

Endelig vedtagelse af tillæg nr. 2 til lokalplan nr. 303-1 "Islands Brygge Syd".

Notat fra borgermøde den 11. april 2005 i Københavns Kommune, kantinen, Njalsgade 13.

I panelet sad:

Peter Høiriis Nielsen (PHN), kontorchef i P&A

Lise Palm (LIP), arkitekt i P&A

Ordstyrer:

Henrik Moltke (HEM), administrationschef i P&A

I salen:

Jens Christian Højgaard (JCH), civilingeniør i V&P

Ole Hentzen (OH), medlem af Bygge- og Teknikudvalget (C)

Mødedeltagere i alt: 39

HEM bød velkommen, præsenterede paneldeltagerne, orienterede om formålet med mødet, og oplyste om borgernes mulighed for at indhente informationer omkring lokalplaner, debatforaer m.v. Oplyste, at referatet fra borgermødet vil blive vedlagt indstillingen om den endelige vedtagelse af lokalplantillægget, som forelægges Bygge- og Teknikudvalget.

LIP fortalte om baggrunden for lokalplantillægget og gennemgik forslagens områdeinddeling og indhold. Gennemgik kort indholdet af lokalplan nr. 303 og viste aktuelt luftfoto af hele området. Det aktuelle projekts udformning og facadeudtryk blev gennemgået.

Den efterfølgende debat drejede sig om følgende emner:

1: Trafikforhold

2: Vejforhold og handicapparkering

3: Butikker, cafeer m.v.

4: Bebyggelsesforhold

5: Øvrige emner

Trafikforhold

Der blev givet udtryk for, at boligerne i Fioniahus og Zeppelinerhallen genererer så megen trafik ud i Hans Hedtofts Gade og videre ud i Sturlasgade, at det er problematisk samtidig med, at udkørslen fra Kigkurren ud i Artillerivej er meget vanskelig, hvorfor der efterlyses et trafiklys. En tilhører oplyste, at de trafiktællinger fra 2004, som ligger til grund for Trafikplan Amager, og hvori indgår Ørestads Boulevards forlængelse, ikke er aktuelle, da der er bygget ca. 1.900 nye boliger siden. Hvornår sker der noget med trafikken på Artillerivej? Det blev tilkendegivet, at trafikforholdene i området bør ses i

en større sammenhæng, og der blev efterlyst en gennemførelse af Ørestads Boulevards forlængelse snarest.

JCH oplyste, at det er vurderet, at Sturlasgade godt kan klare en belastning på 1.000 til 1.800 biler. Udkørslen fra Hans Hedtofts Gade til Sturlasgade kan måske give et lille problem videre herfra. Kørsel kan ske begge veje enten via Islands Brygge eller Kigkurren /Artillerivej. Etablering af signalanlæg i krydset Kigkurren/Artillerivej er stadig til politisk diskussion, men en løsning på sigt er nødvendig enten ved Kigkurren eller ved Axel Heides Gade. Der blev henvist til Bygge- og Teknikudvalgets drøftelse af en redegørelse om de trafikale konsekvenser ved færdiggørelse af byudviklingen på Islands Brygge, hvor Artillerivejs trafikale status samt Ørestads Boulevards forlængelse indgår som et vigtigt element i bestræbelserne på at udvikle området til et attraktivt boligområde. Anbefalede at indsende indsigelser under den offentlige høring, da problemet omkring Artillerivej beror på en politisk beslutning.

OH anbefalede også at indsende indsigelse. Bemærkede, at trafikforholdene skal ses i en større sammenhæng. En udvikling af det sydlige Islands Brygge vil på sigt betyde flere biler, som der ikke er plads til på Artillerivej. Såfremt vejen fredeliggøres, forudsætter det en forlængelse af Ørestads Boulevard. Oplyste, at området omkring Ørestads Boulevards forlængelse/Faste Batteri netop er kommet i spil, da der er et lokalplanforslag under udarbejdelse for en benzintankstation på trekantarealet, hvor den røde barakbygning ligger.

Vejforhold og handicapparkering

En beboer i Fioniahus gjorde opmærksom på, at trafikken på den private vej Carl TH. Zahles Gade var steget med 200 pct.. Spurgte, om der på den baggrund kan forventes en kompensation for evt. fald i ejendomsprisen. Der blev spurgt, om tilkørsel til teatergrunden skal ske ad Carl TH. Zahles Gade og i så fald, om trafikken bliver begrænset. Der blev efterlyst handicapparkeringspladser, opkørsler ved fortov samt gæstehandicapparkering. En tilhører oplyste, at der ikke var handicapparkeringspladser ud for Nettobutikken. Specifikt blev der spurgt til formulering ”Artillerivejs modstående vejlinie” – hvor ligger den?

PHN oplyste, at Carl Th. Zahles Gade i henhold til lokalplan nr. 303 er forudsat udlagt og anlagt som privat fællesvej med mulighed for terrænparkering. Etablering af adgang fra teatergrunden til Carl Th. Zahles Gade, vil betyde en begrænset forøgelse af trafikbelastningen på vejen. Det forudsættes, at teatergrunden ved forhandling med Fionahus opnår facaderet til vejen og bidrager til såvel anlæg som vedligeholdelse efter vejlovens regler. I forbindelse med behandlingen af de modtagne henvendelser, vil det nærmere fremgå af indstillingen, om Fioniahus kan modsætte sig en aftale herom. Oplyste efterfølgende, at der ved opførelse af ny bebyggelse er krav om, at ca. 5 pct. af parkeringspladserne skal indrettes handicapvenligt. Kravet stilles i forbindelse byggetilladelsen.

JCH oplyste, at handicapparkeringspladser på vejareal etableres efter ansøgning fra den enkelte, og opfordrede til at sende en ansøgning. Opkørsler ved fortovet skal som udgangs- punkt være etableret.

LIP forklarede om vejlinien, at den er fortovets bagkant.

Butikker, cafeer m.v.

Der blev fra flere sider fremsat ønske om, at der indrettes flere butikker foruden den, der er i Axel Heides Gade - en Nettobutik er ikke nok. Der bør være flere små butikker, det giver liv i området. Små butikker opstår, hvor der i forvejen findes andre butikker. Flere tilhørere efterlyste cafeer og restauranter, som også kan tilføre området mere liv. Der blev spurgt, om myndighederne kan tvinge en bygherre til at indrette butikker.

LIP svarede, at der i henhold til lokalplan nr. 303 er der afsat 3.000 m² etageareal i stueetagen langs Axel Heides Gade til butikker. Restauranter er også muligt, men der har ikke været ønsker herom fra bygherrens side. (Der er i øvrigt en ansøgning under behandling om en dagligvarebutik på Lossepladsvej/Artillerivej). Det er kommuneplanens detailhandelstillæg, som fastlægger Axel Heides Gade som lokalcenter, hvor butikkerne skal indrettes. Uden for centret er der kun mulighed for indretning af mindre butikker til området brug.

PHN tilføjede, at det kan blive en kamp, hvis stueetagen bliver fastlagt til butikker. De kan være svære at udleje og henviste til, at denne diskussion havde været på Ny Tøjhusgrunden. I øvrigt findes der mange billige butikslokaler på de gamle Islands Brygge, som er velegnede til formålet. I lokalplanen muliggøres butiksindretning, men det stilles ikke som et krav. Det gøres der kun i strøggadelokalplanerne. Der er mulighed for at stille krav, men det problematisk hvis bygherren ikke er åben herfor.

Bebyggelsesforhold

Man syntes, at en bygningshøjde på henholdsvis 19 m i område IV og 22 m i område III var meget højt. På afstand virkede det meget højt, og der blev udtrykt frygt for, at den gamle bebyggelse på Islands Brygge vil virke slumagtige. En tilhører spurgte, om der på sigt skal være karrébebyggelse i område III mellem Artillerivej og Carl TH. Zahles Gade. Der blev spurgt til reglerne for afstand til skel og friarealstørrelsen i område IV. En tilhører spurgte til bebyggelsesprocenten i område III.

LIP oplyste, at Fioniahus i område I er 25 m højt og har en gesimshøjde på 22 m. Bygningsstrukturen er den samme som i det aktuelle område. Bygningshøjden i område IV er lidt lavere mod Artillerivej, og der bygges en støjskærm. Den kommende bebyggelse er magen til det øvrige byggeri og modsvarer bygningshøjden på resten af Islands Brygge. Den fremtidige bebyggelse i område III opføres som randbebyggelse for at skærme friarealerne mod vejstøjen. Der opføres ikke flere bygninger kun enkelte skure. Bebyggelsesplanen tilsidesætter bygningsreglementets bestemmelser, men i lokalplantillægget er optaget bestemmelser, som tilgodeser bygningernes afstand indbyrdes, til skel og mod vej. I lokalplan nr. 303 er kravet til friarealets størrelse fastsat til 60 pct. af boligetagearealet, 15 pct. af erhvervsetagearealet og 100 pct. af etagearealet til børneinstitutioner. Bebyggelsesprocenten er mere end 110 for det meste af den eksisterende bebyggelse i område III. Den eksisterende lovlige anvendelse i området kan fortsætte, fordi en lokalplan ikke har nogen handlepligt.

Øvrige emner

En tilhører spurgte til *antallet af boliger*, da det fremgik af skiltningen fra Sjælsø, at der skal opføres 390 boliger.

LIP oplyste, at det i alt drejer sig om 129 boliger, hvor den aktuelle 3. etape udgør 28 boliger. Sjælsø ejer andre ejendommen inden for lokalplan nr. 303, hvor der på sigt i alt kan opføres ca. 1.900 boliger.

En beboer i ældreboligerne Sturlasgården var plaget af *støj* fra et musiksted i en fabriksbygning i område III. Hvad kan der gøres ved det?

LIP oplyste, at der er fastsat nogle støjgrænser af Miljøkontrollen, men at det er op til den enkelte selv at gøre Miljøkontrollen opmærksom på, hvis der er et problem. Ejeren af musikstedet oplyste, at fabrikken blev indrettet for ca. 13 år siden, før ældreboligerne blev opført. Musikstedets øvelokaler er lydisolerede.

Der blev efterlyst en *tidsplan* for det aktuelle byggeri samt oplysninger om den fremtidige bebyggelse i området.

LIP fortalte, at der kan gives byggetilladelse til den aktuelle bebyggelse så snart lokalplantillægget er endelig vedtaget. Med hensyn til den øvrige bebyggelse, så kommer der måske et ønske fra ejeren af maskinværkstedet mod Artillerivej, men der er intet konkret, det kan afhænge af økonomien. Værkstedet er velfungerende, og kan derfor opretholdes i mange år fremover.

En tilhører henviste til, at Amager er inddæmmede område og spurgte, om *bæreevnen* i forhold til det nye byggeri?

LIP oplyste, at der ramme pæle ned til fast grund. Jorden kan således godt holde til det byggeri, som lokalplantillægget muliggør.

Der blev spurgt om baggrunden for, at lokalplantillægget *ophæver bestemmelser om anvendelsen* i lokalplan nr. 303.

Der blev efterlyst en forklaring på, at lokalplantillægget *ophæver bestemmelser* i lokalplan nr. 303.

LIP oplyste, at bebyggelsen Axel Heides Gård var opført på baggrund af en dispensation fra lokalplan nr. 303's bestemmelse om, at der skal være erhverv i en 30 m zone langs Artillerivej. I forlængelse heraf, interesse fra bygherrer og på baggrund af kommunens boligpolitik, muliggør det aktuelle lokalplantillæg, at opførelse af boliger langs Artillerivej kan fortsætte.

I lokalplan nr. 303 står der, at væsentlige ændringer af bebyggelsesforholdene i område III og IV forudsætter tilvejebringelse af supplerende lokalplan. Derfor er der udarbejdet et lokalplantillæg nu, som bl.a. fastlægger en principiel bebyggelsesplan, men fastholder bebyggelsesprocenten. Anvendelsen ændres fra erhverv til, at mindst 50 pct. af etagearealet skal anvendes til boliger.

En tilhører spurgte til ejendommen Sturlasgade 14, hvor der er musikskole.

Lokalplantillæggets principielle bebyggelsesplan er skruet som en randbebyggelse på ejendommen. Hvis *ejendommen nedrives*, hvad så med skolen?

LIP orienterede om, at der ikke er planer om, at bygningen skal nedrives. Den eksisterende, lovlige bygning kan forblive, som den er.

En tilhører ønskede oplyst, hvorfor område III er medtaget i lokalplantillægget, når det aktuelt drejede sig om *bebyggelse* i område IV? Er Det kgl. Teaters lagerbygning solgt?

LIP svarede, at en lokalplanprocedure er en ressourcekrævende proces. For at være på forkant med udviklingen er område III medtaget i lokalplantillægget. Det er en fremtidssikring af lokalplantillægget. Der er intet aktuelt om Det kgl. Teaters lagerbygning.

Der blev fra enkelte tilhørere spurgt til, hvorfor der ikke skal være *børneinstitutioner* i området, når der kommer så mange boliger. Der har været et skilt på Tømmerhandelsgrunden, som nu er væk.

LIP orienterede om, at Familie- og Arbejdsmarkedsforvaltningen har oplyst, at der aktuelt ikke er behov for yderligere børneinstitutioner i området.

PHN supplerede med at oplyse, at børneinstitutioner oftes indrettes på kommunalt ejede ejendomme for at undgå køb af private ejendomme.

En tilhører var af den opfattelse, at der skal gøres noget ved *muren* mod Artillerivej.

LIP henviste til, at den indgår i en løsning af trafikproblemerne på Artillerivej. En del af muren kan opføres i glas, så der kan ses igennem.

Der blev udtrykt bekymring fra en beboer i HF. Bryggen over, hvilken indflydelse støjmurén på 4,5 m har på lys (*skygger*) i haveforeningen.

LIP oplyste, at muren ikke er anderledes end anden bebyggelse. Skyggediagrammet blev gennemgået. Det viser bl.a., at den længste skygge fra bebyggelse, når skellet til kolonihaveforeningen 21. juni kl. 19.

HEM rundede mødet af kl. 21 og oplyste om indsigelsesfristen samt andre praktiske forhold.

ANH