

## 24. Forslag til lokalplan "Sundbygaard" (2010-5913)

Borgerrepræsentationen skal tage stilling til offentliggørelse af lokalplanforslaget, der muliggør opførelse af boliger, efter nedrivning af dele af Bocentret Sundbygaard på kommunens arealer ved Røde Mellemvej på Amager.

### INDSTILLING OG BESLUTNING

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

1. at lokalplanforslag "Sundbygaard" (*bilag 1*) vedtages med henblik på offentliggørelse,
2. at lokalplanforslaget offentliggøres i to måneder, samt
3. at dialogstrategien omfatter en hjemmeside for lokalplanforslaget, og der gennemføres et borgermøde tilrettelagt som et orienteringsmøde.

### Problemstilling

KAB har i samarbejde med tegnestuen Vandkunsten udviklet et projekt for opførelsen af ca. 60 almene boliger og ca. 48 almene plejeboliger på en del af det areal, der i dag udgør Bocentret Sundbygaard. Projektet tager udgangspunkt i Borgerrepræsentationens vedtagelse af "Boligpakke 1" i april 2009 og sigter på at udvikle attraktive boliger med en lavere husleje efter Almen Bolig+ konceptet, samt tidssvarende almene plejeboliger. Almen Bolig+ konceptet er et forsøgsprojekt, som er udviklet af KAB og godkendt af Velfærdsministeriet. Konceptet indebærer, at byggeriet opføres af præfabrikerede grundmoduler med wc/bad, køkken og interne/eksterne trapper. Beboerne har mulighed for tilkøb af f.eks. altaner. Indvendige vægge er en del af tilkøbspakken, hvorefter beboerne selv kan bestemme værelsesfordelinger og -størrelser. Projektet indebærer, at godt halvdelen af den eksisterende institution skal nedrives og den tomme grund sælges til boligselskabet AKB København med henblik på realisering af projektforslaget. Teknik- og Miljøudvalget godkendte på sit møde den 2. september 2009 en startredegåelse for planarbejdets igangsættelse.

Udfordringen er at udvikle et helt nyt, attraktivt boligområde med gode rammer for byliv og den fornødne integration med de omkringliggende kvarterer i et område, der har været et hegnet institutionsområde i mange år.

### Løsning

Lokalplanområdet er opdelt i to områder til henholdsvis boliger og institutioner i overensstemmelse med Kommuneplan 2009. I område I kan der udvikles et boligområde med en bebyggelsesprocent på 60. Her åbnes mulighed for et samlet etageareal til nybyggeri på ca. 9.600 m<sup>2</sup>, fordelt på ca. 6.450 m<sup>2</sup> til familieboliger og ca. 3.150 m<sup>2</sup> til plejeboliger. Bygningshøjden er maksimalt 13 m. I område II kan den nuværende institution videreføres med en bebyggelsesprocent på op til 60, som vil være næsten fuldt udnyttet.

Lokalplanforslaget muliggør udviklingen af et nyt boligområde i område I med inspiration fra Kartoffelrækkerne - i en moderne fortolkning: Bebyggelsen opføres som en 3-etagers bebyggelse,

der kan klassificeres som energiklasse 1. Bebyggelsen er fastlagt som en bebyggelsesplan med rækkehus og med for- og baghaver, samt lejligheder på 1. sal med en foranliggende tagterrasse i forbindelse med adgangstrappen. Den gennemsnitlige boligstørrelse fastsættes til mindst 95 m<sup>2</sup> og ingen bolig må være mindre end 65 m<sup>2</sup>, set for området under ét. Boliger i 2 plan skal være på mindst 85 m<sup>2</sup> og boliger i 3 plan skal være mindst 110 m<sup>2</sup>. Almene plejeboliger er undtaget for bestemmelser om boligstørrelser.

Byrummet er disponeret med forhaver som indgangszone til boligerne. Disse kan eventuelt etableres som terrassedæk hævet over terræn med ramper og trapper til de interne gader. Langs forhaverne udlægges en zone, som kan rumme f.eks. skure, cykelstativer og mulighed for parkering i begrænset omfang. Zonen går ud mod bebyggelsens interne gader, der udlægges private fællesveje med opholds- og legeområder. Baghaver og tagterrasser fungerer som private friarealer.

Lokalplanforslaget fastlægger en vej, som giver adgang til det nye boligområde fra det signalregulerede kryds på Røde Mellevej og videre til Nordre Digevej. Forvaltningen anbefaler, at gennemkørslen til Nordre Digevej ensrettes i forbindelse med gennemførelse af projektet. Herved bindes det nye boligområde sammen med det omkringliggende kvarter med en mindre grad af trafikal belastning for kvarteret som helhed. Forvaltningen kan ikke anbefale at der åbnes for gennemkørende biltrafik ved Gammelgang og Vogtervej, da det vurderes at ville belaste den nye vej ved Sundbygaard i for stort omfang.

Lokalplanen fastlægger en gennemgående gang- og cykelsti fra Røde Mellevej, langs Haveforeningen "Røde Mellevej" til Digevej, der vil åbne for kvarterets adgang til metrostationen "Sundby". Samtidig åbnes der mulighed for gang- og cykeltrafik fra Gammelgang og Vogtervej og tværs gennem boligområdet til stiforbindelsen mod syd.

Københavns Kommunes retningslinjer "Miljø i byggeri og anlæg" skal følges ved opførelse af støttet byggeri.

#### *Tilgængelighed*

Der vurderes ikke i den aktuelle lokalplansag at være forhold, der er til hinder for, at tilgængeligheden kan sikres i forbindelse med nybyggeri, jf. bilag 2.

#### *Miljøvurdering*

Der er udarbejdet en vurdering i relation til Teknik- og Miljøforvaltningens positivliste, samt lov om miljøvurdering af planer og programmer, som viser, at forslaget ikke har væsentlige miljømæssige påvirkninger i området, jf. bilag 3.

#### *Forudgående høring*

Lokaludvalget Amager Vest er hørt som led i den forudgående høring. Lokaludvalget støtter ideen om at integrere psykisk syge, handicappede og udsatte grupper med byens øvrige beboere. De ser imidlertid en fare i, at tilflytningen af en ressourcestærk gruppe af beboere i de nye almene familieboliger kan presse de udsatte grupper ud af fællesskabet. Lokaludvalget advarer mod, at de grønne områder omkring Sundbygaard bebygges af hensyn til beboerne på institutionen og naboer. Endelig påpeger de, at der uanset byggeriet er behov for en revitalisering af Solvang Centret ved Røde Mellevej for at sikre de nødvendige indkøbsfaciliteter i kvarteret.

## **Økonomi**

Lokalplanforslaget har ikke i sig selv økonomiske konsekvenser for kommunen. Sideløbende med den politiske behandling af indsigelser til lokalplanforslaget vil forvaltningen forelægge en indstilling om støtte til de omhandlede familie- og plejeboliger i henhold til Almen Bolig+ konceptet. Det er en forudsætning for støtte til byggeriet, at planforholdene er godkendt af Borgerrepræsentationen.

## **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. Herefter fremlægger forvaltningen indstilling om endelig vedtagelse af lokalplanen for Borgerrepræsentationen. Endelig vedtagelse af lokalplanen forventes at ske i slutningen af 3. kvartal i 2010.

Hjalte Aaberg

/Ulrik Winge

## **bilag**

[Bilag 1: Lokalplanforslag "Sundbygaard"](#)

[Bilag 2 - Tilgængelighedsvurdering](#)

[Bilag 3 - Miljøvurdering](#)

