



Lokalplanforslag "Artillerivej Syd" med tilhørende forslag til kommuneplantillæg

INDSTILLING

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller, at Teknik- og Miljøudvalget over for Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationen anbefaler, at forslag til lokalplan "Artillerivej Syd" vedtages med henblik på offentliggørelse

at indsigelsesfristen fastsættes til 2 måneder (eksklusiv juli måned) at vedtage den foreslåede dialogstrategi bestående af en hjemmeside for planen, en udstilling i lokalområdet, et borgermøde tilrettelagt som et orienteringsmøde samt offentliggørelse i områdets lokalaviser

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller, at Teknik- og Miljøudvalget godkender,

at Bygge- og Teknikudvalgets beslutning i mødet den 7. december 2005 (BTU 679/2005) hermed bortfalder.

Økonomiforvaltningen indstiller, at Økonomiudvalget over for Borgerrepræsentationen anbefaler,

at det til ovennævnte lokalplanforslag hørende forslag til tillæg til Kommuneplan 2005 vedtages med henblik på fælles offentliggørelse

at indsigelsesfristen fastsættes til 2 måneder (eksklusiv juli måned) at vedtage den foreslåede dialogstrategi bestående af en hjemmeside for planen, en udstilling i lokalområdet, et borgermøde tilrettelagt som et orienteringsmøde samt offentliggørelse i områdets lokalaviser.

RESUMÉ

Bygge- og Teknikudvalget og Økonomiudvalget drøftede i møderne henholdsvis den 6. april 2005 og 12. april 2005 forvaltningernes redegørelse med henblik på udarbejdelse af forslag til lokalplan for "Artillerivej Syd" og forslag til tillæg til Kommuneplan 2005. Der er tale om et ca. 17 ha stort nedslidt og relativt ekstensivt udnyttet ældre erhvervsområde, som i kraft af sin centrunære placering og beliggenheden mellem den fredede Amager Fælled og Havnen er særdeles attraktivt for omdannelse til nye bymæssige formål, herunder især boliger.

Det er kommunens boligpolitiske strategi at skabe levende mangfoldige bykvarterer, hvor forskellige ejerformer og livsformer kan eksistere ved siden af hinanden. Det er derfor et væsentligt bidrag til denne strategi, at der i Artillerivej Syd kan opføres op mod 150 billige boliger. Dels som almene boliger, dels som billige udlejningsboliger i en be-

Journalnr.

311/544-0001-04

/RIJ

grænset periode (10 år), hvorefter de ved fraflytning kan sælges til markedspriser.

Med planforslagene for "Artillerivej Syd" fordobles Islands Brygges havnenære byudviklingsområde, hvoraf den anden halvdel – Havne-
stad – er næsten færdigudbygget. Artillerivej Syd afgrænses af Hav-
nen, Drechselsgade, Amager Fælled og Nokken.

Det er en forudsætning for lokalplanens endelige vedtagelse, at der samtidig vedtages et tillæg til Kommuneplan 2005, som fastlægger en forlægning af fordelingsgaden Artillerivej, en ny bydelsgade i området og et lokalcenter i området. Endvidere ændres afgrænsningen af byomdannelsesområdet Artillerivej Syd. Og der fastlægges et nyt C1*-område Artillerivej Syd, som omfatter byomdannelses-området og det nuværende O2-område nord for "Nokken". For C1*-området er der fastlagt særlige bestemmelser om det maksimale etageareal (ca. 190.000 m²), bygningshøjder mm. samt om mulighed for mindre opfyldninger og maritime anlæg i den sydligste del af området.

Endelig indskrænkes O1*-området på Amager Fælled med et mindre areal til forlægningen af Artillerivej, og rammerne for placering af husbåde i området justeres.

Lokalplanforslaget fastlægger området til boliger, serviceerhverv og offentlige formål og har en samlet rummelighed på ca. 190.000 m² etageareal. Lokalplanområdet inddeles i et område I, hvor den eksisterende bebyggelse på 22.200 m² fastlægges som bebyggelsesplan, og områderne II, III, IV og V med maksimale etagearealer på henholdsvis 112.500 m², 46.400 m², 5.000 m² og 4.000 m². Område V fastlægges til roklubber mv. samt daginstitutioner, og de øvrige områder til boliger og serviceerhverv.

En større, landskabeligt formet kanal, en byfælled, en centralt placeret plads samt en havnepromenade med træbrygge er strukturerende for områdets indretning og skal sammen med de øvrige byrum skabe grundlag for byliv og fritidsudfoldelse af vidt forskellig art.

Der kan opføres 1.600-1.800 boliger med en nogenlunde ligelig fordeling mellem etagehusboliger og "rækkehuse"/énfamiliehuse. Boliger i etagehusbebyggelse skal have en gennemsnitlig størrelse på mindst 90 m², og øvrige boliger skal være på mindst 100 m². Der skal etableres 23-50.000 m² serviceerhverv primært langs Artillerivej og gaden Islands Brygge, hvor ca. 6.000 m² skal være udadvendte funktioner, heraf 3.000 m² butikker, placeret i stueetager mod de primære pladser samt mod havnepromenaden.

Den overordnede trafikbetjening bestående af Artillerivej, Islands Brygge samt 2 øst-vestgående adgangsveje udgør andre væsentlige strukturerende elementer. Artillerivej forudsættes forlagt mod øst på strækningen mellem Drechselsgade og Lossepladsvej. Vejforlægningen kræver en dispensation fra fredningen af Amager Fælled.

Gennem det interne vejnets opbygning og udformning sikres, at gennemkørende trafik begrænses, og at en del gader bliver anvendelige til leg og ophold. Begrænsning af terrænparkering til maksimalt 15 pct.

af parkeringsdækningen skal yderligere være med til at skabe bilfrie miljøer.

Udformning af bebyggelser som henholdsvis 1-4 etagers fritliggende bygninger, 2-6 etagers sammenhængende bebyggelser, der afgrænser gader, og 25-45 m høje, solitære bygninger på åbne pladser skal danne grundlag for en varieret og kontrastfyldt arkitektur, der vil blive et særkende for kvarteret. Bygningshøjden for de høje, solitære bygninger er begrænset til 45 m bl.a. af hensyn til miljøpåvirkninger fra Man B&W på den anden side af havneløbet.

Det eksisterende roklubområde fastholdes med den nuværende anvendelse som et værdifuldt tilskud til bykvarteret og som et tilbud til københavnernes, suppleret med mulighed for at opføre en daginstitution.

Der er foretaget sædvanlig høring af kommunens forvaltninger, og der er med lokalplanforslaget taget højde for de væsentlige bemærkninger. Bl.a. er kommunens ejendom på hjørnet af Artillerivej og Drechselsgade efter ønske fra Københavns Ejendomme ikke medtaget i lokalplanforslaget. Uddannelses- og Ungdomsforvaltningens bemærkninger om behovet for en ordentlig skolevej for de børn fra området, der eventuelt skal gå i skole i den kommende skole på Tegllholmen, har resulteret i et forslag om opfyldning foran roklubberne for at skabe plads til en del af den grønne cykelrute langs havneløbet uden at indtage areal fra klubberne.

Der er udarbejdet en miljøvurdering på baggrund af høring af de relevante parter. Hovedkonklusionen er, at den kommende byudvikling vil have en positiv miljøeffekt, idet de sidste eksisterende miljøbelastende erhverv forsvinder og hermed også de miljømæssige gener, såsom lugt, støv, støj, tung transport, risiko mm. Dertil kommer, at der må regnes med, at der skal fjernes en ikke ubetydelig del forurenede jord, da der i dag er tale om et område med væsentlig jordforurening. Endvidere vurderes realisering af lokalplanen at have en positiv effekt på ønskerne om at styrke "det grønne" og forbedre udnyttelsen af de rekreative værdier, der er knyttet til beliggenheden ved havnen og Amager Fælled.

Området er ikke stationsnært, idet det ligger mere end 1.000 m fra de nærmeste metrostationer og Dybbølsbro Station. Dette betyder, at den kollektive trafikbetjening ikke er optimal, hvilket kan betyde, at flere vil vælge bilen som alternativ med deraf øget biltrafik.

Dette søges imødegået ved at nedsætte hastigheden fra 50 til 40 km i timen på Artillerivej mellem Lossepladsvej og Njalsgade. Endvidere forventes der indrettet trafikdæmpende foranstaltninger på Artillerivej nord for Axel Heides Gade, så hastigheden her reelt bliver nedsat til 30 km i timen. Endelig forventes Artillerivej lukket nord for Njalsgade i forbindelse med en kommende videreføring af Ørestads Boulevard mod nord til Amager Boulevard. Disse tiltag forventes at begrænse den gennemkørende trafik på Artillerivej, hvor der efter fuld udbygning af lokalplanområdet og Havnestad påregnes at køre omkring 15.000 biler pr. døgn, hvilket skal ses i forhold til de ca. 13.000 biler, der kører der i dag.

Størstedelen af lokalplanområdet er i henhold til Planlovens § 15, stk. 2, nr. 13, fastlagt som byomdannelsesområde i Kommuneplan 2005 med pligt til at oprette en grundejerforening til at forestå etablering, drift og vedligeholdelse af fællesarealer og fællesanlæg i form af den landskabelige kanal inklusive sandstrand, strandpromenade og strandplads, havnepromenaden med træbrygge den centrale plads samt Byfælleden.

Omdannelsen af et gammelt industriområde til et blandet bolig- og erhvervsområde stiller krav om betydelige investeringer. Investeringer i byggemodning, oprensning, lokal infrastruktur, bolværker, kanal og andre fællesanlæg mv. afholdes af investorerne i området.

Ved at bruge de nye planbestemmelser for byomdannelsesområder etableres der en grundejerforening, som skal forestå etablering og drift af fællesanlæg, hvilket er anslået til ca. 1.000 kr./m² eller i omegnen af 200 mio. kr.

Der ikke fastlagt en udbygningstakt i området, men det forventes, at der tidligst kommer indflytning i de første boliger i år 2008, og at færdiggørelsen af de 1.600-1.800 boliger og erhvervsbyggeriet i området herefter vil strække sig over 4 til 8 år.

De kommunale udgifter er relateret til forlægning og istandsættelse af Artillerivej, Ørestads Boulevards forlængelse, sti til og bro over havneløbet ved Tegholmen, samt daginstitutioner og skoleudbygning.

Økonomiforvaltningen har foretaget en foreløbig beregning af de forventede samlede kommunaløkonomiske konsekvenser ved udbygningen af området Islands Brygge Syd / Artillerivej med 1.500 boliger. Beregningen er foretaget med udgangspunkt i de samlede kommunale anlægsudgifter, og beregningerne viser, at der forventes en akkumuleret nettoindtægt fra omkring år 2024, dvs. at de samlede indtægter her vil overstige de samlede anlægsinvesteringer - som dermed vil være tilbagebetalt.

De økonomiske forhold viderebearbejdes frem mod en endelig vedtagelse af lokalplanen for at afklare de kommunaløkonomiske konsekvenser, samt finde endelige forslag til finansiering.

SAGSBESKRIVELSE

Baggrund

Bygge- og Teknikudvalget og Økonomiudvalget drøftede i møderne henholdsvis den 6. april 2005 (BTU 166/2005) og 12. april 2005 (ØU 145/2005) forvaltningernes redegørelse med henblik på udarbejdelse af forslag til lokalplan for "Artillerivej Syd" samt forslag til kommuneplantillæg.

Redegørelsesindstillingen var baseret på et idéforslag til strukturskitse, som flere af de store grundejere i området sammen har fået udarbejdet. Efterfølgende er idéforslaget blevet bearbejdet i et samarbejde mellem grundejere og kommunens planafdelinger til et niveau, hvor det kan danne baggrund for de aktuelle planforslag.

På baggrund af udvalgenes drøftelser udarbejdede forvaltningerne efterfølgende en fælles indstilling om forslag til lokalplan og kommuneplantillæg for området. Sagen blev behandlet på Bygge- og Teknikudvalgets møde den 7. december 2005, hvor udvalget godkendte, at indstillingen blev anbefalet overfor Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationen.

Indstillingen var optaget på Økonomiudvalgets dagsorden for mødet den 13. december 2005, men blev udsat.

I Borgerrepræsentationens møde den 15. december 2005 blev der i forbindelse med behandlingen af Revision af boligplan for Københavns Kommune vedtaget et af Enhedslisten stillet ændringsforslag om, at der over en 5-årig periode bygges 5.000 boliger til en husleje på max. 5.000 kr. pr. måned.

Efterfølgende har der været en dialog mellem investorerne, Økonomiforvaltningen og Teknik- og Miljøforvaltningen. I drøftelserne er der opnået enighed om en forøgelse af antallet af boliger med ca. 150 billige boliger.

Lokalplanen skal udgøre det planmæssige grundlag for, at "Artillerivej Syd" - den sydlige del af Islands Brygge beliggende mellem Drechselsgade og Nokken - kan udbygges til et moderne, integreret byområde med bebyggelse af høj arkitektonisk kvalitet, der med en blanding af lave "rækkehusbebyggelser" og høje solitære bygninger udnytter den optimale beliggenhed i forhold til Havnen og den fredede Amager Fælle, samt med attraktive muligheder for byliv og fritidsaktiviteter i meget forskellige byrum.

Det er kommunens boligpolitiske strategi at skabe levende mangfoldige bykvarterer, hvor forskellige ejerformer og livsformer kan eksistere ved siden af hinanden. Det er derfor et væsentligt bidrag til denne strategi, at der i Artillerivej Syd kan opføres op mod 150 billige boliger. Dels som almene boliger, dels som billige udlejningsboliger i en begrænset periode (10 år), hvorefter de ved fraflytning kan sælges til markedspriser.

Forslag til kommuneplantillæg

Det er en forudsætning for lokalplanens endelige vedtagelse, at der samtidig vedtages et tillæg til Kommuneplan 2005, som fastlægger en forlægning af fordelingsgaden Artillerivej, en ny bydelsgade i området og et lokalcenter i området. Endvidere ændres afgrænsningen af byomdannelsesområdet Artillerivej Syd. Og der fastlægges et nyt C1*-område Artillerivej Syd, som omfatter byomdannelsesområdet og det nuværende O2-område nord for "Nokken". For C1*-området er der fastlagt særlige bestemmelser om det maksimale etageareal (ca. 190.000 m²), bygningshøjder mm samt om mulighed for mindre opfyldninger og maritime anlæg i den sydligste del af området.

Endelig indskrænkes O1*-området på Amager Fælle med et mindre areal til forlægningen af Artillerivej, og rammerne for placering af husbåde i området justeres således, at der kan ligge både vinkelret på kajen.

Lokalplanforslaget

Lokalplanforslaget indgår i det vedlagte *bilag 1*. Bilagets hovedafsnit "Baggrund for lokalplanen og kommuneplantillægget" er en del af det materiale, der trykkes sammen med lokalplanen, når denne bekendtgøres endeligt. Materialet danner samlet grundlag for efterfølgende administration af lokalplanen samt redegør for lokalplanens baggrund og intentioner for den, der senere ønsker at orientere sig herom. Dette er særlig vigtigt i en sag som heromhandlede, hvor realisering må forventes at strække sig over en årrække, og hvor der i modsætning til eksempelvis Havnestad er mange grundejere samtidig med, at der planlægges på tværs af ejendomsgrænser og forudsættes en række markante fællesanlæg. Et andet vigtigt element i realisering af planen er etablering af en grundejerforening, hvorom der er optaget bestemmelser i lokalplanforslaget.

Lokalplanforslaget omfatter den ca. 17,3 ha store del af Islands Brygge, der er beliggende mellem Drechselsgade og Nokken. Områdets centrale placering i bystrukturen samt beliggenheden mellem havneløbet og det fredede Vestamager gør det særdeles attraktivt for omdannelse til nye bymæssige formål, især boliger. Med planforslagene for "Artillerivej Syd" fordobles Islands Brygges havnenære byudviklingsområde, hvoraf den anden halvdel – Havnestad – er næsten færdigudbygget.

Lokalplanforslaget foreskriver, at området udbygges til et moderne og anderledes bykvarter, som med en særlig bybygning, varierede bebyggelser og interessante byrum med mange udfoldelsesmuligheder tilføres en helt særlig karakter og en høj attraktionsværdi. Dette er helt i overensstemmelse med Københavns Kommunes formulerede politik om at udvikle nye byområder til unikke kvarterer med en stærk identitet, nye muligheder for udfoldelse og aktivt liv samt tilgængelighed til havnen. Sammensatte og karakterfulde bebyggelsesformer vil være enestående og understrege områdets centrale placering og beliggenhed mod de store grønne områder og Havnen.

Størstedelen af områdets maksimale bebyggelse på ca. 190.000 m² fastlægges overvejende til boliger. Der kan opføres 1.600-1.800 boliger med en nogenlunde ligelig fordeling mellem etagehusboliger og "rækkehuse"/andre former for enfamiliehuse.. Boliger i etagehusbebyggelse skal have en gennemsnitlig størrelse på mindst 90 m² og øvrige boliger skal have en størrelse på mindst 100 m².

Serviceerhverv skal udgøre 23 – 50.000 m². Serviceerhverv skal placeres langs Artillerivej og gaden Islands Brygge for at sikre en jævn fordeling i området og understøtte et mangfoldigt byliv på de primære pladser og i øvrige byrum.

Krav om i alt ca. 6.000 m² udadvendte funktioner, heraf 3.000 m² butikker, i stueetager mod de primære pladser samt mod havnepromenaden, skal yderligere understøtte intentionen om et bykvarter med liv og oplevelse.

Placeringen ved Havnen og Amager Fælled udnyttes i de overordnede strukturgivende elementer bestående af en større, landskabeligt formet kanal, en byfælled, en centralt placeret plads samt en havnepromenade med tilhørende træbrygge. Udformningen af disse og andre byrum skal understøtte funktionelle, varierede, oplevelsesrige og trygge muligheder for adgang, ophold og rekreation.

Beplantning på gader og pladser skal understøtte et grønt præg og være medvirkende til at skabe et behageligt opholdsklima.

Den overordnede trafikbetjening bestående af Artillerivej, Islands Brygge samt 2 øst-vestgående adgangsveje udgør andre væsentlige strukturerende elementer. Med henblik på at skabe større sammenhæng i området forudsættes Artillerivej forlagt mod øst på strækningen mellem Drechselsgade og Lossepladsvej. Vejforlægningen kræver en dispensation fra fredningen af Amager Fælled.

Gennem det interne vejnets opbygning og udformning sikres, at gennemkørende trafik begrænses, at en del gader bliver anvendelige til leg og ophold, og at der bliver en god sammenhæng med Havnestad og Nokken. Begrænsning af terrænparkering til ca. 15 pct. af parkeringsdækningen skal yderligere være med til at skabe bilfrie miljøer.

Udformning af bebyggelser som henholdsvis 1-4 etagers fritliggende bygninger, 2-6 etagers sammenhængende bebyggelser, der afgrænser gader, og 25-45 m høje, solitære bygninger på åbne pladser skal danne grundlag for en varieret og kontrastfyldt arkitektur, der vil blive et særkende for kvarteret. Bygningshøjden af de solitære bygninger er begrænset til 45 m, bl.a. på grund af emissioner fra skorstenen på Man B&W i prøveanlæg på Teglholmen.

Det eksisterende område med bl.a. roklubber fastholdes til sådanne funktioner som et værdifuldt tilskud til bykvarteret og som et tilbud til københavnere, suppleret med mulighed for at opføre en daginstitution.

Høring

I forbindelse med udarbejdelse af planforslagene har Plan & Arkitektur foretaget høring af samtlige forvaltninger samt Københavns Energi og Københavns Bymuseum.

Familie- og Arbejdsmarkedsforvaltningen anfører, at der i 2008 vil være et udækket behov for institutionspladser i Vestamager Bydel på 200. Forvaltningen ser gerne, at der på del af ejendommen matr. 188 Eksercerpladsen, København – klubområdet – bliver mulighed for at etablere en daginstitution, og at forvaltningens kontaktes, når der opstår konkrete muligheder for indpasning af yderligere institutioner. Endelig anmodes om, at der i lokalplanen medtages sædvanlig bestemmelse, der undtager særboliger for krav om minimumsstørrelse.

Bemærkninger

Ifølge lokalplanforslagets § 4 må der i hele området – inklusive klubområdet - indrettes institutioner. Der peges særligt på muligheden her-

for i klubområdet og i den eksisterende bebyggelse på hjørnet af gaden Islands Brygge og Drechselsgade.

Lokalplanforslaget indeholder sædvanlig bestemmelse om, at boliger for særlige grupper er undtaget fra bestemmelserne om mindste boligstørrelser.

Uddannelses- og Ungdomsforvaltningen anfører, at realisering af de aktuelle boligprognoser for byudviklingsområderne i Sydhavnen og hensigten om, at en del børn fra Artillerivej Syd skal gå i skole i den planlagte nye skole på Tegllholmen, er ensbetydende med, at denne skal være 3-sporet fra start.

Det pointeres, at det er en forudsætning for skolegang på den anden side af havnen, at der etableres en hensigtsmæssigt placeret cykel- og gangbro over havnen ved Tegllholmen, og at der etableres belyste cykel- og stiforløb fra Artillerivej Syd til den pågældende bro.

Desuden anføres, at det i forbindelse med skolen på Islands Brygge må sikres, at Artillerivej kan leve op til kommunens målsætning om sikre skoleveje.

Bemærkninger

Som det fremgår af økonomiafsnittet vil skoleforsyningen til de nye boliger i Artillerivej Syd bliver vurderet nærmere i det fortsatte planarbejde. Skoleforsyningen for Artillerivej Syd vil i dette arbejde blive vurderet i forhold til den samlede fremtidige skolestruktur i hele Sydhavnsområdet (inkl. Islands Brygge), herunder betydningen af de planlagte broforbindelser over havneløbet.

Sundhedsforvaltningen har ikke bemærkninger til planforslagene.

Københavns Ejendomme anfører vedrørende kommunens ejendom matr.nr. 122 Eksercerpladsen, København, som har været overvejet medtaget i lokalplanforslaget, at der ikke er truffet beslutning om at afhænde ejendommen, og at det er uvist, om den skal omdannes til boliger, hvorfor den ikke ønskes medtaget i lokalplanen.

Bemærkninger

Københavns Ejendommens anbefaling er fulgt.

Økonomiforvaltningen 9. kontor stiller bl.a. spørgsmål vedrørende eventuel overtagelsespligt og overvejelserne om at medtage kommunens ejendom matr.nr. 122 Eksercerpladsen, København, da ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 303-1&2 "Islands Brygge Syd."

Bemærkninger

Den i lokalplanforslaget fastlagte bebyggelsesplan, herunder vejstruktur og særlige fællesanlæg, tager ikke hensyn til nuværende ejendomsforhold, og planen vil ikke kunne realiseres i sin helhed uden, at de til enhver tid værende ejere er indforstået hermed. Den muliggør på den

anden side heller ikke, at en ejendom kan udnyttes uafhængigt af den samlede plan.

Det kan derfor ikke afvises, at der er ejere, der vil kunne kræve deres ejendom overtaget, da den isoleret set vil kunne være ubebyggelig, eller at kommunen kan blive nødt til at ekspropriere til vejanlæg mv. Vedrørende kanalen skal anføres, at lokalplanen fastlægger kanalen som et fællesanlæg for bebyggelsen i lokalplanområdet, hvilket bl.a. sikrer adgang for områdets beboere. Fællesanlæggene er byggeretsgivende og medvirker til at opfylde den samlede bebyggelses friarealdækning. På baggrund af den interesse, der er for at opkøbe ejendomme i området, og den værdistigning udnyttelse i henhold til lokalplanen indebærer, vurderes det ikke sandsynligt, at disse vil blive krævet overtaget.

Kultur- og Fritidsforvaltningen konstaterer med tilfredshed, at der i lokalplanforslaget er lagt vægt på tiltag, der understøtter fritidsudførelsen i hverdagen. Med hensyn til den forudsatte promenade forbi klubområdet opfordres til, at dens placering og udformning beslutes i dialog med de berørte klubber.

Bemærkninger

Lokalplanforslaget muliggør opfyldning af et areal foran klubområdet for bl.a. at skabe plads til den pågældende stiforbindelse uden at måtte inddrage det eksisterende klubområde. I øvrigt er der allerede etableret kontakt til klubberne om den fremtidige udnyttelse.

Københavns Bymuseum fremfører synspunkter vedrørende arkæologi og bevaring af eksisterende bygninger, som er behandlet i rapporten om de miljømæssige konsekvenser af lokalplanforslaget, jf. afsnittet herom samt den som bilag 2 vedlagte rapport om de miljømæssige konsekvenser.

Desuden anføres, at historiske spor, såsom bolværk, kajpladser, fortøjningsringe, pullerter, jernbaneskiner og lignende, bør bevares.

Bemærkninger

De historiske spor er meget begrænsede. Bolværket bevares, men de nuværende kajpladser forsvinder, idet der etableres en lav træbrygge i hele bolværkets længde. Der bliver mulighed for anløb af mindre både samt placering af husbåde ved træbryggen. Efter bymuseets ønske er det indføjet i lokalplanen, at jernbaneskiner og fortøjningsringe på promenaden skal bevares.

Københavns Energi bemærker, at lokalplanområdet ikke umiddelbart ligger inden for bygassens forsyningsområde. Hvis området udpeges til miljømæssig "frontlinieindsats"-område kan der måske skabes grundlag for gasforsyning. I lokalplanområdet kan bygges først og fremmest anvendes til madlavningsformål i boliger mv.

Der er ikke fjernvarmeledninger i området, men Københavns Energi vil tilbyde midlertidigt at udlåne varmekilder, indtil fjernvarme lægges ind.

Endelig anføres, at der løber 2 Ø 1400 ledninger gennem området mellem renseanlæg Damhusåen og Kløvermarken, som må respekteres. Ligeledes er der en pumpestation, bygværker, kloakker og bassinledninger i området.

Bemærkninger

Der er ikke i planloven hjemmel til at optage bestemmelser i lokalplanen om tilslutning til bygasnettet. Tilslutning af nybyggeri til Københavns Energis forsyning med bygas må ske på frivilligt grundlag eller som betingelse for kommunal støtte.

Der kan heller ikke optages bestemmelse om frontlinieindsats. Initiativet hertil må tages i Miljøkontrollens regi som en frivillig ordning.

I lokalplanen er henvist til kommunens retningslinier for miljøorienteret byggeri og anlæg.

Der er i planarbejdet taget hensyn til pumpestationen, bygværker, ledninger, kloakker og bassinledninger således, at det ikke er nødvendigt at flytte eller ændre disse funktioner. Lokalplanen vil således respektere de af Københavns Energi anførte forhold.

Miljø- og Forsyningsforvaltningen, Miljøkontrollen, anmoder om, at fremsendte bemærkninger om miljørigtigt byggeri optages i lokalplanredegørelsen.

Det anføres, at der skal placeres en kvartermiljøstation i forbindelse med området, og der peges på ejendommen matr.nr. 110 ibid, - Artillerivej 127, som ejes og anvendes af Rigspolitiet.

Det påpeges, at pladsbehovet for affaldshåndtering kan reduceres betydeligt ved etablering af centralt skraldesug. Ud over dagrenovation skal der etableres opsamlingsmulighed for papir, glas og storskrald.

Miljøkontrollen har desuden bemærkninger vedrørende trafikstøj, gener fra virksomheder, jordforurening, grundvand, kanalen og regnvand, som behandles i rapporten om de miljømæssige konsekvenser af lokalplanforslaget, jf. afsnittet herom samt den som bilag 2 vedlagte rapport om de miljømæssige konsekvenser.

Bemærkninger

De ønskede bemærkninger om miljørigtigt byggeri er indarbejdet i lokalplanredegørelsen. Ejendommen Artillerivej 127 ligger uden for lokalplanområdet.

I lokalplanen er i § 13 "Foranstaltninger mod forureningsgener" optaget bestemmelser, der imødekommer Miljøkontrollens anbefalinger.

Lokalplanen muliggør, at der kan indrettes bl.a. miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med områdets anvendelse til boliger og serviceerhverv.

Miljøvurdering

Lokalplanforslaget med tilhørende kommuneplantillæg er omfattet af Bygge- og Teknikforvaltningens og Økonomiforvaltningens positivliste over indstillinger, hvortil der skal foretages en miljøvurdering. Da planforslagene tillige er af en sådan karakter, at forvaltningen har skønnet, at der skal udarbejdes en miljørapport i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer henvises til denne rapport, der er vedlagt som *bilag 2*. Miljørapportens ikke-tekniske resumé gengives nedenfor:

”Den byudvikling, der skal ske, vil have en positiv miljøeffekt, idet de sidste eksisterende miljøbelastende virksomheder forsvinder og hermed også de mulige miljømæssige gener, der kan være forbundet hermed som lugt, støv, støj, tung transport og risiko mm. Dertil kommer, at der må regnes med, at der skal fjernes en ikke ubetydelig del forurenede jord, hvilket vil være positivt, da der i dag er tale om et område med væsentlig jordforurening.

En gennemførelse af lokalplanen vil endvidere have en positiv effekt på ønskerne om at styrke ”det grønne” og at forbedre udnyttelsen af de rekreative værdier, der er knyttet til beliggenheden ved havnen og Amager Fælled. Dette sker ved at der i området skabes grønne arealer med dertil hørende forbedrede levemuligheder for dyr - især fugle og insekter. Endvidere vil etablering af promenaden langs havnen give øgede og forbedrede muligheder for at færdes langs vandet og at nyde de værdier, som er forbundet hermed. De forbedrede adgangsforhold fra lokalplanområdet til fælleden både syd og øst for området vil skabe en mere naturlig forbindelse mellem byområdet og dette naturområde til glæde for de mennesker, der kommer til at bo og arbejde i lokalplanområdet, samt for de borgere, der ønsker at færdes i området.

Området er ikke stationsnært, idet det ligger mere end 1.000 m fra de nærmeste metrostationer og Dybbølsbro Station. Dette betyder, at den kollektive trafikbetjening ikke er optimal, hvilket kan bevirke, at flere vil vælge bilen som alternativ med deraf øget biltrafik.

Dette søges imødegået ved at nedsætte hastigheden fra 50 til 40 km i timen på Artillerivej mellem lossepladsvej og Axel Heides Gade. Endvidere forventes der indrettet trafikdæmpende foranstaltninger på Artillerivej nord for Axel Heides Gade og hastigheden påregnes her reelt nedsat til 30 km i timen. Endelig forventes Artillerivej lukket nord for Njalsgade i forbindelse med en kommende videreføring af Ørestads Boulevard mod nord til Amager Boulevard. Disse tiltag forventes at begrænse den gennemkørende trafik på Artillerivej, hvor der efter fuld udbygning af lokalplanområdet og Havnestad påregnes at køre omkring 15.000 biler pr. døgn, hvilket skal ses i forhold til de ca. 13.000 biler, der kører der i dag.

Trafikken vil medføre støj i området. Dette forebygges ved at flytte Artillerivej mod øst således, at større områder i lokalplanområdet kommer til at ligge i afstand fra vejen, ved at placere en randbebyggelse langs Artillerivej således, at de følsomme boligområder bliver beskyttet mod støjen og ved eventuelt at etablere en lav støjskærm i

den grønne rabat og anvende støjdæmpende asfalt ved anlæg af Artillerivej.

Endelig skal peges på, at der med etablering af cykel- og gangforbindelser over havnen til Fisketorvet og Dybbølsbro Station, over Amager Fælled til Ørestad Nord og Universitetet Station, langs Artillerivej til Islands Brygge Metrostation og til Langebro skabes et alternativ til biltrafik.”

Byomdannelsesområde og krav om grundejerforening

Størstedelen af lokalplanområdet er i henhold til Planlovens § 15, stk. 2, nr. 13, fastlagt som byomdannelsesområde med pligt til at oprette en grundejerforening til at forestå etablering, drift og vedligeholdelse af fællesarealer og fællesanlæg. Der kan i grundejerforeningsvedtægten optages bestemmelser om, at foreningen kan opkræve de økonomiske midler hos medlemmerne, der er nødvendige for udførelsen af foreningens opgaver, samt til at kræve fornøden sikkerhed herfor.

En række grundejere har udarbejdet et udkast til grundejerforeningsvedtægter og –deklaration, som er vedlagt som *bilag 3*. De to dokumenter vil i givet fald blive justeret i overensstemmelse med den endelige lokalplan, inden deres godkendelse.

Økonomi

Omdannelsen af et gammelt industriområde til et blandet bolig- og erhvervsområde stiller krav om betydelige investeringer. Investeringer i byggemodning, oprensning, lokal infrastruktur, bolværker, kanal og andre fællesanlæg mv. afholdes af investorerne i området.

Ved at bruge bestemmelserne for byomdannelsesområder etableres der en grundejerforening, som skal forestå etablering og drift af fællesanlæg, hvilket er anslået til ca. 1.000 kr./m² eller i omegnen af 200 mio. kr.

Der ikke fastlagt en udbygningstakt i området, men det forventes, at der tidligst kommer indflytning i de første boliger i år 2008, og at færdiggørelsen af de 1.600-1.800 boliger og erhvervsbyggeriet i området herefter vil strække sig over 4 til 8 år.

I lokalplanforslaget er det fastlagt, at der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere inden for lokalplanens område I til IV, som bl.a. skal forestå drift og vedligeholdelse af private fællesveje og fælles ubebyggede arealer i disse områder, jf. vedlagte bilag 3 – Udkast til grundejerforeningsvedtægter og -deklaration for grundejerforeningen Artillerivej Syd.

De økonomiske forhold viderebearbejdes frem mod en endelig vedtagelse af lokalplanen for at afklare de kommunaløkonomiske konsekvenser samt finde endelige forslag til finansiering.

Salg af grunde

I lokalplanområdet er Københavns Kommune ejer af de sydligste dele af gaden Islands Brygge og Artillerivej samt af Lossepladsvej. Der henvises til det som bilag 4 vedlagte fortrolige notat om salg af vejarealer.

Forlægning af Artillerivej

I lokalplanforslaget er fastlagt en forlægning af Artillerivej på strækningen mellem Drechselsgade og Lossepladsvej. Vejforlægningen giver en bedre bystruktur, bedre miljøforhold og en større trafikikkerhed.

Grundejerne i området har givet tilslutning til, at grundejerforeningen Artillerivej Syd stiller det fornødne vejareal til rådighed for forlægningen, herunder udgifter ved eventuel ekspropriation af arealer hertil i det omfang magelæg internt i området ikke er tilstrækkeligt, og herudover bidrager med 10 mio. kr. til anlæg af vejen. Det er forudsat, at Artillerivej efter forlægningen får status som offentlig vej, og at de to store trykledninger i Artillerivejs nuværende tracé tinglyses på deres nuværende placering, da det er muligt at anlægge vejen uden at flytte trykledningerne.

Vej & Park har opgjort anlægsomkostning for vejforlægningen til ca. 36. mio. kr. (ekskl. arealerhvervelse til vejen). Beløbet inkluderer anlæg af vej, cykelsti og fortove, samt støjafskærmning langs Amager Fælled på strækningen fra Drechselsgade til Lossepladsvej. Vejen forventes udstyret med støjdæmpende asfalt. Anlægsomkostningerne foreslås indarbejdet i budget 2008 – 2009. Den forøgede driftsomkostning er vurderet til 120.000 kr. pr. år.

Istandsættelse af Artillerivej og Ørestads Boulevards forlængelse

For at nedbringe den gennemkørende trafik på Artillerivej og sikre bedre skoleveje til Skolen på Islands Brygge er det nødvendigt at istandsætte og trafiksanere denne på strækningen mellem Drechselsgade og Njalsgade, herunder etablere trafikdæmpende foranstaltninger og indføre en hastighedsgrænse på 30 km/timen på strækningen forbi Skolen på Islands Brygge. Herudover vil den planlagte lukning af Artillerivej nord for Njalsgade i forbindelse med en forlængelse af Ørestads Boulevard til Amager Boulevard medvirke til at begrænse den gennemkørende trafik på Artillerivej.

Vej & Park estimerer, at udgifterne til de to vejprojekter vil blive 60-70 mio. kr., og at projekterne er en forudsætning for, at døgntrafikken på Artillerivej kan fastholdes omkring ca. 15.000 køretøjer.

Investeringerne til de to projekter er ikke afsat i kommunens budget, men er opført på Bygge- og Teknikudvalgets senest vedtagne investeringsplan som et ufinansieret ønske.

Da disse vejprojekter er en konsekvens af den samlede byudvikling i området og ikke alene har til formål at forbedre trafikbetjeningen i lokalplanområdet, vil der fremkomme en særskilt indstilling herom.

Daginstitutioner

I økonomiberegningsmodellerne forventes der behov for 2 daginstitutioner inden for lokalplanområdet, og disse vil hver medføre en anlægsudgift på ca. 17-18 mio. kr. Daginstitutionerne vil hver have tre vuggestuegrupper (i alt 36 børn) og to børnehavegrupper (i alt 44 børn). Der er foreløbig ikke afsat anlægsmidler til etablering af de to

institutioner i kommunens budgetter. Det foreslås, at der i budget 2007 indarbejdes midler til anlæg af den første daginstitution i 2008-09. Budget til drift af daginstitutionerne afsættes efter principperne for de efterspørgselsstyrede serviceområder.

Skoler

Uddannelses- og Ungdomsforvaltningen har oplyst, at ikke alle børn fra Artillerivej Syd kan forvente et skoletilbud på Skolen på Islands Brygge. Set i lyset af de ændrede planforhold i hele Sydhavnen, Artillerivej Syd inklusive, vil der i det videre planforløb blive taget stilling til, hvorledes skoleforsyningen til de nye boliger i Artillerivej Syd etableres. En mulighed, der skal undersøges er, om børnene kan gå i den nye skole, som planlægges på Teglholmen via en evt. stibro over havneløbet til Teglholmen.

Et stiforløb fra Artillerivej mod Sjællandsbroen og en bro over havneløbet til Teglholmen indgår i det grønne cykelrutenet i Kommuneplan 2005 og i strukturplanlægning for byomdannelsen i Sydhavnen. Anlægsomkostningerne til stiforløbet på Amager og den nye bro til Teglholmen skønnes overslagsmæssigt at udgøre ca. 60-70 mio. kr. Disse udgifter samt de eventuelt fremrykkede udgifter til en 3-sporet skole på Teglholmen indgår ikke i kommunens nuværende budgetter.

Det foreslås, at der i lighed med de tidligere nævnte vejprojekter udarbejdes en særskilt indstilling om færdiggørelse af byomdannelsen i Sydhavnen med skole, stiforbindelser og kollektiv trafikforsyning i forbindelse med realisering af skolen på Teglholmen.

Samlede kommunaløkonomiske konsekvenser

Økonomiforvaltningen har foretaget en foreløbig beregning af de forventede samlede kommunaløkonomiske konsekvenser ved udbygningen af området Islands Brygge Syd / Artillerivej med 1.500 boliger. Beregningen er foretaget i den boligøkonomiske model, som blev udarbejdet i forbindelse med Byudviklingsstrategien, der er en del af Kommuneplan 2005. Beregningen er foretaget med udgangspunkt i de samlede anlægsudgifter, og beregningerne viser, at der forventes en akkumuleret nettoindtægt fra omkring år 2024, dvs. at de samlede indtægter her vil overstige de samlede anlægsinvesteringer - som dermed vil være tilbagebetalt.

Etablering af op til 150 billige boliger vurderes at ligge indenfor beregningsusikkerheden, hvorfor der ikke foretages yderligere kommunaløkonomiske konsekvensvurderinger. Det er således vurderet, at de samlede økonomiske forudsætninger kan fastholdes.

Teknik- og Miljøudvalget har på udvalgets møde d. 8. marts 2006 tiltrådt et program for trafiksanering af "Artillerivej Nord". Trafiksanereringen indgår som et prioriteret projekt i Vej & Parks investeringsplan for 2006-2011. I investeringsplanen er projektet planlagt udført i 2010. I forbindelse med behandling af investeringsplanen i Bygge- og Teknikudvalget den 12. oktober 2005 (BTU 572/2005) og behandlingen i Teknik- og Miljøudvalget den 8. marts 2006 tilkendegav udval-

get, at man ønsker projektet fremrykket. Bygge- og Teknikudvalget besluttede på sit møde den 7. december 2005 (BTU 679/2005) i forbindelse med behandling af lokalplanen for "Artillerivej Syd", at det er en forudsætning for udvalgets endelige vedtagelse af lokalplanen, at der er fundet finansiering til vejprojekter for den samlede Artillerivej fra Lossepladsvej til Njalsgade og en forlængelse af Ørestads Boulevard fra Njalsgade til Amager Boulevard.

Der er i Vej & Parks investeringsplan foreløbig reserveret 20 mio. kr. På nuværende tidspunkt ser projektet ud til at beløbe sig til i størrelsesordenen 30-40 mio. kr. Den væsentlige prisforskel skyldes, at forvaltningen i forbindelse med forundersøgelser af vejen har kunnet konstatere, at der ikke er en egnet vejkasse at bygge videre på, så vejen må genopbygges fra grunden.

Vejen foreslås overtaget som offentlig vej, og der skal i forbindelse op til vejen. Københavns Kommune er imidlertid langt den største grundejer og har allerede i dag en betydelig del af udgifterne ved renhold og vedligehold. Bidraget fra de øvrige grundejere vil være afstemt ud fra dette og de krav, der kan stilles i henhold til vejloven. Der er således fortsat et behov for yderligere kommunal finansiering af Artillerivej Nord på op til 20 mio. kr.

Ørestads Boulevards forlængelse er stadig ufinansieret. Forlægningen af Ørestads Boulevard er tidligere beregnet til 35 mio. kr.

Der er således fortsat i forbindelse med færdiggørelsen af byudviklingen på Islands Brygge et ufinansieret kommunalt behov til Artillerivej Nord og Ørestad Boulevards forlængelse i størrelsesordenen 45. - 55 mio. kr. Et beløb som ligger uden for Vej & Parks investeringsplan og ramme.

Økonomiforvaltningen vil i samarbejde med de øvrige involverede forvaltninger udarbejde en helhedsanalyse af det samlede behov for offentlige investeringer i området, samt investeringernes planlægning og finansiering.

Forslag til dialogstrategi

På baggrund af den hidtidige praksis i forbindelse med lokalplanlægningen foreslås følgende initiativer til at opnå dialog med borgerne i offentlighedsperioden:

- Etablering af en særlig hjemmeside bestående af en informationsdel og en dialogdel
- Etablering af en plancheudstilling i lokalområdet
- Gennemførelse af et borgermøde i lokalområdet. Borgermødet afholdes som et orienteringsmøde.

BILAG VEDLAGT

1. Forslag til lokalplan "Artillerivej Syd" med hovedafsnittene "Baggrund for lokalplan og kommuneplantillæg", "Lokalplanforslag" "Forslag til tillæg til Kommuneplan 2005" og "Forhold til øvrig planlægning og lovgivning"

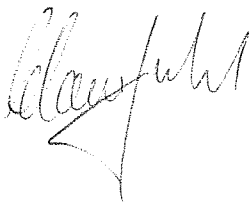
2. Rapport om de miljømæssige konsekvenser af lokalplanforslag "Artillerivej Syd" med tilhørende kommuneplantillæg
3. Udkast til grundejerforeningsvedtægter og -deklaration for grundejerforeningen Artillerivej Syd, dateret 22. november 2005.
4. Fortroligt notat om salg af vejarealer, dateret 29. november 2005
5. Brev af 29. marts 2006 fra overborgmester Ritt Bjerregaard til Teknik- og Miljøudvalget

Side 16 af 16

**BILAG VEDLAGT TIL GENNEMSYN I BORGMESTER
KLAUS BONDAMS FORKONTOR, RÅDHUSET, 1. SAL, VÆR.
36**

- A. Brev af 11. november 2005 fra Familie- og Arbejdsmarkedsforvaltningen
- B. E-mail af 16. november 2005 fra Uddannelses- og Ungdomsforvaltningen
- C. E-mail af 28. november fra Sundheds- og Omsorgsforvaltningen
- D. E-mail af 14. november 2005 fra Københavns Ejendomme
- E. E-mail af 15. november 2005 fra Økonomiforvaltningens 9. kontor
- F. E-mail af 14. november 2005 fra Kultur- og Fritidsforvaltningen
- G. brev af 11. november 2005 fra Københavns Bymuseum
- H. Brev af 10. november 2005 fra Københavns Energi
- I. Brev af 28. november 2005 fra Miljøkontrollen

Claus Juhl



Mette Lis Andersen

