



Bilag 3

08-11-2007

Hvidbog - Henvendelser om forslag til tillæg til Kommuneplan 2005 om rækkefølgen for byudvikling.

Sagsnr.
2007-83052

Dokumentnr.
2007-409748

Forslag til tillæg til Kommuneplan 2005 om rækkefølgen for byudvikling har været i offentlig høring fra 25. juni 2007 til 19. september 2007. Der er modtaget i alt 80 henvendelser om kommuneplantillægget i høringsperioden.

En oversigt over henvendelserne findes i bilag 2.

I denne hvidbog findes et resume af indholdet i de modtagne henvendelser om kommuneplantillægget om rækkefølgen for byudvikling, samt forvaltningens bemærkninger hertil.

1. DONG Energy, 2450 København S

1. DONG Energy ønsker, at der tages hensyn til en række forhold ved planlægningen af udviklingen af arealerne omkring H. C. Ørsted Værket. Planlægningen skal sikre værkets infrastruktur bl.a. i form af naturgasforsyning, køleanlæg og skibsanløb, både af hensyn til værkets udviklingsmuligheder og for at undgå konkurrenceforvriddning mellem leverandørerne til varmenettet. Der ønskes endvidere taget højde for værkets støjbidrag, når der fastlægges støjgrænser for området.

2. DONG Energy ønsker et aktivt samarbejde om udviklingen af området, men anser det for en fejl, at udviklingen af et "trekantareal" øst for værket med 2 olietanke, fremrykkes i revisionen af rækkefølgeplanen.

Bemærkning

Ad. 1. Forvaltningen er opmærksom på, at byudvikling omkring værket forudsætter håndtering af en række miljø- og risikomæssige forhold, der knytter sig til at udvikle et blandet bykvarter med boliger, erhverv og publikumsorienterede funktioner i værkets nærhed. Igangværende analysearbejde peger på, at det vil være muligt at håndtere disse udfordringer med en række tilpasninger og afværgeforanstaltninger.

Det vurderes som en fordel, at der med en fremrykning af alle arealerne omkring værket vil være flere interessenter til i fællesskab at håndtere udfordringerne vedrørende de miljø- og risikomæssige forhold. Det er forvaltningens indstilling, at relevante tilpasninger og afværgeforanstaltninger gennemføres af investorerne i området som led i byudviklingen og i samarbejde med H. C. Ørsted Værket.

Ad. 2. Værkets 2 olietanke er beliggende på et større stort set ubebygget areal umiddelbart øst for kraftværket. Forvaltningen har vurderet, at det er hensigtsmæssigt, at dette areal (herunder tankene) indgår i

Center for Byudvikling

Rådhuset, 3. sal, vær. 7
1599 København V

Telefon
3366 2671

Telefax
3366 7003

E-mail
tur@okf.kk.dk

EAN nummer
5798009800176

www.kk.dk

den helhedsplanlægning der er i gang for byudvikling på Enghave Brygge og omkring Frederiksholmløbet. Dette er baggrunden for, at arealet er medtaget i forslaget til rækkefølgen for byudvikling.

Konklusion

Henvendelsen giver ikke anledning til at foreslå ændringer i kommuneplanforslaget

2. Nordea Ejendomme, 2600 Glostrup

Nordea Ejendomme udtrykker tilfredshed med forslag til ændring af rækkefølgen for byudvikling, der giver mulighed for at arbejde videre med at udvikle et projekt med udlejningsboliger på Frederiks Brygge (den tidligere Lemvigh-Müller § Munch grund).

Bemærkning

Der henvises til bemærkningerne og konklusion til henvendelse nr. 1.

3. Freja Ejendomme A/S

Freja Ejendomme A/S noterer med tilfredshed, at et areal ved Faste Batteri på Njalsgade er inddraget i rækkefølgen for byudvikling.

Freja Ejendomme A/S oplyser, at de har indgået en aftale med Bane-danmark om at erhverve Vasbygade 10 og 22, der er en del af Godsbanegårdens arealer. Ejendommen har et samlet grundareal på ca. 80.000 m².

Freja Ejendomme A/S foreslår, at det nævnte areal fremrykkes til udvikling i første del af planperioden i rækkefølgen for byudvikling, da arealet er beliggende umiddelbart over for arealerne omkring Frederiksholmløbet og H. C. Ørsted Værket, som fremrykkes i rækkefølgen for byudvikling i kommuneforslaget. Udvikling af disse ejendomme kan komplementere udviklingen af bydelen, og arealet er betjent med kollektiv trafik fra Dybbølsbro Station (600 m) og Sydhavn Station (1000 m) og har god adgang til det overordnede vejnet via Vasbygade (Centrumforbindelsen).

Bemærkning

Der er i kommuneplantillægget om rækkefølgen for byudviklingen alene medtaget arealer, hvor byudvikling forventes påbegyndt i første del af planperioden.

Der er på nuværende tidspunkt ikke igangsat en planlægning for en mulig omdannelse af Godsbanegårdens arealer. Forvaltningen finder på den baggrund ikke, at det er relevant at medtage dele af arealet til udvikling i første del af planperioden.

Godsbanegården er fastholdt som perspektivområde med mulighed for byudvikling efter 2018 i kommuneplanforslaget. En nærmere vurdering af mulighederne for omdannelse/udvikling af Godsbanegården eller dele af denne vil kunne indgå i revision af Kommuneplan 2009.

Konklusion

Henvendelsen giver ikke anledning til at foreslå ændringer i kommuneplanforslaget.

4. DSB Ejendomme

1. DSB Ejendomme præciserer, at den geografiske afgrænsning af Godsbanegården, jf. kommuneplantillæggets kort samt punkt 12 i retningslinierne, også omfatter Centralværkstedsområdet. DSB foreslår, at området fastholdes som perspektivområde, men at der sker en opblødning af rækkefølgebestemmelserne.

2. DSB Ejendomme vil have behov for en gradvis omdannelse af området, der allerede i dag rummer bygninger, som ikke længere anvendes til deres oprindelige formål. Det vil være ønskeligt at vitalisere området, så bygningerne, der i flere tilfælde er bevaringsværdige, ikke forfalder. Nye bymæssige aktiviteter skal indpasses under hensyn til eksisterende aktiviteter i området.

3. Det bemærkes desuden, at planer for infrastrukturen i området bør koordineres med den omkringliggende byudvikling langs Kalvebod Brygge og i Sydhavnen.

Bemærkning

Ad. 1. Forvaltningen er bekendt med at betegnelsen Godsbanegården i rækkefølgen for byudvikling også omfatter Centralværkstedsområdet. Der henvises til bemærkningerne til henvendelse nr. 3 om Godsbanegårdens placering i rækkefølgen for byudvikling.

Ad. 2. Anvendelse eller ombygning af eksisterende bygninger skal være i overensstemmelse med gældende lovgivning og planlægning. Godsbanegården er i Kommuneplan 2005 udlagt som T1-område, hvis anvendelse er fastlagt til oplagspladser og kollektive trafik anlæg såsom spor anlæg, bus- og togstationer, værksteder samt tilknyttet administration. Området er ikke omfattet af bestemmelser i en lokalplan. Ønsker om ændret anvendelse og / eller ombygning af eksisterende bygninger vil blive vurderet konkret.

Ad. 3. Koordinering af områdets infrastruktur med de omkringliggende arealer i Sydhavnen og på Kalvebod Brygge belyses i en kommende planlægning for området.

Konklusion

Henvendelsen giver ikke anledning til at foreslå ændringer i kommuneplanforslaget.

5. Skanska Danmark A/S

Skanska Danmark A/S, der ejer størstedelen af Kløverparken, foreslår:

- at Kløvermarkskvarteret udvikles på baggrund af en helhedsplan, der fastlægger rammerne for områdets struktur, bymæssige indhold, infrastruktur, etapedeling m.v.
- at planlægningen af Kløvermarkskvarteret finder sted i første del af planperioden, og at udbygningen fordeles over første og anden del

- at helhedsplanen udvikles på baggrund af en idékonkurrence.

Bemærkning

Borgerrepræsentationen besluttede den 25. oktober 2007 (BR 465/07), at kommunen i samarbejde med Skanska Danmark A/S, udskriver en arkitektkonkurrence om en strukturplan for Kløvermarkskvarteret og en bebyggelsesplan for udformning af bygninger, byrum og idrætsfaciliteter på Kløvermarken og en del af Kløverparken.

Forvaltningen indstiller, at forslagens rækkefølgebestemmelser fastholdes, dvs. at en mindre del af Kløverparken medtages i første del af planperioden sammen med Kløvermarken, mens den øvrige del af Kløverparken fastholdes som perspektivområde.

En revision af rækkefølgebestemmelserne vil blive vurderet i forbindelse med udarbejdelse af Kommuneplan 2009 på baggrund af resultaterne af idékonkurrencen og en analyse af de overordnede byudviklingsmuligheder langs Øresundskysten.

Konklusion

Henvendelsen giver ikke anledning til at foreslå ændringer i kommuneplanforslaget.

6. Refshaleøens Ejendomsselskab A/S

Refshaleøens Ejendomsselskab A/S fastholder sine ønsker til en udvikling af Refshaleøen, som fremsat i deres brev i forbindelse med den forudgående høring om ændring af kommuneplanens rækkefølgebestemmelser, jf. brev af 8. september 2006.

Refshaleøens Ejendomsselskab finder ikke, at kommunens svar indeholder en reel forklaring på den tidsmæssige udskydelse af Refshaleøens udvikling.

Bemærkning

Det er fortsat forvaltningens opfattelse, at der langs Øresundskysten, herunder bl.a. Refshaleøen, er et betydeligt udviklingspotentiale. Den nuværende infrastruktur kan kun i begrænset omfang bære yderligere udvikling. Området savner en højklasset kollektiv trafikforsyning, ligesom udbygningen af den individuelle trafikbetjening i form af bl.a. tunnelforbindelse er uafklaret. Dertil kommer en prioritering af investeringer i skoler og institutioner og anden offentlig service.

Området er i kommuneplanforslaget fastholdt som perspektivområde, dvs. med en mulig byudvikling efter 2018. Der vil i forbindelse med udarbejdelsen af Kommuneplan 2009 blive gennemført en analyse af byudviklingsmulighederne langs Øresundskysten med henblik på at fastlægge retningslinier for infrastruktur og byudvikling.

Konklusion

Henvendelsen giver ikke anledning til at foreslå ændringer i kommuneplanforslaget.

7. Københavns Havn A/S

Københavns Havn A/S ønsker, at der skabes mulighed for at igangsætte en udvikling af Marmormolen til FN-by, hoteller, boliger og kontorer (foreløbigt anslået med op til 120.000 m²) i første del af planperioden.

Bemærkning

Marmormolen, der er ligger ud for Nordhavn Station mellem Søndre Frihavn og Nordhavn, indgår ikke i rækkefølgen for byudvikling.

Forvaltningen er bekendt med drøftelserne om at opføre en FN-by i København og er positivt indstillet på at indgå i en dialog om en placeringsmulighed på Marmormolen. Det vurderes imidlertid, at overvejelserne om en FN-by er på et så foreløbigt stade, at der ikke aktuelt er behov for at inddrage området i rækkefølgeplanlægningen. Marmormolen kan indgå i overvejelserne i forbindelse med revisionen af rækkefølgebestemmelserne i Kommuneplan 2009.

Konklusion

Henvendelsen giver ikke anledning til at foreslå ændringer i kommuneplanforslaget.

8. Ørestadsselskabet A/S

Ørestadsselskabet udtrykker tilfredshed med, at Amager Fælled Bykvarter er fremrykket til udvikling i første del af planperioden i rækkefølgen for byudvikling. Det bemærkes, at selskabet forudsætter Amager Fælled Bykvarter udviklet som et bæredygtigt kompakt bymiljø med en byggerummelighed på 300.000 m². En tæt blanding af boliger og erhverv anses for at være en væsentlig parameter for at udvikle en bæredygtig by.

Bemærkning

Forvaltningen er enig i intentionen om at udvikle Amager Fælled Bykvarter til en bæredygtig bydel.

I Kommuneplan 2005 er det fastlagt, at etagearealet i Ørestad nord for Vejlands Alle ikke må overstige 800.000 m². Det er på den baggrund skønnet i redegørelsen til kommuneplantillægget, at Amager Fælled Bykvarter har en boligrummelighed på ca. 200.000 m².

Kommuneplantillægget om rækkefølgen for byudviklingen fastlægger ikke rammer for arealanvendelsen og bebyggelsestætheden i Amager Fælled Bykvarter. Dette vil blive fastlagt i senere tillæg til kommuneplanen på baggrund af en detaljeret planlægning af bykvarteret.

Konklusion

Henvendelsen giver ikke anledning til at foreslå ændringer i kommuneplanforslaget.

9. Batteriet KS

Ejerkredsen bag Batteriet KS udtrykker tilfredshed med, at Faste Batteri er medtaget i første del af planperioden i rækkefølgen for byudvikling. Det bemærkes, at der i rækkefølgeplanen er angivet en skønnet rummelighed på 80.000 m², mens projektet for ejendommen indeholder byggeri på i alt 145.000 m². Selskabet ønsker at sikre sig, at rækkefølgeplanen ikke forhindrer, at det ønskede projekt kan realiseres.

Bemærkning

Der tages med revisionen af rækkefølgebestemmelserne alene stilling til hvornår byudviklingen kan påbegyndes. Rammer for arealanvendelsen og bebyggelsestætheden i byudviklingsområderne vil blive fastlagt senere i tillæg til kommuneplanen på baggrund af en detaljeret planlægning for hvert område.

Konklusion

Henvendelsen giver ikke anledning til at foreslå ændringer i kommuneplanforslaget.

10. Carlsberg A/S Ejendomme

1. Carlsberg udtrykker tilfredshed med, at dele af Carlsbergs arealer på Vesterbro er inddraget i rækkefølgen for byudvikling i første del af planperioden. Af hensyn til udbygningen, anmoder Carlsberg om, at alle dele af området udpeges i rækkefølgeplanen, idet dele af området ikke har fået en rækkefølgeangivelse.

Carlsberg foreslår en justering af hvilke dele af området der udpeges i første del af planperioden, samt at det øvrige areal udpeges i anden del af planperioden.

2. Carlsberg forudsætter, at de eksisterende bygninger i området, der ikke indgår første del af planperioden, kan tages i brug eller ombygges til midlertidige eller permanente formål, når produktionen ophører.

3. Det bemærkes endvidere, at der arbejdes med en samlet bebyggelse på i alt 600.000 m² for området som helhed.

Bemærkning

Ad. 1. Der er i kommuneplantillægget om rækkefølgen for byudviklingen alene medtaget arealer, hvor byudvikling forventes påbegyndt i første del af planperioden, men tillægget udpeger samtidig hele Carlsberg-området som et samlet byomdannelsesområde. Rækkefølgebestemmelser for den resterende del af området vil indgå i Kommuneplan 2009.

Forvaltningen vurderer, at den af Carlsberg foreslåede mindre ændringer af afgrænsningen af den del af området, som indgår i første del af planperioden kan anbefales. Dette udvider ikke den del af området som medtages i første del af planperioden.

Ad. 2. Anvendelse eller ombygning af eksisterende bygninger skal være i overensstemmelse med gældende planlægning. Størstedelen af Carlsberg er i kommuneplanen udlagt som industriområde (J2-ramme) og omfattet af bestemmelserne i lokalplan 44. Ønsker om ændret anvendelse og/ eller ombygning af eksisterende bygninger vil blive vurderet konkret.

Ad. 3. I den igangværende kommune- og lokalplanlægning for området indgår et samlet etageareal på 600.000 m².

Konklusion

Forvaltningen indstiller, at afgrænsningen af den del af Carlsbergs areal der indgår i første del af planperioden justeres i henhold til den af Carlsberg foreslåede ændring.

11. CVM Development

Udviklingselskabet CVM Development ønsker med Juul Frost Arkitekter som rådgiver at udvikle det tidligere Grønttorv i Valby til en levende og alsidig bydel. I forslag til rækkefølgen for byudvikling er Grønttorvet udpeget som et samlet nyt byomdannelsesområde, men der er kun åbnet mulighed for at ca. 1/3 del af området kan udvikles i første del af planperioden.

CVM Development indstiller, at arealet til udvikling i første del af planperioden udvides til at omfatte to tredjedele af Grønttorvet, og at den resterende del af området kan udvikles i anden del af perioden. Der henvises til de i kommuneplantillægget opstillede kriterier for rækkefølgen for byudvikling, der bl.a. prioriterer udvikling af stationsnære områder, høj udbygningstakt m.v.

Bemærkning

Der henvises til bemærkningerne i første afsnit til henvendelse nr. 10.

Forvaltningen kan på den baggrund og en vurdering af udbygningstakten ikke anbefale en udvidelse af den del af Grønttorvet, som indgår i første del af planperioden i rækkefølgen for byudvikling

Konklusion

Henvendelsen giver ikke anledning til at foreslå ændringer i kommuneplanforslaget.

12. Miljøministeriet

Miljøministeriet og Transport- og Energiministeriet har ingen bemærkninger til den foreslåede forøgelse af rummeligheden i rækkefølgeplanen, hverken i forhold til principperne i landsplandirektivet Fingerplan 2007 eller i forhold til den indgåede aftale mellem staten og kommunen om anlæg af Cityringen.

Der tages dog forbehold for eventuelle statslige synspunkter på forslag til tillæg til kommuneplaner og lokalplaner for de enkelte områder. I den forbindelse peger Transport- og Energiministeriet på, at der hidtil var regnet med en rummelighed på 300.000 m² og erhverv i Amager

Fælled Bykvarter med henblik på, at den samlede bebyggelse i Ørestad bliver på de forudsatte 3,1 mio. etagemeter.

Bemærkning

Der henvises til bemærkningerne til henvendelse nr. 8.

Konklusion

Henvendelsen giver ikke anledning til at foreslå ændringer i kommuneplanforslaget.

13. Ministeriet for Familie- og Forbrugsanliggender

Forbrugerstyrelsen meddeler, at Forbrugerstyrelsen og Ministeriet for Familie- og Forbrugsanliggender ingen bemærkninger har til forslag til kommunetillæg til rækkefølgen for byudvikling.

14. Integrationsministeriet

Integrationsministeriet har meddelt, at de ingen bemærkninger til forslag til kommunetillæg til rækkefølgen for byudvikling.

15. Universitets- og Bygningsstyrelsen

Det er Universitets- og Bygningsstyrelsens vurdering, at antallet af studerende i Københavns Kommune fortsat vil stige, herunder antallet af udvekslingsstuderende. I forlængelse heraf anmoder Universitets- og Bygningsstyrelsen om kommunens syn på den aktuelle boligsituation for unge under uddannelse, og på hvorledes denne kan forbedres.

Bemærkninger

Forslag til kommuneplantillæg for rækkefølgeplanlægningen sigter mod at udvide mulighederne for boligbyggeri i kommunen, men den konkrete anvendelse og bebyggelsestæthed fastlægges først senere på grundlag af en mere detaljeret planlægning.

Af redegørelsen i hovedstrukturen i Københavns Kommuneplan 2005 fremgår, at de seneste par års omfattende nybyggeri af ungdomsboliger, den løbende ommærkning af små almene familieboliger til ungdomsboliger og frigørelse små boliger som følge af byggeriet af mange nye familieboliger betyder, at der i de kommende år kun vil være behov for en begrænset udvidelse af antallet af nye kollegie- og ungdomsboliger.

På denne baggrund er det kommuneplanens rammer for lokalplanlægningen fastlagt, at der almindeligvis i lokalplanlægningen kan udlægges op til 10 % til boliger under 75 m² - herunder kollegie- og ungdomsboliger. Herudover kan der i den 12-årige planperiode etableres op til 2.400 nye kollegie- og ungdomsboliger i nybyggeri eller ved omdannelse af erhvervsbyggeri.

I Københavns Kommunes prognose for nye ungdomsboliger af maj 2007 forventes der en stigning i antallet studerende. Ommærkninger af små almene familieboliger til ungdomsboliger og nybyggeri inden for

ovenstående rammer forventes alligevel at bidrage til en højere dækningsgrad af kollegie- og ungdomsboliger i kommunen.

Konklusion

Kommunen følger nøje udviklingen på ungdomsboligområdet, og foretager årlige opdateringer af udviklingen i nybyggeriet og af behovet for ungdomsboliger. Henvendelsen giver ikke anledning til at foreslå ændringer i kommuneplanforslaget.

16. Malmö Stad

Malmö Stad bemærker, at Øresundsregionen er godt på vej til at blive et integreret arbejds- og boligmarked, og at det styrker regionens attraktivitet at kunne tilbyde et varieret udbud af boligmuligheder. I de seneste år er det blevet stadig mere efterspurgt at bo i byens centrale dele. Malmö stad har således en ambition om at bygge 1.500 boliger årligt, og anser det for tilfredsstillende, at Københavns Kommune øger muligheden for boligbyggeri i kommunen.

Bemærkning

Forvaltningen har ingen bemærkninger til henvendelsen.

17. Lyngby-Taarbæk Kommune

Lyngby-Taarbæk Kommune har oplyst, at de ikke har bemærkninger til forslag til kommunetillæg til rækkefølgen for byudvikling.

18. Brøndby Kommune

Brøndby Kommune har oplyst, at de ikke har bemærkninger til forslag til kommunetillæg til rækkefølgen for byudvikling.

19. Københavns Kommune, Beskæftigelses og Integrationsforvaltningen

Beskæftigelses og Integrationsforvaltningen noterer sig rækkefølgeplanens målsætning om ”at understøtte en hensigtsmæssig byudvikling, så København fortsat kan fremstå som en mangfoldig og integreret storby med et bredt og varieret udbud af boliger, der kan fastholde en bredt sammensat befolkning i København”, samt at der vil blive taget hensyn til ønsket om at udvikle blandede bykvarterer med social mangfoldighed.

Bemærkning

Forvaltningen har ingen bemærkninger til henvendelsen.

20. Kongens Enghave Lokaludvalg

1. Kongens Enghave Lokaludvalg bemærker, at forslaget indeholder mange gode intentioner med hensyn til bl.a. miljømæssig bæredygtighed, kollektiv trafik og befolkningsmæssig diversitet, men at man savner kobling til udvikling af den biologiske diversitet og grønne områder og til en bæredygtig storby, som findes i fx kommunens Agenda 21 strategi.

2. Udvalget bemærker endvidere, at Kongens Enghave ikke er nævnt i kommunens mål under byudviklingspolitikken, jf. forslagens side 3.

3. Lokaludvalget foreslår endelig, at området i Kongens Enghave syd for Fragtvej ("Tippen"), der er fastholdt som perspektivområde for byudvikling, i stedet udlægges som grønt naturområde og således medvirker til at styrke kommunens biologiske mangfoldighed, bynære naturadgang mm. Et mindretal i udvalget mener imidlertid, at området indeholder så begrænsede naturværdier, at det kan anvendes til boligbyggeri, der dog skal tilpasses, så de fredede områder bevares og fortsat kan benyttes som naturområde.

Bemærkning

Ad. 1. Rækkefølgeplanlægningen skal bidrage til en bæredygtig udvikling, hvor miljømæssige, trafikale og sociale hensyn balanceres i forhold til behovet for byomdannelse og investeringer i infrastruktur og kommunal service. Dette kommer blandet andet til udtryk i de kriterier for rækkefølgen, der er præsenteret i kommuneplanforslaget. Forvaltningen finder således ikke, at rækkefølgeplanlægningen savner kobling til ønskerne om at udvikle en bæredygtig storby.

Ad. 2. Kommunens mål for byudviklingspolitikken tager udgangspunkt i byens samlede udvikling, herunder udviklingen i byens forskellige kvarterer. Dette er baggrunden for at Kongens Enghave ligesom andre bydele ikke er nævnt særskilt under byudviklingspolitikken

Konklusion

Henvendelsen giver ikke anledning til at foreslå ændringer i kommuneplanforslaget.

21. Valby Lokaludvalg

Valby Lokaludvalg konstaterer med glæde, at en del af Grønttorvet er medtaget som udviklingsområde tidligt i planperioden. Udvalget finder dette vigtigt for den samlede udvikling omkring Gl. Køge Landevej.

Bemærkning

Økonomiforvaltningen har ingen bemærkninger til henvendelsen.

22. Vanløse Lokaludvalg

Vanløse Lokaludvalg opfordrer til, at der i forbindelse med rækkefølgeplanen sker en prioritering af arbejdet med fastsættelse af nærmere regler for fortætning, således at dette fx kan ske i sammenhæng med lokaludvalgets arbejde med en bydelsplan for Vanløse. Med en rationel udnyttelse af boligpotentialet for øje vil det være naturligt at inddrage bydelen i planlægningen, og udvalget ønsker i den forbindelse at medvirke til at udpege de områder, der kan tåle en fortætning.

Lokaludvalget henviser til, at bypolitikens målsætning om at bl.a. Vanløse (og andre bydele) "skal styrkes som attraktive byområder, hvor de særlige identiteter og kvaliteter, der kendetegner de enkelte

bykvarterer skal understøttes og fremmes” harmonerer dårligt med virkelighedens verden, idet de love og regler, der skal beskytte havebyernes identitet, udhules af Københavns Kommunes dispensationspraksis. Der henvises konkret til mindste grundstørrelsen, hvor det i forbindelse med Kommuneplan 2005 blev drøftet at reducere denne fra 700 m² til 500 m², samt til kommunens nuværende dispensationspraksis i forbindelse med udstykninger.

Bemærkning

Rækkefølgen for byudvikling indeholder alene retningslinier for byudvikling af større byområder i København. Rammerne for udviklingen i områderne, herunder den endelige bebyggelsestæthed fastlægges i senere tillæg til kommuneplanen på baggrund af en detaljeret planlægning.

Spørgsmålet om fortætningsmuligheder vil indgå i udarbejdelsen af Kommuneplan 2009. Forvaltningen er bekendt med lokaludvalgets synspunkter på fortætning af villaområderne, og vil lade disse indgå i arbejdet. Der henvises endvidere til den forestående bydelsplanlægning for Vanløse, hvor forvaltningen i samarbejde og dialog med Vanløse Lokaludvalg skal udarbejde en bydelsplan. Denne proces forventes at begynde 1. marts 2008.

Konklusion

Henvendelsen giver ikke anledning til at foreslå ændringer i kommuneplanforslaget.

23. Vesterbro Lokaludvalg

1. Vesterbro Lokaludvalg er tilfreds med at Carlsberg-grunden er medtaget i rækkefølgeplanen. Lokaludvalget er dog uforstående over for forslaget om, at investeringerne i kommunal service i forbindelse med udviklingen af Carlsberg vil være lavere end i andre områder, fordi man kan udnytte den eksisterende kapacitet på skoler og dagsinstitutioner. Vesterbro Lokaludvalg mener ikke, at det er sandsynligt, at der med den forventede udbygning af Carlsberg, samt den foreslåede institutionsplan, vil være tilstrækkelig kapacitet på skoler og daginstitutioner i bydelen.

2. Vesterbro Lokaludvalg finder endvidere, at DSB's baneterræn syd for Dybbølsbro Station bør fremrykkes i rækkefølgen for byudvikling.

Bemærkning

Ad. 1. Behovet for investeringer i kommunale service i forbindelse med udvikling af Carlsberg er vurderet i sammenhæng med det øvrige Vesterbro. Prognosen for udviklingen i antallet af børn på Carlsberg samt på det øvrige Vesterbro frem mod 2018 indikerer, at den forventede vækst på Carlsberg modsvarer af et forventet fald i antallet af børn på det øvrige Vesterbro. Der er i investeringsanalyserne alligevel medtaget omkostninger til etablering af en daginstitution på Carlsberg til betjening af lokalområdet. Der forventes i samme periode en

nettovekst på ca. 100 børn i skolealderen på Vesterbro. Det vurderes, at denne vækst kan optages på Vesterbro Ny Skole, og at udviklingen på Carlsberg ikke vil udløse behov for nyetablering af skolekapacitet. Det bemærkes, at prognoser og investeringsbehov vil blive vurderet løbende i forbindelse med planlægning og udbygning af området.

Ad. 2. Der henvises til bemærkningerne til henvendelse nr. 3.

Konklusion

Henvendelsen giver ikke anledning til at foreslå ændringer i kommuneplanforslaget.

24. Østerbro Lokaludvalg

Østerbro Lokaludvalg har ingen bemærkninger til forslag til kommuneplantillæg om rækkefølgen for byudvikling.

25. Danmarks Naturfredningsforening København

Danmarks Naturfredningsforening København bemærker, at bebyggelse af Kløvermarken vil medføre nedlæggelse af fodboldbaner, muligvis alle, da rækkefølgeplanen ændrer områdets status fra et rekreativt område til et byudviklingsområde. Flere undersøgelser har vist, at grønne rekreative områder har en gavnlig effekt på beboernes sundhed. Der er derfor behov for grønne rekreative områder i hele byen, helst inden for en gangafstand på 5 minutter. En bebyggelse på Kløvermarken vil være et indgreb i byens i forvejen få grønne og rekreative områder, og der udpeges ikke nye grønne erstatningsarealer i nærområdet for beboere på Nordøstamager.

DN København finder på den baggrund, at ændring af Kløvermarkens status som rekreativt område til byudviklingsområde er helt uacceptabel.

Bemærkning

I forbindelse med vedtagelse af Københavns Kommunes budget 2007 blev det besluttet, at udvikle Kløvermarken til et kombineret fritids- og boligområde med høj arkitektonisk og rekreativ kvalitet. Det blev forudsat, at Kløvermarkens idrætsanlæg renoveres, at antallet af boldbaner bevares, og at der etableres nye klubhuse i den nye bebyggelse. Borgerrepræsentationen besluttede den 13. juni 2007 (BR 304/07), at der skal udarbejdes et lokalplanforslag, der indfrier disse intentioner.

Idrætsudøvere og beboere i området vil således fortsat have adgang til Kløvermarken som rekreativt område. Beboere på Nordøstamager har herudover adgang til andre rekreative arealer i nærområdet, herunder Christianshavns Vold og Amager Strandpark.

Borgerrepræsentationen besluttede den 25. oktober 2007 (BR 465/07), at kommunen i samarbejde med grundejeren af størstedelen af Kløverparken, Skanska Danmark A/S, udskriver en arkitektkonkurrence om en strukturplan for Kløvermarkskvarteret og en bebyggelsesplan for bygninger, byrum og idrætsfaciliteter på Kløvermarken og en del af Kløverparken. Der kan som udgangspunkt placeres op til 200.000 m²

etageareal (heraf 175.000 m² boliger) på Kløvermarken. Planen skal bl.a. vise, hvorledes privat og offentlig service indpasses i bebyggelsen, herunder nye klublokaler og evt. nye indendørs fritidsfaciliteter.

Konklusion

Henvendelsen giver ikke anledning til at foreslå ændringer i kommuneplanforslaget.

26. H/F Kløverblomsten v. Birthe Kampmann

H/F Kløverblomsten ønsker ikke byggeri på Kløvermarken, men at Kløvermarken bevares som et åbent areal for alle.

Bemærkning

Der henvises til bemærkning og konklusion til henvendelse nr. 25.

27. H/F Strandlyst v. Joan Antonsen

H/F Strandlyst mener, at Kløvermarken skal tages ud af forslaget og bevare sin status som rekreativt område.

Bemærkning

Der henvises til bemærkning og konklusion til henvendelse nr. 25.

28. H/F Vennelyst v. Ulla Nørgaard og Birger Andersen

1. H/F Vennelyst kan ikke tilslutte sig, at det grønne område Kløvermarken inddrages som byudviklingsområde. Der henvises til, at det kommende byggeri på Nordøstamager og Christiania vil øge behovet for rekreative arealer, samt at det nordlige Sundby og Amagerbro, Islands Brygge samt Christianshavn og Indre By allerede har mistet et rekreativt område da den indre del af Amager Fælled - nu Ørestad Nord - bebygges.

2. De rekreative muligheder på Kløvermarken ønskes udviklet således, at idræts- og parklignende forbedringer sker på en måde, så Kløvermarken fortsat er et åbent areal, og den åbne indsigt over Kløvermarken til volden og fæstningsbyens tårne og spir skal bevares.

3. Haveforeningen finder at tanken om at udskrive en arkitektkonkurrence for Kløverparks kvarteret er god, men mener at grundlaget skal udvides. Der skal tages hånd om den samlede infrastruktur på Nordøstamager, og forslag der friholder Kløvermarken for bebyggelse og henviser bebyggelse til de tilstødende arealer skal medtages.

Bemærkning

Ad. 1. Der henvises til bemærkningerne til henvendelse nr. 25.

Ad. 2. Indblikket over fæstningsbyen vil indgå i den videre planlægning for Kløvermarken.

Ad. 3. I forbindelse med behandling af forslag om kommuneplantillæg rækkefølgeplanlægning i Borgerrepræsentationen den 31. maj 2007 (BR 223/07) er der redegjort for de trafikale konsekvenser af en

udvikling af Kløvermarken, Kløverparken, og andre områder på Nordøstamager, jf. indstillingens bilag 4. Det fremgår af bilag 4, at den videre planlægning på Nordøstamager forudsættes baseret på en ny trafikstruktur, hvor området betjenes fra en overordnet vejforbindelse, som omfatter Vermlandsgade, Uplandsgade, og en ny vej ny fra Prags Boulevard til Forlandet, som kan videre føres til Refshaleøen. Der henvises endvidere til bemærkningerne til henvendelse nr. 25.

Konklusion

Henvendelsen giver ikke anledning til at foreslå ændringer i kommuneplanforslaget.

29. Følgegruppen mod Boligbyggeri på Kløvermarken

Følgegruppen mener, at Kløvermarkens status som rekreativt område bør fastholdes, da Kløvermarken er et unikt åndehul i det tæt bebyggede Sundby og Christianshavn, hvis betydning kan sidestilles med Kongens Have. Det foreslås, at Kløvermarken fredes og udvikles til en park med adgang til Øresund, og at idrætsliv fastholdelse i samspil med rekreative kvaliteter i øvrigt.

Følgegruppen bemærker, at lokale borgergrupper, boldklubber, lokalråd m.v. samt titusinder af borgere har givet klart udtryk for, at byggeplanerne er uden lokal opbakning, og mener ikke der er behov for at bebygge Kløvermarken, idet der er mange alternative muligheder i byudviklingsområderne i øvrigt.

Bemærkning

Der henvises til bemærkningerne til henvendelse nr. 25.

Konklusion

Henvendelsen giver ikke anledning til at foreslå ændringer i kommuneplanforslaget.

30. Steen Alberts, 2300 København S

Henvendelsen er identisk med henvendelse nr. 29. Der henvises hertil.

31. Birger Andersen, 2300 København S

Birger Andersen spørger om det i forbindelse med rækkefølgeplanen er overvejet at ændre H/F Prøvestenen status til et permanent rekreativt område, og om det er overvejet, at udpege Kløverparken til udvikling i første del af planperioden mod at H/F Prøvestenen bliver varigt kolonihaveområde.

Bemærkning

H/F Prøvestenen er en nyttehaverforening, der ligger i et område øst for Raffinaderivej (Kløverparken), der i rækkefølgen er udlagt til udvikling i perspektivperioden. Kløverparken er en del af Kløvermarks-kvarteret, som det besluttet at udskrive en arkitektkonkurrence om, jf. bemærkningerne til henvendelse nr. 25.

I forbindelse med Lov om kolonihaver blev alle koloni- og nyttehaver permanente efter den 1. november 2001, hvis ikke ejeren forinden meddelte Miljø- og Energiministeriet, at de ikke skulle være det. Ejeren af H/F Prøvestenen ønskede ikke at nyttehaverne blev permanente, men at bibeholde mulighederne for at arealet kunne ændre anvendelse til andre formål i overensstemmelse med den gældende lokalplan. Københavns Kommune har givet H/F Prøvestenen løfte om, at interesserede havebrugere vil få tilbudt erstatningsarealer andetsteds, når en nedlæggelse bliver aktuel. Dette løfte er senest bekræftet i 2001 ved Borgerrepræsentationens behandling af spørgsmålet om status for kolonihaver på kommunalt ejet jord (BR 421/01).

Konklusion

Henvendelsen giver ikke anledning til at foreslå ændringer i kommuneplanforslaget.

32. Knud Erik Hansen, 2100 København Ø

Knud Erik Hansen bemærker, at friarealer udgør en vigtig ressource, hvis København fortsat skal være en by med gode kvaliteter for borgerne. Planlægningen bør derfor prioritere bevarelse af friarealer højt. Kløvermarken bør derfor udgå af rækkefølgeplanen.

Bemærkning

Der henvises til bemærkning og konklusion til henvendelse nr. 25.

33. Henrik Anton Svendsen

Kløvermarken bør friholdes for byggeri og bevares som rekreativt område fordi:

- det er vigtigt at bevare rekreative arealer tæt på centrum
- idrætslivet fortsat skal kunne udfolde sig tæt på centrum
- udsigten til middelalderbyens 'skyline' bør opretholdes

Bemærkning

Der henvises til bemærkning og konklusion til henvendelse nr. 25 og 28.

34. Lars Vestergaard, 2200 København N

Kløvermarken bør forblive rekreativt område, friholdes for byggeri og udelades af rækkefølgeplanen af følgende årsager:

1. Kløvermarken er bevaringsværdig og bør fredes af hensyn til befolkningens trivsel og fordi det er det eneste sted hvorfra man kan se hvordan byen engang tog sig ud på afstand.
2. Der er mange alternative byggemuligheder nu og i fremtiden. Kløvermarkens mulige rummelighed betyder ikke noget væsentligt for den samlede boligforsyning i København eller Hovedstadsområdet. Kløverparken er et nærliggende alternativ, der ligger umiddelbart øst for Raffinaderivej. En væsentlig del af byggeriet bør her opføres som almennyttige boliger, som mangler i København.

3. Der er ikke behov for flere ejerboliger den nærmeste fremtid, da der er et stort udbud af ejerboliger i københavnsområdet og markedet er overmættet. Børnefamilier vil desuden ikke bo i etageboliger uden fredelige friarealer.

4. Konceptet for billige boliger er passe, idet finansieringsgrundlaget for konceptet bestående af stor fortjeneste på boliger solgt på markedsvilkår samt lav rente er borte. Endvidere er salg af jord til favørpris er ulovlig magtfordrejning, hvilket er fastslået tilsynsmyndighederne

Bemærkning

Ad. 1. Der henvises til bemærkning til henvendelse nr. 25 og 28.

Ad. 2. Forvaltningen vurderer, at Kløvermarkens placering betyder, at området bør indgå i planlægningen og udviklingen af hele Nordøstamager. Der henvises i øvrigt til bemærkningerne til henvendelse nr. 25.

Kommunen arbejder generelt for at muliggøre byggeri af alment byggeri, og har på baggrund af de nuværende høje grundpriser og høje byggeomkostninger efterspurgt redskaber hos regeringen der kan fremme dette byggeri.

Ad. 3. Det er korrekt, at der pt. står mange boliger til salg i København, men en overvejende del af disse er enten økonomisk uoverkommelige for eksempelvis et ungt par, der skal ind på boligmarkedet, eller for små til at rumme en børnefamilie. De ledige ejerboliger i københavnsområdet opfylder langt fra behovet for billige og familieegnede boliger.

Ad. 4. Det formodes, at det koncept, der henvises til, er Fonden for Billige Boligers koncept for billige andelsboliger. Da det er Fonden for Billige Boligers koncept kan kommunen ikke umiddelbart kommentere på dette, men det skal dog bemærkes, at da der er tale om industrialiseret byggeri antages det, at også salgsprisen for markedsboligerne vil være væsentlig lavere end ved traditionelt byggeri, hvilket umiddelbart skulle gøre det lettere at sælge markedsboligerne frem for ved traditionelt byggeri.

Borgerrepræsentationen har besluttet, at arbejde for at tilvejebringe billige boliger til folk med almindelige indkomster. Disse boliger kan både opføres af private og almene bygherrer, og boligerne kan både opføres som ejerboliger, andelsboliger, privat udlejning og almen udlejning. Boligerne skal være familieegnede og skal opføres i Københavns Kommune, så store pendlingsafstande undgås.

Når Københavns Kommune sælger ejendomme skal dette ske til markedspris. Dette gælder også når kommunen sælger jord til Fonden for Billige Boliger. Kommunen har solgt Karens Mindegrunden samt planlægger salg af Amagerfælledvej til Fonden for Billige Boliger. Markedsprisen for disse to ejendomme er fastsat ved at indhente to ejendomsmæglervurderinger.

Grunde solgt med henblik på opførelse af alment byggeri eller andelsboliger med kommunal garanti er ikke omfattet af kravet om offentligt udbud. Grundene skal dog stadig sælges til markedspris.

Kommunen har med de to grundsalg til Fonden for Billige Boliger ønsket, at der blev opført to pilotprojekter med industrialiseret byggeri med hhv. tæt-lavt byggeri på Karens Minde og etagebyggeri på Amagerfælledvej. Kommunen forventer at udbyde de efterfølgende grunde ved offentligt udbud.

Konklusion

Henvendelsen giver ikke anledning til at foreslå ændringer i kommuneplanforslaget.

35. Bea Bjørnsten, 1420 København K

1. Kløvermarken skal bevares i sin nuværende helhed, så mennesker der vil bruge deres krop har mulighed for dette, og så man kan nyde det åbne rum med udsigt til byens tårne.

2. Krøyers Plads skal fx anvendes til en ny skole, noget for unge og ældre, noget til nytte og helse for borgerne.

Bemærkning

Ad. 1. Der henvises til bemærkningerne til henvendelse nr. 25 samt bemærkningerne til henvendelse nr. 28.

Ad. 2. Krøyers Plads indgår ikke i forslaget til kommuneplantillæg om rækkefølgen for byudviklingen.

Området er i Kommuneplan 2005 udlagt til boliger og serviceerhverv (C2*-ramme for Wilders Plads). Der er ikke planer indretning af skole i området. I forbindelse med lokalplanlægningen for Krøyers Plads er der arbejdet for at indpasse publikumsorienterede aktiviteter og funktioner, fx i forbindelse med en pladsdannelse. Det kan endvidere oplyses, at Slots- og Ejendomsstyrelsen ønsker at udvikle rekreative tilbud i forbindelse med Den Grønlandske Handelsplads umiddelbart nord for Krøyers Plads.

Konklusion

Henvendelsen giver ikke anledning til at foreslå ændringer i kommuneplanforslaget.

36. Lisa von Bülow, 1360 København K og Finn Nielsen, 1362 København K

Kløvermarken bør opretholdes som rekreativt område og friholdes for byggeri og derfor udelades af rækkefølgeplanen, da:

1. Der er mange boligbyggemuligheder i København, og der er derfor ingen grund til at inddrage en af byens grønne lunger og ødelægge udsigten til byens skyline. Det foreslås desuden at give tilskud til at indrette lejligheder i tagetager på ejendomme, der har uudnyttede

tørrelofter. Det bemærkes endvidere, at der er flere ledige ejerboliger i København end normalt.

2. Overborgmesterens valgløfte om billige boliger kan opfyldes ved at opføre almennyttige boliger i andre nye områder, og der sikkert heller ingen hjemmel for kommunen er til at sælge byggegrunde på Kløvermarken under markedsprisen.

3. Omkring Kløvermarken ligger der tidligere industriarealer, der kan omdannes til boligformål. Dette forudsætter, at trafikproblemerne på Amager løses først. Infrastrukturen i dag så ringe, at den ikke tillader en udbygning af Kløvermarken.

4. Det foreslås endelig, at flytte et antal boldbaner fra Kløvermarken til Ørestad. Det kunne give mulighed for at udlægge en del af Kløvermarken som park, og klubberne kunne tilbydes bedre faciliteter.

Bemærkning

Ad. 1. Der henvises til bemærkningerne til henvendelse nr. 34, pkt. 2.

Ad. 2. Der henvises til bemærkningerne til henvendelse nr. 34, pkt. 2 og 4.

Ad. 3. Der henvises til bemærkningerne til henvendelse nr. 25 og 28, pkt. 3.

Ad. 4. Det er, jf. bemærkningerne til henvendelse nr. 25, forudsat, at antallet af boldbaner bevares, i forbindelse med udviklingen af Kløvermarken. Den fremtidige grønne struktur vil være et væsentligt element i arkitektkonkurrencen for Kløvermarkskvarteret.

Konklusion

Henvendelsen giver ikke anledning til at foreslå ændringer i kommuneplanforslaget.

Henvendelse 37 – 80

I 44 enslydende henvendelser står der, at Kløvermarken skal tages ud af forslaget og bevare sin status som rekreativt område.

Bemærkning

Der henvises til bemærkning og konklusion til henvendelse nr. 25.