

Kære Morten Felsen.

Bilag 3

Tak for de fremsendte høringssvar fra nabohøringen, vedr. dispensationer til projektet, beliggende på Krimsvej 33. Vi har gennemlæst de tre indsendte høringssvar, som vi ønsker at kommentere, inden Københavns Kommune tager endelig stilling til ansøgte dispensationer.

Herunder kommentarer til høringssvarene:

Lokaludvalget for Amager Øst:

- Indsigelse mod 10-årig dispensation, fra kravet om erhvervmæssigt anvendelse af stueetagen.

Lokaludvalget fraråder dispensationen, da de frygter at området bliver "dødt", hvis der ikke etableres serviceerhverv i punkthusets stueetage. Realiteten er den, at det aktuelle projekt, bliver et af de første som bliver opført indenfor lokalplanområdet, og der vil af den grund ikke være noget "bæredygtig" grundlag, for at drive noget publikumsorienteret erhverv, før området er mere udviklet. Desuden er projektet beliggende helt op imod Metroen, væk fra de befærdede områder, uden eksponering, hvilket vil gøre det uhensigtsmæssigt, og vanskeligt, at drive en forretning fra placeringen, både på kort sigt, men bestemt også på lang sigt, selv når området er færdigudviklet. KPC har blandt andet af ovenstående omstændigheder, bedt Københavns Kommune om en dispensation fra kravet om publikumsorienteret anvendelse i punkthuset stueetage.

Spørgsmålet blev drøftet mellem TMF og KPC på møde den 11. januar 2012, og der opnåedes enighed om en løsning, hvor der alene gives en tidsbegrænset dispensation af 10 års varighed, således at forholdene kan vurderes på ny efter udløb af perioden. Københavns Kommune oplyste, at tilsvarende dispensationer er givet i flere andre sager.

- Indsigelse imod at vejarealet på Krimsvej nedlægges, og anvendes til parkering i størst muligt omfang:

Lokaludvalget støtter ikke denne dispensation, da de har den holdning at bygherren skal anlægge parkeringspladserne på egen grund, og at man ikke skal inddrage vejareal. Den del af Krimsvej, som KPC nedlægger som vej, og anlægger parkeringspladser på, ligger på egen grund. Lokalplanen, §4.3.b, bestemmer, at ejendommens andel af Krimsvej kan nedlægges som vejareal, og at arealet i størst muligt omfang skal anvendes til parkering. Planerne om at nedlægge Krimsvej som vej, og anlægge parkeringspladser på arealet, er i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

Det er derfor også umiddelbart KPC's opfattelse, at en dispensation ikke er nødvendig, da lokalplanens bestemmelser følges.

Spørgsmålet har været drøftet indgående med TMF, og projektet har i hele forløbet været disponeret således, at parkeringspladserne i størst muligt omfang placeres op imod Metroen. Der har været enighed mellem TMF og KPC om, at det er den bedste løsning, da parkeringspladserne på den måde forstyrrer uderum of fællesarealer for ejendommens kommende beboere mindst muligt.

Til sidst er det også væsentligt at pointere, at KPC etablerer over 50 procent af parkeringspladserne i Kælder, selvom lokalplanen kun kræver 1/3 af parkeringen i konstruktion. Dette understreger at KPC

allerede har taget væsentlige tiltag, for at minimere antallet af parkeringspladser på terrænen, for at tilgodese byrummet.

- Indsigelse imod forhøjelse af bebyggelsesprocent:

Lokaludvalget er imod projektets bebyggelsesprocent på 155, da lokalplanen kun tillader 130 procent. KPC er enig med Lokaludvalget, at den maksimale bebyggelsesprocent er 130, men mener at indsigelsen må bero på en misforståelse.

Det fremgår således allerede af lokalplanen, at bebyggelsesprocenten gælder for området under et. Den maksimale bebyggelsesprocent for hele lokalplanområdet er således 130 procent.

KPC har indgået aftale med ELF Development, der ejer Amager Strandvej 162, hvorefter der kan opføres yderligere byggeri på Krimvej 33, men mindre på Amager Strandvej 162, således at bebyggelsesprocenten overholdes. Der er allerede tinglyst deklaration herom på ejendommene. Deklarationen er i forbindelse med tinglysningen blevet godkendt og påtegnet af kommunen.

- Etagespring på fløjene på to etager, i stedet for en etage:

Lokaludvalget er imod at man planlægger at opføre yderligere etager, end det der fremgår af lokalplanen. Dette er heller ikke tilfældet i projektet, med undtagelse af penthouseetagen.

Af hensyn til lejlighedernes indretning, og på grund af æstetiske og byggetekniske årsager, har man med opbakning fra TMF, valgt at fjerne den tredje etage, på to af fløjene. I stedet for den tredje etage, har arkitekten tegnet et espalier, så bygningen visuelt opnår den optrapning af etager, som er illustreret i lokalplanen.

Center for Bydesign udtrykte meget tidligt i forløbet, overfor KPC, ønske om, at lejlighederne i størst muligt omfang indrettes således, at de bliver gennemlyste. Man ønskede derfor, at bygningskroppen blev gjort smallere for at optimere lysindfald. Konsekvensen blev, at bygningerne blev ca. 1-2 m smallere, hvilket naturligvis reducerede den forudsatte byggemulighed.

KPC foreslog, i et forsøg på at imødekomme kommunens ønske om bedre lysforhold i lejlighederne, at lave en tilbagetrukket penthouseetage. Arkitema (KPC's arkitekt) tegnede et forslag til en penthouseetage, som er præsenteret for TMF, og godkendt af Stadsarkitekten. Ved at trække penthouseetagen tilbage, minimeres skyggeeffekten for den eksisterende bebyggelse mod nord.

Det vurderes i øvrigt ikke, at penthouseetagen medfører yderlige indbliksgener for naboerne, idet det i forvejen i overensstemmelse med lokalplan opføres et højhus på 12 etager.

- Ingen hævnning af terrænet langs villaområder:

Lokaludvalget har gjort indsigelse imod dispensationen om ikke at hæve den øst-/ vestgående tvæervej, som løber langs det sydlige skel, mod det eksisterende villaområde. Lokaludvalget har den holdning, at vejen skal hæves med 0,5m, som beskrevet i lokalplanen, af hensyn til villaområdet mod syd. KPC, samt den stiftede grundejerforening for Amager Strand, har netop valgt ikke at hæve tvæervejen, af hensyn til det eksisterende villaområde.

Villaområdet i syd ligger i dag under det eksisterende terræn på Krimsvej 33. Hvis man beslutter sig for at tværvejen/terrænet hæves med 0,5 m, vil det derfor betyde, at beboerne i villaområdet, vil blive yderligere generet af indkig, fra bilister og gående, på den fremtidige tværvej.

Mht. håndtering af overfladevand, har man også taget hensyn til beboerne i villaområdet, ved at terrænet afvandes væk fra skel.

- Ændring af beregning af, hvad der medregnes til friarealer:

Lokaludvalget er imod, at tagterrasser og arealer Krimsvej, må medregnes som friareal. Lokalplanens intention, hvilket også fremgår af lokalplanen side 13, er at vejene i området anlægges som "lege- og opholdszone", idet vejene trafikbetjener området internt. Hele lokalplanen er udarbejdet efter dette princip, og for at planen skal realiseres, er det nødvendigt at medregne færdselsarealer på interne veje, der udlægges og anlægges som lege- og opholdszone, i beregningen af friarealer. Dette spørgsmål er indgående drøftet med TMF på flere møder med henblik på at muliggøre en realisering af lokalplanens bebyggelsesplan og -principper. Kommunen oplyste, at tilsvarende beregningsprincipper er anvendt i andre sager i kommunen.

På møde den 11. januar 2012 drøftede man muligheden for at medregne store tagterrasser. Der var enighed herom. Kommunen oplyste, at der er i overensstemmelse med sædvanlig praksis.

- Fjernelse af bevaringsværdige træer:

Lokaludvalget er imod, at man fjerner de bevaringsværdige træer, som er markeret i lokalplanen. På stjernemøde, afholdt den 27. oktober 2011, oplyste TMF, at intentionen med bestemmelsen i lokalplanen altid har været at beskytte træerne i tilfælde af, at området ikke ville blive udviklet, og at der kunne forventes dispensation til fjernelse af træerne sammen med opnåelse af byggetilladelse til et projekt på ejendommen.

På den aktuelle ejendom, er de bevaringsværdige træer placeret enten ovenpå den fremtidige parkeringskælder, eller midt på den øst-/vestgående tværvej. Der er derfor ikke mulighed for at bevare træerne, hvilket TMF er orienteret om, og har accepteret.

Mie Ziegler og Flemming Sandstrøm

- Forøgelse af etageantal fra 4 til 5, i den nordøstlige del af bebyggelsen, samt penthouseetage:

Der er gjort indsigelse imod det ændrede etageantal i forhold til lokalplanen. Se ovenfor vedrørende etagespring og penthouseetage.

Susan og Stig Andersen

- Indsigelse imod placering af den øst-/vestgående tværvej

Placeringen af vejen er bestemt i lokalplanen. KPC vil tilstræbe at tage hensyn til naboerne i villaområdet, ved blandt andet, ikke at hæve vejen med 0,5 m, som lokalplanen foreskriver. Det tåntænkes at inddrage beboerne i villaområdet, når det skal endeligt besluttes, hvordan overgangen mellem villaområdet, og lokalplanens område skal fastlægges.

Ballerup, den 24. april 2012

KPC København A/S