



21-01-2013

Sagsnr.
2012-75757

Vedrørende: Høring i forbindelse med udarbejdelse af lokalplanforslaget "Lergravsvej" med tillæg til Kommuneplan 2011 samt udbygningsaftale.

Dokumentnr.
2012-995132

Baggrund

Forvaltningen har udarbejdet en startredegørelse med henblik på udarbejdelse af et lokalplanforslag for "Lergravsvej" med kommuneplantillæg. Startredegørelsen er godkendt af Teknik- og Miljøudvalget den 19. november 2012 og Økonomiudvalget den 4. december 2012. Udvalgene tog ikke stilling til fastsættelse af parkeringskravet. Se kommunens hjemmeside.

Planforslagene udarbejdes med henblik på fastlæggelse af ny bebyggelsesplan for de af Skanska erhvervede ejendomme i området med en øget bebyggelsesprocent og to bygninger med øget højde i forhold til rammerne i kommuneplanen. Endvidere lægges der op til en ændring af parkeringskravet inden for kommuneplanens normer. Lokalplanforslaget sigter på at erstatte bestemmelserne i lokalplan nr. 346 "Amager Øst III".

Høring

Vi vil gerne have jeres eventuelle bemærkninger til startredegørelsen senest den 22. februar 2013 til bydesign@tmf.kk.dk. Høringsperioden er forkortet ifølge aftale med Søren Kjærsgaard Snarberg, Udvalgssekretær, Amager Øst Lokaludvalg.

CFT og CBU bedes fremsende bemærkninger om evt. vilkår i en udbygningsaftale for de aktuelle projekter.

Hører vi ikke fra jer, regner vi med, at I *ikke* har bemærkninger til startredegørelsen.

I er velkomne til at kontakte undertegnede på telefon 33 66 13 31 eller på mail morfel@tmf.kk, hvis I har spørgsmål til sagen.

Med venlig hilsen

Morten Wigh Felsen

Link til hjemmeside: <http://www.kk.dk/da/om-kommunen/indsatsomraader-og-politikker/byplanlaegning-og-anlaeg/byplanlaegning/lokalplaner/startredegørelser/lergravsvej>.

Center for Bydesign

Njalsgade 13, 5, 5013
Postboks 447
2300 København S

Telefon
3366 1331

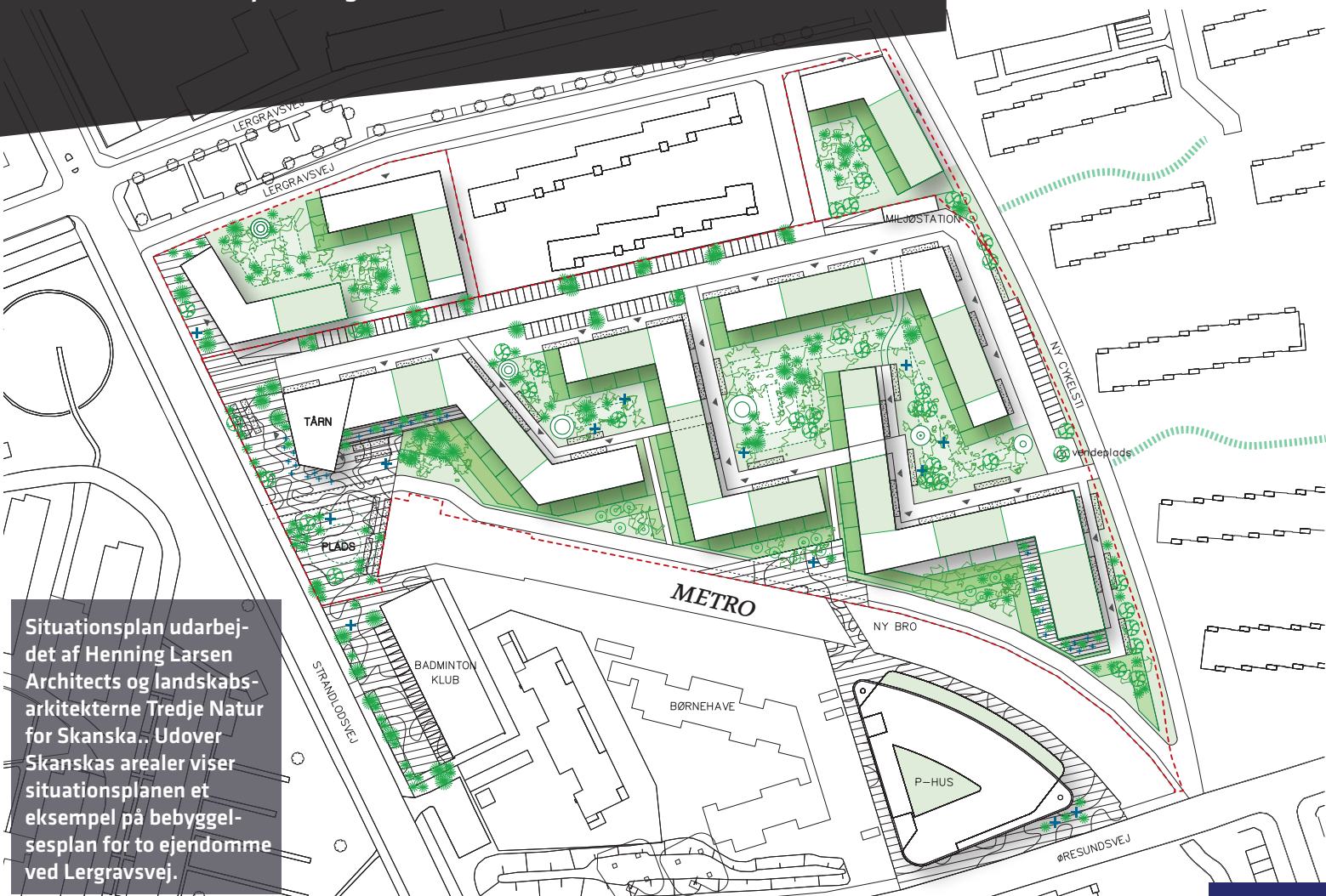
E-mail
morfel@tmf.kk.dk

EAN nummer
5798009482044

morfel@tmf.kk.dk

Lergravsvej

Startredegørelse for forslag til lokalplan
samt kommuneplantillæg



Situationsplan udarbejdet af Henning Larsen Architects og landskabsarkitekterne Tredje Natur for Skanska. Udover Skanskas arealer viser situationsplanen et eksempel på bebyggelsesplan for to ejendomme ved Lergravsvej.

Projektet

| | |
|---------------------------|--|
| Bygherre | Skanska Danmark a/s |
| Arkitekt | Henning Larsen Architects og landskabsarkitekterne Tredje Natur |
| Hovedgreb | Der foreslås en bebyggelse bestående af stokke, der er knækket så de danner en række gårdrum |
| Nyt etageareal | I alt 44.600 m ² nyt etageareal på Skanskas areal. Op til 20 pct. af etagearealet kan anvendes til erhverv og resten til boliger |
| Bebyggelsesprocent | 130 |
| Parkering | 1 bilparkeringsplads pr. 150 m ² bolig- og erhvervsareal og 1 bilparkeringsplads pr. 100 m ² butiksareal 2,5 cykelparkeringspladser 2,5 pr. 100 m ² boligetageareal og for erhverv 1,5 plads pr. 100 m ² etageareal og 4 pr. 100 m ² butik samt 1 plads pr. 1000 m ² til store cykler |

Baggrund

Formål med planlægningen

Formålet er at skabe mulighed for at opføre en ny bebyggelse med ca. 400 familieboliger og en mindre erhvervsandel. Området ligger attraktivt i gangafstand fra Øresund Station og Amager Strandpark, og indgår naturligt i den igangværende omdannelse af de tidligere industriområder på Østamager til et nyt sammenhængende byområde. Skanska har foreslået en bebyggelse i 4-6 etager med en lokal stigning i højden mod nordøst og mod nordvest ved Strandlodsvej, hvor der foreslås et tårn med en maks. højde på 11-12 etager. Bebyggelsen er lavest mod syd og vest, hvilket tillader solen at nå langt ind i bebyggelsen. Herved skabes der gode dagslysforhold for alle boliger og gårdrum.

På sydsiden af banegraven ud mod Øresundsvej kan opføres et parkeringshus med butikker i stuetagen. En broforbindelse over metrotracéet for gående og cyklister vil gøre parkeringshuset attraktivt og let tilgængeligt for mange beboere i området.

Bebyggelsens uderum opererer med en graduering fra



det helt private til det helt offentlige. En grøn kile forbinder Sundparken og Lergravsparken gennem området med Amager Strandvej.

Mod Strandlodsvej etableres en befæstet plads f. eks. med mulighed for anlæggelse af skaterpark eller andre aktiviteter. Mod syd overfor metrostationen planlægges ligeledes en befæstet plads omsluttet af de to gang- og cykelruter.

På dele af tagfladerne anlægges fælles tagterrasser med adgang for beboerne.

Adgang til lokalplanområdet for biler sker via Strandlodsvej og Lergravsvej.

Lokalplanområdet er i dag omfattet af lokalplan nr. 346 og nr. 360 (Metroen). Bebyggelsen i delområde 1, 2 og 5 - jævnfør kortskitsen nedenfor - er opført i overensstemmelse med lokalplan 346. For disse områders vedkommende ajourføres plangrundlaget og parkeringsforholdene reguleres således, at de bliver i overensstemmelse med bestemmelserne i Kommuneplan 2011.

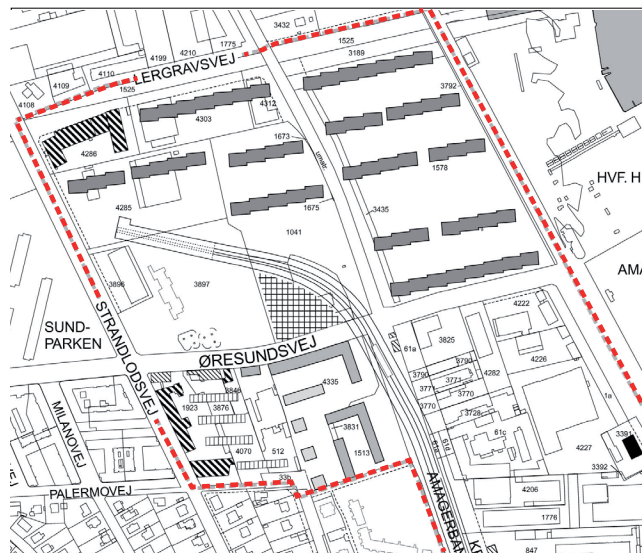
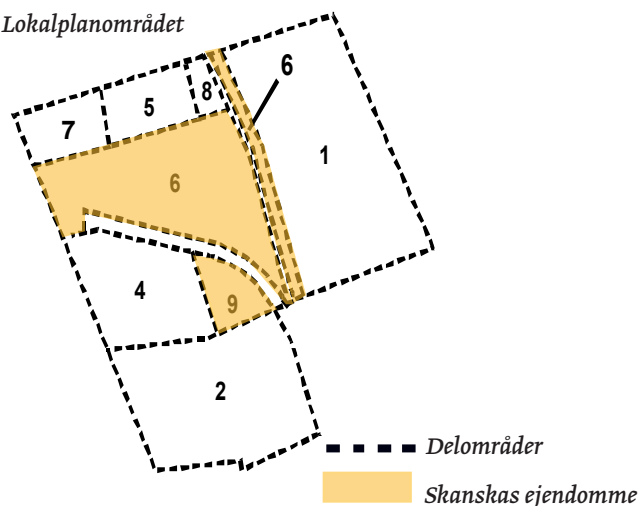
For det resterende område foreslås lokalplan 346 afløst af et nyt plangrundlag, hvor de vigtigste målsætninger er

- At udnytte den stationsnære beliggenhed ved at åbne for en fortætning af området og skabe byrum af høj kvalitet med et varieret byliv for beboere og brugere.
- At give mulighed for en mere varieret bebyggelsesplan, der skaber de mest fordelagtige daglysforhold for alle boliger samt op til 20 pct. erhverv. Den høje bebyggelse ved strandlodsvej skal opføres i samme højde på ca. 36-37 m som bebyggelsen nord for Strandlodsvej. Friarealprocenten fastsættes til 40 for boliger og 10 for erhverv.
- At sikre gode stiforbindelser til Øresund Station og butikkerne ved stationen, til Lergravsparken og herlighedsværdierne langs Øresund samt til byens overordnede stisystem.

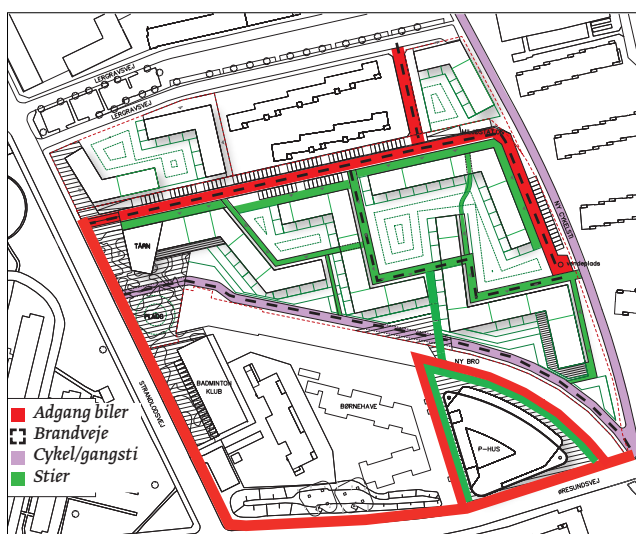
Stedet

Lokalplanområdet har tidligere været anvendt til industri og har været præget af lav, fritliggende erhvervsbe-

Lokalplanområdet



Udsnit af lokalplan nr. 346.



Veje- og adgangsforhold. Området nord for Øresundsvej.

byggelse. I dag er området for en stor del tomt.

Skanskas projekt strækker sig fra Strandlodsvej til Øresund Station. Strandlodsvej nord for området er i kommuneplanen udpeget til bydelscenter. Der er ved at blive opført en bebyggelse med supermarked på hjørnet af Lergravsvej og Strandlodsvej. Hele lokalplanområdet ligger stationsnært mindre end 500 m fra Øresund Station, hvilket taler for at åbne for en fortætning med erhverv, butikker og publikumsorienterede funktioner nær stationen.

Skanskas projektområde er afgrænset af Strandlodsvej, Lergravsvej og den kommende sti i Amagerbanens tracé. Metroen er på denne strækning beliggende i en åben grav, som definerer områdets kurvede afgrænsning mod syd. Syd for banen kan der placeres et parkeringshus med butikker og publikumsorienterede funktioner i stueetagen.

Skanskas område har to steder, hvor der er et potentiale for at udvikle byliv. Det drejer sig om arealet ud mod



Øresundsvej, der i kraft af beliggenheden nær metrostationen Øresund Station, har et potentiale. På dette sted placeres parkeringshuset og der bliver mulighed for at etablere butikker i stueetagen ud mod Øresundsvej. Endvidere er der et bylivspotentiale ved Strandlodsvej, som markeres af et tårn på 11-12 etager. Omkring tårnet og området over metroen, som dykker ned under jorden på dette sted, etableres der en plads.

Politiske mål og planer

Bæredygtighed

Området har gode forudsætninger for at blive et bæredygtigt byområde. Det er beliggende stationsnært og har – efterhånden som gang- og cykelstien i Amagerbanes tracé realiseres – god forbindelse til byens stisystem. Bebyggelsen er udformet med en graduering af byg-

ningshøjden - lavest mod syd og vest og højest mod nord og øst. Dette skaber de mest fordelagtige dagslysforhold for alle boliger.

Der vil blive arbejdet med lokal afledning af regnvand og biodiversitet. I gårdrummene bearbejdes koteringsen så de grønne rum forsænkes mod midten. Regnvand opsamles her til langsom nedsivning, og ved ekstremregnhændelser tjener de største gårdrum som forsinkelsesbassin. Der tilstræbes brug af permeable overflader i hele området. Dele af gårdrummene kan udlægges til beboerhaver og væksthuse og skal ses som et aktiv for fællesskabet og en samlende identitet for området. Der etableres miljøstation i det nord-østlige hjørne af området.

Nybyggeri skal opføres i overensstemmelse med kravene til laveste energiklasse, jf. gældende bygningsreglement.



Forpladsen ved Strandlodsvej. Her er der mulighed for at etablere aktiviteter i overensstemmelse med lokalområdets behov f. eks. i samarbejde med den nærliggende badmintonhal.



Illustration af aktuelt projektforslag, hvor de to bygninger, der er højere end den normale rammebestemmelse i Kommuneplan 2011, er beliggende henholdsvis mod vest og i projektområdets nordvestlige hjørne. Endvidere er der vist mulig tilpasning af fremtidig ny bebyggelse ved Lergravsvej.

Kommunens anbefalinger

Kommuneplantillæg

Forvaltningen anbefaler, at der med udgangspunkt i det af Skanska fremsendte skitseforslag udarbejdes et lokalplanforslag, med henblik på at realisere projektet. Projektet forudsætter vedtagelse af et kommuneplantillæg, der fastlægger anvendelser, bebyggelsesprocent, friarealprocent, bygningshøjder og parkeringskrav.

Opmærksomhedspunkter

- Ved at ændre parkeringskravet for delområde 1, 2 og 5 kan kravet om, at eksisterende byggerier skal bidrage til parkeringshuset i delområde 9 revurderes i forhold til de nye parkeringsnormer. Parkeringshuset kan herefter tjene til at opfylde kravet om at ¼ af parkeringen for Skanskas bebyggelse i område 6 skal etableres i konstruktion på areal 9 eller under byggeriet i parkeringskælder. Resten af parkeringen placeres på terræn. Det skal undersøges om ejerne er indforstået med dette.
- Delområde 9 er en del af bydelscentret ved Øresund Station. Her forventes der indrettet butiksetageareal på 2.500 m² på den aktuelle P-husgrund. For hele lokalcenterområdet kan butiksarealet udvides med 3.600 m², at det samlede butiksareal udgør 5.000 m².
- Skanskas ejendomme ligger spredt på begge sider af henholdsvis metroarealet og cykelstiforbindelsen på Amagerbanens tidligere areal. Det skal muliggøres, at

Skanskas arealer under ét danner baggrund for beregning af byggemulighederne i den foreslåede bebyggelsesplan samt, at et p-hus med op til 298 pladser samt et antal pladser til butikkerne i området kan opføres herudover

- Evt. bevaringsværdige træer i området forudsættes opretholdt.
- Det skal præciseres, hvordan dagslysforhold, bebyggelsesplan og design af bygningerne bliver en del af områdets særlige karakter og bæredygtige strategi.
- Der skal udarbejdes vindanalyser med henblik på at sikre at bebyggelsesplan og indretning af byrummene sikrer gode byrum til ophold og bevægelse.
- Udearealernes forskellige zoner skal præciseres, herunder forbindelser til den resterende by og bebyggelsens kantzoner.
- Det arkitektoniske udtryk i forhold til områdets egenart skal beskrives.
- Håndtering af regnvand på området skal præciseres.
- Det skal præciseres, hvordan pladsen mod Strandlodsvej skaber sammenhæng i området.
- Der skal arbejdes med at gøre parkeringsarealet mod nord til en attraktiv ankomst til bebyggelsen og sikre at den ikke bliver en barriere men et område der binder de omkringliggende områder sammen.

Udbygningsaftale

Forvaltningen har en positiv dialog med Skanska om udbygningsaftale.

Tidsplan

Samlet lokalplanproces efter vedtagelse af startredegørelse: Maks 52 uger

Milepæl



Leverancer

**SAMMEN
OM BYEN**

KØBENHAVNS KOMMUNE
Teknik- og Miljøforvaltningen