



Notat

Henvendelser vedrørende lokalplanforslag for Englandsvej Nord

Teknik- og Miljøforvaltningen har i august 2022 modtaget tre næsten enslydende henvendelser fra Amager Vest Lokaludvalg, Sundbyernes Grundejerfællesskab og Grundejerforeningen Eberts Villaby vedrørende lokalplanforslag for Englandsvej Nord, der forventes forelagt for Teknik- og Miljøudvalget den 19. september 2022. På baggrund af henvendelserne, har Teknik- og Miljøforvaltningen udarbejdet dette notat. Henvendelserne og notatet vil blive vedlagt udvalgsbehandlingen af lokalplanforslaget.

I henvendelserne udtrykkes modstand imod lokalplanforslag for Englandsvej Nord, og der fremføres en række konkrete bekymringer og kritikpunkter. Overordnet set ønsker Amager Vest Lokaludvalg, Sundbyernes Grundejerfællesskab og Grundejerforeningen Eberts Villaby at sikre Eberts Villabys særlige karakter med åben og lav bebyggelse. De giver udtryk for, at de ønsker, at den eksisterende ét-etages bygning med udnyttet tagetage på Englandsvej 25 bevares, og at der ikke opføres nyt randbyggeri, der er højere end villatypologien. De skriver i deres henvendelse, at de mener, at det er forkert, at lokalplanforslaget muliggør randbebyggelse i stedet for at bygge videre på principperne i den gældende Byplanvedtægt 13, der fastlægger en åben og lav bebyggelse på to etager plus en tagetage.

Herudover fremføres en række konkrete kritikpunkter og bekymringer vedr. forslag til kommende byggeri på Englandsvej 25:

- Store indbliksgener fra gulv-til-loft-vinduer og altaner i ejendommen til de omkringliggende lejligheder og boliger i villabyen.
- Betydelige skyggegener til naboerne.
- Øget trafik og parkering (cykler og biler) med de mange flere beboere end nu – i et område der i forvejen har store parkeringsgener.
- Øget affaldsmængde og -håndtering fra ejendommen
- Betydelig reduktion af grønt område på grunden i forhold til villabyens grønne karakter.
- Gavlmaleri på Englandsvej 23 blændes.

Sundbyernes Grundejerfællesskab er desuden bekymret for støj og uro fra unge mennesker i de kommende ungdomsboliger.

25-08-2022

Sagsnummer i F2
2022 - 11840

Dokumentnummer i F2
1756760

Sagsnummer i eDoc
2022-0256080

Plan, Analyse, Ressourcer og CO2-
reduktion

Njalsgade 13
2300 København S

EAN-nummer
5798009809452

Forvaltningens bemærkninger

Eksisterende mindre bygninger

De to eksisterende byhuse i én etage med udnyttet tagetage på Englandsvej 21 og 25 forudsættes nedrevet for at muliggøre nybyggeri. Bygningerne er bygget i 1870 og 1850 og har en lav SAVE-værdi på 6 og 7 fra 1992. Bygningerne er ombygget af flere omgange og med sundhedsfarlige byggematerialer som bl.a. asbest. Forvaltningen anbefaler ikke at udpege bygningerne som bevaringsværdige.

Muliggjort nybyggeri

I lokalplanforslaget muliggøres ny randbebyggelse ud mod Englandsvej i tre til fem etagers højde i forlængelse af en eksisterende karréejendom i fem etager. Muliggørelse af randbebyggelse er i overensstemmelse med Kommuneplan 2019.

For at lave en overgang til villaområdet, nedskaleres højden på byggeriet gradvist mod villaerne. På den måde står de gamle karrébygninger ikke tilbage som enkeltstående højhuse, og de nye bygninger bliver en del af fortællingen om karrébyen og villabyen. De nye bygninger tilpasses eksisterende karrébygninger materiale- og farvemæssigt med facader opført i rød/brunlig tegl og gesimsbånd. Bygningerne udlægges til private ungdomsboliger med mulighed for serviceerhverv i stueetagen.

Den eksisterende Byplan 13 Eberts Villaby fra 1938 har sikret områdets særlige åbne og lave karakter. En byplan svarer til en lokalplan, og den kan ophæves af en ny lokalplan. De matrikler, der er omfattet af lokalplansforslag for Englandsvej Nord, er præget af to højere karrébygninger, der er bygget før byplanen fra 1938, og matriklerne har derfor ikke den samme homogene karakter som resten af området. Forvaltningen vurderer, at det er muligt at bygge højere i forbindelse med de eksisterende karréejendomme i kanten af området uden at forringe den særlige karakter, der definerer Eberts Villaby.

Forvaltningen vurderer, at indblik- og skyggegener fra det muliggjorte nybyggeri ligger inden for det almindeligt tålelige i en bymæssig kontekst. Forvaltningen vurderer ikke, at den øgede trafik, parkeringsbehov og affaldsmængde har et omfang, der i væsentligt omfang vil påvirke naboerne mere, end hvad der må forventes i en almindelig bymæssig kontekst.

Nybyggeriet vil reducere mængden af grønt ud mod Englandsvej, men forvaltningen vurderer, at en fortætning på dette sted med ungdomsboliger er hensigtsmæssigt i forhold til at sikre en blandet by med et varieret boligudbud. Placeringen af det kommende nybyggeri vil til dels skærme eksisterende friarealer imod støj fra Englandsvej. Forvaltningen kan anbefale opførelse af ungdomsboliger, da det på dette sted understøtter kommuneplanens mål om en blandet by. Det er ikke muligt at regulere støj fra brugere og beboere i en lokalplan.

Forvaltningen vurderer ikke, at det eksisterende gavlmaleri på Englandsvej 23 har en bevaringsværdig karakter.

Karsten Biering Nielsen
Vicedirektør