



Bemærkninger til lokalplanforslag ”Strandlodsvej”

23-08-2010

I forbindelse med vedtagelse af lokalplanforslaget den 29. april 2010 i Borgerrepræsentationen, blev det samtidig vedtaget, at alle boliger skulle være boliger med helårsstatus. § 3, stk. 1 c) skulle således ændres til ”Boligerne skal anvendes til helårsboliger” og § 3, stk. 2 b), ændres til: ”Indtil 15 pct af etagearealet kan anvendes til helårsboliger, fortrinsvis placeret i bygningers øverste etager. For boligstørrelserne gælder bestemmelserne i stk. 1, pkt. d.”

Sagsnr.
2010-103250

Dokumentnr.
2010-564366

Sagsbehandler
Karen Probst

Ved en fejl blev dette ikke indarbejdet i lokalplanforslaget, inden det blev sendt i offentlig høring, hvorfor ændringen ikke er indarbejdet i det forslag, der har været ude til debat. Forvaltningen forslår, at ændringerne nu indarbejdes i den endelige lokalplan. Ændringen er ikke af et sådant omfang, at det kræver fornyet offentliggørelse, men det kræver høring af de berørte grundejere jf. § 27, stk. 2, i planloven.

Der kom ikke i høringsperioden henvendelser hverken vedrørende boliger med eller boliger uden helårsstatus.

Lokalplanforslaget, miljøvurderingen og udbygningsaftalen har været i offentlig høring fra den 11. maj til den 9. august 2010. Der er modtaget 10 henvendelser, som alle vedrører lokalplanforslaget. Der er således ikke modtaget henvendelser vedrørende miljøvurderingen eller udbygningsaftalen.

Henvendelser fra offentlige myndigheder

Nr. 3. Beskæftigelses- og Integrationsforvaltningen

Ingen bemærkninger

Nr. 7. Københavns Energi A/S

Ingen bemærkninger

Nr. 9. Københavns Museum

Brevet indeholder foruden en beskrivelse af områdets kulturhistorie også en kulturhistorisk beskrivelse af de enkelte ejendomme. Museet finder det beklageligt, at der ikke udpeges bevaringsværdige bygninger i område II, så området mister sin kulturhistoriske fortælling.

Forvaltningens bemærkninger:

Indholdet er det samme, som blev modtaget i forbindelse med den interne høring i forbindelse med startredegørelsen, og der er i redegørelsen redegjort for forvaltningens vurdering. Museets bemærkninger er blevet indarbejdet i redegørelsen, hvilket museet finder positivt.

Henvendelser fra private

Nr. 1. Charlotte Vergo, Nyrnberggade 26, 4. tv.

Hun er måløs og imod forslaget, da flere beboere mister udsigten til vandet. Mener ikke, der er behov for nye boliger, da der allerede står

Center for Bydesign

Postboks 447
1505 Kbh. V

Telefon
3366 1222

Telefax
3366 7020

E-mail
karpro@tmf.kk.dk

EAN nummer
5798009495044

www.kk.dk

lejligheder tomme på Amager. Der kommer for meget trafik. Er der plads til flere på Amager. Der forventes ikke udbygning af eksisterende skoler.

Forvaltningens bemærkninger:

Bebyggelsesprocenten på 185 afspejler et ønske om tæthed i stationsnære områder i overensstemmelse med Kommuneplanen 2009.

Placeringen af bygningerne og højdeforskellene er foretaget med udgangspunkt i solorientering, vindforhold, udkig samt etablering af grønne tagterrasser. De højeste 10 til 12 etager er primært placeret i midten af bygningen og ikke for enderne. Dette er gjort for at trappe bygningen ned mod området pladser og friarealer og for at hindre unødigt vindturbulens, herudover skabes skulpturelle bygningsenheder, og de høje "tårne" markerer hjørnerne.

Kommunen er i henhold til planloven forpligtet til snarest at udarbejde et forslag til lokalplan, når en bygherre ønsker at opføre et lokalplanpligtigt byggeri, som er i overensstemmelse med kommuneplanen. Når lokalplanen er udarbejdet, er det bygherre, der vurderer, hvornår byggeriet skal igangsættes. En lokalplan stiller således ikke krav om, at der *skal* bygges, men hvis grundejeren vil bygge, skal hun følge lokalplanen.

Skolebyggeri vil udføres i takt med, at behovet opstår.

Nr. 2. Bent Olsen, Lergravsvej 50, 1. th.

Han stiller forslag om at videreføre den eksisterende kanal ved Sundby Sejlklub rundt om nybyggeriet - eventuelt videre til Kløvermarken afsluttende ved gasværket.

Forvaltningens bemærkninger:

De aktuelle grundejere har ikke vist interesse for at grave kanaler. Etablering af den foreslåede kanal indgår ikke i kommuneplan 2009. Et så stort infrastrukturanlæg vil kræve en selvstændig beslutningsproces.

Nr. 4. Bo Engdahl pva Gear Guys A/S, Strandlodsvej 38-40

Kan ikke acceptere nybyggeri på 12 etager. Trafikalt vil det blive som en motorvej og ikke et fredeligt grønt område, hvor man kan færdes på cykel.

Forvaltningens bemærkninger

Vedrørende byggeriets højder, se forvaltningens bemærkninger til nr. 1. Trafikalt er det vurderet, at de eksisterende forhold kan rumme den øgede trafikmængde. Det vurderes samtidig, at fremskrivningen er i overkanten, idet der ikke er taget højde for den stationsnære beliggenhed. I forbindelse med byggeriet, vil der blive anlagt cykelsti langs

Strandlodsvej, samtidig med at der også anlægges en cykelsti igennem området.

Nr. 5. Michelle Mayland Olsen, Sternberggade

Mister udsigten. Hvorfor opføre nyt, når der står tomme lejligheder. Brug pengene på skoler og ungdomsafdelingen. Vil flytte fra området, hvis projektet, som grænser til idioti, bliver gennemført.

Forvaltningens bemærkninger:

Vedrørende byggeriet højder og de tomme boliger, se forvaltningens bemærkninger til nr. 1.

Nr. 6. Svend-Erik Fangel Pedersen, Friluftsrådet

Finder det nyt og positivt, at der lægges vægt på materialernes patineringssevne. Synes en bebyggelsesprocent på 185 er meget massiv, som ofte medfører ”kreative” løsninger, for at tilvejebringe et hensigtsmæssigt friareal. Finder det vigtigt, at livet mellem husene kan udfoldes udhindret af barrierer, cykeltraceer og lign. Friarealet skal være sammenhængende og ikke gennemskæres af cykelarealer, legegader og lignende. Friluftsrådet finder det således meget uheldigt, at cykel, legegadearealer og fælles tagterrasser indgår i friarealberegningen. Bebyggelsesprocenten bør være maksimalt 150.

Forvaltningens bemærkninger

Diagonalstien er et centralt omdrejningspunkt for planen. Langs stien integreres regnvandsopsamling med opholdsmulighed, som gør turen gennem bebyggelsen attraktiv. Stien udføres i cykel og rulleskøjtevenligt materiale i vekslende bredde, som giver mulighed for, at forskellige aktiviteter kan foregå undervejs, og hvor man har mulighed for at slå sig ned og mødes. Diagonalstien bugter sig blødt gennem området på en måde, så det passer med en cyklists hastighed samtidig med et ønske om at give en god oplevelse med variationer. Denne kombination af oplevelse og smutvej er et tilskud til bebyggelsens udeliv, og forvaltningen finder det i dette tilfælde naturligt, at arealerne indgår i friarealberegningen.

Nr. 8. David Neil Kristensen, Østrigsgade 8, 4. sal

Er vred og meget imod lokalplanforslaget. Højhusbyggeri skal undgås. Bebyggelsesprocenten er for høj. Han stiller forslag om at Amager strandpark bliver dobbelt så stor. Der bør oprettes to rækker med villaer langs den nye Amager strand samt et nyt stort kunstmuseum ved stranden.

Forvaltningens bemærkninger:

Vedrørende højder se forvaltningens bemærkninger til nr. 1. Forvaltningen har ingen bemærkninger til de øvrige punkter, da de ikke vedrører lokalplanforslaget.

Henvendelse fra lokaludvalget

Nr. 10. Lokaludvalg Sundby Øst

Finder det positivt, at der sker en byudvikling af området, men efterlyser en samlet plan for hele kyststrækningen langs Øresundskysten. De ønsker at fastholde en bebyggelsesprocent på 110. Den øgede bebyggelsesprocent vil give et øget pres på trafik og institutioner som bydelen ikke er gearret til, hvilket vil forringe bydelen. De ønsker at fastholde en bebyggelsesprocent på 110 for det nordlige område, hvor der endnu ikke er et aktuelt projekt for området.

Det anbefales at etablere cykelsti på Strandlodsvej samt overgange eller andre trafikdæmpende foranstaltninger.

Det foreslås, at der i område 1, gives mulighed for udvikling af indendørs idrætsfaciliteter.

Forvaltningens bemærkninger:

Vedrørende højderne se forvaltningens bemærkninger til nr. 1.

En helhedsplan for Øresundskysten ligger i kommuneplanregi. Den aktuelle lokalplan er udarbejdet i sammenhæng med nærområdet og i forhold til kommuneplanens intentioner for Østamager, hvor det ønskes at omdanne og fortætte de nedslidte industriområder til funktionsblandede bydele og kvarterer. I Kommuneplanen er der fastlagt rammer for området, og deri er område II fastlagt som C2 område med en bebyggelsesprocent på 150. I forbindelse med projektet vil der blive etableret cykelsti langs Strandlodsvej, og den foreslåede anvendelse vil give mulighed for at kunne udvikle indendørs idrætsfaciliteter. Overgange over Strandlodsvej er ikke en del af lokalplanforslaget, og grundejerne har ikke tilbudt at indgå i en frivillig udbygningsaftale om etablering af overgange.

Forvaltningens generelle bemærkninger til henvendelserne:

Det fremsatte lokalplanforslag for Strandlodsvej er i overensstemmelse med Kommuneplan 09 både med hensyn til rammer og til rækkefølgeplanen for byudvikling. Herudover understøtter lokalplanforslaget kommuneplanens værdier om at tænke nyt, grønt, mangfoldigt og blåt ved at præsentere en ny åben og tæt typologi i energiklasse 1 med fokus på bylivet med plads til uformel idræt. Høj bebyggelsestæthed i nærheden af stationer fremmer brugen af den kollektive trafik, og det aktuelle projekt til opførelse af almene pleje- og familieboliger samt en daginstitution sikrer en mangfoldighed beboersammensætning.