



Til Signe Bøgevald (I)

Politikersvar til Signe Bøgevald (I) – Spørgsmål vedr. Økonomiudvalgets behandling af lokalplaner

Signe Bøgevald har den 13. august 2026 stillet følgende spørgsmål:

1. "1. hvornår Økonomiudvalget senest har oversendt en sag til Borgerrepræsentationen om endelig godkendelse af en lokalplan, hvor der *ikke* afgives standarderklæringen: *Økonomiudvalget har ingen bemærkninger til det planmæssige aspekt af sagen, eller at nærværende sag søges gennemført i den foreliggende.*
2. Er det muligt at ændre Københavns Kommunes styrelsesvedtægt, så den endelige vedtagelse af lokalplaner kan sendes direkte fra Klima-, Miljø- og Teknikudvalget til Borgerrepræsentationen uden at det skal behandles af Økonomiudvalget?"

Økonomiforvaltningens svar

1. Det seneste eksempel på en sag vedr. endelig vedtagelse af en lokalplan med en særskilt bemærkning fra Økonomiudvalget, som Økonomiforvaltningen har kunne frem til, er fra Økonomiudvalgets møde 9. september 2025 "Endelig vedtagelse af lokalplan Bystævneparken og miljørapport, Brønshøj-Husum" (bilag 1).

Et andet eksempel er fra Økonomiudvalgets møde den 29. oktober 2024 "Endelig vedtagelse af lokalplan Øresundsvej 21, Amager Øst" (bilag 2).

2. Det er i styrelsesloven tillagt Økonomiudvalget nogle lovbundne opgaver, herunder at forestå eller sammenordne kommunens sektorplaner, jf. styrelseslovens § 18, stk. 14.

Dette er afspejlet i Københavns Kommunes styrelsesvedtægt § 12, stk. 4, og stk. 6, hvoraf det bl.a. fremgår, at Økonomiudvalget samordner Kommunens sektorplaner, og at sager der vedrører kommunens planlægningsopgaver skal indhente udvalgets erklæringen inden, sagen forelægges for Borgerrepræsentationen.

25-08-2026

Sagsnummer i F2

Dokumentnummer i F2
11702677

Sagsnummer eDoc

Sagsbehandler

Økonomiudvalgets opgave med at samordne kommunens sektorplaner kan ikke delegeres til et andet stående udvalg.

For at sikre effektiv fremdrift i forbindelse med planlægningsopgaven har Borgerrepræsentationen den 19. juni 2025 besluttet en række delegationer fra hhv. Klima-, Miljø- og Teknikudvalget til Klima-, Miljø og Teknikforvaltningen og Økonomiudvalget til Økonomiforvaltningen med hensyn til kompetencen for at sende visse lokal- og kommuneplanforslag i høring. Sagen kan læses [her](#).

Bilag

Bilag 1 – Endelig vedtagelse af lokalplan Bystævneparken og miljørapport, Brønshøj-Husum

Bilag 2 – Endelig vedtagelse af lokalplan Øresundsvej 21, Amager Øst



19. Endelig vedtagelse af lokalplan Bystævneparken og miljørapport, Brønshøj-Husum (2025-0174882)

Før Borgerrepræsentationen kan tage stilling til en indstilling, skal Økonomiudvalgets erklæring om enhver sag, der vedrører kommunens planlægningsopgaver, økonomiske forhold eller almindelige administrative forhold, indhentes, jf. Københavns Kommunes styrelsesvedtægt § 12, stk. 5.

I nærværende indstilling, skal Økonomiudvalget således alene tage stilling til den foreslåede erklæring i afsnittet "Indstilling".

Borgerrepræsentationen skal tage stilling til, om forslag til lokalplan for Bystævneparken og miljørapport skal vedtages endeligt. Lokalplanen bidrager til at udvikle Bystævneparken fra et utidssvarende institutionsområde til et moderne bykvarter med boliger, serviceerhverv og moderne institutioner på baggrund af Tingbjerg-Husum Byudviklingsstrategi fra 2015, Udviklingsplan for Tingbjerg/Utterslevhuse fra 2019 og Helhedsplan for Bystævneparken fra 2021. Lokalplanforslaget har været i høring, hvilket har givet anledning til ændringer ift. bygningshøjder mod Vestvolden, regnvandshåndtering, stiforbindelser og hegning.

Tidligere beslutninger

Teknik- og Miljøudvalget anbefaler over for Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationen,

1. at godkende lokalplan Bystævneparken (bilag 2) med ændringer som foreslået i afsnittet "Løsning" og bilag 7.

Indstilling

Økonomiudvalget bemærker, at lokalplanen skal i fornyet høring, hvis det besluttes ikke at etablere stiforbindelser til villaområdet syd for Bystævneparken. Det vil forsinke Bystævneparkens bidrag til den politisk godkendte udviklingsplan for Tingbjerg-Utterslevhuse samt igangværende kommunalt institutionsbyggeri mm.

Det forudsættes, at en eventuel beslutning om en trafikal helhedsplan ikke forsinker lokalplanprocessen, byggemodning mv. i Bystævneparken.

Det forudsættes endvidere, at eventuelle merudgifter som følge af sagen afholdes inden for Teknik- og Miljøudvalgets budgetramme.

Problemstilling

Københavns Kommune er grundejer og ønsker at udvikle Bystævneparken fra et utidssvarende institutionsområde til et trygt, mangfoldigt og grønt byområde, der bidrager positivt til lokalmiljøet med institutioner, et varieret boligudbud og grønne oaser. Derudover bidrager udviklingen af Bystævneparken til nedbringelsen af den samlede andel af almene familieboliger i Tingbjerg-Utterslevhuse med 10 %, jf. parallelsamfundslovgivningen fra 2018.

Lokalplanforslaget (bilag 2) blev godkendt i Teknik- og Miljøudvalget den 27. januar 2025 og har siden været i høring fra den 3. februar til den 31. marts 2025. Forvaltningen har modtaget 38 henvendelser. Høringen har givet anledning til ændringsforslag fra forvaltningen (bilag 7).

Løsning

Projektet gør det muligt at udvikle området med en blanding af boliger, institutioner og erhverv med et samlet etageareal på i alt ca. 108.000 m² svarende til 108 i bebyggelsesprocent.

Kommuneplanrammen giver mulighed for 110 i bebyggelsesprocent. Området vil bestå af en blanding af rækkehuse og etagehusbebyggelser i form af åbne og lukkede karréer, et fælleshus i to etager, to daginstitutioner, et botilbud og et stort plejehjem samt et p-hus med serviceerhverv i stueetagen.

Den offentlige høring har givet anledning til ændringer af lokalplanforslaget jf. afsnit Forslag til ændringer af lokalplanforslaget og bilag 7 samt politisk stillingtagen til udarbejdelse af en trafikal helhedsplan.

Der blev ifm. lokalplanforslaget foretaget besigtigelser af egnede levesteder for flagermus i lokalplanområdets træer og bygninger samt lytninger i flagermusenes rasteperiode (sensommeren), hvor flagermus opholder sig i deres sommerrede. Der manglede dog lytninger i flagermusenes yngleperiode. Disse undersøgelser blev derfor foretaget efter lokalplanforslaget blev sendt i høring. Undersøgelserne blev foretaget i perioden den 20. juni til den 23. juni 2025, hvor en supplerende flagermusundersøgelse viser, at der ikke vurderes at være ynglende flagermus i hverken træer eller bygninger indenfor Bystævneparken. Det vurderes derfor samlet set, at lokalplanen kan realiseres uden risiko for påvirkning af flagermusenes økologiske funktionalitet.

Parkering i tilknytning til eksisterende byggeri som nedrives, vil blive nedlagt, og parkering til eksisterende byggeri, som forbliver i området, vil blive genberegnet i henhold til lokalplanens bestemmelser om parkering. Parkeringshuset mod Bystævnet, som skal rumme størstedelen af områdets parkering, forventes først etableret i en senere etape. Indtil parkeringshuset er etableret, vil eksisterende parkering i området blive bevaret, så der også i anlægsperioden er det nødvendige antal midlertidige parkeringspladser til ibrugtaget nybyggeri.

Forslag til ændringer af lokalplanforslaget

Høringen har givet anledning til, at forvaltningen foreslår følgende ændringer ved endelig vedtagelse af lokalplanen for Bystævneparken (bilag 7). Der tilføjes krav til håndtering af regnvand ved en 60 års hændelse, for at sikre bebyggelse og omkringliggende områder og imødekomme bekymringen om manglende håndtering af regnvand. For at respektere fortidsmindet Vestvolden og den tidligere ændring af beskyttelseslinjen, som følger eksisterende tårne og deres nuværende højde på 23 m, reduceres de tre tårne mod Vestvolden i højden fra 26 til 23 m og i etageantal fra 8 til 7 etager. En

reduktion af én etage på de tre tårne svarer til et samlet etageareal på ca. 906 m².

Bebyggelsesprocenten ændres herved fra 108 til 107, og den muliggjorte nye bebyggelse går fra ca. 99.660 m² til ca. 98.700 m². Idet Bystævneparken skal levere et fast boligantal ift. udviklingsplanen for Tingbjerg-Utterslevhuse, vil en reduktion i det samlede boligetageareal betyde, at der kommer lidt flere små boliger i Bystævneparken. Da der er tale om en mindre reduktion i etagearealet, vurderes det ikke at medføre krav om supplerende høring. For at forhindre gennemkørende biltrafik og sænke farten for cyklister på stitype B i overgangen mellem den interne bøjlevej og villaområdet foreslås det, at der opstilles steler/pullerter. For at imødekomme ønsket om mindre lydgener fra den nordvest liggende daginstitution mod villaområdet, tilføjes der bestemmelser om hegnsforhold, herunder at hegn skal være lukkede hegn i 1,8 m højde langs med skel.

Høring

Lokalplanforslaget har været i offentlig høring fra den 3. februar til den 31. marts 2025. Der er indkommet 38 høringssvar (bilag 5). Forvaltningens bemærkninger fremgår af bilag 6.

Høringssvar fra Brønshøj Husum Lokaludvalg (bilag 5, henvendelse 24)

Brønshøj-Husum Lokaludvalg er overordnet positive overfor de forskellige bygningstypologier, fælleshaven og fælleshuset og samspillet mellem de forskellige anvendelser som boliger, institutioner samt muligheden for erhverv i området og mulighed for bo- og byggefællesskaber. Sidstnævnte ønskes fremmet ved at udbyde grunde til en fast pris. Lokaludvalget finder bebyggelsesprocenten for høj, samt for højt byggeri både mod Vestvolden og villaområdet med gener til følge som skyggepåvirkninger og forringelse af oplevelsen af Vestvolden. Udvalget ønsker mere kunst i området i form af gavlmalier samt mere begrønning af facader. Herudover en trafikal helhedsplan for området og gratis parkering i området. Udvalget efterlyser flere grønne tiltag i lokalplanen som fx hække af hjemmehørende arter for at højne biodiversiteten, kvasbunker til pindsvin m.fl. Slutligt håndtering af gener under byggefasen og orientering herom.

Teknik- og Miljøforvaltningens bemærkninger

Bebyggelsesprocenten holder sig under kommuneplanrammens 110 procent. Forvaltningen foreslår, at højden på de tre tårne sættes ned fra 26 til 23 m, så de har samme højde som de eksisterende tårne. Teknik- og Miljøudvalget og Økonomiudvalget skal, forventelig primo 2026, tage stilling til udbudsstrategien for grunde i Bystævneparken, herunder hvordan forskellige modeller kan bringes i spil for at fremme bygge- og bofællesskaber. Teknik- og Miljøforvaltningen er positivt indstillet overfor at indarbejde kunst i Bystævneparken. Se punkt 9 under høringssvar til borger herom. Der er ikke på nuværende tidspunkt afsat midler til en trafikplan for Tingbjerg-Husum, men det er muligt at afsætte midler hertil jf. politiske handlerum. Lokalplanen kan ikke regulere parkeringsafgifter. Lokalplanen giver mulighed for biodiversitet i form af arts sammensætningerne i byrummene. Der er regler for, hvor meget og hvornår en byggeplads må støje. Hvis dette ikke bliver overholdt, er det muligt at klage til Københavns Kommune.

Hovedsynspunkter i borgernes høringssvar (bilag 5, henvendelse nr. 1- 14, 16-20, 22, 23, 25- 32, 35-38)

1. 19 henvendelser er imod åbning af stiforbindelser mellem Bystævneparken og Ærtebjergvej, Hørtoftevej og Botoftevej samt lukning af forbindelse via Toften til Bystævneparken, pga. de forandringer, det måtte medføre i form af slid og affald på egne veje. Det påpeges, at det vil

kunne skabe utryghed ved hurtig gennemkørsel af cyklende samtidig med legende børn på vejene.

2. Syv henvendelser ønsker fartdæmpning på de tre villaveje.
3. Ni henvendelser er bekymret for indbliksgener, lys- og lydgener fra ny bebyggelse til villaområdet vest for Bystævneparken og ønsker hegning med støjdæmpende effekt.
4. Seks henvendelser er imod, at der bygges for højt mod Vestvolden og Bystævnet med gener til følge som skyggepåvirkninger mod Voldparken, Vestvolden og i gårdrummene på de nye karréer.
5. Tre henvendelser mener bebyggelsesprocenten er for høj, og at det grønne areal reduceres væsentligt.
6. Seks henvendelser er bekymret for lokalplanens håndtering af regnvand.
7. Tre henvendelser er bekymret for støv, støj og lysgener mv. under byggefasen.
8. En henvendelse ønsker en ny social politik for Husum, da området føles meget utrygt og som et eksportområde for sociale tilfælde.
9. En henvendelse ønsker kunst i bred forstand herunder skulpturen Dreng indpasset igen i Bystævneparken.

Forvaltningens bemærkninger

1. For at opnå et trygt bykvarter for Bystævneparken vurderer forvaltningen, at det er vigtigt med stiforbindelser til naboområderne for at skabe trygge bevægelsesmønstre, byrum og et godt naboskab. Forvaltningen har i det politiske handlerum stillet det som en mulighed at lukke to ud af de tre stiforbindelser (stitype b) for at imødekomme høringssvarene. Ærtebjergvej, Hørtoftevej og Botoftevej er private fællesveje, hvilket betyder, at alle må færdes her. Udgifter til slid og renholdelse afholdes af vejenes ejere, også selvom trafikken på dem ændres. Lokalplanen er ikke til nogen hindring for en passage mellem Toften og Bystævnet.
2. Forvaltningen foreslår, at der stilles krav i lokalplanen om opsætning af steler/pullerter ved stitype b (Ærtebjergvej og Hørtoftevej) til villaområdet.
3. Der vil i nogen grad være indblik, lys- og lydgener. Dog foreslår forvaltningen, at der i lokalplanen fastsættes bestemmelser om hegnsforhold til sikring for, at der mod skel mellem den nordlige daginstitution og villaområdet, kun må opføres lukkede hegn på 1,8 m. Hegning reguleres af Hegnsloven og forhindrer fx ikke beboerne i villaområdet i opsætning af hegn på egen grund.
4. Der vil i nogen grad være skyggepåvirkninger i gårdrum og på bygninger i og udenfor området. Det vurderes, at skyggepåvirkningerne ikke har et omfang, der gør, at bygningshøjderne generelt bør nedsættes. Forvaltningen foreslår dog at sætte højden ned på de tre tårne fra 26 m til 23 m for at tage hensyn til fortidsmindet Vestvolden.
5. Bebyggelsesprocenten ligger indenfor rammerne af kommuneplanen på 110 procent. Det er korrekt, at de grønne arealer reduceres i forhold til i dag. Med lokalplanen fastsættes der krav om byrum af høj kvalitet.
6. Forvaltningen foreslår, at der stilles krav om håndtering af en 60 års regnhændelse i lokalplanen.
7. Der er regler for, hvor meget og hvornår en byggeplads må støje, støve etc. Hvis dette ikke bliver overholdt, er det muligt at klage til Københavns Kommune. Dette kan dog ikke reguleres i en lokalplan.

8. Borgerrepræsentationen har den 26. juni 2025 godkendt Ny politik for Udsatte byområder samt Områdefornyelsen Husum Nord, der netop skal arbejde på konkrete tiltag for at løfte områdets tryghed og attraktivitet. Forud for Områdefornyelsen Husum Nord, er der med Budget 2024 vedtaget en forandringsplan som forventes politisk behandlet medio 2026.
9. Københavns Kommune er positiv indstillet overfor at indarbejde kunst i Bystævneparken og har mulighed for at stille krav om dette ved udbud af grunde. Teknik- og Miljøudvalget og Økonomiudvalget skal forventeligt primo 2026 tage stilling til udbud af grunde i Bystævneparken.

Høringssvar fra Danmarks Naturfredningsforening og Københavns Museum (bilag 5, henvendelse nr.15, 21)

Danmarks Naturfredningsforening har stillet spørgsmål til miljørapporten, bl.a. om dyr- og planteliv. Foreningen er imod bygningshøjden mod Vestvolden, vejforbindelsen til Tingbjerg, finder bebyggelsesprocenten for høj og udearealerne for få. De ønsker alment boligbyggeri og påpeger, at det er mere CO2 besparende at bevare det eksisterende end at nedrive det. Københavns Museum mener, at der tre tårne mod Vestvolden krænker fredning med en yderligere højde på 3 m over de eksisterende tårnes højde.

Forvaltningens bemærkninger

Forvaltningen har redegjort for spørgsmål til miljørapporten i bilag 6. Se svar ovenfor vedr. bygningshøjde og bebyggelsesprocent. Vejforbindelsen til Tingbjerg er udenfor lokalplanområdet og et statsligt anlæg. Bygningerne er opført med sundhedsfarlige stoffer, som gør dem svære at bevare og omdanne.

Høringssvar fra Vejdirektoratet (bilag 5, henvendelse nr. 34)

Vejdirektoratet er bekymret for sammenfald af anlægsperioder og ønsker rettidig og kvalificeret anlægskoordinering.

Forvaltningens bemærkninger

Forvaltningen er enig med Vejdirektoratet og vil arbejde herfor.

Samlet set har bemærkningerne givet anledning til ændringer i projektforslaget.

Politisk handlerum

Det kan besluttes:

- at lukke stiforbindelsen til Hørtoftevej og trappeadgang til Botoftevej. Intentionen med både Udviklingsplan for Tingbjerg/Utterslevhuse og Helhedsplan for Bystævneparken er at skabe mere kontakt og sammenhæng i området for derigennem at skabe tryghed. Ændringen er af en størrelsesorden, som vil medføre en fornyet høring.
- at henvise finansiering til Budget 2026 om udarbejdelse af en trafikal helhedsplan for området, som omfatter både offentlig transport og privat trafik, idet lokaludvalget ønsker belyst forøgelse af trafikken på vejene omkring området, som udbygningen af Bystævneparken vil medføre. Det forudsætter ændringsforslag om at henvise til finansiering af trafikal helhedsplan til Budget 2026. Udarbejdelse af trafikal helhedsplan estimeres til 1-2 mio. kr.

Økonomi

Denne indstilling har ikke i sig selv økonomiske konsekvenser for Københavns Kommune.

Videre proces

Når Borgerrepræsentationen har vedtaget lokalplanen, bekendtgør Teknik- og Miljøforvaltningen denne i henhold til reglerne i planloven.

Søren Wille

/ Anne-Mette Greve Næsager

Oversigt over politisk behandling

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

1. at godkende lokalplan Bystævneparken (bilag 2) med ændringer som foreslået i afsnittet "Løsning" og bilag 7.

Teknik- og Miljøudvalgets beslutning i mødet den 25. august 2025

Det Konservative Folkeparti stillede følgende ændringsforslag (ÆF1) som erstatning af 1. at-punkt: "at sende sagen tilbage til Teknik- og Miljøudvalget med henblik på at justere forslaget, så den eksisterende cykelforbindelse via "Toften", der fører direkte ned til et lysreguleret kryds bevares og opgraderes til at kunne klare den forventede trafik."

Ændringsforslaget (ÆF1) blev forkastet med 3 stemmer mod 8. Ingen undlod at stemme.

For stemte: C og V

Imod stemte: A, B, F, Ø og Troels Chr. Jacobsen (løsgænger)

Det Konservative Folkeparti stillede følgende ændringsforslag (ÆF2) som erstatning af 1. at-punkt: "at sende sagen tilbage til Teknik- og Miljøforvaltningen med henblik på, at de tre stiforbindelser for cykeltrafik lukkes, da disse erstattes af cykelforbindelse via "Toften".

Ændringsforslaget (ÆF2) blev forkastet med 3 stemmer mod 8. Ingen undlod at stemme.

For stemte: C og V

Imod stemte: A, B, F, Ø og Troels Chr. Jacobsen (løsgænger)

Socialdemokratiet, Socialistisk Folkeparti, Enhedslisten og Troels Chr. Jacobsen (løsgænger) stillede følgende ændringsforslag (ÆF3) som nyt at-punkt:

"at Teknik- og Miljøforvaltningen frem imod behandlingen i Borgerrepræsentationen undersøger mulighederne for, at cykelforbindelserne på Hørtoftevej og Botoftevej erstattes med en gangsti, samt

om der kan sikres fortsat adgang fra Toften, og at det beskrives hvordan hækken i højest mulig grad bevares."

Ændringsforslaget (ÆF3) blev vedtaget med 11 stemmer mod 0. Ingen undlod at stemme.
For stemte: A, B, C, F, V, Ø og Troels Chr. Jacobsen (løsgænger)

Radikale Venstre stillede følgende ændringsforslag som nyt at-punkt:
"at sende sagen tilbage til med henblik på, at Teknik- og Miljøforvaltningen kommer tilbage med et forslag, der bruger den fulde bebyggelsesprocent på 110%."

Ændringsforslaget blev forkastet med 2 stemmer mod 9. Ingen undlod at stemme.
For stemte: B og V
Imod stemte: A, C, F, Ø og Troels Chr. Jacobsen (løsgænger)

Den således ændrede indstilling blev anbefalet over for Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationen uden afstemning.

Troels Chr. Jacobsen (løsgænger) afgav følgende protokolbemærkning:
"Løsgænger Troels Chr. Jacobsen bemærker at fortætningen sammen med gennembrud af Vestvolden med en bil-bro til 200 mio. kr. og bilforbindelse til Tingbjerg vil betyde væsentlig mere biltrafik i hele området stik imod eksisterende strategier, og at Borgerrepræsentationen formodentlig på senere tidspunkt må lave tiltag, for at dæmpe trængsel og støj."

Beslutning

Økonomiudvalgets beslutning i mødet den 9. september 2025

Økonomiudvalget besluttede at oversende indstillingen med udvalgets erklæring til behandling i Borgerrepræsentationen uden afstemning.

Bilag

[Bilag 1 - Overblik over den politiske behandling](#)

[Bilag 2 - Forslag til lokalplan Bystævneparken og miljørapport](#)

[Bilag 3 - Faktaark](#)

[Bilag 4 - Trænotat](#)

[Bilag 5 - Henvendelser modtaget i høringsperioden](#)

[Bilag 6 - Svar på henvendelser i høring](#)

[Bilag 7 - Forslag til ændringer efter høring](#)

[Bilag 8 - Referat af borgermøde](#)

[Bilag 9 - Bæredygtighed](#)

[Bilag 10 - Miljørapport](#)

[Bilag 11 - Sammenfattende redegørelse for miljøvurderingen](#)



17. Endelig vedtagelse af lokalplan Øresundsvej 21, Amager Øst (2023-0359462)

Før Borgerrepræsentationen kan tage stilling til en indstilling, skal Økonomiudvalgets erklæring om enhver sag, der vedrører kommunens planlægningsopgaver, økonomiske forhold eller almindelige administrative forhold, indhentes, jf. Københavns Kommunes styrelsesvedtægt § 12, stk. 5.

I nærværende indstilling, skal Økonomiudvalget således alene tage stilling til den foreslåede erklæring i afsnittet "Indstilling".

En grundejer har ønsket at nedrive en ejendom på Øresundsvej 21. Teknik- og Miljøudvalget besluttede den 8. maj 2023 at nedlægge et § 14-forbud mod nedrivningen. Derfor har Teknik- og Miljøforvaltningen udarbejdet et lokalplanforslag, der har til formål at bevare forhuset på Øresundsvej 21. Bygningen fra 1850 er et af de eneste tilbageværende huse fra den tidligere landsby Sundbyøster og har derfor en kulturhistorisk værdi. Forvaltningen vurderer, at der er en risiko for overtagelsespligt efter planlovens § 49 for så vidt angår bebyggelsen på Øresundsvej 21. Lokalplanen har været i offentlig høring og forelægges nu til endelig vedtagelse.

Tidligere beslutninger

Teknik- og Miljøudvalget anbefaler over for Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationen,

1. at godkende lokalplan Øresundsvej 21 (bilag 2) med ændringer som foreslået i afsnittet Løsning.

Indstilling

Økonomiforvaltningen indstiller, at Økonomiudvalget oversender sagen til Borgerrepræsentationen med følgende erklæring:

Økonomiudvalget har ingen bemærkninger til det planmæssige aspekt af sagen. Det bemærkes, at der er usikkerhed om de økonomiske konsekvenser, som en eventuel overtagelse af ejendommen kan resultere i.

Det forudsættes, at eventuelle merudgifter som følge af sagen afholdes inden for Teknik- og Miljøudvalgets budgetramme.

Problemstilling

Teknik- og Miljøudvalget besluttede den 8. maj 2023 at nedlægge et § 14-forbud for ejendommen beliggende på Øresundsvej 21. Forhuset mod Øresundsvej ønskes bevaret som et vidnesbyrd om det historiske Sundbyøster samt kvarterets udvikling. § 14-forbuddet nedlægges på baggrund af

ansøgning om nedrivning af eksisterende bebyggelse den 30. januar 2023. På baggrund af § 14-forbuddet har Teknik- og Miljøforvaltningen udarbejdet en bevarende lokalplan for forhuset på ejendommen. Lokalplanforslaget har været i høring fra den 17. april 2024 til den 12. juni 2024. Forvaltningen har modtaget 16 henvendelser. Høringen har ikke givet anledning til ændringsforslag.

Teknik- og Miljøudvalget delegerede den 24. februar 2020 kompetencen til at sende forslag til enkle lokalplaner (kategori 1) og ukomplekse lokalplaner (kategori 2) i offentlig høring til Teknik- og Miljøforvaltningen. Lokalplanforslaget har derfor været sendt i høring uden forudgående politisk behandling.

Løsning

Øresundsvej 21 er placeret i bydelen Amager Øst i området Sundbyøster og er kendt i lokalområdet som det tidligere Herolds Varehus, der var placeret i forhuset. Forhuset på Øresundsvej 21 er fra 1850 og udgør en sidste rest fra landsbyen Sundbyøster. Det er en af de ældste bygninger på Amager og vidner dermed om tiden, før Amager blev en del af København. Københavns Museum vurderer, at forhuset er sjældent og bør bevares, så Amager og Sundbyernes historie fortsat er aflæseligt i gadebilledet. Forhuset har i de sidste knap 100 år været kendt for butikken Herolds Varehus. Butikken har haft en signifikant betydning i mange lokale borgeres erindringer om fortidens Amager.

Forslag til lokalplan Øresundsvej 21 udlægger forhuset som bevaringsværdigt, og bygningen må derved ikke ændres, ombygges eller rives ned. Forhuset er SAVE-registeret med en værdi på 6 (middel bevaringsværdi), dog med en kulturhistorisk værdi på 2 (høj bevaringsværdi). Desuden blev forhuset udpeget i Byens Sjæl som værende bevaringsværdigt. Baghuset udlægges ikke som bevaringsværdigt og kan nedrives.

Høring

Der er modtaget 16 henvendelser i høringsperioden (bilag 4). I bilag 5 er henvendelserne refereret med forvaltningens bemærkninger. Hovedsynspunkterne i høringen er anført nedenfor.

Amager Øst Lokaludvalg har følgende hovedsynspunkter (bilag 4, henvendelse nr. 13):

1. Dele af Amager Øst Lokaludvalg bakker op om, at forhuset bevares grundet den kulturhistoriske værdi for borgerne på Amager.
2. Dele af Amager Øst Lokaludvalg bakker ikke op om, at forhuset bevares. Forhuset er i meget dårlig stand, og der drives ikke længere butik. Det bemærkes, at hvis der gives tilladelse til nedrivning, bør der stilles krav til, at en evt. fortætning på matriklen sker med stor arkitektonisk værdi og med respekt for det øvrige område og bebyggelse.

Forvaltningens bemærkninger

Lokaludvalgets synspunkter er sammenfaldende med borgernes henvendelser, og forvaltningen kommenterer derfor samlet nedenfor.

Hovedsynspunkter i borgernes henvendelser

1. Fem henvendelser omhandler anvendelse af forhuset ved en bevaring. Der udtrykkes ønsker om, at forhuset kan anvendes til museum, til lokalhistorisk forening, til butik lignende Herolds Varehus eller til almennyttigt/socialt formål, foreningslokale eller lignende. En henvendelse ønsker ikke, at der placeres supermarked, bodega, restaurant eller cafe, da disse allerede findes i området.
2. Ni henvendelser omhandler, at forhuset er bevaringsværdigt. Dette da forhuset har været et vartegn for flere generationer. Det er vigtigt og af historisk betydning, at der stadig findes huse i Sundby med det oprindelige landsbypræg. I henvendelserne udtrykkes bekymring for, at kvarteret mister sin sjæl, hvis de gamle huse forsvinder og udskiftes af høje lejlighedsbyggerier. Der udtrykkes ønske om, at forhuset skal restaureres i samme stil som den eksisterende bygning.
3. Syv henvendelser omhandler, at forhuset ikke er bevaringsværdigt, da bygningen er forfalden, og en restauration af bygningen vil være omkostningstungt. Desuden er husets funktion ophørt, og skiltningen, der giver minder om den historiske funktion, er væk.
4. To henvendelser omhandler et ønske om en redegørelse for baghusets bevaringsværdi, der ikke er udpeget som bevaringsværdigt i lokalplanforslaget.
5. I henvendelsen fra ejendommens ejer påpeges det, at det er en nedrivningsparat ejendom. Ejendommens udvendige og indvendige stand er ikke egnet til anvendelse uden en udskiftning af de bygningsdele, som en bevarende lokalplan vil skulle bevare. Ejer af ejendommen mener, at Københavns Kommune vil blive stillet over for overtagelsespligt og krav om ekspropriationserstatning efter planlovens § 49 som følge af udpegning af huset som bevaringsværdigt.

Forvaltningens bemærkninger

1. Forvaltningen har i lokalplanforslaget muliggjort flere anvendelsesmuligheder, som vurderes at være forenelig med forhusets historiske anvendelse. Forvaltningen har forslået, at mindst 60 % af stueetagen skal være publikumsorienteret serviceerhverv. Publikumsorienteret serviceerhverv kan være butikker, restauranter og lignende.
2. Henvendelsen er taget til efterretning.
3. Teknik- og Miljøudvalg besluttede den 8. maj 2023 at nedlægge et § 14-forbud med henblik på at udarbejde en lokalplan for at bevare forhuset som vidnesbyrd om det historiske Sundbyøster.
4. Forvaltningen fastlægger i lokalplanforslaget ikke bestemmelser for baghusene på matriklen. Det er forhuset, der er markant i bybilledet. Forhuset har en kulturhistorisk værdi på baggrund af tiden med Herolds Varehus og som rest af landsbyen Sundbyøster. Baghuset har en SAVE-værdi på 7 (lav bevaringsvurdering). Lokalplanforslaget forhindrer ikke renovering, nedrivning eller lignende af baghuset.
5. Vedtagelsen af en bevarende lokalplan udløser ikke i sig selv krav om kommunens overtagelse af en ejendom, men ifølge planlovens § 49 kan kommunen ved afslag på ansøgning om nedrivning blive forpligtet til at overtage en ejendom. Det er en forudsætning for overtagelsespligten, at lokalplanens bevarende bestemmelser om nedrivningsforbud udløser en væsentlig forringet afkastningsgrad i forhold til ejendomme med lignende beliggenhed og benyttelse, som ikke er omfattet af et nedrivningsforbud. Der vil således skulle foretages en konkret vurdering af, om det er tilfældet. En udpegning af en bygning som bevaringsværdig omhandler alene bygningens ydre.

Politisk handlerum

Der kan stilles forslag til ændringer af anvendelse og ydre fremtræden. Dette vil kræve, at et revideret lokalplanforslag sendes i ny offentlig høring og fremlægges til ny politisk behandling.

Det kan besluttes ikke at vedtage lokalplanen og dermed ikke fastlægge forhuset på Øresundsvej 21 som bevaringsværdigt. Dette vil betyde, at grundejer efter ansøgning kan få tilladelse til at nedrive bygningerne og opføre ny bebyggelse i henhold til nuværende lokalplan for området.

Økonomi

Sagen kan medføre økonomiske konsekvenser, idet der er en risiko for overtagelsespligt efter planlovens § 49 for så vidt angår bebyggelsen på Øresundsvej 21. Hvis grundejer stiller krav om overtagelsespligt, skal der i den forbindelse foretages en konkret vurdering af, om kravet kan gennemføres i dette tilfælde. Hvis det vurderes, at kommunen har overtagelsespligt for en ejendom, skal der derefter tages stilling til overtagelsessummen, og flere forhold kan indgå i en vurdering af, hvordan den sum fastsættes. Hvis der ikke kan opnås enighed om overtagelsessummen, fastsættes den af Taksationskommissionen (se bilag 7). Forvaltningen vurderede i forbindelse med nedlæggelse af §14-forbuddet, at det var overvejende sandsynligt, at kommunen vil kunne blive pålagt at overtage ejendommen grundet ejendommens stand.

Videre proces

Når Borgerrepræsentationen har vedtaget lokalplanen, bekendtgør Teknik- og Miljøforvaltningen denne i henhold til reglerne i planloven.

Søren Wille / Karsten Biering Nielsen

Oversigt over politisk behandling

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

1. at godkende lokalplan Øresundsvej 21 (bilag 2) med ændringer som foreslået i afsnittet Løsning.

Teknik- og Miljøudvalgets beslutning i mødet den 30. september 2024

Det Konservative Folkeparti stillede følgende ændringsforslag som tilføjelse til 1. at-punkt: "dog således, at parkeringsnormen for erhvervsparkering justeres til 1 parkeringsplads pr. 150 m² erhverv."

Ændringsforslaget blev forkastet med 2 stemmer mod 7. Ingen undlod at stemme.

For stemte: C og V

Imod stemte: A, B, F, Ø og Å

Indstillingen blev anbefalet over for Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationen med 6 stemmer mod 3. Ingen undlod at stemme.

For stemte: A, C, Ø og Å
Imod stemte: B, F og V

Det Konservative Folkeparti afgav følgende protokolbemærkning:

"Det Konservative Folkeparti mener, at parkeringsnormen for familieboliger skal justeres til 1 parkeringsplads pr. 100 m2 bolig."

Beslutning

Økonomiudvalgets beslutning i mødet den 29. oktober 2024

Økonomiudvalget besluttede at oversende indstillingen med udvalgets erklæring til behandling i Borgerrepræsentationen med 8 stemmer mod 0. 4 medlemmer undlod at stemme.

For stemte: A, Ø, C og F.

Imod stemte: -

Undlod at stemme: B, V og I.

Det Konservative Folkeparti videreførte deres protokolbemærkning fra Teknik- og Miljøudvalgets møde den 30. september 2024.

"Det Konservative Folkeparti mener, at parkeringsnormen for familieboliger skal justeres til 1 parkeringsplads pr. 100 m2 bolig."

Bilag

Bilag 1 - Overblik over den politiske behandling

Bilag 2 - Lokalplanforslag

Bilag 3 - Faktaark

Bilag 4 - Henvendelser modtaget i høringsperioden.

Bilag 5 - Svar på henvendelser i høringsperioden

Bilag 6 - Bevaringsværdier

Bilag 7 - Notat om kommunens overtagelsespligt efter planlovens § 49