

12. Forslag til lokalplan "Strandlodsvej" (2009-138144)

Borgerrepræsentationen skal tage stilling til offentliggørelse af planforslag med tilhørende miljøvurdering, der muliggør udvikling af området ved Strandlodsvej med boliger og serviceerhverv samt tage stilling til udkast til udbygningsaftaler med grundejerne.

INDSTILLING OG Beslutning

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller, at Teknik- og Miljøudvalget over for Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationen anbefaler,

1. at forslag til lokalplan "Strandlodsvej" med tilhørende miljøvurdering vedtages med henblik på offentliggørelse i 2 måneder (bilag 1 og 2)
2. at vedtage den foreslåede dialogstrategi bestående af et borgermøde tilrettelagt som et orienteringsmøde og annoncering i områdets lokalaviser

Økonomiforvaltningen indstiller, at Økonomiudvalget over for Borgerrepræsentationen anbefaler,

3. at anbefale de foreliggende udkast til udbygningsaftaler med grundejerne i området (bilag 4), idet aftalerne vil blive forelagt i endelig form ved lokalplanens endelige behandling

Problemstilling

En gruppe grundejere i lokalplanområdet har fremsat ønske om et nyt plangrundlag med henblik på ændring af anvendelse fra industri til nybyggeri med boliger og serviceerhverv. Tegnestuen Holscher Arkitekter A/S og Schønherr Landskab K/S har tegnet en helhedsplan, og på baggrund af den blev en startredegyrelse udarbejdet og besluttet på Teknik- og Miljøudvalgets møde den 19. august 2009. Der er herefter sket en viderebearbejdning af forslaget, der ligger til grund for det nu fremlagte lokalplanforslag til erstatning for Lokalplan nr. 89 "In-Wear" samt bestemmelserne for en del af vejanlægget Lergravsvej i Lokalplan nr. 346 "Østamager III". Der har endvidere været henvendelser om ændret anvendelse af de øvrige delområder til serviceerhverv i dele af de eksisterende bebyggelser.

Løsning

I forlængelse af Kommuneplan 2009's mål og retningslinier for "Den Bæredygtig By" og dens rammer for lokalplanlægningen, er lokalplanområdet, jf. bilag 1, udlagt til bebyggelse med boliger og serviceerhverv (C3) og til serviceerhverv (S3) med en maksimal bebyggelsesprocent på 185 i den sydlige del af planområdet, der ligger stationsnært til både Lergravsvej og Øresund st., mens den nordlige del er udlagt til blandede boliger og serviceerhverv (C2) med en maksimal bebyggelsesprocent på 150. I C3-området kan der bygges op til 12 etager, som fastsat i kommuneplanen. Planen giver mulighed for nye arbejdspladser i publikumsorienterede erhverv og butikker langs Strandlodsvej. Det vurderes, at der kan være op til 550 arbejdspladser i C3-området. Samtidig er det et åbent område, der med stier og mulighed for anlæg til uorganiseret idræt kan bidrage til sammenhængskraft i området. Stierne skaber desuden forbindelse mellem Amagerbro og Strandparken.

Den sociale bæredygtighed understøttes også af de almene boliger, som Borgerrepræsentationen med "Boligpakke 1" den 10. december 2009 har besluttet at give midler til. Ejendommen på hjørnet af Strandlodsvej/Lergravsvej var et af de projekter, der blev udvalgt til at få grundkapitallån til almene familie- og almene plejeboliger. Der er i denne forbindelse også mulighed for etablering af en daginstitution. Børne- og Ungdomsforvaltningen er inddraget i sagen. For at dette kan realiseres, skal lokalplanen vedtages i løbet af 2010.

Område (IV) fastlægger den grønne cykelrute i det nedlagte banetracé, hvor det langs område (II) er intentionen at etablere aktivitetsfelter med mulighed for uformel idrætsudøvelse.

Væsentligt byggeri i det nordlige område (I) og det sydøstlige område (III) forudsætter udarbejdelse af supplerende lokalplan.

I helhedsplanområdet (II) er der udarbejdet projekt med 105.000 m² etageareal. Helhedsplanens udformning med bebyggelsen er inspireret af kvarterets tilfældigt placerede og forskelligartede store og små bygningstyper og byrum. Bebyggelsen udformes i terrasserede bygningsenheder med store karaktergivende skift i højderne. Bygningernes placering i det grønne område skaber veldefinerede rum og rumforløb. En offentlig tilgængelig sti, der bugter sig diagonalt gennem området, forbinder kvarteret til området og byen til vandet. De højeste bygninger på 12 etager er placeret langs Amagerbanens nedlagte tracé, og en enkelt bygning på 11 etager er placeret på hjørnet Strandlodsvej/Lergravsvej som en markering. Regnvandsopsamling skal være et gennemgående element, som skal give bebyggelsen en særlig identitet. Langs Amagerbanen skal der skabes en naturlig beplantningsmæssig overgang til Amagerbanens nedlagte tracé med den kommende cykelrute. Publikumsorienterede funktioner langs Strandlodsvej skal skabe grobund for et attraktivt og levende byliv. Området er udlagt til energiklasse 1, det tilstræbes opbygget efter miljøjortige principper og der lægges vægt på den miljømæssige tæthed.

Af bilag 2 fremgår den lovpligtige miljøvurdering, som skal ud i offentlig høring. Overordnet peger resultaterne af miljøvurderingen på, at byudviklingen vil have en positiv betydning for bydelen og det nære område.

Af bilag 3 fremgår en tilgængelighedsvurdering af, om områdets fremtidige forhold kan/vil ske på tilfredsstillende måde. Det vurderes ikke umiddelbart i den aktuelle sag at være forhold, der er til hinder for, at tilgængeligheden kan sikres.

Bilag 5 er udarbejdet på baggrund af bæredygtighedsværktøjet, som er et nyt redskab, der blev vedtaget med Kommuneplan 2009. Værktøjet skal medvirke til, at den fremtidige byudvikling i København bedst muligt lever op til kommunens ønske om en bæredygtig byudvikling. Barometeret og bæredygtighedsrosetten i bilag 5 viser, en meget tilfredsstillende score på 3-5 på hvert enkelt af de 14 bæredygtighedshensyn, hvor 3 opfylder kommunens gældende krav og 5 er bedre end de gældende krav.

Af bilag 6 fremgår den kvalitetsguideline som grundejerne har fået udarbejdet for område II som supplement til lokalplanen.

Der er foretaget sædvanlig intern høring med henvisning til startredegørelsen, og der blev tidligt i processen indledt dialog om projektet med Amager Øst Lokaludvalg, der har fremsendt sine kommentarer i brev af 24. september 2009. Udvalget finder, at forslaget til helhedsplan indeholder mange positive elementer, men mener, at en bebyggelsesprocent på henholdsvis 150 og 185 er for høj. De ønsker bebyggelsesprocenten på 110 fastholdt, ligesom bebyggelsen højst bør være i 6 etager og bør tilpasses bedre en helhedsplan for Øresundskysten. Bebyggelsesprocenten samt

bygningshøjder er i overensstemmelse med Kommuneplan 2009. Forvaltningerne vurderer at projektet er i overensstemmelse med de intentioner, der findes for Østamagers udvikling, hvor de højere bebyggelsesprocenter er en naturlig følge af ønsket om en bymæssig tæthed nær metrostationerne.

Der foreligger også udtalelser fra andre forvaltninger, herunder Københavns Bymuseums udtalelse af 17. september 2009. Heri er fremsendt en beskrivelse af den kulturhistoriske udvikling i området. Det foreliggende projekt med dens kvaliteter kan imidlertid ikke realiseres, hvis der skal bevares flere af de eksisterende bygninger udover de allerede udpegede bevaringsværdige bygninger.

Børne- og Ungdomsforvaltningen peger i sit høringssvar af 18. september 2009 på, at der generelt er behov for flere daginstitutionspladser. Forvaltningen arbejder med nøgletal, hvorefter der er behov for en daginstitution for hver 600 boliger. Der er i område (II) udpeget en bygning, hvor der kan indrettes daginstitution.

Kultur - og Fritidsforvaltningen peger i sit høringssvar af 17. september 2009 på, at de grønne arealer bør ses i en større sammenhæng, og at der i øvrigt kan hentes inspiration i forvaltningens idékatalog "10 næridrætsanlæg der rykker!". Opfordringen er gengivet i redegørelsen til inspiration bl.a. ved fremtidig projektering af grønne forløb omkring cykelruten i Amagerbanens tracé. Der er derfor i projektet for område (II) indarbejdet mulighed for uformel idrætsudøvelse langs Amagerbanen.

Faktuelle oplysninger i høringssvarene er medtaget i lokalplanredegørelsen, bilag 1, og miljøredegørelsen, bilag 2. Kopi af høringssvarene er fremlagt til gennemsyn på Rådhuset, 1. sal, vær. 36.

Økonomi

Når bebyggelsen i helhedsplanområdet (II) er opført, vil den efter forvaltningernes skøn generere en årlig kommunal skatteindtægt på ca. 16 mio. kr.

Planens vedtagelse har ingen direkte økonomiske konsekvenser. Planen medfører ikke handlepligt, men muligheder for byggeri og anlæg i området.

Udbygningssaftale. For at fremme områdets udvikling har flere grundejere i lokalplanområdet tilbudt en udbygningssaftale i overensstemmelse med planlovens § 21b. Københavns Kommune har indledt drøftelser med grundejerne, der har udmøntet sig i udkast til 7 aftaler (jf. bilag 4), hvorefter grundejerne forpligter sig til,

- at omlægge Lergravsvej. Lergravsvej opgraderes, således at midterområdet anlægges med beplantning af allétræer samt en gang- og cykelsti med forbindelse til vandet. Samtidigt nedbringes antallet af parkeringspladser. 2 af ejerne af ejendommene langs Lergravsvej står for anlæg. Derfor 2 aftaler.
- at anlægge cykelsti med længdeparkering og træer på Strandlodsvejs østside ud for lokalplanområdet. 3 af ejerne langs Strandlodsvej står for 3 delanlæg. De 2 af delanlæggene sker i 2 etaper. Derfor 5 aftaler.

Efter anlæg overtager kommunen anlæggene vederlagsfrit på baggrund af forpligtelser herom i de hidtidige servitutter om vejanlægget Lergravsvej. De berørte ejendommers grundareal bliver reduceret med det areal, der omfatter stianlægget og de beplantede rabatter i mellem det sydlige og nordlige biltrafikanlæg.

Udbygningsaftalerne vedtages samtidig med planernes endelige vedtagelse.

Videre proces

Efter politisk behandling sendes forslaget til lokalplan og miljøvurdering i offentlig høring i to måneder. Forvaltningen vil inddrage Amager Øst Lokaludvalg i tilrettelæggelsen af offentlighedsfasen.

I offentlighedsfasen foreslås det at etablere en særlig hjemmeside bestående af en informationsdel og en dialogdel, at etablere en plancheudstilling i lokalområdet, at gennemføre et borgermøde i form af et orienteringsmøde og at der annonceres i områdets lokalaviser. Efter offentlighedsfasen vil forvaltningen gennemgå de modtagne henvendelser og på baggrund heraf udarbejde en indstilling om endelig vedtagelse af lokalplanen.

Claus Juhl

Hjalte Aaberg

bilag

[Bilag 1 - Forslag til lokalplan "Strandlodsvej"](#)

[Bilag 2 - Miljørapport](#)

[Bilag 3 - Tilgængelighedsvurdering for lokalplanområdet Strandlodsvej](#)

[Bilag 4A - Fortrolig, Udbygningsaftale, Strandlodsvej Fase 2, Lars Bigum](#)

[Bilag 4B - Fortrolig, Udbygningsaftale, Strandlodsvej Fase 2, Greensquare](#)

[Bilag 4C - Fortrolig, Udbygningsaftale, Strandlodsvej Fase 2, Dubin](#)

[Bilag 4D - Fortrolig, Udbygningsaftale, Lergravsvej Vest - Sophienberg](#)

[Bilag 4E - Fortrolig, Udbygningssaftale, Lergravsvej Øst, Duckert](#)

[Bilag 4F - Udbygningsaftale, Strandlodsvej Fase 1, Greensquare](#)

[Bilag 4G - Fortrolig, Udbygningsaftale, Strandlodsvej Fase 2 - Lars Bigum2](#)

[Bilag 5 - Bæredygtighedsskema](#)

[Bilag 6 - Guidelines](#)

