

4. Endelig vedtagelse af lokalplan "Sundbyvang" (2010-103696)

Efter den offentlige høring skal Borgerrepræsentationen endeligt vedtage lokalplanforslaget, som muliggør opførelse af boliger på et areal ved Behandlingscentret Sundbyvang på Amager.

INDSTILLING OG Beslutning

<p>Indstilling om,</p> <ol style="list-style-type: none">1. at lokalplan "Sundbyvang" vedtages endeligt med de mindre ændringer, som fremgår af bilag 5 og er beskrevet i afsnittet "Løsning", samt2. at parkeringsnormen i hele lokalplanen fastsættes til 1. plads pr. 100 m². <p>Det bemærkes, at det skærpede parkeringskrav, som vedtaget af Teknik- og Miljøudvalget, håndteres med samme løsningsmodel, som blev anvendt på Grøndalsvænge Allé. "Grøndalsvænge Allé modellen" betyder, at parkeringskravet 1:100 for familieboligerne overholdes på grunden samlet set, idet der i første etape etableres terrænparkering, mens der i anden etape skal placeres i størrelsesordenen 39 p-pladser i konstruktion i f. m. de ca. 54 private boliger. Det kan medføre, at det resterende areal falder i værdi og dermed må forventes at give et mindre salgsprovenu, medmindre investor/ fremtidig ejer anser det som et aktiv, at der skal placeres p-pladser i konstruktion.</p> <p>Det forudsættes, at eventuelle merudgifter som følge af sagen afholdes inden for Teknik- og Miljøudvalgets budgetramme.</p> <p style="text-align: right;">(Teknik- og Miljøudvalget)</p>
--

Problemstilling

Borgerrepræsentationen vedtog forslaget til lokalplan den 25. marts 2010 (2010-6340) med henblik på offentliggørelse. Forslaget vedlægges som *bilag 1*.

Forslaget muliggør udvikling af et nyt boligområde med blandede boligformer som en 3 etagers rækkehusbebyggelse med inspiration fra Kartoffelrækkerne. En del af bebyggelsen påtænkes anvendt til plejeboliger.

Forslaget til lokalplan har været fremlagt til offentlig høring i perioden fra den 13. april til den 17. juni 2010. Der har været afholdt et borgermøde i samarbejde med Socialforvaltningen og Amager Vest lokaludvalg den 19. maj 2010. Referat og evaluering af borgermødet er vedlagt som *bilag 2 og 3*.

Der er i høringsperioden modtaget 11 hørings svar, heraf 3 fra offentlige myndigheder og ét fra Amager Vest Lokaludvalg. En liste over henvendelserne vedlægges som *bilag 4*, og forvaltningens bemærkninger og konklusioner vedlægges som *bilag 5*. Hørings svaret fra Lokaludvalget er vedlagt som *bilag 8*.

Løsning

De modtagne høringsvar fremlægges til gennemsyn som *bilag A*. Idet der henvises til *bilag 5*, kan synspunkterne opdeles i flg.:

Socialforvaltningen har i lighed med *Boligselskabet KAB* ønsket lokalplanens bestemmelser justeret, så altanstørrelser på plejeboliger i højere grad bliver i overensstemmelse med de kommende brugeres behov, forslag om minimering af en stibredde og at kravet om begrønning af tagene på skure frafaldes. KAB ønsker krav om mindst 50 % af cykelparkering under tag reduceret og mulighed for plantning af hæk mellem baghaver.

Amager Vest Lokaludvalg ønsker bygningshøjden på nybyggeriet reduceret til 2 etager.

Lokaludvalget gør indsigelse imod, at det grønne areal ud mod Irlandsvej ved Tomatvej og Persillevej udlægges til parkering. Øget brug af Funkiavej og Lotusvej kan ikke støttes. Endelig efterlyses et skyggediagram for december måned, der er vedlagt som *bilag 6*, og generelt skyggediagrammer, som i større grad end i dag medtager naboområderne, så der opnås et samlet billede af skyggepåvirkningerne af naboområderne.

Henvendelser fra borgere og grundejerforeninger fokuserer primært på de trafikale konsekvenser af lokalplanforslaget og parkeringssituationen. Det er især bekymring for en øget trafikbelastning af de tilstødende veje og det slid, som en øget trafik vil påføre de private fællesveje. Konkret foreslås Lotusvej lukket for gennemkørende trafik, samt at der indføres en hastighedsbegrænsning på 30 km/t m.v. Der er ønske om lukning af gader allerede ved påbegyndelse af byggeri. Byggeriets visuelle indtryk fra Irlandsvej er for massivt og bebyggelsesplanen bør justeres for så vidt angår den L-formede bygning til plejeboliger ud mod Persillevej for at sikre sigtelinjen mod Højdevangskirken fra Ingolfs Allé mod nord.

Forvaltningen foreslår selv i underafsnittet *konklusioner* nogle ændringer af lokalplanforslaget, som ikke er afledt af høringsvarene. Det gælder parkeringsnormen for de to underområder, beregning af bebyggelsesprocent og facadebeklædning med træ.

Konklusion

Høringsvarene giver forvaltningen anledning til at foreslå følgende ændringer:

- For at begrænse gennemkørende trafik foreslås, at Lotusvej lukkes for gennemkørende biltrafik til og fra Tomatvej. Det indebærer, at § 4, stk. 2 om ophævelse af vejudvidelseslinje ændres til: ”... samt forlængelserne af Torfavej, Kaktusvej, Pæonvej og den vestlige side af Lotusvej.” Tegning nr. 3 konsekvensrettes. Desuden foreslås ”og Lotusvej” indføjet i § 4, stk. 3, sidste punktum, efter ”Pæonvej”.
- Det er ønskeligt at skabe mulighed for hegning af baghaver med hæk. Derfor foreslås § 7, stk. 3 om hegning ændret til:
”Ubebyggede arealer, bortset fra baghaver til boliger i stueetagen, samt arealer til institutioner, må som hovedregel ikke hegnes og de må ikke forsynes med ”adgang forbudt” skilte eller lignende. *Hegn skal være hæk.*”
- Der er behov for at tilpasse altanstørrelser på plejeboliger til de faktiske behov: Derfor foreslås §

6, stk. 2 om facader, pkt. e) ændret til:

”Altaner må maksimalt være 130 cm i dybden og 200 cm i længden, idet altaner på plejeboliger må være *maksimalt 150 cm i dybden og 330 cm i længden*, samt at *Teknik- og Miljøudvalget kan tillade et større omfang på fælles altaner for plejeboliger.*”

Forvaltningens egne forslag til ændringer:

- Overskridelse af bebyggelsesprocenten reguleres i byggeloven/Bygningsreglement 2008. Derfor foreslås § 5, stk. 1 a) om byggeriets omfang ændret til:

”Bebyggelsesprocenten må for området som helhed ikke overstige 60. Den maksimale bebyggelsesprocent må dog overskrides svarende til de overdækkede arealer, der indgår i friarealet” *Andet punktum udgår.*

- Af ovenstående følger en konsekvensrettelse af § 7, stk. 1 c) om ubebyggede arealer:

”I beregning af friarealet kan medregnes 50 pct. af vejarealet for opholds- og legeområder, *jf. tegning 3. Friarealet kan reduceres med det areal, der udnyttes til mindre udhuse, cykelskure, legehuse og lignende*”.

- Ren træbeklædning på en 3-etagers bygning er en teoretisk, men ikke en realistisk mulighed på det aktuelle byggeri efter Almen Bolig+ - konceptet. Derfor foreslås § 6, stk. 2 om facader pkt. a) ændret til:

” Facader på ny bebyggelse skal fremstå med en let karakter, idet de for eksempel kan beklædes *partielt* med træplader med bagvedliggende cementspånplader...”.

- Da lokalplanforslaget blev udarbejdet, var retningslinjerne for en konkret vurdering af parkeringsnormen for boligområder og områder til offentlige formål i henhold til Kommuneplan 2009 ikke færdigbearbejdet. Parkeringsnormen i lokalplanforslaget blev derfor fastsat til *mindst 1 p-plads pr. 200 m² for boliger og mindst 1 p-plads pr. 100 m² for institutionen*. Retningslinjerne er på plads nu og forvaltningen foreslår som følge heraf, at parkeringsdækningen i B2 og O2 - området fikses, så det ikke gøres muligt at oprette flere parkeringspladser end de fastlagte. Derfor foreslås § 7, stk. 5 a) ændret til:

” I område I skal parkeringsdækningen *være af størrelsesordenen og må ikke overstige 1 plads pr. 150 m² etageareal*” og

§ 7, stk. 5 b) foreslås ændret til:

”I område II skal parkeringsdækningen *være af størrelsesordenen og må ikke overstige 1 plads pr. 100 m² etageareal.*”

De foreslåede ændringer berører ikke på væsentligt måde andre end de, der har foranlediget ændringerne. Der er derfor ikke foretaget høring om de foreslåede ændringer, jf. planlovens § 27, stk. 2.

Miljøvurdering

Forvaltningen vurderet, at lokalplanforslaget ikke vil indebære en miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer. Kommunens afgørelse er offentliggjort den 13. april 2010. Der er ikke modtaget indsigelser i høringsperioden.

Økonomi

Der er ingen økonomiske konsekvenser forbundet med indstillingen om endelig vedtagelse af lokalplantillægget.

Videre proces

Når Borgerrepræsentationen har vedtaget lokalplanen, bekendtgør forvaltningen dette i henhold til reglerne i planloven.

BILAG TIL GENNEMSYN I BORGERREPRÆSENTATIONENS SEKRETARIAT

A. Kopi af de modtagne høringssvar

Hjalte Aaberg

/Ulrik Winge

Oversigt over politisk behandling

Endelig vedtagelse af lokalplan "Sundbyvang"

Efter den offentlige høring skal Borgerrepræsentationen endeligt vedtage lokalplanforslaget, som muliggør opførelse af boliger på et areal ved Behandlingscentret Sundbyvang på Amager.

INDSTILLING OG Beslutning

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller, at Teknik- og Miljøudvalget overfor Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationen anbefaler,

1. at lokalplan "Sundbyvang" vedtages endeligt med de mindre ændringer, som fremgår af bilag 5 og er beskrevet i afsnittet "Løsning".

Teknik- og Miljøudvalgets beslutning i mødet den 13. september 2010

Lars Berg Dueholm (V) stillede to ændringsforslag.

For det første:

"at parkeringsnormen i hele lokalplanen fastsættes til 1. plads pr. 100 m²."

For det andet:

"at der ikke i lokalplanen fastsættes specifikke normer for bebyggelsens parkering. Det skal være Kommuneplanens generelle parkeringsnorm på mindst 1 p-plads pr. 200 m² og højst 1 p-plads pr. 100 m². som er gældende."

Der blev stemt om det mest vidtgående ændringsforslag, om at fastsætte parkeringsnormen til 1. p-plads pr. 100 m².

For ændringsforslaget stemte 6 udvalgsmedlemmer: Lise Thorsen (A), Mette Reissmann (A), Lars Weiss (A), Karin Storgaard (O), Jakob Næsager (C) og Lars Berg Dueholm (V).

Imod ændringsforslaget stemte 5 udvalgsmedlemmer: Bo Asmus Kjeldgaard (F), Signe Goldmann (F), Iben Wiene Rathje (F), Morten Kabell (Ø) og Anna Mee Allerslev (B).

Ingen udvalgsmedlemmer undlod at stemme.

Ændringsforslaget blev vedtaget.

Det andet ændringsforslag stillet af Lars Berg Dueholm (V) bortfaldt, som konsekvens af det første ændringsforslags vedtagelse.

Indstillingen blev anbefalet.

Økonomiforvaltningen indstiller, at Økonomiudvalget oversender sagen til Borgerrepræsentationen med følgende erklæring:

Økonomiudvalget bemærker, at det skærpede parkeringskrav, som vedtaget af Teknik- og Miljøudvalget, håndteres med samme løsningsmodel, som blev anvendt på Grøndalsvænge Allé. "Grøndalsvænge Allé modellen" betyder, at parkeringskravet 1:100 for familieboligerne overholdes på grunden samlet set, idet der i første etape etableres terrænparkering, mens der i anden etape skal placeres i størrelsesordenen 39 p-pladser i konstruktion i fbm. de ca. 54 private boliger. Det kan medføre, at det resterende areal falder i værdi og dermed må forventes at give et mindre salgsprovenu, medmindre investor/ fremtidig ejer anser det som et aktiv, at der skal placeres p-pladser i konstruktion.

Økonomiudvalget har ikke yderligere bemærkninger til det planmæssige aspekt af sagen, idet det forudsættes, at eventuelle merudgifter som følge af sagen afholdes inden for Teknik- og Miljøudvalgets budgetramme.

Økonomiudvalgets beslutning i mødet den 23. november 2010

Indstillingen blev anbefalet.

bilag

[1 - Lokalplanforslag "Sundbyvang"](#)

[2 - Referat af borgermødet "Sundbyvang, PDF"](#)

[3 - Evaluering af borgermøde](#)

[4 - Liste over modtagne høringssvar "Sundbyvang"](#)

[5 - Bemærkninger til høringssvar](#)

[6 - Skyggediagram for midvinter](#)

[7 - Tilgængelighedsvurdering - "Sundbyvang"](#)

[8 - Høringssvar fra Amager Vest Lokaludvalg](#)

