



Bilag 3

Henvendelser modtaget i høringsperioden

Forslag til lokalplan "Sundbyøster Skole".

Der er modtaget 14 henvendelser om planforslaget, heraf en fra Amager Øst Lokaludvalg og to fra offentlige myndigheder, henholdsvis henvendelserne 14, 3 og 7 i vedlagte bilag 2a-b. I bilaget er der en oversigt over, hvem der har henvendt sig og en oversigt over emnerne i henvendelserne/indsigelserne. Neden for er emnerne i henvendelserne gennemgået og kommenteret.

Sagsnr.
2011-162730

Dokumentnr.
2012-752564

Sagsbehandler
Morten Wigh Felsen

Oversigt over emner i henvendelser/indsigelser

Henvendelse nr. / Emne	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Idrætshal, "nedgravet" idrætshal				X	X				X	X				X
Ændret bebyggelsesplan	X	X												
Dagligvarebutik, serviceerhverv				X					X	X				X
Boliger														X
Flytning af bibliotek														X
Samlingslokaler														X
Trafik, vejforhold, sportssti						X								X
Parkering													X	X
Torvet, park, byrum	X	X			X				X	X			X	X
Byliv													X	
Tryghed, belysning og tilgængelighed						X							X	X
Energi														X
Flytning af vagtbygning														X
Bevaringsværdige bygninger, historisk oversigt							X							X
Nedsivning af regnvand												X		
Belysning, lysforhold						X		X			X			
Hegn						X								
Varmeforsynings ledninger			X											

Idrætshal m.m., nedgravet idrætshal. Henvendelserne nr. 4, 5, 9, 10 og 14.

I henvendes nr. 4 er der ønske om, at der tilknyttes et fitness-center til hallen i stedet for alene en stor butiksenhed.

Bemærkning

Lokalplanforslaget er ikke til hinder for at der indrettes fitness-center i stueetagen, eller at stueetagen anvendes i flere mindre enheder.

Center for Bydesign

Njalsgade 13, 5, 5013
Postboks 447
2300 København S

Telefon
3366 1331

E-mail
morfel@tmf.kk.dk

EAN nummer
5798009495044

morfel@tmf.kk.dk

Kommuneplanens maksimale etageareal er indsat som øvre størrelse for butikshederne, idet der lægges op til at bymidteområdet styrkes netop ved Sundbyøster Plads

I *henvendelserne nr. 5, 9 og 10* finder man, at lokaludvalgets tidligere forslag om en nedgravet sportshal, der udgør en forlængelse af legepladsen, vil være en bedre løsning.

Bemærkning

En sådan løsning er fravalgt i forbindelse med vedtagelsen af "Budget12" i Borgerrepræsentationen.

Lokaludvalget ønsker ifølge *henvendelse nr. 14*, at det bliver en moderne sportshal med den fornødne kapacitet, cafeteria og overdækket forbindelsesvej mellem hallerne. Det forventes, at institutionerne er de primære brugere af hal II.

Bemærkning

Lokalplanforslaget muliggør de af Lokaludvalget foreslåede kvaliteter m.v. for det kommende byggeri i området.

Ændret bebyggelsesplan. *Henvendelserne nr. 1, 2, 9 og 11.*

I *henvendelse nr. 1* foreslås det, at bebyggelse til sportshal mv. flyttes til hjørnet ved Smyrnavej, hvor det vil komme til at ligge overfor et altangangshus med indgange fra nord. Legepladsen flyttes svarende til, at anvendelserne til byggeri og legeplads bytter plads, så genboerne ved Parmagade bevarer frit udsyn til mange træer.

Bemærkning:

Legepladsen benyttes i en vis udstrækning af Sundbyøster Skole. En bytning af placeringerne skønnes ikke hensigtsmæssig overvejende af hensyn til skolens brug af området. Desuden er legepladsen i kommuneplanens rammer fastholdt med bestemmelser til fritidsformål (O1).

Friluftsrådet København finder i *henvendelse nr. 2*, at bebyggelsesplanen er utryk for et ønske om at tilvejebringe byggemuligheder til flere ønsker og behov, end der reelt er plads til. Der foreslås i stedet en ny bebyggelsesplan og træplantning til erstatning for de eksisterende træer ved Parmagade-hjørnet.

Bemærkning:

Friluftsrådets forslag til ændret bebyggelsesplan skønnes ikke at rumme de funktioner og krav, der er stillet i forbindelse med udarbejdelsen af helhedsplan for området såvel bebyggelsesmæssigt som friarealmæssigt. Lokalplanforslagets angivelse af anvendelsesmuligheder er ikke ensbetydende med, at alle disse bliver udnyttet. Lokalplanforslaget er ikke til hinder for en træbeplantning som foreslået af Friluftsrådet.

I *henvendelse nr. 9* slås til lyd for, at det er ønskeligt, at der bliver en stor park ved Amagerbrogade med en nedgravet hal med græs oven på ligesom på Indre Nørrebro. Det vil være dejligt med noget lignende på

Amager. Man bør ikke lave et område med så stort potentiale om til et forsøg mht. finansiering, hvis man ikke får det optimale resultat.

I *henvendelse nr. 5* udtrykkes beklagelse over at få sådan en kolos overfor nu, hvor pladsen endelig er blevet pæn. Der er i forvejen ikke for mange åbne plader på Amagerbrogade. Der spørges ”Hvad vi ville sige til at få sådan en sådan ”øje bæ” over for hvor vi bor?”

Bemærkning ad 5) og 9)

Område I op til Amagerbrogade er i den seneste kommuneplan ændret til et område til serviceerhverv m.v. og er i lokalplanforslaget foreslået omdannet til et mere bymæssigt område, hvor der foruden erhverv stadig opretholdes en bymæssig plads, Sundbyøster Plads, og et grønt område med legepladsen ”Østen for solen og Vesten for månen” ved Smyrnavej.

Der er den 15. oktober 2012 fremsendt 5 projekter til bebyggelse af hjørnet ved Parmagade. Forvaltningen vurderer, at der er gode kvalificerede arkitektoniske bud for en kommende bebyggelse på området. Der er på den baggrund ikke anledning til at foreslå ændring af lokalplanforslagets bebyggelsesplan.

Dagligvarebutik, serviceerhverv. Henvendelserne nr. 1, 4, 9, 10 og 14.

Ifølge *henvendelse nr. 14* påskønner Lokaludvalget intentionen om at styrke Amagerbrogade som strøg- og handelsegade, men er ikke overbevist om, at et supermarked er den rette løsning. Det er lokaludvalgets opfattelse, at borgerne i området føler sig fuldt dækket med hensyn til køb af dagligvarer, og at man nærmere kan frygte, at et nyt supermarked på området kan få en negativ påvirkning på de omkringliggende butikker. I forvejen er Amagerbrogade hårdt ramt af butiksdøden, og man ønsker ikke en udvikling, der fremmer denne tendens, tværtimod.

Ifølge *henvendelse nr. 10* føler man ikke, at der mangler butikker i nærområdet. Der er utallige supermarkeder og små butikker inden for gåafstand fra Sundbyøster Plads. Derimod ønskes der mere grønt at se på.

Fra Super Spar er der i *henvendelse nr. 4* givet støtte til bevaring af strøggaderne i København generelt, med en række af butikker der er særegne, men man kan ikke gå ind for en mulig enhed på op til 3.000 m² stor dagligvarebutik som finansiering af en sportshal og nedlæggelse af parkeringspladser til følge. Nedlæggelse af parkeringspladser vil være til gene for de omliggende butikker, selv om der etableres pladser andet steds. Butiksetagen foreslås opdelt i mindre enheder med mindre dagligvarebutik og f.eks. fitnesscenter.

Bemærkning ad 4), 10) og 14).

Område I i lokalplanforslaget er med Kommuneplan 2011 rammemæssigt ændret til område til serviceerhverv og som en udvidelse af bydelscentret ”Amagerbrogade”. Lokalplanforslaget er udarbejdet inden for denne kommuneplanramme med henblik på bl.a. at styrke bydelscentret. Ved forvaltningens optælling af tomme butikker var der 25 tomme butikker på Amagerbrogade i februar 2012,

og dette var steget til 27 tomme butikker i oktober 2012. Amagerbrogade er omfattet af strøggadelokalplan nr. 158 "Amagerbrogade". På den baggrund overvejes strøggadelokalplanens bestemmelser foreslået taget op til vurdering med henblik på at understøtte bylivet ved den erhvervsmæssige påvirkning af bylivet på de forskellige strækninger af Amagerbrogade. Det er forvaltningens skøn, at området omkring Sundbyøster Plads skal styrkes bylivsmæssigt m.v., hvorfor der er fastlagt den "normale bestemmelse" om publikumsorienterede anvendelser af stueetagen i område I som i de øvrige strøggader i København. Eventuel ændring af lokalplanbestemmelserne i lokalplan nr. 158 vil senere blive foreslået taget op til vurdering. Lokalplanforslaget er ikke til hinder for, at de publikumsorienterede anvendelser indrettes i mindre enheder end det fastlagte maksimale etageareal i lokalplanforslaget.

Boliger. *Henvendelse nr. 14.*

Lokaludvalget mener ikke, at der skal bygges boliger på området ved Amagerbrogade (område I), men sker det alligevel ønskes primært boliger til familier, studerende eller boliger til særlige formål. Der bør derfor ikke stilles minimumskrav til boligstørrelsen.

Bemærkning:

I rammerne for lokalplanlægningen i Kommuneplan 2011 er angivet de i lokalplanforslaget angivne gennemsnitlige boligstørrelser på 95 m² for familieegnedede boliger samt en minimumstørrelse på 65 m².

I kommuneplanrammerne for kollegie- og ungdomsboliger angives en størrelse på mellem 25 m² og 50 m² bruttoetageareal. Dog skal nettoarealet for de enkelte boliger være mindst 15 m². Kollegie- og ungdomsboliger kan ved nybyggeri alene etableres i B-, C-, S-, O- og V-områder, når følgende er opfyldt:

- den tilladte bebyggelsesprocent i området skal være mindst 110.
- boligerne skal ligge enten inden for 600 m fra en station eller inden for et bydelscenter.

Med henvisning til kommuneplanens rammer for lokalplanlægningen samt forudsætningerne i Budget '13 om "boligindsats for unge og studerende" (side 27) anbefales følgende supplerende bestemmelse i overensstemmelse med de gældende rammer i Kommuneplan 2011. Tilføjelsen indsættes som næstsidste afsnit i § 3, stk. 1, punkt f. Punkt f foreslås herefter underopdelt således i punkterne fa-fd:

f)

fa) Indtil 25 procent af etagearealet kan anvendes til helårsboliger, placeret i bebyggelsens øverste etager alene med mulighed for opholdsareal på tagterrasse.

fb) Boliger skal i gennemsnit have et bruttoetageareal på mindst 95 m² ved nybyggeri og ved opdeling af eksisterende boliger, og ingen bolig må være mindre end 65 m², eksklusive pulterrum til boligen.

fc) Uanset punkt fb) kan der efter særlig godkendelse indrettes ungdoms- og studieboliger med en størrelse på mellem 25 m² og 50 m²; dog skal nettoetagearealet for den enkelte bolig være mindst 15 m².

fd) Bestemmelserne gælder for hver ejendom under ét.

Flytning af bibliotek. Henvendelse nr. 14.

Lokalrådet anbefaler at biblioteket på Rodosvej flyttes til en placering nær sportshallen og skolen og tilknyttet et samlingslokale og cafe.

Bemærkning:

Lokalplanforslaget vil ikke være til hinder for den foreslåede udvikling af området.

Samlingslokaler. Henvendelse nr. 14.

Bemærkning:

Lokalplanforslaget muliggør den foreslåede udvikling af området med samlingslokaler.

Trafik, vejforhold og sportssti. Henvendelserne nr. 6 og 14.

Lokalrådet ønsker ifølge henvendelse nr. 14 det øgede trafikbehov primært imødegået med den kollektive trafik og brugen af alternative trafikformer til biler. Der lægges vægt på indsatsen for sikre skoleveje, nok cykelparkering og tydelige markering af felter for bilkørsel.

Bemærkning.

Området er godt busbetjent.

Forvaltningen er opmærksom på, at der løbende skal ske en vurdering af sikkerheden omkring skolevejene og omfanget af cykelparkering i forbindelse med den omstrukturering, der er for kvarterets skoler.

I *henvendelse nr. 6* rejses en række problemstillinger omkring udbygning af skole- og idrætsområdet op til nabobebyggelsen AB Den gule By. Stianlægget mellem Sundbyøster Plads og Kretavej ønskes lagt længere væk fra Den gule By, af hensyn til privatlivet i lejlighederne. Stianlægget ønskes endvidere udført uden mulighed for trafik med motorkøretøjer.

Bemærkning

Med den forudsatte hegning langs Den Gule By af hensyn til boldspil m.v. finder forvaltningen ikke, at der sker en væsentlig ændring af forholdene i AB Den Gule By. Vedrørende trafik motorkøretøjer, vil dette blive forhindret i fornødent omfang i forbindelse med områdets udbygning og stiens etablering..

Parkering. Henvendelserne nr. 13 og 14.

I *henvendelse nr. 13* er der indsigelse dels mod kravet om, at parkering til serviceerhverv skal være i konstruktion (d.v.s. i kælder), dels kravet om, at parkering til sportshallen skal placeres bag den eksisterende hal. I stedet foreslås byrum med mange funktioner til

byliv, herunder vareudstilling, kundevogne, arealer der dobbeltudnyttes til terrænparkering for kunder og sportsudøvere, lejlighedsvis torvedage, loppemarked m.v. fordelt bl.a. på aften- og weekend-arrangementer i området. Parkering på terræn skaber større tryk end kælderparkering.

Bemærkning

Med lokalplanforslaget er der lagt op til, at Sundbyøster Plads er et torv til ophold uden parkering af biler, jfr. § 7, stk. 3, pkt. a). Derfor er parkering her krævet placeret i konstruktion. Parkeringen til sportshal II forudsættes placeret væk fra pladsen og i tilknytning til institutionerne og sportsarealerne ved Grækenlandsvej. Lokalplanen vil ikke være til hinder for multianvendelse af parkeringsarealerne her ved Grækenlandsvej tillades ved særlige lejligheder.

Lokaludvalget forventer i *henvendelse nr. 14*, at behovet for parkering øges i området med den kommende udbygning. Vedrørende kravene til cykelparkering har man erfaring for, at kravet bør skærpes.

Bemærkning

Med de stillede krav i lokalplanforlaget til bilparkering skønnes behovet i dagligdagen at være tilfredsstillende tilgodeset. Hal II er ikke indrettet med henblik på, at der er mange tilskuere til arrangementer. De tilskuere der kommer i bil vurderes at kunne parkere i nærområdet, hvilket er tilfældet andre steder i København. Vedrørende cykelparkeringen planlægges omfanget på baggrund af erfaringer for de pågældende typer af institutioner. For de øvrige bebyggelsers anvendelse er kravet til cykelparkering fastlagt i overensstemmelse med rammerne i kommuneplanen.

Helhedsplan, torvet, park og byrum. Henvendelserne nr. 1, 2, 5, 9, 10 og 14.

I *henvendelse nr. 1* foreslås legepladsen ved Smyrnavej byttet med Byggefeltet ved Parmagade.

Bemærkning

Der henvises til ovennævnte bemærkning ad "*ændret bebyggelsesplan*".

Friluftsrådet har i *henvendelse nr. 2* angivet en ændret bebyggelsesplan og et forslag til træækker til erstatning for beplantningen på parkeringsarealet ved Parmagade.

Bemærkning

Bebyggelsesplanen, herunder torvet, legepladens og byrum er udarbejdet på baggrund af workshop med lokale interessegrupper og skal opfylde nogle ønskede funktioner til områdets ubebyggede arealer. Lokalplanen er som tidligere nævnt ikke til hinder for, at der sker en træplantning som foreslået.

I *henvendelse nr. 5* anføres, at der i forvejen ikke er for mange åbne pladser på Amagerbrogade.

I *henvendelse nr. 9* anføres, at en stor park på Amagerbrogade mangler.

I *henvendelse nr. 10* anføres, at der ønskes noget mere grønt at se på. Man vil være meget ked af, at man som bydel skulle ofre en del af det åbne byrum blot for at få nogle butikker og en sportshal.

Bemærkning ad 5, 9 og 10.

I kommuneplanen er der rammemæssig ændring af lokalplanlægningen til et område til serviceerhverv (S2-område). På den baggrund er området i forslaget til lokalplan udformet med en koncentreret byggemulighed ved Parmagade, således at der bliver det størst mulige samlede byrum mod Amagerbrogade bestående af en mulig fremtidig udformning af byrummene henholdsvis ”Sundbyøster Plads” og legepladsen ”Østen for solen og Vesten for Månen”.

I *henvendelse nr. 14* udtaler lokaludvalget sig om torvet og andre fritliggende områder. Man ser med glæde på, at torvet omlægning af torvet kan bidrage til større tryghed og større funktionalitet. Lokaludvalget ser Torvet som en indgang til de mange ny muligheder, der nu kan tilbydes på anlæg. Lokaludvalget ser samtidig torvet som et sted, hvor både kulturelle og idrætslige muligheder kan realiseres. De resterende udendørs arealer skal indrettes som hhv. forbindelsesveje og som aktivitetsområder for brugerne, således at skolen og institutionerne får mulighed for at disponere over områderne i det omfang, det er muligt. Lokaludvalget lægger vægt på, at der stadig er en græsbane eller kunststofgræsbane primært til brug for fodbold, men også til andre idrætsrelaterede aktiviteter.

Der kan med fordel etableres et regnvandsopsamlingsbassin, der kan fungere som skøjtebane om vinteren.

Bemærkning

Forslaget til lokalplan er ikke til hinder for det fremførte om torvet og andre fritliggende områder.

Byliv. Henvendelse nr. 13.

I henvendelsen fra en af de mulige byherre til Sundbyøsterhal II og butikksbyggeriet ved Parmagade gives der i forbindelse med indsigelse om parkeringskælder udtryk for, at det vil være en god ide at give byrummet mange funktioner: ophold, leg m.v. samt visionen om et lokalt mødested, som f.eks. torvedage, idrætsarrangementer, vareudstilling m.v. og bygninger der skaber byliv.

Bemærkning

Lokalplanforslaget lægger op til, at friarealerne, herunder Sundbyøster Plads, bliver et lokalt mødested med mange muligheder for anvendelse, og at område I kan anvendes under et ifølge bestemmelsen i § 7, stk. 1, punkt b. Der henvises i øvrigt til bemærkningerne om parkering

Tryghed, belysning og tilgængelighed. Henvendelserne nr. 13 og 14.

I *henvendelse nr. 13* fremhæves, at parkering på terræn alt andet lige skaber mere tryghed end kælderparkering.

Bemærkning

Tryghed ved kælderparkering beror især på, at der er mulighed for overblik og orientering. Parkering i konstruktion giver normalt et kontrolleret parkeringsmiljø. Bestemmelsen om parkering i konstruktion er ikke begrænset til underjordisk parkering.

Lokaludvalget finder ifølge *henvendelse nr. 14*, at området skal udformes og disponeres bl.a. med belysning, så det er trygt og nemt at færdes i for alle aldersgrupper, herunder for personer med handicap.

Bemærkning

Lokalplanforslaget er udformet på baggrund af en helhedsplan for at området udformet til et trygt område døgnet rundt. Helhedsplanen er udarbejdet især på baggrund af workshop med brugere i området.

Energi. *Henvendelse nr. 14*

Lokaludvalget anbefaler bestemmelse om laveste energiklasse (2020) for at fremme CO₂-neutralt byggeri, og at der etableres solceller på taget af bygningerne.

Bemærkning

I lokalplanforslagets § 6, stk. 1, pkt. g, er der muliggjort solceller m.v. på kommende bebyggelse. Der er undtagelsesbestemmelser herfor, for den udpegede bevaringsværdige bebyggelse i området.

Flytning af "vagbygning". *Henvendelserne nr. 14.*

Lokaludvalget har i *henvendelse 14* talt for, at bygningen – i stedet for evt. nedrivning - kan /bør flyttes til et areal for et kommende kolonihavemuseum ved Haveforeningen Vennelyst.

Bemærkning

Bygningen ligger på en privat ejet ejendom. Lokalplanen er ikke til hinder for, at bygningen i givet fald kan nedrives og genopføres andetsteds som nævnt af lokaludvalget.

Bevaringsværdige bygninger. *Henvendelse nr. 14.*

Lokaludvalget har i *henvendelse nr. 14* udtalt, at under hensyn til, at den gamle sporvejsbygning er erklæret bevaringsværdig, bør bygningen ikke nedrives, men integreres i det nye byggeri på en spændende måde.

Bemærkning

Bygningen – der har en save-værdi på 4 (4 er middel bevaringsværdi) - er ikke erklæret/vurderet bevaringsværdig i forslaget til lokalplanen. Lokalplanforslaget er ikke til hinder for, at bygningen bevares. Bygningen kan nedrives, såfremt den private grundejer ønsker at ændre på ejendommens bebyggelsesforhold.

Nedsivning af regnvand. *Henvendelserne nr. 12.*

Det bemærkes, at det kan være meget vanskeligt at udføre lokal afledning og nedsivning af regnvand på ejendommen, hvis hele grundarealet optages af en dagligvarebutik og en idrætshal over terræn

og parkering under terræn. Derfor foreslås der indsat en bestemmelse om nedsivning på omkringliggende ejendomme efter aftale, eller at kravet kan bortfalde.

Bemærkning

Nedsivning kan ske efter dispensation på nabogrundene i overensstemmelse med bestemmelsen i bestemmelsen i § 7, stk. 1, punkt b.

Belysning og lysforhold. *Henvendelserne nr. 6, 8 og 11.*

I henvendelse nr. 6 ønskes en belysning på stiarealerne, der kun lyser på stien ligesom der ønskes mulighed for regulering af effektbelysning i kantzoner, således at beboerne ikke generes.

Bemærkning

Forvaltningen finder, at der er *taget mest* muligt hensyn til de omboendes mulighed for at klage, hvis belysning på terræn er til gene.

Hegn. *Henvendelse nr. 6.*

Med lokalplanforslaget er der planlagt areal med plads til en 8 mands fodboldbane. Naboer i Den Gule By ønsker en forhøjelse af hegnet for at reducere risikoen for smadrede vinduer i andelsboligforeningens bygninger.

Bemærkning

Lokalplanen muliggør i § 7, stk. 11 bestemmelse om, at der kan opsættes hegning omkring sportsarealer til boldspil og har krav til deres udformning.

Varmeforsyningsens ledninger. *Henvendelse nr. 3.*

Københavns Energi oplyser, at Varmeforsyningen har ledninger i området, der bør respekteres.

Bemærkning

I den nuværende lokalplan nr. 381 "Sundbyøsterhallen" er der ikke bestemmelser om ledningsanlæg.

I lokalplanforslagets § 8 er der medtaget sædvanlig bestemmelse om ledningsforhold og tekniske anlæg skal integreres i bygninger og terræn så de ikke er synlige i området.

Forvaltningen finder på det foreliggende grundlag ikke anledning til at ændre på vilkårene for placeringen af ledningsanlæg i området, bl.a. med henvisning til, at ledningsanlæg beliggende i vejanlæg bliver sikret eller fjernet på baggrund af de gældende vilkår i de konkrete sager om vejnedlæggelse i henhold til vejlovgivningen. Dette er f.eks. vilkårene for vejarealerne, der kan overgå fra vej til grundareal, ved Amagerbrogade henholdsvis parkeringspladsen ved Parmagade eller legepladsen ved Smyrnavej, jfr. lokalplanforslagets § 4, stk. 8. Disse arealer kan kun nedlægges som vejareal, når betingelserne herfor er opfyldt.