

Bilag 9

26. september 2008

Teknik- og Miljøforvaltningen
Center for Bydesign
Postboks 447
1505 København V

Vedr.: Høringssvar for Krimsvej

Hermed fremsendes høringssvar på - Forslag til Lokalplan "Krimsvvej" med kommuneplantillæg. Høringssvaret er udarbejdet af Amager Øst Lokaludvalg og vedtaget på Lokaludvalgets ordinære møde, torsdag den 11. september 2008.

På lokaludvalgets vegne

Ole Pedersen
Lokaludvalgsformand

Hørings svar til forslag til lokalplan "Krimsvvej" samt kommuneplantillæg

Amager Øst Lokaludvalg anser det for meget positivt, at der sker en byudvikling af området, men efterlyser, at udviklingen af dette område sker som led i en samlet plan for hele kyststrækningen langs Østamager, idet der aktuelt er en række initiativer i gang for forskellige områder langs Østersøkysten.

En fragmenteret planlægningsproces, som der foregår nu, betyder, at hele byudviklingen af Østamager foregår "frimærke" for "frimærke" uden sammenhæng mellem de enkelte planer.

Dette er grundlæggende en utilfredsstillende planlægningsproces, som medfører, at udviklingen af Østamager foregår uden nogen overordnet plan, som lokalbefolkningen ellers meget gerne vil bidrage til. Med den nuværende planlægningsproces for Østamager forspilder kommunen dermed en enestående chance for et spændende og givtigt samarbejde mellem lokalbefolkning og kommunen om udviklingen af et enormt område, hvor der er rum for masser af spændende og udfordrende byggeri, hvor såvel kommunale og lokale ønsker kan gå op i en højere enhed.

Det aktuelle lokalplanforslag for Krimsvvej øger bebyggelsesprocenten til 130, mens de omkringliggende – lige så stationsnære og nyligt udbyggede områder – har en lavere bebyggelsesprocent. Hvorfor lige netop **dette** stationsnære område skal være højere end de andre stationsnære områder, står uklart. Sammen med den højere bebyggelsesprocent giver lokalplanen tilladelse til, at der bygges 9 højhuse på op til 21 etager.

Lokaludvalget kan konstatere, at der er stor lokal modstand mod dette "Manhattan"-projekt mellem strandarealerne og det bagvedliggende lave byggeri. Lokaludvalget støtter denne kritik, idet vi finder, at området skal byudvikles på en måde, så det indgår naturligt på Østamager og med en bebyggelsesprocent, som ikke afviger væsentligt fra de øvrige nærliggende områder.

Lokaludvalget skal endvidere påpege, at lokalplanens accept af højhuse netop her, kun kan opfattes som en "hovsa"-planlægning, idet området ikke indgår i kommunens udmeldte strategi for højhuse i København. Baggrunden for højhus-accepten skal således alene ses med afsæt i, at en række grundejere har foreslået dette – naturligvis fordi det kan give en højere indtjening.

Kommunen forsøger efterfølgende at retfærdiggøre højhusplanerne ud fra et miljøargument, men dette klinger hult. Således har lokaludvalget fået oplyst i et notat fra Teknik- og Miljøforvaltningen, at højhusene (over 6 etage) udløser 154 flere lejligheder i området til ca. 300 beboere – og at dette også udløser krav om etablering af 197 flere P-pladser i området.

Hvis kommunen tager miljøargumentet alvorligt, bør der inden behandlingen af lokalplanen som minimum foretages en (uvildig) beregning af CO₂-balancen for 300 beboere, hvor det stationsnære argument holdes op imod energiforbrug ved at bygge og bebo et højhus med tilhørende 197 P-pladser.

Lavenergi

Dette bringer os til et andet væsentligt argument mod højhusplanerne.

Lokaludvalget noterer med tilfredshed, at lokalplanen nu – i modsætning til startredegerelsen – indeholder krav om, at nybyggeri skal overholde energikravene til lavenergihuse klasse 2, hvilket

svarer til et energiforbrug på 75 % af de gældende energikrav. Som Lokaludvalget netop anbefalede i høringsvaret til startredegørelsen.

Imidlertid har kommunen ikke overfor Lokaludvalget kunne dokumentere, at det er muligt at bygge højhuse, som kan overholde dette krav. Måske netop fordi højhuse generelt er mere energiforbrugende at bo i, end andet byggeri. Kommunen har som led i sin højhusstrategi fået forelagt eksempler på bæredygtige højhuse og henviser i forskelligt materiale til andre storbyer med sådant højhusbyggeri - men "bæredygtigt" er ikke det samme som lavenergi, hvilket fremgår af de definitioner, som ligger til grund for referencerne for "bæredygtige højhuse". Lokaludvalget advarer kommunen og politikerne mod at "købe katten i sækken".

Lokaludvalget frygter, at kommunen tager for lemfældigt på lavenergikravet og ikke i tilstrækkelig grad sikrer, at et kommende (højhus)byggeri også i praksis vil overholde lavenergikravene.

Resultatet vil derfor sandsynligvis blive, at der godkendes højhusbyggeri, som umiddelbart på papiret overholder energikravene, men ikke gør det i praksis – uden konsekvenser.

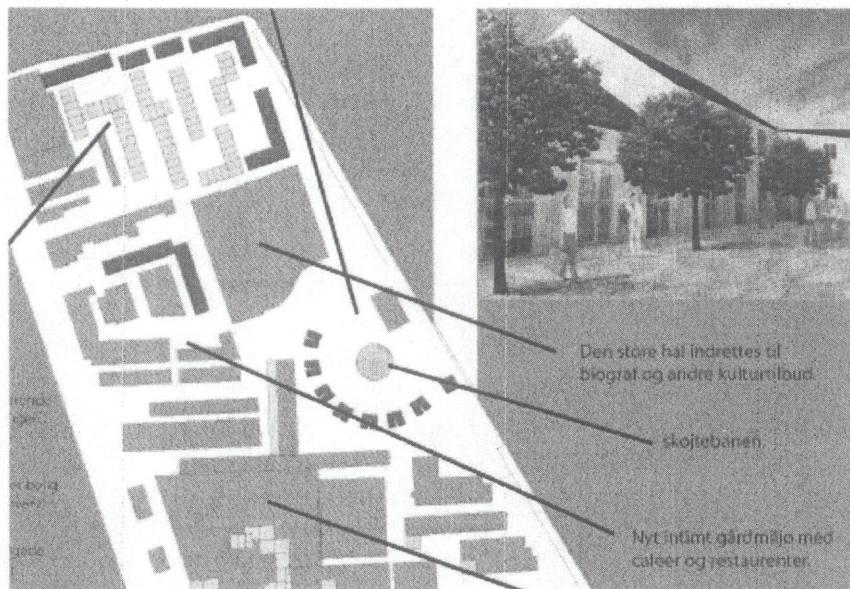
Lokaludvalget anbefaler derfor, at lokalplanen indskærper en udførlig dokumentation for energikravene fra bygherrer og at det ligeledes præciseres, at hvis de færdige bygninger ikke overholder energikravene, skal dette være bragt i orden inden en frist, hvorefter bygninger skal nedtages, såfremt kravet ikke indfries.

Når Lokaludvalget på denne måde anmoder kommunen om at tage energikravet alvorligt, skal det dels ses i lyset af, at bygherrer normalt er vant til tilgivelse, når bygningerne først står der, og dels fordi vi ikke mindst her på det flade Amager mener, at klimaproblematikken skal tages seriøst. Vi vil ikke se nye bygninger som ikke er lavenergi. Tværtimod vil Lokaludvalget gerne medvirke til at sikre, at vi på Amager går foran i klimakampen.

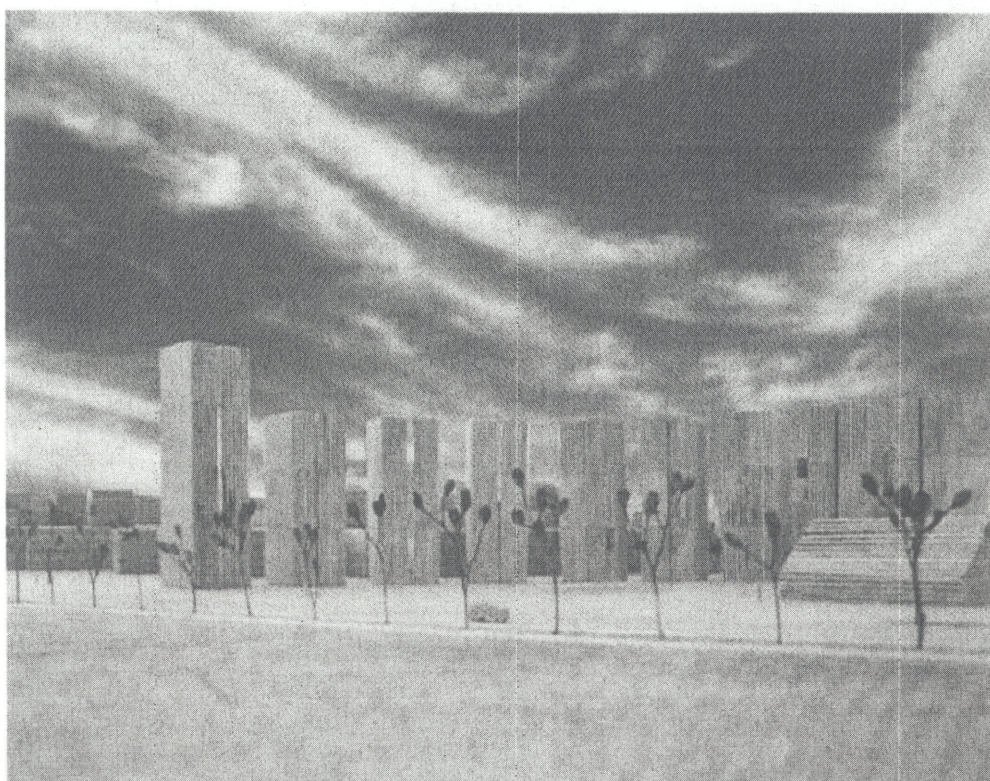
Attraktivt område – samspil med Strandarealerne

Lokaludvalget anbefaler, at der i lokalplanen stilles krav om, at området udvikles på en måde, så området åbnes op mod øst, så der kommer en spændende symbiose mellem Strandparken og Krimsvvejområdet.

For at belyse, hvorvidt bl.a. dette kan lade sig gøre, har Lokaludvalget hen over sommeren fået en række arkitektstuderende til at udarbejde modeller for, hvorledes området også kunne udvikles. Det kom der 3 spændende forslag ud af, og Lokaludvalget vil gerne opfordre grundejere og kommunen til at studere disse forslag nærmere, inden der besluttet en lokalplan.



Vi viser her et par klip fra det ene forslag, som blev flittigt drøftet på en "workshop" for Amagers borgere d. 15. august i år.



Området set fra græsarealet – krudthuset til højre. Pladsen inviterer til besøg ind til de bagvedliggende caféer og restauranter – eller en tur i biffen.

En vigtig faktor i at gøre området attraktivt at besøge, er den æstetiske udformning. Byudviklingen af området skal fremme en naturlig overgang fra det indre Amager til strandområdet og bestå i bygninger, byrum og aktiviteter, som samlet bliver spændende at bevæge sig rundt i – ikke mindst frontlinjen ud mod strandarealerne bør virke dragende på strandgæster. Omvendt skal byudviklingen sikre en glidende overgang mellem baglandet og stranden.

En forudsætning for et attraktivt område er imidlertid, at bebyggelsesprocenten holdes på 110, og at dette kommer til at gælde for alle matrikelnumre i området.

Hvilken lokalplan?

Det fremgår af lokalplanen, at det er ”alt eller intet” hvad angår højhusene. Lokalplanen skal forstås som et samlet koncept med de angivne højhuse. Hvis dette ikke overholdes, må der kun bygges til 6. etage. Imidlertid indeholder lokalplanen ikke nogen beskrivelse af, hvad denne ”alternative” plan så vil indebære. Kommunen fremlægger således én konkret plan, men en ”blankocheck” til noget andet, hvis den første plan ikke følges.

Lokaludvalget vil opfordre til, at der i stedet udarbejdes en alternativ supplerende lokalplan, som meget gerne kan tage afsæt i ovenstående forslag fra workshopen.

Det vil alt andet lige give en langt mere konstruktiv debat blandt alle aktører, såfremt der er flere mulige planer at diskutere ud fra og vælge imellem. Dette er måske ikke normal praksis, men det vil gøre lokalplanlægningen mere spændende.

Om højhuse generelt

Som anført i Lokaludvalgets tidligere høringssvar, er det vores vurdering, at byrum omkring højhuse ikke er attraktive.

Højhuse er berygtede for at være kraftigt vindomsuste, ligesom temperaturerne sænkes. Det forringer byrummene.

Højhuse er meget dominerende i bybilledet og har stor skyggevirkning.

Højhuse kan ikke indfri kravene til lavenergibyggeriet og heller ikke sikre gode sociale muligheder. Højhuse er relativt dyre at bygge og det er ikke dyre boliger København har behov for.



Trafikale aspekter mm

Lokaludvalget efterlyser, at der udarbejdes en samlet overordnet trafikplan for Østamager/Amager, inden der vedtages nogen lokalplaner for Østamagerområdet, da flere mennesker, boliger, erhverv mv. vil betyde øget transportbehov

Hvorledes sikres en optimal udnyttelse af metroen, hvad med busbetjeningen, og kan der som i Norge indarbejdes delebilsordninger, der er tinglyst til boligerne? En trafikplan skal sikre, at det samlede transportbehov løses bedst muligt – miljømæssigt og sikkerhedsmæssigt.

Vi forventer endvidere, at byggeriet i sin helhed, som minimum overholder det nye bygningsreglement (BR 08) vedr. tilgængelighed for handicappede m.m.

Amager Øst lokaludvalg anbefaler således:

- at der udvikles en samlet overordnet plan for Østamager
- at der inden behandlingen af lokalplanen foretages en (uvildig) beregning af CO2-balancen for de 300 beboere som de ni højhuse ifølge forvaltningen giver plads til (over 6 etage), hvor det stationsnære argument holdes op imod energiforbruget ved at bygge og bebo et højhus med tilhørende 197 P-pladser – i lyset af at politikeres forsøg på retfærdiggøre højhusplanerne ud fra et miljøargument ikke kan dokumenteres
- at kommunen i tilstrækkelig grad sikrer, at et kommende byggeri i praksis vil overholde lavenergikravene i lokalplanen.
- at lokalplanen indskærper en udførlig dokumentation for energikravene fra bygherrer og at det ligeledes præciseres, at hvis de færdige bygninger ikke overholder energikravene, skal dette være bragt i orden inden en frist, hvorefter bygninger skal nedtages, såfremt kravet ikke indfries.
- at der i lokalplanen stilles krav om, at området udvikles på en måde, så området åbnes op mod øst, så der kommer en spændende symbiose mellem Strandparken og Krimsvejområdet.
- at grundejere og kommunen ser nærmere på de forslag, som Lokaludvalget via inddragelse af en gruppe arkitektstuderende har fået udarbejdet til en workshop, inden der besluttes en lokalplan
- at bebyggelsesprocenten holdes på 110, og at dette kommer til at gælde for alle matrikelnumre i området.
- at der udarbejdes en alternativ supplerende lokalplan for det tilfælde, at højhusudgaven ikke udføres frem for at det beskrives løst som en mulighed – og som meget gerne kan tage afsæt i ovenstående forslag fra workshoppen.
- at der udarbejdes en samlet overordnet trafikplan for Østamager/Amager, inden der vedtages nogen lokalplaner for Østamagerområdet, da flere mennesker, boliger, erhverv mv. vil betyde øget transportbehov.
- at byggeriet i sin helhed, som minimum overholder det nye bygningsreglement (BR 08) vedr. tilgængelighed for handicappede m.m.

Bilag: Høringsvaret fra startredegerelsen, der skal betragtes som en integreret del af dette høringsvar.

Udtalelse fra Amager Øst Lokaludvalg vedrørende startredegørelse og Forudgående høring om byudvikling af området mellem Krimsvej og Amager Strandvej

Lokaludvalget hilser en byudvikling af området velkommen, men finder det ligeledes vigtigt, at byudviklingen af området sker i et konstruktivt samarbejde med Amagers befolkning og under hensyn til, at området byudvikles på en måde, så det indgår naturligt på Østamager. Lokaludvalget accepterer ikke, at grundlaget for at forøge bebyggelsesprocenten er det stationsnære område. Udviklingen af området skal ske med en bebyggelsesprocent, som ikke afviger væsentligt fra de øvrige områder.

Lokaludvalget kan ikke støtte forslaget om at tillade flere højhuse med op til 21 etager. Det er ikke betryggende, at kommunen på denne måde søger at tilgodese en eller flere grundejere ved at give mulighed for at bygge højhuse i et område, hvor der ikke tidligere har været planlagt højhuse i hverken kommuneplan eller lokalplan.

Lokaludvalget peger på 3 omdrejningspunkter for byudviklingen:

- Området skal udvikles **bæredygtigt** – ikke mindst ud fra en klimatilgang
- Området skal udvikles, så det er **attraktivt at besøge** området i kombination med strandarealerne
- Området skal udvikles **æstetisk**

Procesmæssigt foreslår Lokaludvalget, at der gennemføres en **borgerinddragelsesproces**, som Lokaludvalget gerne bidrager til bliver gennemført.

Bæredygtig byudvikling og lavenergiboliger

Bygningsområdet har generelt et meget stort potentiale for at spare energi, og med Amagers udsatte position for højere vandstand vil det være naturligt, at et større nyudbygningsprojekt på Amager går foran i klimakampen.

De eksisterende energikrav til nyt byggeri ligger langt over, hvad der i dag er teknisk og økonomisk muligt. Lokaludvalget vil derfor foreslå, at der arbejdes med lavenergiboliger, som en vigtig præmis



i det videre arbejde, herunder at der foretages en grundig vurdering af klimaaspektet ved de mulige planer der kommer i spil. I en udbygningsplan kan således også indgå en klimaoptimal renovering af de bygninger, som bevares i området, der herved kan fremstå som et samlet udstillingsvindue for lavenergibyggeri – ikke mindst i lyset af det kommende klimatopmøde i 2009.

Passiv-Husene "Lindås-husene" ved Göteborg

Bæredygtigt byggeri indebærer en række yderligere krav udover det energimæssige, herunder om vandforbrug, brug af kemikalier og materialer samt at byggeriet som helhed skal sikre gode sociale

muligheder. Endvidere kan indtænkes delebilsordninger, der kan reducere behovet for parkeringspladser, som så i stedet kan udnyttes til grønne arealer.

Lokaludvalget kan derudover tilslutte sig Startredegørelsens bemærkninger om parkering:

- At der udover den fastlagte byggeret kan opføres eller indrettes fælles parkeringsanlæg
- At andelen af parkering, der indrettes i konstruktion og i underjordiske anlæg bliver større end 1/3.

Parkering på terræn bør hovedsagligt placeres langs Krimsvej og afskærmningen mod metroen.

Attraktivt område

Lokaludvalget lægger vægt på, at området udvikles i en form, hvor det inddrages i udnyttelsen af strandarealerne foran. Amager har de senere år fået et par attraktive områder, hvor lokale og andre tager hen for at nyde natur og samspillet med byen. De gælder således Islands Brygge og Holmen. Lokaludvalget anbefaler, at dette samspil også inddrages i byudviklingen af området, som dermed udover boliger gerne må rumme kulturelle aktiviteter samt serviceerhverv, der kan indgå i en sådan ramme.

Et eksempel på en sådan aktivitet kan være en bazaar, der kan være med til at skabe liv også udenfor badesæsonen. Århus og Odense har gjort det – Amager vil gerne være det næste sted.



En forudsætning for et attraktivt område er, at bebyggelsesprocenten holdes på 110, og at dette kommer til at gælde for alle matrikelnumre i området.

Æstetik

En vigtig faktor i at gøre området attraktivt at besøge er den æstetiske udformning. Byudviklingen af området skal fremme en naturlig overgang fra det indre Amager til strandområdet og bestå i bygninger, byrum og aktiviteter, som samlet bliver spændende at bevæge sig rundt i – ikke mindst frontlinjen ud mod strandarealerne bør virke dragende på strandgæster.

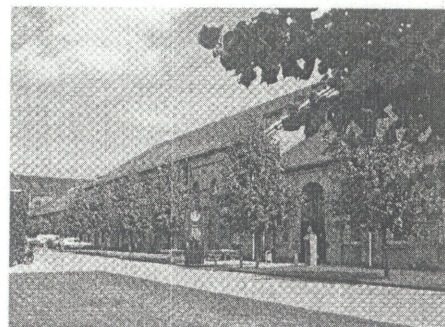
Borgerinddragelse

Amager huser Danmarks kommende arkitekter ud i bl.a. byplanlægning og byrum i form af Arkitektskolen på Holmen.

Lokaludvalget vil gerne undersøge mulighederne for at indgå et samarbejde med Arkitektskolen om et samspil mellem borgere, Lokaludvalget og Arkitektskolen om byudviklingen af området.

Der kan her i første omgang peges på tre mulige tiltag:

1. Lokaludvalget udskriver en konkurrence mellem grupper af arkitektstuderende, som udarbejder forslag til en byudvikling og/eller elementer heri og borgerne inddrages i bedømmelsen heraf.
2. Der afholdes en større workshop på et borgermøde, hvor grupper af arkitektstuderende på stedet udvikler



- planer på basis af borgere, som kan vandre rundt og give input til arbejdet.
3. En gruppe arkitektstuderende stiller sig til rådighed for en proces, hvor et borgerforum og arkitektgruppen sammen udvikler en plan for området.

Kommentarer til startredegerelsen

I den fremlagte "Startredegerelse" for Krimsvvej (bilag til den forudgående høring) er der lagt op til en række højhuse på op til 21 etager.

Det er Lokaludvalgets holdning, at etablering af disse højhuse på alle måder vil være i modstrid med de ovenfor skitserede ønsker til områdets byudvikling.

Der er ikke mange undersøgelser af energiforbrug i højhuse i forhold til andet byggeri, men de erfaringer vi har kunnet finde peger på, at energiforbruget er langt højere ved højhusbyggeri i såvel etableringsfasen som i brugen, hvor ikke mindst vindpåvirkningen øger varmekonsumet. Det er næppe realistisk at etablere højhusbyggeri med energikrav som for lavenergihuse.

Byrum omkring højhuse er ikke attraktive. Højhuse er berygtede for at være kraftigt vindomsuste ligesom temperaturene sænkes, hvilket forringer byrummene. Højhuse er meget dominerende i bybilledet og har stor skyggevirkning.

Højhuse har endvidere vanskeligt ved at indfri det krav der hører til lavenergibyggeriet om at sikre gode sociale muligheder. Højhuse er relativt dyre at bygge og det er ikke dyre boliger København har behov for.



Det er Lokaludvalgets vurdering, at de ønsker Lokaludvalget har til byudviklingen af området bedst indfries via tæt/lavt byggeri og at bebyggelsesprocenten ikke overstiger 110.

Endelig bemærkes det, at vejforbindelserne bør undersøges nærmere. Der bør i forbindelse med forslaget udarbejdes en samlet analyse af trafikken, da flere mennesker, boliger, erhverv m.v. vil betyde øget trafik. Der er ikke forbindelse til Amager Strandvej på strækningen fra Hedegaardsvej til Øresundsvej, da metroen blokerer for de øvrige tværveje. Disse to veje er allerede belastede. At der kun findes disse to adgangsveje, er til stor gene for de beboere, der bor øst for metroen. I morgenmyldretiden er det næsten umuligt at komme ud på Amager Strandvej fra Hedegaardsvej og de øvrige tværveje.