

9. Supplerende høring om Kommuneplan 2009 (2010-4907)

Supplerende høring om Kommuneplan 2009, vedr. rammer for området omkring Kløverbladsgade 51 – 59 i Valby.

INDSTILLING OG Beslutning

Økonomiforvaltninger indstiller til Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationen **Fejl!
Ukendt betegnelse for dokumentegenskab.,**

1. at rammerne fra forslag til Kommuneplan 2009 gældende for området C2*-Kløverbladsgade fastholdes som tidligere indstillet.

Problemstilling

Den 10-12-2009 vedtog Borgerrepræsentationen Københavns Kommuneplan 2009. Hvad angår ejendommen, matr. nr. 1953 Valby, København, skete vedtagelsen på betingelse af, at der ikke ved en supplerende høring fremkommer væsentlige bemærkninger til en ønsket ændring af ejendommens status i forhold til det offentliggjorte forslag til kommuneplan.

Den supplerende høring er afholdt, svar fra administrator af grunden er modtaget og sendt til kommentar ved Valby Lokaludvalg. Valby Lokaludvalg har i den anledning svaret, at de ønsker, at holde fast i Kommuneplan09 med de ændringer, der blev vedtaget den 10.12.09.

Løsning

I Forslag til Kommuneplan 2009 var ejendommen beliggende i et C3*-område til blandet bolig og serviceerhverv og med en bebyggelsesprocent på 185. Endvidere skulle boligandelen i området udgøre mindst 25 %. Området kaldes SOHO-området af grundejeren.

Borgerrepræsentationen vedtog på mødet den 10.12.09 bl.a. på baggrund af det indkomne høringssvar fra Valby Lokaludvalg, et forslag om at ændre kommuneplanrammen til et C2*-område, stadig med bemærkning om at boligandelen skal udgøre mindst 25 %, men med fastsættelse af en bebyggelsesprocent på max. 150.

En endelig vedtagelse af en sådan bestemmelse kan ikke ske, uden at der foretages en supplerende høring af andre end de, der ved indsigelse har foranlediget ændringsforslaget. Forvaltningen har vurderet, at alene ejeren af den pågældende ejendom skal høres. Derfor har forvaltningen gennemført jf. planlovens § 27, stk. 2. gennemført en supplerende høring af Atlas Management ApS, der pt. administrerer ejendommen for kuratorerne i Keops Development.

I forbindelse med den supplerende høring fremgår det bl.a. af høringssvaret fra Atlas Management:

- At tætheden spiller en afgørende rolle for at skabe attraktive og velfungerende byrum.
- At den foreslåede åbne struktur er til glæde for Valbys Borgere og den høje bebyggelsesprocent er vækstgrundlaget for disse åbne gårde.

- At Atlas Management mener, at indsigelsen fra Lokaludvalget ikke bygger på forudgående præsentation og gennemgang samt dialog
- At projektet understøtter den foreslåede tæthed på 185 %.

Atlas Management henstiller derfor til at bebyggelsesprocenten fastlægges på 185 % som i Kommuneplanforslaget.

Valby Lokaludvalg meddeler i deres kommentar af 18.01.10, at området bør udvikles i samspil med og respekt for de omkringliggende områder. Trekronergade er bebygget med lave rækkehuse og har en åben struktur. Dette udtryk ønskes ikke ændret væsentligt ved meget høj bebyggelse umiddelbart op til.

Valby Lokaludvalg mener ikke, at en høj bebyggelsesprocent er en forudsætning for gode friarealer og byrum og at byliv som sådan med forretninger og caféer bør udvikles i området syd for Carl Jacobsens Vej i forbindelse med Ny Ellebjerg Station.

Forvaltningen mener, at der stadig kan etableres attraktive byrum i området, såfremt de funktioner der etableres, særligt i bygningernes stueetager, er i samspil med byrummene. Bebyggelsesprocenten foreslås ændret af hensyn til den omkringliggende bebyggelse. Dette kan understøttes i den efterfølgende lokalplanlægning.

Valby Lokaludvalg har i denne sag været særligt involveret, idet Lokaludvalget har fulgt sagen meget tæt fra programlægning, direkte deltagelse i dommerkomiteen for parallelopdraget og opfølgning på det videre planarbejde.

Økonomi

Der er ingen direkte økonomi forbundet med vedtagelsen af indstillingen.

Det kan bemærkes, at ejeren af ejendommen mister byggeret for ca. 3.130 m² etageareal, hvis bebyggelsesprocenten sænkes fra 185 til 150.

Ligeledes må der påregnes en mindre reduktion i kommunale indtægter.

Videre proces

Såfremt indstillingen vedtages kan Kommuneplan 2009 herefter bekendtgøres endeligt efter Borgerrepræsentations beslutning af nærværende indstilling.

Bekendtgørelsen redegør for den samlede proces og de ændringer af kommuneplanforslaget, det har givet anledning til.

Claus Juhl

/ Bjarne Winge

bilag

[1 - Høringssvar vedr. KP09, Kløverbladsgade](#)

[2 - Kommentar fra Valby lokaludvalg til høringssvar, Kløverbladsgade](#)

