

Høringsindlæg vedr forslag til Lokalplan Krimsvej II

ved Mikael Barfod, Amager Øst, 2300 København S

1. Ulovlig dispensation til byggeriet Amager Strandvej 122

På vegne af beboere i Ejerforeningen Strandgården ankede jeg sagen om Amager Strandvej 122 til Planklagenævnet i Viborg, som afgjorde sagen 6/2/2019 og endeligt stadfæstede afgørelsen 4/10/2019 efter at have afvist Københavns kommunes anmodning om genoptagelse af sagen

REFERENCE - Selve afgørelsen fra Planklagenævnet fra 6/2/2019, side 1:

"Planklagenævnet ophæver København Kommunes afgørelse i forhold til 1) pudsnings af facaden, 2) materialer på taget i forbindelse med etablering af tagterrace, taghuse og elevatorårne, og 3) placering og materialevalg i forhold til vinduer"

REFERENCE - Planklagenævnets bemærkninger til ny behandling af sagen

fra 6/2/2019, side 23: *"Planklagenævnet gør opmærksom på, at kommunens nye behandling af sagen skal ske i overensstemmelse med følgende: 1) Kommunen skal vurdere om de ulovlige forhold skal lovliggøres retligt ved udarbejdelse af en ny lokalplan eller eventuelt ved ændring af/tillæg til lokalplanen, eller om forholdene skal lovliggøres fysisk. 2) I forhold til vinduer og døre kan kommunen eventuelt vælge at vurdere, om der kan ske retlig lovliggørelse inden for rammerne af den gældende lokalplan. Der henvises til afsnit 3.4.4. Planklagenævnet understreger dog, at nævnet ikke med denne afgørelse har taget stilling til, om det vil være muligt at dispensere til vinduer og døre inden for rammerne af den gældende lokalplan."*

REFERENCE - Forslag til Lokalplan Krimsvej II fra 28/11/2022, side 4: *"Den 6. februar 2019 ophævede Planklagenævnet delvist kommunens lovliggørende dispensation til ændring af bygningen på Amager Strandvej 122, der var forudsat bevaret i lokalplan Krimsvej og tillæg 2. Det er politisk besluttet, at den nye lokalplan skal muliggøre en ombygning af bygningen på Amager Strandvej 122."*

Uanset ordlyden i Lokalplan Krimsvej II om at *"det er politisk besluttet, at den nye lokalplan skal muliggøre en ombygning af bygningen på Amager Strandvej 122"*, blev det af Teknik og Miljø Forvaltningen under høringen 18/1/2023 (Filips kirken, Amager) oplyst at der sigtes efter at *"lovliggøre"* karnapper og tagkonstruktion på Amager Strandvej 122, altså *"lovliggørelse"* med tilbagevirkende kraft. Selvom denne mulighed stilles i udsigt af Planklagenævnet er lovgivning med tilbagevirkende kraft (dvs. at lovliggøre noget, der tidligere var ulovligt) naturligvis en løsning, der normalt ikke bør benyttes, da den underminerer retstilstanden og forudsigeligheden af Kommunens beslutninger.

I det specifikke tilfælde går jeg ud fra, at kommunens ikke overvejer at *"ombygge"* Amager Strandvej 122, som i modsætning til udgangssituation nu er fuldt beboet. Dog vil jeg mene, at hvis en lovliggørelse finder sted, skal den være betingelse af kompensation for de beboere i ejendommen Amager Strandvej 112, der har mistet udsigt og/eller lider under indsigtsproblemer som følge af Kommunens ulovlige dispensationer, som jo blev kraftigt påtalt af Planklagenævnte.

2. Bevaringsværdighed af Amager Strandvej 122

REFERENCE - Forslag til Lokalplan Krimsvvej II fra 28/11/2022, side 4: *"Tillæg 2 til lokalplan 425 Krimsvvej udpeger bygningerne på Amager Strandvej 108 og Amager Strandvej 122 som bygninger, der forudsættes bevaret. Det er nu vurderet, at bygningerne ikke lever op til kriterierne for at blive udpeget som bevaringsværdige, hvorfor bygningerne i denne lokalplan ikke udpeges som værende bevaringsværdige. I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplansforslag Krimsvvej II har den nye udpegning af bevaringsværdige bygninger i området været i høring hos Københavns Museum. Museet har i den forbindelse udtalt, at de er enige i lokalplanens udpegning af bevaringsværdige bygninger i området. Lokalplanen udpeger i alt 5 bygninger, der er bevaringsværdige."*

Den tidligere lokalplan udpegede den daværende læderfabrik på Amager Strandvej 122 som bevaringsværdig og fremhævede blandt andet arkitekturen med de røde murstensmure i denne forbindelse. Den oprindelige bygning blev ved opførelse af den nuværende boligblok pakket ind i en helt anden arkitektur, hvor bl.a. de røde murstensmure ikke længere er synlige. På denne baggrund er det ikke svært at følge TMF når man under høringsmødet argumenterede for, at den nuværende boligblok ikke længere er bevaringsværdig. Det er jo en selvfølge, når de bevaringsværdige aspekter af bygningen blev fjernet under konstruktionen af boligblokken.

Logisk set kan Lokalplan Krimsvvej II kun argumentere, at bygningen ikke længere er bevaringsværdig ved præcist at forklare, hvorfor den oprindelige læderfabrik og dens bevaringsværdige mure og arkitektur ikke længere bør anses som bevaringsværdig. Det er efter min mening vigtigt, at kommunen anerkender denne fejl for at forbedre retstilstanden i kommunen, der som nævnt under punkt ikke burde dække sine fejl ved hjælp af muligheden for lovgivning med tilbagevirkende kraft (officielt kaldt "lovliggørelse").

3. Tomme grund direkte syd af Amager Strandvej 112

Beboerne på sydsiden af ejendommen Amager Strandvej 112 har siden ejendommen blev taget i brug i juni 2017 levet med betydelige støj-, støv og visuelle gener fra den ubebyggede plads syd for ejendommen. Først var der tale om nedrivning og byggerod i 2017-19. Som om dette ikke var nok, har ejerne i løbet af 2020 tilsyneladende efterladt dette område til, hvad der bedst kan betegnes som en losseplads med muddersøer eller fygende støv, afhængigt af vejret. Der har i perioder været ulovligt parkerede biler og murene omkring grunden er beskæmmet af graffiti. Ifølge forslag til lokalplan Krimsvvej II skal der opføres erhvervsjendomme og et 12 etagers tårn med en ukendt kombination af boliger og erhverv. Ikke alene er beboerne på trods af diverse henvendelser til kommunen ikke blevet informeret om udsigterne til byggeri syd for Strandgården, men har i 6 år været plaget om af ovennævnte gener fra den tomme grund, der nu påvirker herlighedsværdien af vores boliger og dermed salgsværdien.



Billedet af den tomme grund er taget 16/01/2023 fra sydsiden af Amager Strandvej 112.

I 2022 har beboerne i Amager Strandvej 112 bedt ejeren, Elf Development (nu Alfa Development) om at fjerne affald på grunden, fjerne ulovligt parkerede biler og at midlertidigt at begrønne området indtil byggeriet starter. Biler er nu fjernet men affald hober sig fortsat op og intet er gjort for midlertidigt at gøre pladsen grøn ved at fx at så græs el. lign, der bl.a. kan begrænse henholdsvis muddersøer og støvstorme.

I min henvendelse, på vegne af beboerne på Amager Strandvej 112, den 10. november 2022 til Marc J. Jørgensen, enhedschef Byplan Øst, TMF i Københavns Kommune, foreslog jeg kommunen at anmode Alfa Development om ikke at efterlade den tomme grund i den nuværende stand. Billeddokumentation fra min egen altan var vedlagt. Jeg fik som svar den 16. november 2022 (sagsnr. 975803), at man kun kunne vurdere det lovlige aspekt efter at have vurderet om jeg var "part i sagen". Hertil må jeg tilføje det åbenlyse, at det er svært at blive mere part i sagen end i 6 år, hver dag at skulle se udover den efterladte grund og leve med alle de gener den giver.

Vi foreslår således nu, at kommunen benytter Lokalplan Krimsvvej II til at pålægge ejeren af tomme grunde ikke at efterlade dem i en situation der er til direkte gene for beboerne i området. Det er efter vores mening det mindste kommunen kan gøre for at bevare livskvaliteten for beboerne i lokalplanområdet indtil de sidste bygninger er opført.

4. Byggehøjden på nyt 12-etagers højhus

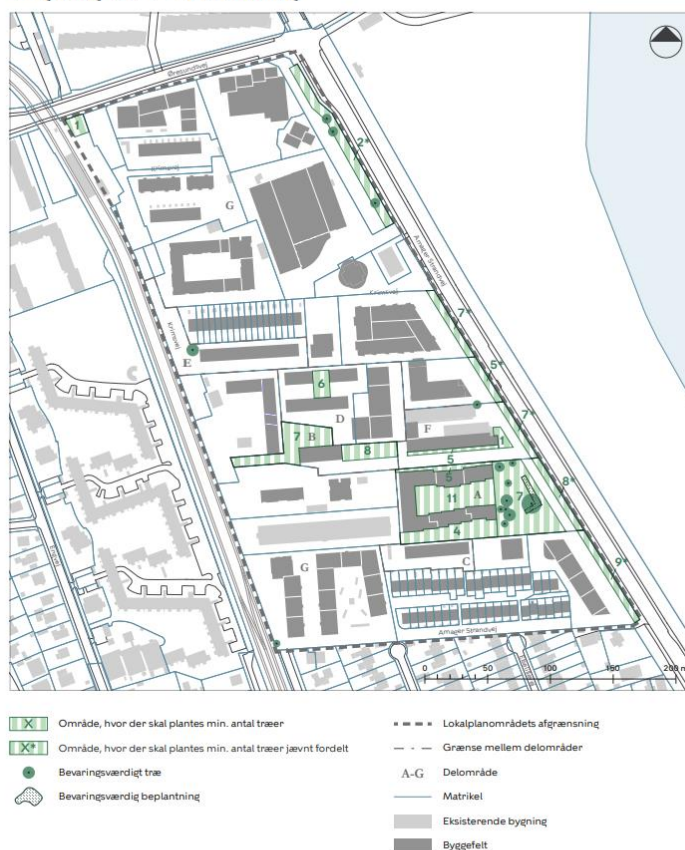
Man forventer, at det planlagte 12-etagers sydtårn i lokalplanen vil være lavere end den eksisterende 15 etagers bygning ved siden af (sydvest for sydtårnet). Med andre ord, det bør bekræftes, at der bliver ikke tale om ekstra etagehøjde eller uplanlagte tagkonstruktioner, hvad enten der bliver tale om erhverv eller boliger i det nye tårn.

5. Vejtræerne

REFERENCE - Lokalplan Krimsvej II – Bevaringsværdige træer, s. 39:

"Bevaringsværdige træer De på tegning 7d viste bevaringsværdige træer må udover sædvanlig pleje ikke beskæres eller fældes. Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til beskæring eller fældning af et træ efter en vurdering af træets alder, størrelse, karakter, placering og sundhedstilstand. Der kan blive stillet krav om genplantning, men det gælder ikke, hvis træet er kritisk sygt, dødt eller væltet i en storm (naturligt forfald)."

Tegning 7d - Beplantning



Det er noteres at træerne på Amager Strandvej skal erstattes, da mange er gået ud. Det fremgik af lokalplanshøringen den 18. januar 2023, at det er Grundejerforeningen Amager Strandpark selv skal stå for udvælgelsen af (ensartede) træer til den påkrævede genbeplantning og i fremtiden tage ansvaret for

at passe på disse træer, der bliver betragtet som bevaringsværdige. Dette bør præciseres i selve lokalplanen.

6. Krimsvvej

Da kommunen bærer et stort ansvar for, at den oprindelige lokalplans intentioner, om at Krimsvvej skulle lukkes, ikke kan føres ud i livet, bør kommunen medvirke økonomisk til at trafikforholdene forbedres, da vejen fremover vil skulle bære en betydelig trafik.

Det kan bl.a. ske ved:

- at kommunen - ud over Grundejerforeningen Amager Strandpark – betaler en andel af udgifterne til vejomlægningen
- at der opsættes lysregulering ved Øresundsvej, hvilket både vil sikre en forsvarlig udkørsel for biler, sikre cyklister fra supercykelstien og fodgængere til og fra metrostationen.
- At kommunen overtager Krimsvvej som offentlig vej og sørger for vedligeholdelse og snerydning.

7. Støj fra Trafik (Øresundsvej)

REFERENCE - Lokalplan Krimsvvej II –Støj fra trafik, s 44: *”Bebyggelse og ubebyggede arealer, herunder primære opholdsarealer, skal anvendes, placeres og indrettes således, at beboere og brugere beskyttes mod støj, vibrationer og anden forurening fra vejtrafik.”*

I øjeblikket er det velbekendt, at boligblokkene på Øresundsvej er stærkt påvirket af trafikstøj på eller over de lovlige grænser. Det blev på høringsmødet 18. januar 2023 nævnt, at det som stormflodbeskyttelse overvejes at hæve Øresundsvej. Det ville være en kærkommen mulighed for samtidigt systematisk at anvende lyddæmpende asfalt udfor alle boligblokke på vejen omfattet af lokalplanen. Dette bør nævnes i Lokalplanen.

Mikael Barfod