

15. Endelig vedtagelse af lokalplan "Sundbygaard" (2010-105050)

Efter den offentlige høring skal Borgerrepræsentationen endeligt vedtage lokalplanforslaget, som muliggør opførelse af boliger på et areal ved Bocentret Sundbygaard på Amager.

INDSTILLING OG Beslutning

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller, at Teknik- og Miljøudvalget overfor Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationen anbefaler,

1. at lokalplan "Sundbygaard" vedtages endeligt med de foreslåede ændringer, som fremgår af bilag 5 og er beskrevet i afsnittet "Løsning".

Problemstilling

Borgerrepræsentationen vedtog forslaget til lokalplan den 25. marts 2010 (2010- 5913) med henblik på offentliggørelse. Forslaget vedlægges som *bilag 1*.

Forslaget muliggør udviklingen af et nyt boligområde med blandede boligtyper som en 3 etagers rækkehusbebyggelse. En del af bebyggelsen påtænkes anvendt som plejeboliger.

Forslaget til lokalplan har været fremlagt til offentlig høring fra den 13. april til den 17. juni 2010. Der har været afholdt et borgermøde i samarbejde med Socialforvaltningen og Amager Vest Lokaludvalg den 26. maj 2010. Referat og evaluering af borgermødet er vedlagt som *bilag 2 og 3*.

Der er i høringsperioden modtaget 43 høringssvar, heraf en underskriftsindsamling med 141 underskrifter. Tre af høringssvarene er fra offentlige myndigheder og ét fra Amager Vest Lokaludvalg. Sidstnævnte er vedlagt som *bilag 7*. En liste over indsigelserne vedlægges som *bilag 4*. Forvaltningens bemærkninger og konklusion vedlægges som *bilag 5*.

Løsning

De modtagne høringssvar fremlægges til gennemsyn som *bilag A*. Idet der henvises til *bilag 5*, kan synspunkterne opdeles i flg.:

Socialforvaltningen ønsker i lighed med *Boligselskabet KAB* en justering af bestemmelsen om altanstørelser på plejeboliger og at kravet om begrønning af tagene på skure frafaldes. *KAB* foreslår en minimering af stibredde mellem plejeboliger og familieboliger, et krav om mindst 50 % af cykelparkering under tag reduceret og mulighed for plantning af hæk mellem baghaver.

Amager Vest Lokaludvalg undrer sig over forskel i boligstørrelser på plejeboliger, efterspørger grønne tage, og gør indsigelse mod åbning af Nordre Digevej for biltrafik. Der bør alene åbnes for cykler og gående på Vogtervej, Gammelgang og til Nordre Digevej.

Henvendelser fra borgere og grundejerforeninger udtrykker stor betænkelighed og utryghed ved, at den foreslåede omdannelse af Sundbygaardområdet vil åbne til de omkringliggende kvarterer, så beboerne fra Bocentret får lettere ved at færdes i naboer. Samtidig udtrykkes stor protest mod at åbne Nordre Digevej for biltrafik og Gammelgang og Vogtervej for gående og cyklende. Mange finder parkeringsdækningen for lille. Nogle finder arkitekturen kritisabel og bebyggelsens omfang foreslås reduceret. Flere træer og grøn vold mod Digevej ønskes bevaret. Enkelte har kritiseret

borgermødet for manglende tid til borgernes indlæg.

Forvaltningen har orienteret Socialforvaltningen om indsigernes betænkeligheder ved, i højere grad at åbne kvarteret for beboerne på institutionen.

Forvaltningen foreslår selv i underafsnittet *Konklusioner* i bilag 5 nogle ændringer af lokalplanforslaget, som ikke er afledt af høringssvarene. Det drejer sig om parkeringsnormen i de to underområder, beregning af bebyggelsesprocent og facadebeklædning med træ.

Konklusion

Idet der henvises til kommentarerne i *bilag 5*, giver høringssvarene forvaltningen anledning til at foreslå følgende ændringer:

- Vogtervej åbnes ikke for bløde trafikanter i den sydlige ende. Det indebærer, at § 4, stk. 3, 1. afsnit, 2. punktum, foreslås ændret til:
”Der skal etableres adgang for gående og cyklister fra vejudlægget til villavejen Gammelgang...”. ”Vogtervej” udgår af retningslinjen.
- Det er ønskeligt at skabe mulighed for hegning af baghaver med hæk. Derfor foreslås § 7, stk. 3 om hegning ændret til:
”Ubebyggede arealer, bortset fra baghaver til boliger i stueetagen, samt arealer til institutioner, må som hovedregel ikke hegnes og de må ikke forsynes med ”Adgang forbudt”-skilte eller lignende. *Hegn skal være hæk.*”
- Der er behov for at tilpasse altanstørrelser på plejeboliger til de faktiske behov: Derfor foreslås § 6, stk. 2 Facader, pkt. e) ændret til:
”Altaner må maksimalt være 130 cm i dybden og 200 cm i længden, idet altaner på plejeboliger må være *maksimalt 150 cm i dybden* og 330 cm i længden, samt at *Teknik- og Miljøudvalget kan tillade et større omfang på fælles altaner for plejeboliger.*”

Forvaltningens egne forslag til ændringer:

- Overskridelse af bebyggelsesprocenten reguleres i byggeloven/Bygningsreglement 2008. Derfor foreslås § 5, stk. 1 pkt. a) om byggeriets omfang ændret til:
”Bebyggelsesprocenten må for området som helhed ikke overstige 60. Den maksimale bebyggelsesprocent må dog overskrides svarende til de overdækkede arealer, der indgår i friarealet”. *Andet punktum udgår.*
- Af ovenstående følger en konsekvensrettelse af § 7, stk. 1 pkt. c) om ubebyggede arealer:
”I beregning af friarealet kan medregnes 50 pct. af vejarealet for opholds- og legeområder, *jf. tegning 3. Friarealet kan reduceres med det areal, der udnyttes til mindre udhuse, cykelskure, legehuse og lignende*”.
- Ren træbeklædning på en 3-etagers bygning er en teoretisk men ikke en realistisk mulighed på det aktuelle byggeri efter Almen Bolig+ - konceptet. Derfor foreslås § 6, stk. 2 om facader pkt. a) ændret til:
” Facader på ny bebyggelse skal fremstå med en let karakter, idet de for eksempel kan beklædes *partielt* med træplader med bagvedliggende cementspånplader...”.
- Da lokalplanforslaget blev udarbejdet, var retningslinjerne for en konkret vurdering af parkeringsnormen for boligområder og områder til offentlige formål i henhold til Kommuneplan

2009 ikke færdigbearbejdet. Parkeringsnorm i lokalplanforslaget blev derfor fastsat til *mindst* 1 p-plads pr. 200 m² for boliger og *mindst* 1 p-plads pr. 100 m² for institutionen. Retningslinjerne er på plads nu og forvaltningen foreslår som følge heraf, at parkeringsdækningen i B2 og O2 - området fikseres, så det ikke gøres muligt at oprette flere parkeringspladser end de fastlagte.

Derfor foreslås § 7, stk. 5 a) ændret til:

” I område I skal parkeringsdækningen *være af størrelsesordenen og må ikke overstige* 1 plads pr. 200 m² etageareal” og

§ 7, stk. 5 b) foreslås ændret til:

” I område II skal parkeringsdækningen *være af størrelsesordenen og må ikke overstige* 1 plads pr. 100 m² etageareal.”

De foreslåede ændringer berører ikke på væsentligt måde andre end de, der har foranlediget ændringerne. Der er derfor ikke foretaget høring om de foreslåede ændringer, jf. planlovens § 27, stk. 2.

Miljøvurdering

Forvaltningen har vurderet, at lokalplanforslaget ikke vil indebære en miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer. Kommunens afgørelse er offentliggjort den 13. april 2010. Der er ikke modtaget indsigelser i høringsperioden.

Økonomi

Der er ingen økonomiske konsekvenser forbundet med indstillingen om endelig vedtagelse af lokalplantillægget.

Videre proces

Når Borgerrepræsentationen har vedtaget lokalplanen bekendtgør forvaltningen dette i henhold til reglerne i planloven.

BILAG TIL GENNEMSYN

A. Kopi af de modtagne høringssvar

Hjalte Aaberg

/Ulrik Winge

bilag

[Bilag 1 Lokalplanforslag "Sundbygaard"](#)

[Bilag 2 - Referat af borgermødet "Sundbygaard"](#)

[Bilag 3 - Evaluering af borgermødet den 26. maj 2010](#)

[Bilag 4 - Liste over høringssvar "Sundbygaard"](#)

[Bilag 5 Bemærkninger til høringssvar](#)

[Bilag 6 Tilgængelighedsvurdering](#)

[Bilag 7 Amager Vest Lokaludvalg høringsvar "Sundbygaard"](#)

