



BILAG 4

Notat om henvendelser modtaget i høringsperioden

Der er modtaget 11 henvendelser, jf. bilag 3.

Derudover er der ved fejl registreret en henvendelse fra en borger to gange på BlivHørt-portal, som vedrører lokalplanforslaget for Posthusgrunden og derfor ikke behandles her (se bilag 3).

Ændringer i lokalplanen

På baggrund af høringen foreslås følgende ændring af lokalplanen:

- Vindanalysen på side 8 i bilag 1 opdateres med de manglende byggerier øst for lokalplanområdet.
- Skyggediagrammerne på sider 10 – 11 i bilag 1 opdateres med de manglende byggerier øst for lokalplanområdet.
- Opdaterede tegninger er at finde på bilag 5.

Formålet med ændringen er at sikre åbenhed omkring vindforhold og skyggevirkningen af det planlagte byggeri på byggeri på modstående side af Amagerfælledvej.

Henvendelser fra myndigheder og andre offentlige instanser

4. Metroselskabet I/S

13. HOFOR

Begge selskaber svarer, at de ingen bemærkninger har til lokalplanforslaget.

5. Bygningsstyrelsen og IT-Universitetet (bilag, tidligere bebyggelsesplan)

Bygningsstyrelsen (BYGST) har afgivet høringssvar i fællesskab med IT-Universitetet (ITU), der lejer bygningen ved Rued Langgaards Vej/Emil Holms Kanal af styrelsen.

1. BYGST/ITU lægger vægt på, at der fortsat kan ske en udvidelse af ITU med de ønskede etagearealer, men så gerne den oprindelige struktur i området bevaret. Ønsket er, at grønningen i den gældende lokalplan, der strækker sig udover BYGST/ITU's matrikel, kan bibeholdes i plangrundlaget og at det foreslåede byggeri reduceres i omfang.
2. Åbningen mod Amagerfælledvej mellem de to byggefelter i den gældende plan ønskes bevaret, så universitetet ikke lukkes inde af det foreslåede boligbyggeri. Der er bekymring for en værdiforringelse af grunden, hvis området bebygges så massivt.

14-08-2017

Sagsnr.
2017-0288109

Dokumentnr.
2017-0288109-6

Sagsbehandler
Jakob Matzen

Center for Byplanlægning

Njalsgade 13, 4. + 5. sal
Postboks 348
2300 København S

Telefon
21 13 9485

E-mail
jakmat@tmf.kk.dk

EAN nummer
5798009809452

<http://www.kk.dk/indhold/bo-lig-byggeri-og-byliv>

3. Alternativt ønsker BYGST/ITU at kunne sikre sig friheden til at gentænke områdets disponering, når en udbygning med etape 2 bliver aktuel.
4. Desuden ønsker Bygningsstyrelsen en forsikring om, at mulige kommende etaper ikke hindres af den reducerede byggeret i delområde IA.

Forvaltningens bemærkninger

1. De forholdsvis små byggefelter til erhverv har vist sig som ikke tidssvarende til erhvervsudvikling, mens behovet for ungdomsboliger i byen fortsat er stort. Derfor anbefales en tæt boligbebyggelse på grunden langs Amagerfælledvej sammen med en fortsat bevaring af de grønne byrum udenfor delområde IK. En boligbebyggelse med større afstand mellem bygningerne vil betyde højere bygninger for at opnå de samme etagearealer.
2. På trods af den fra ca. 55 m til ca. 15 m reducerede åbning mellem bygningerne, vil der fortsat være offentlig passage og kig ind til IT-Universitetet. Derudover skærmer boligbyggeriet de bagvedliggende friarealer for trafikstøj fra Amagerfælledvej. Forvaltningen kan ikke planlægge ud fra en bygherres økonomiske behov, men deler ikke Bygningsstyrelsens bekymring for værditab ved boligbyggeri på nabogrunden.
3. Hvis behovet for en ændret bebyggelsesplan for ITU's etape 2 opstår, vil forvaltningen gå i dialog med BYGST/ITU om mulighederne for en anden disponering af etagearealerne på grunden mellem det nuværende ITU og den planlagte boligbebyggelse og i den proces inddrage Amager Vest Lokaludvalg.
4. I omfordelingen af etagearealer mellem de respektive delområder er det sikret, at BYGST fortsat råder over den af By & Havn købte byggeret i delområder IA og IB. En udnyttelse af denne byggeret vil kræve fastlæggelse af nye byggefelter inden for de to delområder og derfor kræve udarbejdelse af supplerende tillæg.

Andre hørings svar

12. Amager Vest Lokaludvalg – Anne Sofie Sand
(bilag; skitseforslag)

Lokaludvalget fremfører igen synspunkterne fra den interne høring af lokalplanforslaget i november 2016, som er suppleret med et skitseoplæg fra Opland Landskab:

1. Lokaludvalget er utilfreds med ændringen fra serviceerhverv til boligformål og fremfører, at erhvervsbebyggelse ville tilføre mere liv til området.
2. De begrænsede bolignære friarealer opfylder kun et mindstemål af ophold og grønne arealer. Udvalget ønsker en redegørelse for hvor mange gange der i Ørestad Nord er henvist til kvarterets store fælles grønning som del af nye projekters friareal.
3. Lokaludvalget ønsker fortsat et åbent areal mellem bygningerne, der skaber blik ind mod IT-Universitetets bygning. Projekterne frygtes at skabe en lang, livløs facade.
4. Ved at placere to boligprojekter direkte ud mod Amagerfælledvej ændres dennes karakter af grøn indfaldsvej og udvalget ønsker bebyggelsen trukket 11-12 m tilbage. Med henvisning til Oplands skitseforslag ønskes arealet mod vej udformet som grøn kantzone, der kan blive del af et grønt bælte langs hele Amagerfælledvej på strækningen fra Njalsgade inkl. DR's og August Schade kvarterets arealer mod vej. Derudover ønskes arealerne mod vej anlagt som LAR-anlæg.
5. Den planlagte cykelparkering langs Amagerfælledvej og bilparkering i kvarteret er generelt problematisk. Cykelparkering frygtes at komme til at ske på fortovsarealet.
6. Der ønskes fremover arrangeret borgermøder ved projekter i denne størrelsesorden.

Forvaltningens bemærkninger:

1. Ændringen til boligformål opfylder til dels kommunens mål om opførelse af mindst 6.000 nye studieegnedede boliger, og placeringen tæt på uddannelsesinstitutionerne anbefales derfor. Ca. 400 studieegnedede boliger i området forventes desuden at skabe liv i området.
2. Et styrende princip i udviklingen af Ørestad er fælles grønne byrum, herunder den store fælles grønning midt i kvarteret Ørestad Nord, samt de pladser og kanaler, der udgør en andel af friarealerne for områdetsboliger, erhvervsbyggerier og uddannelsesinstitutioner. Derfor henvises der også i dette

- tillæg til fælles friarealer, der i omfang fortsat kan dække en nødvendig andel af friarealsbehovet for de enkelte byggerier.
3. Ved at mindske afstanden mellem byggefeltene fra ca. 55 m til 15 m reduceres trafikstøj på friarealerne mod vest. Den i bredden mindskede afstand mellem bygningerne giver fortsat god adgang til de bagvedliggende friarealer og IT-Universitetets bygninger. Der er med lokalplanforslaget sikret en andel åbne facader og muligheden for etablering af en café eller lignende udadvendt funktion i kollegieboligbyggeriet.
 4. Byggeriet kan ikke trækkes 11-12 m tilbage grundet matriklens begrænsede dybde, hvor placeringen af de påkrævede p-pladser og friarealer i terræn og på dæk vest for bygningerne bliver vanskeligt uden at ændre væsentligt på bygningsdybden eller placere friarealerne hovedsageligt mod vej.
Mod Amagerfælledvej er der i dag et ca. 200 m langt grønt stræk med græs og træer i Lokalplan 139 "Forbrugerstyrelsen". I en kommende byudvikling af dette område med nybyggeri kan planen disponeres, så eksisterende grønne arealer bevares. Mht. nedsivning sker afvanding fra bygninger i Ørestad Nord til kanalen centralt i området.
 5. P-normen i tillæg 6 er for delområde IK fastsat på baggrund af Kommuneplan 2015, dvs. 1 p-plads til biler pr. 300 m² etageareal for ungdoms- og kollegieboliger, 1 p-plads til biler pr. 150 m² etageareal for familieboligerne og 4 cykelparkeringspladser pr. 100 m² etageareal. 620 cykelparkeringspladser indrettes udover på dæk, i skure og i kælder, langs vejene. Der er således med tillæg 6 sikret både en tilstrækkelig dækning af bilparkeringsbehovet udløst af de nye boliger samtidig med, at der er fastlagt cykelparkering langs facaderne mod vej.
 6. Forvaltningen skønner, at lokalplanen har et relativt begrænset omfang, hvor der ikke almindeligvis bliver afholdt et borgermøde. I høringen har det derfor alene været muligt at afgive sine synspunkter skriftligt, hvilket lokaludvalget har gjort i den interne høring og igen i den almindelige høring. Forvaltningen forventer i efteråret 2017 at fremlægge en indstilling til Teknik- og Miljøudvalget om servicemål for lokalplaner, der bl.a. indeholder principper for, hvornår en lokalplanhøring skal suppleres med et borgermøde.

1. Birger Andersen

Indsiger henviser til behovet for institutionspladser i bydelen og foreslår en del af arealet afsat til institutioner og tilhørende udeareal.

Forvaltningens bemærkninger:

Børne- og Ungdomsforvaltningen vurderer sammen med Økonomiforvaltningen løbende behovet for nye skole- og institutionsbyggerier i Ørestad. Der er ikke i denne lokalplanproces meldt behov for at forhandle om opførelse af institutioner med bygherre fra Børne- og Ungdomsforvaltningen.

2. Rosa Mygind

3. Natalia Cherevichenko

Begge indsigere beskriver kvarteret som havende massive parkeringsproblemer og mangel på private parkeringspladser og ønsker bedre parkeringsmuligheder medtaget i planlægningen.

Forvaltningens bemærkninger:

Som nævnt foroven følger lokalplanforslaget mht. delområde IK til de nye boliger kommuneplanens p-normer. Der ses ikke derudover behov for at justere på p-normen i resten af området, som i givet fald kun ville gælde for kommende nybyggeri i området.

8. Joseph Alberti (bilag; Fakta om 3Bs byggeri på Sundholmsvej og Almene boliger på vej i København)

Indsiger henviser til at vind- og skyggediagrammer mangler opførte byggerier på modsatte side af Amagerfælledvej. Derudover beklager indsiger den reducerede grønning og henviser til den allerede høje andel af alment boligbyggeri i området.

Forvaltningens bemærkninger:

Det er rigtigt, at de af rådgiver tidligere i lokalplanprocessen leverede skyggediagrammer ikke er blevet opdateret med de seneste byggerier. Skyggediagrammerne viser ved sammenligning med kortportal ingen kraftig skyggevirkning på de nævnte, i diagrammet manglende, byggerier.

Diagrammerne foreslås opdateret forud for bekendtgørelse af planen (se bilag 5).

Behovet for at bygge ungdoms- og kollegieboliger i byen har ført til anbefalingen om at bygge tættere og derved reducere det grønne areal mod Amagerfælledvej. Der kan dog fortsat etableres grønne arealer vest for delområde IK.

Lokalplanområdet hører til Amager Fælled skoledistrikt, hvor den almene boligandel udgør 23%, der ligger inden for Kommuneplanens retningslinjer for fordeling af almene boliger i kommunen efter en konkret vurdering. I dette tilfælde har developeren formidlet grunden til et alment boligselskab i tiden før kommunen via planlovsændringen kunne stille krav om en andel almene boliger i sine lokalplaner.

9. Rasmus Christensen

11. Victor Grønne

Begge indsigere nævner behovet for flere butikker, samt caféer i lokalplanområdet.

Derudover påpeger Victor Grønne, at der er ulovligt parkerede biler i området.

Umiddelbart nævner indsiger det som positivt, at der bygges flere ungdomsboliger, men påpeger også eksisterende og kommende projekter for ungdomsboligbyggeri. På linje med indsiger nr. 8 nævnes behovet for diversiteten i boligudbuddet, mens det anses for positivt med ungdoms- og kollegieboliger og samtidig peges på, at der allerede ligger ca. 1.000 studieegnede boliger i området. Derudover håber indsiger at byggeriet ikke indskrænker ITU's mulighed for udvidelse.

Forvaltningens bemærkninger:

1. Lokalplanforslaget muliggør som nævnt en café, restaurant eller lignende udadvendt funktion i kollegieboligernes stueetage. Mht. er der som nævnt ikke ændret i p-normen for lokalplanområdet udover delområde IK, der følger de gældende p-normer for ungdomsboligbyggeri og familieboliger fra Kommuneplan 2015. I omfordelingen af etagearealer mellem de respektive delområder er det sikret, at ITU fortsat kan udvides. Vedrørende andelen af almene boliger henvises til bemærkningerne til henvendelse nr. 8 herom. Det fortsatte behov for studieegnede boliger tæt på uddannelsesinstitutionerne udover de ca. 1.380, der ligger i området i forvejen (hhv. Grønjordskollegiet, Tietgenkollegiet og Bikubenskollegiet) gør placeringen af i alt ca. 425 flere private kollegieboliger og almene ungdomsboliger hensigtsmæssig.

10. Ole Rasmussen

Indsiger foreslår grunden udnyttet til et nyt skolebyggeri.

Forvaltningens bemærkninger:

Børne- og Ungdomsforvaltningen vurderer sammen med Økonomiforvaltningen løbende behovet for nye skole- og institutionsbyggerier i Ørestad. Aktuelt bliver Islands Brygge Skole udbygget og en ny skole på Artillerivej er på vej.