



07-03-2017

Sagsnr.
2017-0116928

Dokumentnr.
2017-0116928-3

Sagsbehandler
Karen Probst

Bilag 4 Notat om henvendelser modtaget i høringsperioden

Der er modtaget 16 henvendelser i høringsperioden, hvoraf to kommer fra samme rådgivningsfirma (nr. 10 og nr. 16) jf. bilag 3 "Henvendelser modtaget i høringsperioden". Der er efterfølgende modtaget ét høringssvar ca. 6 uger efter høringsperioden udløb, som også indgår i notatet.

Ændringer i lokalplanen

På baggrund af høringen foreslås ændringer i lokalplanbestemmelserne og lokalplantegninger som anført nedenfor. Ændringerne medfører ikke krav om supplerende høring.

- §5. Bebyggelsens omfang og placering. Stk. 5 c) "Stueetager skal være 4 m målt fra terræn til overgang til 1. sal" tilføjes "Dette gælder dog ikke for rækkehuse jf. § 6, stk. 2 j)".
- Tegning nr. 2 - Anvendelsen ændres, således at krav til minimum og maksimum boliger for matrikel 3931 ændres fra 75-80 % til 75-90 % jf. § 3, stk. 1b).
- Tegning nr. 4 – Bebyggelsesplan ændres, så byggefeltet for matrikel 3879 rykkes 2,5 m væk fra skel mod matrikel 3652. Tilsvarende rykkes samme byggefelt 2,5 m nærmere skel mod matrikel 3931. Dette gælder dog ikke der, hvor de to byggefelter for matrikel 3879 og 3652 møder hinanden i skel, da karrestrukturen ønskes bevaret. Alle øvrige tegninger konsekvensrettes.
- Tegning 4 – Bebyggelsesplan ændres, så byggefeltet for Strandlodsvej 3, matrikel 30f, udvides 1,5 m ind mod gården, og på et udvalgt sted op til 3,5 m for at muliggøre et trappehus. Samtidig ændres sætningen i § 5, stk. 4 "Nedrides de, skal ny bebyggelse opføres indenfor samme byggefelt med samme etageantal, husdybde og bygningshøjde, som den bebyggelse, de erstatter" til "Nedrides de, skal ny bebyggelse opføres indenfor byggefelt med samme etageantal og bygningshøjde, som den bebyggelse de erstatter. Dog kan Strandlodsvej 3 opføres i 4 etager jf. tegning 4". Alle øvrige tegninger konsekvensrettes.

Baggrunden for ændringerne uddybes nedenfor under "Henvendelser fra grundejere og rådgivere i området".

Herudover ændres nedenstående for at gøre lokalplanen mere rummelig og præcis, og der er få mindre redaktionelle ændringer.

Byplan Indre

Postboks 348
2300 København S

Direkte telefon
20587338

E-mail
karpro@tmf.kk.dk

EAN nummer
5798009809452

- §3. Anvendelsen. Stk. 1 b) er suppleret med en henvisning til tegning nr. 2. fra: ”b) Boligandelen skal udgøre mellem 60 % til 75 % af etagearealet beregnet for området under ét. Placering og fordeling af boliger fremgår af tegning nr. 2.”

Til: ”b) Boligandelen skal udgøre mellem 60 % til 75 % af etagearealet beregnet for området under ét. Placering og fordeling af boliger samt placering af institution fremgår af tegning nr. 2.”

- §3. Anvendelsen. Stk. 3 ændres fra:
 ”a) Boliger skal være mindst 95 m² bruttoetageareal i gennemsnit, og ingen bolig må være mindre end 50 m². Ingen boliger, herunder boliger der fremkommer ved opdeling af eksisterende boliger, må være mindre end 50 m² bruttoetageareal. Mindst 15 % af bruttoetagearealet skal indrettes til boliger mellem 50 m² og 70 m² bruttoetageareal. Bestemmelserne gælder for hver ejendom. Beregningen foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal. Pulterrum indgår ikke i beregningen”.

Til nedenstående for nærmere præcisering af afsnit a), og der er tilføjet to nye afsnit d) og e).

”a) Boliger skal være mindst 95 m² bruttoetageareal i gennemsnit, og ingen bolig må være mindre end 50 m². Ingen boliger, herunder boliger der fremkommer ved opdeling af eksisterende boliger, må være mindre end 50 m² bruttoetageareal. Dog kan op til 25 % af arealet fritages fra beregningen af gennemsnittet. Mindst 15 % af bruttoetagearealet skal indrettes til boliger mellem 50 m² og 70 m² bruttoetageareal. Bestemmelserne gælder for hver ejendom. Beregningen foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal. Pulterrum indgår ikke i beregningen”.

...
 ”d) Kravet til boligstørrelser omfatter ikke boliger og botilbud, der skal tilgodese behov som følger af nedsat fysisk eller psykisk funktionsevne eller særlige sociale problemer.”

”e) Teknik- og Miljøudvalget kan tillade andre boligstørrelser, hvis særlige bygnings- eller ejendoms-mæssige forhold forhindrer opfyldelse af kravene, eller hvis der er tale om erstatningsbyggeri for boliger på samme ejendom.”

- §6. Bebyggelsens ydre fremtræden. Stk. 2 i) ændres, så sidste dot ”Matr. 3652 skal udføres med et varieret gavlmotiv” udgår, idet der er fremsendt et byggeprojekt, som er tilpasset området, men uden et varieret gavlmotiv.

- Tegning 4 – Bebyggelsesplan ændres, så byggefeltet for rækkehusene på matrikel 3652 udvides med 2 m i begge ender.

1. Henvendelser fra lokaludvalg

Amager Øst Lokaludvalg Nr. 6

Lokaludvalget finder, at lokalplanforslaget udgør et gennearbejdet og solidt fundament for områdets fremtidige udvikling. Lokaludvalget ser positivt på den måde det almene boligbyggeri er integreret i planen.

Amager Øst Lokaludvalg ønsker, at bebyggelsen anlægges i maksimalt 6 etager, og ikke 7 etager, som der er givet mulighed for på udvalgte steder. Amager Øst Lokaludvalg opfordrer til, at der ikke i fremtiden vil kunne dispenseres, så nuværende og kommende aktører i området kan stole på lokalplanens bestemmelser.

Lokaludvalget har forståelse for, at det ikke har været muligt at placere en skole indenfor lokalplanens område, men opfordrer til, at der tænkes en skole ind i de fremtidige udviklingsplaner for Nordøstamager.

Amager Øst Lokaludvalg fremhæver også behovet for at trafiksikre området, da der vil komme en del nye trafikanter til.

Forvaltningens bemærkninger:

Forvaltningen ønsker at fastholde muligheden for 7 etager på udvalgte steder, da det skaber variation og giver et samspil mod naboområdet med byggeri på op til 12 etager. Forvaltningen fastholder derfor muligheden for at bygge i 7 etager.

Der har været dialog med grundejerne om at placere en skole i lokalplanområdet, men det har ikke været muligt at opnå enighed med grundejerne herom. Børne- og Ungdomsforvaltningen og Økonomiforvaltningen arbejder på placering af en skole andetsteds på Nordøstamager, konkret på Holmbladsgade 113. Ønsket om en skole i dette område ligger uden for lokalplanen, men er en problemstilling forvaltningen er opmærksom på. Placering af skoler ligger hos Kultur- og fritidsforvaltningen.

Forvaltningen har analyseret det kommende trafik flow og vurderet, at det eksisterende vejnet kan håndtere trafikken. Der er desuden afsat et begrænset antal nedkørsler til p-kældre for at minimere gennemskæringer af fortovet.

2. Henvendelser fra myndigheder og andre offentlige instanser

Københavns Museum Nr. 9

Københavns Museum er glade for at se, at der på en overskuelig måde redegøres for, hvilke bygninger der er bevaringsværdige. De ser også positivt på, at der er en del bygninger, der har fået denne status. Københavns Museum spørger til, hvilken konkret status de bygninger, der er klassificeret som ”forudsat bevaret”, har.

I forhold til den bevaringsværdige bygning, Strandlodsvej 5, opfordrer Københavns Museum til, at logoet ved døren bevares. Logoet stammer fra den virksomhed, der opførte bygningen, nemlig trykfarvefabrikken Ch. Lorilleux & Cie.

Diagrammet på side 6 i lokalplanforslaget, mener Københavns Museum, giver et præcist blik på, hvad der tilføjes, og hvad der videreføres.

Forvaltningens bemærkninger:

Bygningen er allerede i lokalplanen udpeget som bevaringsværdig, og det er bestemt, at enhver ombygning eller ændring af bebyggelsens ydre skal udføres i overensstemmelse med den enkelte bygnings individuelle arkitektoniske udtryk herunder detaljering, og kun må ske efter forudgående godkendelse fra Teknik- og Miljøudvalget. Så logoet indgår, når bygningen skal vurderes i en byggesag.

HOFOR NR. 15

HOFOR gør opmærksom på, at der ligger en vandledning og en spildevandsledning i det vejudlæg, som kan nedlægges. Derudover forventer HOFOR forsat at forsyne de fremtidige byggerier med fjernvarme.

Forvaltningens bemærkninger:

HOFOR vil blive involveret, hvis veje nedlægges.

Metroselskabet Nr. 5

Metroselskabet gør opmærksom på den indgåede aftale, ”Aftalen om rådighedsret”, mellem selskabet og kommunen fra 2015, for en del af Amagerbanens tracé i forbindelse med cykelstiprojektet. Lokalplanområdet er ikke pålagt sikkerhedsservitut for metroen, og Metroselskabet har derfor ikke yderligere bemærkninger til sagen.

Forvaltningens bemærkninger:

Forvaltningen gør opmærksom på, at cykelstiprojektet ikke er omfattet af lokalplanforslaget.

3. Henvendelser fra grundejer/rådgivere

PLH Arkitekter v. Lars Toksvig Nr. 3

PLH Arkitekter gør indsigelse mod boligfordelingen jf. tegning 2 for Lindgreens allé 7 på mellem 75 og 80 %. PLH Arkitekter mener, at denne skal være 75-90 %.

Forvaltningens bemærkninger:

Forvaltningen forstår, at boligandelen for denne matrikel fastsættes til mellem 75-90 %, således at stueetagen fuldt ud kan udnyttes til erhverv og resten af bebyggelsen til bolig.

FactoryHouse Aps og BKR Auto Aps Nr. 7

Kommende og nuværende ejer af matrikel 3879 gør indsigelse mod placeringen af bygningerne på og omkring matriklen. De mener, at det strider mod bygningsreglementets bestemmelser om afstands- og højdeforhold. De foreslår at flytte byggefelter væk fra skel for matrikel 3879 og matrikel 3931. Det bemærkes desuden, at nedkørsel til p-kælder ikke er vist.

Forvaltningens bemærkninger:

Forvaltningen har set på forholdene omkring de to matrikler og foreslår at byggefeltet for matr. 3879 trækkes 2,5 m væk fra matrikelskellet mod 3652. Dog skal de to byggefelter mødes i matrikelskellet omkring hjørnet mod Lindgreens Alle for at bevare den overordnede ide med en ny sammenhængende karrestruktur. Gavl på matrikel 3931 mod 3879 behøver ikke at blive trukket tilbage, da den ligger ud til en offentlig tilgængelig sti.

Vedr. nedkørsel til p-kælderen er udgangspunktet, at der i området skal være et minimum af nedkørsler. Baggrunden er, at der ikke ønskes mange "huller" i facaderækken, som ville være tilfældet, hvis hver matrikel skulle have sig egen nedkørsel. Desuden ønskes begrænset trafik hen over fortovet. Det er således formålet, at grundejerne skal gå sammen om de nedkørsler, som er anført i planen. Forvaltningen er allerede nu vidende om, at der er flere grundejere i området, der er i gang med at udvikle deres matrikel. Det er derfor naturligt, at de udføres nedkørsel og p-kældre, som kan dække flere grundejeres behov.

Holscher Nordberg v/ Mikkel Nordberg Nr. 10

Område D ønskes udvidet til også at omfatte matrikel 3642/4153, således at der skabes større fleksibilitet vedr. placering af de almene boliger.

Holscher Nordberg ønsker også på sigt at indrette øverste etage i den bevaringsværdige bygning "Pakhuset" til bolig.

Forvaltningens bemærkninger:

Lokalplanforslaget rummer allerede muligheden for at udvide området, idet der i § 2, stk. 2 c) står, at "Teknik- og Miljøudvalget kan

tillade en anden placering under forudsætning af, at andelen af almene boliger fastholdes, ...”

Forvaltningen foreslår derfor, at ønsket ikke imødekommes, idet udpegning af pakhuset som erhverv indgår i en større vurdering af placering af erhverv for hele området.

Holscher Nordberg v/ Morgan Jacobsen Nr. 16

Holscher Norsberg gør indsigelse mod parkeringsnormen for Lindgreens Allé. Holscher Nordberg foreslår at nedjustere parkeringsnormen til 1 pr. 200 m² inden for rammerne af Kommuneplanen 2015.

Grundejerne foreslår en partnerskabsaftale med Københavns Kommune, hvor der reserveres en procentdel af den samlede parkering til pladser for delebiler. Ligesom det også foreslås at etablere ladestandere til elbiler. Muligheden for debilsordning vil indgå i markedsføringen af området i forbindelse med boligsalg og udlejning.

Forvaltningens bemærkninger:

Der har ikke i denne sag været fremsat konkret ønske fra grundejer om at indgå aftaler med Kommunen om delebiler m.v. Det har således ikke været et parameter, da p-normen blev fastsat.

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

Phoam Studio aps. Nr. 11

Grundejer varetagende matrikel 3652 og 3931 har 14 punkter med indsigelser, som er en blanding af afklarings spørgsmål og indsigelser.

1. Krav til stiforbindelser
2. Afhentning af affald
3. Krav til fællesanlæg
4. Niveauspring i gadefacaden
5. Opsamling af regnvand til toiletskyl og tøjvask
6. Adgangveje til rækkehusene
7. Boligenheder, kan de samles på færre matrikler?
8. Nedkørsler, kan der etableres flere og dermed flere separate parkeringsanlæg end de viste på tegning 3?
9. Friareal, kan de beregnes over flere matrikler?
10. Gælder kravet om en 4 meter høj stueetage alle bygninger, herunder rækkehusene.
11. Der ønskes præciseret i lokalplanen at kravet om opførelse af ”byhuse” alene henviser til bygningernes facade.

12. Tegning 2 – anvendelse. Der gøres opmærksom på, at det forventes, at den procentvise fordeling af boliger for matrikel 3931 ændres fra mellem 75-80 % til 75-90 %, da grundejer, mener det var udgangspunktet for lokalplanforslaget.
13. Byggefeltet for matrikel 3879 ligger i skel mod matrikel 3652, hvilket er problematisk, da det kræver en brandvæg.
14. Grundejer ønsker at kunne løse egne forpligtigelser af almennyttige boliger på eget område, såfremt der ikke kan opnås fælles enighed mellem grundejerne.

Forvaltningens bemærkninger:

Punkt 1-7 er afklarings spørgsmål, som vil blive besvaret i forbindelse med behandling af byggesagen.

For de øvrige punkter gælder:

Punkt 8: Vedr. nedkørsler til p-kælder se under svar til FactoryHouse Aps og BKR Auto Aps, Nr. 7.

Punkt 9: Vedr. friarealer så skal de beregnes for den enkelte matrikel, da det skal sikres, at alle får det krævede friareal samtidig med, at byggeriet står færdigt.

Punkt 10: Forvaltningen foreslår at indsigelsen om at ændre kravet om en 4 m høj stueetage for rækkehusene placeret inde i gårdmiljøet imødekommes.

Punkt 11: Begrebet byhus referer til at facaden fremstår med en fortrinsvis lodret opdeling, som det er beskrevet i bestemmelsen under afsnittet ”Bebyggelsens ydre fremtræden”, og det vurderes, at det ikke er nødvendigt at uddybe begrebet yderligere.

Punkt 12: Forvaltningen foreslår at boligandelen ændres fra 75 % - 80 % til 75 % - 90 %, da det stadig vil være muligt at placere det ønskede publikumsorienterede erhverv i stueetagen, og samtidig få de ønskede boliger.

Punkt 13: Vedr. byggefelt i skel. Se svar under svar til FactoryHouse

Punkt 14: Det fremgår af § 3 Anvendelsen, stk. 2 c) at Teknik- og Miljøudvalget kan tillade en anden placering under forudsætning af, at andelen af almene boliger fastholdes, samt at de almene boligafdelinger ikke må være større end i størrelsesordenen 120 boligenheder. Heri indgår ikke ungdomsboliger. Hvis der ønskes en anden løsning, end den fastsatte i lokalplanforslaget, skal der søges dispensation, og der vil blive foretaget en konkret vurdering af ansøgningen.

Grundejer for matrikel 30f ønsker, at byggefeltet (med udgangspunkt i tegning nr. 4) udvidet med 1,5 meter ind mod gård, samt yderligere 2,5 meter til et trappetårn.

Forvaltningen bemærkninger:

Det foreslås, at byggefeltet ændres, så det vil være muligt at bygge det fremsendte projekt, idet projektet har de kvaliteter, som ønskes i området med alternative boformer.

4. Andre høringsvar

Henrik Vibe-Hastrup Nr. 13

Ejer af matrikel 30H Sundbyøster ønsker nedkørslen til parkeringskælderen flyttet, da han mener, at placeringen udfor Lindgreens Allé 4 vil være generende.

Dernæst ønskes bygningshøjderne reduceret for ikke at blive lukket inde af høje bygninger, der vil ødelægge kig til himmel og reducere lysindfaldet. Det er i dag små huse, med forhaver, bygget i slutningen af 1800-tallet med deres eget udtryk og historie. Der opfordres til, at dette lille område udpeges som bevaringsværdigt i lokalplanen. Hvis ikke dette kan lade sig gøre, kræves det, at Vibe-Hastrups egen bygning bliver det.

Der gøres indsigelse mod det 3 etagers rækkehus på Lindgreens Allé 3. Den nuværende højde ønskes bevaret.

Der gøres endvidere indsigelse mod højderne for Lindgreens Allé 1, 2 og Strandlodsvej 5, da der ikke kan accepteres et byggeri, der overstiger den eksisterende højde.

Sidste punkt i indsigelsen omhandler industriejendommen på hjørnet af Strandlodsvej 5 og Lindgreens Allé 1. Her opfordres der til, hvis bygningen indrettes til bolig, at det kun sker frem til fjerde sidste vindue på 2. sal. Til dette spørges der om der er en byggesag i gang?

Der er efter høringsperioden udløb modtaget supplerende materiale fra samme grundejer om, at København Museum har vurderet ejendommene som bevaringsværdige, da de repræsenterer Amagers tidlige udbygningshistorie.

Forvaltningens bemærker:

Det er ikke muligt at udvikle området med udgangspunkt i Henrik Vibe-Hastrups ejendom, som er en mindre villa, og de omkringliggendes bygningers højder. Der har været foretaget en vurdering af de eksisterende bygningers bevaringsværdi, og det er ikke fundet, at de tre villaer i sig selv har en bevaringsværdi, som er høj nok til, at de udpeges som bevaringsværdige. Desuden er der udpeget flere bevaringsværdige ejendomme i lokalplanforslaget, og

der er således taget højde for en fortælling om Amagers tidlige udbygningshistorie.

Benny Overgaard Nr. 1

En skole ønskes, men ellers er Overgaard positivt stillet overfor lokalplanforslaget.

Forvaltningens bemærkninger:

Vedr. skole. Se svar til Amager Øst Lokaludvalg Nr. 6 oven for.

Birger Andersen Nr. 2

Andersen kritiserer lokalplanforslaget for ikke at have en skole integreret i området. Det anføres, at grundet de omkringliggende lokalplaner, er det kun Sundby Gasværksgrunden, der er ledig til en mulig placering af en skole.

Andersen mener også, at Kløvermarken ikke længere kan gøre det ud for stedet for alle borgeres fritidsaktiviteter. Der mangler derfor arealer til klub og fritidsaktiviteter generelt i området og i dette lokalplanforslag.

Forvaltningens bemærkninger:

Vedr. skole. Se svar til Amager Øst Lokaludvalg Nr. 6 oven for.

Forvaltningens bemærker, at Kommunen er opmærksom på, at der er pres på de eksisterende fritidsfaciliteter. Der har dog fra grundejerne ikke været ønske om at placere fritidsfaciliteter i området.

Lars Vestergaard Nr. 4

Vestergaard savner en plan for skole og børneinstitutioner, og anfører, at der ikke bør placeres en skole eller andre institutioner til børn mellem Benzinøen, et gas tankanlæg og et par trafikerede veje, som alle børnene ville være nødsaget til at skulle krydse hverdag. Derfor foreslår Vestergaard, at der skal findes en anden grund til skolen og institutioner op til "Amagerbanens Terræn" og udlægge den til stille vej, så børn i fremtiden vil opleve en sikker skolevej.

Forvaltningens bemærkninger:

Vedr. skole. Se svar til Amager Øst Lokaludvalg Nr. 6 ovenfor.

Jesper Skjønnemand Nr. 8

Skjønnemand mener ikke, at bygningerne i op til 5 og 6 etager hænger sammen med, at ville respektere områdets egenart og bevaringsværdige bygninger.

Forvaltningens bemærkninger:

Naboområdet har bebyggelser i op til 12 etager, som nu også er en del af områdets egenart.