

08.10.2020

Ved Amagerbanen Nord – Offentlig høring

HØRINGSFRIST: 23. oktober 2020

HØRINGSSVAR TIL KØBENHAVNS KOMMUNE VEDR. LOKALPLAN ”VED AMAGERBANEN NORD”.

Nedenstående høringssvar til lokalplanen ”Ved Amagerbanen Nord” er samlet af Mikkel Nordberg (HNAP) samt Lars Gjøg Petersen (Mølbak) på vegne af den samlede grundejergruppe indenfor lokalplanområdet.

Vi forstår at mange af lokalplanens bestemmelser skal opfyldes for hver matrikel, men at der er mulighed for at flere matrikler kan opfylde forpligtigelser og opnå rettigheder, ved at disse beregnes sammen. Dette kræver dog ifølge det udsendte lokalplansforslag dispensation fra Teknik- og Miljøudvalget.

Denne proces virker langsommelig, unødigt tidskrævende og savner i øvrigt objektive kriterier, der skal lægges til grund for vurderingen af, om der kan meddeles dispensation.

Lokalplanen bør automatisk give mulighed for at rettigheder og forpligtigelse kan beregnes for flere matrikler sammen. Disse forhold vil kunne reguleres ved at der tinglyses servitutter, der jo som bekendt skal påtegnes af Københavns Kommune i henhold til planlovens § 42. Kommunen har derigennem en myndighedsvurdering af spørgsmålet.

Nærværende indsigelser følger rækkefølge-bestemmelserne i lokalplansforslaget:

§ 3, stk. 1 - Anvendelse

Det er et ønske fra grundejergruppens side at der tilføjes mulighed for erhvervsboliger under §3. stk 1. Hvis TMF mener at der under anvendelsesbeskrivelsen er mulighed for erhvervsboliger ønskes der en svarskrivelse af eventuelle krav til opfyldes af kriterier for at en erhvervsbolig kan beregnes som erhverv.

§ 3, stk. 2 – Boligandel:

Grundejerne ønsker at beregningen af boligandelen, herunder kollegie- og ungdomsboligandelen kan beregnes for flere matrikler sammen uden en dispensationsbehandling af Teknik- og Miljøudvalget, men blot ved tinglysning af en servitut.

§ 3, stk. 3 – Almene Boliger:

Grundejerne ønsker som nævnt ovenfor, at der er en automatisk ret til at flere matrikler kan beregnes sammen for så vidt, angår beregningen af andelen af almene boliger. Dette kan reguleres ved tinglysning af en servitut på de berørte matrikler.

§ 3, stk. 4 – Boligstørrelser:

Grundejerne ønsker at krav om overholdelse af boligstørrelser ikke skal opfyldes for hver matrikel for sig, men kan beregnes for flere matrikler sammen, ved tinglysning af servitut.

§ 3, stk. 9 – Serviceerhverv

Under eksempler på erhverv i stueetage (1 etage) mod Prags Boulevard og Amager Strandvej ønskes nævnt (som i redegørelsen) at: ”Der må opføres eller indrettes bebyggelse til skoler eller andre uddannelsesformål”.

§ 4, stk. 3 – Intern vejstruktur

Der anlægges ikke vendepladser i vejtracé langs Prags Boulevard mod Amager Strandvej og mod Yderlandsvej. Dette ønskes anført under §4, stk 3.

§ 5. Stk.1 - Bilparkering:

Bilparkering for erhverv er i lokalplansforslag 1:214 m². Den samlede grundejersgruppe ønsker en lavere p. dækning til erhverv på 1:286. jfr. mulighed for konkret vurdering i KP19. Fordi der i området ikke planlægges med medarbejdertunge eller besøgstunge virksomheder fra grundejernes side. Den primære erhvervsdel i lokalplanen udgøres af den planlagte børneinst. samt evt. butikker og undervisning.

Grundejersgruppen vil støtte en lavere p. dækning til boliger end 1:250m² hvis denne bliver muliggjort. Eksempelvis 1:350. Grundejersgruppen ønsker at indarbejde mulighed for delebiler og elbiler i terræn og konstruktion. Der ønskes indskrevet i lokalplanen at 1 delebil udgør 5 almindelige p. pladser.

§ 5. stk. 2: Cykelparkering:

Hvis krav til håndstigerens arealer bliver håndhævet, kan det blive svært at efterkomme dette krav.

§ 6, stk. 1 – Bebyggelsens omfang og placering:

Grundejerne ønsker at beregningen af bebyggelsens omfang og placering kan beregnes for flere matrikler sammen uden en dispensationsbehandling af Teknik- og Miljøudvalget og, ved tinglysning af servitut.

§6, stk. 3 – Bebyggelsens højder

b: Mod Prags Boulevard er placeret to erhvervsbebyggelser. Disse har en højere etagehøjde end boliger og derfor ønskes angivet et tillæg i højde på erhvervsbebyggelser med +1m per etage.

b: Lokalplanen beskriver en mængde krav til tagformer. Disse kan ikke indeholdes i de beskrevne etagehøjde §6, stk. 3 hvorfor det bør anføres ”at tage er undtaget for de ovenfor nævnte højdegrænser”.

Bebyggelsens højder er beskrevet ud fra en topkote på 2,5m. Hvis topkoten er 3m ønskes der mere fleksibilitet i højden med +1m per etage.

§6, stk. 4: - Husdybde

Der ønskes anført: ”c) undtaget er bygninger til ungdomsboliger hvor husdybde kan tillades op til 14 m. ved ensidig belyste ungdomsboliger.”

§6, stk. 5: - Det skrå højdegrænseplan

Der ønskes anført at gavle er undtaget fra det skrå højdegrænseplan.

§7 – Bebyggelsens ydre fremtræden

§7, Stk. 2 a:

Østlig del af det u-formede byggefelt i områdets syd/vestlige hjørne ønskes opført med mulighed for tegl. Der ønskes tilføjet mulighed for at indarbejde solceller i facaden.

Der ønskes præciseret at materialer skal "enten" være i tegl, træ etc

§7, Stk. 2 b:

Der ønskes anført metal og natursten som mulighed, for facader under stk. 2b.
Der ønskes præciseret at materialer skal "enten" være i tegl, træ etc

§7, Stk. 2 c: Der ønskes mulighed for gule tegl fra grundejergruppen. En stor del af de genbrugte mursten der kan anskaffes er gule hvorfor anførelse af gule tegl som mulighed er et stort ønske fra grundejergruppen.

§7, Stk. 2 g: Gulvkoten ønskes hævet, så der bliver mulighed for at etablere højere stueetager med mindre indkig fra vej, og så der kan etableres cykelkældre med lettere nedkørsel og mulighed for dagslys.

§7, Stk. 2 h: Under dette punkt nævnes bredde på "gavle/karnapper" på maks. 15 m. Dette ønskes ændret til 16 m. Den centralt placerede Almen/børnehave - bygning skal følge facadekant mod "ved Amagerbanen". En tredeling af denne facadelinje kan ikke overholdes med maks. 15 m. Under dette punkt ønskes tillige sammen med "gavle/karnapper" også nævnt mulighed for "skrå tagflader" stadig med begrænsning på maks. xx m.

§7, Stk. 2 i: Facade a og f skal have en tilbagetrækning på 1,3 m ved indgangspartier. Kan eksempelvis 1,5m ikke tillades? Der ønskes indskrevet "tilbagetrækning på min. 1m"

§7, Stk. 2 j: Den beskrevne tilbagetrækning ønskes at kunne tilvejebringes enten mod Amager Strandvej og Prags Boulevard eller mod gård. Der ønskes tilføjet at "trappekerner er undtaget fra denne regel". Følgende sætning ønskes borttaget: "For facader markeret som facade b på tegning 6a skal den øverste etage tilbagerykkes mindst 1,3 m fra facade og gavl". Den øvrige sætning ønskes ændret til "Alle etager over 5. etage, markeret som facade b, skal udformes med skrå tagflade eller tilbagerykkes mindst 1,3 m fra facade og gavl" er mere enkel som styringsværktøj med de terrasserede bygningskroppe mod Amager Strandvej og Prags Boulevard.

§7, Stk. 2 l: Arealkravet til de almene boliger over børneinst. kan ikke opfyldes med tilbagetrækning i øverste etage (facade d). Derfor ønskes facade (d) ændret til facade (f) på den sydvendte – samt nordvendte facade.

§7, Stk. 2 m: Hvis vinduespartier i stueetage skal udgøre 50%, så bliver der store gener med indkig ved boliger. Boliger bør undtages for denne bestemmelse.

§7,stk 2 n: " for facader markeret som facade e på tegning 6a skal den øverste etage udformes med skrå tagflader eller tilbagetrækning på min 1m". Facade e bestemmelsen beskriver at den øverste etage i gårdrum skal trækkes tilbage eller være skrå. Det er yderst vanskeligt arkitektonisk at have en "gård tagbestemmelse" der skal koordineres med de øvrige tagbestemmelser. Det er desuden vanskeligt at løse "de øverste etager" med en tagbestemmelse i et så terrasseret byggeri som lokalplanen lægger op til. Menes den øverste etage på den enkelte, udpegede facade? Eller menes den øverste etage på et hvilket som helst punkt på den udpegede facadelinje?
Punkt (n) ønskes fjernet.

§7, stk. 2 u: Pergola ønskes også at kunne etableres i metal. Der ønskes ligeledes indskrevet mulighed for murede kanter og støttemur i op til 1 meter. Dette for at kunne favne overgang med stort fald i terræn (især i områdets nordøstlige hjørne).

§7, stk. 3 c: Der ønskes indført og præciseret at markering i bilag 6b kun omhandler fælleslokaler. "ved fælleslokaler i stueetagens (1. etage) skal mindst 75% af stueetagens (1. etage) facadelængde

være gennemsligt glas". Derved kan markering på tegning 6b udgå. Markering er væsentlig større end krav til fællesareal til orientering. Der kan ikke indbygges vinduer i 3 meters højde, da der flere steder er tale om almindelige boliger.

Se gerne bemærkning vedr. tegning 2a nedenfor.

§7, stk. 3 f: Der ønskes præciseret at der kan måles fra hoveddør til gavlhjørne vedr. de 10 m? Der ønskes indskrevet 12 m i stedet for 10 m.

§7, stk. 4 f: Der ønskes tilføjet "Dette gør sig ikke gældende for tage på tilbagerykkede bygningsdele".

§7, stk. 5a: Under dette pkt. ønskes skrevet: "Ved adgang til boliger over daginstitution kan der dog etableres altangang som angivet på tegning 6c. Der må etableres altangang ved maks. to etager og der skal være min. to etager imellem altangange. Altangang må ikke udkrage over facadelinje under den enkelte altangang.

Altangangen indgår i beregningen af husdybden for boliger jf. § 6, stk. 4a. Dette er gældende for 3.-4.sal, men kan undtages for boliger på 2.sal, da altangangen følger daginstitutionens bygningsdybde."

Der ønskes desuden indskrevet mulighed for altangange ved byggeri til ungdomsboliger generelt.

§7, stk. 5 c: Der ønskes mulighed for altaner med et fremspring på 150 cm målt fra facaden. Altanens anvendelighed taget i betragtning. Der bemærkes fra grundejergruppens side at andre tilsvarende lokalplaner i kbh. kommune giver mulighed for dybere altaner end i nærværende lokalplan.

§7, stk. 5 f: Der ønskes mulighed for altaner med et fremspring på 130 cm målt fra facaden. Altanens anvendelighed taget i betragtning. Der bemærkes fra grundejergruppens side at andre tilsvarende lokalplaner i kbh. kommune giver mulighed for dybere altaner end i nærværende lokalplan.

§ 8, stk. 1 – Friarealers størrelse:

Det fremgår af lokalplansforslaget, at hævede dæk, tagterrasser, taghaver til ophold vil kunne medregnes til friarealerne såfremt disse er fælles for flere beboere og brugere. Kravet om, at friarealer for at kunne medregnes skal være fælles er uden planmæssig relevans, idet planlovens § 15, stk. 2, nr. 10 alene regulerer hvad ubebyggede arealer kan anvendes til, men ikke hvem der kan/skal anvende disse. Ethvert friareal uanset, hvem disse er beregnet for, bør derfor indregnes i andelen af friarealer.

Også i denne bestemmelse forudsættes det, at friarealerne kan beregnes for flere ejendomme sammen, dog forudsætter dette dispensation fra Teknik- og Miljøudvalget. Der bør være tale om en automatisk ret, der reguleres ved tinglysning af servitutter.

§8, stk. 8 - Kantzone

Generelt kan der ikke laves kantzoner med inventar, hævede niveauer, trapper og beplantning over ca. 30-40 cm el. lign i kantzonen, hvis kravet til håndstigeareal håndhæves på store dele affacaden. Kantzonekrav ønskes tilrettet hvis håndstigeareal håndhæves.

Kantzone a – Hegn mellem boliger ønskes ændret fra 1,3 meter til 1,6 meter.

§8. Stk. 9 - Beplantning

Stammeomkreds ønskes generelt nedsat fra 18-20 cm til 12-14 cm. Der skal plantes 169 nye træer i lokalplansområdet og grundejergruppen mener at lokalplanens krav til stammeomkreds overstiger krav til andre sammenlignelige lokalplaner set i relation til antal træer.

Om træer og beplantning: ”Der skal plantes min. 169 nye træer. Træerne skal plantes, så de kan opnå en højde på over 6 m.” Hvis krav til håndstigerens arealer fra beredskabet fastholdes skal dette antal reduceres kraftigt og krav til kantzoner gentænkes.

Kommentar

”Træer der plantes på konstruktion bør have et bed der er 1,0-1,5m dybt” Dette ønskes ændret til:
”Træer der plantes på konstruktion bør have et bed der er 0,5-1,0m dybt.”

§8, stk. 10 – Betingelse for ibrugtagning:

Grundejerne finder det u hensigtsmæssigt at disse bestemmelser foreskriver at det er en forudsætning for ibrugtagning, at træer (forstået som alle træer) iht. Lokalplantegning 7c skal være plantet. Byggefaserne vil med stor sandsynlighed vare over flere år med forskudt igangsætning og færdiggørelse af de enkelte byggefelter. Det virker derfor u hensigtsmæssigt at der ikke kan opnås ibrugtagning af et byggeri før de nævnte træer er plantet.

Kravet om plantning af træer bør opdeles således at der, dels er tale om træer i de enkelte gårdrum, dels er træer der skal plantes langs veje og i byrummene.

Træer, der skal plantes internt i de enkelte gårdrum, skal plantes senest ved ibrugtagningen af den omkransende bebyggelse.

Træer, der skal plantes langs veje, stier og i byrummene skal plantes samtidig ved anlæggelse af disse veje, stier og byrum.

Forholdet kan reguleres ved tinglysning af en servitut.

§12 – Særlige fællesanlæg:

Der henvises i § 12 til byrummene i § 8, stk. 6. Der skal retteligt stå § 8, stk. 7, idet det er i denne bestemmelse byrummene reguleres.

Bestemmelsen fastslår, at ny bebyggelse ikke må ibrugtages før byrummene og vejene er etablerede. Dette er uheldigt, idet bl.a. byrummene placeres på én grundejers matrikler. Det vil således være denne grundejer, der fastlægger udviklingstakten for hele området. Der bør således fastlægges andre kriterier for, hvornår byrummene skal etableres. For så vidt angår vejene er de fleste af disse allerede eksisterende og vil i byggeperioden fungere som byggepladsveje. Taget i betragtning af, at byggeriet vil blive opført over en årrække, vil kravet om at veje og stier skal være anlagt inden ibrugtagning (af det første byggeri) være uheldigt, idet de nu færdigt anlagte veje også fremover skal fungere som byggepladsveje med den ekstra slitage en sådan anvendelse medfører.

Der findes en god og uddybende bemærkning til lokalplanforslagets § 12, hvorefter der gives mulighed for at der vil kunne dispenseres således at ibrugtagning kan ske såfremt der fremlægges en plan for færdiggørelse af fællesanlæggene.

Det foreslås i den forbindelse, at der er en automatisk ret til ibrugtagning, såfremt den enkelte grundejer, der søger om ibrugtagning har forpligtet sig til en tidsplan, en udformning samt en medfinansiering til etablering af fællesanlæggene. Denne forpligtelse skal tinglyses på den enkelte ejendom.

Tegningsbilag generelt:

Alle bilag bør opdateres med nedlagt vej ved sving til Yderlandsvej og Prags Boulevard og nyetableret vej indtegnes langs vestsiden af matrikel 4169.

Byggefelt i områdets syd/vestlige hjørne (matrikel 4128/4142) ønskes opført som to bygninger hvorfor byggefelt ønskes opdelt i to byggefelter. (som vist på tegning s. 6 i lokalplan).

Tegninger ønskes konsekvensrettet ifht. ovenstående bemærkninger til § punkter.

Tegning 2a – Anvendelse i stueetagen (1. etage):

Almene boliger: Ved de på tegning 1 markerede almene stueetager er der påført "serviceerhverv" dette ønskes ændret til "serviceerhverv eller fællesareal" alternativt "almen bolig eller serviceerhverv". De almene byggefelter planlægges udmatrikuleret til almen-boligforening hvorfor krav til serviceerhverv i disse fodaftryk vanskeliggøre udviklingen af de almene boliger. På det sydligst placerede almene byggefelt er desuden markeret "bolig eller serviceerhverv" på den tiltænkte almene matrikel. Dette ønskes ændret til "almenbolig eller serviceerhverv".

De markerede felter med "serviceerhverv" grænsende op til den centrale plads ønskes ændret til "bolig eller serviceerhverv" alternativt "bolig eller fællesareal".

Da der er placeret almene boliger over institution vil der flere steder blive behov for "almene" trappekerner med tilhørende arealer i byggefelt markeret "institution". Der ønskes indskrevet mulighed for dette hvis det ikke menes at det allerede er muliggjort. Dette gør sig også gældende for markeringer med "serviceerhverv" mod Amager Strandvej hvor der er placeret boliger over.

Den midterste del af det omvendte 'C' mod Prags Boulevard 90 ønskes ændret til bolig/serviceerhverv for alle etager. Alternativt at byggefelt i tegning 2a og tegning 2b bliver magen til 2c for dette byggefelt.

"Serviceerhverv" ønskes ændret til "Bolig eller serviceerhverv" mod Yderlandsvej på matr. 4128, 4123, 4499, 4167.

Tegning 3c – Vejsnit:

Vejtype c mangler (§4, stk. 4 – Fastlæggelse af veje)

På vej type e er markeret LAR rende hvor hovedvægt af cykelparkering er placeret på tegning 4.

"LAR rende" ønskes fjernet og "vandrende" bibeholdes og evt. opgraderes til LARrende.

Der er uoverensstemmelse mellem beskrivelserne i §4 stk 4, vejsnit i bilag 3c samt overbikskort i højre hjørne af bilag 3c

Tegning 4 – Bil- og cykelparkering:

Der ønskes mulighed for cykelparkering mod Amager Strandvej. Der er placeret indgangspartier mod Amager Strandvej jfr. §5 stk. 2 skal cykler placeres i umiddelbar nærhed af indgangspartier. Grundejergruppen ønsker antal muliggjorte cykler på terræn ønskes forhøjet med faktor 1.2 mod tilsvarende reduktion af cykelparkering i kælder. Hvis krav til håndstigeredningsarealet håndhæves så skal cykel-p om disponeres.

Parkeringspladser til serviceerhverv langs Amager Strandvej er ikke anført på tegning 4. Jfr. udbygningssaftale. Dette ønskes tilrettet.

Tegning 5a – Bebyggelsens omfang og placering:

Der ønskes tilføjet et trekantet byggefelt vest for det L-formede byggefelt på hjørnet af Yderlandsvej 2 og Ved Amagerbanen. Ønsket byggehøjde 2-3 etager. Det vil give mulighed for variation i byggeriet her hvor der er planer om at etablere en cafe med tagterrasse med aftensol.

Tegning 5b – Porte:

Der er i den midterste del af det omvendte 'C' mod Prags Boulevard 90 angivet krav om port/åbning i 2 etagers højde. Dette giver ikke mening, da bygningen maksimalt må være 3 etager. Krav om port/åbning ønskes fjernet for dette byggefelt.

Tegning 6b – Bebyggelsens ydre fremtræden

Gælder markerede facadelængde med gennemsigtigt glas kun for stueetagen? Hvis ja bør dette anføres på tegningsbilag. Samt tilpasses, hvis erhverv mod yderlandsvej udgår på 4 matrikler nævnt vedr. Tegning 2a.

Tegning 7c – Bepantning:

På tegning 7c er gård med almen bebyggelse og børneinst. benævnt med et 3 tal (træ over 15m). Dette ønskes ændret da der i denne gård planlægges med fuld p. kælder hvor et træ med højde over 15m vil være meget vanskeligt at løse. Her også taget den almene anlægsøkonomi i betragtning sammen med et ganske tæt gårdrum.

Med venlig hilsen

På vegne af grundejergruppen:

Mølbak Landinspektører A/S
Lars Gjøg Petersen /
Landinspektør, Direktør

Holscher Nordberg A/S
Mikkel Nordberg
Arkitekt