



Bilag 3

28. maj 2009

Sagsnr.
2009-11265

Dokumentnr.
2009-56594

Sagsbehandler
Morten Wigh Felsen
Mads Laursen

Bemærkninger om indsigelser/henvendelser om planforslagene og miljøvurderingen for ”Krimsvvej”.

Der er inden for høringsperioden frem til den 30. september 2008 modtaget 110 henvendelser og efterfølgende for sent, 3 henvendelser.

Omkring halvdelen af henvendelserne er standardiserede enslydende henvendelser, der i deres indhold helt eller overvejende er hentet på nettet. De øvrige henvendelser er individuelt udformede indsigelser. Henvendelserne er opført på bilag 5 og 4 over henholdsvis afsendere og oversigt over emner i henvendelserne.

I den følgende gennemgang af indsigelserne og henvendelserne emnevis. Af hensyn til overskueligheden henvises der ikke til hver enkelt indsigelse i de tilfælde, hvor mange har haft tilsvarende eller næsten tilsvarende synspunkter. De der har gjort indsigelser mod de enkelte emner, fremgår som beskrevet ovenfor af bilag 4.

De henvendelser der omfatter baggrund og redegørelsesdelen er ikke taget med som indsigelser.

I nogle henvendelser gentages eller henvises til tidligere fremsendte indsigelser i forbindelse med høringen forud for udarbejdelse af forslag til lokalplan og tillæg til Kommuneplan 2005. Der henvises i disse tilfælde til den udarbejdede hvidbog, herunder bemærkningerne heri om trafikforhold. Der er ikke sket ændringer i vurderingen af disse forhold siden vedtagelsen af planforslagene blev vedtaget sendt i offentlig høring.

Nedenstående henvendelser og opfølgning fra grundejer på lokaludvalgets indsigelse har givet anledning til forslag om følgende ændringer i lokalplanens bestemmelser:

*§ 1: Bemærkning om 15 pct. terrænparkering fjernes. Afsnittet udgår idet det er i strid med den egentlige bestemmelse om terrænparkering.
§ 2, stk. 3: Stykket er udgået tidligere. De efterfølgende ”stykker” i bestemmelsen rykkes op.*

Center for Bydesign

Njalsgade 13, 2. + 3. sal
Postboks 447
1505 Kbh. V

Telefon
3366 1331

Telefax
3366 7020

E-mail
morfel@tmf.kk.dk

EAN nummer
5798009495044

www.kk.dk

§ 5, stk. 4 a suppleres med bestemmelse om placering af mindre tagmølle på højhusbebyggelse: "Placering og udformning af tagmølle skal ske under hensyntagen til bygningens arkitektoniske udtryk". (se bilag 6).

§ 5, stk. 4 b: Ændring højhusenes dimensioner pr. etage foreslås således, at "16x16 m" ændres til "17,5x17,5 m eller anden etageudformning"

§ 7, stk. 4 b om reduceret vandgennemstrømning som følge af bestemmelserne om regnvand udgår efter forslag fra Københavns E.

§ 8, stk. 3: Friarealkravet til skoleformål foreslås indføjet i bestemmelsen som ", 50 pct. af arealet til skoler".

§ 8, stk. 11, foreslås suppleret med følgende bestemmelse: "Ved virksomheder og institutioner kan dele af de ubebyggede arealer hegnes på baggrund af miljø-, sikkerheds- eller industrispionagemæssige årsager."

§ 10, stk. 3, følgende bestemmelse anbefales indsat som supplement: "Teknik- og Miljøudvalget kan godkende supplerende grundejerforeninger som underafdeling af grundejerforeningen".

Kommentaren til bestemmelsen suppleres med:

"Supplerende grundejerafdelinger til grundejerforeningen kan varetage fælles anlæg/opgaver, der kun omfatter interesser for/i et delområde eller de særlige fællesanlæg, se § 9."

Sidst i lokalplanen i afsnittet om "kommentarer af generel karakter" indføjes følgende: "g) Naboejendommene til Metroen er ved ekspropriation pålagt servitutter til sikring af Metroen."

Ændringer på tegninger af bebyggelsesplan m.fl.. En enetages bebyggelse på Amager Strandvej 160, der er vist i 2 etager ændres til "+3" på tegning nr. 5 og som bygning der forudsættes bevaret ændres derved til 4 etager som ønsket af grundejeren og som forudsat oprindeligt.

Henvendelser fra offentlige myndigheder eller offentligt ejede selskaber m.m.

Indledningsvis angives under det enkelte afsnit, hvor mange indsigelser/henvendelser der er om emnet. Der er særlig markering af emner i forhold til indsigelser mod miljøvurderingen.

Københavns Bymuseum (se 80) roser i brev af 29. september 2008 lokalplanforslaget for bl.a. at inddrage områdets industrihistorie i planen.

Bemærkninger

Ingen.

Københavns E (se 76) har i brev af 24. september 2008 oplyst, at ledningsanlæg/forsyningsledninger til henholdsvis varme og vand skal sikres mod overbygning.

Vedrørende afløb henvises til Spildevandsplan 2008 om regnvandsnedsivning på grunden, afledning eller genanvendelse til bl.a. toiletskyll. Endvidere henvises til spildevandsplanens kap. 3.4 om undtagelsesbestemmelser om tagvand, hvis det er uhensigtsmæssigt ved lokale forhold, der gør det uhensigtsmæssigt. Vedrørende lokalplanens § 7, stk. 4 b) om reduceret vandgennemstrømning som følge af bestemmelserne om regnvand, foreslås det at bestemmelsen udgår idet henvisning en til "Miljø i byggeri og anlæg" ikke anses for tilstrækkelig.

Københavns E henleder opmærksomheden på vilkår, hvis vejarealer eller andre anlæg ønskes overtaget af KE.

Bemærkninger

Københavns E's henvendelse har været forelagt Center for Park & Natur til udtalelse, der er enig med Københavns E i, at § 7, stk. 4 b, bør udgå. Med henvisning skal det foreslås, at § 7 stk. 4 b udgår.

Metroselskabet I/S (Se c) har sendt anmodning om, at der i lokalplanen henvises til selskabets ved ekspropriation pålagte servitutter på naboejendomme til sikring af Metroen.

Bemærkninger

Forvaltningen skal foreslå, at der sidst i lokalplanen i afsnittet om "kommentarer af generel karakter" indføres følgende: g) Naboejendommene til Metroen er ved ekspropriation pålagt servitutter til sikring af Metroen.

Amager Øst Lokaludvalg, se 82

Lokalrådet anbefaler i hørings svar af 26. september 2008:

- "at der udvikles en samlet overordnet plan for Østamager
- at der inden behandling af lokalplanen foretages en (uvildig) beregning af CO2-balancene for de 300 beboere som de ni højhuse ifølge forvaltningen giver plads til (over 6. etage), hvor det stationsnære argument holdes op mod energiforbruget ved at bygge og bebo et højhus med tilhørende 197 p-pladser - i lyset af politikernes forsøg på retfærdiggøre højhusplanerne ud fra et miljøargument der ikke kan dokumenteres.

- at kommunen i tilstrækkelig grad sikrer, at et kommende byggeri i praksis vil overholde lavenergiplanerne i planen.
- at lokalplanen indskærper en udførlig dokumentation for energikravene fra bygherrer og at det ligeledes præciseres, at hvis bygninger ikke overholder energikravene, skal dette være bragt i orden inden en frist, hvorefter bygninger kan nedtages, såfremt kravet ikke indfries.
- at der i lokalplanen stilles krav om, at området udvikles på en måde, så området åbnes op mod øst, så der kommer en spændende symbiose mellem Strandparken og Krimsvvejområdet.
- at grundejere og kommunen ser nærmere på forslag som lokaludvalget via inddragelse af en gruppe arkitektstuderende har fået udarbejdet ved en Workshop, inden der besluttes en lokalplan.
- at bebyggelsesprocenten holdes på 110, og af dette kommer til at gælde for alle matrikelnumre i området.
- at der udarbejdes en alternativ supplerende lokalplan for det tilfælde, at højhusudgaven ikke udføres frem for at det beskrives løst som en mulighed - og som meget gerne kan tage afsæt i ovenstående forslag fra workshoppen
- at der udarbejdes en overordnet trafikplan for Østamager/Amager, inden der vedtages nogen lokalplaner for Østamagerområdet, da flere mennesker, boliger, erhverv m.v. vil betyde mere transportbehov.
- at byggeri i sin helhed, som minimum overholder det nye bygningsreglement (BR 08) vedr. tilgængelighed, for handicappede m.m.

Bemærkninger

Besvarelse er indarbejdet i bemærkningerne neden for.

Note

Lokaludvalget ikke oprettet da denne sag startede og var ikke med fra sagens begyndelse, idet lokaludvalgets første ordinære møde fandt sted i januar 2008.

Henvendelser fra ejere, brugere og interessegrupper m.fl.

Helhedsplan for Østamager, se 82 og 108

Det fremføres, at der er behov for en samlet plan for Østamagers udvikling og ikke en drypvis udvikling.

Bemærkninger

En helhedsplan for Nordøstamager indgår i Kommuneplanstrategi 2007. I en kommende helhedsplan indgår også en trafikplan, en udviklingsstrategi og en vurdering af, hvorvidt den kreative zone i

kvarteret skal fastholdes. Projekter i Nordøstamager er behandlet i Forslag til Kommuneplan 2009. Helhedsplanen er således en af Økonomiforvaltningens arbejdsopgaver, der forventes at komme efter en endelig vedtagelse af Kommuneplan 2009.

Bebyggelsesplan

Bebyggelsesplanen bag de to bevaringsværdige bygninger, se 91.

Bebyggelsen, inklusive portoverbygningen skal vises.

På bebyggelsesplanen er en bygning vist i 2 etager, hvor den ønskes i 4 etager

Bemærkninger

Portoverbygningen er med i lokalplanforslaget på tegning nr. 5 m.fl. som aftalt med grundejerne.

Bygningen er vist i 2 etager. Det foreslås at bebyggelsesplanen ændres som ønsket for bygningen til 4 etager.

Boliger

Undgå tomme boliger, se 91

Den nuværende bestemmelse om et gennemsnit for boliger på 95m² og ingen under 75m² foreslås ændret til henholdsvis 75 m² og 65 m².

Bemærkninger

I den gældende Kommuneplan 2005 afsnit om boligpolitik er der ikke mulighed for fastlæggelse af små "normalboliger", idet der fortsat er en lejlighedssammensætning i kommune med omkring 50 pct. 2- eller 1-rumsboliger.

Billige boliger og ikke luksusboliger

Byen har aktuelt brug for billige boliger - ikke usælgelige luksusboliger når der er tusindvis af tomme boliger.

Bemærkninger

Planloven giver ikke mulighed for at skelne mellem ejerformer for boliger.

Boligpolitikken og kommuneplantillægget, se 91

I kommentaren til forslaget om kommunens boligpolitiske strategi er det foreslået at følgende udgår: "Dels som almene boliger, dels som billige udlejningsboliger i en begrænset periode (10 år), hvorefter de ved fraflytning kan sælges til markedspriser".

Bemærkninger

Det er en oplysning om kommunens boligpolitiske strategi.

Forvaltningen foreslår, at bestemmelsen opretholdes, idet det forudsættes, at bestemmelsen ajourføres med den endelige udformning af områdets "rammer" i Kommuneplan 2009.

Mere fleksibilitet i arealanvendelsen, se 89, 95 og 92,

Bl.a. ejere af ejendomme fastlagt med blandet anvendelse til erhverv/butik i stueplanet og boliger oven over foreslår en mere fleksibel anvendelsesbestemmelse, idet der ikke altid er et sammenfaldende tidspunkt for interesse for investeringer i sådanne forskellige anvendelsesbestemmelser i samme bygning.

I den forbindelse har ejeren af ejendommene Øresundsvej 152 og Amager Strandvej 100 anmodet om, at den generelle bestemmelse i lokalplanens § 3, stk. 1, om blandet boliger serviceerhverv træder i stedet for bestemmelsens stk. 2.

Det har vist sig problematisk med småbørnsfamilier i lejlighederne et stykke oppe i højhuse, hvorfor der foreslås at forskellige serviceerhverv eller ”ikke” familieegnede boliger kan placeres i højhusene over familieboliger i de nedre etager.

Bemærkninger

Med bestemmelserne i Kommuneplanen om at der ikke må indrettes erhverv over etager med boliger er det med lokalplanens bestemmelser kun en mulighed at indrette hotelvirksomhed som alternativ til boliger i den del af bebyggelsen der er beliggende med facade mod Amager Strandvej.

Døde erhvervsbygninger efter kl. 16, se 70

For meget erhvervsetageareal medfører ikke det ønskede byliv, jfr. Ørestaden.

Bemærkninger

Det ønskede byliv er bl.a. betinget af, hvor og hvilken type erhverv der placeres i området. Med områdets placering ved Amager Strand, tæt på Metroen med direkte adgang og kort afstand til lufthavnen og midtbyen bør erhverv der kan udnytte den transportmæssige og herlighedstunge beliggenhed vælge at placere sig i området samtidig med at være et tilskud til områdets og kvarterets byliv. Med områdets udgangspunkt i områdets erhvervsmæssige fortid og blanding af nyt og gammelt er der lagt op til at undgå, at hele området bliver med karakter af og udvidelse af ”soveby- områderne” i kvarteret. Erfaringsmæssigt er gamle industribygninger ofte egnede til indendørs sport i en overgangsperiode eller på lang sigt.

Institutioner

For stort krav om fællesareal

Det foreslås at kravet om, at der opføres eller indrettes mindst 1 pct. af etagearealet til boligbyggeri fælles areal er for stort og ændres til 0,1 pct.,

Bemærkninger

Bestemmelsen foreslås opretholdt, idet det er vigtigt at beboerne får fælles arealer af en brugbar størrelse svarende til ca. 1 m² pr. bolig.

Der er stor mangel på institutionspladser, se 5

Hvor skal alle de børn gå i vuggestue, børnehave og skole?

Bemærkninger

Skoledækningen til de kommende beboere er forudsat i de eksisterende skoler. Desuden findes der én privat skole i området. Lokalplanes bestemmelser muliggør, at der indrettes børneinstitutioner i området.

Supermarked/varehus

Nej tak til et supermarked på 1500 m², se 60, 66, 104 og 106

Et supermarked vil generere 400-600 biler på Amager Strandvej. Man finder, at der er tilfredsstillende dagligvareforsyning i kvarteret uden en ny dagligvarebutik.

Bemærkninger

Idet der er tale om et udpeget bydelscenter ved Øresundsvej i kommuneplanen til betjening af bl.a. det fremtidige lokalplanområde finder forvaltningen, at der er mulighed for en dagligvarebutik i området til fremtidig dækning af det lokale behov herfor.

Større ramme til butikksformål i den sydlige del af lokalplanområdet, se 91.

Den samlede ramme til butikksformål på den sydlige del, er sat til 1.000 m² og ønskes øget til 1.500 m².

Bemærkninger

Det er valgt, at butikker overvejende skal ligge i det udpegede lokalcenterområde, hvorfor bestemmelsen fastholdes uændret, jfr. lokalplanens § 3, stk. 6.

Bebyggelsesprocent, se 39, 47, 58, 75, 82, 91, 94, 100, 102, 103, 104, 106 og 107.

Der er forslag om en maksimal bebyggelsesprocent på 90 som i den hidtidige lokalplan eller 110 som i den hidtidige kommuneplan samt at bebyggelsesprocenten beregnes for den enkelte ejendom.

Der er endvidere forslag om, at den i lokalplanen foreslåede ordning kan gælde for hele kommunen.

Bemærkninger

Lokalplanområdet udgør et samlet område overvejende med fælles friarealer, hvorfor der er foreslået at hele området kan danne grundlag

for bebyggelserne der er fastlagt i lokalplanens byggefelter, men således, at der til den enkelte bygning er sikret et grundareal, friareal, opholdareal og parkeringsanlæg der svarer til det der ellers normalt skal opfyldes inden for den enkelte ejendoms matrikel.

Der er i Kommuneplanen og i forslag til Kommuneplan 2009 ikke lagt op til en sådan ordning uden for lokalplanområdet, som der er forudsat i det til lokalplanen tilhørende kommuneplantillæg ”Krimsvvej”.

Tæthed er et væsentligt bæredygtigt element i et stationsnært område, hvis planlægningen sker ud fra helhedssyn, hvor der er taget hensyn til, at tætheden ikke må få negative konsekvenser.

Ingen - eller færre højhuse, 96 indsigelser

Det fremføres, at højhusene på en unaturlig måde bryder synsindtrykket mod og fra Amager Strandpark.

Alle de skitserede højhuse udgør en helhed, hvor der rejses tvivl om helhedsindtrykket såfremt alle de høje huse ikke opføres, ligesom der er forslag om kun at tillade færre eller maksimalt 5 højhuse i området.

Den del af bebyggelsen der ligger op over 6 etager, repræsenterer forholdsvis få boliger, hvorfor de overliggende etager i højhusene foreslås udeladt eller, at bebyggelsesplanen erstattet af en ny.

Endvidere nævnes skyggegener og vindforhold for strandgæster og de omboende.

Der efterlyses krav om maksimale vindhastigheder og nye ekspertudtalelser om vindforholdene, idet bl.a. det oprindelige vindnotat er udarbejdet på baggrund af bebyggelsesplanen for den sydlige del af Krimsvvej-området.

I brev nr. 86 er der som indsigelse mod **miljøvurderingen** bl.a. fremført, at Indre Bys tårne og spir skal fortsat være pejlemærker i København, uden at de påtænkte højhuse skal spolere byens ”skyline”.

Bemærkninger

Bebyggelsesplanen er valgt med placering af højhusene, således at helhedsindtrykket er uafhængigt af om alle eller kun nogle få opføres.

Vedrørende højhusenes indvirkning på byen skyline vil høje huse her og andre bebyggelser, f.eks. på ”Carlsberg-området” og overvejelse om udvikling af arealerne umiddelbart syd for kommunegrænsen ud til Amager Strandvej i Tårnby, have indvirkning på en del byens skyline. Placering af høje huse kan kun ske efter en konkret vurdering af indvirkningen på Københavns byprofil.

Højhusene er valgt med korte facadelængder og med krav om en udformning af facaderne samt kravet om træplantninger der fjerner eller reducere eventuelle vindgener.

Det udarbejdede vindnotat for bebyggelsen er uafhængigt af om der er tale om et større område.

Skyggegenerne der omtales, er i Amager Strandpark ikke så omfattende som dem der er peget på fra andre byer med større og bredere højhuse op til strandarealer, dels fordi Amager Strandpark er et noget større og bredere område i forhold til de viste højhuse.

Endvidere er det valgt at kræve, at højhusene er smalle, hvorved skyggerne ”skygger” i forholdsvis kort tid.

Vedrørende forslaget om, at der stilles krav til maksimale vindhastigheder ved højhuse er det ikke praktisk muligt at skelne mellem mulighederne for udeophold med og uden en sådan bestemmelse. Der er derfor lagt op til en konkret vurdering af udearealerne ved det enkelte højhus både med hensyn til fodgængerfærdsel året rundt og dage til ophold.

Ændring af højhuse/bebyggelsesplan i øvrigt, se 10, 46, 70, 85, 86, og 92.

Etageudformningen over den 6. etage i højhuse, se 91

Højhusenes etageareal pr etage er begrænset til 16x16 m ønskes ændret til 17,5x17,5 m, for at give mulighed for 3 fornuftige lejligheder pr. etage.

Bemærkninger

Den foreslåede ændring er en mindre ændring der kan anbefales sammen med en mulig anden etageudformning, der giver den samme eller mindre skyggevirkning på omgivelserne.

Ændring foreslås således at ”16x16 m” ændres til ”17,5x17,5 m eller anden etageudformning” ændres i bestemmelsen § 5, stk. 4.

Tæt-lav bebyggelse, se 97

Tætheden kan holdes med tæt-lav bebyggelse med samme tæthed på 130 i bebyggelsesprocent evt. efter ny arkitektkonkurrence uden betingelse om højhuse.

Bemærkninger

Tætheden kan opnås med tæt-lav bebyggelse, men den nuværende bebyggelsesplan med fordeling af forskellige bebyggelsestyper vil supplere udbuddet af bolig- og erhvervsarealer i forhold til det omliggende kvarter.

Den nuværende bebyggelsesplan er baseret på vinderen af en arkitektkonkurrence for områdets sydlige arealer.

Rækkehusbebyggelsens og stokhusbebyggelsernes omfang, se 91

Bestemmelserne i § 5, stk. 5 og 6, med bestemmelser for rækkehusbebyggelsens og stokhusbebyggelsernes omfang, idet man ikke finder at begrænsningerne giver nogle gode løsninger.

Bemærkninger

En fuldstændig fri udformning af disse typer bebyggelser kan ikke anbefales i et område som der her er tale om.

Stil krav til kvaliteten arkitekturen, se 85

Bemærkninger

Der er stillet krav til arkitekturen i lokalplanforslagets § 6.

Altaner erstattes af andre former for friområder i de øverste dele af højhuse, se 89

På baggrund af konstant blæst et stykke oppe ved højhusene foreslås det, at der i stedet for altaner indrettes andre former for friområder.

Bemærkninger

Altaner er en del af bygningernes arkitektur, der er tænkt primært til ophold og desuden til et område, der kan opsamle solvarme for at mindske temperaturforskellen en tid inde og ude samt længere tid med behagelig temperatur til ophold. Foruden dette er der mulighed for tørring af vasketøj når vejrliget er til det så tørretumbleren kan holde fri. Herudover skal altanerne sammen med de korte facader medvirke til mindskning/bremsning/ændring af eventuel vindturbulens (såkaldt "downwash-effekt") på "glatte" facader af høje huse.

Højhuset på ejendommen Amager Strandvej 100 ønskes hele "tårnet" 14 etager højt, se 10 og 92

Tegnestuen Wilhelm Lauritzen har for ejendommen ejer skitseret en bebyggelse, som i lokalplanforslaget er ændret i toppen af arkitektoniske grunde. Grundejeren finder det uhensigtsmæssigt at fjerne 2½ etage af det mest attraktive areal, således at bebyggelsen opretholdes i 14 fulde etager.

Bemærkninger

Med den valgte udformning af bebyggelsen er det i lokalplanforslaget valgt at bestemme en mere slank udformning af bygningens top af hensyn til arkitekturen. Dette er sket uanset den mindre nytteværdi af den øverste del af bebyggelsen.

Bebyggelsesplanens bebyggelse i 3-7 etager Amager Strandvej 160 kræves ændret, se 103

Bebyggelsesplanens bebyggelse i 3-7 etager kræves ændret til højst 1 etage for at opretholde havudsigt fra bl.a. villagrunde.

Bemærkninger

Udsigt hen over andres ejendomme kan ikke automatisk sikres opretholdt, såfremt det er muligt at opføre etagehusbebyggelse efter rammerne i Kommuneplanen. I det konkrete tilfælde, er det helhedsindtrykket af byrummet mod Amager Strandvej der er ønsket styrket mest muligt med de fastlagte byggefeltet.

Ændring af adgangskrav ved randbebyggelse, se 91.

Bestemmelsen om adgang i begge facader for randbebyggelse ved veje ønskes ændret til, at der så vidt muligt indrettes adgang til begge facader.

Bemærkninger

Der er ingen særlig begrundelse for, at dette krav ændres, der er med for at skabe et åbent facadeforløb med døre mod gade og adgang til opholds- og legearealer uden passage af eller på færdselsarealer.

Indsyn i villahaver fra højhuse (se 78 m.fl.)

Indsyn i villahaver fra højhuse føles som en væsentlig gene.

Bemærkninger

Indbliksgener som følge af den fastlagte bebyggelsesplan er søgt begrænset mest muligt med den valgte bebyggelsesstruktur og allébevoksning i den sydlige del af lokalplanområdet.

Trafik. Bil-, metro- og cykeltrafik, 84 indsigelser/henvendelser

Overordnet trafikplan for Østamager /Amager

Bemærkninger

Der henvises til forslag til Kommuneplan 2009.

Øget biltrafik

Det anføres, at højhuse og varehuse medfører øget trafik. Der stilles spørgsmål ved om det er realistisk at tro, at beboere og varehuses kunder ikke benytter biler frem for Metroen.

Bemærkninger

Højhusene ligger i område med maksimal bebyggelsesprocent på 130, hvilket ikke er unormalt for stationsnære områder i et ældre byområde. Dermed er det ikke højhusene i sig selv der medfører en øget trafik.

Vedrørende trafik fra kunder i varehuse ved Øresundsvej finder forvaltningen ikke, at der vil være en unormal stor biltrafik, idet der er tale om et lokalcenter, der er beliggende naturligt i sit opland op til en metrostation og en kommende hovedcykelstiforbindelse.

Cykelforbindelse på den østlige side af Metroen (se 73, 74, for sent modtaget ad b) m.fl.)

I henvendelserne om cykelforbindelse på den østlige side af Metroen gøres der indsigelse mod at vejarealet Krimsvej kan ophæves, idet det finde ønskelig og hensigtsmæssigt med en cykelstiforbindelse mod syd på den bl.a. i stedet for på vestsiden af Metroen.

Cykelforbindelsen skal have en bredde der kan benyttes af redningskøretøjer hvis uheld sker for Metroen. Det er i strid med

kommunens hensigtserklæring om at få flere til at benytte cyklen, hvis Krimsvvej lukkes for kun at få plads til flere parkeringspladser.

Bemærkninger

Lokalplanområdet anlægges så der fortsat er mulighed for passage for cyklister, jfr. hovedideen for området om, at man færdes gennem området uden hegn m.v. i ejendomsskel. Der vil fortsat være mulighed for redningskøretøjers adgang til eventuelle ulykkessteder på Metroarealet via de kommende parkeringsarealer langs Metroen.

Vejanlæg og stianlæg, se 71, 72, 73, 74, 75, 86, 91, 97 og b.

Inddragelse af den nordlige parallelvej til grundareal, se 108

Der rejses tvivl om det er rimeligt at afhænde den nordlige del af parallelvejen ved Amager Strandvej, der benyttes til parkering og når der henses til behovet for udbygning af vejnettet de kommende år.

Bemærkninger

Der forventes ikke behov for udbygning af vejnettet ved lokalplanområdet.

Parkering til strandparkens gæster på arealet er ikke i overensstemmelse med intentionerne om promenade og byrumsmæssig sammenhæng med publikumsorienteret virksomhed for hele facaden mod Amager Strand.

Parkering til strandparken reguleres ikke med bestemmelser for lokalplanområdet.

Trafikbetjeningen foreslås at blive nord-syd fra Øresundsvej, se 89

I stedet for at trafikbetjening fra de planlagte tværveje sker fra Amager Strandvej foreslås det, at trafikafviklingen foregår via Krimsvvej til Øresundsvej.

Bemærkninger

En ændret trafikafvikling som foreslået vil efter forvaltningens opfattelse medføre en uheldig trafikal situation ved stationsforpladsen med blanding fodgængere, cyklister, svingende lastbiler, personbiler m.m.

Rundkørsel ved Øresundsvej / Amager Strandvej m.m. se 89 og 104

Det foreslås, at der udføres trafikdæmpende tiltag på hele Amager Strandvej, herunder rundkørsler.

Bemærkninger

I den gældende lokalplan nr. 346 er der bestemmelse i § 4, stk. 2, om at der *kan* etableres en rundkørsel ved Amager Strandvej, men der er valgt/besluttet i stedet at indrette en lyskurv. Øvrige forslag ligger uden for lokalplanområdet og kommenteres ikke, men forslaget er givet videre til Center for Trafik.

Nedgravning og overdækning af Amager Strandvej, se 106

Bemærkninger

Denne del af Amager Strandvej ligger uden for lokalplanområdet, hvorfor forslaget ikke kommenteres.

Den interne vej langs områdets sydgrænse

Vejen langs områdets sydgrænse vil medføre urimelige støjforhold i forhold til villaområdet. Der stilles krav, om at det hidtidige beplantede 20 m brede afstandsbælte mellem industriområdet og boligområdet opretholdes.

Bemærkninger

Afstandsbæltet er etableret i forbindelse med lokalplanområdets tidligere status som industriområde. Som det ses af tegning nr. 7 i lokalplanforslaget er der forholdsvis få værdifulde træer og karaktergivende bevoksninger. Med områdets ændrede status er der ikke behov for et sådant afstandsbælte på ”anden mands grund”. Afstandsbæltet ændres kun såfremt der bliver behov herfor i forbindelse med gennemførelse af den i lokalplanen fastlagte bebyggelsesplan.

Parkering, se 42, 58, 61,62, 71, 81, 86, 91, 93 og 107

Det fremføres at der kun etableres parkering til 1/3 af det estimerede parkeringsbehov og at der vil blive parkering over alt ved mange bilejere i området og gæster i strandområdet.

Bemærkninger

Parkeringsarealerne i lokalplanområdet er fastlagt alene til lokalplanområdets beboere og brugere. Størrelsen af parkeringsarealerne er foruden kravet om parkeringsarealer også af kravene til indretning af friarealer, opholdsarealer samt færdselsarealer.

Større parkeringskrav, se 71

Det er i en henvendelse et krav med flere nedgravede parkeringspladser. Parkeringskravet forslås ændret til 1,5 plads pr. husstand og 1 plads pr 20 m² erhverv.

Bemærkninger

Det nuværende parkeringskrav er sat til 1 plads pr.100 m² nyt etageareal i overensstemmelse med retningslinierne i Kommuneplanen og forslag til Kommuneplan 2009. Med områdets stationsnære beliggenhed kan det ikke anbefales med et yderligere krav om parkeringspladser.

Parkeringskældre med betaling, se 71

Beboere og strandgæster skal kunne parkere overvejende i underjordiske anlæg mod betaling

Bemærkninger

Lokalplanens krav om parkering er kun til dækning af behov inden for lokalplanområdet. De økonomiske forhold til opfyldelse af parkeringen er ikke reguleret i lokalplanen.

Parkeringskrav omtalt i lokalplaneforslagets § 1, se 91

Formålet om fortrinsvis at placere ”1/3 af parkeringen etableres i underjordiske anlæg” foreslås ”underjordiske anlæg” erstattet af ”konstruktion” for at give mere fleksibilitet.

Bemærkninger

Ved vedtagelsen af lokalplanforslaget blev det politisk bestemt, at parkeringen ikke kunne indrettes i stueplan i bebyggelsen.

Bemærkning om 15 pct. terrænparkering i § 1, se 91.

Det foreslås at afsnittet fjernes.

Bemærkninger

Afsnittet bør udgå som foreslået, idet det er i strid med den egentlige bestemmelse om terrænparkering.

Terræn

For meget parkering på terræn, se 89

For at sikre plads til mere friareal finder man det hensigtsmæssigt at sikre, at der ved nybyggeri kan ske parkering i underetager, ligesom der skal sikres plads til parkering i konstruktion således, at der bliver mindre end 2/3 af parkeringen på terræn

Bemærkninger

Ved vedtagelsen af lokalplanforslaget blev det politisk besluttet at fjerne mulighederne for parkering i stueetagen i såvel ny som bevaret bebyggelse.

Bestemmelserne om friarealprocent skal altid tilgodeses ved en konkret vurdering af projekter til indretning af de ubebyggede arealer. Dette går forud for placering af parkering på terræn.

Parkering til skoleformål, se 81

Det foreslås, at der ikke stilles krav om parkering til skolen Amager Strandvej 124A, idet man finder, at der tilfredsstillende med parkeringsmulighed på det private vejareal på ejendommen.

Bemærkninger

Det private vejareal parallelt med Amager Strandvej skal på sigt være et opholdsareal udformet som en fælles promenade, § 8, stk. 1.

Parkeringskravet til nyt etageareal opretholdes. Den konkrete løsning på fremtidig parkering afklares i byggesagen.

Kravet til Cykelparkering, se 91.

Kravet om 2,5 cykelparkeringspladser pr. 100 m² foreslås ændret til 2 pladser, idet der er erfaring for at der kun er behov svarende hertil.

Bemærkninger.

Med områdets beliggenhed op til hovedcykelstiforbindelse skønnes der fremtidigt at være behov for 2,5 plads pr. 100 m².

Friareal til skoleformål, se 81

Der er forslag om at friarealkravet til skoleformål er 50 pct. af etagearealet ligesom for de omkringliggende boliger.

Bemærkning

Det er normalt og i overensstemmelse med kommuneplanrammerne, at friarealkravet til skoleformål er det samme som til boliger, det skal derfor foreslås, at det i § 8, stk. 3f, indføres ”, 50 pct. af arealet til skoler”.

Hævning af terræn roses, se 106

Hævning af terræn med 0,5 m roses, men der foreslås evt. et dige på den modstående side af Amager Strandvej eller vejen overdækket inde i diget.

Bemærkninger

Forslagene til en digeløsning der ligger uden for lokalplanområdet og kommenteres ikke.

Hævning af terrænet bør udgå, se 91

Man finder, at det kan skabe forvirring om, hvem der har ansvaret for en hævnning af terrænet og problemer ved bevaring af eksisterende bebyggelse.

Bemærkninger

Anlæg af de ubebyggede arealer, herunder hævnning af terræn i forhold til eksisterende bebyggelse og op til områdegrensen mod villaområdet sker i konkrete projekter om anlæg af de enkelte ejendommers ubebyggede arealer. Grundejerforeningen overtager først herefter vedligeholdelsen m.v. af de arealer der omfatter ejendomme med medlemskab af grundejerforeningen.

Overgang mellem hævet areal og villaområdet, se 71

I en henvendelse foreslås det, at arealet udføres med en svag stigning i forhold til villaområdet ved lokalplanområdets sydlige grænse

Bemærkninger

Med bestemmelsen om hævnning af terræn ned en halv meter er dette sket for at fremtidssikre mod gener ved eventuel øget grundvandsstand og øget nedbør.

En skrånende overgang til villaområdet som foreslået skønnes at øge sandsynligheden for oversvømmelse i villaområdet ved heftige regnskyl. En skånende overgang af terræn kan derfor ikke anbefales, jfr. henvendelserne om afløbsforhold/oversvømmelser af kældre i villaområdet under de nuværende forhold.

Hvad når vandstanden stiger? se 101

Hvad når vandstanden stiger? Byggeriet skal stå i flere generationer.

Bemærkninger

Der skønnes at være taget højde herfor med bestemmelsen om terrænhævning med en halv meter

Hegning om eksisterende erhverv, se 83 og 81

Ejeren af ejendommen Amager Strandvej 108 har af hensyn til sin nuværende lejer behov for hegning af ejendommen.

Arkitekterne Køge har for Filipsskolen Amager Strandvej 124A fremført at den nuværende friarealprocent på 37 fungerer rimeligt og at der tilstrækkeligt ned en friarealprocent på 50 svarende til den friarealprocent der er hvor de fleste elever bor. Man finder, at det vil være uhensigtsmæssigt, hvis friarealerne ikke er afskærmet i en eller anden form mindst i skoletiden.

Bemærkninger

Lokalplanens bestemmelser ændrer ikke ved eksisterende lovlige forhold. Ved ændring af bebyggelsesforholdene skal lokalplanens bestemmelser opfyldes. Med henvisning til hensynet til fleksibiliteten ved virksomheders udearealer og ønsker om matrikulære ændringer samt til eksisterende virksomheders produktionshemmeligheder m.m. foreslås bestemmelsen i lokalplanens § 8, stk. 11, suppleret med følgende bestemmelse: Ved virksomheder og institutioner kan dele af de ubebyggede arealer hegnes på baggrund af miljø-, sikkerheds- eller industrispionagemæssige årsager.”

Opretholdelse af beplantningsbæltet langs områdets sydlige grænse mod villaområdet, se 71

Beplantningsbæltet kræves reetableret i mindst 5 m bredde. Man finder ikke sammenhæng mellem bebyggelsesplanen tegning nr. 4 og oversigten over bevaringsværdige træer på tegning nr. 7.

Bemærkninger

Bevaringsbestemmelsen om træer er indarbejdet for at muliggøre bevaring af disse træer i forhold til den endelige bebyggelsesplan for ejendommene og vej anlæg. Fjernelse af træer kræver dispensation på visse betingelser. Oftest tilbyder bygherren at plante et passende træ til erstatning for det fjernede træ m.v..

Bevaringsværdige træer, se 91

Der ønskes følgende tilføjelse til § 8, stk. 6: Træer og beplantning på områdets øst-vestgående veje kræver ikke nærmere godkendelse for fældning.

Bemærkninger

De bevaringsværdige træer skal bevares indtil det indgår i et projekt for fornyelsen i området, hvad enten det drejer sig om gennemførelse af vejanlæg eller bebyggelsesplaner.

Bæredygtighed, se 60, 66, 77, 82, 90, 92, 106 og 108

Afkølende vind, se 98

Temperaturen er lavere højere oppe, hvorfor kolde vinde vil afkøle højhusenes facade og dermed give forøget energiforbrug i forhold til etager uden den samme vindbelastning.

Bemærkninger

En vindpåvirkning af et højhus giver en afkølende virkning, hvis der ikke er taget højde herfor i byggeriet. På den anden side åbnes der også mulighed for forskellige udnyttelser af vindpåvirkningen til bæredygtige forhold. Grundejerne af Amager Strandvej 110 har i den forbindelse oplyst at der arbejdes med et højhus der har overskud af energi, jfr. bilag 6.

Bæredygtigt og miljørigtigt, se 82

Med et område med overvejende private grundejere finder man ikke, at der er de tilstrækkelige krav til at sikre at området bliver bæredygtigt og miljørigtigt.

Bemærkninger

Det er teknisk muligt at bygge huse med sunde byggematerialer, huse der ikke bruger energi, men producerer den. Det er aktuelt i Krimsvej-området at bruge de tiltag der er omkring sådan ny byggeviden.

Nedtagning af bebyggelse, hvis energikrav ikke opfyldes, se 82

Bemærkninger

Ny bebyggelse skal overholde de krav der stilles i byggetilladelserne. Opfyldelse af krav i byggetilladelser, bliver behandlet i overensstemmelse med lovgivningen

Miljøgener, se 86, 91, 104 og 108

Vej- og banestøj, se 91

Bestemmelsen i § 7, stk. 2, om ”at beboere og brugere i fornødent omfang ”skærmes mod støj og anden forurening fra vej og Metro”. Man finder at det er ”Metroens” ansvar at skærme af mod bebyggelsen.

Bemærkning

Der er udført afskærmning mod Metroen. Men, hvis det viser sig ved fremtidige målinger, at kravet ikke kan overholdes, skal bestemmelsen om bebyggelsens indendørs støjniveau overholdes. Umiddelbart forventes der ikke miljøgener mod Metroen.

Miljøstationer, se 91

Miljøstationer bør kun berøre beboelse, og ikke erhverv, jfr. § 7, stk. 2. Endvidere bør miljøstationer indrettes kvartervis og ikke for hele området.

Bemærkninger

Fordelingen af udgifter og antal af miljøstationer må bestemmes via grundejvedtægten ved fremtidige ændringer.

Miljøgener/luftforurening fra Amagerværkets skorstene

Såfremt det ved nærmere undersøgelser viser sig, at der ved boliger i højhuse er miljøgener/luftforurening fra Amagerværkets skorstene, vil højhusene kunne indrettes til kontorvirksomhed.

Bemærkninger

Miljøgener skal undersøges i den konkrete situation inden der opføres højhuse i området.

Der er ikke bestemmelser i lokalplanen om, at højhuse i givet fald kan indrettes til kontorvirksomhed. For bebyggelsen mod Amager Strandvej kan der indrettes hotelvirksomhed også i de øvrige etager.

Risikoanalyse i forhold til eksplosionsrisiko fra Prøvestenen, se 104

Risikoanalyse i forhold til eksplosionsrisiko fra Prøvestenen med henvisning til en ulykke i England med eksplosion af et benzinlager.

Bemærkninger

Lokalplanområdet ligger uden for den nuværende risikozone fra virksomhed på Prøvestenen, jfr. den af Cowi udarbejdede risikoanalyse af januar 2009. Sikkerhedsafstanden er angivet på nedenstående illustration.



Byliv, se 47

Det er ualmindeligt snæversynet, hvis man tror at 9-10 højhuse vil skabe byliv på et så lille område

Bemærkninger

Det er gennem de enkelte projekter i den samlede bebyggelsesplan, og det samlede fælles friareal, der forventes et fremtidigt godt byliv i området.

Vinduer

Lokalplanforslagets § 6, stk. 7 m.fl., bl.a. om ingen tilklæbning af vinduer, se 78, 86, 91 og 92

Ved opførelse af en dagligvarebutik finder Lidl Danmark K/S det for uhensigtsmæssigt ikke at tillade vinduesfolie, idet vinduesfolie har en betydelig energisparende funktion og indgår dermed til at sikre en bæredygtig byudvikling.

Bemærkninger

Det er valgt at vægte arkitekturen højere end muligheden for tilklæbning af butiksvinduerne i lokalplanområdet.

Grundejerforening, se 79

En kreds af grundejere og ejendomsudviklere har fremsendt indsigelse vedrørende dannelse af grundejerforeningen og den forpligtelser begrundet i vilkårenes risiko for hæmning af udviklingen i henhold til lokalplanens intentioner. Der henvises i den forbindelse til et tilsvarende forløb for tillæg 3 til lokalplan nr. 310 "Teglværkshavnen".

Ifølge § 10, stk. 8 fremgår det, at grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen uden der dog er retningslinier herfor. Det er grundejernes vurdering at det vil være væsentligt mere overkommeligt at opnå indbydes enighed, såfremt ved opdeling i de 6 delområder (kvarterer) med hver sin grundejerforening. Lokalplanens §§ 4, 5, 8, 9 og 10 udformes så grundejerne har mulighed for:
at etablere 6 grundejerforeninger,
at veje bliver private fællesveje,
at de er den enkelte grundejer, der foretager etablering af samtlige anlæg på eget grundareal og
at der ved opfyldelse af § 10 ses på de enkelte delarealer.

Bemærkninger

Lokalplanens bebyggelsesplan er udformet uden, at alle bebyggelser hver for sig kan overholde de forskellige krav til opførelse af bebyggelse på et sammenhængende grundareal. Det er derfor muliggjort, at flere ejendomme placeret inden for lokalplanområdet under et og uden direkte fysisk sammenhæng kan opfylde kravene samtidig med, at man indgår i fællesanlæg med veje/stier, friarealer, parkering, miljøforhold m.v. Det er forvaltningens skøn, at dette kun kan virke for et større område svarende til hele lokalplanområdet med tilhørende grundejerforening. Det er endvidere forvaltningens skøn, at en del opgaver med tiden kan overdrages til undergrundejerforeninger. Det vil i den forbindelse være et vigtigt redskab/forudsætning for undergrundejerforeningerne, at de "guidelines" - i revideret udgave - der blev udarbejdet af grundejergruppen i forbindelse med forberedelsen af områdets fælles friareal uden hegning med bebyggelsesplan bliver tilpasset lokalplanen. Idet der samtidig med lokalplanens endelige vedtagelse forligger et endeligt sæt grundejerforeningsvedtægter kan følgende bestemmelse anbefales indsat som lokalplanens § 10, stk. 3,

"Der skal oprettes grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere inden for området". Teknik- og Miljøudvalget kan godkende supplerende grundejerforeninger som underafdeling af grundejerforeningen.

Kommentaren til bestemmelsen suppleres med:

Supplerende grundejerafdelinger til grundejerforeningen kan varetage fælles anlæg/opgaver, der kun omfatter interesser for/i et delområde eller de særlige fællesanlæg, se § 9.

Tilgængelighed

Det anbefales, at byggeri som minimum overholder tilgængelighedsbestemmelserne i bygningsreglementet

Bemærkninger

Det er et normalt krav i byggesager for ny bebyggelse

Indflydelse, 96 indsigelser/henvendelser

Medborgerindflydelse og nærdemokrati

Medborgerindflydelse og nærdemokrati efterlyses.

Bemærkninger

Planlovens bestemmelser om høring af offentligheden m.v. er opfyldt.

Udemokratisk proces i strid med planloven, se 108

Det fremføres, at kommunen gør alt for ikke at komme i dialog med og inddrage borgerne.

Bemærkninger

Naturklagenævnet har i sin afgørelse givet kommunen medhold i sagen.

Andet

Øget belastning af kloaknettet, se 102

Det vil forringe forholdene yderligere med en øget belastning af kloaknettet

Bemærkninger

Der forventes ikke forringede afløbsforhold i området.

Kontrol

Højhuse placeres på Refshaleøen, Prøvestenen m.fl.

Af hensyn til områdets placering ved Amager Strand får flere til at foreslå, at højhuse placeres andre steder end i lokalplanområdet. Det forespørges hvilke andre strandnære byområder, der er inspiration til bebyggelsesplanen (110).

Bemærkninger

Der er ikke taget inspiration i andre områder, idet bebyggelsesplanen er udarbejdet på baggrund af resultatet af en arkitektkonkurrence. Der tages ikke stilling til forslag om placering af højhuse uden for lokalplanområdet.

Arkitektkonkurrence

En arkitektkonkurrence foreslås i e-mail af 1. oktober 2008 i for sent modtaget henvendelse a).

Bemærkninger

Den nuværende bebyggelsesplan er blevet til på baggrund af en konkurrence om den sydlige del af området. Vinderprojektet er viderebearbejdet til at omfatte hele området.

Tilgængelighed, se 82

Det anbefales at byggeri i sin helhed overholder det nye bygningsreglement vedrørende tilgængelighed for handicappede.

Bemærkninger

I lokalplanens § 8, stk. 10, er der kun bestemmelser for færdsel på arealerne idet lokalplanen i henhold til planloven ikke kan regulere bebyggelsens indretning. Adgangsforholdene for handicappede inde i bygninger reguleres i Bygningsreglementet.

Italiensvej åbnes, se 71.

Det kræves at Italiensvej åbnes for tværgående kørsel med mindre køretøjer for at mindske trafikken på Amager Strandvej.

Bemærkninger

Italiensvej ligger uden for lokalplanområdet. Eventuel ændring af trafik anlægget afhænger af en konkret vurdering på et senere tidspunkt.