

SVAR PÅ HENVENDELSER FRA HØRING OG SUPPLERENDE HØRING

FORSLAG TIL LOKALPLAN KRIMSVEJ II

Nedenfor er hørings svar kort refereret og besvaret af forvaltningen. Der er modtaget 61 henvendelser i høringsperioden fra den 6. december 2022 til den 31. januar 2023. To af hørings svarene er indsendt efter hørings afslutning, men indgår i notatet. Henvendelserne kan ses i bilag 4 Henvendelser i høringsperioden og supplerende høring.

På baggrund af et par hørings svar foreslår forvaltningen, at der fastlægges maksimale bygningshøjder for byggeri på Amager Strandvej 120 med den endelige vedtagelse af Lokalplan Krimsvej II. Det konkrete forslag til ændring har været sendt i supplerende høring hos grundejeren fra den 17. februar til den 3. marts 2023, og grundejerens hørings svar fra den supplerende høring er behandlet i dette dokument.

Forslag om ændringer efter høringen og supplerende høring

Forvaltningen foreslår ændringer til lokalplanforslaget på baggrund af høringen. Ændringerne fremgår af bilag 6 Forslag til ændringer efter høring og supplerende høring. Derudover foretages en række mindre redaktionelle rettelser.

Emner i henvendelserne

Henvendelserne er besvaret efter emne.

"(3)" tal i parentes angiver, hvor mange der har henvendt sig om emnet.

"(O)" angiver, at en offentlig instans har henvendt sig om emnet.

"(LU)" angiver, at et lokaludvalg har henvendt sig om emnet.

Anvendelse	2
(1) Erhvervsarealer	2
(1) Anvendelsesmulighederne på Amager Strandvej 124	3
Trafik og mobilitet	3
(6, LU) Trafiksikkerhed på tværveje	3
(18, LU) Trafiksikkerhed på Krimsvej	4
(10) Trafiksikkerhed i krydset mellem Krimsvej mod Øresundsvej	5
(6) Ønske om at Krimsvej omklassificeres til offentlig vej	5
Parkering	6
(1) Bilparkering på terræn	6
(3, LU) Bilparkeringsnorm	6
(1) Parkeringszone	6
(2) Placering af cykelparkering på Amager Strandvej 124	7



Ydre fremtræden.....	8
(1) Byggeriets udformning generelt	8
(13, LU) Byggeriet på Amager Strandvej 122	8
Omfang og placering af bebyggelsen.....	9
(6) Muligheden for at opføre yderligere byggeri, herunder endnu et højhus.....	9
(8) Højden og placeringen af byggeri på Amager Strandvej 120.....	9
(1) Etageantal og niveauplan for det mulige højhus på Amager Strandvej 120.....	10
(24) Byggemuligheder på Amager Strandvej 124	10
(1) Mulighed for tagterrasser generelt.....	12
(1) Mulighed for mindre bygninger på Krimsvvej 17B.....	12
Bevaringsværdige bygninger.....	13
(1) Den bevaringsværdige bygning på Amager Strandvej 17	13
(1) Bevaringsværdige bygninger på Amager Strandvej 124	13
Ubebyggede arealer.....	13
(6, LU) Træer langs Amager Strandvej.....	13
(4) Grønne arealer	14
Støj.....	15
(5) Støj fra Øresundsvej	15
Andre emner.....	15
(1) Offentlig høring af lokalplanforslag.....	15
(6) Perspektiv på nybyggeri på Amager Strandvej 120 og Krimsvvej 17B	15
(1) Fibernet og vandforsyning.....	16
(O) Tekniske aftaler.....	16
(O) Fortidsminder	16
(O) Vand-, gas-, spildevand- og fjernvarmeledninger	16

Anvendelse

(1) Erhvervsarealer

Henvendelse 19

I et høringssvar er der ønske om, at det ikke skal være muligt at opføre yderligere butikker eller byggeri til liberale erhverv i området. I høringssvaret refereres der til, at der er mange erhvervsarealer i området, der ikke kan udlejes.

Forvaltningens svar

Lokalplanforslag Krimsvvej II muliggør, at der etableres yderligere erhverv på Krimsvvej 17B og Amager Strandvej 120.

Et af formålene med lokalplanforslaget er at rette uklare og uhensigtsmæssige bestemmelser i den hidtil gældende lokalplan Krimsvvej med tillæg 1 og 2, samtidig med at intentionerne og principperne for områdets udvikling bliver fastholdt. Lokalplanforslagets bestemmelser om bolig-erhvervsfordeling er derfor videreført fra tillæg 2 til lokalplan Krimsvvej II.

Det vil forudsætte ændring af lokalplanforslaget og ny høring, hvis nybyggeri på Krimsvej 17B og Amager Strandvej 120 skal kunne udnyttes til andet end erhvervsformål. Ligeledes vil det forudsætte udarbejdelse af et kommuneplantillæg, hvis det skal være muligt at lokalplanlægge for boliger på de to ejendomme.

(1) Anvendelsesmulighederne på Amager Strandvej 124

Henvendelse 47 Filipskolen

Filipskolen udtrykker et ønske om, at det bliver muligt at etablere grundskole og/eller institutioner i hele stueetagen af den sydlige bygning på Amager Strandvej 124. I henvendelsen argumenteres der for, at de ønskede anvendelsesmuligheder kan være med til at fremtidssikre Filipskolen.

Forvaltningens svar

Lokalplanforslaget muliggør en udvidelse af Filipskolen og fastholder, at der i den sydlige bygning på Amager Strandvej 124 skal være publikumsorienterede serviceerhverv i nye og åbne stueetager mod Amager Strandvej.

Lokalplanforslagets bestemmelser om anvendelser på Amager Strandvej 124 er med til at sikre det hidtidige princip om, at der skal være udadvendte funktioner i stueetagerne langs Amager Strandvej.

Forvaltningen har været i dialog med grundejerne af Amager Strandvej 124 omkring justerede byggemuligheder på ejendommen, og grundejerne har haft et udkast til lokalplanforslaget til udtalelse, inden Teknik- og Miljøudvalgets behandling af lokalplanforslaget og den offentlige høring. I dialogen har forvaltningen understreget, at lokalplanforslaget viderefører de hidtidige principper om, at der skal være udadvendte funktioner i stueetagerne langs Amager Strandvej.

Det vil forudsætte ændring af lokalplanforslaget og ny høring af lokalplanforslaget, hvis hele den sydlige bygning på Amager Strandvej 124 skal kunne udnyttes til grundskole og/eller institutioner i stueetagen.

Trafik og mobilitet

(6, LU) Trafiksikkerhed på tværeveje

Henvendelse 2, 8, 16, 21 Amager Øst Lokaludvalg, 24, 26, 38
Grundejerforeningen Amager Strand

I henvendelserne udtrykkes der kritik af trafiksikkerheden på tværevejenes i området, særligt tværevej 1 og 2. I flere af henvendelserne refereres der til, at der er etableret ulovlige bump på tværevejenes, som Københavns Kommune bør kræve fjernet.

I flere af henvendelserne oplystes konkrete forslag til, hvordan trafiksikkerheden på tværevejenes kan blive forbedret. Amager Øst Lokaludvalg ønsker, at der bliver åbnet op for gennemkørsel på flere af tværevejenes i området.

I flere henvendelser er der ønske om, at Københavns Kommune giver økonomisk støtte til ændringer af tværevejenes, så trafiksikkerheden på vejen kan blive forbedret. Særligt med henvisning til, at den nødvendige trafiksikkerhed ikke er blevet sikret i forbindelse med udbygningen af området.

Forvaltningens svar

De fleste af vejene i området omkring Krimsvej er private fællesveje, hvor det jf. privatvejsloven er de tilgrænsende grundejere, der skal sikre, at vejen er indrettet i god og forsvarlig stand i forhold til færdsels art og omfang. Ændringer på private fællesveje, herunder etablering af fx hastighedsdæmpende foranstaltninger, skal godkendes af vejmyndigheden, inden de udføres. På kommunens hjemmeside kan man læse mere om, hvordan man søger om tilladelse til at ændre på en privat fællesvej via dette link: [Søg tilladelse til at ændre din vej eller fortov | Københavns Kommunes hjemmeside \(kk.dk\)](#)

Hvis flere tværveje i området skal åbnes for gennemkørsel, skal det tilsvarende ske på initiativ fra grundejerne i området - gerne i samarbejde med grundejerforeningen.

Forvaltningen har registreret et enkelt uheld inde i området inden for de seneste fem år, hvilket var mellem to biler og uden tilskadekomne. Københavns Kommune har ikke umiddelbart mulighed for at bidrage til ændring af vejforholdene i området.

Forvaltningen vil henvende sig til grundejerforeningen, så evt. ulovligt opsatte bump kan blive fjernet.

Den endelige Lokalplan Krimsvej II vil i sig selv ikke være til hinder for, at der foretages ændringer af de tværveje, der allerede er etableret. Lokalplanforslaget sikrer, at tværvej 4 bliver etableret i forbindelse med nybyggeri på Krimsvej 17B og Amager Strandvej 124. Det er muligt, at Tværvej 4 bliver etableret i etaper.

(18, LU) Trafiksikkerhed på Krimsvej

Henvendelse 4, 6, 7, 8, 9, 14 E/F Strandgården, 15 E/F Strandgården, 16, 17, 18, 20, 21 Amager Øst Lokaludvalg, 24, 26, 35, 38 Grundejerforeningen Amager Strand, 52, 56, 60

I henvendelserne udtrykkes der kritik af, at området ikke er realiseret som oprindeligt planlagt - særligt i forhold til trafiksikkerheden for gående og cyklende på Krimsvej. I flere af henvendelserne oplystes der konkrete forslag til, hvordan trafiksikkerheden kan blive forbedret.

I et par henvendelser spørges der ind til, hvad der skal ske med de kommunale arealer langs vejen.

I flere henvendelser er der et ønske om, at Københavns Kommune giver økonomisk støtte til ændringer af Krimsvej, så trafiksikkerheden på vejen kan blive forbedret. Særligt med henvisning til, at de oprindelige intentioner om, at Krimsvej skulle lukkes mod Øresundvej, ikke er blevet sikret i forbindelse med realiseringen af Lokalplan Krimsvej med tillæg 1 og 2.

Forvaltningens svar

Krimsvej er en privat fællesvej. Ifølge privatvejsloven er det ejerne af de tilgrænsende ejendomme, der skal sikre, at vejen er i god og forsvarlig stand i forhold til færdsels art og omfang. Det betyder, at det er grundejerne i området og grundejerforeningen, der har ansvar for at foretage de nødvendige ændringer af vejen. Københavns Kommune har ikke umiddelbart mulighed for at bidrage til ændringer af Krimsvej.

Krimsvej er i dag indrettet med bilparkering i begge sider af vejen, men uden fortove og ordentlig vejbelysning. Københavns Kommune er i dialog med grundejerforeningen om, hvordan trafiksikkerheden på vejen kan blive forbedret.

Københavns Kommune ejer to arealer inden for vejudlægget til Krimsvej. De to arealer kan indgå i en fremtidig ombygning af vejen.

Den endelige lokalplan Krimsvej II vil ikke være til hinder for, at der foretages ændringer af Krimsvej. Ændringer af vejen skal godkendes af kommunens Vejmyndighed.

(10) Trafiksikkerhed i krydset mellem Krimsvej mod Øresundsvej

Henvendelse 11, 12, 13, 14 E/F Strandgården, 15 E/F Strandgården, 17, 18, 20, 24, 26

Med henvisning til trafiksikkerhed er der i flere henvendelser ønske om, at Krimsvej lukkes mod Øresundsvej, eller at der etableres en lysregulering i krydset mellem Øresundsvej og Krimsvej.

Forvaltningens svar

Krydset mellem Krimsvej og Øresundsvej ligger primært uden for lokalplanområdet.

Den endelige lokalplan Krimsvej II vil i sig selv ikke være til hinder for, at Krimsvej lukkes mod Øresundsvej, eller at der bliver etableret en lysregulering i krydset.

Hvis Krimsvej lukkes mod Øresundsvej, skal der samtidig kunne opretholdes den nødvendige vejadgang til alle ejendomme i området. Aktuelt vil det ikke være en mulighed.

Kommunens Vejmyndighed har forholdt sig til ønsket om lysregulering af krydset Øresundsvej og Krimsvej. Vejmyndigheden vurderer, at vejreglernes kriterier for at signalregulere krydset ikke er opfyldt i den nuværende situation. Der er ikke stor trafikintensitet eller lange ventetider for sidevejstrafikken, og der er etableret fodgængerfelt og midterhelle, så fodgængere og cyklister kan krydse vejen af to omgange. Forvaltningen vil derfor ikke gå videre med ønsket på nuværende tidspunkt.

(6) Ønske om at Krimsvej omklassificeres til offentlig vej

Henvendelse 14 E/F Strandgården, 15 E/F Strandgården, 17, 18, 20, 38
Grundejerforeningen Amager Strand

I henvendelser er ønske om, at Københavns Kommune overtager Krimsvej, så vejen kan blive omklassificeres fra privat fællesvej til offentlig vej. Særligt med henvisning til, at de oprindelige intentioner om, at Krimsvej skulle lukkes mod Øresundsvej, ikke er blevet sikret i forbindelse med realiseringen af Lokalplan Krimsvej med tillæg 1 og 2.

Forvaltningens svar

Vejmyndigheden vurderer, at Krimsvej ikke har en sådan betydning for den almene færdsel, at vejen bør optages som offentlig vej. Hvis et flertal af de vedligeholdelsespligtige grundejerne anmoder kommunen om det, så skal kommunen jf. privatvejsloven gennemføre en trafiktælling, der kan vurdere mængden af gennemkørende motortrafik. Hvis en sådan tælling viser mere end 50 % gennemkørende motortrafik skal kommunen tage stilling til enten at overtage vejen til offentlig vej eller at gennemføre færdselsreguleringer til at nedbringe den gennemkørende trafik.

Parkering

(1) Bilparkering på terræn

Henvendelse 7

I en henvendelse udtrykkes der et ønske om, at nye bilparkeringspladser skal etableres i konstruktion, så det ikke bliver muligt at etablere flere bilparkeringspladser på terræn. I henvendelsen henvises der til, at der allerede er mange bilparkeringspladser på terræn i området.

Forvaltningens svar

Lokalplanforslagets bestemmelser om, at 2/3 af områdets bilparkering kan etableres på terræn er videreført fra lokalplan Krimsvej.

Det vil forudsætte ændring af lokalplanforslaget og ny høring af lokalplanforslaget, hvis den endelige lokalplan Krimsvej II skal fastlægge, at al bilparkering til nybyggeri skal etableres i konstruktion. Hvor der er eksisterende, lovlige forhold i området, vil den endelige lokalplan Krimsvej II under alle omstændigheder ikke kunne medføre handlepligt til at flytte eksisterende terrænparkeringspladser til konstruktion.

(3, LU) Bilparkeringsnorm

Henvendelse 7, 9, 21 Amager Øst Lokaludvalg, 38 Grundejerforeningen Amager Strand

I flere henvendelser refereres der til, at der i dag er parkeringsproblemer langs Krimsvej, hvorfor der er ønske om flere bilparkeringspladser.

Amager Øst Lokaludvalg og Grundejerforeningen Amager Strand ønsker, at lokalplan Krimsvej II viderefører de hidtil gældende parkeringsnormer, i stedet for at muliggøre færre parkeringspladser ved kommende nybyggeri i området. I et enkelt høringssvar er der ønske om færre parkeringspladser i området, særligt fordi området ligger lige ved siden af en metrostation.

Forvaltningens svar

Bilparkeringsnormerne i lokalplanforslaget er i overensstemmelse med Kommuneplan 2019, og derfor lavere end i den gældende lokalplan.

Det vil forudsætte udarbejdelse af et kommuneplantillæg, ændring af lokalplanforslaget og ny høring, hvis de hidtil gældende bilparkeringsnormer i tillæg 2 til lokalplan Krimsvej skal videreføres i den endelige lokalplan Krimsvej II.

Den endelige lokalplan Krimsvej II vil ikke have indflydelse på det eksisterende, lovlige antal bilparkeringspladser til de eksisterende byggerier i området.

(1) Parkeringszone

Henvendelse 9

I henvendelsen er der ønske om, at der bliver etableret en parkeringszone i området omkring Krimsvej.

Forvaltningens svar

Den endelige lokalplan Krimsvej II vil ikke være til hinder for, at der fastlægges en licenszone i området omkring Krimsvej.

Med Budget 2022 blev det vedtaget, at der skal etableres 15 nye tidsbegrænsede parkeringszoner med tre timers tidsbegrænsning i otte områder i Københavns Kommune, og at der skal udarbejdes en model for gæstelicenser i Københavns Kommune. Området omkring Krimsvej er ikke et af de foreslåede områder til tidsbegrænset parkeringszone.

Grundejerne og grundejerforeningen har mulighed for at ansøge Vejmyndigheden om at oprette deres egen licenszone.

(2) Placering af cykelparkering på Amager Strandvej 124

Henvendelse 41 og 47 Filipskolen

I henvendelserne, der er indsendt af grundejerne af Amager Strandvej 124, er der ønske om, at den eksisterende cykelparkering for Filipskolens skoleelever, der er etableret i en græsabat mod øst, kan opretholdes. Særligt med henvisning til, at det vil kunne skabe mere luft omkring det planlagte nybyggeri på grunden.

I den ene henvendelse anerkendes det, at Københavns Kommune ikke har godkendt placeringen af den eksisterende placering af cykelparkering i den pågældende græsabat. I den anden henvendelse foreslås det, at der etableres hastighedsdæmpende foranstaltninger på lokalplanforslagets vejtype b/Amager Strandvej, der ligger imellem Filipskolen og græsrabatten, så skoleelever kan krydse vejen mere trafiksikkert.

Forvaltningens svar

I dialogen med grundejerne af Amager Strandvej 124 har der været særligt fokus på trafiksikkerhed, idet lokalplanforslaget muliggør en udvidelse af den eksisterende Filipskole.

Af hensyn til trafiksikkerhed muliggør lokalplanforslaget ikke, at den eksisterende cykelparkering i græsrabatten bliver godkendt ifm. en udvidelse af skolen. Det skyldes, at cykelparkeringen i græsrabatten er en usikker og utryk løsning. Særligt fordi lokalplanforslaget muliggør parkering af biler på den østlige side af vejen, der ligger imellem byggeriet på Amager Strandvej 124 og den omtalte græsabat. Parkerede biler dette sted begrænser i væsentlig grad oversigtsforholdene for skolebørn, der skal krydse vejen, og det vil hastighedsdæmpende foranstaltninger ikke kunne ændre på.

Forvaltningen vurderer, at det vil være nødvendigt at stille krav om færre bilparkeringspladser på terræn på selve Amager Strandvej 124, hvis den ønskede cykelparkering i græsrabatten eventuelt skal kunne godkendes ifm. med en udvidelse af Filipskolen. Grundejerne af Amager Strandvej 124 har dog ikke vist et alternativ til lokalplanforslagets bestemmelser om indretning af terrænparkering, der sikrer den nødvendige trafiksikkerhed for skoleeleverne.

Forslag om ændring af lokalplanen

Forvaltningen foreslår på denne baggrund, at § 4, stk. 2f, § 5, stk. 1 og § 5, stk. 2 ændres, så det tydeliggøres, at det er muligt at opnå dispensation til en anden indretning af vejtype b, bilparkering og cykelparkering på Amager Strandvej 124. På den måde vil der senere eventuelt kunne godkendes en alternativ indretning af vejtype b og parkering, hvis der kan blive sikret den nødvendige trafiksikkerhed på Amager Strandvej 124. Ændringerne fremgår af bilag 6 Forslag til ændringer efter høring og supplerende høring.

Ydre fremtræden

(1) Byggeriets udformning generelt

Henvendelse 10

I en henvendelse udtrykkes der kritik af udseendet på det byggeri i området, der er opført i henhold til lokalplan Krimsvej med tillæg 1 og 2.

Forvaltningens svar

Byggeri, der er lovligt opført, kan Krimsvej II ikke ændre på. Lokalplanens bestemmelser om ydre fremtræden er videreført fra lokalplan Krimsvej med tillæg 1 og 2. Dog fastlægger lokalplanforslaget nye bestemmelser om ydre fremtræden for nybyggeri på Amager Strandvej 124, hvor nybyggeriet kan opføres i forbindelse med bevaringsværdigt byggeri.

(13, LU) Byggeriet på Amager Strandvej 122

Henvendelse 14 E/F Strandgården, 15 E/F Strandgården, 17, 18, 19, 20, 21 Amager Øst Lokaludvalg, 38 Grundejerforeningen Amager Strand, 48, 49, 50, 51, 52, 60

I henvendelserne udtrykkes der kritik af processen omkring byggeriet på Amager Strandvej 122, og flere er modstandere af, at lokalplanforslag Krimsvej II muliggør en lovliggørelse af det opførte byggeri. Særligt med henvisning til, at Planklagenævnet den 6. februar 2019 ophævede Københavns Kommunes dispensation til byggeriet. Ligeledes udtrykker flere henvendelser kritik af Københavns Kommunes vurdering af, at byggeriet på Amager Strandvej 122 ikke er bevaringsværdigt i lokalplanforslag Krimsvej II.

Amager Øst Lokaludvalg udtrykker kritik af processen omkring byggeriet på Amager Strandvej 122 men ser samtidig frem til, at byggeriet bliver lovliggjort.

I flere henvendelser anmodes der om, at naboerne til byggeriet på Amager Strandvej 122 bliver kompenseret for mistet udsigt og problemer med indblik.

Forvaltningens svar

Bygningen på Amager Strandvej 122 har efter en påbygning og tilbygning ikke længere den oprindelige arkitektur, som udgjorde en væsentlig del af bygningens udtryk. Bygningen vurderes derfor ikke at være bevaringsværdig, da den oprindelige arkitektur ikke længere er umiddelbar synlig.

Teknik- og Miljøudvalgets besluttede den 27. november 2017 at lave en lovliggørende dispensation af ændringerne af bygningen på Amager Strandvej 122. På baggrund af Planklagenævnets afgørelse den 6. februar 2019 skal der ske en ny behandling af sagen. I overensstemmelse med Teknik- og Miljøudvalgets beslutning den 27. november 2017 muliggør lokalplanforslag Krimsvej II en retlig lovliggørelse af ændringerne af byggeriet på Amager Strandvej 122.

Lokalplanforslag Krimsvej II fastlægger, at flere byggerier i området skal være bevaringsværdige. Den endelige lokalplan vil sikre den udformning af bevaringsværdige bygninger, som de fastlagte, bevaringsværdige bygninger har på tidspunktet for lokalplanens bekendtgørelse. Det vil forudsætte ny høring af planforslaget, hvis byggeriet på Amager Strandvej 122 skal udpeges som bevaringsværdig i den endelige lokalplan Krimsvej II.

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 erstatningsfri regulering af bebyggelsesforholdene.

Da der ikke er sikrede rettigheder i forhold til indblik og udsigt hen over en ejendom, er der ikke tale om tab af rettigheder og værdier.

Omfang og placering af bebyggelsen

(6) Muligheden for at opføre yderligere byggeri, herunder endnu et højhus

Henvendelse 1, 5, 7, 10, 19, 22

I henvendelserne er der modstand mod lokalplanforslagets muligheder for yderligere byggeri i området, særligt muligheden for et højhus på Amager Strandvej 120. I henvendelserne henvises der til, at området allerede er tæt bebygget, og at bebyggelsen vil blive endnu tættere, hvis der opføres yderligere byggeri.

Forvaltningens svar

Lokalplanforslagets muligheder for yderligere byggeri i området er i overensstemmelse med rammerne i Kommuneplan 2019. Desuden er lokalplanforslagets bestemmelser om bebyggelsens samlede omfang, og herunder muligheden for et højhus på Amager Strandvej 120, videreført fra de hidtil gældende bestemmelser i Lokalplan Krimsvej med tillæg 1 og 2. Højhusets maksimale højde er i overensstemmelse med skyggediagram fra Lokalplan Krimsvej med tillæg 1 og 2.

(8) Højden og placeringen af byggeri på Amager Strandvej 120

Henvendelse 14 E/F Strandgården, 15 E/F Strandgården, 17, 18, 19, 20, 60, 61

Ejendommen Amager Strandvej 120 er ubebygget. I henvendelserne udtrykkes der bekymring i forhold til højden på det mulige højhus i 12 etager på ejendommen. I flere henvendelser spørges der ind til, om højhuset vil blive etableret med en højde, der er højere end det opførte højhus på Amager Strandvej 114, der er 15 etager højt.

I et hørings svar spørges der ind til, hvor det mulige højhus på 12 etager skal placeres.

Forvaltningens svar

Højhuset på Amager Strandvej 114 er opført med en højde på 51,2 m.

I overensstemmelse med lokalplan Krimsvej med tillæg 1 og 2 fastlægger lokalplanforslag Krimsvej II ikke bestemmelser om den konkrete bygningshøjde på Amager Strandvej 120.

Lokalplanforslaget sikrer, at det mulige højhus på Amager Strandvej 120 bliver opført med den placering og afstand til nabobebyggelserne, der blev fastlagt med vedtagelsen af Tillæg 2 til lokalplan Krimsvej.

Forslag om ændring af lokalplanen

På baggrund af den offentlige høring foreslår forvaltningen, at der fastlægges maksimale byggehøjder for de fire byggefeltter på Amager Strandvej 120 som en ændring af lokalplanforslagets tegning 5a:

- Byggefelt til byggeri i op til to etager – max 7,5 m
- Byggefeltter til byggeri i op til tre etager – max 11,5 m
- Byggefelt til byggeri i op til 14 etager – max 46,3 m

Ændringen fremgår af bilag 6 Forslag til ændringer efter høring og supplerende høring. De foreslåede, maksimale byggehøjder i de fire byggefeltter svarer til de højder, som lokalplanforslagets skyggediagrammer er udarbejdet med udgangspunkt i.

(1) Etageantal og niveauplan for det mulige højhus på Amager Strandvej 120

Henvendelse 62

Forvaltningens forslag om fastlæggelse af maksimale byggehøjder på Amager Strandvej 120 har været sendt i supplerende høring hos grundejeren. Ændringen fremgår af bilag 6 Forslag til ændringer efter høring og supplerende høring. På baggrund af den supplerende høring ønsker grundejeren, at der fastlægges et niveauplan for bygningshøjden, der tager højde for det højere terræn på naboejendommene. Ligeledes ønsker grundejeren, at den endelige lokalplan muliggør et højhus i 14 etager på Amager Strandvej 120, hvis lokalplanens bestemmelser om bebyggelsesprocent og bygningshøjder kan overholdes.

Forvaltningens svar

I forbindelse med den kommende byggesagsbehandling af et byggeprojekt på Amager Strandvej 120, vil der blive fastlagt et niveauplan for byggeriet.

Lokalplanforslagets bestemmelser om etageantal på Amager Strandvej 120 er videreført fra lokalplan Krimsvej med tillæg 1 og 2. Teknik- og Miljøudvalget besluttede den 17. april 2023, at sende lokalplanforslaget tilbage til forvaltningen med henblik på at bygningshøjder i lokalplanforslaget måles i meter i stedet for etageantal. Dermed muliggøres 14 etager i stedet for 12 etager på Amager Strandvej 120, uden at den allerede angivne maksimale højde på 46,3 m ændres. At opføre bebyggelsen i 14 etager forudsætter, at krav til bebyggelsesprocent og friarealprocent kan overholdes.

(24) Byggemuligheder på Amager Strandvej 124

Henvendelse 3, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 36, 37, 39, 42, 43, 45, 46, 49, 50, 51, 53, 54, 55, 58, 59

23 af henvendelserne er indsendt af beboere på ejendommen Amager Strandvej 122 eller en repræsentant for beboere på ejendommen. I henvendelserne anerkendes det, at der skal ske yderligere udvikling i området, men samtidig udtrykkes der modstand mod lokalplanforslagets byggemuligheder på Amager Strandvej 124.

I henvendelserne er der modstand mod lokalplanforslagets mulighed for, at der kan etableres en tagterrasse med skolegård oven på ejendommens nordlige bygning, der er placeret i skel mod ejendommen Amager Strandvej 122. I henvendelserne henvises der til, at den mulige tagterrasse er væsentlig ændring ift. den hidtidige planlægning, som vil medføre støj- og indbliksgener samt problemer med sikkerhed for beboerne på Amager Strandvej 122. Ligeledes nævnes det i henvendelserne, at beboerne i Amager Strandvej 122 ikke har kunnet forudse, at der nu planlægges for en tagterrasse med en skolegård på Amager Strandvej 124.

I henvendelserne spørges der ind til, hvorfor kravet om friarealer til Filipskolen ikke sikres løst på terræn.

I henvendelserne udtrykkes der modstand mod lokalplanforslagets muligheder for etablering af nybyggeri i op til seks etager plus tagterrasse på den sydlige del af Amager Strandvej 124. Særligt fordi byggemuligheden vil øge indbliksgenerne for beboerne på Amager Strandvej 122 og fjerne en ikke ubetydelig del af

udsigten mod syd. I henvendelserne redegøres der desuden for, at lokalplanforslagets mulige påbygning af den sydlige, bevaringsværdige bygning på Amager Strandvej 124 virker voldsom og uheldig i forhold til lokalmiljøet.

I henvendelserne udtrykkes der bekymring ift., at lokalplanforslaget ikke løser de parkeringsproblemer, som opførelsen af nye boliger på Amager Strandvej 124 vil medføre.

Beboerne på Amager Strandvej 122 oplyser, at de er indstillet på at påklage den endelige lokalplan Krimsvej II og kræve erstatning, hvis høringsvarene om byggemulighederne på Amager Strandvej 124 ikke imødekommes.

Forvaltningens svar

Den hidtil gældende lokalplan Krimsvej fastlægger, at det generelt er muligt at opnå dispensation til at etablere tagterrasser i området, også på Amager Strandvej 124. På denne baggrund har de fleste byggerier i lokalplanområdet fået dispensation og tilladelse til at blive opført eller ombygget med tagterrasser.

Lokalplanforslaget viderefører, at det er muligt at opnå dispensation til en tagterrasse med en skolegård på den nordlige bygning på Amager Strandvej 124. Dispensationen vil også være nødvendig efter bekendtgørelsen af den endelige lokalplan Krimsvej II, da tagterrassen vil udgøre en påbygning af den bevaringsværdige bygning. Der er endnu ikke truffet afgørelse om dispensation til etablering af en tagterrasse med en skolegård til Filipskolen.

Ifølge Miljøstyrelsens vejledninger sættes der sædvanligvis ikke grænser for støj, når støjen kommer fra legende børn, men Københavns Kommune har mulighed for at vurdere, om der er tale om væsentlige støjgener, og hvilke muligheder der er for at begrænse støjen – fx støjværn. Dette er baggrunden for, at lokalplanforslaget fastlægger, at værn omkring tagterrasser med tilknytning til skolen kan suppleres med klart glas.

Forvaltningen vurderer, at muligheden for tagterrasser på Amager Strandvej 124 ikke vil medføre en væsentlig påvirkning af omgivelserne. Påvirkningen vil ikke overstige, hvad der er forventeligt i et tæt bymæssigt område. Det gælder også selvom friarealerne til skolen kan etableres både på terræn og tagterrasser. Skoler og deres friarealer er kategoriseret med de samme vilkår som rekreative områder i eller nær byområder, boligområder, udendørs opholdsarealer mv. Vurderingen skal desuden ses i lyset af, at muligheden for at opnå dispensation til tagterrasser på ejendommen ikke er ny i lokalplanforslaget.

Lokalplanforslagets mulighed for at etablere byggeri i op til seks etager på Amager Strandvej 124 er videreført fra den oprindelige lokalplan. Forvaltningen vurderer, at den ændrede placering af nybyggeri i seks etager ikke vil have en væsentlig påvirkning af omgivelserne, og at skyggerne herfra ligger inden for det forventelige. Særligt fordi de nye byggemuligheder på Amager Strandvej 124 vil medføre mindre skyggepåvirkning af byggeriet på Amager Strandvej 122 end den hidtidige planlægning. Det bemærkes, at lokalplanforslaget fastlægger, at der ikke må etableres tagterrasser over 6. etage (5. sal) på Amager Strandvej 124, og at 6. etage i det sydlige byggefelt på ejendommen kun må udgøres af trappe- og elevatorårne samt mindre bygninger.

Forvaltningen vurderer, at lokalplanforslagets bestemmelser er med til at sikre, at nybyggeri på Amager Strandvej 124 kobler sig til industriarkitekturen på de to bevaringsværdige bygninger på ejendommen.

Lokalplanforslaget viderefører, at op til 2/3 af områdets bilparkering kan etableres på terræn, og samtidig fastlægger forslaget, hvor der konkret må etableres terrænparkering på Amager Strandvej 124. Det er ikke et krav, at parkering i konstruktion bliver etableret på egen ejendom.

Grundet de bevaringsværdige bygninger på Amager Strandvej 124 er det ikke muligt at etablere en parkeringskælder på ejendommen. Grundejerne er indforstået med, at nybyggeri på ejendommen vil forudsætte, at der etableres bilparkering i konstruktion på en anden ejendom i området.

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.

Forslag om ændring af lokalplanen

Forvaltningen foreslår på denne baggrund, at det tydeliggøres i lokalplanens redegørelse, at bilparkering til de enkelte byggerier kan etableres i hele lokalplanområdet og ikke kun på den enkelte ejendom. Ændringerne fremgår af bilag 6 Forslag til ændringer efter høring og supplerende høring.

(1) Mulighed for tagterrasser generelt

Henvendelse 26

I henvendelsen er der modstand mod, at lokalplanforslagets muliggør etablering af tagterrasser i området. I henvendelsen argumenteres der for, at nye tagterrasser vil medføre indbliksgener for de eksisterende beboere i området.

Forvaltningens svar

Lokalplanforslagets bestemmelser om, at der kan etableres tagterrasser i området er videreført fra lokalplan Krimsvej. Med udgangspunkt i den oprindelige lokalplan er de fleste byggerier i området opført eller ombygget med tagterrasser.

(1) Mulighed for mindre bygninger på Krimsvej 17B

Henvendelse 52

I henvendelsen udtrykkes der kritik af, at lokalplanforslaget muliggør mindre bygninger samt trappe- og elevatorårne udover de mulige 5 etager på Krimsvej 17B. I henvendelsen argumenteres der for, at muligheden er en forringelse for de boligejere, der allerede bor i området.

Forvaltningens svar

Lokalplan Krimsvej muliggør dispensation til mindre bygninger samt trappe- og elevatorårne udover de fastlagte, maksimale etageantal. På den baggrund vurderer forvaltningen det ikke er en ændring, at lokalplanforslaget muliggør mindre bygninger samt trappe- og elevatorårne på kommende nybyggeri på Krimsvej 17B.

Bevaringsværdige bygninger

(1) Den bevaringsværdige bygning på Amager Strandvej 17

Henvendelse 16

I en henvendelse gøres der opmærksom på, at lokalplanforslag Krimsvej II angiver den forkerte adresse på en af de bevaringsværdige bygninger.

Forvaltningens svar

På side 13 i lokalplanforslaget fremgår der en forkert adresse på en af lokalplanforslagets bevaringsværdige bygninger.

Forslag om ændring af lokalplanen

Den forkerte adresse bliver rettet som en redaktionel ændring i forbindelse med den endelige vedtagelse af lokalplan Krimsvej II.

(1) Bevaringsværdige bygninger på Amager Strandvej 124

Henvendelse 47 Filipskolen

I en henvendelse fra Filipskolen ytres der et ønske om, at den nordlige bygning på Amager Strandvej 124 (Filipskolen) ikke bliver udpeget som bevaringsværdig. I henvendelsen argumenteres der for, at bygningen ikke er bevaringsværdig, og at udpegningen vil besværliggøre fremtidige ombygninger.

Forvaltningens svar

Lokalplanforslagets bestemmelser om, at den nordlige bygning på Amager Strandvej er bevaringsværdig er videreført fra tillæg 2 til lokalplan Krimsvej.

Den nordlige bygning på Amager Strandvej 124 er opført i 1964, og bygningen står som et tidstypisk eksempel på den småindustri, som tidligere prægede området. Bygningerne på matriklen er oprindeligt opført til Skandinavisk Barnevognsfabrik, Itkin. Bygningen har ingen tidligere bevaringsvurdering, men vurderes at være bevaringsværdig. Særligt da bygningen er kulturhistorisk værdifuld, og indgår i et af de sidste bevarede bygningskomplekser fra den tidligere bebyggelsesstruktur, hvor den er med til at danne et fint gårdrum.

I forvaltningens dialog med grundejerne af Amager Strandvej 124 har det fra start været klart, at den nordlige bygning på ejendommen fortsat vil være bevaringsværdig efter bekendtgørelsen af lokalplan Krimsvej II.

Ubebyggede arealer

(6, LU) Træer langs Amager Strandvej

Henvendelse 14 E/F Strandgården, 15 E/F Strandgården, 17, 18, 20, 21 Amager Øst Lokaludvalg, 38 Grundejerforeningen Amager Strand

I en henvendelse ønskes der en præcisering af, hvordan grundejerforeningen i området skal være med til at plante og pleje nye træer langs Amager Strandvej.

Amager Øst Lokaludvalg støtter op om, at der skal plantes flere træer i området.

Grundejerforeningen Amager Strand oplyser, at de er ved at undersøge mulighederne for at plante nye træer langs Amager Strandvej, der skal erstatte træerne, der er gået ud eller er ved at gå ud. Grundejerforeningen og en anden

henvendelse bemærker, at der ikke ønskes krav om ekstra træer langs Amager Strandvej.

I en henvendelse gives der udtryk for, at det er urimeligt, at lokalplanforslaget ikke uden videre tillader pleje og beskæring af træer i området.

Forvaltningens svar

Lokalplanforslagets bestemmelser om træer langs Amager Strandvej er videreført fra tillæg 2 til lokalplan Krimsvej.

Lokalplanforslag Krimsvej II stiller krav om, at der skal plantes 38 nye træer langs Amager Strandvej. De enkelte, nye træer skal plantes som forudsætning for ibrugtagning af nybyggeri på de ejendomme, som de påkrævede, nye træer knytter sig til. Lokalplanforslaget stiller ikke krav om, at der skal være flere træer langs Amager Strandvej end det hidtil har været intentionen.

Hvor der er eksisterende, lovlige forhold i området, vil den endelige lokalplan Krimsvej II ikke medføre pligt til at følge denne lokalplan.

Grundejerforeningen er ansvarlig for træer på de arealer i området, der tilhører foreningen. Grundejerforeningen kan være med til at sikre, at de træer i området, der tidligere er fældet, gået ud eller er ved at gå ud, bliver genplantet i overensstemmelse med Krimsvej II.

Lokalplanforslaget muliggør almindelig pleje af bevaringsværdige træer. Beskæring, der har til hensigt at ændre form og/eller struktur på et bevaringsværdigt træ, vil forudsætte dispensation. Lokalplanforslagets krav er nødvendige for at kunne sikre de bevaringsværdige træer.

Forslag om ændring af lokalplanen

Forvaltningen foreslår på denne baggrund, at det tydeliggøres i lokalplanens redegørelse, at grundejerne og grundejerforeningen i fællesskab skal sikre træer i området. Ændringerne fremgår af bilag 6 Forslag til ændringer efter høring og supplerende høring.

(4) Grønne arealer

Henvendelse 19, 22, 38 Grundejerforeningen Amager Strand, 52

I henvendelserne udtrykkes der ønske om, at der sikres flere grønne arealer og pladser i området.

Grundejerforeningen Amager Strand er positiv ift., at lokalplanforslaget fastlægger bestemmelser om grønne arealer osv. på Krimsvej 17B, Amager Strandvej 120 og Amager Strandvej 124.

Forvaltningens svar

Hvor der er eksisterende, lovlige forhold i området, kan den endelige lokalplan Krimsvej II ikke medføre pligt til at etablere yderligere grønne arealer og pladser.

Grundejerforeningen er forpligtiget til at pleje de arealer i området, der tilhører foreningen. Grundejerforeningen kan være med til at sikre, at der generelt etableres flere grønne arealer i området. Det er dog ikke et krav.

Lokalplanforslagets fastlægger bestemmelser om træer, begrønning osv. på Krimsvej 17B, Amager Strandvej 120 og Amager Strandvej 124. Ved nybyggeri på ejendommene skal bestemmelserne efterleves.

Støj

(5) Støj fra Øresundsvej

Henvendelse 14 E/F Strandgården, 15 E/F Strandgården, 17, 18, 20

I en henvendelse refereres der til, at boligerne langs Øresundsvej er plaget af støj fra vejen. I den forbindelse udtrykkes der ønske om, at der bliver lagt støjdæmpende asfalt på alle veje omkring lokalplanområdet, fx i forbindelse med stormflodssikring langs Amager Strandvej.

Forvaltningens svar

Henvendelserne vedrører Øresundsvej og Amager Strandvej, der ikke er omfattet af lokalplanforslaget. Vejene er kommuneveje, og ønsket om støjdæmpende asfalt er videregivet til kommunens driftsafdeling.

Andre emner

(1) Offentlig høring af lokalplanforslag

Henvendelse 10

I henvendelsen gives der udtryk for, at det er spild af tid og ressourcer at sende lokalplanforslaget i offentlig høring.

Forvaltningens svar

Det følger af lovgivningen, at der skal ske offentlig høring af lokalplanforslag, så i overensstemmelse med planlovens § 24, stk. 3 har lokalplanforslag Krimsvvej II været sendt i otte ugers offentlig høring.

(6) Perspektiv på nybyggeri på Amager Strandvej 120 og Krimsvvej 17B

Henvendelse 14 E/F Strandgården, 15 E/F Strandgården, 17, 18, 20, 44

I flere henvendelser forklares det, at beboerne på sydsiden af Amager Strandvej 112 har væsentlige støj, støv og visuelle gener ved den ubebyggede grund Amager Strandvej 120 pga. mudder, skrald, ulovligt parkerede biler, graffiti mv. I henvendelserne er der ønske om, at Københavns Kommune pålægger grundejeren af Amager Strandvej 120 at rydde og pleje grunden, så den ikke er til gene for omgivelserne.

Ejeren af Krimsvvej 17B og Amager Strandvej 120 oplyser i en henvendelse, at byggemulighederne på de to ejendomme ønskes realiseret snarest muligt efter bekendtgørelsen af den endelige lokalplan Krimsvvej II.

Forvaltningens svar

Københavns Kommune kan ikke kræve at byggemulighederne i området bliver realiseret, ej heller på Krimsvvej 17B eller Amager Strandvej 120. Ligeledes kan kommunen ikke kræve, at der sker almindelig pleje af ubebyggede ejendomme, eller at ejendomme tilplantes med græs før byggemulighederne bliver realiseret.

Eksisterende, lovlige forhold på Krimsvvej 17B og Amager Strandvej 120 kan opretholdes. Ved nybyggeri på ejendommene skal bestemmelserne i den endelige lokalplan Krimsvvej II efterleves. Det gælder også i forhold til lokalplanens krav om nye træer, begrønning osv.

(1) Fibernet og vandforsyning

Henvendelse 23

I henvendelsen er der ønske om, at lokalplanen oplyser om, at der er ved at blive etableret fibernet samt nye drikkevands- og brugsvandsforsyninger i området.

Forvaltningens svar

Den endelige lokalplan vil i sig selv ikke være til hinder for, at der etableres nye forsyningsledninger i området. Ved nybyggeri er det grundejerens ansvar at sikre, at nybyggeriet ikke er i konflikt med eksisterende ledninger.

(O) Tekniske aftaler

Henvendelse 25 Metroselskabet

Metroselskabet gør opmærksom på, at lokalplanforslaget omfatter metroforpladsen ved Øresund Station, og at der er en teknisk aftale mellem Metroselskabet og Københavns Kommune, som skal respekteres.

Forvaltningens svar

I lokalplanforslagets redegørelse er der redegjort for, at forslaget omfatter forpladsen til Øresund Station. Den endelige lokalplan Krimsvej II vil ikke være til hinder for, at den tekniske aftale mellem Metroselskabet og Københavns Kommune bliver overholdt.

Forslag om ændring af lokalplanen

På baggrund af høringssvaret foreslår forvaltningen, at der foretages en ændring af § 4, stk. 2a og tegning 7a, som tydeliggør, at den eksisterende placering af stiforbindelse a på stationstorvet kan ændres. Ændringerne fremgår af bilag 6 Forslag til ændringer efter høring og supplerende høring.

(O) Fortidsminder

Henvendelse 41 København Museum

Københavns Museum oplyser, at planområdet ligger i et område, hvor den forhistoriske kystlinje har været. Det er vurderet, at der ved kommende anlægsarbejde kan være risiko for at træffe spor af oldtidsaktivitet. Museet vil på den baggrund gerne kontaktes i god tid, før der finder jordarbejde sted.

Forvaltningens svar

Arbejder, der forudsætter udgravning i grunden, kan medføre påbud om midlertidig standsning i henhold til museumsloven § 26 og 27 (beskyttelse af jordfaste fortidsminder). Københavns Museum skal kontaktes i god tid, så en forundersøgelse kan sættes i gang, inden et jordarbejde påbegyndes. Dette fremgår af lokalplanforslagets redegørelse. Forvaltningen vurderer, at ovenstående er i overensstemmelse med høringssvaret fra Københavns Museum.

(O) Vand-, gas-, spildevand- og fjernvarmeledninger

Henvendelse 57 HOFOR

HOFOR henviser til, at der er vand-, gas-, spildevand- og fjernvarmeledninger i områdets østlige afgrænsning, hvor lokalplanforslaget udpeger bevaringsværdige træer og fastlægger krav om plantning af nye træer. I den sammenhæng gør HOFOR opmærksom på, at der som udgangspunkt skal være 2 m fra en stamme til en ledning, der er ejet af HOFOR.

Forvaltningens svar

Lokalplanforslaget fastlægger ikke en præcis placering af nye træer langs Amager Strandvej. I stedet er det fastlagt, at nye træer langs Amager Strandvej skal etableres jævnt fordelt inden for en bestemt zone. På den baggrund vurderer forvaltningen, at placeringen af nye træer langs Amager Strandvej kan tilpasses de eksisterende ledninger dette sted.