

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

30. januar 2023

Undertegnede Janne Weston, som ejer af Amager Strandvej 122A, 3 th., 2300 København S., der er nabo til Filip-skolen, fremkommer hermed med vores indsigelser mod forslag til lokalplanen ”Krimsvvej II”.

Indsigelse 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 vores ejerlejlighed beliggende i Cavalet House.

Vores indsigelser er følgende:

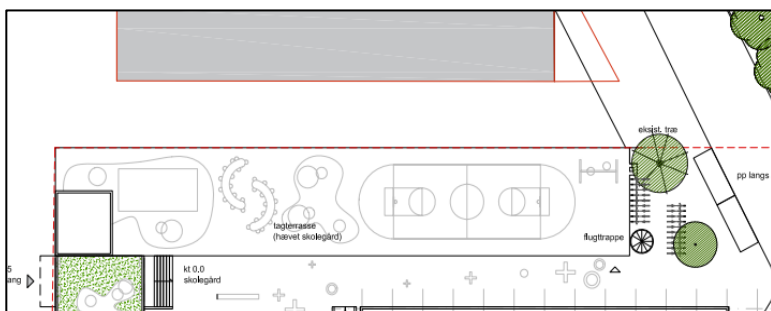
1. Forslagets muliggørelse af etablering af skolegård på taget

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

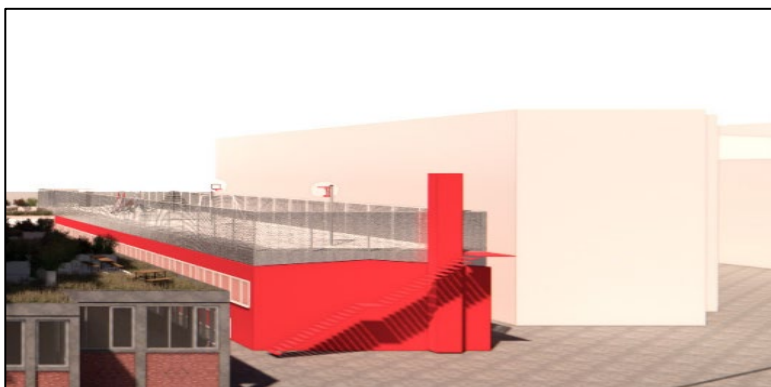
Forslaget indeholder ikke en visualisering af skolegården, men ud fra aktindsigt i projektet, der har dannet grundlag for Forslaget, har vi konstateret, at placeringen vil være særdeles indgribende for vores lejlighed i Cavalet House.

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. 5 meter fra Cavalet House. Denne placering vil medføre væsentlige indbliksgener for beboerne i Cavalet House, som visuelt vil få en skolegård direkte ind i lejligheden, hvor der tidligere var udsyn til havet.

Placeringen vil i dagtimerne medføre, at privatlivet vil være væsentligt reduceret.

Herudover er en skolegård, med boldspil, basket-bane m.v. kendetegnet ved et højt aktivitetsniveau, som vil virke stærkt forstyrrende for os og de øvrige beboere 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.

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

Da vi i sin tid købte lejligheden i Cavalet House, kunne vi ikke ved købet af vores lejlighed forudse, at vi 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 indeholde vinduer, og dermed ikke givet 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 os som beboere i Cavalet House betydelige og intensive gener og ulemper, som ikke var påregnelige ved vores køb af ejerlejligheden. Den planlagte placering af skolegården udgør en væsentlig overskridelse af den naboetlige tålegrænse, og vil medføre et markant værditab for vores ejerlejlighed 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 vi som beboer i Cavalet House vil lide en betydelig planskade.

Såfremt Forslaget åbner op for etablering af skolegård i 1. sals højde, vil vi fremføre et erstatningskrav på værditabet af vores bolig. 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 vi, 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 nyt byggeri, uden at Forslaget tager højde for en passende løsning heraf, f.eks. en P-kælder eller lignende.

****o0o****

Slutteligt bemærkes, at vi naturligvis er helt åbne for, at området skal udvikles. Desværre er det nuværende Forslag helt uacceptabelt og direkte ødelæggende for os.

Dette er åbenbart for enhver, og derfor er det overraskende og kritisabelt, at kommunen ikke – som man ser det i andre sager – har foretaget en indledende nabohøring/orientering til os i Cavalet House, hvorved Forslaget og projektet i tide kunne have været tilpasset på en måde, som var acceptabelt for os som beboere i området. Det er dog ikke for sent at få rettet op på denne mangel. Det skal i den forbindelse understreges, at vi – sammen med de øvrige beboere i Cavalet House - gerne 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.

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

Med venlig hilsen

Janne Gedde Weston
Amager Strandvej 122A, 3th.
2300 København S