

Notat

Procesplan for fredning af området langs Amagerbanen

Orientering på Økonomiudvalgets aflæggerbord 22. september 2020

Problemstilling

Borgerrepræsentationen pålagde den 4. juni 2020 Økonomiforvaltningen at rejse en fredningssag for Fredningsnævnet vedr. Amagerbanens gamle område på Uplandsgade. Med nærværende sag orienteres Økonomiudvalget om den kommende proces samt om forhold, som skal afklares i det videre arbejde, blandt andet formålene med og afgrænsning af fredningen.

18. september 2020

Sagsnummer
2020-0184179

Dokumentnummer
2020-0184179-2



Oversigtskort: Af medlemsforslaget, som BR godkendte, fremgår det, at området, der ønskes fredet, udgøres af matriklerne 610 (ejet af DSB Ejendomsudvikling A/S) og 609 (ejet af Metroselskabet I/S) samt den vestlige del af matr. 427 (ejet af Københavns Kommune). Endvidere kan det overvejes at inddrage matr. 369 langs Uplandsgade (ejet af Københavns Kommune).

Løsning

Som led i udarbejdelsen af fredningssagen vil Økonomiforvaltningen afdække den kulturhistoriske værdi af området ved Amagerbanen, samt værdien af den bynære natur og de rekreative muligheder, som området byder på. En belysning af alle tre aspekter (det kulturhistoriske, naturværdier og de rekreative muligheder) vil udgøre det faglige grundlag for at rejse en fredningssagen.

Økonomiforvaltningen vil gå i dialog med de væsentligste interessenter, blandt andre grundejerne, lokaludvalget, Amagerbanens Venner, Haveforeningen Amagerbro, borgere og foreninger. Forvaltningen vil

Center for Byudvikling
Team Planlægning
Københavns Rådhus,
Rådhuspladsen 1
1550 København V

EAN-nummer
5798009800176

også gå i dialog med Danmarks Naturfredningsforening med henblik på evt. at rejse fredningssagen sammen, som beskrevet i medlemsforslaget.

Desuden ønsker Økonomiforvaltningen at gennemføre registreringer af natur og kulturhistoriske værdier. Ingen anlæg og bygninger i området er i dag udpeget med bevaringsværdi i kommuneplanen (kulturmiljø) eller SAVE-registrering, og det vil derfor kræve en nærmere undersøgelse at fastlægge, om der findes bevaringsværdier i området. Forvaltningen vil afklare mulighederne for gennemføre registreringerne med grundejerne.

Opmærksomhedspunkter

Skæve boliger

Medlemsforslaget tilstræber, at de skæve boliger til socialt udsatte på DSB Ejendomsudvikling A/S's areal kan opretholdes. Boligerne blev opført i 2001 for en 15-årig periode med en midlertidig byggetilladelse, som ikke har kunnet forlænges. Borgerrepræsentationen afsatte i Overførselssagen 2015-2016 midler til at reetablere boligerne på en kommunalgrund på Oliefabriksvej. Københavns Kommune ved Socialforvaltningen har derfor opsagt lejekontrakten med DSB Ejendomsudvikling, og de nuværende beboere er tilbudt genhusning i andre skæve boligafdelinger i byen. Beboerne fraflytter arealet ved Amagerbanen i efteråret 2020, hvorefter boligerne rives ned.

Økonomiforvaltningen vurderer derfor ikke, at det er relevant i fredningsforslaget at forsøge at tillade opførelse af skæve boliger. Boligerne ville endvidere fortsat være afhængige af, at grundejer er interesseret i at indgå en lejeaftale med et lejeniveau, som de skæve boliger kan bære.

Haveforeningen

Medlemsforslaget tilstræber også, at havelodderne på samme areal kan opretholdes. Økonomiforvaltningen vil i det videre arbejde afklare, om fredningen skal forsøge at sikre, at haverne kan opretholdes, eller om et (del)formål med fredningen skal være et forbud mod havernes nedlæggelse.

Normalt skal en fredning sikre uhindret offentlig adgang, og en opretholdelse af arealer forbeholdt en mindre kreds af brugere er således en undtagelse. Det vil derfor kræve, at stærke hensyn – indenfor Naturbeskyttelseslovens formål – taler herfor, hvis en sikring af haverne mod nedlæggelse skal være del af formålet med en fredning.

Bebyggelsen i haveforeningen har ikke byggetilladelse. Økonomiforvaltningen vil, hvis det påtænkes at frede havelodderne, indhente byggemyndighedens vurdering af mulighederne for at lovliggøre bebyggelsen for at vurdere, om der kan være modstrid mellem en evt. fredning af haverne og kommunens forpligtelser som byggemyndighed.

Uanset om en fremtidig fredning tillader, at haverne kan opretholdes, eller forhindrer, at de kan nedlægges, vil havelodslejerne fortsat være afhængig af lejeaftaler med grundejer. Dette skyldes, at hverken en fredning eller et foreløbigt forbud efter Naturbeskyttelseslovens paragraf 34 (se nedenfor) kan regulere forholdet mellem grundejer og eventuelle lejere. Lejerne er opsagt pr. 30. april 2021.

Foreløbigt forbud

Borgerrepræsentationen har i medfør af Naturbeskyttelseslovens paragraf 34 mulighed for at nedlægge et foreløbigt forbud mod etablering af forhold (f.eks. rydning af havelodder eller fjernelse af beplantning), som strider mod en påtænkt fredning. Et forbud gælder i maksimalt et år, fra det er blevet offentliggjort og tinglyst på ejendommen. Økonomiforvaltningen vil i det videre arbejde vurdere, om der er fagligt grundlag for at nedlægge et foreløbigt forbud i sagen. Hvis Økonomiforvaltningen finder grundlag herfor, vil forvaltningen udarbejde en indstilling herom til godkendelse af Borgerrepræsentationen.

Grøn cykelrute

Der er i Kommuneplan 2019 planlagt en grøn cykelrute langs med Up-landsgade på det areal, der foreslås fredet. Økonomiforvaltningen vil i den videre proces vurdere, om og eventuelt hvordan cykelruten kan indgå i området under en eventuel fremtidig fredning. Muliggøres cykelruten ikke i fredningsforslaget, skal der findes et alternativt ruteforløb, som sikrer sammenhængen i det grønne cykelrutenet opretholdt.

Afgrænsning

Økonomiforvaltningen vil i det videre arbejde vurdere, om der er et grundlag for at frede hele det område, som indgår i medlemsforslaget, eller om det kun er et delområde, der indeholder fredningsværdier.

Matrikel 427 indgår allerede i fredningen for Kløvermarken. Derfor vil Økonomiforvaltningen afdække, hvorvidt fredningen af Kløvermarken bør ophæves for den vestlige del af matrikel 427, for at arealet kan indgå i fredningen af området langs Amagerbanen, eller om arealet bør fastholdes i den eksisterende fredning af Kløvermarken.

Såfremt fredningsområdet foreslås ændret, vil det indgå som et indstillingspunkt til Borgerrepræsentationen før eller i forbindelse med godkendelse af indsendelsen af fredningsforslaget.

Økonomi

Erstatning

Indsendes fredningsforslaget til fredningsmyndighederne, kan Københavns Kommune blive mødt af erstatningskrav fra grundejerne i området, DSB Ejendomsudvikling og Metroselskabet. Økonomiforvaltningen vil indhente en ekstern juridisk vurdering af kommunens eventuelle erstatningspligt, inden fredningsforslaget behandles af Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationen.

Udgifter vedr. pleje af området

Fredes området, skal der udarbejdes en plejeplan, som skal sikre fredningens formål opfyldt. Københavns Kommune vil være plejemyndighed, og kommunen vil som udgangspunkt være forpligtet til at afholde udgifterne til den naturpleje, vedligeholdelse mv., der fastsættes i plejeplanen. Der kan ikke på nuværende tidspunkt gives et estimat over disse udgifter.

Videre proces

Økonomiforvaltningen vil umiddelbart efter orienteringen til Økonomiudvalget indlede dialogen med interessenterne. Registreringerne af naturværdierne forventes at skulle foretages i maj/juni 2021, for at eventuelt ynglende dyr og yngleområder kan iagttages, og mens der er blomster og insekter. På baggrund af dialogen og registreringerne skal fredningsforslaget færdiggøres, og fredningsforslaget vil således kunne fremlægges for Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationen i andet halvår af 2021. Såfremt særlige forhold taler for det, f.eks. behov for stillingtagen til en ændret afgrænsning af området eller nedlæggelse af et foreløbigt forbud mod ændringer, der strider mod den påtænkte fredning, vil Økonomiforvaltningen udarbejde en indstilling til Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationen i foråret 2021.