

3. Forslag til lokalplan Sundholm Syd med kommuneplantillæg (2010-59013)

Der skal tages stilling til offentliggørelse af planforslagene, der fastlægger Københavns Kommunes areal syd for Sundholm til boligformål samt opretholdelse af Fabrikken for Kunst og Design til kulturelle formål.

INDSTILLING OG Beslutning

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller, at Teknik- og Miljøudvalget over for Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationen anbefaler,

1. at forslag til lokalplan 'Sundholm Syd' vedtages med henblik på offentliggørelse i to måneder, hvori juli måned ikke indgår, og
2. at dialogstrategien omfatter en hjemmeside for planforslagene, og der gennemføres et borgermøde tilrettelagt som et orienteringsmøde i samarbejde med Amager Vest Lokaludvalg.

Økonomiforvaltningen indstiller, at Økonomiudvalget overfor Borgerrepræsentationen anbefaler,

3. at tillæg til Kommuneplan 2009 udskiller to arealer fra henholdsvis et boligområde ved Amager Fælledvej (B3) og et område til offentlige formål ved Brydes Allé (O3) til et boligområde, Sundholm Syd, med en særlig bestemmelse (B3*). Bestemmelsen lyder, at lokalplanen kan fastlægge bebyggelse med en maksimal bebyggelsesprocent på 120 samt bebyggelse i op til otte etager plus taghave / tagterrasse.
4. at tillæg til Kommuneplan 2009 endvidere udskiller to delområder fra boligområdet Sundholm Syd (B3*), som tillægges området til offentlige formål (O3), herunder en planlagt daginstitution nord for Sundholm Syd (Sundholm).

PROBLEMSTILLING

Københavns Kommune forventer en markant befolkningsvækst de kommende år. I 2025 forventes der at være ca. 60.000 flere københavnere i byen. Borgerrepræsentationen har derfor i november 2007 (BR 505/07) besluttet, at den kommunalt ejede grund Sundholm Syd skal gøres anvendelig til boligformål.

Teknik- og Miljøudvalget godkendte 26. november 2008 en startredegørelse for planarbejdets igangsættelse, herunder gennemførelse af et parallelopdrag for tre tegnestuer. Med afsæt heri blev der gennemført et parallelopdrag i 2009. Et projekt fra Bertelsen og Scheving arkitekter blev udvalgt af et bredt sammensat dommerpanel. Dommerbetænkning kan ses i bilag 4. Projektets realisering er opdelt i flere etaper, hvor første etape giver mulighed for et antal almene familieboliger og næste etape et antal privatejede boliger og erhvervsejendomme. Projektet kræver en lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg for at kunne realiseres.

Løsning

Lokalplanforslaget med tilhørende kommuneplantillæg har til formål at skabe et økonomisk,

miljømæssigt og socialt bæredygtigt boligområde, samt at indfri kommunens udviklingsløfter om mere bæredygtighed, mangfoldighed og nytænkning. Planforslagene understøtter Københavns Kommunes overordnede visioner for nye boligområder, da der bl.a. er særligt fokus på grønne og miljøvenlige tiltag, på blandingen af beboere og funktioner, samt på kreativitet og dynamik i samspillet mellem boliger og kulturinstitutioner. Desuden skabes sammenhæng mellem Ørestad og det gamle Amager samt mellem den almene bebyggelse Hørgården og Sundholm med en bebyggelsesplan, der er åben og tilgængelig, jf. bilag 1.

Lokalplanforslaget fastlægger området til helårsboliger, og Fabrikken for Kunst og Design til kulturelle formål. For hele lokalplanområdet er der fastsat en bebyggelsesprocent på 120. I området åbnes mulighed for et samlet etageareal til nybyggeri af boliger på ca. 17.520 m² og ca. 4.760 m² til erhverv og et P-hus. 'Fabrikken' repræsenterer et etageareal på ca. 4.820 m² inkl. planlagt udvidelse.

Planforslagene skaber det planmæssige grundlag for, at der i alt kan bygges ca. 150 boliger fordelt med ca. 42 almene familieboliger samt ca. 108 privatejede familieboliger med tilhørende ca. 4 erhvervslejemål/butikker og et parkeringshus med butik/serviceerhverv, i alt mellem 50 og 75 arbejdspladser. Området forventes udbygget med en komposition af punkthuse i 3-8 etager, hvor de enkelte etager skal fremstå som helheder, der kan bygges videre på i forhold til principperne for områdets udvikling. Københavns Kommune ejer arealet, som hidtil har fungeret som serviceområde for institutionsområdet Sundholm.

På arealet ligger Fabrikken for Kunst og Design, som bibeholdes. En anden bevaringsværdig bygning med materieloplag skal nedrives, hvis alle de privatejede familieboliger opføres. Ca. 1.900 m² fra nabobebyggelsen Hørgården indgår i plangrundlaget, da arealet forventes erhvervet af kommunen via et arealbytte.

Lokalplanforslaget fastlægger en bebyggelsesprocent på 120 i forhold til 110 i Kommuneplan 2009 og 8 etager plus tagterrace i forhold til 5½. Endvidere dækker lokalplanområdet et ændret areal i forhold til i startredegørelsen, der gør det hensigtsmæssigt at ændre områdegrænserne i kommuneplanens rammer for de tilstødende områder. Dette kunne ikke nå at blive indarbejdet i Kommuneplan 2009, da bearbejdningen af Berthelsen og Schevings forslag foregik frem til februar 2010. Lokalplanforslaget er således ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2009, hvorfor der er udarbejdet kommuneplantillæg. Kommuneplantillæggets O3-områder giver bl.a. mulighed for opførelse m.m. af daginstitutioner og andre institutioner i området, der ikke er lokalplanpligtige.

Det vurderes i den aktuelle lokalplansag, at der ikke er forhold, der er til hinder for, at tilgængeligheden kan sikres, jf. bilag 2.

Forvaltningen vurderer, at planforslagene ikke medfører miljømæssige konsekvenser, der betyder, at der skal udarbejdes en miljøvurdering jf. lov om miljøvurdering af planer og programmer. Endvidere er planområderne ikke omfattet af forhold i Teknik- og Miljøforvaltningens positivlister, som skal miljøvurderes, jf. bilag 3.

Fra den sædvanlige interne høring har Lokaludvalget for Amager Vest bl.a. kommenteret, at de mener, der er andre steder i bydelen, der egner sig bedre til boligbebyggelse pga. områdets sociale udfordringer. Se i øvrigt bilag nr. 5.

Forvaltningerne mener, at området bør udvikles. Det skyldes dels Københavns befolkningsvækst, dels grundens centrale beliggenhed og dels, at det kan sætte gang i en positiv udvikling i hele området. Området er foreslået udviklet på baggrund af en lokal proces, og projektet er udvalgt af et dommerpanel med bred lokal deltagelse. Idet der er tale om en etapevis udvikling, er der mulighed for midlertidig rekreative anlæg til kvarteret som ønsket af lokaludvalget.

Øvrige høringssvar er indarbejdet i bilag 1, idet lokalplanområdet efter ønske fra Sundholm m.fl. er reduceret i forhold til det oprindeligt forudsatte område. Forslaget til kommuneplantillæg indeholder derfor forslag om tilbageføring af disse områder til offentlige formål (O3-område). Lokalplanområdet udgør herefter ca. 24.000 m², inkl. arealbytte på ca. 2.000 m². Endvidere har Kvarterløft Sundholmsvej kvarteret ønsker om midlertidige projekter på området. Der vil fremkomme særskilt indstilling herom.

For at imødekomme det store behov efter daginstitutioner snarest muligt, har Økonomiforvaltningen og Teknik- og Miljøforvaltningen valgt at foreslå et areal på ca. 2.600 m² ved siden af de foreslåede nye boliger taget ud af lokalplanområdet og reserveret det til en daginstitution til Børne- og Ungeforvaltningens disponering.

Endvidere er et areal op til Observationshjemmet Sønderbro taget ud af lokalplanområdet af hensyn til bl.a. institutionens udvidelsesmuligheder og uønsket indblik fra en mulig boligbebyggelse til institutionen. Antallet af boliger i lokalplanområdet reduceres dermed fra 188 til ca. 150. Arealet ved institutionen foreslås tilbageført til offentlige formål i tillægget til Kommuneplanen.

Økonomi

Plangrundlaget kan ikke fastlægge ejerformer, men da Københavns Kommune er grundejer, kan BR vælge at sælge en del af arealet til almene boliger.

Der henvises til indstilling om principgodkendelse af 42 AlmenBolig+ boliger på Sundholm Syd samt anvisning af finansiering hertil, som behandles på samme møde som nærværende indstilling.

Lokalplanen og kommuneplantillægget medfører ikke i sig selv udgifter for kommunen. Fuldt udbygget vil nybyggeriet på Sundholm Syd efter forvaltningernes skøn generere en årlig samlet merindtægt for Københavns Kommune på mellem 1½ og 2½ mio. kr.

Videre proces

Efter Borgerrepræsentationens vedtagelse af lokalplanforslaget offentliggøres det i to måneder. Forvaltningen vil inddrage Amager Vest Lokaludvalg i tilrettelæggelsen af offentlighedsfasen, der vil bestå af annoncering i områdets lokalaviser, etablering af en særlig hjemmeside for lokalplanforslaget og gennemførelse af et borgermøde i form af et orienteringsmøde. Endelig vedtagelse af lokalplanen forventes at ske i slutningen af 2010.

Det er endvidere forudsat, at det førømtalte arealbytte gennemføres mellem kommunen og nabobebyggelsen, Boligforeningen 3B's afdeling Hørgården. Boligforeningen 3B har tilkendegivet, at man er indstillet på dette arealbytte.

Borgerrepræsentationen vil således efter endt høringsperiode få forelagt indstilling om endelig vedtagelse af lokalplanen med kommuneplantillæg, aftale om arealbytte samt – under forudsætning af

at Borgerrepræsentationen godkender opførelsen af AlmenBolig+ boliger i etape 1 – endelig godkendelse af alment boligprojekt, herunder valg af byg- og driftsherre, tildeling af kommunal støtte (skema A) samt salg af kommunal ejendom.

Claus Juhl

Hjalte Aaberg

bilag

[Bilag 1 - Lokalplan Sundholm Syd med kommuneplantillæg](#)

[Bilag 2 - Tilgængelighedsvurdering](#)

[3. Miljøvurdering](#)

[4 - Dommerbetænkning ved parallelopdrag om bebyggelse på "Sundholm Syd"](#)

[5 - Høringssvar fra Lokaludvalget for Amager Vest om Sundholm Syd](#)

