.asp?mode=detalje&id=1620), men der blev ikke afsat midler i budgetforhandling 2020. Det kan forventes, at der i forbindelse med en byggeperiode vil opleves en øget arbejdstransport. Det er dog ikke et forhold, der kan reguleres i lokalplanen. Det indgår i byggesagsbehandlingen at se på hvordan, der kan tages hensyn til øget arbejds trafik under byggeriet.

G. Placering af overkørsel, henvendelse nr. 26, 31 og 32

Tre henvendelser undrer sig over, at der skal være udkørsel fra en parkeringskælder lige ved siden af Sankt Annæ Skole. Flere biler der skal til og fra en parkeringskælder er både til fare for elever og andre trafikanter, fx cyklister og fodgængere, og kommer til at skabe endnu en prop i trafikken.

Forvaltningens bemærkninger:

I dag opleves der gennemkørende trafik på Peder Lykkes vej, hvorfor den er blevet indrettet med hastighedsdæmpende foranstaltninger i form af vej bump og chikaner.

Forvaltningen vurderer, at placeringen af overkørslen ikke vil skabe en yderlig usikkerhed for de forskellige trafikanter på Peder Lykkes vej, da vejen er bred og har gode oversigtsforhold for både trafikanter på vejen, og krydsende trafik.

H. Omfang og placering, lysindfald og udsigt, henvendelse nr. 4, 9-28, 30, 32-35, 37-43, 45 og 46

34 henvendelser omhandler bebyggelsen omfang og placering samt påvirkning af nabobebyggelsernes lysforhold og udsyn. Henvendelserne er primært fra de nærmeste naboer til lokalplanområdet. En henvendelse repræsenterer en andelsboligforening.

Lysindfald og udsigt

34 henvendelser mener, at lokalplanen ikke tager hensyn til de omkringliggende bygninger hvad angår lysindfald og udsigt. Flere indsigere er på den baggrund imod lokalplanen og det planlagte projekt. 30 henvendelser mener, at højden på den planlagte bebyggelse kommer til at lukke sollys ude for adskillige boligbebyggelser både på Prinsesse Christines Vej, Amagerbrogade og Peder Lykkes Vej samt gårdrummet. Særligt boliger på de nederste etager bliver påvirket.

To henvendelser er fra naboer, som er bekymret for indbliksgener. Tre henvendelser bemærker, at en ekstra etage på den eksisterende bebyggelse på Prinsesse Christines Vej vil betyde, at udsigten til blå himmel og til byens tårne vil forsvinde. 31 henvendelser mener, at den planlagte bebyggelse vil forhindre udsyn til et, for Amagerbrogade, sjældent og markant grønt område, som er med til at gøre strøggaden hyggelig og dermed attraktiv for lokale erhvervsdrivende. To indsigere bemærker, at naboer vil miste udsyn til gamle smukke bygninger på Amagerbrogade samt Sankt Elisabeths Hospital, Skt. Annæ kirke. To henvendelser bemærker, at byggeriet vil fratage naboernes udsigt til Ørestad.

Skyggediagrammer

To henvendelser undrer sig over, at der i lokalplanen kun vises skyggediagrammer fra 21. marts og 21. juni, da påvirkningen uden tvivl vil være langt større i vinterhalvåret. Tre henvendelser mener, at der bør vises skyggediagrammer for 21. september og 21. december, hvor skyggepåvirkningen vil være mere markant. En indsiger bemærker, at det blandt andet ville tydeliggøre skyggepåvirkning af naboskolens areal. Herunder skolens begrænsede udendørs opholdsarealer og undervisningslokaler, som er ensidigt belyst mod øst.

28 henvendelser bemærker, at en ny seks etagers bygning på et af Amagerbrogades smalleste steder i høj grad vil mindske lysindfaldet på Amagerbrogade 157, 159 og 161. Skyggediagrammerne i lokalplanen viser, at lejlighederne påvirkes markant af skygge hele året (i sommerhalvåret efter kl. 16), hvilket indsigerne finder beklageligt ikke er nævnt.

Bebyggelsens højde

29 henvendelser ønsker, at det planlagte nybyggeri mod Amagerbrogade opføres i maksimum tre etager, og dermed ikke optager udsyn eller blokerer for sollys og bevarer et sparsomt luftigt miljø.

Tre henvendelser mener, at den etablerede byggelinje skal respekteres. En henvendelse mener, at det ikke er kønt med en ekstra etage på den eksisterende bebyggelse og er bekymret for, at det vil ske flere steder i byen. 28 henvendelser er imod den fortætning, som den planlagte bebyggelseshøjde vil skabe.

Forvaltningens bemærkninger:

Lokalplanen muliggør en ekstra etage på det eksisterende byggeri på Prinsesse Christines Vej. Ifølge skyggediagrammer i lokalplansforslaget s. 10-11 vil dette medføre en mindre lysmæssig påvirkning af skolens østlige facade og udearealer i formiddagstimerne, mens der midt på dagen og i eftermiddagstimerne ikke vil ske en lysmæssig påvirkning. Nabobebyggelserne på Amagerbrogade mod øst påvirkes af skygger fra den nye bebyggelse i eftermiddags og aftentimerne. I udarbejdelse af lokalplanen har der været opmærksomhed på denne påvirkning. På baggrund af de indsendte høringssvar om skyggediagrammer foreslår forvaltningen, at det uddybes i lokalplanen, at nabobebyggelserne overfor den nye bygning på Amagerbrogade påvirkes af skygger fra den nye bebyggelse i eftermiddags- og aftentimerne.

Skyggediagrammerne er udarbejdet på baggrund af kommunens standardtidspunkter i lokalplaner. Forvaltningen vurderer, at de valgte tidspunkter generelt giver det mest retvisende billede af de konkrete projekters faktiske indvirkning på et områdes skyggeforhold.

Forvaltningen vurderer, at hjørnet ved Amagerbrogade og Prinsesse Christines Vej kan fortættes med en markering af hjørnet, som i udformning vil fremstå i sammenhæng med områdets egenart.

Amagerbrogade er kendetegnet ved høj bebyggelse (4-5 etager) på begge sider af gaden, og da projektet i lokalplanen er sammenlignelig med de eksisterende bygninger langs Amagerbrogade vurderes det, at der kan skabes gode lysforhold for både ny og eksisterende bebyggelse i området. Dagslysforhold er et væsentligt krav til boligkvaliteten og skal sikres og dokumenteres i forbindelse med byggesagsbehandlingen.

I. Byggelinje og lokalplaner i kvarteret, henvendelse nr. 29 og 30

Amager Vest Lokaludvalg mener, at nybyggeriet i delområde II bør flugte med den eksisterende boligejendom på Prinsesse Christines Vej af hensyn til helheden samt begrønning på arealet mellem fortov og bygning på hele vejstrækningen fra Amagerbrogade til Peder Lykkes Vej. Indretningen vil fremme en æstetisk karakter af nybyggeriet. Derudover bifalder lokaludvalget, at forslaget om den ny bygning på matr. 1583 trækkes tilbage, så den flugter med apoteket, og dermed giver mulighed for at fortov og cykelsti kan linjeføres på vejstrækningen. En henvendelse bemærker, at Byplan 13, der efter henvenderens opfattelse stadig er gyldig for lokalplanområdet, nævner specifikt matrikel 1583 som værende kun delvist anvendt til etageboligbyggeri på hjørnet af Amagerbrogade og Prinsesse Christine Vej. Henvenderen

bemærker, at lokalplanen ikke overholder den byggelinje, som Byplan 13 fastlægger så Amagerbrogade udvides til 30 m. Byggelinjen overholdes flere steder både til højre og venstre for matrikel 1583, bortset fra apoteket, som er ældre end planen. Dette er også bekræftet i plan 158, tillæg 1 for Amagerbrogade, som kommunen vælger at ugyldiggøre uden nærmere forklaring omkring hvorfor. Plan 158 gælder for hele Amagerbrogade, som den centrale strøggade på Amager og beskytter Amagerbrogades egenart. Henvenderen mener, at kommunen er i gang med at slette de samme egenartsværdier, som forsøges beskyttet. Det giver kun mening at ophæve denne beskyttelse og lokalplan, når det er i offentlighedens interesse, som f.eks. da dette blev gjort ved Sundbyøster Skole. Kommunen nævner også, at i bydelsplan for Amager Vest er der ikke nævnt noget vedrørende dette område, hvilket kunne tolkes som at man ønskede området holdt som det er nu.

En henvendelse mener, at ved at flytte bygningen længere tilbage fra Amagerbrogade vil der så være plads til enten at udvide vejen (og dermed give plads til vejtræer) eller benytte pladsen til et grønt friområde, såvel som udvidelse af fortovet, til alle områdets beboeres fordel.

Ved at gøre lokalplan 158 ugyldig for denne ene matrikel, så tager kommunen den ud af hele planen for Amagerbrogade, som skulle være med til at sikre hele strøgaden. Planens ide var at gøre gaden bredere for fodgængere med små pladser, hvor man kan stoppe og slappe lidt af. Henvenderen citerer lokalplan 158: "Inden for handel er kommentarerne: multikulturel og mangfoldig, mange specialbutikker, flere aktiviteter og events, sammenhæng mellem Amagerbrogade og Amagercenteret, mindre trafik, bredere fortove, grønne omgivelser og plads til børn, langsom, overskuelig trafik, mindre støj og mere korttidsparkering." I samme lokalplan nævnes der udvidelse af vejen, hvor muligt, samt beplantning af vejtræer for at gøre området grønnere og mere miljøvenligt, som igen er kommunens ønsker som foreslået i Kommuneplan 2019. Henvenderen mener, at der bestemt er muligheder for dette, hvis byplan 13 og dennes byggelinje respekteres. Derudover er denne del den smalleste del af Amagerbrogade for både trafik og fodgængere, hvilket nok er årsagen til denne byggelinje.

Forvaltningens bemærkninger:

Formålet med Lokalplan 158 Amagerbrogade med tillæg 1 er at sikre strøgadens tidligere karakter af handelsgade, og Amagerbrogade skal sikres som de omkringliggende bydeles handelsmæssige centrum. Lokalplanen for Prinsesse Christines Vej ophæver lokalplan 158 med tillæg 1 for lokalplanområdet men anvendelsesmulighederne (for serviceerhverv) i lokalplan 158 med tillæg 1 videreføres i lokalplanen.

Nærværende lokalplan fastlægger bestemmelser om, at ny bebyggelse skal placeres i flugt med den eksisterende bebyggelse på Amagerbrogade 158, og byggefeltet er således trukket tilbage fra den eksisterende byggelinje. Ny bebyggelse skal også være trukket tilbage langs Prinsesse Christines Vej for at sikre sammenhæng med eksisterende bebyggelse. Derved skabes et nyt pladsrum til ophold på hjørnet ved Amagerbrogade, som i lokalplanen fastlægges til en bymæssig kantzone.

Byplan 13 Eberts villaby, som har til formål at fastlægge bygningsregulerende bestemmelser, ophæves derfor for lokalplanområdet.

Amager Vest Lokaludvalg har i deres bydelsplan ikke indarbejdet ønsker der relaterer sig til det, der lokalplanlægges for. I udarbejdelse af lokalplanforslaget har forvaltningen været i dialog med Amager Vest Lokaludvalg om bydelens ønsker til udviklingen af området.

Se også forvaltningen svar til punkt J. 'Stedets egenart og hensyn til bevaringsværdier'.

J. Stedets egenart og hensyn til bevaringsværdier, henvendelse nr. 4, 22, 29- 32, 35, 46, 47

Otte henvendelser omhandler stedets egenart og hensyn til bevaringsværdier.

Amager Vest Lokaludvalg og Københavns Museum bakker op om at udarbejde en bevarende lokalplan for apoteket på Amagerbrogade 158. Fire henvendelser mener, at der bør tages større hensyn til betydningsfulde bygninger i området som den bevaringsværdige apoteksbygning, det Psykiatriske Ambulatorium, Forebyggelsescenter Amager på Hans Bogbinders Allé og Sankt Annæ Skole på Peder Lykkes Vej.

En henvendelse bemærker, at kirken, hospitalet og apoteket er af historisk beskyttet værdi i dette område. Det er også beskrevet som værdifuldt, at disse bygninger og området bagved i den lavtliggende og grønne villaby kan ses fra Amagerbrogade. Dette er ret sjældent i storbyer og bør beskyttes. To indsigere mener derfor, at ny bebyggelse mod Amagerbrogade begrænses til to eller tre etager eller samme højde som Apoteket, så byggelinjen for så vidt muligt bevares.

En indsiger mener, at byggeriet vil skabe en større adskillelse mellem strøggaden og etageboligerne på Amagerbrogade og den åbne villabebyggelse i Eberts Villaby. Denne kontrast er, som kommunen også selv nævner, det særlige kendetegn ved netop dette område.

En henvendelse mener, at det eneste som beholdes i den nye lokalplan vedrørende områdets egenart, er brugen af stueetagen til butikker og liberale erhverv. Dette til trods for, at kommunen selv nævner egenart som den nye lokalplans primære formål: "fokus på områdets egenart og bynatur, at forholde det og at alt passer området".

Fem henvendelser indsiger mod at muliggøre bebyggelse i seks etager på Prinsesse Christines Vej og op til 20m højde mod Amagerbrogade, da det kommer til at skæmme bybilledet og ikke tager højde for det arkitektoniske udtryk der findes i nærområdet.

En indsiger mener, at bebyggelsens højde bør som minimum terraseres, så der mod skole og villakvarterer ikke tillades en øget bygningshøjde med hensyn til både skyggepåvirkninger og af arkitektoniske hensyn i den grænsezone der er mellem de højere karrebebyggelser mod Amagerbrogade og den lavere skole og villakvarter.

Forvaltningens bemærkninger:

Bygningen Amagerbrogade 158, som i dag anvendes til apotek, udpeges som bevaringsværdig i lokalplanen. Der tages desuden hensyn til den bevaringsværdige bygning ved, at lokalplanen fastlægger en passage mellem Amagerbrogade 158 og 160 og derved sikrer en respektafstand og luft om bygningen.

Den planlagte bebyggelse er tilpasset områdets egenart ved at referere til den eksisterende karré by og bebyggelsen nord for lokalplanområdet, og der er derfor ikke arbejdet med en nedtrapning mod Amagerbrogade 158. Mod Amagerbrogade er egenarten bymæssig med karréer i røde teglsten og puds i forskellige farver med sadel- eller mansardtag og indre gårdrum. Bebyggelsen i op til 6 etager skal derfor opføres i røde tegl, og tagene skal være grå eller sorte. Hjørnebygninger på Amagerbrogade er ofte særligt fremhævet med kupler, tårne, spir eller lignende. Ved hjørnet af Amagerbrogade og Prinsesse Christines Vej skal hovedfacaden på ny bebyggelse derfor fortsætte forbi tagopbygningen. Derved markeres det særlige hjørne ved Amagerbrogade og Prinsesse Christines Vej.

K. Bebyggelsens ydre fremtræden, henvendelse nr. 4, 23, 29, 33, 46

Amager Vest Lokaludvalg mener, at saddeltag gør, at bygningen falder godt ind i arkitekturen med omliggende ejendomme.

To henvendelser mener, at lokalplanen generelt har for lempelige krav på en placering, der passer af mange tusinde mennesker dagligt.

Flere indsigere mener, at der blandt andet bør stilles større krav til især detaljeringen med respekt for den byggetradition, der er i København.

To henvendelser mener, at det bør fremgå af lokalplanen, at tegl ikke bør være røde, men i stedet i rødlige nuancer i blødsrøge tegl. Når der blot skrives røde, så bliver det en ensartet kedelig maskinsten, som vil skæmme byen i mange år. Der bør være fokus på, at stueetagen fremstår med sin egen identitet fx ved en ændret materialitet, at teglforbandt fremstår anderledes etc.

En henvendelse bemærker, at byggeriet er unødigt pyntet med en gigantisk forhøjning på hjørnet af Amagerbrogade og Prinsesse Christines Vej. Det kunne være løst bedre, kønnere og mere æstetisk, altid begrundelser kommunen selv bruger, når man for eksempel har søgt om altaner ud til vejen.

En henvendelse bemærker, at man i Andelsforeningen Lykkehøj tidligere har været underlagt arkitektoniske restriktioner i forbindelse med tagudskiftning og etablering af beboelse på 5. sal, så som afslag på sløjfning af skorsten og placering af vinduerne i tag. Samt etablering af altaner mod gårdsiden, da det ikke kunne komme på tale på gadesiden mod Prinsesse Christines Vej. Henvenderen forstår ikke hvorfor disse restriktioner ikke gør sig gældende i denne lokalplansag.

Forvaltningens bemærkninger:

Forvaltningen har valgt, at lokalplanens krav til bebyggelsens ydre fremtræden reguleres tæt for at sikre karréens helhedspræg.

Med reference til den eksisterende karréby og bebyggelsen nord for lokalplanområdet skal bebyggelsen opføres i røde tegl. Det fremgår af bestemmelsen om bebyggelsens ydre fremtræden. Facadematerialer og farver fastlægges i lokalplanen. Bebyggelsens nybyggeri sikres detaljering og variation i facaden, herunder stueetagen, ved, at vindueshuller og boligopgange skal markeres i murværket og vinduesrammer og sprosser skal være hvide. Taget skal overvejende være et saddeltag med en lav hældning, og den nye etage skal trækkes tilbage fra facaden mod Prinsesse Christines Vej. Forvaltningen vurderer, at den planlagte bebyggelses udformning vil fremstå i sammenhæng med de eksisterende etageboliger og områdets egenart Hjørnebygninger på Amagerbrogade er ofte særligt fremhævet med kupler, tårne, spir eller lignende. Forvaltningen vurderer, at det er hensigtsmæssigt, at hjørnet ved Amagerbrogade og Prinsesse Christines Vej fortættes med en markering af hjørnet, som i udformning vil fremstå i sammenhæng med områdets egenart.

Bygningerne langs Amagerbrogade 153 til 161 har i SAVE-registret fået en høj bevaringsværdi 3, herudover er området omfattet af lokalplaner som udpeger bygningerne som bevaringsværdige. Lokalplanen 429, "Keplergade-karréen" har i § 6 om bebyggelsens ydre fremtræden fastholdt en kompetencenorm for eksisterende bevaringsværdig bebyggelse samt særlige bestemmelser, som skal iagttages. Til nybyggeri og den eksisterende bebyggelse har den nye lokalplan taget stilling til, hvad der tilstræbes og lokalplanen fastlægger bestemmelser for bygningernes ydre fremtræden.

L. Altaner, henvendelse nr. 2, 6, 7, 8, 28, 31, 32, 33, 36, 44

Ti henvendelser handler om altaner. Henvendelserne er fra beboere i den eksisterende bygning på Prinsesse Christines Vej 4-18 og naboer,

som udtrykker et ønske om, at altaner for beboerne bliver opført mod gården i stedet for mod Prinsesse Christines vej. Det bemærkes, at solen ikke er på denne del af bygningen, der vender mod Prinsesse Christines Vej for et flertal af beboerne. På gårdsiden vil eftermiddags- og aften solen være til glæde for alle. Der er meget trafik, støj og bilos på den befærdede Prinsesse Christines Vej, hvilket kan være med til at altaner på denne side ikke vil komme beboerne til samme glæde, som hvis de var mod gården. Altaner, der er planlagt mod gaden (Prinsesse Christines Vej), er ikke særligt dybe, da det ville genere ejendommen overfor. Mod gården er der roligt og udsigt til grønt område og den planlagte have. En indsigelse foreslår, at et alternativ er altaner på begge sider af bygningen, så beboerne på Prinsesse Christines Vej kan få lys og luft til deres lejligheder. Flere indsigere bemærker, at altaner mod gaden arkitektonisk set vil påvirke bybilledet negativt og kan give indblik til genboerne. Omkringliggende bygninger har installeret deres altaner på gårdsiden. Kun en enkelt opgang har altaner mod gaden, på et hjørne hvor solen er hele dagen.

Forvaltningens bemærkninger:

Lokalplanen stiller krav om altaner eller tagterrasser til alle nye boliger og muliggør derudover, at der kan etableres altaner på den eksisterende bygning. På baggrund af høringssvar om altaner foreslår forvaltningen en præcisering af bestemmelsen om altaner, så det bliver tydeligere, at der kan etableres altaner på begge sider af den eksisterende bygning - også mod gården. Der tilføjes en ny bestemmelse om altaner mod gårdhaven og om facader, hvor der kun kan være franske altaner. Friarealet, vil med opførsel af nybyggeriet, få tilført flere brugere og etablering af altaner for eksisterende boliger vil tilføre de enkelte boliger et yderligere privat opholdsareal i det fri. Lokalplanen muliggør, at placeringen af altaner både kan være mod gade og/eller gård. Der henvises til, at Københavns Kommunes retningslinjer for altaner skal overholdes.

M. Byliv, henvendelse nr. 4 og 46

To henvendelser mener, at man ikke skulle tro, at der har været en stadsarkitekt inden over lokalplanen, da der ikke er tænkt liv mellem husene, og at projektet er afkoblet fra menneskelig skala og som absolut ikke bibringer byen andre kvaliteter end øget fortætning.

Forvaltningens bemærkninger:

Lokalplanforslaget understøtter bylivet ved fortsat at muliggøre butikker langs Amagerbrogade og på den første del af Prinsesse Christines Vej. Stueetagerne med erhverv skal etableres med mindst 70 % gennemsigtigt glas, der sikrer kontakt mellem mennesker udenfor og indenfor i stuetagen. Det understøtter indsatsen i Københavns

Kommunes strategi Fællesskab København om en bedre hverdag i byrummet.

I København er det stadsarkitektens rolle at rådgive kommunens politikere og forvaltninger om byudvikling, planlægning og arkitektur. Stadsarkitekten har blandt andet mulighed for at komme med bemærkninger til alle nye lokalplanforslag.

N. Ubebyggede arealer, henvendelse nr. 4, 23, 35 og 46

To henvendelser mener, at det er uambitiøst at tillade op til 135m² mindre bygninger i gården, som vil fjerne kvaliteter fra beboerne. En henvendelse mener, at arealet allerede er overbebygget.

En henvendelse mener, at det er med stor beklagelse, at der planlægges det byggeri, fordi der forsvinder lys, grønne oaser. Blandt andet er vaskeriet i gaden mødested/hyggested for både brugere samt andre i lokalområdet, der nyder, at der er luft omkring dem.

En henvendelse mener, at man ved etablering af det ønskede byggeri, vil miste det grønne område i gårdrummet på Prinsesse Christines Vej 2-18, samt udsigten til det grønne område på hjørnet af Ulrik Birchs Allé og Prinsesse Christines Vej. Selvom det er sparet med træer og små grønne åndehuller på Amagerbrogade, er der en del som sætter pris på at de dagligt har udsigt og adgang til disse grønne åndehuller i bybilledet.

Forvaltningens bemærkninger:

Omfanget af mindre bygninger i gården er begrænset til 135m² for at friholde et så stort ubebygget areal som muligt til ophold. Mindre bygninger giver mulighed for at etablere overdækninger til fx. storskrald, havemøbler, barnevogne og væksthuse. Funktioner som kan bidrage til at skabe et funktionelt velfungerende gårdmiljø.

Lokalplanen fastsætter, at der skal være beplantning på mindst 45% af gårdens areal, hvilket er en mindst lige så stor procentandel som i dag.

Lokalplanen fastsætter desuden, at der skal plantes 15 træer.

Lokalplanen sikrer dermed en så stor andel grønt, som kommune og bygherre vurderer, er realistisk, samtidig med, at der skal være plads til fx ophold, transport/bevægelse, leg mv.

Lokalplanen sikrer, at der fortsat vil være offentlig adgang til gårdrummet. Der etableres en ny passage mellem Amagerbrogade 158 og 160, der er fastlagt en ny portadgang fra Prinsesse Christines Vej, og der vil fortsat være adgang til gården fra Peder Lykkes Vej.

Lokalplanen fastsætter bestemmelser for publikumsorienteret serviceerhverv og store glaspartier i stueetagen langs Amagerbrogade og på hjørnet af Amagerbrogade / Prinsesse Christines Vej. Der gives dermed muligheder for at skabe nye mødesteder.

Vedrørende kommentar om udsigt til grønne omgivelser. Se forvaltningen svar til punkt 'H. Omfang og placering, lysindfald og udsigt'.

O. Vejestøj, henvendelse nr. 2, 24, 25 og 30

Fire henvendelser mener, at byggeriet vil forværre det i forvejen høje støjniveau fra den tætte trafik af biler og motorcykler men bestemt også fra de mange lastbiler, og de mange daglige busser, som kører med et interval på 3-5 minutter i hver retning. I lokalplanen nævnes det, at gadestøj allerede er ret høj på Amagerbrogade, så den nye bygning skal bygges så beboere beskyttes mod gadestøj og vibrationer fra trafik. Men der er ingen hensyntagen til det omliggende område, som vil opleve mere gadestøj og vibrationer, fordi en høj bygning bygget så tæt på andre bygninger vil lukke gaden inde, og støjen vil derfor blive forstærket opad til gene for de eksisterende beboere.

Forvaltningens bemærkninger:

Den fremtidige bebyggelse og friarealer i lokalplanen er placeret således, at bebyggelsen langs Amagerbrogade og Prinsesse Christines Vej danner støjskærm for friarealerne og de bagvedliggende områder, så grænseværdierne udendørs overholdes. Lokalplanen muliggør ikke aktiviteter, der forventes at kunne medføre støj og vibrationer ud over, hvad der er normalt for et område fastlagt til bolig og erhverv. Lokalplanen vil kunne medføre ændrede akustiske forhold i gaden. Det er et krav i lokalplanen § 9, at bebyggelse og ubebyggede arealer, herunder primære opholdsarealer, skal placeres, udføres og indrettes således, at beboere og brugere i lokalplanområdet i nødvendigt omfang skærmes mod støj, vibrationer og anden forurening fra vejtrafik.

P. Visualisering af byggeri, henvendelse nr. 31 og 41

To henvendelser omhandler, hvordan byggeprojektet er visualiseret i lokalplanen. En indsiger ville gerne se tydeligere illustreret hvordan en overbygning vil se ud på Prinsesse Christines Vej 4-18. En indsiger er kritisk overfor, at byggeprojektet vises i fugleperspektiv og vil gerne se det visualiseret i gadeplan, så det er tydeligere for beboere, at der sker ændringer i omgivelserne.

Forvaltningens bemærkninger:

Lokalplaner skal indeholde visualiseringer, der viser, hvordan de byggerier, der kan bygges, påvirker omgivelserne. Som hovedregel skal visualiseringerne vises fra øjenhøjde (ca. 160-170 centimeter), og som det typisk vil opfattes naturligt af øjet uden vidvinkel- eller televirkning. Illustrationerne i lokalplanen s. 8 er visualiseringer, der viser eksempler på nybyggeri i overensstemmelse med lokalplanen.

Q. Økonomiske forhold, henvendelse nr. 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 30, 32, 34, 35, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43

27 henvendelser er bekymrede for, om nybyggeriet og byggeriets påvirkning af dagslysforhold og udsigt til omgivelserne i omkringliggende bebyggelser får en negativ indflydelse på de tilstødende boligerværdi. 28 henvendelser forventer, at et byggeprojekt af den størrelse, hvor der sandsynligvis skal udføres større funderingsarbejde, vil ødelægge dele af facader, som der lige er igangsat udbedringen af.

To henvendelser mener, at det er svært som menig borger at stå imod stærke pengemænd, fordi en ting er, at kommunen som argument kan sige, at der mangler boliger, men det behøver ikke at være skyskrabere lige i det område og med endnu dyrere husleje.

Forvaltningens bemærkninger:

Forvaltningen kan i forbindelse med udarbejdelse af en ny lokalplan alene tage planlægningsmæssige hensyn og har ikke mulighed for at varetage økonomiske hensyn. Lokalplanlægning er en erstatningsfri regulering af bebyggelsesforholdene.