



## Notat

### Bilag 5 Notat om henvendelser modtaget i høringsperioden

23. april 2021

Sagsnummer  
2019-0132298

Dokumentnummer  
2019-0132298-9

Der er modtaget 11 henvendelser, jf. bilag 4.

#### Ændringer i lokalplanen

På baggrund af høringen foreslås en række ændringer i lokalplanbestemmelserne:

- §7, stk. 1a, sætningen - "Undtaget er huse, der skal beklædes med klatrende planter, hvor der kan benyttes andre materialer". suppleres med: "og byggefelt C kan desuden opføres i glas og metal".
- §7, stk.1b, - "Farverne på bygningerne skal være sorte, grå eller brune nuancer". Suppleres med: "Undtaget er de bygninger med beplantning på facaden".
- §7, stk.1c udtages.
- §7, stk. 3a, ændres fra - "Materialerne skal være træ". til: "Materialerne skal være træ eller metal, dog ikke zink. Byggefelt C kan være glas".
- §7, stk. 3, ny bestemmelse: "Farverne skal være sorte, grå eller brune nuancer".
- §7, stk. 3b flyttes til §7, stk. 1 og ændres fra: "Facadens højde skal være 2,5-3 meter over terræn". til: "Facadens højde skal målt fra terræn til tagkant være 2,5-3 meter".
- §7, stk. 3g, ændres fra: "Flade tage, der ikke anvendes til at udnytte solenergi, skal være grønne tage, dvs. med græs, sedum eller lignende". til: "Flade tage, på mindre bygninger, jf. § 6, stk. 6, der ikke anvendes til at udnytte solenergi, skal være grønne tage, dvs. med græs, sedum eller lignende".
- §10 stk.2, ændres fra: "Byrum vist på tegning 5a skal udformes med render, kanaler eller regnbede til afledning af overfladevand". til: "Byrum vist på tegning 5a skal udformes med render, kanaler eller regnbede til afledning, tilbageholdelse eller nedsivning af overfladevand".
- §11, ændres fra: "Området må udstykkes yderligere". til: "Området må udstykkes yderligere. Ved udstykning af enfamiliehuse skal grundstørrelsen være mindst 600 m2. Note: Her menes med enfamiliehuse boliger, der ikke er sammenhængende".
- Afsnit om spildevandsplan og vandforsyningsplan ændres fra frit at kunne tilslutte enten Tårnby Kommune eller Københavns

Plan, Analyse, Ressourcer og  
CO2-reduktion  
Byplan Nord  
Njalsgade 13  
Postboks 348  
2300 København S

EAN-nummer  
5798009809452

Kommune, til at der skal tilsluttes Tårnby Kommune/ Tårnby Vandforsyning.

- Afsnit om Regnvandshåndtering ændres fra: "Regnvand skal så vidt muligt håndteres lokalt (Lokal Afledning af Regnvand, LAR). Regnvandet kan opsamles, genanvendes, forsinkes, fordampes, nedsives og/eller udledes til vandområde" til: "Regnvand skal forsinkes lokalt, så det kan afledes til Tårnby Forsynings regnvandskloak i overensstemmelse med Tårnby Forsynings anvisninger. Øvrige tiltag til håndtering af regnvandet kan desuden omfatte opsamling og genanvendelse samt rekreative LAR-elementer. Dimensionering af forsinkelsesbassiner og eventuelle LAR-elementer internt på matriklen skal i øvrigt ske i overensstemmelse Københavns Kommunes praksis."

To ud af tre visualiseringer foreslås ændret, så de fremkommer med metal på tage og skyggediagrammer suppleres med skyggediagrammer af de eksisterende bygninger. Herudover konsekvensrettes lokalplanens redegørelse, herunder ordet nyttehave, der ændres til kolonihave.

Det fulde overblik over ændringerne kan ses i bilag 6 og 7. Baggrunden for ændringerne uddybes nedenfor.

Ændringerne medfører ikke krav om supplerende høring.

#### **Henvendelser fra myndigheder og andre offentlige instanser**

Metroselskabet I/S, henvendelse nr. 2 og Banedanmark, henvendelse nr. 4 har ingen bemærkninger til lokalplanforslaget.

Tårnby Kommune, henvendelse nr. 6. Tårnby Kommune indgiver i sit høringssvar en indsigelse med veto til lokalplanforslaget med hjemmel i planlovens § 29 b. Efter planlovens § 29b kan en kommunalbestyrelse fremsætte indsigelse mod en nabokommunes planforslag, hvis forslaget har væsentlig betydning for kommunens udvikling. Indsiger bemærker, at lokalplanområdets ringe kollektive transportforbindelser, områdets placering op af Tårnby Kommune samt Københavns Kommunes p-norm potentielt kan medføre mangel på parkeringspladser i Tårnby Kommune. Lokalplanforslagets p-norm adskiller sig fra parkeringsnormen i Tårnby Kommunes Kommuneplan med en forskel på 20 pladser. Lokalplanområdet har udelukkende vejadgang til Oliefabriksvej, der er beliggende i Tårnby Kommune. Herudover bemærker indsiger, at en bred anvendelse af området samt lukning af eksisterende vejadgang vurderes at forøge strømmen af trafik via den nordlige vejadgang, hvilket vil forøge risikoen for uheld med cyklister på cykelsti langs Oliefabriksvej.

*Forvaltningens bemærkninger:*

Lokalplanen stiller krav til at boligandelen skal udgøre mindst 95 % af bruttoetagearealet. Ifølge Københavns Kommunes Kommuneplan 2019 er der for området fastsat en parkeringsnorm for boliger på 1 pr. 214 m<sup>2</sup> nybyggeri. Kommuneplanen giver mulighed for at foretage en konkret vurdering, når et boligområde har stor afstand til offentlig transport. Det har været tilfældet i det aktuelle planforslag, hvor boligerne ligger i en afstand på ca. 1.000 m fra nærmeste metro og 300-600 m fra nærmeste busstoppested. Derfor er der i lokalplanforslaget fastsat en parkeringsnorm på 1 pr. 175 m<sup>2</sup> og ikke 1 pr. 214 m<sup>2</sup>. Da det ikke er lykkedes Københavns Kommune og Tårnby Kommune at finde en løsning med parkeringsantal og ind- og udkørselsforhold blev afgørelsen truffet i Bolig- og Planstyrelsen. Afgørelsen faldt til Københavns Kommunes side og derved er Tårnby Kommunes indsigelse mod lokalplanforslaget ophævet.

Bygherre har fået udarbejdet en trafiksikkerhedsanalyse for at belyse oversigtsforholdene for den kommende adgangsvej til Oliefabriksvej 100. Resultaterne viser, at udkørselsforholdene er acceptable. Trafiksikkerhedsundersøgelsen er sendt til Tårnby Kommune til orientering. Forholdet vedr. vejadgang vil blive håndteret konkret i byggesagen. Indsigelserne fra Tårnby Kommune har ikke givet anledning til at foreslå ændringer til lokalplanen.

Københavns Museum, henvendelse nr.9, orienterer om at ejendommene på grunden er opført som gård omkring 1915 efter en tidligere gård nedbrændte. Der er i området fundet genstande fra stenalderen til vikingetiden. Museet beder om at blive orienteret i forbindelse med jordarbejde og bemærker, at hvis der bliver fundet arkæologiske levn, skal Københavns Museum kontaktes omgående.

*Forvaltningens bemærkninger:*

Forvaltningen har orienteret bygherre om Københavns Museums høringssvar. Der i lokalplanens redegørelse oplyst om museumsloven § 26 og 27, der kan medføre påbud om midlertidig standsning af jordarbejde i grunden.

HOFOR, henvendelse nr.11, bemærker at husspildevand skal afledes til Tårnby Forsyning efter nærmere aftale og regnvand skal håndteres lokalt ved nedsivning. Herudover bemærker indsiger, at ejendommene skal forsynes med vand fra Tårnby Forsyning og der kan derved ikke frit vælges tilslutning som det er formuleret i lokalplanforslaget.

*Forvaltningens bemærkninger:*

Forvaltningen har været i dialog med Tårnby Forsyning og etableret en aftale omkring håndtering af spildevand og forsyning af vand. Bygherre er orienteret herom.

**Øvrige høringssvar**

Amager Vest Lokaludvalg, henvendelse nr.3 har ingen bemærkninger til lokalplanforslaget.

Henvendelse nr.5, indsiger der er kolonihave-nabo til lokalplanområdet, klager over lokalplanens højder og mener ikke, at bygningshøjden bør overstige 4 meter. Herudover mener indsiger, at planløsningen vil bevirke støj og uro.

*Forvaltningens bemærkninger:*

Byggeriet er disponeret, så det er højest mod Oliefabriksvej og lavest mod kolonihaverne for, at tilpasse højderne og mindske skyggepåvirkningen i kolonihaveområdet. Bygningerne må opføres med en facade på maksimalt 3 meter før saddeltaget begynder. Dette vurderer forvaltningens bevirker, at byggeriet vil opleves mindre massivt og afpasset byggeriet i kolonihaverne. Oliefabriksvej 100 huser i dag et stilladsfirma, der anvender grunden til oplagring af stilladser der på- og aflæsses lastbiler. Lokalplanområdet vil blive omdannet til et grønt boligområde med ca. 20 boliger i forventet varierede størrelser og boligudbud. Det er forvaltningens vurdering, at den nye anvendelse ikke vil generere mere støj, men vil være forenelig med kolonihaverne.

*Kolonihave ikke nyttehave, Henvendelse nr. 7 og 1:*

Indsigerne præciserer, at HF Sydgrænsen og HF Søndervang, der grænser op til lokalplanområdets vestlige og nordlige side, er kolonihaveområder og ikke nyttehaveforeninger som det står skrevet i lokalplanforslaget.

*Forvaltningens bemærkninger:*

Forvaltningen har i lokalplanforslaget defineret kolonihaveområdet HF Sydgrænsen og HF Søndervang som nyttehaver, dette ønsker forvaltningen at ændre i den endelige lokalplan.

Henvendelse 8, indsiger glæder sig over, at det forfaldne erhvervsområde skal omdannes til boligområde, der vil fremstå noget pænere og mere harmonisk end området er i dag. Der nævnes at lastbiler der kører ud fra lokalplanområdet i dag, skaber farlige situationer for cyklisterne.

*Forvaltningens bemærkninger:*

Lokalplanforslaget foreslår en adgangsvvej til lokalplanområdets parkeringspladser, hvor der i dag er to adgangsvveje. Der vil i forbindelse med byggesagen blive set nærmere på trafiksikkerheden og oversigtsmulighederne for ud- og indkørselssituationer.

Henvendelse nr. 10, præciserer ligesom hørings svar nr.7 og 1 at HF Sydgrænsen er et kolonihaveområde. Indsiger skriver i sit hørings svar, at kolonihaveområdets karakter er, at der er mørkt i området om aftenen, hvorved foreningen har truffet valg om ingen højtsiddende

vinduer eller vejbelysning. Der henstilles i høringssvaret til, at der ikke placeres vinduer/altaner over 2 meters højde, der vender mod kolonihaveområderne. Herudover henstiller indsiger til, at der vælges en belysning der mindst muligt generer de omkringliggende kolonihaver. Her foreslås belysning i jordniveau, lysensor og hegn i skel for at undgå blændende/indtrængende lys i kolonihaveområdet. Indsiger er kritisk overfor ideen om at forbinde lokalplanområdet med kolonihaveforeningens vejsystem via stier, da der vil blive en større gennemstrømning ikke kun af beboere, men også fra de øvrige områder, der vil benytte stierne som genvej. Lågerne til HF Sydgrænsen står aflåst fra november til april for at undgå indbrud i området, så åbne forbindelser kan bevirke flere indbrud i kolonihaveområdet. Indsiger er desuden utilfreds med de viste tidspunkter for skyggediagrammer og mener ikke de illustrerer, at omfanget af skygger er beskedent, som det står skrevet i lokalplanen.

*Forvaltningens bemærkninger:*

København er i forandring, byen vokser og dens beboere bliver boende i byen længere. Derfor er der behov for flere boliger i hele byen også der hvor der ikke har været boliger før. Det er uundgåeligt, at sol/skygge- og udsigtsforholdene påvirkes, når der fortættes i København med boliger.

Lokalplanen planlægger for helårsbeboelse og derfor er der stillet krav til belysning af byrum, indgangspartier, portåbninger og passager, for at sikre trygge boligomgivelser i aftentimerne og vinterhalvåret. Lokalplanen stiller desuden krav til, at belysning ikke må være til ulempe for omgivelserne. Belysning vil være en del af myndighedsgodkendelserne, som foretages som en del af byggetilladelsen.

Lokalplanen muliggør, at stier kan forbinde lokalplanområdet og kolonihavernes stisystem, hvis det ønskes, der er derved ikke stillet krav om forbindelse i lokalplanen. Der er desuden ikke stillet krav til udformning eller højde på hegn/hæk mod kolonihaveområderne i lokalplanen.

Københavns Kommune har generelt valgt, at skyggediagrammer vises for jævndøgn og sommertilhverv henholdsvis kl. 09, 12, 16 og kl. 18 for sommertilhverv, og i tråd med praksis findes der i lokalplanen derfor ikke yderligere tidspunkter. Det vil hovedsageligt være om formiddagen, at byggeriet forårsager skyggevirkning i kolonihaverne. Forvaltningen ønsker at ændre lokalplanen, så der suppleres med skyggediagrammer for det eksisterende byggeri, derved er det nemmere at aflæse ændringerne med det nye byggeri. Skyggediagrammer for de eksisterende bygninger viser, at der ved jævndøgn også falder skygger på kolonihaverne om formiddagen. I bilag 7 fremgår supplerende skyggediagrammer af de eksisterende bygninger.

Bygherre:

Bygherre har på et møde samt skriftligt efter høringsperiodens udløb forelagt nogle mindre ændringsforslag. Ændringsforslagene er fremkommet på baggrund af deres videre bearbejdning af projektet og overvejelser om bæredygtighed herunder vedligehold og levetid for materialer. Disse er:

- Supplere materiale på tag med metal.
- Præcisering af, at krav om grønne tage gælder for mindre bebyggelser jf. § 6, stk. 6.

*Forvaltningens bemærkninger:*

Forvaltningen er enige i at tage udført i metal forventeligt vil have en længere levetid samt kræve mindre vedligehold og kan derved på sigt være et mere bæredygtigt materialevalg end træ på tag. Bestemmelsen om træ som materiale på tag foreslås suppleret med metal, dog ikke zink. To ud af lokalplanens i alt tre visualiseringerne af bygningerne ændres, så de fremgår med metal på tage.