

Kløvermarken

Startredegørelse

Bilag 3



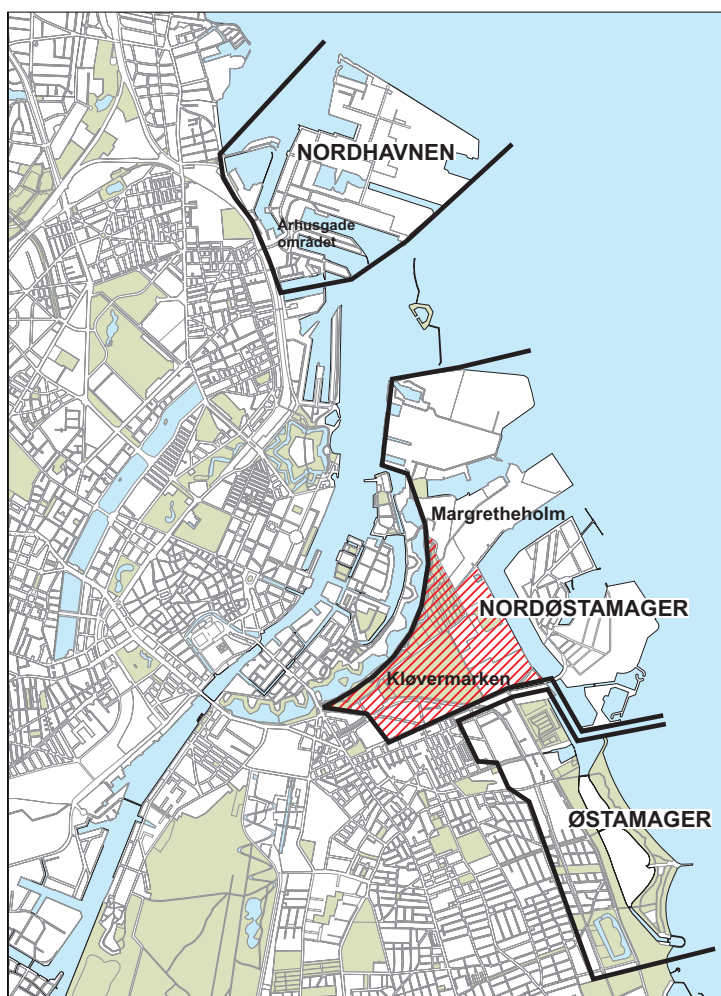
Bilag til indstilling om Redegørelse for igangsætning af lokalplanforslag - Kløvermarken med tilhørende forslag til kommuneplantillæg.

Startredegerelse for planlægningen af Kløvermarken

Byudviklingsområderne langs Øresundskysten - Nordhavnen, Nordøstamager og Østamager - omfatter tilsammen ca. 950 ha eller et areal, der er ca. 3 gange så stort som Ørestad. Nordøstamager er det største af disse områder.

En central del af den igangværende og kommende byudvikling på Øst- og Nordøstamager sker i Kløvermarkskvarteret - der foruden Kløvermarken omfatter de tilgrænsende erhvervs- og kolonihaveområder. Kvarteret rummer med sin nære beliggenhed ved City og med tilknytning til Christianshavns Voldterræn og Øresund attraktive udviklingsmuligheder og kan blive en naturlig udvidelse af kommunens centrale byområde.

Som led heri skal kvarterets rekreative potentialer udvikles. En vigtig del heraf er Kløvermarkens Idrætsanlæg, der i dag er i dårlig stand. Ved reovering heraf og ved nyanlæg skal de eksisterende brugere på Kløvermarken, og det øgede behov byudviklingen i området vil medføre, tilgodeses. Tilknytningen til Øresund ønskes forstærket ved at forlænge den nuværende grønne kystbræmme langs Amager Strandvej til Prøvestenskanalen og det grønne område med Gokartbanen og videre til Margretheholm Havn.



Byudviklingsområderne langs Øresundskysten.

I Nordhavnen er planlægningen af byudviklingen igangsat – bl.a. i sammenhæng med beslutningen om at etablere en ny overordnet vejforbindelse mellem Lyngbyvej og Nordhavnen.

Der udarbejdes først en strukturplan for hele området og efterfølgende kommuneplantillæg og lokalplan for 1. etape af byudviklingen i Århusgadeområdet med omkring 2.000 nye boliger og 200.000 m² ny erhvervsbebyggelse.

På Østamager har byudviklingen været i gang i flere år ved Amager Strandpark og omkring Metroen. Den videre omdannelse af de gamle erhvervsområder til nye byområder med boliger forventes at give mulighed for yderligere 3.000 boliger.

Nordøstamager er i byudviklingsstrategien i Kommuneplan 2005 udpeget som et område, der rummer store og attraktive udviklingsmuligheder med beliggenheden ved Øresund, det centrale havneløb og Christianshavns Voldterræn - men svag infrastruktur og store tekniske anlæg er udfordringer for udviklingen.

 Kløvermarkskvarteret

Forsidefoto: Luftfoto af Kløvermarken set fra vest mod øst. I baggrunden ses Prøvestenen.



Kløvermarken set mod City.



Kløvermarken set mod Øresund.

Det er endvidere et mål at kombinere fritidsanvendelsen på Kløvermarken med boliger set i sammenhæng med en udvikling af det store tilgrænsende område - Kløverparken - til et attraktivt integreret byområde, der udnytter beliggenheden ved vandet og de grønne områder. På længere sigt forventes erhvervsområderne langs Uplandsgade omdannet til at rumme City-orienterede serviceerhverv (herunder kreative erhverv) og boliger langs Prags Boulevard.

Det er samtidigt et mål at skabe et trafikalt fredeligt kvarter, hvor størstedelen af trafikken samles på en ny overordnet vejforbindelse, som omfatter Vermlandsgade, Uplandsgade samt en ny vej fra Prags Boulevard til Forlandet og videre til Refshaleøen og en eventuel kommende havnetunnel, se illustrationen s. 13. I planlægningen skal der fokuseres på at skabe sammenhæng mellem de forskellige delområder, herunder omkring de tre trafikalt fredeliggjorte hovedstrøg - Kløvermarksvej, Raffinaderivej og Prags Boulevard.

Baggrund

Overvejelserne og debatten om bebyggelse på Kløvermarken har taget udgangspunkt i et idéforslag fra arkitektfirmaet "BIG". Forslaget giver i kraft af omfang og udformning Kløvermarken en særlig identitet i byen, hvor der skabes et kombineret fritids- og boligområde med boldbaner omkranset af en markant bebyggelse.

På baggrund af BIGs skitseforslag blev der i forbindelse med vedtagelse af Københavns Kommunes Budget 2007 besluttet, at "Kløvermarken skal udvikles som et kombineret fritids- og boligområde med høj arkitektonisk og rekreativ kvalitet med en alsidig befolknings- og boligsammensætning, herunder et betydeligt indslag af billige boliger. Kløvermarkens idrætsanlæg renoveres, antallet af boldbaner bevares, og der etableres nye klubhuse i den nye bebyggelse".

Borgerrepræsentationen forventes at vedtage et forslag til kommuneplantillæg om ændring af rækkefølgebestemmelserne i Kommuneplan 2005 inden sommerferien 2007. Det vil i givet fald muliggøre igangsætning af en byudvikling på Kløvermarken og på en mindre del af Kløverparken øst for Raffinaderivej med i alt ca. 2.400 boliger.

Den 22. februar 2007 vedtog Borgerrepræsentationen et forslag til kommuneplantillæg og lokalplan for Margretheholm og Kraftværksvej. Dette åbner mulighed for en boligudbygning med ca. 700 boliger, der er tilpasset omgivelserne på Margretheholm. Der sikres samtidig arealer til en trafikkorridor gennem området til Refshaleøen. Anvendelsen af de store områder til tekniske anlæg på Kraftværksvej er endvidere justeret for at sikre gode muligheder for en kommende byudvikling af Nordøstamager.

Borgerrepræsentationen vedtog samtidigt, at den videre planlægning på Nordøstamager skal baseres på en fremtidig trafikstruktur, hvor området betjenes fra den nye overordnede vejforbindelse. De langsigtede mål og rammerne for byudviklingen langs Øresundskysten, herunder langsigtede ændringer i kommunens overordnede trafiknet, vil indgå som et væsentligt element i Kommuneplan 2009.

Forvaltningerne har med udgangspunkt i BIGs idéforslag udarbejdet denne redegørelse om byudviklingsmuligheder i Kløvermarkskvarteret set i sammenhæng med byudviklingsmuligheder på det øvrige Nordøstamager. Denne er samtidig et oplæg til det nærmere indhold af et kommende forslag til kommuneplantillæg og lokalplan for Kløvermarken.

Udviklingen af Kløvermarken til et kombineret fritids- og boligområde samt den anbefalede nye overordnede trafikstruktur indebærer væsentlige ændringer i Kommuneplan 2005. Der vil derfor blive gennemført en forudgående høring i maj og juni 2007, hvor der indkaldes ideer og forslag til det videre planarbejde.

BIGs idéforslag til bebyggelse på Kløvermarken

Idéforslaget omfatter en ca. 2.800 m lang stort set sammenhængende karrébebyggelse i op til 15 etager, der indrammer Kløvermarken. Nogle steder er bebyggelsen rykket tilbage af hensyn til nødvendige afstande til industrivirksomheder, trafikstøj samt eksisterende klubhuse og kunstgræs-/grusbaner. Der etableres en række store buformede åbninger og sammenhængende offentligt tilgængelige fælles tagterrasser, der tre steder når ned i gadeniveau. Ved variation i bygningshøjden tages der hensyn til kolonihaverne nord for Kløvermarksvej, og der gives



BIGs idéforslag til bebyggelse på Kløvermarken fra august 2006.



Arealet med den tidligere Amagerbane langs Uplandsgade.

mulighed for offentlig adgang fra terræn til de sammenhængende tagterrasser. Idéen med buerne er at skabe sigtelinier til byens profil med tårne, og at forbinde Kløvermarken med omgivelserne.

Bebyggelsen har et etageareal på 200.000 m², hvoraf ca. 175.000 m² er boliger. De resterende ca. 25.000 m² er klubfunktioner mv. til idrætsforeningerne samt daginstitutioner, eventuelt en skole, cafeer og butikker mv. placeret i stueetagen. Der vil være et minimum 15 m bredt areal mellem bebyggelsen og boldbanerne. Parkering anlægges i kælder under hele bebyggelsen.

Kløvermarken udgør ca. 385.000 m², inklusive arealer langs Uplandsgade af den tidligere Amagerbanes tracé, der forudsættes erhvervet til vejudvidelse og grøn cykelrute mm. Det vurderes, at BIGs projekt vil omfatte 1/3 af planområdet, og at friarealkravene for kommuneplanens B5-områder kan opfyldes inden for dette areal.

Bebyggelsen ligger på en strækning langs den vestlige del af Kløvermarksvej foran fortidsmindebeskyttelseslinien omkring Christianshavns Vold, hvilket forudsætter enten dispensation, eller at Skov- og Naturstyrelsen flytter linien. Det vil være nødvendigt at omlægge en naturgasledning nord for Uplandsgade svarende til en udgift på ca. 4 mio. kr. Derimod anses det ikke for realistisk at omlægge de meget store fjernvarmeledninger, der ligger på Kløvermarken langs Raffinaderivej. Dette indebærer en tilbagerykning på ca. 15 m i forhold til idéforslaget. Også mod vest, hvor bebyggelsen er vist opført direkte i skel, bør der ske en tilbagerykning på 5 - 10 m. Det skyldes, at der her ligger en fortsættelse af naturgasledningen, og hensynet til den permanente nyttehaveforening Kløverengen og Kløvermarkens Tennisklub.

Disse tilbagerykninger vil - sammen med den nødvendige tilbagerykning langs Uplandsgade af hensyn til trafikstøj og gasvirksomheden AGA - muliggøre gode adgangsforhold og en begrænset terrænparkering. Det er ovenstående forhold og de fastlagte kommuneplanrammer, der afgør størrelsen af grunden til nybyggeriet.



CAD-illustration af bebyggelsen fra den offentligt tilgængelige tagterrasse.

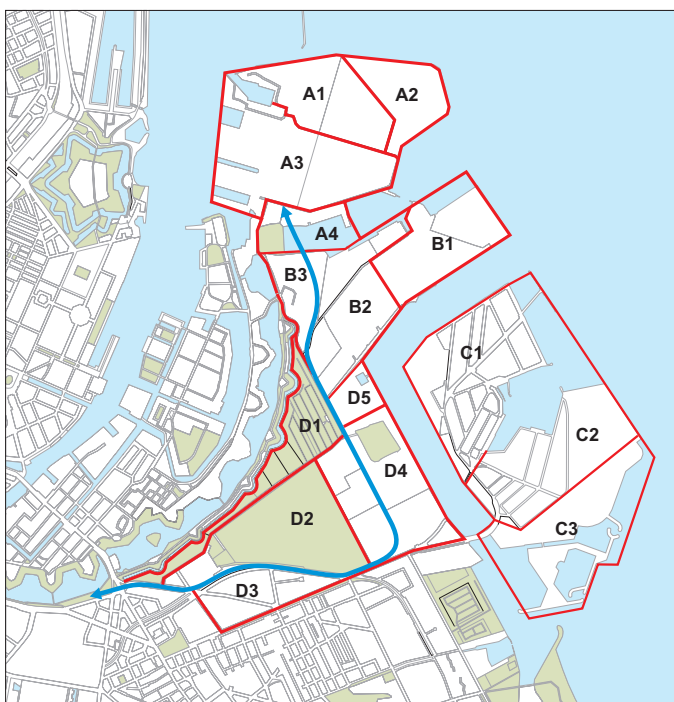
Selvom arealet, der er til rådighed til boldbaner, bliver reduceret, vil der kunne indpasses det samme antal fodboldbaner som i dag, men der vil ikke være de samme muligheder for at omlægge banerne for at begrænse sliddet. Dette problem kan f.eks. løses ved at etablere flere kunstgræsbaner, der også har større kapacitet. Omlædnings- og klubfaciliteterne vil blive forbedret ved indretning af nye lokaler i bebyggelsen.

Byggeriets intentioner med store variationer i bygningshøjden fra gadeniveau til 15 etager, de store buede åbninger, tagterrasser i hele eller dele af bygningens længde og parkering i kælder formodes at gøre byggeriet dyrere end standardbyggeri. En del af bebyggelsen vil blive mere standardiseret byggeri, således at en del af boligerne kan opføres som "billige boliger". Bebyggelsen - der sammen med Margretheholm indleder omdannelsen af Nordøstamager - vil give området en helt ny identitet som et kombineret fritids- og boligområde, der har en enestående udsigt og umiddelbar adgang til idræt, institutioner samt en eventuel skole og kort afstand til lystbådehavn og Amager Strandpark.

Nordøstamager

Nordøstamager, som omfatter et areal på ca. 460 ha, er ekstensivt udnyttet og rummer i dag en samlet bebyggelse med ca. ½ mio. m² etageareal og ca. 3.700 arbejdspladser.

I Kommuneplan 2005 er godt halvdelen af arealerne fastlagt til havneformål og tekniske anlæg, herunder store arealer til anlæg og virksomheder, hvortil der stilles særlige beliggenhedskrav af hensyn til forebyggelse af forurening. Omkring 1/4 af arealerne er fastlagt til rekreative formål og de resterende arealer til erhvervsformål.



Områderne på Nordøstamager.

Refshaleøen - ca. 115 ha

A1 - Renseanlæg Lynetten

A2 - Depot for havneslam

A3 - Det tidligere B&W skibsværft

A4 - Margretheholm Havn

Margretheholm og "Kraftværkshalvøen" - ca. 80 ha

B1 - Amagerværket

B2 - Amagerforbrænding mv.

B3 - Margretheholm

Prøvestenen - ca. 130 ha

C1 - Oliehavn

C2 - Tørbulk-terminal

C3 - Prøvestenens Lystbådehavn

Kløvermarks kvarteret - ca. 140 ha

D1 - Kolonihaveområder - Christianshavns Voldterræn

D2 - Kløvermarken

D3 - Erhvervsområderne nord for Prags Boulevard

D4 - Kløverparken

D5 - Københavns Gokart Bane

— Fremtidig overordnet vejforbindelse

I kommuneplanens byudviklingsstrategi er det påpeget, at det er afgørende for udviklingen på Nordøstamager på kort og langt sigt:

- at der arbejdes for at koncentrere anvendelsen til havneformål og tekniske anlæg (for at frigøre arealer til anden anvendelse) samt at mindske gener i form af røg, støj og lugt fra disse anlæg,
- at der arbejdes med visioner og retningslinier for en grøn og blå struktur, der kan fungere som det overordnede strukturerende element i området og sikre en god udnyttelse af områdets store rekreative potentialer,
- at der sikres en trafikkorridor gennem området for såvel individuel som kollektiv trafik.

Nordøstamager omfatter 4 hovedområder - Refshaleøen, Margretheholm og "Kraftværkshalvøen", Prøvestenen og Kløvermarks kvarteret.

Refshaleøen

Halvøen rummer det centrale Renseanlæg Lynetten med et afstandskrav på omkring 300 m til anvendelse, der er følsom over for forurening (boliger mm.). Det store depot for oprenset havneslam, der grænser op hertil, forventes at være opfyldt i 2025 og kan herefter overgå til anden anvendelse.

Den helt overvejende del af bebyggelsen på Refshaleøen er knyttet til B&W's tidligere skibsværft, og anvendes nu til forskellige erhvervsformål, herunder kreative erhverv og fritidsorienterede funktioner. Det fremtidige overordnede trafiknet i området kan gøre det nødvendigt at ændre Margretheholm Havn, som i dag er hjemsted for Sejlklubben Lynetten med ca. 750 bådpladser.

Refshaleøen er i kommuneplanens rækkefølge for byudviklingen udpeget som et perspektivområde, hvor større byudvikling først forventes aktuel efter 2017. Udviklingsmulighederne, som afhænger af en forbedret trafikbetjening, håndtering af jordforurening og en begrænsning af lugtgener mm. fra Renseanlæg Lynetten, vil blive vurderet nærmere i forbindelse med Kommuneplan 2009.



*Luftfoto af Refshaleøen, optaget marts 2001.
© Hasse Christensen.*

Illustrationerne viser den påtænkte udbygning af Margretheholm med ca. 700 boliger og ca. 8.000 m² serviceerhverv i et "kanthus" med orangeri i 7-8 etager bag en afskærmende jordvold langs bufferzonen mod "Kraftværkshalvøen" samt i en "Kasbahbebyggelse" i 2-3 etager på arealerne mellem kanthuset og Christianshavns voldanlæg.



Margretheholm og Kraftværkshalvøen

I forslaget til kommuneplantillæg for Margretheholm og Kraftværksvej er det forudsat, at "Kraftværkshalvøen" fortsat skal anvendes til miljø- og energianlæg. Det vurderes, at der er tilstrækkelige arealer til fornyelse og udbygning af de nuværende anlæg samt til nye anlæg i området. Der er åbnet mulighed for opfyldning af ca. 30.000 m² vandareal ved den nordøstlige del af halvøen. I en bufferzone mellem Margretheholm og områderne til tekniske anlæg på "Kraftværkshalvøen" er der sikret plads til en ca. 50 m bred trafikkorridor, som indgår i den nye overordnede trafikforbindelse på Nordøstamager. Bufferzonen giver også mulighed for at etablere et grønt strøg mellem Margretheholm Havn og Kløvermarkskvarteret.

Prøvestenen

Anlæggene til oplag af olie og benzin er reduceret mærkbart gennem en år-række og er nu koncentreret på den nordlige del af øen. Københavns Havn har overvejet en opfyldning på op til ca. 10 ha omkring oliepieren. En væsentlig del af anlæggene rummer flybrændstof til Kastrup Lufthavn, der transporteres i en rørledning langs Amager Strandvej.

På den sydlige del af Prøvestenen er der ved at blive etableret en "Tørbulk-terminal" - bl.a. med plads til virksomheder, som flyttes fra de dele af havnen, hvor byomdannelse er eller skal i gang. Længst mod syd - nord for Amager Strandpark - er et stort område fastlagt til rekreative formål. Her er første etape af en ny lystbådehavn med plads til ca. 1.000 både under etablering.

Luftfoto af Prøvestenen, optaget august 2004, hvor opfyldningen til tørbulkterminalen kan ses. T.h. ses Sundby Gasværk fra Kløvermarken.



Havneområderne på Prøvestenen er regionplanmæssigt udpeget til virksomheder og anlæg med særlige beliggenhedskrav på grund af forurening og risiko. Mulighederne for at koncentrere disse virksomheder ud mod Øresund og mindske miljøbelastningen vil blive vurderet nærmere i forbindelse med Kommuneplan 2009 - herunder i sammenhæng med en videreførelse af det grønne kystbælte langs Amager Strandvej til Prøvestenskanalen og videre til Margretheholm Havn.

Kløvermarkskvarteret

Kolonihaverne langs
Christianshavns Voldterræn



Mellem Christianshavns Vold og Kløvermarksvej/Forlandet ligger der 7 varige kolonihaveforeninger med tilsammen omkring 650 haver med mulighed for overnatning i sommerhalvåret. Øst for den fredede haveforening Vennelyst ligger Naturværkstedet Kløvermarken - en naturlegeplads på ca. 5.000 m², som bl.a. benyttes af flere børneinstitutioner i kommunen. Ved Naturværkstedet er der adgang til de ydre voldanlæg og en bro over den ydre voldgrav til Christiania ved 5. redan. Herfra er der forbindelse til det øvrige voldanlæg på Christiania og Christianshavn ad en bro over Stadsgraven til Sofie Hedevids Bastion. Disse broer indgår i den planlagte cykelrute "Christianshavns-ruten" med forbindelse til Indre by.

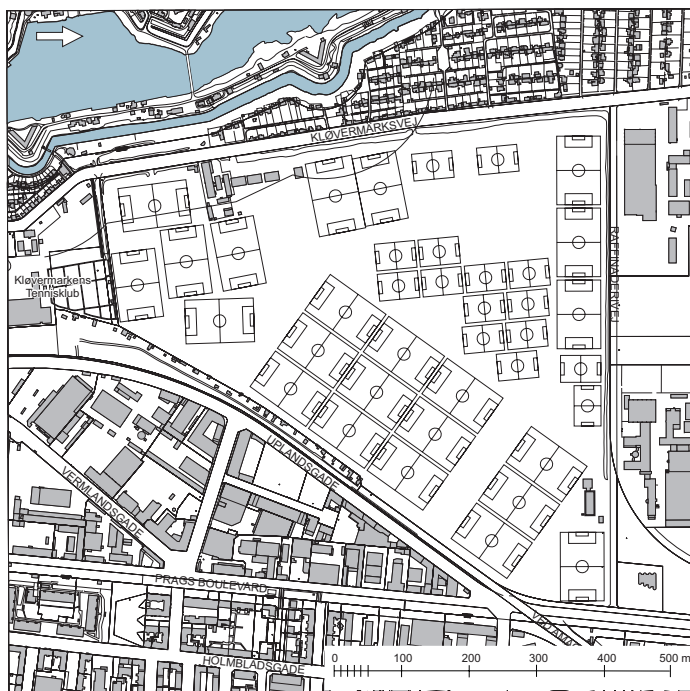
Kløvermarken

Kløvermarken er et stort åbent rekreativt anlæg, der er karakteriseret ved det åbne kig i alle retninger. Især kigget mod city giver et unikt indtryk af byens profil med byens tårne og spir i det fjerne. Kløvermarkens Idrætsanlæg huser 14 frivillige folkeoplysende foreninger med ca. 1.700 medlemmer. Københavns Boldspil Union (KBU) bruger banerne til fodboldkampe for børn, unge og seniorer (i 2005 med turnering for 96 hold), og firmaidrætten anvendte i 2005/06 området til ca. 3.400 fodboldkampe. I 2005 var der henover sæsonen ca. 120.000 idrætsbrugere, der benyttede idrætsanlægget, og medregnes tilskuere mm. var besøgstallet over 200.000. Herudover benyttes Kløvermarken af uorganiserede brugere - hundeejere, golfspillere, solbadere, drageflyvere, fodboldspillere m.fl.



Eksisterende grundareal og etageareal i de 6 områder, der indgår i Kløvermarkskvarteret.

Område	Grundareal	Etageareal
1-Kolonihaverne	230.000 m ²	15.000 m ²
2-Kløvermarken mm.	430.000 m ²	6.000 m ²
3-Gokartbanen	80.000 m ²	1.000 m ²
4-"Kløverparken"	460.000 m ²	44.000 m ²
5-Prags Boulevard	170.000 m ²	122.000 m ²
6-Herjedalgade	40.000 m ²	6.000 m ²
I alt ca.	1.400.000 m ²	194.000 m ²



Kløvermarken - eksisterende forhold.

Kløvermarkens Idrætsanlæg rummer:

- 23 stk. 11-mands baner (herunder 2 kunstgræsbaner og 1 grusbane med lysmaster),
- 15 stk. 7-mandsbaner,
- 1 cricketbane med cricket pitch
- 1 australsk fodboldbane.

Kløvermarkens tennisklub rummer:

- 11 stk. udendørs tennisbaner
- 3 stk. indendørs tennisbaner og 4 squashbaner i en ny hal.

Kløvermarkens Idrætsanlæg er med et grundareal på ca. 380.000 m² arealmæssigt et af de største idrætsanlæg i Københavns Kommune. Rundt om banerne er der store bufferarealer, som anvendes til omlægninger af banerne, så græsset kan få "hvile". Da idrætsanlægget er meget nedslidt foretages der 1-2 baneomlægninger om året, hvor alle fodboldbanerne placeres på delvist nye områder. Idrætsanlægget rummer flere bygninger ved Kløvermarksvej samt et større klubhus ved Raffinaderivej, som er lejet ud til Sundby Boldklub. Bygningerne ved Kløvermarksvej anvendes til administration, toiletter, idrætslokaler (bl.a. styrketræning og bordtennis), 15 faste omklædningsrum til de lokale klubber og 30 fælles omklædningsrum til KBU's og firmaidrætskampe.

T.v. ses omklædningsfaciliteterne ved Kløvermarksvej og t.h. ses Sundby Boldklubs klubhus med grusbanen i det sydøstlige hjørne.



Den samlede bebyggelse er på ca. 3.000 m², og der er en maskinplads på ca. 1.200 m², hvor traktorer og græsplejemaskiner opbevares. Der er to parkeringspladser ved Kløvermarksvej og én ved Raffinaderivej, som tilsammen har plads til ca. 180 biler.

I området ligger, udover boldbanerne, Kløvermarkens Tennisklub, Haveforeningen Kløverengen samt på Amagerbanens arealer Haveforeningen Ved Amagerbanen.

Københavns Gokart Bane mm.

Københavns Gokart Bane har siden 1964 ligget på en knap 8 ha stor kommunal ejendom og anvendes bl.a. som fritids- og ungdomsklub og af skoler og specialinstitutioner til at introducere tilpasningsvanskelige unge til et miljø på banen med andre unge og voksne. Gokartbanen medfører støjgener i store områder omkring banen (jf. afsnittet om miljø). Gokartbanens fremtidige forhold - herunder mulighederne for en flytning bliver vurderet i den videre planlægning. Københavns Motorbådsklub ligger på samme kommunale ejendom og har plads til ca. 50 både.

Kløverparken



InWear ved Raffinaderivej.

Kløverparken omfatter et ca. 46 ha. stort område mellem Raffinaderivej og Prøvestenskanalen. Området, der tidligere var hjemsted for bl.a. Pyrolyseværket, rummer i dag nyttehaver i den ikke varige nyttehaveforening "Prøvestenen", genbrugsvirksomheden Renoflex og beklædningsvirksomheden InWear i tidligere industribygninger ved Raffinaderivej samt en pumpestation for fjernvarme og et nyt gasblandeanlæg ved Prags Boulevard.

Kløverparken er i kommuneplanen og i lokalplan nr. 136 fastlagt til industri med en maksimal bebyggelsesprocent på 110, men er samtidig udpeget som et perspektivområde, hvor byudvikling med ændret anvendelse forventes aktuel efter 2017. Ved udarbejdelsen af lokalplanen var det forudsat, at der etableres erstatningshaver på Amager Fælled, når haveforeningen "Prøvestenen" nedlægges. I lokalplanen er der mellem Amager Strandvej og Forlandet fastlagt en ny 20 m bred vej inden for et 40 m bredt bælte.

SKANSKA, der ejer en stor del af området, har fremsat ønske om at udvikle området med bolig- og erhvervsbebyggelse, og vil igangsætte en oprensning af jordforureningen i den østlige del af området, hvor der er konstateret kraftig olieforurening, som skal fjernes, før der kan bygges. Der er ved at blive udarbejdet en VVM-redegørelse for den planlagte oprensning af jorden, som forventes udsendt i offentlig høring i løbet af 2007.

I forslaget til kommuneplantillæg om rækkefølgen for byudviklingen er et mindre område mellem Renoflex og Inwear medtaget i et nyt område, der kan udvikles i første del af planperioden. Den fremtidige anvendelse af dette areal vil blive fastlagt i et fremtidigt kommuneplantillæg. Udviklingen af den øvrige del af Kløverparksområdet vil blive vurderet nærmere i forbindelse med Kommuneplan 2009.

Erhvervsområderne langs
Prags Boulevard



Herjedalgade

Byudvikling i Kløvermarkskvarteret

Erhvervsområderne mellem Prags Boulevard og Uplandsgade omfatter ca. 17 ha og rummer ca. 1.350 arbejdspladser og en samlet bebyggelse med ca. 125.000 m² etageareal.

De 2 vestligste områder omkring Vermlandsgade er fastlagt til industri (J1-områder). Områderne er præget af nogle store virksomheder - medicinalvirksomheden Dumex Alpha Pharma og AGA med oplag og distribution af ilt og nitrogen mm., samt af en stor dagligvarebutik (ISO). Det østligste område omkring Siljangade er fastlagt til kreative erhverv (J0-område), og rummer 40 mindre virksomheder, heraf 9 med kreative erhverv.

I kommuneplanens hovedstruktur er erhvervsområderne udpeget som byudviklingsområder i 2. halvdel af planperioden - dvs. efter 2011. Erhvervsområderne er centralt placeret i kommunen og ligger alle inden for en afstand af 500 - 1.000 m til nærmeste metrostation. Udviklingsmulighederne vil blive vurderet nærmere i forbindelse med Kommuneplan 2009.

Ved Herjedalgade ligger Vermlandsgade Genbrugsstation, Københavns Energis kloakpumpestation og KTKs Byservice Syd med mandskabsfaciliteter, værksteder, garager og oplagsplads. Desuden ligger der her nogle boliger for socialt udsatte grupper, enkelte andre boliger og en social institution.

Kløvermarkskvarteret rummer med sin centrale beliggenhed og den nære tilknytning til Christianshavns Voldterræn og Øresund attraktive udviklingsmuligheder og kan blive en naturlig udvidelse af kommunens centrale byområde. I den kommende byudvikling sigtes der mod:

- at opretholde og udvikle områdets rekreative potentialer, som en del af de grønne områder ved byens gamle voldterræn,
- at renovere og opgradere idrætsfaciliteterne på Kløvermarken, så de tilgodeser eksisterende og fremtidige brugere, som byudviklingen på Nordøstamager skaber, samtidig med at der skabes nye idrætsfaciliteter i det øvrige område,
- at udnytte kvarterets placering i byen ved at kombinere fritidsanvendelse af Kløvermarken med boliger af høj arkitektonisk kvalitet i samspil med et kommende attraktivt byområde med boliger og serviceerhverv i Kløverparken ned mod Prøvestenskanalen,
- at udnytte den centrale beliggenhed til en "bæredygtig" trafikbetjening, med en nogenlunde ligelig fordeling af biltrafik, kollektiv trafik og cykeltrafik,
- at tilvejebringe et fredeligt kvarter, hvor størstedelen af biltrafikken samles på den planlagte overordnede vejforbindelse,
- at skabe god sammenhæng mellem bebyggelsen på Kløvermarken, de hertil knyttede private friarealer og den offentlige idrætsanvendelse i området,
- at markere særlig vigtige adgangs- og krydsningspunkter både funktionelt og byarkitektonisk, så der herved skabes sammenhæng mellem Kløvermarken og de øvrige byområder - eksisterende som nye,
- at erhvervsområderne langs Uplandsgade på sigt omdannes til at rumme City-orienterede serviceerhverv, herunder kreative erhverv og boliger langs Prags Boulevard og omkring Laplandsgade,



Intentioner for byudviklingen i Kløvermarkskvarteret.

- Evt. nye grønne strøg
- Eksisterende grønne områder
- Eksisterende og nye bebyggede områder
- Fremtidig overordnet vejforbindelse
- Fredeliggjorte gader
- Mulig metrolinie



Hovedelementer for byudviklingen i Kløvermarkskvarteret.

- Grønt kystbælte
- Hovedstrøg primært for bløde trafikanter
- Regional vejforbindelse
- Væsentlige bebyggelsesmæssige sammenhænge
- Væsentlige grønne sammenhænge
- Hoved adgangs- og krydsningspunkter
- Sekundære adgangs- og krydsningspunkter

- at knytte kolonihaverne langs Christianshavns Voldterræn og fritidsarealerne på Kløvermarken sammen omkring et fredeligt hovedstrøg på Kløvermarksvej,
- at knytte bebyggelsen på Kløvermarken og på "Kløverparken" sammen omkring et fredeligt hovedstrøg på Raffinaderivej i forlængelse af den grønne cykelrute i Amagerbanens tracé på Østamager,
- at knytte erhvervsområderne syd for Uplandsgade til det grønne hovedstrøg i Prags Boulevard med forbindelse til de kommende fritidsanlæg på Prøvestenen, og det grønne bånd langs Øresundskysten,
- at forlænge den nuværende grønne kystbræmme langs Amager Strandvej til Prøvestenskanalen og det grønne område med Gokartbanen og videre til Margretheholm Havn.

Næsten halvdelen af Kløvermarkskvarterets arealer forventes anvendt til rekreative formål, idrætsformål, kolonihaver mm.

De kommende byområder i kvarteret forventes at kunne rumme en samlet bebyggelse på op mod 900.000 m² med plads til op mod 5.000 boliger og omkring 6.000 arbejdspladser.

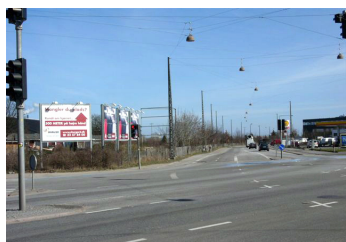
Tabellen angiver et muligt scenarium for byudviklingen i Kløvermarkskvarteret og på Margretheholm. Byudviklingen forventes at strække sig over en lang periode. Det vurderes, at der over en år-række bliver et behov for at etablere en ny 3-sporet skole og 6 nye daginstitutioner på Nordøstamager.

Antal i år	2012	2018	2024	2030
Boliger	900	3.100	4.900	6.700
Børn 0-5 år	160	490	720	990
Børn 6-15 år	110	430	690	940
Indbyggere i alt	1.800	6.350	10.300	14.000
Arbejdspladser	2.500	3.500	5.000	6.000

Trafik

Som nævnt er det et mål, at turene til og fra Kløvermarkskvarteret fordeles med 1/3 på henholdsvis biltrafik, kollektiv trafik og cykeltrafik. Det betyder, at de trafikale forhold skal forbedres væsentligt.

Biltrafik



Krydset ved Uplandsgade og Vermlandsgade.



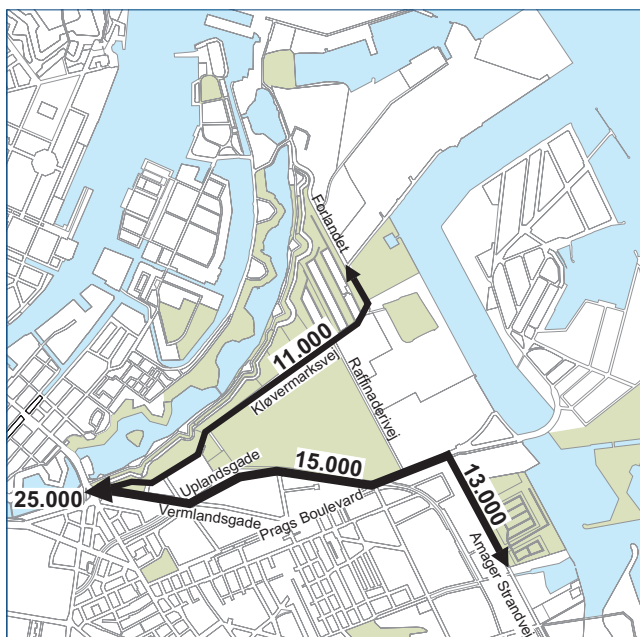
Krydset ved Raffinaderivej og Prags Boulevard.

Kløvermarkskvarterets nuværende overordnede vejnet omfatter Vermlandsgade samt Kløvermarksvej og Uplandsgade/Prags Boulevard. De øvrige veje i området, som ikke er tiltænkt meget trafik, omfatter bydelsgaden Raffinaderivej og flere lokalgader

I forhold til den planlagte og overvejede byudvikling på hele Østamager bl.a. Margretheholmprojektet vurderes det eksisterende vejnet ikke tilstrækkeligt og hensigtsmæssigt. Planlægningen baseres derfor på den fremtidige trafikstruktur, hvor området betjenes fra den nye overordnede vejforbindelse. Kløvermarksvej trafiksaneres med henblik på en betydelig reduktion af den gennemkørende trafik, for at gøre vejen mere fredelig. Den nye vejforbindelse har en sådan størrelse og karakter, at der skal udarbejdes en VVM-redegørelse, inden den kan etableres.

Byudviklingen på Nordøstamager og en samtidig reduktion af biler på Kløvermarksvej forventes at medføre en døgntrafik på ca. 45.000 biler/døgn på Uplandsgade. Vejen anbefales derfor udvidet til 4 spor med busbane, cykelsti og fortov. For at kunne afvikle den fremtidige trafik anbefales det, at krydset Vermlandsgade/Uplandsgade ombygges, så den sydlige del af Vermlandsgade bliver en sidevej til hovedforløbet Vermlandsgade-Uplandsgade. Vejudvidelsen kræver en flytning af nyttehaverne i HF "Ved Amagerbanen".

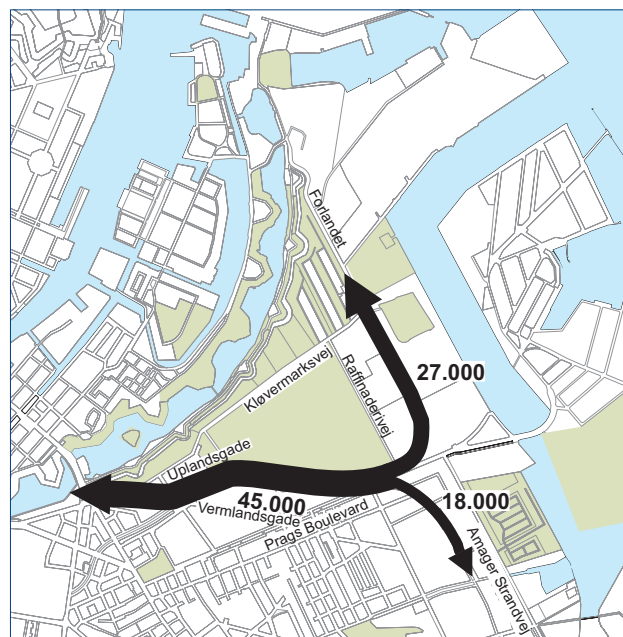
Den nye vej mellem Forlandet og Prags Boulevard skal kunne betjene ca. 27.000 biler i døgnet. Vejen anbefales anlagt som en 4-sporet vej og føres direkte over i Prags Boulevard således, at Amager Strandvej bliver en sidevej til denne. Dette giver en bedre afvikling af trafikken fra det nye byudviklingsområde og vil mindske trafikstigningen på Amager Strandvej. Den 4-sporede vej er en midlertidig løsning, indtil havnetunnelen bliver en realitet, hvor der kræves en forstærkning af vejstrukturen på Nordøstamager. Derfor foreslås den nye vejforbindelse mellem Prags Boulevard og Forlandet fremtidssikret med en 50 m bred korridor, som kan rumme en ny nedgravet vejforbindelse til Refshaleøen. Den 4-sporede vej skal udformes med miljøforanstaltninger og skal udformes, så den ikke opfattes som en barriere at passere.



Nuværende trafik på Nordøstamager

Kløvermarksvej er den primære vejforbindelse til den nordøstlige del af Amager. Vejen bærer en del tung trafik til Amagerforbrænding og Renoflex m.fl.

Uplandsgade/Prags Boulevard er den primære vejforbindelse til Østamager og Prøvestenen



Fremtidig trafik på Nordøstamager

Kløvermarksvej trafiksaneres. Uplandsgade og den nye vej fra Prags Boulevard til Forlandet forventes anlagt som en 4-sporet vej.

Christmas Møllers Plads er planlagt ombygget i 2009. Ombygningen skal tage hensyn til, at krydset på længere sigt kan håndtere trafikmængder fra Vermlandsgade på godt 45.000 biler.

Det er vurderet, at den nye vejstruktur vil kræve anlægsinvesteringer på omkring 265 mio. kr., og at størstedelen af anlæggene formentlig bør etableres inden 2015.

Den foreslåede udbygning af vejnettet betyder, at det er muligt at afvikle trafikken på det omkringliggende vejnet. Derimod kan der opstå problemer med at afvikle trafikken på det øvrige vejnet, hvor der allerede i dag er flaskehalse. På Amager Boulevard - Langebro - H. C. Andersens Boulevard er der i dag problemer med at afvikle trafikken i spidstidspunkterne. Med den foreslåede byudvikling på Nordøstamager må det forventes, at disse afviklingsproblemer vil være stigende og føre til jævnlige sammenbrud af trafikken, som ligeledes vil kunne påvirke trafiksituationen på f.eks. Uplandsgade. En generel stigning i biltrafikken som følge af et forøget bilejerskab vil blot gøre afviklingsproblemerne større. Disse forhold - sammenholdt med bl.a. effekterne af forskellige trafikpolitiske virkemidler - vil blive vurderet nærmere i kommunens overordnede planlægning af trafik- og byudviklingen i forbindelse med Kommuneplan 2009.

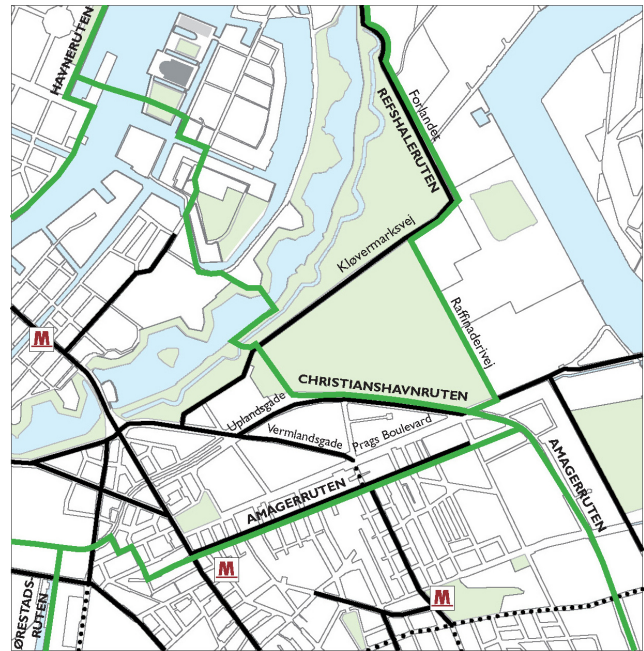
Kollektiv trafik og cykeltrafik

Den helt overvejende del af Kløvermarkskvarteret ligger mere end 500 m fra nærmeste metrostation. Busbetjeningen varetages i dag alene af buslinie 47.

Cykelforbindelser i området.

Planlagte cykelruter

Eksisterende cykelstier



For at kunne opfylde målet om, at 1/3 af transporten skal foregå med kollektiv trafik, skal området forsynes med busruter med højere frekvens og direkte tilknytning til metrostationer. På længere sigt, når Refshaleøen også kommer i spil, vil en metrolinie i området eventuelt kunne komme på tale.

For at nå målet om en stor andel af cykeltrafik skal stinettet være veludbygget. Der er i dag cykelstier langs alle fordelingsgader samt langs Prøvestensbroen ud til Prøvestenen, og der er planlagt to cykelruter gennem Kløvermarkskvarteret "Christianshavnruten" og "Refshaleruten". "Christianshavnruten" - forløber langs Uplandsgade, Kløvermarken, Christiania og Holmen og over havnen og indgår i første fase i anlægsrækkefølgen for cykelruter. Christianshavnruten vil sikre en god cykelforbindelse til Indre By. "Refshaleruten" - forløber fra den tidligere Amagerbane langs Raffinaderivej og Forlandet til Refshaleøen.

Udover de planlagte cykelruter i området skal der skabes gode cykelforbindelser til de nærmeste Metrostationer dvs. Lergravsparken, Amagerbro og Christianshavn samt et sikkert krydsningspunkt for cykler og gående på Uplandsgade mellem Prags Boulevard og Vermlandsgade.

Miljø

Jordforurening

Kløvermarken har været benyttet som lufthavn i perioden 1910 til 1926, med lufthavnsbygninger, herunder værksteder, på den vestlige del. I forbindelse med afklaring af vilkårene for bebyggelse i området i foråret 2007 vil der blive foretaget jordforureningsundersøgelser for at fastslå jordforureningens omfang i området.

Trafikstøj

Miljøkontrollen har udarbejdet trafikstøjregninger på Uplandsgade med 45.000 køretøjer og med den tunge trafik forudsat flyttet fra Kløvermarksvej og

Raffinaderivej. Disse viser, at bebyggelse på Kløvermarken skal være rykket ca. 37 m tilbage fra Uplandsgades vejmidte for at overholde kravet om en maksimal støj på facaden på 65 dB(A). Beregningen forudsætter, at Uplandsgade forsynes med støj-dæmpende asfalt i form af tyndlagsbelægninger. Samtidigt skal alle boliger langs Uplandsgade have en stille facade, hvor støjniveauet ikke overstiger 55 dB(A). Dette indebærer her begrænsede husdybder og gennemgående lejligheder. For de primære udendørs opholdsarealer gælder de samme grænseværdier, hvilket betyder, at disse må placeres bag bebyggelsen.

Virksomheder

Der er flere virksomheder omkring Kløvermarken, som har/kan få betydning for boligbyggeri. AGA A/S ved Uplandsgade, der producerer og oplagrer luftgasser, er en risikovirksomhed med en 220 m risikozone omkring en tank med ilt og nitrogen mm. Dette hindrer boliganvendelse i et ganske stort område, herunder på den sydvestlige del af Kløvermarken.

Renoflex-Gruppen A/S ved Raffinaderivej/Kløvermarksvej omlaster og omemballerer forskellige typer affald. På den østlige del af arealet, som er udlejet til Dansk Special Affald A/S til omlastning og omemballering af farligt affald, er der fastlagt et afstandskrav til boliger på 50 m. Af sikkerheds- og støj-mæssige årsager er indkørsel for lastbiler henlagt til Raffinaderivej. Det vurderes, at afstandskravet i forhold til Kløvermarken kan reduceres, hvis indkørslen flyttes væk fra Raffinaderivej. Dette skal undersøges nærmere, ligesom det skal undersøges, hvilken støjbelastning håndtering af containere på virksomheden giver anledning til på Kløvermarken.

Københavns Energi opfører en naturgasstation til bygasnettet på adressen Raffinaderivej 2. Ved opførelse af anlægget er det forudsat, at der tages miljømæssige hensyn, og at der gennemføres en risikoanalyse. Den nødvendige afstand til boliger er endnu ikke fastlagt. Anlægget skal afløse Sundby Gasværk, som har en miljøgodkendelse frem til udgangen af 2008.

Ildrætsanlæg

Ildrætsaktiviteterne på Kløvermarken vil kunne give anledning til støj ved den planlagte boligbebyggelse fra såvel idrætsudøvere som eventuelle tilskuere. Efter Miljøbeskyttelseslovens § 42, stk. 3 kan tilsynsmyndigheden "give påbud om, at der skal foretages støj-dæmpende foranstaltninger over for idrætsanlæg, fritidsklubber eller lignende fritidsaktiviteter, som medfører væsentligt støj for omgivelserne". Miljøkontrollen vurderer, at miljøbeskyttelsesloven vil kunne bringes i anvendelse overfor klubaktiviteter på Kløvermarken, og det kan ikke udelukkes, at berettigede klager vil kunne give anledning til en indskrænkning af idrætsaktiviteterne. Miljøkontrollen har ikke konkrete erfaringer fra sager af lignende karakter. I det videre planlægningsforløb vil der blive arbejdet videre med at afdække konsekvenser af lyden fra idrætsanvendelsen.

Kløvermarken er en arbejdsplads fra kl. 7-15 på i hverdage, hvor banerne plejes i sommerhalvåret. Græsklippere, såmaskiner, vertikalskærere mv. medfører støjgener. I det videre planlægningsforløb vil det blive undersøgt om støjgrænserne overskrides i forhold til boliger, og om der findes mere støjsvage maskiner. Grusbanen samt den eksisterende og den kommende kunstgræsbane ved Klø-

vermarksvej har lysmaster. Hvis der i fremtiden etableres flere kunstgræsbaner vil det være formålstjenligt, at disse også udstyres med lysmaster, så de kan bruges i vinterhalvåret. I det videre planlægningsarbejde vil eventuelle genevirkninger i forbindelse hermed blive undersøgt.

Københavns GoKart Bane nordøst for Kløvermarken er i dag ikke miljøgodkendt, men reguleres ved påbud om begrænsning af åbningstider. De vejledende grænseværdier for boliger vil med den nuværende drift ikke kunne overholdes på Kløvermarken. Ved anvendelse af mere støjsvage gokarts og ved en væsentlig reduktion af antallet af gokarts - især i aftentimerne - der må køre på banen samtidigt, vil grænseværdierne kunne overholdes. En mere omfattende byomdannelse må dog forventes at gøre det nødvendigt at flytte banen. Forvaltningerne undersøger p.t. muligheden herfor.

Kommuneplantillæg for Kløvermarken

Der foreslås udarbejdet et kommuneplantillæg med udgangspunkt i:

- de på s. 12-13 opstillede mål, om en kombineret idræts- og boliganvendelse på Kløvermarken med høj arkitektonisk og rekreativ kvalitet, om en god sammenhæng med kolonihaveområderne langs Kløvermarksvej og om en mere langsigtet byudvikling/byomdannelse af erhvervsområderne øst for Raffinaderivej og syd for Uplandsgade,
- den foreslåede nye vejstruktur på Nordøstamager og de planlagte cykelruter.

I hovedstrukturen foreslås:

Den overordnede vejstruktur på Nordøstamager ændret således:

- at der fastlægges en kommende regional vejforbindelse som omfatter Vermelandsgade, Uplandsgade samt en ny vej fra Prags Boulevard til Forlandet og videre til Refshaleøen og en eventuel kommende havnetunnel,
- at Kløvermarksvej nedlægges som fordelingsvej, når der er etableret en ny vej fra Prags Boulevard til Forlandet.

Den regionale vejforbindelse skal fremtidssikres i kommune- og lokalplanlægningen med reservation af en ca. 50 m bred korridor, som kan rumme en ny vejforbindelse til Refshaleøen (herunder en eventuelt nedgravet gennemgående vej ved en havnetunnelløsning via Amager) og forbedret kollektiv trafik.

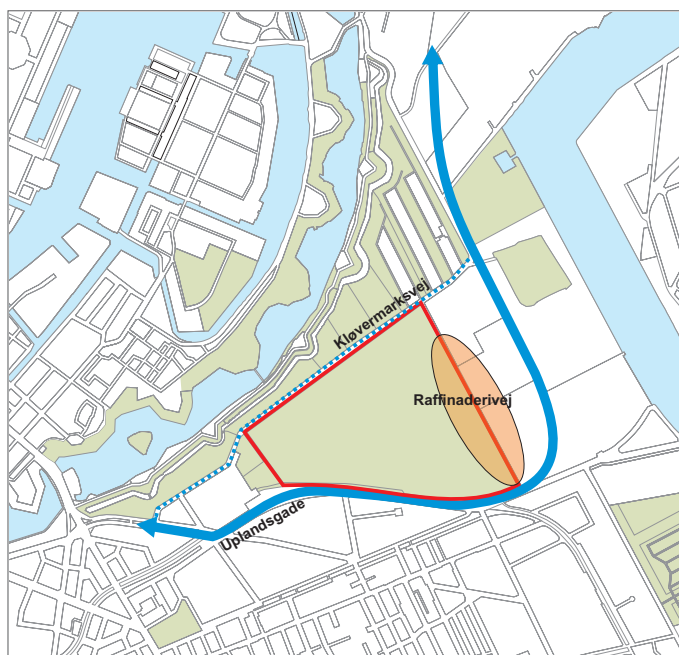
Centerstrukturen suppleres med:

- Et lokalcenter omkring Raffinaderivej, hvori der åbnes mulighed for 3.000 m² butiksareal i den kommende bebyggelse på Kløvermarken.

I rammerne foreslås:

- Kløvermarken fastlagt til rekreative formål og boliger - et O1/B5*-område - med følgende særlige bestemmelser:
Det samlede etageareal må maksimalt udgøre 200.000 m², hvoraf 175.000 m² anvendes til boliger og 25.000 m² til andre formål, der kan indpasses i et boligområde samt folkeskole og idrætsfaciliteter. De andre anvendelser skal overvejende placeres i stueetagen. I lokalplan fastlægges afgrænsningen af området til nybyggeri, hvis bebyggelsesprocent ikke må overstige 170 beregnet for boligområdet under ét. Der kan i lokalplan tillades bebyggelse i op til 15 etager, dog højst 3 etager langs Kløvermarksvej. Parkeringsdækningen for boliger og erhverv må ikke overstige 1 P-plads pr. 100 m² etageareal."

Intentionerne i lokalplanforslaget



Forslag til kommuneplantegning.

- Regional vejforbindelse i en ca. 50 m bred trafikkorridor
- Kløvermarksvej nedlægges som fordelingsvej
- Kløvermarken fastlægges til idrætsformål samt boliger
- Der udpeges et nyt lokalcenter omkring Raffinaderivej

I kommuneplanens rammer for detailhandel foreslås der:

- Fastlagt et maksimalt butiksareal på 3.000 m² i det nye lokalcenter - Raffinaderivej. Dett maksimale areal i daglig- og udvalgswarebutikker må ikke overstige henholdsvis 1.000 m² og 500 m².

Intentionerne i lokalplanforslaget

Lokalplanen vil fastlægge anvendelsen af Kløvermarken til helårsboliger og offentlige formål, såsom idræt, skoler og institutioner mv. Desuden muliggøres serviceerhverv, såsom butikker, cafeer, restauranter, liberale erhverv og håndværk. Der stilles krav til boligstørrelser med et gennemsnit på mindst 95 m² og et mindsteareal på 75 m² og om fællesanlæg. Bestemmelserne om placering af anvendelserne skal medvirke til at understøtte værdien af de vigtigste adgangs- og krydsningspunkter.

Lokalplanen vil indeholde bestemmelser om:


- afgrænsning af området til nybyggeri,
- bebyggelsens omfang svarende til en bebyggelsesprocent på mellem 160 og 170 beregnet for boligområdet under et,
- placering af bebyggelsen bl.a. under hensyn til trafikstøj, eksisterende ledninger samt forurening og risiko fra virksomheder. Som udgangspunkt skal bebyggelsen placeres som en randbebyggelse i varierende højder.

Hvis ideen om et sammenhængende stiforløb på tagfladerne fastholdes, kan den nødvendige etapedeling tale for, at der stedvis etableres broforbindelser mellem bygningerne.

Der skal lægges stor vægt på bebyggelsens arkitektoniske udformning. Der skal desuden sikres et godt samspil mellem bebyggelsen, beboernes private friarealer og det offentlige idrætsanlæg. Herudover er det væsentligt, at der er gode forbindelser internt i området og til de eksisterende samt kommende byområder. Adgangs- og krydsningspunkter skal markeres byarkitektonisk. Bestemmelser for



Ét eksempel på afgrænsning af en grund til nybyggeri, der tager udgangspunkt i BIGs skitseforslag, men med yderligere hensyntagen til trafikstøj og fjernvarmeledninger mv. Der er indtegnet det maksimalt mulige antal fodboldbaner. Cricketbanen og den australske fodboldbane er forudsat flyttet fra området, og der er ikke taget hensyn til bufferarealer mellem banerne eller anden rekreativ udnyttelse af anlægget.

 Areal til nybyggeri

	Nuværende forhold	Eksempel
Samlet grundareal	377.000 m ²	385.000 m ²
Grund til nybyggeri		120.000 m ²
- bygget areal		30.000 m ²
- friarealer		80.000 m ²
- parkering mv.		10.000 m ²
Samlet bebyggelse		200.000 m ²
Bebyggelsesprocent		167
Grund til idræt	377.000 m ²	265.000 m ²
-banearealer mm.	320.000 m ²	260.000 m ²
- parkering	60.000 m ²	5.000 m ²

¹⁾ I skemaet er der ca. 4.000 m², der ligger under de store buer, medregnet som friareal.

byggeri langs Kløvermarksvej skal tage udgangspunkt i fredeliggørelse af vejen samt beliggenheden op til det store grønne område med kolonihaver og Christianshavns Vold. Højden kan variere fra 1 til 15 etager og må langs Kløvermarksvej ikke overstige 3 etager, af hensyn til overgangen mod kolonihaverne. På grund af byggeriets størrelse vil det blive opdelt i etaper. Der bliver fastlagt bestemmelser, der skal sikre en sammenhængende bebyggelsesstruktur og samtidig variation i det arkitektoniske udtryk. Dette vil blive bearbejdet i den videre planlægning.

Mod Uplandsgade fastlægges der vejudvidelseslinier og en grøn cykelrute med et videre forløb over Kløvermarken til Christianshavn og Indre By ("Christianshavnsruten"). Placering af tilkørsler præciseres, og der sikres en fredeliggørelse af Kløvermarksvej og Raffinaderivej.

Der fastlægges desuden bestemmelser om de ubebyggede arealer med friareal-krav svarende til rammerne for B5-områder og om parkering, herunder andel og placering af terrænparkering. Parkeringsdækningen for boliger og erhverv skal være og må ikke overstige én plads pr. 100 m² etageareal. For skole og institutioner gælder én plads pr. 200 m² etageareal, og til idrætten skal der indrettes ca. 250 pladser. Ved fuld udbygning vil der være ca. 2.100 p-pladser. For så vidt angår bestemmelser om indretning af boldbaner mv. til idrætten tages der udgangspunkt i helhedsplanen herfor.

Øverst på siden er der skitseret ét eksempel på afgrænsningen af grunden til nybyggeri. Hvis risikoforholdene omkring AGA kan løses, vil hele bebyggelsen kunne rykkes ud mod vejen. Boldbanerne vil i så fald blive adskilt fra trafikken på Uplandsgade, og det vil give en mere hensigtsmæssig banepacering både for idrætten og i forhold til boligbebyggelsen. Det kan også vise sig hensigtsmæs-

sigt med en randbebyggelse på hele strækningen langs hele Raffinaderivej. På strækningen langs Kløvermarksvej er det vigtigt, at der skabes sammenhæng mellem de grønne arealer og kig mod byens tårne.

Som nævnt skal det i forbindelse med opdelingen i etaper sikres, at hver etape udgør en afrundet arkitektonisk og funktionel enhed. Yderligere analyser bl.a. ved hjælp af 3D-modeller skal medvirke til at sikre, at bebyggelsen udformes på en sådan måde, at der opnås en byarkitektonisk sammenhæng med omgivelserne, og at det nære bymiljø bliver af høj kvalitet. I forbindelse hermed skal vindforholdene på idrætsanlægget også vurderes nærmere.

Plan for den fremtidige idrætsanvendelse

En større del af Kløvermarkens Idrætsanlæg er i dag i meget dårlig stand og skal renoveres. I "Investeringsplan for renovering af de københavnske idrætsanlæg" (publiceret maj 2005) er der derfor fremsat projekter for Kløvermarken med renovering af baneområder samt diverse bygningsrelaterede opgaver til en samlet pris på 15,5 mio. Herudover har anlægget moderniseringsønsker for yderligere 13,3 mio. til etablering af en 7.500 m² stor parkeringsplads og én ny kunstgræsbane.

Den planlagte bebyggelse på Kløvermarken betyder, at arealerne til boldbaner inkl. bufferareal reduceres fra ca. 320.000 m² til ca. 260.000 m². Det reducerede areal vil ikke kunne tilgodese den nuværende brug af idrætsanlægget, og der skal sideløbende med udarbejdelse af forslag til kommuneplantillæg og lokalplan udarbejdes en plan for den fremtidige idrætsanvendelse.

Foreløbige vurderinger peger på, at det bl.a. af sikkerhedsmæssige grunde vil være vanskeligt at opretholde en cricketbane på Kløvermarken, og anvendelsen af den australske fodboldbane er i dag ekstensiv. Disse baneanlæg bruger godt 30.000 m² af Kløvermarkens nuværende arealer. Det bør i denne forbindelse overvejes at samle cricketsporten på ét cricketanlæg i kommunen samt at finde alternativ mulighed for australsk fodbold.

Antallet af fodboldbaner kan bevares sammen med det foreslåede boligbyggeri, men der er ikke plads til bufferareal, der er nødvendigt, når der spilles på græsbaner. Slitagen på de nuværende baner gør det nødvendigt at omlægge banerne løbende, og nogle baner må tages ud af drift i en hvileperiode (på omkring 1 år). Det er baggrunden for, at der i dag er et bufferareal på ca. 25 pct. af de samlede banearealer. En markant forbedring af jordbundsforholdene ved dræning mm. kan give græsbanerne større styrke. Etableres der samtidig et tilstrækkeligt antal kunstgræsbaner, kan bufferarealet begrænses og om muligt undværes. Kunstgræsbaner betyder en større kapacitet i hele sæsonen, da disse kan benyttes hele året, og der skabes stor kapacitet for vintertræning, samt bedre træningsmuligheder i begyndelsen og slutningen af sæsonen, hvor græsbanerne normalt er ekstra udsatte for slitage pga. vejret. Kunstgræsbanerne vil samtidig medføre et mindre pres og slitage på det resterende græsareal.

Der skal også ses på alternativer uden for området for at bevare eller øge den samlede banekapacitet. En hensigtsmæssig mulighed kunne være på gokartbanens arealer ud mod Prøvestenskanalen, hvis denne flyttes. En anden mulighed kunne være en udvidelse af idrætsanlægget Hekla Park ved Lossepladsvej – her-

under eventuelt arealer til cricketsporten og australsk fodbold. Vej & Park har allerede planer om at anlægge 2 stk. 11-mands parkbaner på Amager Fælled øst for Lossepladsvej, og disse er stillet Boldklubben Hekla i udsigt som aflastningsområde. Mulighederne for udvidelse af idrætsanlægget, herunder eventuel omdannelse af en speedwaybane til boldbaner, skal i givet fald vurderes nærmere i forhold til fredningen og plejeplanen for Amager Fælled.

For at få fuld udnyttelse af kunstgræsbanerne skal der anlægges lysanlæg, som kan give lysgener for de omkringboende, hvilket umiddelbart taler for, at kunstgræsbanerne placeres væk fra bebyggelsen. Endvidere skal der tages højde for, at støj fra idrætsudøvelsen kan give anledning til klager fra de kommende beboere. Det må, som det ses af eksemplet på s. 20, forventes, at banerne kommer til at ligge tæt op af hinanden, og at dele af idrætsanlægget skal indhegnes på grund af fodbolde, der bliver sparket uden for banerne. Disse problemer omkring naboforholdet mellem idrætten og den kommende boligbebyggelse, herunder den rekreative anvendelse og muligheder for naturlige passager gennem området, vil blive bearbejdet nærmere i den videre planlægning.

Det forventes at den eksisterende idrætsbebyggelse skal nedlægges, og at alle faciliteter skal integreres i den nye bebyggelse. Det vurderes, at de nuværende ca. 3.000 m² skal integreres i boligbyggeriet (anslået anlægsudgift 60 mio. kr.), og der bør sikres mulighed for forbedringer/udvidelser på op til 1.500 m² (anslået anlægsudgift 30 mio. kr.). Forbedringerne/udvidelserne skal f.eks. indeholde nyt fælles cafeteria, flere omklædningsrum, nye klubfaciliteter, mødelokaler og depotrum til udstyr.

Nogle af lokalerne til omklædning mm. kan med fordel etableres i sammenhæng med en evt. skole, hvor foreningerne vil kunne få adgang til en skoles idrætshal og andre idrætslokaler. Samtidig vil en skole kunne få optimale forhold for udendørs aktivitet, idet der vil være adgang til kunstgræsbanerne. Fordelene ved fælles brug af idrætsfaciliteter skal ses i sammenhæng med, at skolen benytter faciliteterne i dagtimerne, og foreningerne benytter dem i eftermiddags- og aftentimerne og i weekenderne.

Planen for idræts- og friluftslivet i Kløvermarkskvarteret forventes forelagt samtidigt med forslaget til kommuneplantillæg og lokalplan for Kløvermarken. Her bliver der også set på forslag til placering af idrætsfaciliteterne i byggeperioden. En midlertidig placering vil f.eks. være hensigtsmæssigt på Kløverparksområdet.

Økonomi

For at få et overblik over udgifterne i forbindelse med byudviklingen af Nordøstamager og herunder Kløvermarken, er der foretaget en skønsmæssig beregning på baggrund af i dag kendte anlægsudgifter til anlæg af veje, skoler, institutioner, idrætsanlæg mv.

Beregningerne viser, at byudviklingen på Øst- og Nordøstamager over en årrække kan afføde udgifter på op til ca. ½ mia. kr. til vejanlæg, evt. en skole, institutioner, flytning af gokartbanen mv. Anlægsudgifter til de planlagte cykelruter og udvidelse af busbetjeningen på Nordøstamager indgår ikke i dette overslag. Udgifter til idrætsanlægget afhænger af hvilke løsninger, der vælges for den fremtidige idrætsanvendelse.

Der vil være betydelige indtægter ved salg af arealerne. De økonomiske beregninger vil blive præciseret i det videre planarbejde.

Grundsalg

Der er endnu ikke taget endelig stilling til, hvordan, hvornår og i hvilken takt Kløvermarken skal udbydes til salg. Grunden er meget stor, og det virker ikke realistisk og er næppe heller ikke hensigtsmæssigt, at udbyde grunden på én gang.

Det skal bemærkes, at Kløvermarken er pålagt deklaration om tillægskøbesum, som oprindeligt skulle betales til Samejet angående Amager Fælled mv., men som nu fordeles med 45 pct. til staten og 55 pct. til kommunen, da Samejet er opløst. Tillægskøbesummen skal betales, såfremt arealet overgår til anden anvendelse og værdien derved forøges.

Indstilling vedr. salg af ejendommen vil blive forelagt særskilt for Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationen.

Den videre planproces

Der er planlagt en forudgående høring om kommuneplantillægget for Kløvermarken før sommerferien 2007. Forslag til kommuneplantillæg og lokalplan for området forventes forelagt til politisk behandling ved årsskiftet 2007/2008. Planforslagene forventes herefter udsendt i offentlig høring i foråret 2008 og forelagt til endelig vedtagelse medio 2008.

