

Pia Lindgren

Fra: TMFKP Sekretariat
Emne: Svar på spørgsmål stillet af MB Rasmus Steenberger (F) om ejendom i Laplandsgade den 13. december 2022, eDoc nr. 2022-0398583
Prioritet: Høj

Fra: TMFKP PARC Rådhuspost
Sendt: 20. december 2022 14:14
Til: Rasmus Rune Steenberger (Borgerrepræsentationen)
Emne: Svar på spørgsmål stillet af MB Rasmus Steenberger (F) om ejendom i Laplandsgade den 13. december 2022, eDoc nr. 2022-0398583
Prioritet: Høj

Kære Rasmus Steenberger, MB

På vegne af vicedirektør Karsten Biering Nielsen, Plan, Analyse, Ressourcer og CO2-reduktion, fremsendes svar på dine spørgsmål stillet den 13. december 2022 vedrørende ejendom i Laplandsgade

Med venlig hilsen

Erik Schunck
Fuldmægtig
PARC Sekretariat

KØBENHAVNS KOMMUNE
Teknik- og Miljøforvaltningen
Plan, Analyse, Ressourcer og CO2-reduktion



Besvarelse vedrørende møde om byudviklingsområderne Vermlandsgade og Siljangade samt den fremtidige udnyttelse af Laplandsgade og Vermlandsgade

Medlem af Borgerrepræsentationen Rasmus Steenberger (F) har den 13. december 2022 stillet følgende spørgsmål til Teknik- og Miljøforvaltningen i forbindelse med udarbejdelse af en startredegørelse for byudviklingsområderne Vermlandsgade og Siljangade.

Spørgsmål

Hvilken betydning har grundejers ønsker for Laplandsgade samt udpegningen af Laplandsgade samt en kontorbygning på Vermlandsgade som bevaringsværdig i Byens Sjæl kataloget for det videre arbejde med lokalplanen?

Rasmus Steenberger beder om at se dagsorden, PowerPoints og referat fra mødet den 7. december 2022 om byudviklingsområderne Vermlandsgade og Siljangade.

Svar

I overensstemmelse med Teknik- og Miljøudvalgets beslutning den 22. juni 2022 er Økonomiforvaltningen og Teknik- og Miljøforvaltningen i gang med at udarbejde en egenartsanalyse, der skal danne grundlag for indholdet i den kommende startredegørelse for byudviklingsområderne Vermlandsgade og Siljangade. Startredegørelsen vil indeholde en afklaring af, hvilke udviklings- og byggemuligheder der ønskes i det samlede område.

På mødet den 15. december 2022 besluttede Borgerrepræsentationen, at Økonomiforvaltningen skal udarbejde et forslag til politisk behandling om i videst muligt omfang at udpege bygninger i Byens Sjæls favoritfelt som bevaringsværdige i den kommende kommuneplan. I favoritfeltet er byggerierne på Laplandsgade og Vermlandsgade, som ligger i byudviklingsområdet Vermlandsgade.

Grundejers ønsker til udvikling af Laplandsgade og Borgerrepræsentations beslutning fra den 15. december 2022 vil sammen med analyser af de eksisterende forhold i

20-12-2022

Sagsnummer i F2
2022 - 19485

Dokumentnummer i F2
68937

Sagsnummer i eDoc
2022-0398583

Plan, Analyse, Ressourcer og CO2-
reduktion

Njalsgade 13
2300 København S

EAN-nummer
5798009809452

byudviklingsområderne, Kommuneplan 2019, kommunens politikker, lokaludvalgets og de øvrige grundejeres ønsker til udvikling af byudviklingsområderne Vermlandsgade og Siljangade indgå i udarbejdelsen af egenartsanalysen og startrededegørelsen.

I udarbejdelsen af egenartsanalysen og startrededegørelsen vil der være fokus på de eksisterende, kulturhistoriske værdier i de to byudviklingsområder. Herunder vil forvaltningen på ny vurdere bevaringsværdien af bygningerne i byudviklingsområderne efter de sædvanlige vurderingsmetoder. Det er dog endnu uklart, hvordan de eksisterende forhold samt de forskellige ønsker, politikker, rammer osv. skal vægte konkret i startrededegørelsen.

Forvaltningen forventer, at der vil kunne fremlægges en startrededegørelse for byudviklingsområderne Vermlandsgade og Siljangade til politisk behandling i maj og juni 2023.

Dagsorden, referat og PowerPoints fra mødet den 7. december 2022 er vedlagt som bilag.

Svaret er offentligt tilgængeligt på <https://www.kk.dk/politik/politiske-udvalg/teknik-og-miljoeudvalget/politikerspørgsmaal>

Karsten Biering Nielsen
Vicedirektør



Notat

MØDEDATO 7. december 2022
TID 17:00-18:30
STED Mødecenter, Teknik- og Miljøforvaltningen
MØDEDELTAGERE Anders Klintgaard, TMF (AK)
Jeppe Marinus Lorentsen, TMF
Tue Rex, ØKF (TR)
Frank Lambert, Amager Øst Lokaludvalg (FL)
Lasse Rossen, Amager Øst Lokaludvalg (LR)
17 grundejere/rådgivere/interessenter

Møde om byudviklingsområderne Vermlandsgade og Siljangade

Mødet starter med en kort præsentationsrunde.

1. Forventede hovedelementer i startredegørelsen for byudviklingsområderne Vermlandsgade og Siljangade, ved Økonomi-forvaltningen og Teknik- og Miljøforvaltningen

TR beretter at Københavns Kommune jf. planloven er forpligtet til at udpege områder til byudvikling. Byudviklingsområderne Vermlandsgade og Siljangade er i KP19 udpeget til byudvikling i første en del af planperioden. Udvikling i området vil forudsætte, at der udarbejdes et tillæg til KP19. KK udarbejder startredegørelser for de større plansager – overordnet afklaring af hvilke udviklings- og byggemuligheder, der ønskes i et område.

AK redegør for, at der tidligere blev påbegyndt en planlægning for byudviklingsområdet Vermlandsgade. I juni 2022 besluttede TMU, at der skal udarbejdes en samlet startredegørelse for byudviklingsområderne Vermlandsgade og Siljangade, inden der udarbejdes et forslag til lokalplan.

AK beskriver nærmere, hvad en startredegørelse består af, og rammerne for en planproces gennemgås. Det er endnu ikke besluttet, hvor vidt der skal udarbejdes en eller flere byggeretsgivende lokalplaner for området. Lokalplanlægningen kan eventuelt udføres etapevis.

AK gennemgang rammerne for afklaringsfasen og præsenterer KK's visioner og planer.

19. december 2022

Sagsnummer
2022-0348301

Dokumentnummer
2022-0348301-7

Sagsbehandler
Jeppe Marinus Lorentsen

Plan, Analyse, Ressourcer og
CO2-reduktion
Byplan Øst

AK præsenterer rammerne for en egenartsanalyse (bygningsstruktur, sammenhænge, bevaringsværdig etc.), der udarbejdes forud for start-redegørelsen.

TR præsenterer en række opmærksomhedspunkter i sagen. Almene boliger – 25%. Behov for kommunale institutioner. Meget fokus på kulturmiljø og kreative erhverv. Sammenhænge på tværs Der skal ske en nærmere afklaring af, hvordan den videre planlægning skal forholde sig til opmærksomhedspunkterne.

I projektet Byens Sjæl er fem bygninger i de to byudviklingsområder indberettet. To af dem er valgt til videre behandling af dommerkomité.

TR forklarer, at kommuneplanen udpeger kulturmiljøer og at der har været en politisk bestilling på udpegning af yderligere kulturmiljøer. Der er lagt op til, at begge byudviklingsområder bliver udpeget som kulturmiljø i KP24. Det betyder ikke, at der ikke kan udvikles eller bygges, men nogle bygninger i områderne skal bevares.

Spørgsmål. Hvilken betydning har metroen? Kan en kommende metro påvirke plangrundlaget, herunder eksempelvis den fremtidige bebyggelsesprocent?

Svar fra TR. Københavns Kommune anerkender, at det er på tale, at der kommer en fremtidig metro i nærområdet. Dog er det ikke længere på tale, at der skal være en station på Prags Boulevard. TR understreger, at der endnu ikke er fastlagt en bebyggelsesprocent for området. En fremtidig metro kan måske bruges som argument for fortætning.

TR redegør for, at en folder om det kommende kommuneplantillæg for området bliver sendt i forudgående offentlighed i januar 2023.

TR gennemgår tidsplanen (se PowerPoint). Der er tale om en tentativ tidsplan.

TR gennemgår, hvad der skal ske efterfølgende. (se PowerPoint)
Grundejerne opfordres til at koordinere ønsker og komme med fælles input.

Spørgsmål: Der skal vel ikke planlægges for en daginstitution i området, når kommunen ikke ønsker nye institutioner i lokalplanområdet Ved Amagerbanen Nord?

Svar, TR: En daginstitution er kun brugt som et eksempel på en kommunal funktion, der kan blive behov for. Det vil blive undersøgt nærmere, om der er behov for kommunale funktioner i området.

Det oplyses, at Anders Klintgaard er grundejernes kontaktperson.

Det aftales at oplæg, herunder PowerPoint slides, fremsendes til mødedeltagere.

2. Lokaludvalgets hidtidige arbejde med og for områdets udvikling, ved Amager Øst Lokaludvalg

FL begynder med en generel introduktion til lokaludvalgets og dets opgave. Lokaludvalget består af 35 medlemmer som mødes én gang om måneden.

FL forklarer, at lokaludvalget har arbejdet meget med området, og der har været et samarbejde med arkitekt og byplanlægger Marianne Bendixen. Desuden har der været afholdt møder med grundejere og øvrige interessenter. Der er ved at blive udarbejdet en visionsplan. I det nye år inviteres der til møde om færdiggørelse af visionsplanen.

FL forklarer, at lokaludvalget består af mange forskelligartede holdninger fra partier og foreninger.

FL og LR forklarer, at lokaludvalget ønsker, at der i det videre tages hensyn til grundejere og erhvervsdrivende samt nye tiltag – og bygges videre på det eksisterende miljø i området.

3. Bemærkninger og ønsker til udvikling, ved grundejere

Mødedeltager: Udtrykker ros til lokaludvalgets proces. Godt med inddragelse af grundejerne. Det er godt, at der har været gensidig forståelse af den kommende udvikling.

Mødedeltager (Mikkel Nordberg): MN beretter om, at der foregår indledende dialog om byudvikling i byudviklingsområdet Siljengade. Der er et visionspapir på vej.

Mødedeltager (PFA): Det var et godt oplæg fra lokaludvalg samt Københavns Kommune. Der er allerede kigget på, hvordan byudviklingen kan hænge sammen på tværs.

Mødedeltager (Rune Kilden): Det lyder godt, at processen bliver opdelt for hver af de to byudviklingsområder. Der er en forskel på områderne.

TR forklarer, at det vil være godt med en tydelig afklaring af, hvem forvaltningen herefter skal have en dialog med. Erfaringsmæssigt giver det den bedste proces, hvis grundejerne går sammen.

Spørgsmål fra TR: Hvor mange grundejere er tilfredse med de eksisterende forhold på deres ejendoms og ønsker ikke at omdanne? Og hvem ønsker at nedrive/bygge nyt/omdanne deres ejendom?

Mødedeltager (Ann-Sofie Rørsgaard): Vi ønsker at bibeholde den ene ejendom (Laplandsgade) som erhverv samt bygge boliger på den anden ejendom (Laplandsgade).

Mødedeltager (repræsentant for MENY): Alle parter har interesse i at det bliver et endnu bedre kvarter. Området må gerne blive mere sikkert, alle har glæde af et bedre bymiljø. Der berettes om at MENY er glad for deres købmandsbutik i området og ser positivt på at der planlægges for flere boliger i området, da det generer et større kundegrundlag for detailhandel. MENY har kun små planer men mest interesse i området generelt.

AK forklarer, at der ikke er handlepligt på en lokalplan.

Mødedeltager (Jakob de Linde): Bliver der planlagt for grunde, hvor grundejeren ikke ønsker planlægning?

Svar, TR: Som udgangspunkt planlægges der ikke for en byudvikling, der ikke er ønsket af grundejer. Der kan dog være forskellige scenarier, hvor grundejere, der ikke ønsker nye byggemuligheder, bliver inddraget i planlægningen.

Trygheden i området bliver drøftet generelt.

Mødedeltager (Mikkel Nordberg): MN beretter om at alle grundejere i byudviklingsområdet Siljangade har været inviteret med til møder vedr. områdets udvikling.

Mødedeltager (PFA): Hvordan vil bevaringsværdige bygninger kunne ombygges?

AK: Bevaringsværdige bygninger, der er udpeget i den endelige lokalplan, vil ikke kunne ændre udvendigt udtryk uden dispensation fra lokalplanen.

Flere mødedeltagere udtrykker et ønske om, at der kommer en hurtig afklaring af, hvilke bygninger i området, der kan/bør bevares. Det vil lette den videre dialog om udvikling i området.

TR og AK forklarer, at der planlægningen har en projektgruppe på tværs af Økonomiforvaltningen og Teknik- og Miljøforvaltningen. Snarest efter nytår påbegyndes arbejdet med startredegørelsen for alvor.

TR forklarer projektet Byens Sjæl nærmere. Dommerpanelet har i den endelige bedømmelse fremhævet to byggerier i byudviklingsområdet Vermlandsgade, henholdsvis Laplandsgade og Vermlandsgade . Dommerkomiteens bedømmelse er ikke et udtryk for, hvilke byggerier der vil blive udpeget som bevaringsværdige i den endelige lokalplan. Der kan blive udpeget et andet antal bygninger i de to områder.

Mødedeltager: Hvilke krav vil bygningsreglementet stille ifm. ombygning af eksisterende bygninger.

TR redegør for, at bygningsreglementet skal overholdes ifm. med ombygning. Forholdet skal undersøges nærmere ift. energikrav til de enkelte bygninger osv.

TR redegør for, at det er grundejere og rådgivere, der kan undersøge hvilke bygninger, der har en stand, konstruktion osv., der muliggør bevaring/omdannelse.

AK forklarer, at undersøgelser fra grundejere og rådgivere vil indgå i forvaltningens vurdering af, hvilke bygninger i området der bør udpeges som bevaringsværdige.

Der sker en generel drøftelse af bevaringsværdi ifht. bygningernes reelle mulighed for at fungere.

TR redegør for, at der er et politisk ønske om større erhvervsandel i området.

Spørgsmål fra LR: Er det muligt at opretholde udpegningen af området som kreativ zone?

TR forklarer, at indholdet i det kommende kommuneplantillæg endnu ikke er afklaret.

AK: En lokalplan skal være præcis og tydelig – men kan samtidig godt indeholde fleksibilitet. Der er forskel på hvor detaljerede lokalplaner er. Ofte er lokalplaner for byudviklingsområder mere fleksible end

projektlokalplaner. AK understreger, at det er Borgerrepræsentationen, der i sidste ende beslutter indholdet i en lokalplan.

Der sker en drøftelse af, hvordan der opnås den bedste dialog. TR redegør for, at Københavns Kommune har ikke ét rigtig svar, det kan gøres på mange måder.

4. Den videre proces, ved Økonomiforvaltningen og Teknik- og Miljøforvaltningen

AK og TR holder oplæg om dette under pkt. 1. Der anmodes om, at grundejere kommer med en tilbagemelding om, hvor vidt de ønsker at deltage i udarbejdelsen af startredegørelsen senest den 11. januar 2023.

5. Evt.

Intet



Laplandsgadekvarteret - *et kreativt bymiljø med kant*

Amager Øst Lokaludvalg





Vi har arbejdet henimod en fælles vision

- Udarbejdet i samarbejde med erhvervsdrivende, foreninger, lejere, enkelte grundejere, en byudviklingsekspert mv.



Vores ønske er....

- At udviklingsmulighederne bliver en løftestang til at indfri kvarterets mange potentialer
- At der kan findes et fælles fodslag på tværs af lejere, grundejere, brugere mv.
- En bredere kreds af lejere, brugere, grundejere og politikere kan se værdien af et bredt samarbejde
- En helhedsorienteret planlægning for at finde en balance mellem bevaring og udvikling



Visionens overskrifter

- Sameksistens
- Mangfoldighed og lighed
- Kreativitet, kant og klondike
- Åbenhed
- Egenart
- Fleksibilitet



Sameksistens

I kvarteret tilføres:

- Forskellige *bæredygtige boligformer*, der sameksisterer med kvarterets *kreative bymiljø*
- Placeringer af boliger, værksteder og erhverv er tænkt ind i en strategisk helhed
- Fx er støjende erhverv lagt ud mod de trafikerede veje, hvor de samtidig tjener som et støjværn for det øvrige kvarter



Kreativitet, kant og klondike

- Kvarteret er blevet styrket som kreativ zone
- En mangfoldighed af mennesker, funktioner, bygninger, byrum og aktiviteter gør, at kvarterets identitet har vokset sig stærkere
- Det kreative bymiljø blomstrer fortsat i sameksistens med forskellige boligformer



Mangfoldighed og lighed

- Fyldt med kunst, værksteder, arrangementer, et rigt foreningsliv, iværksætttermiljøer, håndværkere, serviceerhverv og forretninger
- Amager og København tilbydes i kvarteret nære og nødvendige services
- Et huslejeniveau, der er til at betale for den målgruppe, der bidrager til det kreative bymiljø



Egenart

- Egenarten som værkstedsmiljø med karakter af industrihistorie bevares
- Høje og lave bygninger, det rå og polerede samt lag på lag-bebyggelser, hvor man kan gå på opdagelse fastholdes
- Udpeges bevaringsværdige bygninger, stemningsfulde mellemrum, passager og baggårdsmiljøer
- Kvarterets bygningskultur findes i det sammensatte, som bygningsreglementet ikke giver mulighed for i nye bebyggelsesplaner i dag



Åbenhed

- Nye forbindelser åbner kvarteret op både internt og for den omkringliggende by
- Forbindelserne giver indblik i et blandet kvarter fuld af liv med eksperimenterende og selvgroede byrum, der inviterer til ophold og uformelle møder



Fleksibilitet

- I kvarteret vokser udfyldninger, omdannelser, tilbygninger og nybyg frem i forbindelse med den eksisterende bygningsmasse
- Heri indtænkes fleksible indretninger og rum, der passer til tidens skiftende behov
- Fleksible rum er med til at bibeholde, at det kreative bymiljø fortsat kan sætte sit eget aftryk på kvarteret



Sammen kan vi...

- Skabe en levende bydel med forskellige boligformer og et levende og kreativt bymiljø
- Indtænke kvarterets fysiske karakter
- Skabe et attraktivt kvarter, der både tilgodeser nye beboeres og de nuværende lejeres behov
- Åbne ejendomme op mod hinanden og mod den omkringliggende by
- Bevare et stykke af Amagers industrihistorie og sjæl



Økonomiforvaltningen og Teknik- og Miljøforvaltningen

Byudviklingsområderne Vermlandsgade og Siljangade

7. december 2022



Dagsorden

1. Kort præsentationsrunde
2. Orientering om startredegørelse for byudviklingsområderne Vermlandsgade og Siljangade, ved Økonomiforvaltningen og Teknik- og Miljøforvaltningen
3. Den videre proces, ved Økonomiforvaltningen og Teknik- og Miljøforvaltningen
4. Lokaludvalgets arbejde med områdets udvikling, ved Amager Øst Lokaludvalg
5. Bemærkninger og ønsker til udvikling
6. Evt.



Kommuneplan 2019

- Byudviklingsområderne Vermlandsgade og Siljangade er udpeget til byudvikling i 1. del af planperioden (2019-2025)
- Rammerne for lokalplanlægningen fastlægger områderne til industri hhv. blandet erhverv (kreativ zone)
- Byudvikling / byomdannelse forudsætter tillæg til kommuneplanen og lokalplan(er)



 Kommuneplan 2019 - Byudviklingsområde, 1. del af planperioden
 Xellia Pharmaceuticals ApS - Medicinalvirksomhed af national interesse

Politiske beslutninger

Teknik- og Miljøudvalget 20. juni 2022 - Planlægning for byudviklingsområderne Vermlandsgade og Siljangade, Amager Øst

- "at der udarbejdes en samlet startredegørelse for lokalplan for Siljangade og Vermlandsgade før der kan laves yderligere lokalplaner i områder."
- "at der ikke arbejdes videre med planlægning før efter budgetforhandlingerne, hvor man ved om der kan findes finansiering til en helhedsplan."

Forvaltningerne er nu gået i gang med at udarbejde en startredegørelse for begge byudviklingsområder i overensstemmelse med Teknik- og Miljøudvalgets beslutning fra den 20. juni 2022.

Hvad er en startredegørelse?

- Startredegørelsen indeholder en overordnet afklaring af, hvilke udviklings- og byggemuligheder, der ønskes i et område.
- Startredegørelsen oplister spørgsmål, som skal afklares i den videre planlægning.



Planprocessen



Afklaringsfasen 1/2

1. AFKLARING

Rammerne

Mødets formål

Forventningsafstemning af bygherres interesser og Københavns Kommunes rammer, politikker og strategier.

Mødemateriale

- Den udfyldte anmodning
- Kommuneplan 2019
- Evt. gældende lokalplan
- Bydelsplan
- Fællesskab København
- KBH 2025 Klimaplanen
- Bynatur i København
- Træpolitik

Stedet

Mødets formål

Sammenhængen mellem bygherres byggeønsker og byens ønsker til bygherre.

Mødemateriale

- Stedsanalyse/egenartsanalyse - herunder skitsering af:
- Sammenhæng med naboområder
 - Bebyggelse (skyline og karakter)
 - Forbindelser og infrastruktur
 - Vigtige sigtelinjer
 - Grønne træk
 - Lokale behov
 - Lokale aktører/interessenter

Projektet

Mødets formål

Kvalificering af projektet.

Mødemateriale

- Projektforslag - herunder beskrivelse/skitsering af:
- Vision
 - Egenart
 - Volumen/højder
 - Anvendelse
 - Byrum
 - Kvalitetsreferencer
 - Bæredygtighedsværktøjet

Samarbejdsaftale

Mødets formål

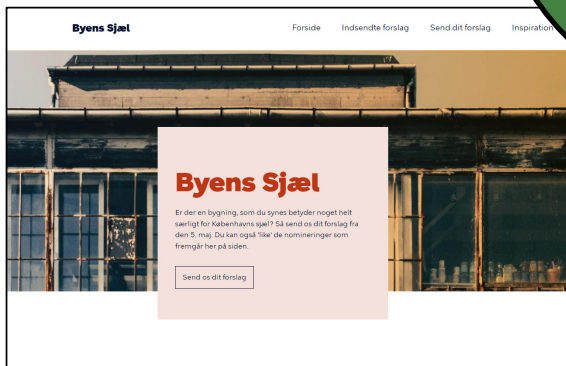
Fastlæggelse af den videre proces.

Mødemateriale

- Udkast til samarbejdsaftale
- Udkast til tidsplan
- Udkast til leverancelisten

Afklaringsfasen 2/2

EGENARTS ANALYSE



Opmærksomhedspunkter

- Krav om almene boliger
- Behov for at indpasse kommunale institutioner
- Kulturmiljø og bevaringsværdige bygninger
- Håndværkserhverv og kreative erhverv
- Sammenhænge på tværs af de to byudviklingsområder, stier, pladser, ubebyggede arealer, grøn struktur mv.

Forventet tidsplan

Første kvartal 2023	Forudgående offentlighed om kommuneplantillæg
Andet kvartal 2023	Startredegørelse til politisk behandling
Fjerde kvartal 2023 / første kvartal 2024	Forslag til lokalplan med tilhørende tillæg til kommuneplan til politisk behandling
Andet kvartal 2024	Endelig vedtagelse af lokalplan med kommuneplantillæg

Det er ikke besluttet, om der vil blive udarbejdet én lokalplan eller flere lokalplaner for byudviklingsområderne Vermlandsgade og Siljangade.

Hvad skal der ske herefter?

- Dialog mellem grundejerne og kommunen om indholdet i startredegørelsen.
- Grundejerne opfordres til at koordinere ønsker og komme med fælles input.
- Der forventes som udgangspunkt selvstændige møderækker for hver af de to byudviklingsområder for at skabe en håndterbar proces og dialog.
- Kommunen indkalder til idéer og forslag til planlægningen (offentlig høring).
- Hvis I ønsker at deltage i det videre arbejde med startredegørelsen, vil forvaltningerne gerne have en tilbagemelding herom **senest den 11. januar 2023** på mailadressen **hy46@kk.dk**.

Lokaludvalgets hidtidige arbejde med og for områdets udvikling, ved Amager Øst Lokaludvalg



Bemærkninger og ønsker til udvikling

