

Endelig vedtagelse – lokalplantillæggsforslag nr. 5 til Lokalplan 301 med tillæg 1-4 ”Radiorækkerne”

Notat om høringsproces og modtagne henvendelser

Høringsproces

Offentliggørelse af forslag i perioden 20. december 2011 til 21. februar 2012

Der er udsendt 550 pjecer, 50 omslag og 220 forslag til ejere, brugere, interessegrupper, foreninger m.fl. Forslaget blev annonceret den 20. december 2011 i Amagerbladet. I offentlighedsperioden har der på Center for Bydesigns hjemmeside været mulighed for at søge oplysninger om planforslaget, bidrage med debatindlæg og fremsende bemærkninger til planforslaget som e-mail. Der er indsendt 13 indlæg til debatsiden ”Bliv hørt”, og 18 af indsigelserne er modtaget som e-mail via hjemmesiden.

I offentlighedsperioden er der modtaget i alt 20 henvendelser, heraf 3 fra offentlige myndigheder - Københavns Energi, Metroselskabet og Amager Vest Lokaludvalg. En liste over samtlige henvendelser er vedlagt som *bilag 3* til indstillingen.

Modtagne henvendelser

1. Henvendelser fra offentlige myndigheder

Amager Vest Lokaludvalg er tilfredse med, at udvalget på et tidligt tidspunkt er inddraget i processen. Ligeledes bemærker lokaludvalget, at der er en generel positiv stemning for projektet. Udvalget kommenterer endvidere flere af nedenstående problematikker, bl.a. parkering, trafik, de eksisterende træer og bebyggelsesplanen, jf. nærmere ndf. i afsnit. 2.

Lokaludvalget er fremkommet med en række generelle bemærkninger vedrørende idrætsfaciliteter i Ørestad, idet fjernelsen af muligheden for idrætsfaciliteter på den aktuelle grund, anses at have betydning for hele Ørestad Nord. Amager Vest Lokaludvalg opfordrer således Københavns Kommune til at finde en genplacering for de idrætsfaciliteter, der heller ikke denne gang fandt sin plads i Ørestad.

Lokaludvalget oplyser, at nærtliggende idrætsfaciliteter er efterspurgt af mange beboere i Ørestad og fra Urbanplanen og Hørgården. Udvalget mener, at Rigsarkivgrunden er den mest oplagte placering af idrætsfaciliteter. Grunden ved DR Byen har ligget øde hen i knap 20 år, og nu er det efter udvalgets opfattelse på tide der sker noget.

Lokaludvalget henviser til, at Rigsarkivgrunden i dag er et unyttigt område i bydelen, men har stort potentiale til at blive katalysator for både bydelen og de kvarterer, der omkranser grunden. Grunden ligger centralt placeret i Amager Vest og er nem tilgængelig via metro og anden offentlig transport. Desuden er grunden omkranset af mange boligkvarterer, heraf to udsatte byområder, der giver halten en mangfoldig lokal brugerskare, med daglig tilknytning.

I bydelsplanen for Amager Vest 2010 foreslår lokaludvalget at placere attraktive grønne aktiviteter i periferien af fælleden. Lokaludvalget mener i forlængelse af dette, at idrætsfaciliteterne bør være en del af en kæde af attraktioner, der udfolder sig på et grønt stiforløb/bevægelsesstrøg for fodgængere og cyklister og som bl.a. forbinder Urbanplanen og Amager Fælled. Dette vil bringe fælleden ud til

bydelen, invitere til brugen af de herlighedsværdier, Amager Fælled byder på, og bidrage til et godt hverdagsliv. I Kommuneplan 2011 står der i afsnittet Et godt sted at bo; ”Boligerne skal have attraktive udearealer; der inviterer til aktivt brug i fritiden. Boligudbuddet til byens udsatte og borgere med særlige behov skal være tilstrækkelige og tidssvarende, og de særligt udsatte områder skal hænge bedre sammen med resten af byen”. Det er gode intentioner, der ligger i tråd med ideen om idrætsfaciliteter på Rigsarkivgrunden, som vil opfordre til både selvorganiseret og organiseret idræts- og kulturliv.

Lokaludvalget bemærker, at flere idrætsfaciliteter i kvarteret på og omkring Rigsarkivgrunden gennem en årrække er forsvundet; boldbanerne for Sundby Boldklub, boldbaner ved Grønjordsskollegiet samt planerne for en idrætshal ved Idrætsgrunden gik i vasken. Ved at genetablere idrætsfaciliteter på en del af Rigsarkivgrunden vil man imødekomme et stort behov og længeventet ønske for boldbaner nært tilknyttet Urbanplanen og Hørgården. Især de unge i Urbanplanen og Hørgården mangler faciliteter, der inviterer til uformel idræt og anden aktiv bevægelse.

Forvaltningen bemærker, at udvalgets generelle bemærkninger tages til efterretning. Forvaltningen henviser til bemærkningerne om de konkrete emner ndf. under afsnit 2.

Københavns Energi oplyser, at det trestrengede afløbssystem i Ørestad er baseret på, at tagvand urensset ledes til kanalerne, og derfor tillades der ikke grønne tage i Ørestad. Hvis tagvand fra grønne tage skal udledes til kanalerne i Ørestad, skal det ske efter tilladelse fra Center for Park og Natur. Derudover mener de at bemærkningerne i lokalplanen vedr. LAR er overflødige, idet den jo netop kobles på det trestrengede afløbssystem i Ørestad.

Forvaltningen bemærker, at kravet om begrønning at tage i det konkrete byggeri findes velbegrundet på grund af bebyggelsens lave højde og derfor fastholdes.

Metroselskabet bemærker, at ejendommen er belagt med en servitut, der fastlægger afstande til spormidte, hvor der ikke må bygges. Derudover bemærkes det, at der er bestemmelser for opstilling af genstande, legeredskaber eller lignende tæt på indfatningsvæg eller hegn. Endelig bemærkes, at der langs parkeringspladsen skal opsættes autoværn langs Metros anlæg, således at påkørsel undgås. Der medsendes deklARATION nr. 1, vedrørende sikring af Metro langs Islands Brygge.

Forvaltningen bemærker, at bebyggelsen er placeret udenfor de fastlagte afstandslinjer, og at forvaltningen har noteret sig de øvrige bemærkninger.

2. Andre henvendelser

Indsigelserne er opdelt i følgende emner:

- A. Lokalplantekst**
- B. Anvendelse, ændring til boliger**
- C. Vejforhold og parkering**
- D. Bebyggelsen**
- E. Ubebyggede arealer**
- F. Øvrige**

Ad A. Lokalplanens tekst

Tetris, som er projektudvikler af Radiorækkerne, har følgende kommentarer til tillægget:

”I teksten til § 6 Bebyggelsens ydre fremtræden, stk. 2 pkt. j), lyder en del af teksten:

”Vinduesrammer og yderdøre skal være i mørk træsort. Udvalgte facadepartier skal begrønnes. Permanente gavle skal behandles som facader og skal forsynes med vinduer i alle etager og evt. franske altaner, medmindre risiko for brandsmitte er til hinder herfor.”

Tetris har 3 forslag til ændringer:

Vinduesrammer og karme til yderdøre skal være i mørk træsort. Udvalgte facadepartier skal begrønnes. Permanente gavle skal behandles som facader og skal forsynes med vinduer og evt. franske altaner, medmindre risiko for brandsmitte, arkitektoniske og indretningsmæssige hensyn er til hinder herfor.

Ændringerne begrundes således:

Yderdøre er enten terrassedøre med glas, malede dørplader eller glas i ét eller to felter ved hovedindgang. Vi finder ikke, at dørplader i mørk træsort passer til den generelt lyse og nordiske arkitektur der er lagt op til.

Det fremgår af § 11, at der etableres arealer med træer, ligesom haverne hegnes med levende hegn. Vi finder, at der med disse tiltag, er sikret gode og grønne omgivelser til bebyggelsen. Endelig vil begrønning af enkelte facader udgøre et driftsmæssigt problem, da alle facader i bebyggelsen er en del af de enkelte beboeres ejendom, ligesom begrønning kan medføre uhensigtsmæssig opfugtning af bygningsdele.

Afhængig af det enkelte gavlhus' placering, arkitektur og rumindretning, er det ikke i alle tilfælde hensigtsmæssigt at have vindue i gavlen i alle 3 etager. Vi kan oplyse, at vi pt. regner med, at der altid er minimum 2 vinduer i hver gavl.”

Forvaltningen bemærker, at der er tale om justeringer, som ikke vil ændre det arkitektoniske udtryk, men at gavle som udgangspunkt skal behandles som facader. Det foreslås, at ændringerne delvist tages til følge og forslaget § 6, stk. 2, punkt j, 3. – 5. pkt., ændres jf. ndf:

”Vinduesrammer og yderdøre skal være i mørk træsort. Udvalgte facadepartier skal begrønnes. Permanente gavle skal behandles som facader og skal forsynes med vinduer i alle etager og eventuelt franske altaner, medmindre risiko for brandsmitte er til hinder herfor.”

Ad B. Anvendelse, ændring til boliger

En del af *indsigelse* drejer sig om ændringen fra idrætscenter til beboelse. Enkelte har købt lejligheder i Boligslangen under forudsætning af, at der på sigt kom et idrætscenter. Andre – herunder bl.a. Friluftsrådet København – mener, at behovet for et idrætscenter er større end behovet for boliger. Set i relation til de store boligbebyggelser både i Ørestad Nord og øst og vest for Ørestad, er der mangel på idrætsfaciliteter. Idrætshallen ved Island Brygge Skole er ikke tilstrækkelig til at dække behovet. Der er allerede i dag et meget stort pres på de eksisterende københavnske idræts- og sportsfaciliteter. En enkelt indsigelse henviser til udtalelse fra Kultur- og Fritidsforvaltningen, som har anbefalet, at arealet fastholdes til idrætsformål. Han mener som alternativ, at hvis der ikke kan bygges et idrætscenter, kan grunden enten midlertidigt eller permanent anvendes til boldbaner. Flere indsigere bemærker, at rækkehusbebyggelsen mere virker som ren spekulation for at tjene penge.

Forvaltningen bemærker, at den oprindelige lokalplan muliggjorde et idrætscenter, som hverken Københavns Kommune eller andre investorer har ønsket at opføre. Der har været skitseret på flere forslag – rene idrætsprojekter og blandede projekter med erhverv og boliger – men ingen af disse har været mulige at opføre. Grunden har ligget ubebygget hen i flere år, og på den baggrund finder forvaltningen det hensigtsmæssigt, at der i stedet opføres boliger for at imødekomme det stigende behov herfor.

Ad C. Vejforhold og parkering

Lokaludvalget mener at den nuværende løsning med få og private p-pladser er uholdbar, og derfor må man enten ændre politik i forhold til parkering eller genindføre ambitionen om fælles parkering for at sikre maksimal udnyttelse af arealerne. Derudover håber det, at p-pladser for el-biler tænkes ind i projektet.

I *indsigelse*ne bemærkes, at der kommer flere nye beboere i området hvilket vil betyde et stigende problem med parkering. Det bemærkes også, at der kun vil blive stillet krav om at der etableres 50 parkeringspladser i forbindelse med Radiorækkerne.

Man ønsker gennem lokalplanen at regulering af parkeringen i området ses som en helhed, så det bliver muligt at dobbeltudnytte de parkeringspladser der findes. Således at beboerne kan få mulighed for at parkere på KUA's parkeringspladser. Der opfordres til, at der indrettes et par af betalingspladser på Tom Kristensens Vej, for at etablere pladser til gæster. Der udtrykkes bekymring for at den planlagte bebyggelse på Tom Kristensens Vej vil give anledning til parkeringsproblemer og øget trafik. Derudover forudsættes det, at der etableres en form for vejspærring på Universitetshavens brandvej, således, at der ikke kan køres mellem den nye vej til p-pladsen og Tom Kristensens Vej. Der forventes etableret cykelsti i begge sider på Tom Kristensens Vej og vejbump for at sænke hastigheden, idet der med den nye bebyggelse vil blive megen trafik på tværs af vejen.

Forvaltningen bemærker, at kravene til parkering er reguleret i den overordnede planlægning af Ørestad som siger at der skal etableres én parkeringsplads pr 200m². Det er de enkelte bebyggelser der skal etablere parkeringspladserne hvilket også vil ske i forbindelse med Radiorækkerne. Kommunen har ikke mulighed for at bestemme hvem der må parkere og hvornår de parkerer. Det vil være ejerne der afgør dette. Det er dog forvaltningens vurdering at et samarbejde mellem p-ejerne vil kunne afhjælpe nogle af de problemer der opleves i forhold til at finde en parkeringsplads. Tom Kristensens Vej er ikke planlagt til at rumme parkering. Parkeringen skal foregå på de p-pladser der er etableret i området. P-pladserne kan anvendes af alle og der er op til ejerne at regulere adgangen til disse. Trafikbetjeningen af Radiorækkerne er planlagt således at adgangen til området i bil skal ske fra nord langs Universitetet og skulle derfor ikke betyde en større stigning i trafikken på Tom Kristensens Vej. Tom Kristensens Vej er privat fællesvej, og såfremt ejerne af vejen ønsker, at der skal etableres bump, afholdes udgifterne af ejer. Det kræver godkendelse af Københavns Kommune og Politiet. Ligeledes er det med opsætning af forhindringer på brandvejen, men her kræver det Brandvæsenets godkendelse.

Ad D. Bebyggelsen

Lokaludvalget oplever positive reaktioner på den fremlagte bebyggelsesplan. Den nye boform skaber god dynamik og variation til de øvrige store bygningskroppe i Ørestad Nord. Udvalget bifalder de "knækkede" stræder, der giver varierede rumlige oplevelser og praktisk gør det svært at køre hurtigt på knallert.

I *indsigelse*erne påpeges bl.a., at stræder, stier og pladser har potentiale til at skabe et attraktivt og intimt nærmiljø for de nye beboere. De 3 meter brede stier vil blive hyggelige og trygge legeområder for de mindste børn i kvarteret. Flere *indsigere* er dog bange for at byggeriet er for tæt med for lidt friareal til børnene. En enkelt undrer sig over, at afstandskravet på 0,8 x afstanden til anden bebyggelse i den gældende lokalplan, er blevet lempet. Der efterlyses tillige alternative bebyggelsesforslag, der viser at der er taget videst mulig hensyn til det eksisterende byggeri og udsigtsforhold, især for beboerne på 1. og 2. etage.

Forvaltningen bemærker, at bebyggelsesplanen lægger op til en klassisk fortolkning af 'Townhouses', der er kendt fra bl.a. Kartoffelrækkerne. Rækkehuse i tre etager er et alternativ til de omkringliggende bebyggelser, og bebyggelsesplanen er udført i et samspil mellem stibredder, bygningernes indbyrdes afstande, skygger, stiforbindelser samt ønsket om tæthed og intimitet. Højden på bebyggelsen tager med sine 3 etager hensyn til Boligslangen, idet den tilladelige højde på idrætscentret var 7 m. højere. Grønne tage i Ørestad forekommer normalt ikke, af hensyn til det specielle afvandingssystem, men rækkehusbebyggelsen bliver, på grund af sin lave højde, begrønnet som en enkeltstående undtagelse. Afstanden til Boligslangen mod nord overholder Bygningsreglementets krav.

Ad E. Ubebyggede arealer

Flere *indsigere* mener, at der bliver for lidt friareal med den tætte bebyggelse. De mener ikke, at de viste pladser er store nok til de mange beboere, der kommer i bebyggelsen, hvorfor Universitetshaven tilhørende Boligslangen, vil blive brugt som alternativt friareal. På den baggrund mener man at bebyggelsen bør være pligtigt medlem af Universitetshavens Gårdlaug.

Forvaltningen bemærker, at Radiorækkerne opfylder kravet til friareal på egen grund. Hoveddelen af friarealet er private for- og baghaver, hvorfor fællesarealerne er mindre. Beboerne i Radiorækkerne vil højst sandsynlig benytte Universitetshaven friarealer som lege- og opholdsareal, men samtidig regner man med, at det også vil være modsatrettet, idet stierne i Radiorækkerne vil blive en attraktiv legeplads. Efter det oplyste har Radiorækkerne taget kontakt til grundejerforeningen for at blive medlem og dermed deltage i betalingen af vedligeholdelsen af Universitetshavens friarealer.

Ad F. Øvrige

Affaldshåndtering

Lokaludvalget påpeger, at praktiske forhold såsom håndtering af husholdnings- og haveaffald og storskrald, bør indgå i planerne fra begyndelsen, så de ikke bliver tilføjelse i sidste øjeblik, der skæmmer bebyggelsen.

Forvaltningen bemærker, at bebyggelsen bliver forsynet med skraldesug placeret vest for bebyggelsen sammen med håndtering af husholdnings- og haveaffald og storskrald. Endelig placering vil blive fastlagt samtidig med udformningen af parkeringspladsen.

Eksisterende træer.

Enkelte *indsigere* ønsker de eksisterende træer bevaret, og bebyggelsesplanen tilrettet således at de kan bevares. Det er det eneste sted i nærmiljøet hvor der er fuldvoksne træer, og det er mere bæredygtigt og kosteffektivt at bevare de træer der er i stedet for at fælde den og plante nye.

Lokaludvalget håber, at man vil tilgodese Ørestad med nye træer.

Forvaltningen bemærker, at de eksisterende træer ikke vurderes at være bevaringsværdige, idet levetiden er begrænset. Lokalplantillægget fastlægger plantning af flere store træer og træer på stier og fællespladser.

Skygger

En enkelt *indsiger* efterlyser materiale der viser, hvorledes skyggevirkningerne er på facaden på Boligslangen. Endvidere mener indsigeren, at de udarbejdede skyggediagrammer er helt misvisende for Boligslangen med de sydvendte facader til lejlighederne.

Forvaltningen bemærker, at forvaltningen ikke har fundet det nødvendigt at udarbejde illustrationer af skyggevirkningerne på Boligslangens facade, idet skyggerne fra Radiorækkerne vil være mindre end halvt så lange og dermed skygge væsentlig mindre på facaden end det planlagte idrætscenter. Med hensyn til de udarbejdede skyggediagrammer anser forvaltningen dem for retvisende.

Udformning af tekst, tegninger og illustrationer i forslaget

En enkelt *indsiger* spørger, hvorfor det ikke i forslaget er vist og illustreret, hvad der er tiltænkt med den gældende lokalplan over for hvad tillægget giver mulighed for.

Forvaltningen bemærker, at den gældende lokalplan muliggør en 16 m. høj bygning, der kan placeres helt eller delvis på arealet udlagt til idrætsformål. I lokalplanen er bygningen vist på side 42 som et sort felt. De fleste forslag, der har været skitseret, udfylder hele volumenet. Det planlagte projekt er vist på forsiden af lokalplanforslaget. Forvaltningen har ikke anset det relevant at udarbejde en illustration indeholdende en direkte visuel sammenligning som anført.

En enkelt *indsiger* mener, at forslagets nye tegninger ikke er præcise nok og teksten ikke forklarende nok. Der efterlyses mål på de forskellige tegninger med bl.a. afgrænsning af det nye delområde, specielt i forhold til Boligslangen. Der efterlyses ligeledes snit med højder i forhold til Boligslangen.

Forvaltningen bemærker, at lokalplantillæggets tegninger er tilrettede tegninger fra den eksisterende lokalplan. Tegningerne er oversigts- og illustrationstegninger, der viser områdeinddeling og bebyggelsesstrukturer. De er ikke direkte målsatte, men alle tegningerne er vist i et bestemt målestoksforhold, som er angivet både ved målepind og målestoksforhold på tegningerne. Tegning nr. 1 viser afgrænsningen af området mod Boligslangen, Metro og kanalen samt midten af Tom Kristensens Vej, som er lig med matrikelgrænsen. Bebyggelsen kan opføres inden for dette område, med de retningslinier byggeloven tillader. Med hensyn til snit i bebyggelsen, er bebyggelsens højde i forhold til Boligslangen vist på tegning 27.526a. Forvaltningen finder ikke, at der er behov for yderligere tegninger eller tekst.

Miljøvurdering

En enkelt *indsiger* mener, at det er en fejlvurdering fra kommunens side, at der ikke miljøvurderes, idet indsigeren mener, at boligbyggeriet vil få væsentlig indflydelse på de omkringliggende områder og bebyggelser.

Forvaltningen bemærker, at afgørelsen om miljøvurdering fastholdes. Forvaltningen vurderer fortsat, at ikke er nødvendigt at udarbejde en miljøvurdering, idet trafikmængden til det i den gældende

lokalplan muliggjorte idrætscenter er væsentlig større end til en bebyggelse af Radiorækkernes størrelse. Ved opførelse af Radiorækkerne i stedet for et idrætscenter vil trafikmængden således blive væsentlig reduceret, idet biltrafik til og fra Radiorækkerne primært vil foregå i morgen- og eftermiddagstimerne og i mindre omfang i weekenderne, hvorimod et idrætscenter ville blive brugt over det meste af dagen og særligt i aftentimerne og i weekenden.

Større boliger

En enkelt indsigelse efterlyser større boliger, 4-5 værelser, 140-150 m², idet de mener at antallet af boliger bør genovervejes for at tilbyde bedre muligheder for den større børnefamilie.

Forvaltningen bemærker, at boliger ifølge lokalplanen skal have et bruttoetageareal på mindst 95 m², og ingen boliger må være mindre end 75 m². Det er herefter op til bygherren at bestemme størrelsen på boligerne ud fra dennes vurdering med hensyn til muligheder for udlejning eller salg.

Fælleshus

Enkelte *indsigere og lokaludvalget* efterspørger et fælleshus i Ørestad Nord og mener, at det vil være en gevinst for projektet, hvis det kan blive opført som en del af radiorækkerne.

Forvaltningen bemærker, at der ikke i de øvrige bebyggelser i Ørestad Nord er stillet krav om opførelse af fælleshuse, og at forvaltningen ikke har fundet grundlag for at stille krav herom i relation til Radiorækkerne.

Ændringer i lokalplanteksten

Forvaltningen foreslår på grundlag af de indkomne indsigelser følgende ændringer i lokalplantilægget.

§ 6, stk. 2, punkt j, 3. – 5. pkt., ændres fra:

”Vinduesrammer og yderdøre skal være i mørk træsort. Udvalgte facadepartier skal begrønnes. Permanente gavle skal behandles som facader og skal forsynes med vinduer i alle etager og eventuelt franske altaner, medmindre risiko for brandsmitte er til hinder herfor.”

til:

”Vinduesrammer og -karme til yderdøre skal være i mørk træsort. Permanente gavle skal behandles som facader og skal forsynes med vinduer og evt. franske altaner, medmindre arkitektoniske eller brandmæssige hensyn er til hinder herfor.”

Ændringerne vurderes ikke at kræve supplerende høring.