

Københavns Kommune
Teknik- og Miljøforvaltningen
Plan, Analyse, Ressourcer og CO2-reduktion
Postboks 348
1503 København V

København S, den 31. januar 2023

Undertegnede fremkommer hermed med mine indsigelser mod forslag til lokalplanen ”Krimsvvej II”.

Lokalplansforslaget ”Krimsvvej II” (herefter ”Forslaget”) indeholder en meget detaljeret regulering i forhold til den planlagte ombygning af Filip-skolen (Amager Strandvej 124). Forslaget lægger op til en ombygning af Filip-skolen, der vil have en særdeles væsentlig og negativ påvirkning af min klients ejendom (herefter ”Cavalet House”).

Min indsigelser er følgende:

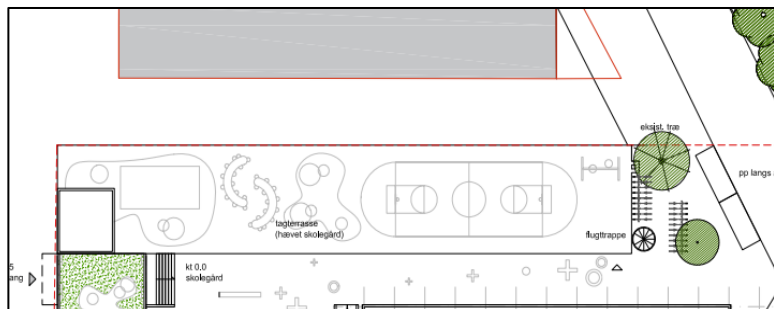
1. *Forslagets muliggørelse af etablering af skolegård på taget*

Forslaget giver mulighed for at etablere skolegård (i Forslaget benævnt ”tagterrasse” eller ”friareal”) på den bevaringsværdige bygning, som er umiddelbar nabo til mig i Cavalet House.

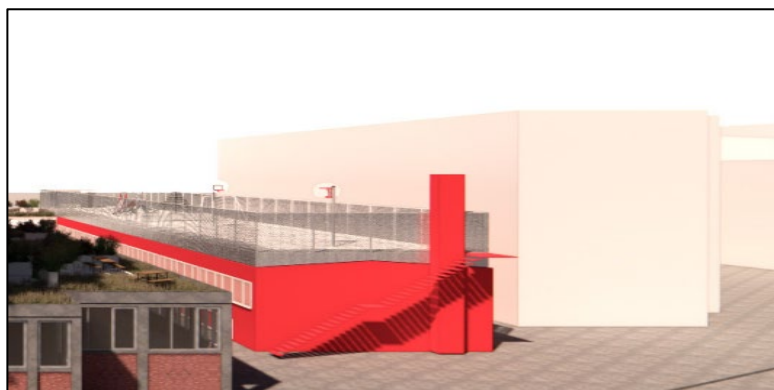
Forslaget indeholder ikke en visualisering af skolegården, men ud fra aktindsigt i projektet, der har dannet forlæg for Forslaget har jeg konstateret, at placeringen vil være særdeles indgribende for mig.

Den planlagte placering er ifølge visualiseringen således:

Set i fugleperspektiv:

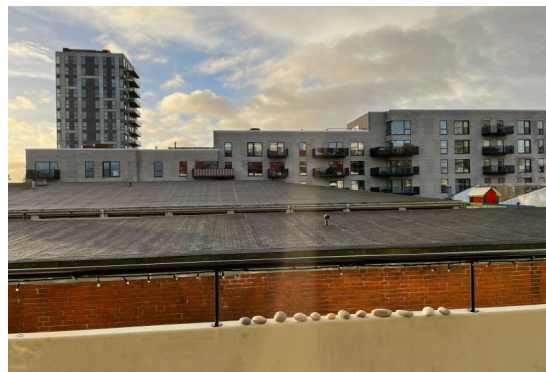
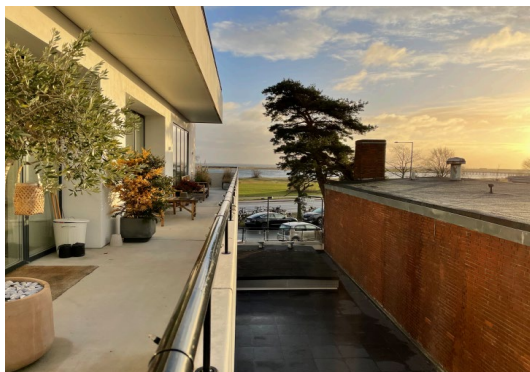


Set fra vejsiden (Cavalet House er den lyse bygning):



Som det fremgår af ovenstående visualisering, indebærer Forslaget, at skolegården kan placeres i 1. sals højde ca. 4 meter fra min lejlighed i Cavalet House. Denne placering vil medføre væsentlige indbliksgener for mig som beboer på 2. sal, som visuelt vil få en skolegård direkte ind i lejligheden, hvor der tidligere var udsyn til havet.

Dette kan illustreres med følgende billeder taget fra Cavalet House ud over Filip-skolen:



Placeringen vil i dagtimerne medføre, at privatlivet for mig i Cavalet House vil være væsentligt reduceret, hvilket kan illustreres af følgende billeder taget fra vejen og fra Filip skolen ind mod Cavalet House.



Reelt vil skolegården på 1. sal uundgåeligt indebære en væsentlig krænkelse af privatlivet for 1. og 2. sals beboerne i Cavalet House. Jeg må således forvente at have gardiner trukket for den største del af dagen, hvis indbliksgenerne skal begrænses, ligesom brugen af terrasserne vil være afgørende forringet.

Desuden vil selv nærheden af skolegården til Cavalet House ligeledes bevirke, at eleverne ligeledes får et uønsket indblik til mig og de øvrige beboere i Cavalet House, hvilket heller ikke er i nogens interesse.

På medsendte billede kan man se, at afstanden fra den planlagte skolegård og til min altan, kun er 3,87 m.



Det er ikke mig bekendt, at der tidligere er åbnet op for skolegårde i højden, som har en tilsvarende nærhed til beboelsesbygninger. Det er ikke en ønskværdig udvikling at åbne op for en sådan intensiv bebyggelse, der nærmere har sin berettigelse i Shanghai end på Amager Strand.

Herudover er en skolegård med boldspil, basket-bane m.v. kendetegnet ved et højt aktivitetsniveau, som vil virke stærkt forstyrrende for mig og beboerne i Cavalet House. Ligeledes vil placeringen medføre store støjgener, som ikke blot kan afhjælpes ved støjreducerende værn eller lignende, da lyden i så fald blot transporteres højere op i bygningen.

Hertil er der et sikkerhedsissue, idet eksempelvis basketbolde let kan beskadige personer og materiel, hvis disse – uforvarende – bliver kastet ud over hegnet og rammer ned fra over 1. sals højde.

Skolegården opføres desuden på taget af en bevaringsværdig bygning og skæmmer denne i afgørende grad, hvilket tilsyneladende er helt uomtalt i Forslaget.

Da jeg købte lejligheden i Cavalet House kunne jeg ikke forudse, at jeg skulle få en skolegård i umiddelbar øjenhøjde med de væsentlige gener, som er forbundet hermed.

Uanset at den nuværende lokalplan giver mulighed for opførelse af en bygning op til Cavalet House ville denne, da muren i givet fald ville ligge i skel, ikke indeholder vinduer, og dermed ikke giver mulighed for indblik eller støj. Bygningen ville i givet fald etableres ovenpå den eksisterende bygning, der ligeledes er uden vinduer ud mod Cavalet House.

Forslagets placering af skolegården vil påføre mig betydelige og intensive gener og ulemper, som ikke var påregnelige ved mit køb af ejerlejligheden. Den planlagte placering af skolegården udgør en væsentlig overskridelse af den naboretlige tålegrænse, og vil medføre et markant værditab for min lejlighed i Cavalet House.

Det bemærkes, at det ud fra de foreliggende oplysninger vil være muligt at opfylde friareal krav for Filip-skolen ved arealerne i stueniveau, hvorfor det er særdeles uheldigt, at man ved Forslaget muliggør en så indgribende ombygning, at jeg og en stor del af beboerne i Cavalet House vil lide en betydelig planskade.

Såfremt Forslaget åbner op for etablering af en skolegård i 1. sals højde, vil det fra mig medføre erstatningskrav på værditabet. Dette erstatningskrav vil blive rettet mod kommunen og/eller bygherre.

2. Forslaget giver mulighed for at bygge i 6. etagers højde + tagterrasse

Forslaget giver mulighed for at opføre en bygning i 6. etagers højde med tilhørende tagterrasse på Filip-skolens sydlige bygning. Uanset at denne bygning ikke ligger umiddelbart op til Cavalet House, vil den nye bygning give forøgede indbliksgener for beboerne, ligesom udsigten vil blive forringet, grundet bygningens højde, som vil tage en ikke ubetydelig del af udsigten mod syd.

Det har ikke tidligere været planen at placere et så voldsomt byggeri på den sydlige bygning, og ud fra visualiseringerne synes bygningen at have en særdeles uheldig indvirkning på lokalmiljøet.

Det vil være hensigtsmæssigt for området som helhed, om der alene blev givet tilladelse til opførelse af en bygning i 5. etager.

Herudover finder jeg, at Forslaget ikke løser de parkeringsproblemer, som opførelsen af 40 beboelseslejligheder vil medføre for området. Allerede nu er parkeringsmulighederne i området begrænset, og parkeringstrykket vil blive væsentligt forøget, som følge af et nybyggeri, uden at Forslaget tager højde for en passende løsning heraf, eksempelvis en P-kælder eller lignende.

****o0o****

Slutteligt bemærkes, at jeg naturligvis er helt åben for, at området skal udvikles. Desværre er det nuværende Forslag helt uacceptabelt og ødelæggende for mig og min lejlighed på 2. sal.

Dette er åbenbart for enhver, og derfor er det overraskende og kritisabelt, at kommunen ikke – som man ser det i andre tilsvarende sager – har foretaget en indledende nabohøring/orientering overfor mig og øvrige beboere i Cavalet House, hvorved Forslaget og projektet i tide kunne have været tilpasset på en måde, som var acceptabelt for alle beboerne i området. Det er dog ikke for sent at få rettet op på denne mangel. Det skal i den forbindelse understreges, at jeg gerne, sammen med øvrige beboere i Cavalet House, indgår i en dialog om, hvordan Forslaget med det tilhørende projekt kan realiseres uden etablering af en skolegård på 1. sal, som uundgåeligt vil føre til en længere retslig tvist med kommune og/eller bygherre.

Såfremt ovenstående bekymringer ikke imødegås ved ændring af Forslaget, vil jeg – udover det varslede erstatningskrav – ligeledes indbringe sagen for Planklagenævnet og/eller Naturklagenævnet.