

25. Forslag til lokalplan "Sundbyvang" (2010-6340)

Borgerrepræsentationen skal tage stilling til offentliggørelse af lokalplanforslaget, der muliggør opførelse af boliger, efter nedrivning af dele af Behandlingscentret Sundbyvang på kommunens arealer ved Irlandsvej på Amager.

INDSTILLING OG Beslutning

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

1. at lokalplanforslag "Sundbyvang" (*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. 54 almene familieboliger og ca. 72 almene plejeboliger på en del af det areal, der i dag udgør Behandlingscentret Sundbyvang. Samtidig ønsker Københavns Kommune mulighed for opførelse af op til 54 ejerboliger på en anden del af det nuværende institutionsområde. KAB's projekt tager udgangspunkt i Borgerrepræsentationens vedtagelse af "Boligpakke 1" i april 2009 og sigter på at udvikle attraktive familieboliger 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 startredegyrelse for planarbejdets igangsættelse.

Udfordringen er at udvikle et helt nyt, attraktivt boligområde med blandede boligformer og med gode rammer for byliv, samt den fornødne integration med de omkringliggende villakvarterer.

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. 17.070 m², fordelt på ca. 11.700 m² til boliger og ca. 5.370 m² til plejeboliger. Bygningshøjden er maksimalt 13 m. I område II kan den nuværende institution videreføres med en bebyggelsesprocent på op til 60.

Lokalplanforslaget muliggør udviklingen af et nyt boligområde med inspiration fra Kartoffelrækkerne - i en moderne fortolkning: Boligerne opføres som en 3-etagers bebyggelse, der kan klassificeres som

energiklasse 1. Bebyggelsen er fastlagt som en bebyggelsesplan med rækkehuse 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 m² og ingen bolig må være mindre end 65 m², set for området under ét. Boliger i 2 plan skal være på mindst 85 m² og boliger i 3 plan skal være mindst 110 m². 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 som private fællesveje med opholds- og legeområder. Baghaver og tagterrasser fungerer som private friarealer.

Lokalplanforslaget sigter på en trafikal fredeliggørelse af kvarteret ved at prioritere vejadgang fra Irlandsvej og ved at lukke Persillevej for gennemkørende trafik, samt fredeliggøre Tomatvej gennem udlæg af opholds- og legeområde. Dertil kommer en prioritering af gang- og cykeltrafik ved at give mulighed for en tværgående stiforbindelse fra villakvarteret mod nord til området syd for lokalplanområdet.

Langs Persillevej og Tomatvej udlægges de grønne bræmmer mod villakvarterene som rekreative fællesarealer for lokalplanområdet. Den eksisterende sansehøve vil kunne fortsætte.

Trafikreguleringen af Persillevej og Tomatvej vil sikre mulighed for en sammenkædning af de nære og de fælles friarealer i lokalplanområdet.

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 har i deres bemærkninger noteret sig, at naboerne er meget bekymrede for, om projektet vil ødelægge områdets grønne karakter. Det gælder især sansehøven, som ligger mod nordøst i det grønne bælte langs Persillevej. Lokaludvalget henstiller, at der tages det fornødne hensyn til de nuværende beboere på Behandlingscentret Sundbyvang.

Økonomi

Lokalplanen 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 boliger og plejeboliger. 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 "Sundbyvang"](#)

[Bilag 2 - Tilgængelighedsvurdering](#)

[Bilag 3 - Miljøvurdering](#)

