

#### **14. Endelig vedtagelse af lokalplan Sundholm Syd med tilhørende kommunplantillæg (2010-150100)**

Efter høringsperioden skal der tages endelig stilling til planforslagene.

##### **INDSTILLING OG Beslutning**

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

1. at lokalplan 'Sundholm Syd' vedtages endeligt med ændring af § 7, stk. 7, som angivet under afsnittet "Løsning".

Økonomiforvaltningen indstiller, at Økonomiudvalget over for Borgerrepræsentationen anbefaler,

2. at det tilhørende tillæg til Kommuneplan 2009 for Sundholm Syd m.v. vedtages endeligt uden ændringer.

##### **Problemstilling**

Borgerrepræsentationen vedtog den 26. august 2010 forslag til lokalplan 'Sundholm Syd' med tilhørende kommuneplantillæg. Planerne har været i offentlig høring i perioden den 31. august - 26. oktober 2010.

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, da den bl.a. ligger stationsnært.

Med afsæt heri gennemførtes et parallelopdrag i 2009. Et projekt fra Bertelsen & Scheving arkitekter blev udvalgt af et bredt sammensat dommerpanel. Projektets realisering er opdelt i flere etaper, idet Borgerrepræsentationen, med principbeslutningen om forsøgsbyggeriet AlmenBolig+ på Sundholm Syd (2010-83127), ønsker en fremtidig boligudvikling med en blanding af ejerformer. I lokalplanplanområdet indgår et naboareal ved Plejecentret Hørgården, som kommunen bytter med en del af Trekantsgrunden, Amagerfælledvej 135.

Projektet kræver en lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg for at kunne realiseres.

Der har været afholdt orienteringsmøde i samarbejde med Amager Vest Lokaludvalg den 23. september 2010 i lokalplanområdet i Fabrikken for Kunst og Design, jfr. bilag 3 og 4.

##### **Løsning**

De modtagne 6 høringssvar samt debatindlæg fremlægges til gennemsyn (bilag A), og der henvises til listen over afsendere af høringssvar (bilag 2).

*Københavns Museum* argumenterer for, at der ikke er taget det fornødne hensyn til kulturmiljøet for Sundholmområdet.

*Bemærkning:* I lokalplanpjecen (bilag 1) er der redegjort for, at selve Sundholm har en stram bebyggelsesstruktur, mens servicearealerne til Sundholm er uden den stramme opbygning og placering af bebyggelse. På den baggrund og med henvisning til de gennemførte workshops m. offentlig deltagelse og bedømmelsen af de tre projekter, der indgik heri, er det valgt at arbejde videre

med en bebyggelse, der ikke har den samme stramhed som bebyggelsen på selve Sundholm.

*Amager Vest Lokaludvalg* finder, at lokalplanforslaget på en række punkter ikke opfylder de oprindelige ønsker, at området fremstår lukket og uimødekomende med højt hegn omkring pixihaverne. Desuden peger udvalget på, at byggefeltet er væsentligt reduceret i forbindelse med forvaltningshøringen og bebyggelsesprocenten er hævet fra 110 til 120. Lokaludvalget opfordrer til, at bebyggelsesprocenten sænkes til de oprindelige 110 pct., idet dog første fase godt kan gennemføres, og at fremtidig bebyggelse i øvrigt bør placeres ud mod Amagerfælledvej. Lokaludvalget bakker op om Fabrikken for kunst og designs ønske om adgangsforhold for varelevering på Fabrikkens sydside. Der stilles spørgsmålstegn ved parkeringsstrukturen. Endvidere opfordres kommunen som grundejer til etablering af midlertidige pixihaver allerede nu for at styrke den sociale infrastruktur. Lokaludvalget og styregruppen i Sundholmsvej kvarterets Områdeløft deltager gerne i et samarbejde herom. Endvidere opfordres til, at kommunen foranlediger en fælles grundejerforening for hele området.

*Bemærkning:* Det er forvaltningens anbefaling, at den nye bebyggelsesstruktur med vekslen mellem punkthuse og åbninger bør fastholdes med bebyggelsesprocent 120 og bygningshøjder som angivet i kommuneplantillægget, såfremt der skal ske en bebyggelse af området. Projektet med varierende højde i bebyggelsen er valgt ud fra ønsket om at skabe nogle særlige arkitektoniske kvaliteter samt understøtte en ny identitet. Byggeriet ligger stationsnært, hvorfor der kan bygges tættere. Lokalplanforslaget fastlægger en hegning af forhaverne på indtil en meter, for at give disse en lidt privat karakter. Der er ikke fastlagt bestemmelse om hegningen af pixihaverne i øvrigt. Hegning i området skal i øvrigt etableres i overensstemmelse med pixihave-idéen om at tilbyde en vifte af private, halv- og heloffentlige funktioner. Disse defineres i et katalog, som skal udvikles i samarbejde med beboere og ejere. Vedrørende varetilkørsel til Fabrikkens sydside påregnes dette at ske fra Brydes Allé med de nuværende planer for udbygning af området. Ud fra en disponering af funktionerne i Sundholm Syd og tanken om en haveby uden biler, er det mest hensigtsmæssigt at samle bilerne i et parkeringshus langs med Amagerfælledvej og ved bebyggelsen ”Hørgården”.

Initiativer til midlertidig anvendelse af 2. etape af arealet er kommunen, som grundejer, positivt indstillet overfor. Krav om pligt til deltagelse i en grundejerforening for hele området kan overvejes i det videre forløb af realiseringsfasen, såfremt parterne kan blive enige herom.

### **Henvendelser i høringsperioden fra ejere, beboere m.fl.**

*Fabrikken for kunst og design (Fabrikken)* har i brev af 18. okt. 2010 orienteret om planer vedrørende bæredygtig energirenovering, udvidelse af værkstedskapaciteten og nye udadvendte aktiviteter, Fabrikkens lejemål hos kommunen består af bebyggelsen og brugsret af et 1322 m<sup>2</sup> stort udeareal syd for bygningen. Det udendørs areal benyttes til containerplads, udendørs værkstedsaktiviteter og hovedtransportvej til bygningen som et vigtigt eksistensgrundlag for virksomhederne i bygningen.

Fabrikken er skeptisk over for placering af de otte etages bebyggelse så tæt på Fabrikkens øst- og vestligt beliggende værksteder og finder, at bebyggelsesprocenten bør reduceres til den oprindelige bebyggelsesprocent på 110.

*Bemærkning:* Der henvises til bemærkningerne til Amager Vest Lokaludvalgs henvendelse.

*Enhedslisten Amager v. Hanne Schmidt* forslår i brev af 22. oktober 2010, at projektet tages op til revision, idet lokalplanen udelukker nuværende aktiviteter og brugere på Sundholm, og idet projektet

ikke overholder parallelopdragets kriterier for byggeri. Der henvises til at forholdene og løsningerne i Tegnestuen Vandkunstens (TV) projekt i forbindelse med parallelopdraget bedre lever op til forholdene på stedet. Man finder, at der ikke er en arkitektonisk og funktionel indpasning, ingen velargumentering af uderum, fravær af store veldisponerede uderum og manglende hensyn til lys og sol.

*Bemærkning:* I forbindelse med vurderingen af indholdet i projekterne i parallelopdraget fra de tre tegnestuer pegede dommerudvalget på projektet pixihavebyen med en tilpasning af forslaget med en større pladسدannelse syd for Fabrikken. I forbindelse med forvaltningshøringen på baggrund af parallelopdraget blev lokalplanområdet reduceret og ændret med tilsvarende ændringer af bebyggelsesplanen. Området er reduceret med henblik på udbygning af institutionen Sønderbro inden for det fremtidige offentlige område for Sundholm, og af hensyn til placering af en børneinstitution. Herved omfatter lokalplanområdet det fremtidige boligområde plus Fabrikken og en pladسدannelse syd herfor. Der henvises i øvrigt til besvarelsen til Amager Vest Lokaludvalgs henvendelse.

*Sundby Lokalråd, brev af 22. oktober 2010.* Lokalrådet finder, at den nye bygningsstruktur er forfejlet i forhold til Sundholms eksisterende bygninger og de fine gade- og gårdrum. Endvidere argumenterer lokaludvalget for, at der i stedet for boliger bygges kommunale institutioner til f.eks. motion og idræt, hvorved man samtidig udvider kommunens tilbud om arbejdspladser til revalidender og andre i aktivering.

*Bemærkning:* Vedrørende bebyggelsesforholdene henvises til bemærkningerne til Amager Vest Lokaludvalg. Vedrørende ønsket om arbejdspladser er lokalplanforslaget ikke til hinder for, at der indrettes de foreslåede arbejdspladser i stueetagerne m.m., især i bebyggelserne med otte etager samt i stueetagen i parkeringshuset ved Amagerfælledvej.

### **Orienteringsmødet den 23. september 2010 i Fabrikken for kunst og design (bilag 3 og 4)**

På mødet blev der orienteret om planforslagene og det forudgående parallelopdrag for tre tegnestuer med offentlige møder midt og sidst i processen. Endvidere blev der orienteret om den videre bearbejdning til udvikling af Sundholm Syd. På mødet blev der rejst spørgsmål om arkitektur, pixihaverne, parkering, trafik til Fabrikken og udvidelse af støttet byggeri i kvarteret. De samme emner fremgår af ovennævnte henvendelser i høringsperioden.

Henvendelserne giver således ikke anledning til ændringer i planforslagene

### **Forslag fra forvaltningen til præcisering i lokalplanforslagets § 7, stk. 7, om placering af parkering.**

Forvaltningen finder det hensigtsmæssigt at foreslå en præcisering af den eksisterende parkeringsbestemmelse "Parkeringsdækningen skal være 1 parkeringsplads pr. 200 m<sup>2</sup> etageareal. Parkeringsdækningen til detailhandel/ erhverv 1 plads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal. Parkeringsdækningen til socialbetinget boliger skal indrettes på terræn. Øvrig parkering skal indrettes i konstruktion i det viste byggefelt ved Amagerfælledvej jf. tegning nr. 2.", der ændres til:

*"Parkeringsdækningen til boliger skal være 1 parkeringsplads pr. 200 m<sup>2</sup> etageareal. Parkeringsdækningen til detailhandel/ erhverv 1 plads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal. Parkering på terræn skal indrettes på det med turkis farve viste areal af ejendommen matr.nr. 141*

*Eksercerpladsen, København, jf. tegning nr. 1 og 5. Øvrig parkering skal indrettes i konstruktion i det viste byggefelt ved Amagerfælledvej, jf. tegning nr. 2.”*

Den foreslåede ændring berører ikke på væsentlig måde andre. Der er derfor ikke foretaget høring om den foreslåede ændring, jf. planlovens § 27, stk.2.

### **Tilgængelighed** (bilag 5)

Der vurderes ikke umiddelbart i den aktuelle lokalplansag at være forhold, der er til hinder for, at tilgængeligheden kan sikres.

### **Miljøvurdering**

Kommunen har vurderet, at lokalplanforslaget ikke vil indebære en miljøvurdering i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer. Kommunens afgørelse er offentliggjort den 31. august 2010. Der er ikke modtaget indsigelser i høringsperioden.

### **Økonomi**

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

Der henvises til indstilling om arealbytte, kommunalt grundsalg, principgodkendelse af AlmenBolig+ boliger på Sundholm Syd samt anvisning af finansiering hertil, som behandles på samme møde som nærværende indstilling, jfr. sagen 2010-622367.

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**

Når Borgerrepræsentationen har vedtaget lokalplanen bekendtgør forvaltningen den i henhold til reglerne i Planloven.

Claus Juhl

Hjalte Aaberg

### **bilag**

[Bilag 1 - Forslag til lokalplan "Sundholm Syd"](#)

[Bilag 2 - Liste med høringssvar i høringsperioden samt resumé og bemærkninger til henvendelserne](#)

[Bilag 3 - Referat fra borgermødet den 23. september 2010](#)

[Bilag 4 - Evaluering af borgermødet](#)

[Bilag 5 - Tilgængelighedsvurdering](#)

