

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

31. januar 2023
J.nr. 17473002

Advokat (H)
Rasmus Hoffery Nielsen
rhn@jpb.dk

Indsigelse mod forslag til lokalplanen "Krimsvvej II"

Som advokat for Ejerforeningen Cavalet House, Amager Strandvej 122A+B, 2300 København S., der er nabo til Filip-skolen, fremkommer jeg hermed med min klients 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 klients indsigelser er følgende:

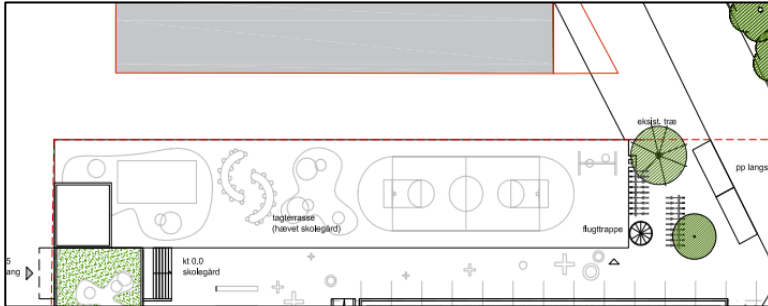
1. *Forslagets muliggørelse af etablering af skolegård på taget*

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

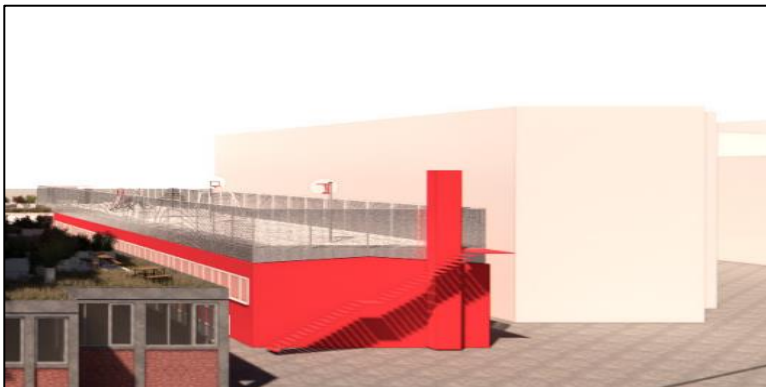
Forslaget indeholder ikke en visualisering af skolegården, men ud fra aktindsigt i projektet, der har dannet forlæg for Forslaget har min klient konstateret, at placeringen vil være særdeles indgribende for Cavalet House.

Den planlagte placering er ifølge visualiseringen således:

Set i fugleperspektiv:

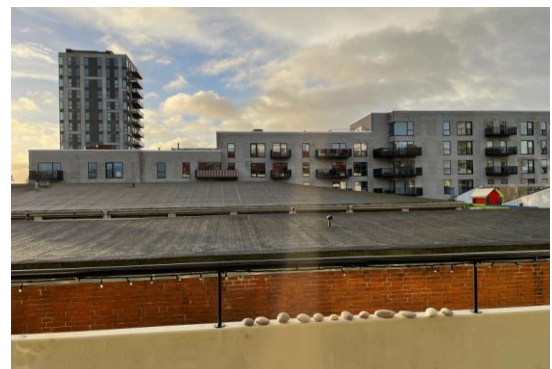
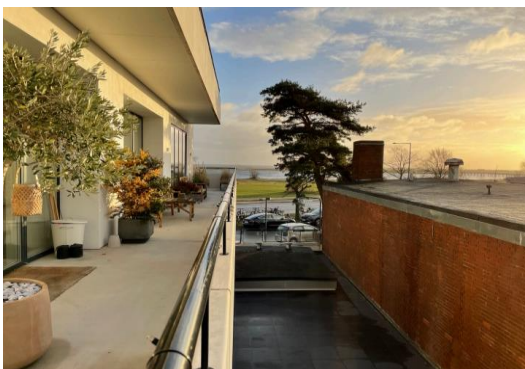


Set fra vejsiden (Cavalet House er den lyse bygning):



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, navnlig 1. og 2. sals beboerne, som visuelt vil få en skolegård direkte ind i lejlighederne, hvor der tidligere var udsyn til havet.

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



ADVOKATFIRMAET
JON PALLE BUHL

Placeringen vil i dagtimerne medføre, at privatlivet for en stor del af beboerne i Cavalet House vil være væsentligt reduceret, hvilket kan illustreres af følgende billeder taget fra altanen på 1. sal på Cavalet House og fra Filip skolen ind mod Cavalet House.



Reelt vil skolegården på 1. sal uundgåeligt indebære en væsentlig krænkelse af privatlivet for 1. sals beboerne i Cavalet House, ligesom også 2. sal og 3. sal vil være berørt i ikke ubetydelig grad. Beboerne må således påregne at have gardiner trukket for den største del af dagen, hvis indbliksgenerne skal begrænses, ligesom brugen af terrasserne vil være afgørende forringet.

Endvidere vil selv nærheden af skolegården til Cavalet House ligeledes bevirke, at eleverne ligeledes får et uønsket indblik til beboerne i Cavalet House, hvilket heller ikke er i nogen interesse.

Der er min klient bekendt ikke tidligere 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 berettiget 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 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 endvidere på taget af en bevaringsværdig bygning og skæmmer denne i afgørende grad, hvilket tilsyneladende er helt uomtalt i Forslaget.

Beboerne i Cavalet House kunne ikke ved købet af deres lejligheder forudse, at de 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 beboerne i Cavalet House betydelige og intensive gener og ulemper, som ikke var påregnelige ved beboernes køb af deres ejerlejligheder. Den planlagte placering af skolegården udgør en væsentlig overskridelse af den naboetlige tålegrænse, og vil medføre et markant værditab for en stor del af ejerlejlighederne 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 en stor del af beboerne i Cavalet House vil lide en betydelig planskade.

Såfremt Forslaget åbner op for etablering af skolegård i 1. sals højde, vil det medføre erstatningskrav på værditabet fra de berørte ejere. 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.

ADVOKATFIRMAET
JON PALLE BUHL

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 min klient, 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 min klient naturligvis er helt åben for, at området skal udvikles. Desværre er det nuværende Forslag helt uacceptabelt og ødelæggende for min klient.

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 af min klient, hvorved Forslaget og projektet i tide kunne have været tilpasset på en måde, som var acceptabelt for beboerne i området. Det er dog ikke for sent, at få rettet op på denne mangel. Det skal i den forbindelse understreges, at min klient 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.

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

Med venlig hilsen

Rasmus Hoffery Nielsen