

# SVAR PÅ HENVENDELSER FRA HØRING

## FORSLAG TIL ENGLANDSVEJ NORD OG KOMMUNEPLANTILLÆG

Nedenfor er hørings svar kort refereret og besvaret af forvaltningen.

Der er modtaget 87 henvendelser i høringsperioden fra den 2. november 2022 til den 28. december 2022, hvoraf to er det samme hørings svar (nr. 74, 73 og 61, 60) og nr. 4 har fortrudt sin henvendelse. Det giver i alt 84 hørings svar. Henvendelserne kan ses i bilag 6 *Henvendelser i høringsperioden*.

Af offentlige instanser, som har afgivet hørings svar, er Metroselskabet (nr. 2), som ingen bemærkninger har, Københavns Museum (nr. 5), hvis henvendelse indgår i emnet *Bevaringsværdige bygninger*, og HOFOR (nr. 87), hvis henvendelse besvares under *Andre emner - fjernvarmeledning*.

Grundejerforeningen Eberts Villaby (nr. 77) og paraplyorganisationen Sundbyernes Grundejerforenings (nr. 5) henvendelser behandles under de emner, deres henvendelse relaterer sig til.

Grundejeren (GE) af Engelsvej 25 (nr. 79) har indsendt et hørings svar med forslag til ændringer, som behandles under de emner henvendelsen relaterer sig til og i bilag 7.

### *Forslag om ændringer efter høringen*

Forvaltningen foreslår ændringer til lokalplanforslaget på baggrund af høringen. Ændringerne fremgår af bilag 7 *Forslag til ændringer efter høring*. Derudover foretages en række mindre redaktionelle rettelser.

### *Emner i henvendelserne*

Henvendelserne er besvaret efter emne.

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

"(LU)" angiver, at Amager Vest Lokaludvalg har henvendt sig om emnet.

"(GE)" angiver, at grundejeren af Engelsvej 25 har henvendt sig om emnet.

<b>Anvendelse</b> .....	<b>3</b>
(18) Positiv overfor ungdomsboliger .....	3
(7) Negativ over for ungdomsboliger .....	3
(1) Negativ over for publikumsorienteret serviceerhverv .....	3
<b>Trafik og mobilitet</b> .....	<b>3</b>
(1) Udsynet svækket ved udkørsel fra Søren Nordbys Alle til Engelsvej .....	3
<b>Parkering</b> .....	<b>4</b>
(11) Parkeringskrav og placering af biler .....	4



<b>Ydre fremtræden</b> .....	<b>4</b>
(42, LU, GE) Arkitekturen.....	4
(3) Gavlmalerier på Englandsvej 23.....	5
<b>Omfang og placering af bebyggelsen</b> .....	<b>5</b>
(61, LU) Byggeriet på Englandsvej 25 er for stort .....	5
(28) Skyggeforhold på terræn og altaner (udsigt til himlen) .....	5
(21, LU, GE) Indbliksgener .....	6
(13, LU) Dagslysforhold.....	6
(13, LU) Punkthusene på Sigbrits Allé.....	6
(4) Positive overfor at der bygges nyt.....	6
<b>Bevaringsværdige bygninger</b> .....	<b>6</b>
(3, Københavns Museum) .....	6
<b>Ubebyggede arealer</b> .....	<b>7</b>
(36, LU) For lille grund til byggeriet på Englandsvej 25 .....	7
(5, GE) Ønsker have ud mod Søren Norbys alle .....	7
(2) Ødelægger gårdmiljøet.....	7
(2) Bekymret for LAR.....	7
(2) Bevaring af mur i skellet mellem Englandsvej 25 Søren Norbys Allé 18 .....	8
<b>Støj</b> .....	<b>8</b>
(1) Byggeriet Englandsvej 25 vil medføre støjgener.....	8
<b>Miljøforhold</b> .....	<b>8</b>
(1) Miljøvurdering .....	8
<b>Andre emner</b> .....	<b>9</b>
(1) Fjernvarmeledning.....	9
(14) Kritik af visualiseringerne af Englandsvej 25 .....	9
(11, LU) Bevarende lokalplan og klippe lokalplanområdet ud af Eberts Villaby.....	9
(2) Ejendomsret .....	10
(3) Borgermødet den 23. november 2022 var for kort .....	10
(6, LU) Inddragelsesprocessen .....	10
(3, LU) Stop lokalplanforslaget.....	10
(1) Et begunstiget forhold til grundejeren af Englandsvej 25.....	11
<b>(5) Gældende kommuneplanramme</b> .....	<b>11</b>

## Anvendelse

### (18) Positiv overfor ungdomsboliger

Henvendelse 86, 82, 78, 76, 72, 66, 61, 58, 53, 49, 48, 47, 45, 41, 38, 35, 34, 15, 9 og 1

Henvendelserne mener, at det er positivt, at der opføres ungdomsboliger.

#### *Forvaltningens svar*

Anvendelsen til ungdomsboliger er i overensstemmelse med kommuneplanens målsætning om at skabe en blandet by.

### (7) Negativ over for ungdomsboliger

Henvendelse 74, 69, 65, 51, 50, 10, 5

Blandt henvendelserne er der enkelte, som mener, at det er et for sårbart sted at placere ungdomsboliger på Englandsvej 25 med VIP Huset på Englandsvej 27 lige overfor, som er en behandlingsinstitution for unge mennesker. Andre peger på, at man kun kalder det ungdomsboliger for at slippe udenom "krav i lov og regler til kvalitet, etagemeter, bebyggelsesprocent mv.". Og så er der dem, som mener, at der kommer for meget støj og uro fra unge mennesker.

#### *Forvaltningens svar*

Forvaltningen vurderer, at placeringen på Englandsvej 21 og 25 er egnet til ungdomsboliger, da der kun er et fåtal øst for Englandsvej, og det dermed vil medvirke til at understøtte en blandet by.

### (1) Negativ over for publikumsorienteret serviceerhverv

Henvendelse 74

Henvendelsen ønsker et grønt areal på hjørnet af Englandsvej og Torben Oxes Allé for at undgå et byggeri, som man ikke kender den konkrete udformning af, samt af frygt for at anvendelsen medfører øgede støj- og trafikgener samt menneskemylder med parkerings- og cykelparkeringsgener til følge.

#### *Forvaltningens svar*

Anvendelsen er med til at understøtte en blandet by. Forvaltningen vurderer, at dette sted egner sig til både ungdomsboliger og publikumsorienteret serviceerhverv. Lokalplanforslaget fastlægger, at der på hjørnet kan etableres en bygning på op til 30 m<sup>2</sup> i én etage. Bygningen kan være cirkelformet, vifteformet, trekantet eller have min. 5 kanter. Projekterne vurderes ikke at generere en større mængde af trafik eller mennesker end hvad må være forventeligt i byen.

## Trafik og mobilitet

### (1) Udsynet svækket ved udkørsel fra Søren Nordbys Alle til Englandsvej

Henvendelse 51

Det foreslåede projekt på Englandsvej 25 vil pga. sin højde og placering ud mod Søren Norbys Allé være med til at forringe udsynet for alle trafikanter, der skal fra Søren Norbys Allé til Englandsvej.

#### *Forvaltningens svar*

Overkørsler på Englandsvej er placeret således, at oversigtsforhold altid kan overholdes, derudover er der i dette kryds afskåret hjørner og fremrykket overkørsel, som skaber gode oversigtsmuligheder for trafikanter i krydset.

## **Parkering**

### **(11) Parkeringskrav og placering af biler**

Henvendelse 83, 69, 66, 65, 62, 58, 57, 10, 6, 3, 1

Henvendelserne udtrykker bekymring for, om der etableres nok lovlige parkeringspladser til byggeriet, om det genererer øget trafik og cykelparkering i området og enkelte ønsker at bevare kommuneplankravet om p-kælder.

#### *Forvaltningens svar*

Lokalplanen følger kommuneplanens parkeringsnormer for biler og cykler. Kommuneplanen stiller krav om, at der skal fastsættes en parkeringsnorm i lokalplanen for biler på én parkeringsplads pr. 857 m<sup>2</sup> etageareal for ungdomsboliger svarende til tre parkeringspladser og én pr. 143 m<sup>2</sup> for erhverv svarende til to parkeringspladser. Med forslaget til kommuneplantillæg fjernes bestemmelsen om, at parkering skal etableres i konstruktion i form af parkeringskældre. Baggrunden for dette er, at en realisering af projekterne kun samlet forudsætter tilvejebringelse af op til fem p-pladser. To pladser placeres i konstruktion (Englandsvej 25) og tre kan placeres i nærområdet på privat grund eller privat fællesvej. Den endelige placering fastlægges i byggesagen, før der gives byggetilladelse.

## **Ydre fremtræden**

### **(42, LU, GE) Arkitekturen**

Henvendelse 86, 85, 81, 78, 77, 75, 72, 69, 66, 65, 64, 63, 62, 61, 58, 57, 54, 53, 52, 50, 46, 44, 42, 40, 38, 34, 32, 31, 30, 28, 27, 23, 22, 21, 20, 15, 14, 13, 12, 10, 9, 8, 7, 5 er negative overfor arkitekturen på Englandsvej 25.

Henvendelse 49, 48, 47 og 41 er positive overfor lokalplanens forslag til nybyggeri.

Hovedparten af de negative henvendelser handler om byggeriet på Englandsvej 25. Den generelle holdning er, at det ikke passer ind i området. At der ikke er en arkitektonisk sammenhæng, og at facaderne er fejlproportionerede uden symmetri eller fælles horisontale linjer. Der er kommentarer som, at vinduerne er for store. At der er mere gavl end facade mod Søren Norbys Allé.

De positive henvendelser peger på, at byggerierne ser spændende ud, og det er tiltrængt, at der bliver tilføjet noget nyt på stedet.

#### *Forvaltningens svar*

Forvaltningen vurderer, at begge projekter er tilpasset stedet. Grundejeren af Englandsvej 25 har på baggrund af borgermødet og høringssvarene valgt at ændre facaderne på sit byggeri for at opnå en større arkitektonisk tilpasning jf. kritikken. Vinduernes antal er gjort flere for at opnå mere rytme og lighed med nabokarréen på Englandsvej 23. Vinduerne har fået blændfelter for at gøre vinduesarealet mindre for at mindske oplevelsen af indbliksgener. Gesimsbånd er gjort mere markante, og der er tilføjet reliefvirkning på facaderne mod gade og

gård for at opnå større detaljerighed og sammenhæng med villaernes udsmykning. Ændringerne er beskrevet i bilag 7.

### **(3) Gavmalerier på Engelsvej 23**

Henvendelse 77, 50, 5

Henvendelserne ønsker eksisterende gavmaleri på Engelsvej 23 bevaret.

#### *Forvaltningens svar*

Lokalplanen giver mulighed for gavmalerier, men kommunen vurderer ikke, at de eksisterende malerier er bevaringsværdige.

## **Omfang og placering af bebyggelsen**

### **(61, LU) Byggeriet på Engelsvej 25 er for stort**

Henvendelse 86, 85, 84, 81, 80, 78, 77, 76, 75, 72, 71, 70, 69, 67, 66, 65, 64, 63, 62, 61, 58, 57, 55, 54, 53, 52, 51, 46, 45, 44, 43, 42, 40, 39, 38, 35, 34, 32, 31, 30, 29, 28, 27, 25, 24, 23, 22, 20, 19, 18, 17, 16, 15, 14, 13, 12, 10, 9, 8, 7, 5, 3

Hovedparten af henvendelserne mener, at byggeriet på Engelsvej 25 er for højt og ligger for tæt på Søren Norbys Allé. Mange foreslår én etage lavere samt en større tilbagetrækning fra Søren Norbys Allé. Flere angiver, at det ikke er det rigtige sted at lave randbebyggelse. De fleste vurderer også, at højden vil medføre skyggegener i naboerne og manglende udkig til himlen, samt at den grønne havekarakter vil forsvinde. Enkelte hævder, at byggeriet på Engelsvej 21 har tilsvarende gener i form af skygger, manglende udkig til himmel og forringelse af dagslysforhold for beboerne i stueetagen på Torben Oxes Allé 2. (Se desuden afsnit vedr. skygger og indblik nedenfor).

#### *Forvaltningens svar*

Lokalplanområdet er en del af et blandet byområde med erhvervsområde samt karrébebyggelser på den ene side af Engelsvej og villaer på den anden side, og at Eberts Villaby er præget af mange forskellige stilarter. Projektet på Engelsvej 25 er en moderne fortolkning af karrébygningen på Engelsvej 23, og viderefører facadeudtryk og materialer i form af røde tegl og gesimsbånd herfra. Opdelingen af bygningen i to er et bevidst valg i forhold til at tilpasse sig skalaen på villaerne i Eberts Villaby, specielt i forhold til Engelsvej 27. De karakteristiske gesimsbånd fra villaerne er en del af facadeudsmykningen på begge projekter.

### **(28) Skyggeforhold på terræn og altaner (udsigt til himlen)**

Henvendelse 85, 84, 74, 70, 69, 67, 66, 63, 62, 61, 59, 58, 57, 56, 52, 51, 42, 39, 38, 37, 35, 25, 18, 17, 13, 12, 10, 8

Størstedelen af henvendelserne udtrykker bekymring for, at byggeriet på Engelsvej 25 vil føre til gener for beboere i nærområdet i form af skygger i nærliggende boliger og gårdmiljøer samt reduceret udkig til himlen. Enkelte gør tilsvarende disse bemærkninger gældende for Engelsvej 21.

#### *Forvaltningens svar*

Forvaltningen vurderer, at de foreslåede bygninger er tilpasset stedet. Skyggediagrammer viser, at skyggerne generelt bliver længere som følge af større bygningshøjder. Påvirkningen på de nærliggende gårdmiljøer og bygninger er begrænset og forventeligt jf. områdets karakter og kommuneplanrammen.

### **(21, LU, GE) Indbliksgener**

Henvendelse 85, 81, 75, 74, 70, 69, 67, 66, 64, 63, 62, 61, 59, 58, 57, 52, 39, 31, 18, 12, 10

Hovedparten af henvendelserne går på indbliksgener fra Englandsvej 25 og resten fra Englandsvej 21.

#### *Forvaltningens svar*

Forvaltningen vurderer, at de foreslåede bygninger er tilpasset stedet, og at eventuelle indbliksgener er svarende til det, man må forvente ved at bo i en by. Grundejeren af Englandsvej 25 ønsker at reducere vinduesarealet for at imødekomme oplevelsen af indbliksgener. Ændringerne er beskrevet i bilag 7.

### **(13, LU) Dagslysforhold**

Henvendelse 70, 69, 67, 66, 61, 59, 58, 57, 56, 55, 52, 11, 10

Der er bekymring for at dagslysforholdene forværres i nabobebyggelser.

#### *Forvaltningens svar*

Forvaltningen vurderer, at de foreslåede bygninger er tilpasset stedet, og dagslysforholdene jf. bygningsreglementet er vurderet overholdt.

### **(13, LU) Punkthusene på Sigbrits Allé**

Henvendelse 70, 68, 67, 64, 62, 58, 39, 35, 34, 19, 18, 10, 9

Henvendelserne fremhæver boligbyggeriet på Sigbrits Allé ud til Englandsvej som et godt eksempel at bygge på i Eberts Villaby. Byggeriet består af punkthuse i fem etager.

#### *Forvaltningens svar*

Forvaltningen har ingen bemærkninger.

### **(4) Positive overfor at der bygges nyt**

Henvendelse 82, 49, 48

Henvendelser udtrykker begejstring for projekterne og at der kommer nybyggeri til området.

#### *Forvaltningens svar*

Forvaltningen tager dette til efterretning.

## **Bevaringsværdige bygninger**

### **(3, Københavns Museum)**

Henvendelse 65, 32, 13

Henvendelserne ønsker, at man primært bevarer byhuset på Englandsvej 25.

Henvendelse 26 - Københavns Museum - redegør for indretning og tidligere funktioner i bygningerne på Englandsvej 21 og 25, der angives at være nogle af de ældste bygninger på Amager. Forud for nedrivning ønsker museet varsling, med henblik på mulighed for fotodokumentation jf. Museumslovens kapitel 8. Planområdet er beliggende mellem de to Sundbyer- Øster og Vester Sundby, som i skriftlige kilder fra år 1085 omtales som middelalderlandbyer. Det vurderes

derfor, at planområdet kan indeholde væsentlige fortidsminder, tilbage fra oldtid og op i tid.

#### *Forvaltningens svar*

Forvaltningen forudsætter, at bygningerne nedrives på Englandsvej 21 og 25 for at muliggøre nybyggeri. De har alle en lav SAVE-værdi på henholdsvis 6 og 7 og er ikke bevaringsværdige. Englandsvej 25 er ombygget af flere omgange og med sundhedsfarlige byggematerialer som bl.a. asbest. Henvendelserne tages til efterretning.

## **Ubebyggede arealer**

### **(36, LU) For lille grund til byggeriet på Englandsvej 25**

Henvendelse 86, 85, 77, 67, 63, 62, 57, 53, 52, 51, 46, 45, 43, 38, 35, 31, 29, 28, 25, 24, 22, 19, 18, 15, 14, 12, 9, 8, 5

Henvendelserne mener, at grunden er for lille til det foreslåede byggeri på Englandsvej 25.

#### *Forvaltningens svar*

Forvaltningen vurderer, at der er tale om et blandet byområde på dette sted, hvor karrébebyggelse møder villaby. Kommuneplanrammen muliggør, at man kan bygge tæt på stedet og angiver, at bestemmelser om friarealer i fornødent omfang fastsættes i lokalplan. Forvaltningen vurderer, at grundens størrelsen qua det foreslåede byggeri på Englandsvej 25 er svarende til det at bo med karrébebyggelse i byen.

### **(5, GE) Ønsker have ud mod Søren Norbys alle**

Henvendelse 71, 70, 64, 61, 54

Henvendelserne ønsker en have ud mod Søren Norbys Allé svarende til de øvrige villaer i området samt mere grønt.

#### *Forvaltningens svar*

Grundejer har på baggrund af høringssvarene og borgermødet den 23. nov. 2022 indsendt forslag til et større bed mod Englandsvej, så der kan komme klatreplanter op ad facaden mod Søren Norbys Allé samt flere buske, så den grønne karakter bliver tydeligere. Ændringerne er beskrevet i bilag 7.

### **(2) Ødelægger gårdmiljøet**

Henvendelse 69, 58

Henvendelserne mener, at man ødelægger naboernes gårdmiljøer

#### *Forvaltningens svar*

Lokalplanen regulerer kun gårdrummene indenfor lokalplanforslaget. Det kan ikke undgås at opleve forandring i ens gårdmiljø, når det bygges nyt. Det kan være ændring af skygger og udsigt til omgivelserne, hvad må være forventeligt i en hovedstad under udvikling.

### **(2) Bekymret for LAR**

Henvendelse 66, 65

Henvendelser er bekymrede for håndtering af regnvand på grundene.

#### *Forvaltningens svar*

Grundejere i lokalplanområdet skal håndtere regnvand i hverdagssituationer i overensstemmelse med Københavns Kommunes Spildevandsplan 2018 med tillæg. Det betyder, at regnvand som hovedregel skal afledes til regnvandskloak. Regnvandet kan dog opsamles, genanvendes, forsinkes, fordampes, nedsives og/eller udledes til et vandområde.

### **(2) Bevaring af mur i skellet mellem Engelsvej 25 Søren Norbys Allé 18**

Henvendelse 61, 52

I skellet mellem Engelsvej 25 og Søren Norbys Alle 18 er der en mur, som man ikke vil have fjernet, men bibeholdt fuldstændigt som den er i dag. Der er en forventning om, at Københavns Kommune respekterer dette.

#### *Forvaltningens svar*

Hegn er muliggjort i lokalplanen, og der er fastsat bestemmelse for udseendet. På baggrund af hørings svarene vil grundejer gerne have tilføjet at hegn mellem Engelsvej 25 og Søren Norbys Allé 18 skal være i mursten eller plankeværk og være massiv samt have en højde på mellem 1,6 m og 1,8 m. Ændringen er beskrevet i bilag 7.

## **Støj**

### **(1) Byggeriet Engelsvej 25 vil medføre støjgener**

Henvendelse 57

Henvendelse mener, at nybyggeriet på Engelsvej 25 vil medføre støjgener for alle lejlighederne omkring gården.

#### *Forvaltningens svar*

Der vil være støj i forbindelse med opførelse af byggeriet. Grundejer skal overholde kommunens retningslinjer for bygge- og anlægsarbejder. Kommunen kan gribe ind, hvis støjgener vurderes væsentlige.

## **Miljøforhold**

### **(1) Miljøvurdering**

Henvendelse 34

Henvendelsen anfører, at det er uforståeligt, at der ikke er gennemført en miljøvurdering, herunder foreslås det, at der gennemføres en miljøvurdering, hvori det vurderes, hvordan byggeriet vil påvirke det omkringliggende område og områdets karakter.

#### *Forvaltningens svar*

Forvaltningen har i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanforslaget truffet afgørelse om, at der ikke skal udarbejdes miljørapport. Afgørelsen er offentliggjort sammen med lokalplanforslaget.

Lokalplanen og kommuneplantillægget vurderes ikke at medføre, at der skal udarbejdes en miljørapport, da planerne ikke muliggør anlægsarbejder, der er optaget i lovens bilag 1 eller 2. Der er endvidere ikke tale om projekter, der i størrelse og omfang, og i forhold til lokalplanområdets nuværende omfang og



karakter får væsentlig indvirkning på dette eller omkringliggende områder eller bebyggelser.

Lokalplanen og kommuneplantillægget muliggør fire bygninger på i alt 1.430 m<sup>2</sup> til ungdomsboliger og publikumsorienteret service, som byarkitektonisk vil indgå i sammenhæng med den eksisterende randbebyggelse mod Englandsvej og trappe ned mod de nærliggende villaer i Eberts Villaby. Det vurderes, at planforslagene vil forårsage mindre / ikke væsentlige påvirkninger på miljøet.

## Andre emner

### (1) Fjernvarmeledning

Henvendelse 87

HOFOR gør opmærksom på, at der ligger stikledninger til fjernvarme under de to planlagte byggefelter for Englandsvej 21 og 25, og at der ikke bør placeres byggefelter ovenpå eksisterende fjernvarmeledninger.

#### *Forvaltningens svar*

Da der er tale om stikledninger, skal ledningerne omlægges ved en realisering af lokalplanen. Omlægning skal ske i samarbejde med HOFOR sådan, at forsynings sikkerheden til alle berørte varmekunder opretholdes.

### (14) Kritik af visualiseringerne af Englandsvej 25

Henvendelse 86, 85, 78, 69, 66, 58, 50, 34, 30, 15, 14, 12, 10, 9

På borgermødet den 23. november 2022 blev der stillet spørgsmålstegn ved om højderne på de omkringliggende bygninger på visualiseringen af projektet på Englandsvej 25 var korrekt angivet. Flere mente, at de var tegnet for høje, dermed ikke er retvisende i forhold til en læsning af stedet og projektet. Af den grund mener de at sagen bør gå om og sendes i fornyet høring.

#### *Forvaltningens svar*

På baggrund af kritikken på borgermødet har grundejeren af Englandsvej 25 fået foretaget en supplerende landinspektør opmåling, som viser, at der er mindre højdeforskelle. Forvaltningen foreslår på denne baggrund, at alle visualiseringerne med projektet for Englandsvej 25 opdateres med udgangspunkt i de nye målinger. Ændringen fremgår af bilag 7. Forvaltningen vurderer, at det ikke kræver en fornyet høring, da forskellene ikke er markante.

### (11, LU) Bevarende lokalplan og klippe lokalplanområdet ud af Eberts Villaby

Henvendelse 83, 78, 77, 67, 66, 58, 34, 32, 24, 14, 11 (Bevarende lokalplan).

Henvendelse 67, 66, 58, 34, 33, 17, 9 (Klippe området ud af Eberts Villaby).

Henvendelserne er utilfredse med, at kommunen stoppede en lokalplanproces for en bevarende lokalplan for Eberts Villaby med henvisning til, at Byplan 13 var dækkende. Henvendelserne udtrykker utilfredshed ved, at man 'klipper' denne lille del ud af den eksisterende lokalplan, Byplan 13, uden hensyntagen til bevaring af Eberts Villaby. De fleste ønsker, at man bygger efter Byplan 13.

#### *Forvaltningens svar*

Lokalplanområdet var ikke en del af den bevarende lokalplan, som forvaltningen var i gang med at udarbejde i 2016-2018. Byggeønskerne forudsætter en

lokalplan, idet Byplan 13 muliggør villaer i to etager med kvist på grundene, som er af mindre omfang end den muliggjorte bebyggelse i kommuneplanen.

## **(2) Ejendomsret**

Henvendelse 74, 64

Henvendelser er bekymret for at byggeriet på Englandsvej 21 vil forringe deres ejendomsret og dennes værdi.

### *Forvaltningens svar*

Lokalplanlægning er som udgangspunkt erstatningsfri regulering. Det vil sige at kommunen altid kan lave en lokalplan ifølge planlovens § 13, stk. 1 (lokalplanretten). Lokalplaner er forpligtende for fremtidige forhold, men har ingen indvirkning på lovligt eksisterende forhold. Lokalplaner opstiller muligheder, men medfører ingen handlepligt og får derfor først betydning, når lokalplanens muligheder ønskes udnyttet. En lokalplan er kun gældende for de ejendomme som er omfattet af lokalplanen og omfatter derfor ikke ejendomme som ligger udenfor lokalplanens område.

## **(3) Borgermødet den 23. november 2022 var for kort**

Henvendelse 66, 58, 20

Henvendelserne mener at borgermødet var for kort, og der var ikke sat nok tid af til spørgsmål.

### *Forvaltningens svar*

Der var afsat 1,5 time til borgermødet. Grundet stor spørgelyst, prioriterede forvaltningen at besvare så mange spørgsmål som muligt undervejs, hvilket betød, at den fulde dagsorden ikke kunne gennemføres. Forvaltningen opfordrede deltagerne til at kontakte forvaltningen ved eventuelle yderligere spørgsmål. Referat fra borgermødet fremgår af bilag 8.

## **(6, LU) Inddragelsesprocessen**

Henvendelse 77, 66, 58, 34, 15, 10

Henvendelserne mener, at inddragelsesprocessen var en skinproces, og at deres kommentarer ikke blev indarbejdet, hvad angår projektet på Englandsvej 25.

### *Forvaltningens svar*

Forvaltningen har lagt vægt på tidlig inddragelse i lokalplanprocessen og vurderer, at ejerne af Englandsvej 21 og 25 så vidt muligt har forsøgt at tilpasse nybyggeriet både arkitektonisk og volumenmæssigt til stedet. Forvaltningen vurderer, at der i inddragelsesforløbet er arbejdet for at imødekomme tilpasning til højder, facadematerialer og udtryk på de kommende bygninger samt evt. dagslysgener, og at bygherres ændringsforslag (bilag 5, henvendelse 79) er et yderligere forsøg herpå.

## **(3, LU) Stop lokalplanforslaget**

Henvendelse 36, 10

Henvendelserne ønsker ikke byggerierne opført og vil gerne have at lokalplanforslaget bliver stoppet.

### *Forvaltningens svar*

Det er en politisk beslutning, om forslaget skal endelig vedtages.

## **(1) Et begunstiget forhold til grundejeren af Englandsvej 25**

Henvendelse 10

Henvendelsen forstår ikke, hvordan kommunen kan godkende byggeriet på Englandsvej 25, da vedkommendes overbo fik et afslag på sit byggeandragende og spekulerer på, om grundejeren af Englandsvej 25 har gjort noget særligt for, at kommunen vil tillade det foreslåede byggeri i lokalplanforslaget.

*Forvaltningens svar*

Forvaltningen vurderer ikke, at dette har relevans for det konkrete lokalplanforslag.

## **(5) Gældende kommuneplanramme**

77, 66, 58, 34, 10

5 henvendelser udtrykker utilfredshed med den gældende kommuneplanrammes byggemulighed på 2.900 m<sup>2</sup> indenfor lokalplanområdet, som blev fastsat med vedtagelsen af Kommuneplan 2009. Herunder udtrykkes der særligt utilfredshed med høringen af Kommuneplan 2009, idet indsigere finder det kritisabelt, at samtlige grundejere indenfor den pågældende kommuneplanramme ikke blev direkte informeret og hørt om ændringsforslaget. Grundejerforeningen Eberts Villaby (77) ønsker desuden kendskab til grundlaget for rammeændringen i 2009. En henvendelse fremhæver, at rammeændringen er svær at finde i materialet om Kommuneplan 2009 og henstiller til, at Københavns Kommune i fremtidige kommuneplaner arbejder med præsentationen af de planlagte ændringer, så borgerne lettere kan få overblik over indholdet.

*Forvaltningens bemærkninger*

I 2009 vedtog Borgerrepræsentationen Kommuneplan 2009, hvori kommuneplanrammen for området ved Englandsvej og Torben Oxes Allé blev ændret fra B1 til B3\*. Det betød bl.a., at bebyggelsesprocenten blev ændret fra 40 til 110, og at der i en ny stjernebemærkning blev muliggjort samlet op til 2.900 m<sup>2</sup> nybyggeri på ejendommene Torben Oxes Allé 2, Englandsvej 21 og Englandsvej 25. Forslag til Kommuneplan 2009 var i henhold til Planloven i offentlig høring i otte uger. I høringsperioden blev der afholdt 12 borgermøder. Kommuneplanen har som udgangspunkt ikke direkte retsvirkning overfor borgerne, og det er ikke et krav i planloven, at naboer mv. orienteres direkte om foreslåede rammeændringer.

Rammeændringen er sket på baggrund af et ansøgt projekt på hjørnet af Englandsvej og Torben Oxes Allé, som ville afslutte randbebyggelsen og dermed skærme den bagvedliggende bebyggelse for vejstøj fra Englandsvej.

Forvaltningen arbejder løbende med at udvikle formidlingen af kommuneplanens indhold, og ved vedtagelsen af de seneste to kommuneplaner har forvaltningen forelagt Borgerrepræsentationen et særskilt notat med forslag til rammeændringer i kommuneplanen. Et tilsvarende notat forventes at ville blive udarbejdet i forbindelse med det kommende forslag til kommuneplan.