



Bilag 3

Dato: 18-10-2012

Udsnit af hvidbog med Skanskas høringssvar, pkt. 58, ved Borgerrepræsentationens vedtagelse af 15. 12. 2011 af Kommuneplan 2011

Sagsnr.
2012-153143

Dokumentnr.
2012-616320

Sagsbehandler
Morten Wigh Felsen,
CBD, og Tue Rex, CBU

58. Skanska:

Forslag til projekt ved Øresundsvej 141-143 m.fl.

Forslag til projekt ved Øresundsvej 141-143 m.fl. Resume Indsiger har fremsendt forslag til et projekt med tilhørende volumenstudier for et ca. 4 ha stort område umiddelbart nord for Øresund Station. Området vil sammen med de omkringliggende byudviklingsområder på Krimsvvej og Strandlodsvej skabe grundlag for en samlet planlægning og færdiggørelse af denne del af Nordøstamager. Udviklingen understøtter kommunens mål om bl.a. fortætning, differentieret boligudbud og udnyttelse af serviceudbud. Indsiger forslår:

1. **Overdækning:** At der skabes mulighed for overdækning af 250 m metrograv fra tunnelåbning til Øresundsvej, samt at overdækningen kan indgå som friareal. Indsiger argumenterer med, at overdækning vil fjerne barrierer og skabe bedre sammenhæng i området, samt mindske støjgener fra metroen.
2. **Detailhandel:** At der skabes mulighed 3.000 m² detailhandel i 1-2 etager i forbindelse med det planlagte parkeringshus på Øresundsvej. Det er i overensstemmelse med den eksisterende lokalplans tanke om at placere institutioner og butikker langs Øresundsvej for at skabe byliv. Desuden skabes der samspil mellem butikkerne og deres adgangs- og parkeringsmuligheder.
3. **Rammeændring:** At bebyggelsesprocenten for rammeområderne (B og C) ændres til 150, mens parkeringsnormen fastholdes på 1 plads pr. 100 m². Desuden ønskes der mulighed for punktvis bebyggelse på op til 50 meter. Rammeændringerne vil svare til bestræbelserne om fortætning i de omkringliggende områder, hvor der også bygges i højden. Indsiger er indstillet på en videre bearbejdning af projektet, fx gennem arkitektkonkurrence, med henblik på at få udarbejdet en lokalplan for området.

Bemærkninger

1. Københavns Kommune er positivt indstillet over for at overdække banegraven. Det er imidlertid en forudsætning, at der indgås en aftale med Metroselskabet, der ejer arealet. Det anbefales, at Skanska retter henvendelse til Metroselskabet.
2. En aktiv facade med bl.a. butikker i det planlagte parkeringshus på Øresundsvej vil styrke bymiljøet i området. Det foreslås, at ændre afgrænsningen af det eksisterende bydelscenter Øresunds Station således, at ejendommene matr. nr. 3772 og 35 b Sundbyøster omfattes. Der vurderes ikke at være grundlag for at udlægge yderligere arealer til butiksformål. Derfor fastholdes det maksimale butiksareal i

Center for Bydesign

Njalsgade 13, 5, 5013
Postboks 447
2300 København S

Telefon
3366 1331

E-mail
morfel@tmf.kk.dk

morfel@tmf.kk.dk

bydelscenteret (5.000 m²). I lokalplan 425 Krimsvej er der disponeret 2.500 m² butiksareal. Der vil således kunne etableres op til 2.500 m² butiksareal nord for Øresundsvej. Bestemmelserne om maksimale butiksstørrelser i bydelscenteret fastholdes.

3. En ændring af kommuneplanens rammebestemmelser vil forudsætte, at grundlaget for ændringerne er bedre belyst. Københavns Kommune ser i den forbindelse positivt på forslaget om at belyse områdets udvikling i fx en arkitektkonkurrence. I Forslag til kommuneplan 2011 ligger området i 'tætbyen', hvor parkeringsnormen er fastlagt til i størrelsesorden og højst 1 plads pr. 200 m² for områder til boliger og serviceerhverv (C) og mellem 1 plads pr. 100 m² og 1 plads pr. 200 m² for boligområder (B). Parkeringskravet vil blive nærmere fastsat i forbindelse med den konkrete planlægning for området.

Konklusion Det foreslås, at afgrænsningen af det eksisterende Bydelscenter Øresund Station ændres, således at ejendommene matr. nr. 3772 og 35 b Sundbyøster omfattes. Et areal langs Krimsvej udgår af bydelscenteret, idet der i Lokalplan 425 ikke er givet mulighed for butikker i denne del af området. Bestemmelserne om bydelscenterets maksimale butiksareal og maksimale butiksstørrelser fastholdes.