



20-04-2017

Bilag 4. Notat om henvendelser modtaget i høringsperioden

Sagsnr.

2017-0066222

Der er modtaget 63 henvendelser, jf. bilag 3 "Henvendelser modtaget i høringsperioden".

Dokumentnr.

2017-0066222-4

Resumé af de modtagne henvendelser med forvaltningens bemærkninger fremgår herunder.

Forvaltningens samlede forslag til ændringer på baggrund af henvendelser modtaget i den offentlige høringsperiode og til den supplerende høring fremgår af bilag 9 "Forvaltningens forslag til ændringer" og bilag 10 "Forvaltningens forslag til ændrede tegninger". Endvidere er forslag til ændringer uddybende beskrevet i bilag 11 og vist grafisk i bilag 12.

Henvendelser fra myndigheder og andre offentlige instanser

Metroselskabet (henvendelse nr. 34)

Metroselskabet har ingen bemærkninger til lokalplanforslaget, udover at selskabet gør opmærksom på, at den tekniske aftale for stationspladsen skal respekteres og restriktionerne i forhold til metroens sikkerhed med fordel kan fremhæves i lokalplantillægget.

Forvaltningens bemærkninger

Lokalplanforslaget har ingen betydning for den tekniske aftale, som selvfølgelig skal overholdes. Forvaltningen finder derfor ikke, at det er relevant at tilføje et afsnit herom i forslagens redegørelse.

Københavns Museum (henvendelse nr. 37)

Københavns Museum finder, at forslaget mere præcist skal angive, hvilke bygninger der foreslås muliggjort nedrives. Museet finder endvidere, at intentionerne fra lokalplanen er ændret markant i tillæg 2, idet lokalplanens formål om blandt andet at bevare eksisterende bygninger og træer ikke stemmer overens med tillæg 2.

Museet finder, at området er dårligt tjent med, at ejer ændrer sine byggeønsker fra at bevare og ombygge til at nedrive og nyopføre, og nævner samtidig at der er en udførlig bygningsbeskrivelse i kommunens byggesagsarkiv af bygningen, så der er ingen grund til at ejer lader sig overraske over bygningens konstruktion. Museet stiller spørgsmålstejn ved om formålsbestemmelsen i lokalplanen kan fraviges uden en ny lokalplan. Museet bakker op om bevaringen af Krimsvvej 29.

Endelig nævner museet, at der er gjort mange fund fra stenalderen i området og gør opmærksom på muligheden for væsentlige fortidsminder ved gravning i jorden og forpligtelsen til at kontakte museet omgående ved fund af arkæologiske levn med henblik på

museets vurdering af, om det skal indstilles til Kulturstyrelsen, at arbejdet midlertidigt skal standses i henhold til museumsloven.

Forvaltningens bemærkninger

Det fremgår af forslaget tegning nr. 1, hvilke bygninger forslaget muliggør nedrevet. Det drejer sig om Amager Strandvej 130 (Baltic, matr. 4200) og Amager Strandvej 162 (Bunkeren, matr. 643aa). Muliggørelsen af nedrivning af de to bygninger er ikke i overensstemmelse med lokalplanens formålsbestemmelse og kan ikke tillades uden et tillæg til lokalplanen, hvilket er baggrunden for det foreslåede tillæg 2. Forslag til tillæg 2 er en ny lokalplan, som vil erstatte visse bestemmelser i lokalplan 425, hvis den vedtages, herunder muliggøre nedrivning af de to bygninger. Både en ny lokalplan og et tillæg til en lokalplan er en ny lokalplan. Forskellen er alene, hvor meget der reguleres i lokalplanen. Det har været centralt for forvaltningen, at muliggørelsen af en nedrivning af bygningerne (som vanskeligt kan udnyttes) og fastlæggelsen af nye byggefeltter kan medvirke til en færdiggørelse af byomdannelsen i området. Det fremgår af redegørelsens afsnit om museumsloven, at der kan udstedes påbud om midlertidig standsning af gravningsarbejder i henhold til museumsloven, og at museet skal kontaktes i god tid inden jordarbejde påbegyndes.

Andre henvendelser

Amager Øst Lokaludvalg (henvendelse nr. 35)

Lokaludvalget undrer sig over, hvorfor kommunen igen vil ændre på en særdeles gennemarbejdet lokalplan. Lokaludvalget finder det meget vigtigt, at borgerne kan have tiltro til godkendte lokalplaner kan tillægges en høj grad af troværdighed.

Lokaludvalget appellerer generelt til, at bygninger som er forudsat bevaret bevarer, at maksimale byggehøjder fastholdes, at fordeling mellem bolig og erhverv opretholdes, at placering af henholdsvis bolig og erhverv fastholdes, og at bebyggelsesprocenten fastholdes på 130. Lokaludvalget finder det ærgerligt, at der ikke indgår almene boliger i bebyggelsen. Lokaludvalget er positive overfor lavere etager mod Amager Strandvej og byrummet mod øst i delområde A. I delområde B ønskes en bygningshøjde på 3-5 etager fastholdt. Lokaludvalget ønsker ikke hotellejligheder i delområde C og foreslår, at bygninger i delområde B eller C anvendes som mødested for området. Lokaludvalget støtter grønne tage.

Forvaltningens bemærkninger

Lokalplanen er fra 2009, og der er tale om et udviklingsområde. Byudvikling er dynamisk, og det kan derfor være nødvendigt at ændre en lokalplan for at færdiggøre et byområde under udvikling. Det er ikke usædvanligt, at der kan være behov for at justere en lokalplan efter nogle år. Det kan være på grund af ændrede konjunkturer, eller fordi

forudsætninger i lokalplanen har vist sig ikke at holde, fx som her, hvor bygninger, som er forudsat bevaret i lokalplanen, har vist sig at være i dårligere stand end forudsat. Den maksimale bebyggelsesprocent på 130 er uændret.

Det er i henhold til planloven ikke muligt at stille krav om almene boliger, da området i forvejen er lokalplanlagt til boliger (og serviceerhverv). Kravet om alene boliger kan alene stilles, når der er tale om et nyt boligområde.

Forvaltningen foreslår på baggrund af ønsket i mange høringsvar om bolig i stedet for erhverv i delområde C, at anvendelsen i delområde C ændres til bolig, og som følge heraf foreslås Sydtårnet ændret fra bolig til erhverv og Voksfabrikken, som kan nedrives, foreslås erstattet af bolig og erhverv, se nærmere under ad C nedenfor.

Forvaltningen foreslår en tilbagetrækning af byggefeltet i delområde A, så det oprindelige byrum og de bevaringsværdige træer kan bevares, se under ad A og B nedenfor.

Byggemuligheden på 3-5 etager i delareal B er uændret, selv om 3-5 er ændret til 5, idet der er tale om maks. etageantal. Grundejer skal fortsat dokumentere, at bebyggelsesprocent og friarealkrav mv. kan overholdes for, at der kan gives byggetilladelse til et konkret byggeprojekt.

I forhold til bygningshøjden i delområde A, se under ad A og uddybende i bilag 7 under ad B vedrørende forslag til reducere af maks. etageantal fra 4-5 til 3-4 på baggrund af den supplerende høring.

Henvendelser fra naboer og andre borgere

Forvaltningen har modtaget 55 henvendelser fra naboer og andre borgere, hvoraf én henvendelse er fra 14 borgere (henvendelse nr. 54), én henvendelse er på vegne af 20 borgere (nr. 56) og én henvendelse er fra E/F Nordtårnet (henvendelse nr. 59). Henvendelserne er alle kritiske overfor forslag til tillæg 2.

(henvendelse nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 36, 38, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 59, 60 og 62).

Henvendelserne omhandler følgende emner:

- A. Bygningshøjde og byggefelt ønskes reduceret, særligt i delområde A**
- B. Eksisterende byrum og bevaringsværdige træer i delområde A ønskes bevaret**

- C. Boliger i stedet for erhverv i delområde C**
- D. Mulighed for serviceerhverv i Strandtårnet**
- E. Ny lokalplan som ikke bør ændres**
- F. Flere grønne områder**
- G. Veje og parkeringsnorm**
- H. Bevaring af eksisterende bygninger**
- I. Andet – etagehøjder, toiletfaciliteter**

Ad A. Bygningshøjde og byggefelt ønskes reduceret, særligt i delområde A

(henvendelsen nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 36, 38, 40, 43, 44, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 57, 59, 60 og 62)

Det fremgår blandt andet af henvendelserne, at der af hensyn til omkringboende maks. må bygges 2 etager højere end eksisterende bygninger. Højden på det eksisterende byggefelt (eksisterende bygning med 1-2 etager ovenpå) i delområde A ønskes fastholdt, idet det foreslåede byggeri i op til 5 etager tager megen udsigt fra de omkringboende, giver mindre lysindfald, luft og rum, øget skygge, mere vind og negativ indvirkning på nærmiljøet, og at man som boligejer og nabo bør kunne stole på eksisterende lokalplaner. Mange henvendelser er endvidere kritiske overfor, at byggefeltet i delområde A udvides ind i byrum J i forhold til den eksisterende lokalplan, og at der er muliggjort en kun halvt nedgravet kælder under byggefeltet og derudover kommer teknik på tag.

Endvidere nævnes det, at grundejer ikke har den fornødne byggeret til at opføre det ønskede byggeri, og der bør fastsættes en maks. etagehøjde. Det nævnes også, at erhvervsandelen i delområde A ønskes fastholdt. Det nævnes også, at det ikke fremgår af tegning nr. 5 i den gældende lokalplan, at der kan bygges 1-2 etager på den eksisterende bygning i delområde A, da der ikke er angivet et ”+” som ved de øvrige bygninger, hvor der kan bygges ovenpå eksisterende bygninger. Det nævnes også, at det ikke fremgår klart, hvor den 3., 4. og 5. etage kan etableres. Endvidere ønskes byggefelt i område C lavere end 5 etager.

Forvaltningens bemærkninger

Forvaltningen foreslå på baggrund af de mange henvendelser, at der fastlægges en max. højde på 18 meter over ny terrænhøjde (ca. 20 meter over eksisterende terræn) for byggefelt i delområde A i § 5, stk. 3. Den eksisterende lokalplan muliggør en højde på godt 14 meter (forventet højde ved påbygning af 2 etager ovenpå eksisterende bygning). Parkeringskælder skal således etableres i et niveau, så det sikres, at byggeriet ikke blive højere end 18 meter over ny terrænhøjde.

Forvaltningen foreslår endvidere, at der indarbejdes krav til bebyggelsens ydre fremtræden og om begrænsning af teknik på tag i § 6, stk. 1 og 2.

Forvaltningen foreslår endvidere, at byggefeltet i delområde A trækkes 3 m tilbage fra eksisterende facadelinje mod byrum J, hvorved udstrækningen af den 4. og 5. etage reduceres, se uddybende under ad B.

Forvaltningen foreslår ikke en reduktion af etageantallet, da forvaltningen vurderer, at terrasseringen i 3-5 etager giver en harmonisk bebyggelse, som er tilpasset til den omkringliggende bebyggelse. Forvaltningen vil ved behandlingen af en konkret ansøgning om byggetilladelse påse, at det ansøgte projekt opfylder lokalplanenes krav om maks. bebyggelsesprocent og friarealernes størrelse mv. Der vil alene blive givet byggetilladelse til et projekt, som opfylder krav til maks. bebyggelsesprocent og friarealkrav.

I forhold til den manglende angivelse af ”+” i den eksisterende lokalplan, er det korrekt, at der burde være angivet et ”+” på byggefeltet ovenpå den eksisterende bygning i delområde A på tegning nr. 5 til den gældende lokalplan, dog fremgår det af gældende lokalplans tegning nr. 2, at der er tale om en påbygning. Når de to tegninger læses i sammenhæng fremgår det således, at der er tale om et byggefelt i 1-2 etager ovenpå den eksisterende bygning.

Udstrækningen af den 4. og 5. etage fremgår af tegning 4 i forslag til tillæg 2.

Byggefeltet i delområde C foreslås ændret fra erhverv til bolig og derved reduceres etageantallet fra 5 til 2, se nærmere herom under ad C.

De foreslåede ændringer har været i supplerende høring. Den supplerende høring har givet anledning til yderligere ændringsforslag, herunder ændring fra 4-5 til 3-4 etager i delområde A, som er nærmere beskrevet i bilag 7.

Ad B. Eksisterende byrum og bevaringsværdige træer i delområde A ønskes bevaret

(henvendelse nr. 5, 6, 7, 10, 11, 13, 15, 17, 20, 21, 24, 25, 26, 29, 30, 31, 36, 38, 40, 43, 44, 46, 48, 49, 52, 53, 54, 55, 57, 59 og 60)

I henvendelserne er der stor utilfredshed med, at byrum J reduceres væsentligt og reelt forsvinder, hvilket betyder at området mister et af sine større grønne byrum, at de bevaringsværdige træer i byrum J fældes, at fremrykningen af byggefeltet forringer udsigtsforholdene væsentligt for naboerne. Det nævnes også, at byrum J i helhedsplanen er tænkt til sport og leg og en boldbane efterlyses, at byrummet

ødelægges, idet det privatiseres ved at blive flyttet ind i bebyggelsen i stedet for at være til gavn for alle. Der opfordres til, at byrum J ikke opgives, men etableres som forudsat i gældende lokalplan med træer og plads til leg.

Forvaltningens bemærkninger

For at imødekomme den store utilfredshed med redueringen af byrum J og fældningen af bevaringsværdige træer foreslår forvaltningen, at byggefeltet i delområde A trækkes 3 meter tilbage i forhold til den eksisterende facade mod byrummet. Byrummet bliver således 3 meter dybere end i gældende lokalplan. Det betyder, at samtlige bevaringsværdige træer, herunder en nyudpeget bevaringsværdig taks kan bevares i byrummet. De bevaringsværdige træer tættest på den eksisterende facade kan alene bevares, hvis bygningen bevares, men ikke hvis der bygges nyt i eksisterende facadelinje. Den yderligere tilbagetrækning med 3 meter sker således af hensyn til bevarelsen af de bevaringsværdige træer i byrummet. Forslag til ny afgrænsning af byrummet med markering af bevaringsværdige og nye træer fremgår af ny tegning 5. Muligheden for at etablere p-kælder under byrum J fjernes ligeledes af hensyn til bevarelsen af de bevaringsværdige træer. Revideret grænse for etablering af p-kælder fremgår af forslag til ny tegning 7, hvor der i stedet gives mulighed for at etablere p-kælder under den øvrige del af delområde A og under nyt delområde D.

Det er korrekt, at byrum J er tiltænkt sport og leg i helhedsplanen for området. Efter forvaltningens vurdering er byrum J imidlertid ikke – med bevaringen af 8 bevaringsværdige træer og krav om plantning af 7 nye træer – egnet til, at der også etableres en boldbane. I forslaget skal byrum F indrettes med vægt på lege- og sportsaktiviteter.

Forvaltningen har endvidere foretaget en nyregistrering af bevaringsværdige træer i hele området, da registreringen i den gældende lokalplan er ved at være 10 år gammel. Nyregistreringen fremgår af ny tegning 7.

Ad C. Boliger i stedet for erhverv i område C

(henvendelse nr. 6, 7, 11, 12, 13, 14, 16, 17, 21, 24, 25, 26, 29, 30, 31, 40, 44, 46 og 57)

Der opfordres i henvendelserne til, at der i stedet for erhverv i 5 etager muliggøres bolig/rækkehuse i område C, da øget trafik til og fra erhverv, som vil ligge indeklemmt i et boligområde, vil belaste og skabe gener for beboerne og belaste området negativt på grund af dårlige og snævre parkerings- og tilkørselsforhold. Det nævnes, at rækkehuse vil passe perfekt ind i den eksisterende rækkehusbebyggelse syd for område C og give et harmonisk udemiljø til glæde for familier med små børn. Det foreslås, at boligandelen i delområde A gøres mindre med henblik på at muliggøre boliger i delområde C. Der udtrykkes

forundring over, at erhverv fastholdes i delområde C, når det ikke har været muligt at tiltrække erhverv til de omkringliggende byggerier Strandtårnet og Strandkanten.

Forvaltningens bemærkninger

Forvaltningen er enig i, at det vil være mere hensigtsmæssigt at placere boliger i delområde C, dels af trafikale årsager og dels fordi boligbebyggelse vil kunne indgå i en sammenhæng med de eksisterende rækkehuse syd for delområde C.

Det er imidlertid ikke mulighed for inden for Kommuneplan 2015s ramme for området, hvori det blandt andet er fastsat, at erhvervsandelen skal udgøre mindst 25 % af etagearealet i området, at ændre anvendelsen for byggefeltet i delområde C fra erhverv til bolig uden at ændre andre byggefelters anvendelse til erhverv, da den samlede andel af erhverv i området ellers vil komme under 25 %. Det er tilfældet, uanset at boligandelen i delområde A foreslås reduceret. Forvaltningen har på den baggrund været i dialog med ejeren af delområde C, som også ejer matr. 847a (Voksfabrikken/Sydtårnet), om muligheden for en anden fordeling af bolig/erhverv på de to matrikler, som vil muliggøre bolig i delområde C.

Forvaltningen foreslår på den baggrund, at byggefeltet i delområde C ændres til bolig (rækkehuse) i 2 etager, samtidig foreslås Sydtårnets 12 etager ændret fra bolig til erhverv, og der foreslås bolig (rækkehuse) og erhverv i 2-3 etager, hvor Voksfabrikken er beliggende i dag. Efter forvaltningens vurdering er der tale om et forslag som både kan imødekomme ønsket om boliger i delområde C og samtidig muliggør en god bebyggelse med bolig og erhverv, hvor Voksfabrikken er beliggende i dag. I den eksisterende lokalplan kan Voksfabrikken nedrives og erstattes af nyt byggeri med maks. samme volumen og højde. De foreslåede byggefelter med angivelse af anvendelse og maks. etagehøjde fremgår af forslag til ny tegning 2, 3 og 4. Samlet set vurderer forvaltningen, at ændringerne i skyggevirkningerne vil være ubetydelige i forhold til eksisterende muliggjorte forhold.

På baggrund af den supplerende høring foreslås boligbebyggelse på Voksfabrikkens område ændret fra 2-3 etager til 2 etager, se uddybende i bilag 7 under ad D. Reviderede skyggediagrammer fremgår af bilag 9.

Ad D. Mulighed for serviceerhverv i Strandtårnet

(henvendelse nr. 6, 26 og 31)

I henvendelserne foreslås der givet mulighed for, at der kan etableres liberalt erhverv og ikke kun publikumsorienteret serviceerhverv i Strandtårnets stueetage, som det foreslås i tårne inde i området, idet Strandtårnet med sin tilbagetrukne beliggenhed og på grund af

terrænforskel ikke er knyttet til byrum J. Det nævnes også, at den vestlige del af Strandtårnet ingen synlighed har fra Amager Strandvej og forgæves er forsøgt udlejet i flere år.

Forvaltningens bemærkninger

Forvaltningen foreslår, at den del af Strandtårnets stueetage (3/4 af tårnet), som ikke vender ud mod byrum J, også kan anvendes til serviceerhverv, herunder liberalt erhverv. Se forslag til ny tegning 3 i bilag 10.

Ad E. Ny lokalplan som ikke bør ændres

(henvendelse nr. 9,11,12, 13, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 22, 23, 24, 25, 26, 28, 29, 30, 32, 36, 38, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 59, 60 og 62)

Det fremgår blandt andet af henvendelserne, at man skal kunne stole på en lokalplan, at det er for tidligt at ændre lokalplanen, at ændringerne er for omfattende, at boliger er købt i tillid til, at lokalplanen ikke vil blive ændret og at udsigt vil forsvinde, at kommunen alene tager hensyn til bygherre, som vil bygge mere og højere, men ikke til beboerne. Det nævnes også, at beboerne ikke kan stole på kommunen, og at forudsætningerne for udviklingen af området i lokalplanen kompromitteres. Der opfordres generelt til, at den eksisterende lokalplan fastholdes.

Forvaltningens bemærkninger

Til bemærkningerne om at man skal kunne stole på en lokalplan, og at det er for tidligt at ændre på lokalplanen henvises til forvaltningens bemærkninger til Amager Øst Lokaludvalgs henvendelse ovenfor.

Det bemærkes supplerende, at en lokalplan ikke indeholder en byggepligt, men alene en byggemulighed. En henvisning fra kommunen til, at grundejer må bygge i overensstemmelse med den gældende lokalplan kan således betyde, at en konkrete grund kan komme til at henligge ubebygget på ubestemt tid. Det er efter forvaltningens vurdering både i beboernes og kommunens interesse, at dele af Krimsvvejområdet ikke kommer til at henligge ufærdigt på ubestemt tid, også med henblik på at sikre en færdiggørelse af friarealerne.

Der henvises til bilag 11 og 12 for et overblik over ændringsforslag på baggrund af den offentlige og den supplerende høring. Efter forvaltningens vurdering imødekommer de foreslåede ændringer størstedelen af indsigelserne i de modtagne høringssvar.

Ad F. Flere grønne områder

(henvendelse nr. 10, 13, 16, 20, 21, 31, 32, 36, 40, 52, 55 og 59)

Det fremgår blandt andet af henvendelserne, at så mange grønne områder som muligt ønskes bevaret, at det virker som om, at

bygningerne er tættere på hinanden end forudsat, og at de grønne områder er blevet mindre end i lokalplanen. Tilgængelige grønne områder, legepladser og et sammenhængende stiforløb efterlyses.

Forvaltningens bemærkninger

Krimsvej-området er tæt by. Der er tale om et urbant område, hvor lokalplanen lægger op til en høj grad af fortætning med underjordiske p-anlæg og hævet terræn, hvilket gør det svært at plante fx store træer på visse arealer. Det betyder blandt andet, at den niveaufri stiforbindelse ikke er så grøn i virkeligheden som i helhedsplanen.

Lokalplanens maksimale bebyggelsesprocent på 130 og krav til størrelsen af friarealer er uændret. Der er ikke anlagt færre friarealer end forudsat i lokalplanen. Der er byggefelter, som ikke er udnyttet, og i stedet er udlagt til friareal (byggefelt i 4 etager øst for Bunkeren og byggefelt i 2 etager ud mod Krimsvej i gældende lokalplan). Friarealkravet ved boliger er større end ved erhverv, henholdsvis 50 % og 10 %. Opførelse af flere boliger medfører således flere friarealer. Der er ikke givet dispensationer til at fravige hverken den maksimale bebyggelsesprocent eller friarealkrav.

Ved godkendelse af indretningen af friarealer i tilknytning til bebyggelse tager forvaltningen udgangspunkt i helhedsplanen for området. Forvaltningen har stort fokus på at sikre den sammenhængende niveaufri stiforbindelse gennem området. Da alle arealer imidlertid ikke er anlagt endnu, er stiforbindelsen ikke færdiganlagt.

Se i øvrigt forvaltningens forslag om at bevare byrum J i delområde A under ad B.

Ad G. Veje og parkeringsnorm

(henvendelse nr. 20, 22, 36, 43, 45, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 56, 59, 60 og 62)

Det fremgår blandt andet af henvendelserne, at det virker besynderligt, at der med forslag til tillæg 2 skabes behov for flere parkeringspladser og samtidig foreslås, at parkeringsnormen sættes ned. Der udtrykkes bekymring for, at den øgede trafik kan medføre et behov for at udvide Amager Strandvej til en 4-sporet vej. Det fremgår også, at det allerede er vanskeligt at finde en p-plads i dag og antallet af p-pladser burde i stedet øges, at mange er afhængige af bil, uanset at der er metro tæt på, og at forslag til tillæg 2 ikke tager højde for at området ligger tæt på Amager Strandpark. Det nævnes, at det formentlig ikke er nødvendigt at etablere parkeringspladser til de resterende byggerier, da eksisterende bebyggelse er etableret med 1 p-plads pr. 100 m². Der er også en borger, som bifalder ændringen af parkeringsnormen i tillæg 2. Der opfordres generelt til, at den gældende parkeringsnorm på 1 pr. 100 m² etageareal fastholdes.

Forvaltningens bemærkninger

Da kommuneplanens parkeringsnorm er ændret fra 1 p-plads pr. 100 m² til 1 p-plads pr. 150 m², er parkeringsnormen i forslag til tillæg 2 ændret i overensstemmelse hermed. Med vedtagelsen af tillæg 1 blev parkeringsnormen ændret til 1 pr. 150 m² i den del af lokalplanens område, som er omfattet af tillæg 1.

De foreslåede ændringer af anvendelse og byggefelter forventes ikke at øge den trafikale belastning af området, da der ikke muliggøres yderligere etagemeter. Der er ingen aktuelle planer om at ændre Amager Strandvej til en 4-sporet vej. Det er ikke muligt at undlade at etablere parkeringspladser til kommende byggeri, uanset at byggerierne i området samlet set overholder den nye p-norm. Nye byggerier skal selvstændigt overholde en ny p-norm. Parkeringsnormen er den samme, uanset om der er tale om bolig og erhverv. Det bemærkes, at området ligger meget stationsnært.

Ad H. Bevaring af eksisterende bygninger

(henvendelse nr. 17, 22, 30, 32, 43, 51, 52 og 62)

Af henvendelserne fremgår blandt andet, at det er svært at tro på argumentet om, at Baltic, Bunkeren og Voksfabrikken ikke kan bevares, at bygherrerne hele tiden har kendt til kravene i lokalplanen, at det vil gå hårdt ud over den arkitektoniske diversitet i område at tillade nedrivning af bevaringsværdige bygninger, og at det er muligt at bevare og ombygge gamle bygninger, hvis man vil. Det foreslås, at bygningerne i stedet bruges til kreative aktiviteter mv. Det efterlyses, at området udvikles i overensstemmelse med formålet i den gældende lokalplan om at bevare dele af det tidligere industriområde sammen med nye boliger.

Forvaltningens bemærkninger

Voksfabrikken er allerede muliggjort nedrevet i tillæg 1 til lokalplanen. I den gældende lokalplan er en række eksisterende bygninger forudsat bevaret, så områdets historiske spor kan aflæses i bygningsstrukturen, og der opnås en balance i bevaring og fornyelse. Der er ikke tale om bygninger, som i sig selv er vurderet bevaringsværdige. Det har efterfølgende vist sig, at en række af bygningerne er i dårlig stand, herunder Baltic og Bunkeren i delområde A og C.

Eksisterende lovlig bebyggelse kan blive liggende og anvendelsen fortsætte som hidtil. En lokalplan indeholder således ikke en byggepligt, men alene en byggemulighed. En henvisning fra kommunen til, at grundejer må bygge i overensstemmelse med den gældende lokalplan kan således betyde, at den konkrete grund kan komme til at henligge ubebygget på ubestemt tid. Det er efter forvaltningens vurdering både i beboernes og kommunens interesse, at

dele af Krimsvejområdet ikke kommer til at henligge ufærdigt på ubestemt tid, også med henblik på at sikre en færdiggørelse af friarealerne.

Ad I. Andet – etagehøjder, toiletfaciliteter

(henvendelse nr. 22 og 45)

I henvendelserne opfordres blandt andet til fastlæggelse af etagehøjder og ikke bare etageantal og til, at der i kommende lokalplaner indsættes krav om toiletfaciliteter ved indretning af store butikker.

Forvaltningens bemærkninger

Da lokalplanen blev vedtaget i 2009 var det praksis alene at regulere etageantal og ikke bygningshøjde, hvilket er baggrunden for at alene etageantal er reguleret i lokalplanen. Da de fleste af byggerierne er opført, og der er tale om et tillæg til lokalplanen, har forvaltningen valgt at videreføre etageantal og ikke fastsætte bygningshøjder. Forvaltningen foreslår dog, at der indsættes en maks. bygningshøjde for bebyggelse i delområde A af hensyn til naboerne. Forvaltningen vurderer ikke, at det er nødvendigt at fastsætte en maks. bygningshøjde ved de øvrige byggefelter.

Krav om toiletfaciliteter kan ikke reguleres i en lokalplan.

Cititek og Experience Ørestad

(henvendelse nr. 33 og 61)

I henvendelserne opfordres blandt andet til, at kommunen prioriterer den mangfoldige by og bevarer de eksisterende fabriksbygninger – Voksfabrikken, Baltic og Bunken – så der også er steder for kreative erhverv, iværksættere og mindre erhvervsdrivende. Kommunen opfordres til at inddrage borgere og lokale aktører og foreninger for at opnå samskabelse og ejerskab. Det fremgår også, at en ensidig satsning på boliger i området vil give en 'død' by.

Forvaltningens bemærkninger

Der henvises til forvaltningens bemærkninger til henvendelsen fra Amager Øst Lokaludvalg og forvaltningens bemærkninger under ad H.

Det bemærkes, at Voksfabrikken er muliggjort nedrevet i tillæg 1 til lokalplanen.

Uni-Safe (henvendelse nr. 39)

Uni-Safe, som driver virksomhed på ejendommen nord for delområde A, gør opmærksom på de konflikter, der kan opstå mellem virksomhedens drift og boligbebyggelse direkte op til virksomheden. Uni-Safe oplyser, at der er sædvanlig virksomhedsstøj fra virksomhedens almindelige drift, og der vil ofte være kørsel og varetransport til og fra virksomheden med større lastbiler. Uni-Safe

oplyser, at virksomheden af hensyn til Filipsskolen beliggende mod nord har henlagt virksomhedens støjende aktiviteter mod syd. Uni-Safe forventer, at der etableres de fornødne støjsikringer ved de nye boliger uden omkostninger og gener for Uni-Safe, ligesom det forventes synliggjort for kommende beboere at virksomheden har støjende aktiviteter. Uni-Safe gør endvidere opmærksom på, at den muliggjorte tværvej, som er beliggende på Uni-Safes ejendom, ikke vil blive etableret.

Forvaltningens bemærkninger

Det fremgår af forslag til tillæg 2, at bebyggelse og ubebyggede arealer skal anvendes, placeres, udføres og indrettes således, at beboere og brugere er beskyttet mod støj, og at det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at de vejledende grænseværdier for støj er overholdt.

Tværvej 4, som er beliggende på Uni-Safes ejendom, kan ikke etableres uden ejers samtykke.

NPV på vegne af ELF Development mfl.

(henvendelse nr. 58)

NPV er uforstående overfor, at det ikke er muligt at ændre byggefelt i delområde C fra erhverv til bolig, også henset til placeringen midt i et boligområde langt fra Amager Strandvej uden parkeringsmuligheder og synergi fra andet erhverv. Højden på byggefeltet i delområde A og byggefeltets omfang mod byrum J ønskes reduceret, og der ønskes mulighed for liberale erhverv i Strandtårnets stueetage. NPV ønsker endvidere, at der udarbejdes et kommuneplantillæg, som udvider bydelscentret til også at omfatte Strandgården, og at rammen for antallet af etagemeter til butik udenfor bydelscentret øges. Der ønskes også mulighed for en bredere anvendelse af stuetager generelt, så de også kan anvendes til liberale erhverv mv. NPV ønsker også fællesanlæg, så som miljøstationer og fælleslokaler undtaget fra beregningen af bebyggelsesprocent, at sti- og vejanlæg skal være i overensstemmelse med helhedsplanen og ikke 6-10 meter som foreslået. Det nævnes endvidere, at det er uklart om kote 2,63 svarer til gældende krav om at hæve terræn 0,5 m ved nybyggeri, og at der ikke bør ændres på kravene af hensyn til at sikre ensartetheden.

Forvaltningens bemærkninger

Der henvises til forvaltningens bemærkninger under ad A, B, C og D for så vidt angår fastsættelse af maks. højde og minimering mod byrum J af byggefelt i delområde A, ændring af anvendelse til bolig i delområde C samt mulighed for serviceerhverv i ¾ af Strandtårnets stueetage.

Forvaltningen foreslår, at der ligeledes muliggøres serviceerhverv og ikke kun publikumsorienteret serviceerhverv i stuetagerne længst

mod syd (Strandkanten), se ny tegning 3. Forslaget er begrundet i afstanden til bydelscentret, beliggenheden op mod villaområderne og en vurdering af, at liberale erhverv vil kunne medvirke til at tiltrække publikumsorienteret serviceerhverv til de øvrige stueetager i Strandkanten. NPV henvises til at kontakte Økonomiforvaltningen i forhold til ønsket om udvidelse af bydelscentret og mulighed for flere butikker uden for bydelscentret.

Fællesanlæg kan hverken undtages fra beregningen af bebyggelsesprocenten eller opfyldelsen af friarealkrav. Ændringen af stibredden fra 7-10 m til 6-10 m skyldes, at Vejmyndigheden har vurderet, at 6 meter på enkelte tværveje kan være tilstrækkeligt til at imødekomme trafikbehovet. I henhold til helhedsplanen skal tværvejsstierne have en bredde på minimum 2,5 meter, hvortil kommer plads til beplantning og ophold langs med stierne.

Kravet om hævnings af terræn/gulv til kote 2,63 er i overensstemmelse med kommunens nuværende vurdering af, hvad der er nødvendigt til sikring af bygninger mod stormflod. Terrænet i lokalplanområdet er ca. i kote 1 tættest på Amager Strandvej let stigende mod Krimsvej til ca. kote 2. I praksis vil kravet således have minimal betydning. Forvaltningen foreslår en præcisering af bestemmelsen, så der sondres mellem bolig og erhverv, og koten ændres til en gulvkote med henblik på at muliggøre direkte adgang fra byrum J til det publikumsorienterede serviceerhverv i stueetagen.

Lærernes Pension på vegne af investeringsselskaberne Ask og Birk ApS

(henvendelse nr. 63)

Lærernes Pension (LP) mener, at byggefeltet i delområde A er i modstrid med gældende lokalplan, som muliggør en bygning i 1-2 etager. Hvis hensigten havde været at tillade 1-2 etager ovenpå eksisterende bygning, skulle det have været markeret med et ”+”. LP gør opmærksom på, at byggefeltets 5 etager er ubrudt mod Krimsvej 23 (der er kun angivet en portgennemgang), og derfor vil fremstå som en høj og massiv mur mod byrummet mellem Krimsvej 23 og bygningen. Byggefeltets ekstra etager og teknik på tag medfører, at flere beboere i de bagvedliggende bygninger mister deres udsigt.

LP nævner endvidere, at koteangivelserne på pladsen mellem Krimsvej 23 og delområde A er forkerte, og de 5 etager vil komme til at ligge højere end vist i lokalplanen, hvortil kommer teknikhuse på ca. 2,5 meter udover. LP nævner endvidere, at en halvt nedgravet parkeringskælder også vil komme til at påvirke højden og desuden være en barriere som betyder, at gårdrummet i delområde A reelt vil blive halvprivat og ikke åbne sig for hele området beboere.

LP finder endvidere, at parkeringsnormen bør nedsættes til 1 pr. 100 m² som i gældende lokalplan, da parkeringssituationen i forvejen er kaotisk. Hvis parkeringsnormen nedsættes, bør der tillades parkeringskontrol på Krimsvvej.

Forvaltningens bemærkninger

Der henvises til forvaltningens bemærkninger under ad A og G for så vidt angår bemærkningerne til højden på byggefeltet i delområde A, teknikhuse på tag i maks 1,5 meters højde, den gældende lokalplans byggemulighed og ønsket om at fastholde gældende parkeringsnorm.

For så vidt angår fremtræden mod Krimsvvej 23 indsættes den i redegørelsen viste port på ny tegning 4, og der fastsættes krav til portens højde og bredde i ny § 6, stk. 2, pkt. i.

Den maksimale etagehøjde på 18 meter over ny terrænhøjde indebærer, at det ikke er muligt at etablere en halvt nedgravet kælder, hvis 5 etager ønskes opført.

Ansøgning om etablering af parkeringskontrol skal indgives til Parkering København.

De foreslåede ændringer har været i supplerende høring. Den supplerende høring har givet anledning til yderligere ændringsforslag, herunder nedsættelse af etagehøjden fra 4-5 til 3-4 etager, som er nærmere beskrevet i bilag 7.