

Gennemgang og vurdering af indkomne henvendelser i forbindelse med supplerende høring om ændring af Kommuneplan 2005 for et område på Østamager

1. E-mail af 16. marts 2006 fra Ulfeldt & Jauert, Amager Strandvej 50 B, 2300 S, med uddybende bemærkninger, modtaget 28. marts 2006

Afsenderne, der er lejere i ejendommen, så helst, at alle ejendommene forbliver i J1-området. En ændret ramme vil vanskeliggøre fastholdelse af kundegrundlaget, der er meget geografisk bestemt. Field's og IC-Companys nævnes som de to største kunder og det findes essentielt for disse kundeforhold, at virksomhedens placering forbliver uændret.

Endvidere nævnes, at der er investeret mange penge i indretning af lokalerne, som gerne skulle kunne deles ud over en længere årrække.

Derfor foreslås, at ændringen af kommuneplanen udskydes i 5 år til midten af 2011, da der på den måde vil være tilstrækkelig tid til at reagere og finansiere en evt. flytning af virksomheden.

Bemærkning:

Det er ejeren af ejendommen, der har ønsket den pågældende ændring af kommuneplanens rammer. Såfremt der sker ændringer af plangrundlaget, og ejeren ønsker at udnytte sin ejendom i overensstemmelse hermed, vil spørgsmålet om lejeforholdet skulle løses mellem ejer og lejer. Det er ikke et forhold, der er reguleret i planlovgivningen.

Hvad angår udskydelse af ændringen henvises til bemærkningen til henvendelse 2).

2. E-mail af 18. marts 2006 fra B.K.R. Auto ApS, Ved Amagerbanen 29, 2300 S.

Afsenderen er ejer af ejendommen matr. nr. 4085 Sundbyøster, København, Ved Amagerbanen 29, og driver et autoværksted. Ejeren anmoder om, at ejendommen medtages i det C1*-område, der er foreslået, dvs. med en bebyggelsesprocent på 90.

Bemærkning:

Ejendommen er beliggende mellem to af de ejendomme, der er foreslået ændret i nabohøringen. Det nu fremsatte ønske fra ejeren - og tillige de under 3) nedenfor nævnte grundejere - om også at komme med i C1*-området forekommer logiske nok i sammenhængen og for så vidt forståelige.

Økonomiforvaltningen mener dog ikke, at ønskerne bør imødekommes, dels fordi hele eller yderligere dele af områdets udlægning til boliger og serviceerhverv i endnu højere grad vil aktualisere behovet for en egentlig helhedsplanlægning for de samlede industriområder på denne del af Østamager, dels medføre kommunaløkonomiske konsekvenser for bl.a. skole- og institutionsplanlægningen.

Forvaltningen har i forbindelse med sagen vurderet på det fremtidige behov for institutions- og skoleudbygning, såfremt der skal ske ændringer i anvendelsen og i tidsrækkefølgen for hele J1-området.

Området må i den forbindelse ses i sammenhæng med de øvrige industriområder på denne del af Østamager, hvor omdannelsen delvist er placeret i 1. del af planperioden.

Konklusionen på disse overvejelser er, at en samlet udbygning og ændret anvendelse af industriområderne vil have til konsekvens, at der skal opføres i hvert fald to-tre nye børneinstitutioner og en ny folkeskole for at kunne servicere det forventede børnetal i områderne. Synspunkterne er uddybet i den indstilling, der nu er udarbejdet og hvortil henvises.

Dertil kommer, at det i givet fald ikke ville være alle ejendomme i den sydlige del af området, der kunne få denne C1*-bestemmelse, idet ejeren af den sidste ejendom, Amager Strandvej 58, ikke har haft bemærkninger i forbindelse med den foretagne høring.

Endelig er det forvaltningens vurdering - såfremt ønskerne om fastlæggelse af hele - eller yderligere dele af - J1-området til et C1-område skal imødekommes - at denne ændring ikke længere kan betragtes som uvæsentlig i relation til bestemmelserne i Planlovens § 27, stk. 3.

Dette vil derfor have som konsekvens, at hele spørgsmålet om byudviklingsstrategiens rækkefølgeplanlægning skal gøres til genstand for en (fornyet) offentlig debat, før en vedtagelse kan finde sted, hvilket på nuværende tidspunkt findes uhensigtsmæssigt, set i lyset af, at Borgerrepræsentationen allerede har vedtaget, at byudviklingsstrategien skal revideres i indeværende år.

Forvaltningens anbefaling på denne baggrund er, at forslaget om ejendommens ændrede kommuneplanmæssige status - fra J1-område (industri) til C1*-område (boliger og serviceerhverv med en særlig bemærkning om maksimal bebyggelsesprocent på 90) - *ikke* vedtages. Det vil sige, at heller ikke de fem aktuelle ejendomme ændrer anvendelse.

Hele området kan herefter indgå som J1-område i det forslag til samlet revision af tidsrækkefølgen i Kommuneplan 2005, som Borgerrepræsentationen har besluttet skulle finde sted, og som er under forberedelse i Økonomiforvaltningen, hvorved bemærkes, at området ikke på nuværende tidspunkt og med de foreliggende oplysninger forventes foreslået fremrykket i den forbindelse.

3. Brev af 21. marts 2006 fra Talpilot A/S og JN Ejendomme ApS, Ingolf Alle 32, 2300 S.

Afsenderne er ejere af ejendommene matr. nr.ne 3972 og 598 Sundbyøster, København, Ved Amagerbanen 25 og 27. Ejendommene er beliggende mellem to af de ejendomme, der er foreslået ændret i nabohøringen, og er tillige naboer til ejeren af ejendommen i henvendelse 2).

Det findes uhensigtsmæssigt kun at lade 4 mindre ejendomme i en større, samlet del af J1-området beholde industristatus. Det bevirker, at 2 af de 5 grunde, som har fået tildelt boligstatus, vil have industri op til to grundskel. Derved går generne begge

veje; boligerne vil klage over støj fra industrien, og industrien vil blive begrænset i udlejningsmulighederne.

På den baggrund foreslås, at samtlige ejendomme fra og med Ved Amagerbanen 17 til og med Ved Amagerbanen 39 (hele J1-områdets sydlige del) får status som C-område til boliger og serviceerhverv.

Det er de to ejeres planer at udvikle boliger på grundene, idet bygningerne relativt hurtigt kan tømmes for lejere.

Bemærkning:

Afsenderne ejer – tillige med afsenderen af henvendelse 2) - tre af de fire ejendomme i den sydlige del af området, der har ønsket at komme med i C1*-rammen, hvorimod ejeren af den sidste af disse ejendomme – som nævnt ovenfor under bemærkningen til henvendelse 2) - ikke har reageret på høringen. Derimod har en lejer på sidstnævnte ejendom foreslået status opretholdt (henvendelse 7) nedenfor).

Der henvises i øvrigt til bemærkningen til henvendelse 2).

4. Brev af 21. marts 2006 fra Advokatfirmaet Meile & Monberg A/S

Indsenderen er advokat for ejerne af Amager Strandvej 18, Yderlandsvej 14 samt Lindgreens Allé 12 (førstnævnte to ejendomme er beliggende indenfor det aktuelle J1-område – sidstnævnte ejendom er beliggende umiddelbart udenfor).

I brevet foreslås primært, at alle ejendomme i J1-området udlægges til både den nuværende anvendelse til industri og også boliger og serviceerhverv.

Der ses ikke at være nogen rimelig grund til, at det alene er de 5 ejendomme, som høringen omfatter, der skal have denne mulighed.

Subsidiært ønskes området øst for Ved Amagerbanen udlagt til nævnte benyttelse. Mest subsidiært ønskes C1-området udvidet til de øvrige parceller, der støder op til Amager Strandvej, herunder ejendommen Amager Strandvej 18.

Endelig ses der ikke at være nogen rimelig begrundelse for den foreslåede begrænsning i bebyggelsesprocenten. Der findes rigeligt med rekreative områder i nabolaget, så der er ikke behov for at afgive den sædvanlige bebyggelsesprocent i området.

Bemærkning:

Der henvises til bemærkningen til henvendelse 2)

5. E-mail af 22. marts 2006 fra Quantum Sail Design Group, Ved Amagerbanen 31, 2300 S.

Afsenderen Jan B. Hansen, nævner, at han er ejer af en af de ejendomme (matr. nr. 4165 Sundbyøster, København, Amager Strandvej 50), der er markeret som omfattet af ændringsforslaget, selvom der ikke er søgt om ændring for ejendommen. Det antages, at der er sket en misforståelse i forbindelse med udarbejdelsen af oversigtskortet.

Imidlertid stemmer tegningen godt med virksomhedens fremtidsplaner, idet det påregnes, at virksomheden kan flytte ud til den nye lystbådehavn ved Prøvestenen, hvis det lykkes at erhverve et stykke jord.

Der søges derfor nu om, at ejendommen kommer til at blive omfattet af C1*-bestemmelsen.

Bemærkning:

Ved udarbejdelse af kortet har Økonomiforvaltningen ikke været opmærksom på, at der fra ejendommen matr. nr. 4165 Sundbyøster, København, for nylig er blevet frastykket en ejendom - matr. nr. 4501 Sundbyøster, København.

Matr. nr. 4165 har fået tildelt adressen Ved Amagerbanen 31 og ikke - som anført af indsenderen - Amager Strandvej 50. Derimod har den frastykkede ejendom - matr. nr. 4501 fået tildelt adressen Amager Strandvej 50-54, og det er således alene denne ejendom, der rettelig er omfattet af høringsbrevet om ændringsforslaget.

Denne fejl skal naturligvis beklages, og der henvises til det nu udarbejdede kort – bilaget til nærværende vurdering - der viser de korrekte ejendomsforhold.

Vedrørende ønsket om at ejendommen ændres til at være beliggende i C1*-området henvises til bemærkningen til henvendelse 2).

6. Brev af 23. marts 2006 fra Frank og Monica Clausen, Harlem Alle 37, 2791 Dragør.

Indsenderne er ejer af ejendommen Ved Amagerbanen 13, 2300 S, som ligger i den nordlige del af J1-området. I brevet foreslås, at alle ejendomme i J1-området udlægges til både den nuværende anvendelse til industri og også boliger og serviceerhverv. Der ses ikke at være nogen rimelig grund til, at det alene er de 5 ejendomme, som høringen omfatter, der skal have denne mulighed.

Endvidere ses der ikke at være nogen rimelig begrundelse for den foreslåede begrænsning i bebyggelsesprocenten. Der findes rigeligt med rekreative områder i nabolaget, så der er ikke behov for at afgive den sædvanlige bebyggelsesprocent i området.

Bemærkning:

Der henvises til bemærkningerne til henvendelse 2).

7. E-mail af 26. marts 2006 fra Design Success ApS, Amager Strandvej 58, 2300 S.

I henvendelsen redegøres for konsekvenserne for virksomheden, såfremt de fem ejendomme ændrer status. Virksomheden har (frem)lejet sig ind i en bygning på ejendommen med kontrakt til 2010. Der er investeret over 2 mio. kr., og det vil derfor være meget uheldigt, såfremt virksomheden skal flytte inden denne dato, idet en refinansiering et andet sted vil være vanskelig.

Derfor anmodes om, at forslaget om at ændre ejendommenes status – af hensyn til både denne og andre virksomheder - genovervejes. Det anbefales i den forbindelse, at ændringen, såfremt den fastholdes, udskydes til midten af 2011, så der er tid til at finde en økonomisk forsvarlig løsning i forbindelse med fraflytning af området.

Bemærkning:

Afsenderen er (frem)lejer i en ejendom, der er omkranset af tre af de ejendomme, der er omfattet af høringen. Som nævnt under bemærkningen til henvendelse 2) har ejeren af ejendommen ikke reageret i høringsperioden.

Vedrørende den fremtidige anvendelse henvises til bemærkningen til henvendelse 2).

8. E-mail af 3. april 2006 fra Nikolaj Duckert, 2980 Kokkedal.

Indsenderen er administrator og medejer af ejendommen Lergravsvej 57-63, 2300 S. Det nævnes, at firmaet har forsøgt at få ændret plangrundlaget for deres egen ejendom forud for udarbejdelsen af Kommuneplan 2005, men har fået afslag.

Der haves ikke indvendinger mod den nu foreslåede ændring i firmaets naboområde, men det henstilles, at der ikke bygges højere end 3 etager. Det anføres, at der gennem byggesagsbehandling i områderne syd for det nu omhandlede område er sket en gradvis forøgelse af byggehøjden, hvilket kritiseres.

Ligeledes henstilles, at parkering fastholdes på egne arealer, idet biler i nybyggeriets område syd for området nu henstår på privatvejen Lergravsvej.

Endelig påpeges manglende tilsyn med overholdelse af byggepladsindretning i forbindelse med byggeri på ejendommen Lergravsvej 50-52.

Bemærkning:

Ejendommen er beliggende på den modsatte side af Ved Amagerbanen i det tilstødende J1-område.

Dette område er i tidsrækkefølgen fastlagt til udvikling i første del af planperioden indtil 2011. I forbindelse med vedtagelsen af Kommuneplan 2005 er området forudsat opretholdt til industriformål og vil på sigt indgå i en helhedsplanlægning.

Vedrørende spørgsmålet om etageantal bemærkes, at en C1-ramme muliggør et etageantal på 5, ekskl. tagetage, men at dette vil blive vurderet i forbindelse med en konkret lokalplanlægning. Det samme er tilfældet med parkeringsspørgsmålet.

Hvad angår konkrete forhold i forbindelse med nybyggerier syd for området bemærkes, at dette ikke er et kommuneplananliggende, og at der i givet fald må rettes henvendelse herom til Teknik- og Miljøforvaltningen..

Der henvises i øvrigt til bemærkningen til henvendelse 2).