



DAGSORDEN

for mødet den for mødet den 24.02.2014

[Til bilagsfortegnelse]

5 Supplerende høring for planforslagene "Lergravsvej" (2014-0023701)

Teknik- og Miljøudvalget skal beslutte om et nyt forslag til bebyggelsesplan vedrørende lokalplanforslag "Lergravsvej" med tilhørende kommuneplantillæg skal sendes i supplerende høring, sammen med forslag om, at område V tages ud af lokalforlaget, og at byggeinjen mod Strandlodsvej flyttes. Lokalplanen fastlægger bebyggelsesplan m.m. til erstatning for eksisterende lokalplaner.

INDSTILLING OG BESLUTNING

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller, at Teknik- og Miljøudvalget godkender,

at et bearbejdet forslag til bebyggelsesplan for området syd for Lergravsvej sendes i supplerende høring,

at forslag om at udtage område V af lokalplanforslaget sendes i supplerende høring,

at forslag om at byggeinjen mod Strandlodsvej flyttes 2,5 m mod vest sendes i supplerende høring.

PROBLEMSTILLING

Forvaltningen har gennem længere tid arbejdet på en ny lokalplan med kommuneplantillæg for at realisere et projekt på ejendommene Øresundsvej 141 – 145 og Strandlodsvej 67 – 67c. Projektet indeholder i alt ca. 44.700 m², primært til boliger, med mulighed for op til 40 pct. erhverv samt et butiks- og parkeringshus. Planforslagene blev godkendt i Borgerrepræsentationen den 19. juni 2013 (2012-75765) med henblik på offentliggørelse.

I forbindelse med den offentlige høring af planforslagene, som fandt sted i perioden 24. juli til 25. september 2013, er der modtaget et stort antal henvendelser, 211 i alt, som primært angår utilfredshed med bebyggelsesplanens tæthed, bygningshøjder, bebyggelsesstruktur og særligt skyggevirksomheder sent på dagen. På borgermødet, hvor ca. 150 borgere deltog, var der tilsvarende utilfredshed.

LØSNING

På baggrund af henvendelserne i den offentlige høringsperiode og bemærkningerne på borgermødet har bygherre udarbejdet et nyt forslag til bebyggelsesplan, som på flere måder imødekommer kritikken af det tidligere udsendte lokalplanforslag.

Kritikken drejer sig især om bebyggelsesplanen, herunder bygningshøjder og bebyggelsesstruktur, samt skyggevirksomheder sent på dagen. Der er endvidere ønske om opretholdelse af den eksisterende lokalplans bebyggelsesplan med stokbebyggelse, således at det er muligt at se igennem bebyggelsen.

I forslaget til ny bebyggelsesplan er bebyggelsesprocenten fortsat fastsat til maks. 140, således at der kan ske øget boligudbygning på en attraktiv og stationsnær placering. Højden på byggerierne er omfordelt, og der er øget fokus på de grønne kiler, der flere steder løber gennem åbninger og porthuller i bebyggelsen.

Bebyggelsesstrukturen er grundlæggende fastholdt, idet der lægges vægt på de nære friarealers kvalitet i form af attraktive gårdrum med lys og læ. Erfaringer viser, at stokbebyggelse ikke dæmper vinden i samme omfang som den valgte bebyggelsesstruktur.

I den nye bebyggelsesplan er bebyggelsen mod øst lavere og mere åben i forhold til det oprindelige projekt. Bygningerne er flere steder reduceret i højden, hvilket kan ses i bilag 2. Skyggevirksomheden for bebyggelsen øst for det kommende byggeri vil dermed formindskes væsentligt. Den oprindeligt planlagte 32 m høje bygning ved "Amagermønten"/Øresundsvej foreslås fjernet.

De bygningsvolumener, der fjernes, er dels omplaceret og dels samlet i den høje bygning mod vest, hvor højden er øget fra 37 m til 42 m.

Der er i forbindelse med bebyggelsesplanen udarbejdet analyser af vindpåvirkning omkring den høje bygning, og udarbejdet nye skyggediagrammer. Analyserne viser, at der ikke er genereret vindproblemer omkring bygningen, og at den ikke giver anledning til væsentlige skyggegener på de tilstødende boligbebyggelser. Skyggediagrammer kan ses i bilag 2.

Forslaget om at flytte vejbyggelinjen 2,5 m mod vest betyder, at der opnås en større fleksibilitet.

Forslaget om at tage område V. institutionen, ud af lokalplanforslaget skyldes, at der ikke er behov for ny regulering for dette delområde. Området vil være reguleret af den hidtidige lokalplan 346.

Høring

Modtagne henvendelser i den tidligere høringsperiode

Det oprindelige lokalplanforslag har været i offentlig høring og der er modtaget 211 henvendelser i høringsperioden. Hovedsynspunkter vedrørende bebyggelsesplanen er kort anført nedenfor.

Bemærkninger fra Amager Øst Lokaludvalg

Lokaludvalget fastholder sin modstand mod den højeste del af bebyggelsen (som fremført i høring forud for planudarbejdelsen) og finder, at bebyggelsen i øvrigt skal holdes i 4-5 etager og med en maksimal bebyggelsesprocent på 110. Lokaludvalget finder i øvrigt, at bebyggelsen skal placeres, så den er til mindst mulig gene for de tilstødende bebyggelser. Henvendelsen fra Amager Øst Lokaludvalg er vedlagt som bilag 4.

Hovedsynspunkter i borgernes henvendelser

Utilfredshed med bebyggelsesplanens tæthed, bygningshøjder, bebyggelsesstruktur og særligt skyggevirksomhed sent på dagen. Der er endvidere ønske om opretholdelse af den eksisterende lokalplan med stokbebyggelse, således at det er muligt at se igennem bebyggelsen.

Forvaltningens bemærkninger

Forvaltningen finder, at området syd for Lergravsvej er velegnet til fortætning på grund af beliggenheden tæt på metro og rekreative områder. Bebyggelsesplanen opfanger linjer fra forskellige byggerier i nærliggende områder. Erfaringerne fra andre boligbebyggelser viser, at en boligbebyggelse som foreslået, hvor der opnås nære, velafgrænsede friarealer, giver gode forhold for familieboliger. Der planlægges for boliger i forskellige størrelser og karakter. Området øst og vest for er præget af en høj grad af stokbebyggelse, og den planlagte bebyggelsesstruktur medfører en væsentlig dæmpning af vindpåvirkningen her.

Bebyggelsestætheden fastlægges med tillægget til Kommuneplan 2011. I den gældende kommuneplan er bebyggelsesprocenten 110 i en del af planområdet, og ca. 130 i to andre dele, idet bebyggelsesprocenten her skal beregnes for flere områder under et. I lokalplanen foreslås en samlet bebyggelsesprocent på 140, således at der kan ske en øget boligudbygning på en attraktiv og meget stationsnær placering.

Borgermøde den 4. september 2013.

I borgermødet deltog ca. 150 borgere. Mødet var præget af utilfredshed primært med bebyggelsesplanens skyggevirksomhed på bebyggelsen øst for cykelstiforbindelsen "Amageruten". Referat af borgermødet vedlægges. Der afholdes ikke borgermøde i forbindelse med den supplerende høring.

ØKONOMI

Det vurderes, at beboerne i området vil bidrage med en årlig nettoindtægt på skønnet 7,5 mio. kr. (efter kommunal udligning). Det vurderes, at de årlige ejendomsindtægter vil udgøre skønnet 2,4 mio. kr.

VIDERE PROCES

Når Teknik- og Miljøudvalget har godkendt, at den nye bebyggelsesplan m.m. sendes i supplerende vil forvaltningen foretage den supplerende høring og når den er udløbet indstille forslag til lokalplan og kommuneplantillæg til endelig vedtagelse. Sagen om endeligvedtagelse forventes forelagt i maj/juni 2014.

Pernille Andersen

Simon Kjær Hansen

BESLUTNING

Teknik- og Miljøudvalgets beslutning i mødet 24. februar 2014

Ø stillede følgende ændringsforslag om nyt 4. at:

"at parkeringsnormen sættes til 1:200."

Før ændringsforslaget stemte otte udvalgsmedlemmer: A, B, F og Ø

Imod ændringsforslaget stemte tre udvalgsmedlemmer: C, I og V.

Ingen udvalgsmedlemmer undlod at stemme.

Ændringsforslaget blev godkendt.

Indstillingen blev godkendt.

[Til toppen]

BILAG

2014-0023701-4 - Bilag 1 - Lokalplanforslag med kommuneplantillæg

2014-0023701-7 - Bilag 2 - Materiale til supplerende høring

2014-0023701-5 - Bilag 3 - Bemærkninger fra Amager Øst Lokaludvalg

2014-0023701-6 - Bilag 4 - Referat fra borgermødet den 4. september 2013

[China.kk.dk](#)

[Læs højt](#)

[Print](#)

[Tip en ven](#)

Del |

LERGRAVSVEJ

Bilag 2

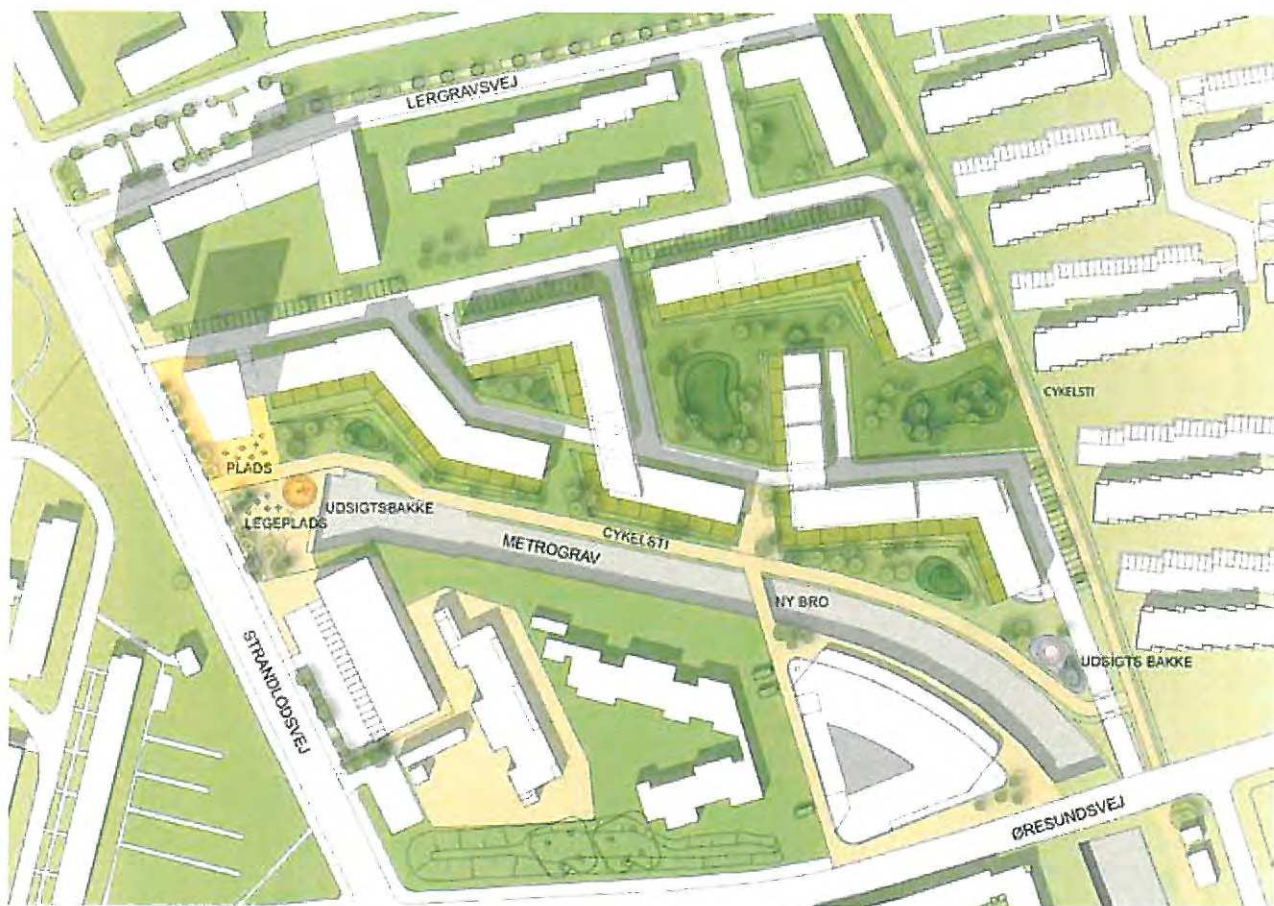
Forslag til lokalplan i supplerende høring

I denne pjece kan du læse om ændring af det projekt, der ligger til grund for det tidligere offentliggjorte lokalplanforslag, og om dine muligheder for at fremsende bemærkninger til ændringerne af lokalplanforslaget.

Høringen sker, fordi et revideret projekt for Lergravsvej ønskes indarbejdet i lokalplanforslaget. Efter den supplerende høring vil lokalplanforslaget med ændringer blive forelagt til fornyet politisk behandling med henblik på endelig vedtagelse af lokalplanen.

Supplerende høring fra den xx. xxx til den xx. xxx 2014





Ny bebyggelsesplan for lokalplanområdet.

Illustration nr. 9, på side 6 i lokalplanforslaget udskiftes. Skitsen er udarbejdet af tegnestuen Henning Larsen Architects for Skanska A/S.

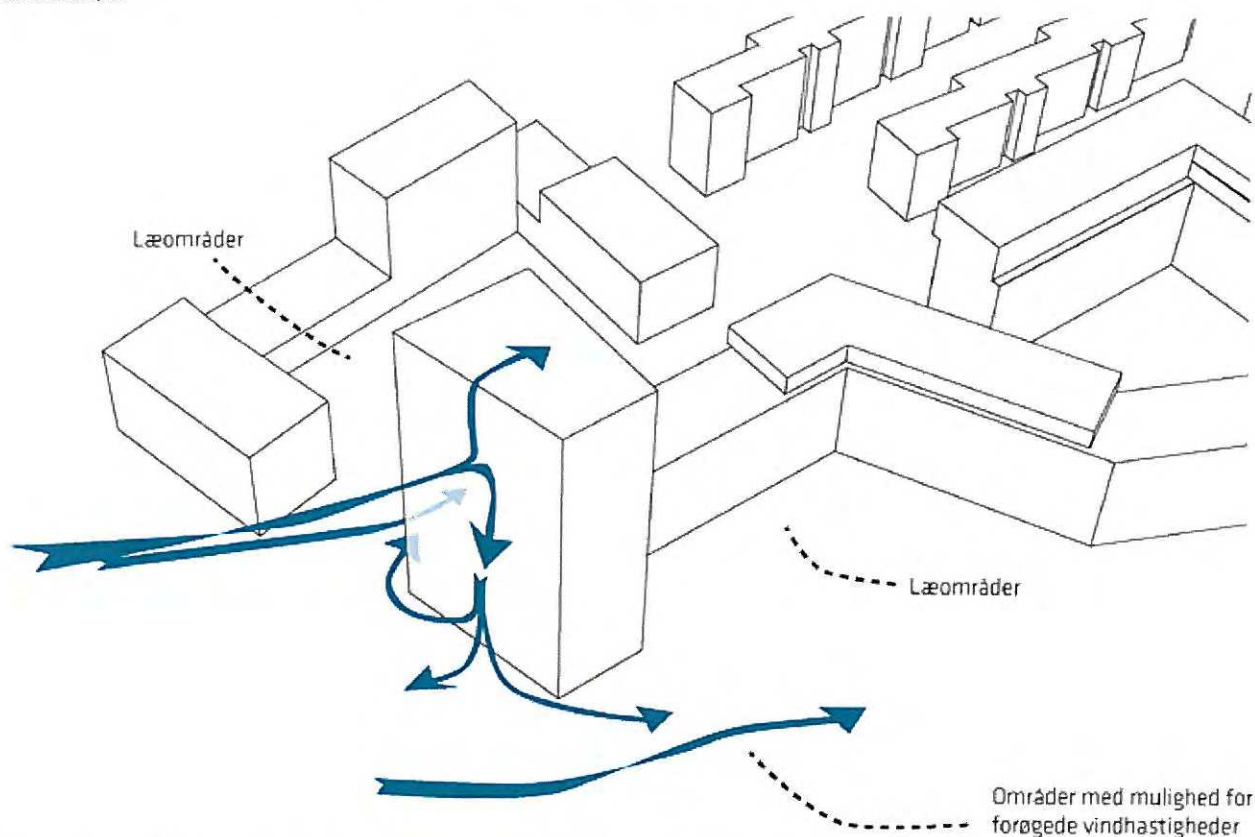


Illustration nr. 15 Skitsen er udarbejdet af tegnestuen Henning Larsen Architects for Skanska A/S.

Isometri af vindpåvirkning af 42 m høj bygning.

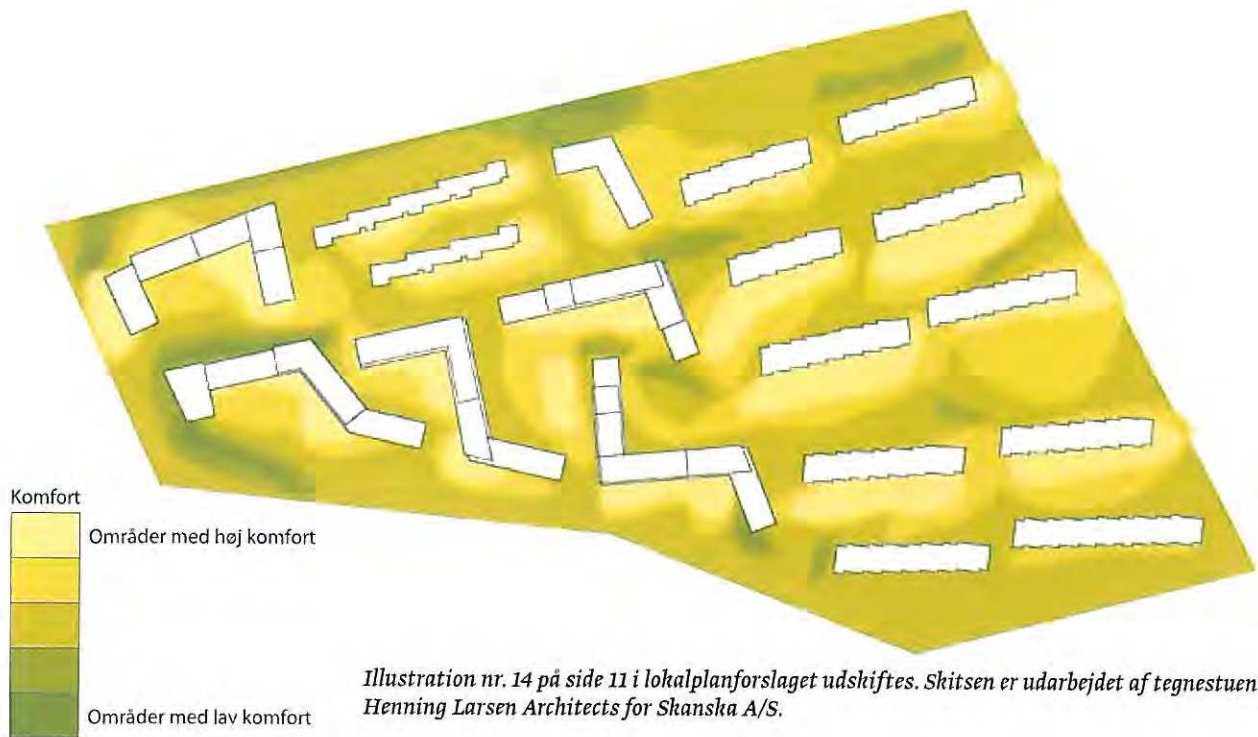


Illustration nr. 14 på side 11 i lokalplanforslaget udskiftes. Skitsen er udarbejdet af tegnestuen Henning Larsen Architects for Skanska A/S.

Supplerende redegørelsestekst til komfortskemaet

Udarbejdet af tegnestuen Henning Larsen Architects for Skanska A/S.

Mikroklima er en synergi mellem solstråling, vindstrømninger, fugtighed og luftens temperatur. Ved at tage disse parametre i betragtning tidligt i designfasen af et byområde, kan man målrettet skabe et godt lokalt mi-kroklima. Et godt mikroklima er attraktivt og sikrer god komfort i byrummet.

Der er ingen standarder omkring komfort i Danmark. Derfor er analysen en vurdering, hvor både solskinstimer, skygger og vindstrømninger fra den fremherskende vestenvind tages i betragtning.

Ved at flytte rundt på kvadratmeterne i byggeriet skabes mere åbne områder midt i byrummet. Her vil solen have bedre adgang, men der er også risiko for øgede vindhastigheder. Vinden accelereres omkring hjørnerne på bygningerne, og kan lokalt skabe områder med lavere komfort. Vinden bliver samtidig afbøjet og lægger andre områder i læ, som før var eksponeret for luftstrømningerne. Ved at ændre geometrien ændres derfor også billedet af hvor de bedste opholdszoner er placeret.

Mikroklimaet internt i bebyggelsen og i forhold til nabobebyggelserne som fremgår af komfort diagrammet giver et meget fordelagtigt billede. Overordnet er der gode solforhold omkring bygningen og bebyggelsen vil

med sin udformning dæmpe den øst-vest gående vind således at zonerne med høj komfort omkring bebyggelsen forøges ved opførelsen af byggeriet.

Det høje tårn skaber andre vindforhold end før, når vestenvinden har sin entré i området. I forbindelse med blæst vil tårnet fange vind og sende en del af den ned mod gadeplan. Her afbøjes vinden og accelereres rundt om hjørnerne på bygningen. Facaden, som vender mod sydvest, afbøjer vinden, så den accelereres ud mod metrobanen, og der skabes lokale læområder bag tårnet.

Passagen lige nord og syd for tårnet bliver eksponeret for højere vindhastigheder, men har ellers ikke indflydelse på mikroklimaet i resten af byrummet. Gaderummet umiddelbart foran tårnet er beregnet til at være dæmpet i forhold til den naturlige vindstyrke og der er således ikke tale om "downwash". Der vil ikke være mærkbar forskel på oplevelsen af mi-kroklimaet i gaderummet om bygningen er 10 eller 13 etager.

Det overordnede billede af vindforholdene i området omkring bygningen viser at byggeriets udformning, med stor variation i grundplanen, giver et meget fordelagtigt vindmiljø. De accelererede vindhastigheder er meget begrænsede og vindens retning fører ned i metrograven og er således ikke til gene i området.

Skyggediagrammer - marts udskiftes

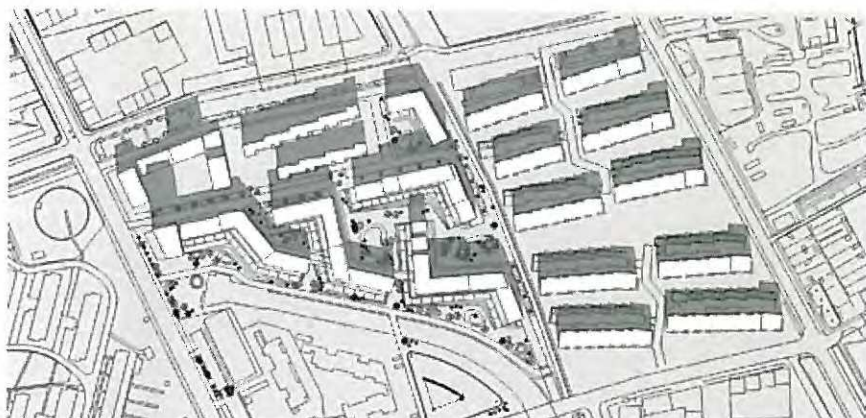
Der er udarbejdet nye skyggediagrammer således at de er i overensstemmelse med den nye bebyggelsesplan. Skyggediagrammerne er udarbejdet af tegnestuen Henning Larsen Architects for Skanska A/S.



21. MARTS KL. 09.00

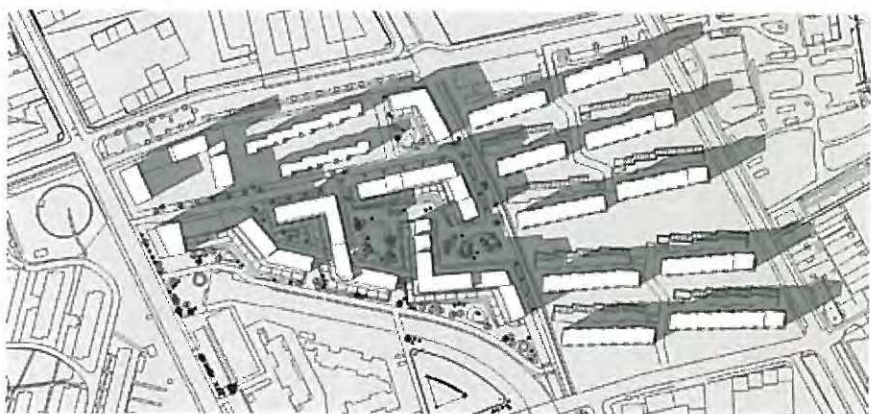
Skyggediagrammerne viser skyggevirkningen i og omkring bebyggelsen. Der er valgt otte tidspunkter - fire i marts og fire i juni for at vise skyggevirkningerne hen over året.

Jævn døgn:
Skyggerne vises for delområderne II, IV og bebyggelsen øst herfor.



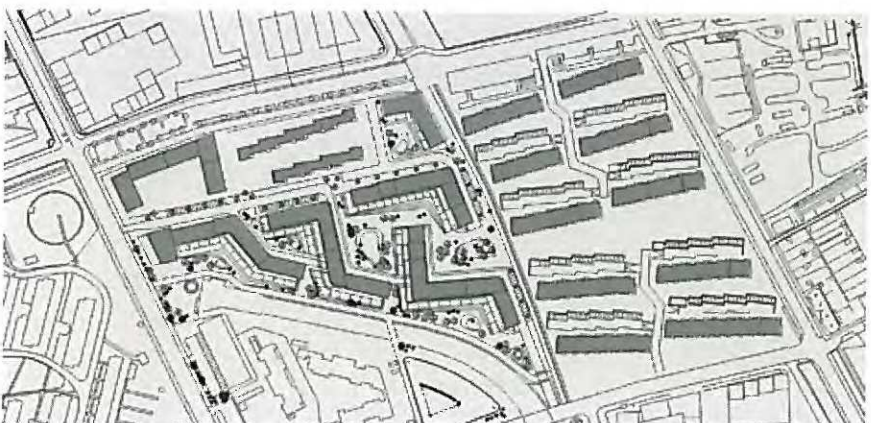
21. MARTS KL. 12.00

Jævn døgn:
Skyggerne vises for delområderne II, IV og bebyggelsen øst herfor.



21. MARTS KL. 16.00

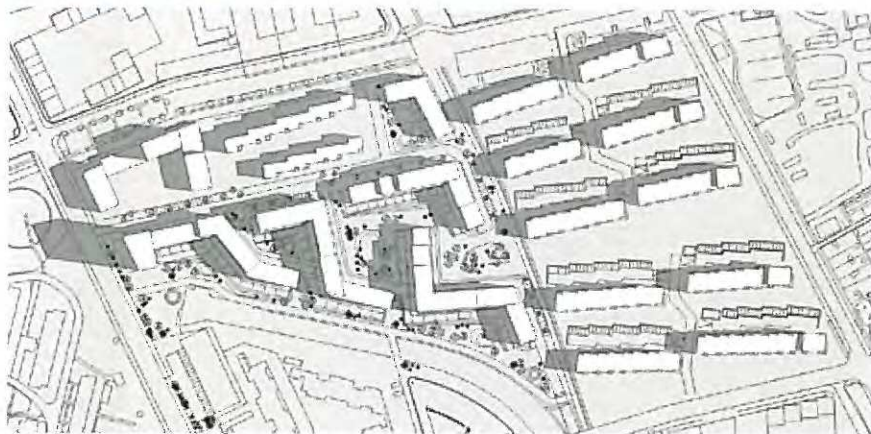
Jævn døgn:
Skyggerne vises for delområderne II, IV og bebyggelsen øst herfor.



21. MARTS KL. 19.00

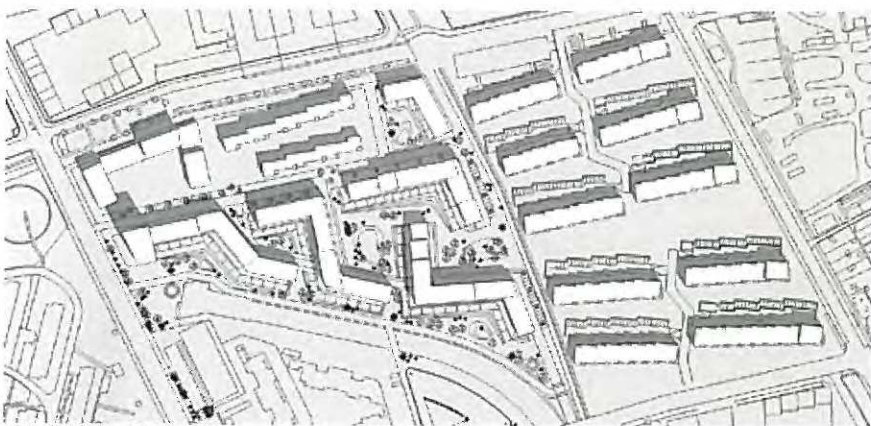
Bebyggelserne er i mørke/uden solpåvirkning.

Skyggediagrammer – juni udskiftes



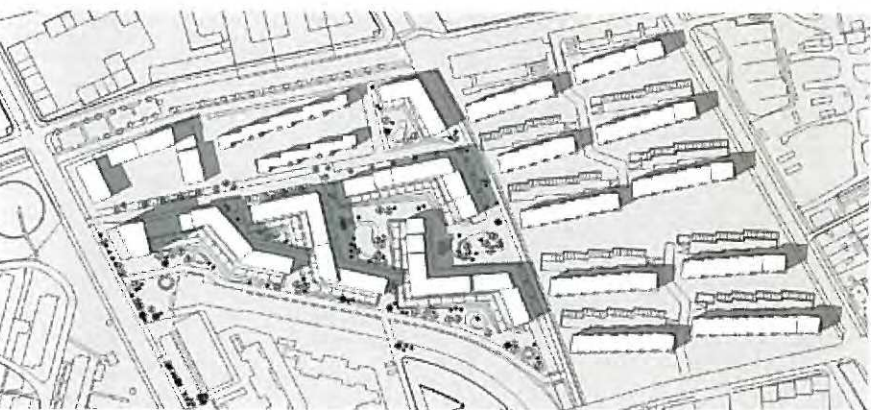
21. JUNI KL. 09.00

*Midsommer:
Skyggerne vises for delområderne II,
IV og bebyggelsen øst herfor.*



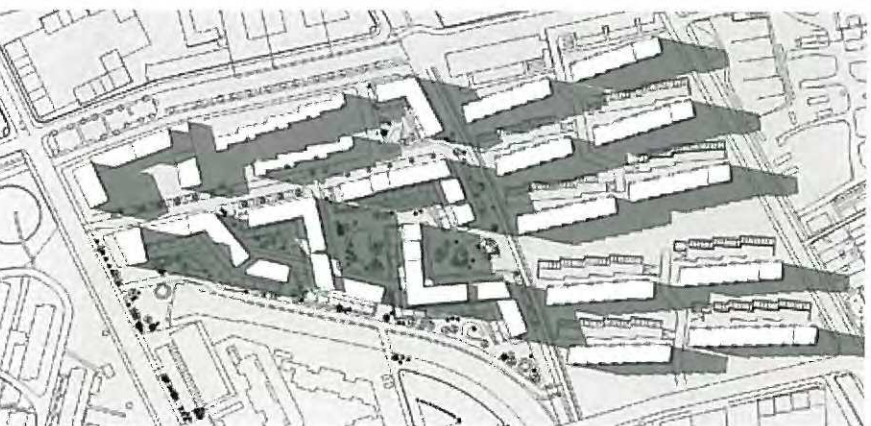
21. JUNI KL. 12.00

*Midsommer:
Skyggerne vises for delområderne II,
IV og bebyggelsen øst herfor.*



21. JUNI KL. 16.00

*Midsommer:
Skyggerne vises for delområderne II,
IV og bebyggelsen øst herfor.*

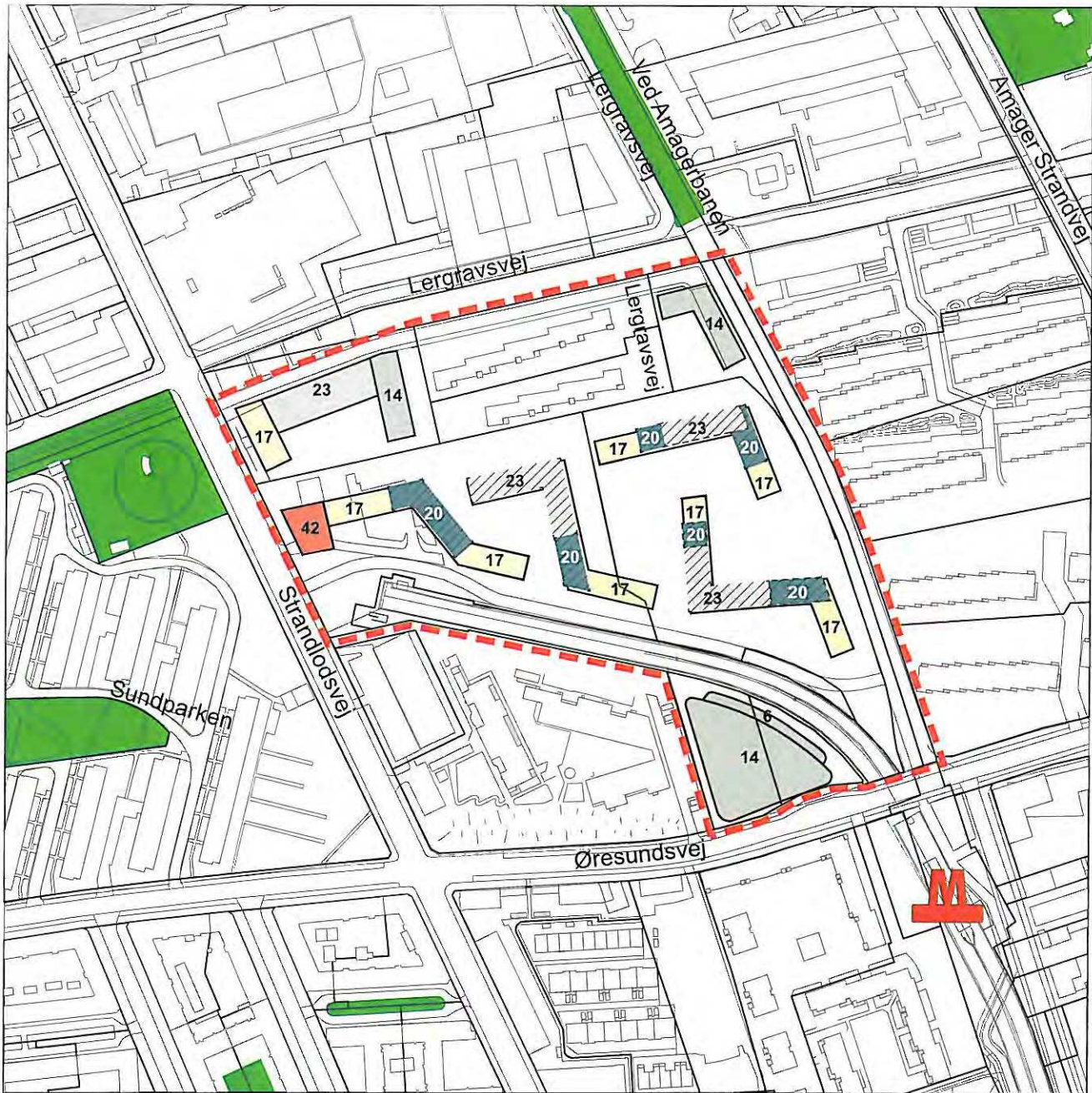


21. JUNI KL. 19.00

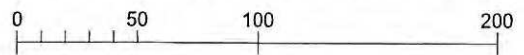
*Midsommer:
Skyggerne vises for delområderne II,
IV og bebyggelsen øst herfor.*








*Midsommer:
Skyggerne vises for delområderne II,
IV og bebyggelsen øst herfor.*

Tegning nr. 2 - Bebyggelsesplan (revideret)

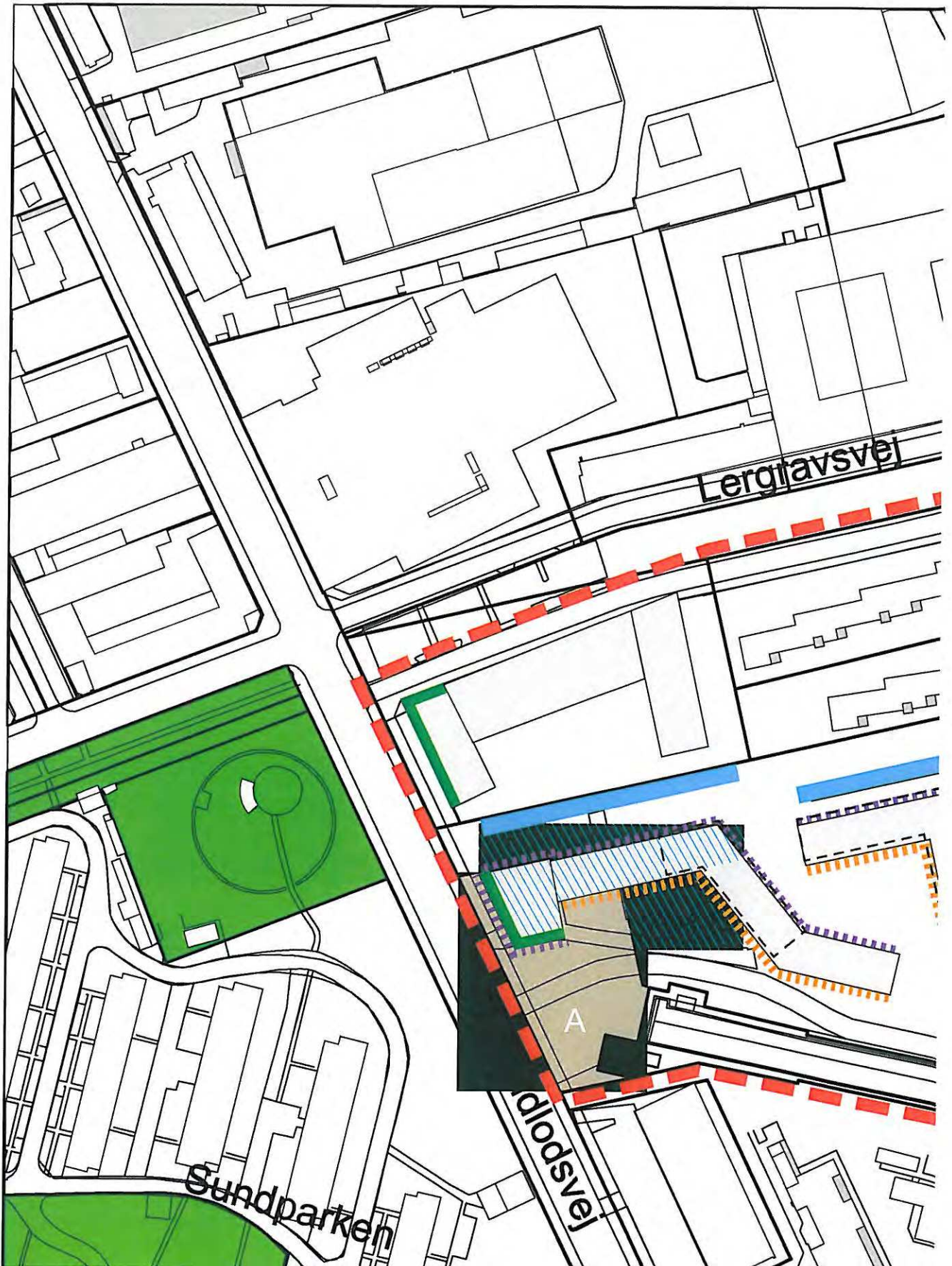


Grænse for lokalplanområde

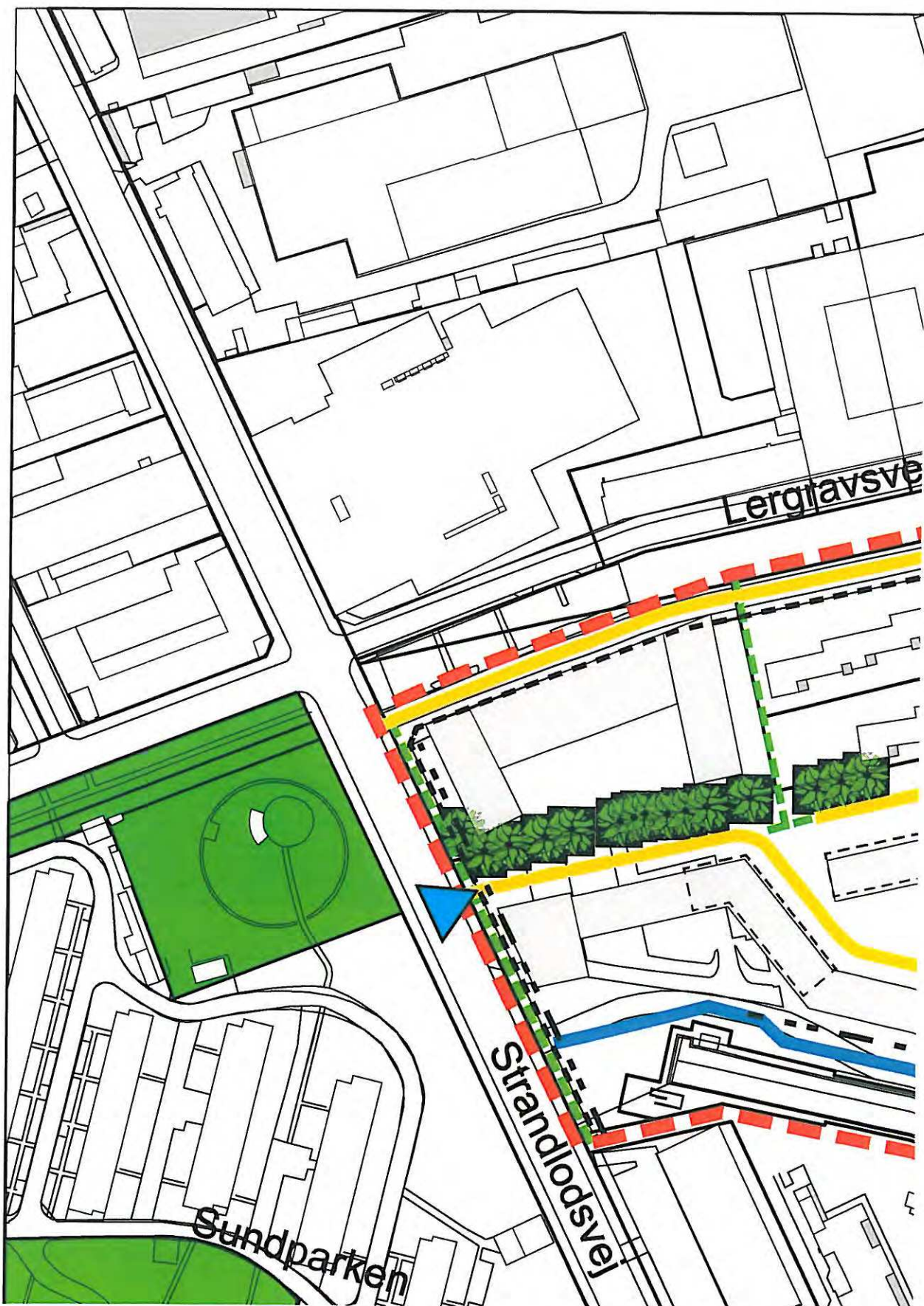


-  Eksisterende bebyggelse
-  Maksimal højde 6 og 14 m (for boligbebyggelse på maks. 4 etager
-  Maksimal højde 17 m (maks. 5 etager)
-  Maksimal højde 20 m (maks. 6 etager)
-  Maksimal højde 23 m (maks. 7 etager)
-  Maksimal højde 42 m
-  Tagetage

Tegning nr. 4 - Parkeringsarealer og pladse

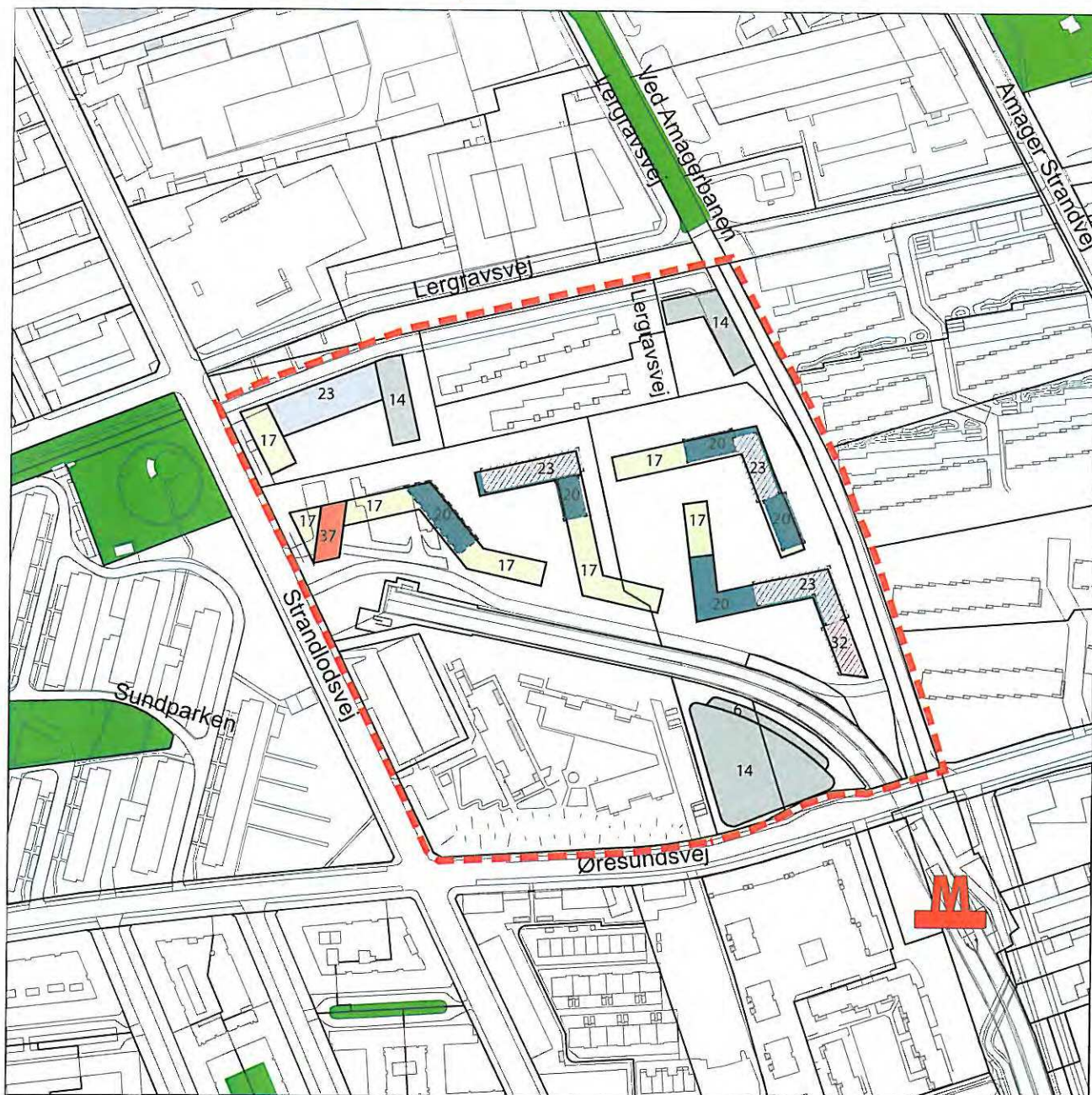


Tegning nr. 3 - Vejforhold, friarealer og st



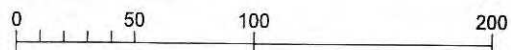
OPRINDELIGT FORSLAG TIL BEBYGGELSESHØJDER

Tegning nr. 2 - Bebyggelsesplan



Grænse for lokalplanområde

-  Eksisterende bebyggelse
-  Maksimal højde 6 og 14 m
-  Maksimal højde 17 m
-  Maksimal højde 20 m
-  Maksimal højde 23 m
-  Maksimal højde 32 m
-  Maksimal højde 37 m
-  Tagetage





Amager Øst Lokaludvalg
Kvarterhuset lok. 417
Jemtelandsgade 3
2300 København S
Telefon
8232 5504
E-mail
BLIQ@okf.kk.dk
EAN nummer
5798009800077

Center for Bydesign
Teknik- og Miljøforvaltningen

Amager Øst Lokaludvalgs høringssvar og mindretalsudtalelse vedr. Lokalplanforslag Lergravsvej

Amager Øst Lokaludvalg ønsker som udgangspunkt at fastholde sit høringssvar fra 22. februar 2013 ifm. høring af startredegerørelsen. Her anførte vi, at vi ikke er tilhængere af et tårn på op til 12 etager samt at vi ikke forventer at byggeriet i øvrigt overstiger 4-6 etager.

I forhold til det fremlagte lokalplansforslag, oplever lokaludvalget den foreslåede bebyggelsesprocent på 140 % som unødvendigt høj og finder som udgangspunkt, at en bebyggelsesprocent på 110 % er rigeligt, selv i et stationsnært område.

Vi ønsker desuden, at anfægte den beregningsmodel som lægges til grund for forslaget.

Medregning af den lavt bebyggede hjørnegrund Øresundsvej/Strandlodsvej (tidl. område V) resulterer reelt i en højere bebyggelsesprocent end 140 % på det område som foreslås bebygget.

Beregningen bør ske ud fra det område som direkte ønskes bebygget. Vi mener desuden, at bygningsmassen – særligt høje bygninger - skal placeres til mindst mulig gene for de tilstødende bebyggelser på alle sider.

Mageskiftet ml. Skanska og Københavns Kommunes, som berøres på side 4, er kommet ind i projektet siden startredegerørelsen. Amager Øst Lokaludvalg tolker dette således, at halvdelen af den planlagte cykel/gangsti er solgt til Skanska og benyttes til bl.a. P-pladser. Det betyder, at den planlagte cykel/gangsti reduceres fra 12 til 6 meter.

Dette er uacceptabelt.

På Teknik- og Miljøforvaltningens orienteringsmøde 4. september 2013 udtrykte flere fremmødte borgere ønske om et ekstra borgermøde med Amager Øst Lokaludvalg i forbindelse med lokaludvalgets høringssvar. Lokaludvalget afholdt dette møde 11.

27-09-2013

Sagsnr.
2013-0178853

Dokumentnr.
2013-0178853-2



Et lokaludvalg i
KØBENHAVNS KOMMUNE

Amager Øst Lokaludvalg er en uafhængig lokal forsamling, der er oprettet af Københavns Kommune. Lokaludvalget fungerer som bindeled mellem københavnere i bydelen og politikerne på Københavns Rådhus.

september 2013. Over 60 borgere mødte frem, primært fra de omgivende bebyggelser, og gav gennem konstruktiv dialog deres holdning til forslaget til kende.

Amager Øst Lokaludvalg har haft disse input in mente under udarbejdelsen af nærværende høringsvar.

Med venlig hilsen



Ole Pedersen
Formand for Amager Øst Lokaludvalg

Mindretalsudtalelse fra medl. af Amager Øst Lokaludvalg, Ib Wendrup:

Det er problematisk at TMF er ved at ændre i Lokalplan nr. 346 – Østamager III – Øresund Strandpark, hvad angår cykel- og gangruten i Amagerbanens (oprindelige umatrikulerede) tracé fra en brede på 12 meter til nu kun 6 meter, samt måden det gøres på. Nemlig modtager vi første gang et brev fra SHØNHERR A/S af 9.11.2012

http://www.aølu.dk/assets/legacy/download/Amagerbanen-projekt-nr-01039_Disp_Beskrivelse.pdf hvor vi ikke aner uråd og ikke opdager ændringen, det er lusket gjort, en så væsentlig ændring af en bestående lokalplan, skal man gøre tydelig opmærksom på, hvis man ønsker et tillidsfyldt samarbejde, samt også have udsendt ændringsforslaget i mindst en nabohearing.

Uden for Lokalplan Lergravsvej berører det famøse SHØNHERR brev også Lokalplan nr. 449 Strandlodsvej og Lokalplan nr. 479 Jenagade (BR vedtaget den 15. november 2012). Det ser ud til at de 12 meter bliver reduceret til kun 3,5 meter, det ønsker vi gerne bekræftet eller helst afkræftet.

Med venlig hilsen
Ib Wendrup

Københavns Kommune
Teknik- og Miljøforvaltningen
Center for Bydesign



Amager Øst Lokaludvalg
Kvarterhuset lok. 417
Jemtelandsgade 3
2300 København S

www.amageroestlokaludvalg.kk.dk
amageroestlokaludvalg@okf.kk.dk

22. februar 2013

Vedr. Høring – udarbejdelse af lokalplanforslaget "Lergravsvej" med tillæg til Kommuneplan 2011 samt udbygningsaftale.

Hermed fremsendes lokaludvalgets kommentarer:

Amager Øst Lokaludvalg finder at startredegeørelsen rummer flere spændende elementer - særligt mht. begrønning, LAR og trafik håndtering.

Udover tårnet som max er på 11-12 etager (hvilket vi tidligere har anført at vi ikke er tilhængere af), forventer vi ikke at nogle bygninger overstiger 4-6 etager (jf. startredegeørelsen) – og står i øvrigt uforstående overfor høringsbrevets formulering om 2 bygninger med øget højde ift. rammerne i kommuneplanen.

På grund af byggeriets nærhed til metroen er lokaludvalget bekymret over eventuelle støjgener og henstiller derfor til, at gældende lovgivning på området overholdes, herunder den støj der fremkommer ved Metroens kørsel (kurvestøj).

Vi vil samtidig gøre opmærksom på, at der i takt udbygningen af Øst Amager er et voksende behov for rekreative områder og idrætsfaciliteter.

Lokaludvalget stiller sig i øvrigt til rådighed med henblik på det videre arbejde med udvikling af lokalplanen.

Kommentaren er udarbejdet af Amager Øst Lokaludvalg og vedtaget på Lokaludvalgets ordinære møde torsdag den 21. februar 2013.

Amager Øst Lokaludvalg vil meget gerne modtage en tilbagemelding, når endelig politisk behandling har fundet sted.

Med venlig hilsen

Ole Pedersen
Formand for Amager Øst Lokaludvalg



Et lokaludvalg i
KØBENHAVNS KOMMUNE

Amager Øst Lokaludvalg er en uafhængig lokal forsamling, der er oprettet af Københavns Kommune. Lokaludvalget fungerer som bindeled mellem københavnere i bydelen og politikerne på Københavns Rådhus.