

34. Endelig vedtagelse af forslag til lokalplan "Krimsvvej" med kommuneplantillæg. (2009-11265)

Efter den offentlige høring skal Borgerrepræsentationen vedtage lokalplan "Krimsvvej" med tilhørende kommuneplantillæg, herunder tage stilling til ændringsforslag til lokalplanen og accept af vedtægter for grundejerforening.

INDSTILLING OG Beslutning

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

1. at lokalplan "Krimsvvej" vedtages endeligt med ændringer i § 1, § 2, stk. 3, 4 og 5, § 5, stk. 4 a, § 5, stk. 4 b, § 7, stk. 4 b, § 8, stk. 3, § 8, stk. 11, § 10, stk. 3 og kommentarer samt ændringer på tegninger som foreslået i bilag 3 og
2. at acceptere den fremsendte "Vedtægt for grundejerforeningen Amager Strand".

Økonomiforvaltningen indstiller, at Økonomiudvalget over for Borgerrepræsentationen anbefaler

3. at det til lokalplan "Krimsvvej" hørende kommuneplantillæg vedtages endeligt uden ændringer og indarbejdes i den kommende Kommuneplan 2009.

Problemstilling

Borgerrepræsentationen godkendte den 11. juni 2008 forslag til lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg efter afholdelse af forudgående høring.

Planforslagene blev udarbejdet bl.a. på baggrund af målsætningen i Kommuneplan 2005 om at bygge mere omkring byens metrostationer, for at sikre et mere bæredygtigt transportmønster og at udnytte attraktive grunde som denne ved Amager Strandpark, til at skabe nogle nye gode bolig- og kulturmuligheder for københavnere. Frem for at fremme en enkeltvis udvikling på grundene, blev der derfor udarbejdet en helhedsplan, tegnet af SLA Landskabsarkitekter, med et meget varieret bymiljø, der indeholder 1-2 etagers rækkehuse, boligpåbygninger på eksisterende erhvervsbygninger, karreer og stokke i 3-7 etager samt 9 højhuse i 12-21 etager i høj arkitektonisk kvalitet, skole- og kulturfaciliteter og butikker. Planen sikrer, at der er gennemsyn til Øresund gennem bebyggelsen for den bagvedliggende bebyggelse mellem de slanke højhuse.

Omkring det kommende butiksmiljø ved Øresund Metrostation og langs en kommende strandpromenade kan der skabes gode betingelser for byliv. Dette understøttes af, at folkene omkring Ingolf Kaffebar gerne vil skabe et kulturmiljø omkring det fredede krudtmagasin og endvidere har fremsendt et forslag til energirigtigt højhus, se bilag 6.

I forbindelse med planforslagene er der udarbejdet en miljørapport efter lov om miljøvurdering af planer og programmer. Planforslagene og miljørapporten blev sendt i offentlig høring fra 1. juli til 30. september 2008. Kommunen gennemførte den 15. september 2008 byvandring ved området og efterfølgende borgermøde om planforslagene på Skolen ved Sundet med deltagelse af politikere. Se bilag 7.

Ved Borgerrepræsentationens godkendelse indgik, at der inden lokalplanens endelige vedtagelse i Borgerrepræsentationen forligger en endelig vedtægt for én grundejerforening for lokalplanområdet. En sådan vedtægt foreligger nu, se bilag 1 og 2. Vedtægten er udarbejdet af grundejerne efter bl.a. møder med forvaltningen. Heri indgik opfordring til, at ejerkredsen tog stilling til lokaludvalgets indsigelse (bilag 9). Fremsendelsen af grundejervedtægten (bilag 1 og 2) og energikonceptet for højhuset ”Twister” (bilag 6) er reaktion herpå.

Kommunen har mulighed for at sælge et par mindre vejarealer, der indgår i lokalplanen. Arealerne er en del af Amager Strandvej. Eventuelt salg af arealerne vil til sin tid blive behandlet i en kommende indstilling. Kommende købere af disse arealer/ejendomme vil blive omfattet af grundejervedtægten.

På baggrund af de modtagne henvendelser foreslår forvaltningerne nogle ændringer i lokalplanforslaget. De har ikke et omfang, der er så omfattende, at planerne skal i fornyet offentlig høring. Der er ingen ændringer af forslaget til kommuneplantillæg.

Der har det seneste år været flere brande i området. Bl.a. er den udpegede bevaringsværdige 1½ etages bygning Krimsvej 17 udbrændt. Ejeren af ejendommen har anmodet om tilladelse til nedrivning af bygningen. Forvaltningen kan anbefale, at der gennemføres en dispensationssag, hvori det forudsættes, at bygningen genopføres som en del af lokalplanens bebyggelsesplan.

Løsning

De modtagne henvendelser fremlægges til gennemsyn som bilag A. Notat/oversigter, hvori henvendelserne beskrives, herunder sammenfattes i hovedsynspunkter og kommenteret af forvaltningerne vedlægges som bilag 5. Lister over de 110 henvendelser indenfor tidsfristen og 2 for sent modtagne henvendelser vedlægges som bilag 4.

Henvendelserne om planforslagene vedrører hovedsageligt synspunkter som Borgerrepræsentationen behandlede den 11. juni 2008 i forbindelse med hvidbogen til den forudgående høring og vedtagelse af at sende planforslagene i høring. Det gælder bl.a. synspunkter om bebyggelsens tæthed, højhusene og deres miljømæssige konsekvenser, trafik samt detailhandel.

Forvaltningerne indstiller, at helhedsplanen for området fastholdes, da den skaber et varieret bymiljø, hvor gamle industribygninger og det fredede krudthus genbruges, der skabes både lavere bebyggelse og højhuse, og frem for alt sikres en bebyggelse med sigtelinjer gennem bebyggelsen, således at man fortsat vil kunne se Øresund fra flere vinkler. Endeligt åbnes for stier der følger strukturen i de gamle strandenge. Det vil man ikke kunne ved en traditionel karrébebyggelse. Tætheden er ikke høj, 130 i bebyggelsesprocent er langt lavere end Holmbladskvarterets typiske tæthed, som ligger mellem 150 til 220.

Forvaltningerne foreslår dog nogle ændringer på baggrund af både den forudgående høring og denne efterfølgende høring. Dels er der skabt en bedre overgang til kvarteret i den sydlige del af bebyggelsen, højhusenes etageareal justeres en anelse i omfang, 2/3 af parkering på terræn fastholdes ved at afsnit i formålsbestemmelse udgår, der er sikret en ny bestemmelse om placering af tagmøller på højhusene for at sikre lokal energiforsyning og bestemmelsen om friareal er suppleret for skoleformål og hegning. Endvidere muliggøres supplerende grundejerafdelinger. Tegninger justeres for en mindre bygning i områdets sydlige del. Oplysning om servitutter til sikring af Metroen medtages som kommentar. Ændringsforslagene er opremset i det indledende afsnit i bilag 3. Henvendelserne om miljørapporten vedrører hovedsageligt synspunkter om højhuse kontra byens nuværende profil, jfr. bilag 3.

Henvendelserne om tilvejebringelse af grundejervedtægt vedrører hovedsageligt synspunkter om uens interesser blandt grundejerne. Grundejerforslag til grundejervedtægt er vedlagt som bilag 1 og 2.

Naturklagenævnet

Købehavns Strandparks Venner har klaget til Naturklagenævnet om processen omkring den forudgående høring til kommuneplantillægget. Nævnet gav kommunen medhold i afgørelse af 25. november 2008. At kommunen havde tanker om at ændre sin planprocedure, så den forudgående høring kommer før en startredegoelse, indgik i baggrunden for afgørelsen. Denne ændring af planprocessen er medtaget i Forslag til Kommuneplan 2009. Afgørelsen er vedlagt som bilag 8.

Lokaludvalg

Der har været afholdt møder om planarbejdet mellem forvaltningerne og Lokaludvalget Amager Øst. Lokaludvalget - der blev stiftet efter at arbejdet med planforslagene var begyndt - har afholdt alternative processer omkring lokalplanområdet ved afholdelse af "workshop". Lokaludvalget har argumenteret for bl.a. kvartersplaner, udbygning af området uden høje huse og med en maksimal bebyggelsesprocent på 110 for hver ejendom, trafikale løsninger, parkering, lavenergi m.m. Henvendelsen er vedlagt som bilag 9.

Økonomi

Indstillingen har ikke konsekvenser for den kommunale økonomi.

Videre proces

Såfremt Teknik- og Miljøudvalget tiltræder indstillingen, skal sagen forlægges for Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationen. Efter gennemførelse af den politiske vurdering af sagen skal lokalplanen bekendtgøres på sædvanlig måde og forslaget til tillæg til Kommuneplanen skal indarbejdes i den endelige Kommuneplan 2009. I forbindelse med bekendtgørelsen skal der indgå oplysning om miljøvurderingen/miljørapporten.

Claus Juhl/ Hjalte Aaberg

bilag

[Bilag 1, Forslag til "Vedtægt for Grundejerforeningen Amager Strand"](#)

[Bilag 2, Kvalitetsguideline for Grundejerforeningen Amager Strand](#)

[Bilag 3 - Bemærkninger om indsigelser/henvendelser om planforslagene og miljøvurderingen for "Krimsvvej".](#)

[Bilag 4 - Skema over emner i Indsigelser/henvendelser](#)

[Bilag 5 - Oversigt over indsigere m.fl. "Krimsvvej"](#)

[Bilag 6, Twister - et eksempel på vedvarende enerikoncept](#)

[Bilag 7 - Referat af byvandring/borgermøde](#)

[Bilag 8, Naturklagenævnets afgørelse af 25. november 2008](#)

[Bilag 9, Lokaludvalget Amager Øst's henvendelse af 26. september 2008](#)

