

Bilag 2

Indkomne henvendelser til den forudgående høring vedrørende revision af tidsrækkefølgen i Kommuneplan 2005

Henvendelse af

1. 7. september 2006 fra Rytmask Center, Vesterbrogade 107
2. 8. september 2006 fra Refshaleøens Ejendomsselskab/REDA A/S
3. 8. september 2006 fra Energi E2/Dong Energy
4. 11. september 2006 fra Nordea Ejendomme
5. 11. september 2006 fra De Forenede Ejendomsselskaber
6. 11. september 2006 fra LIDL Danmark K/S
7. 12. september 2006 fra Freja Ejendomme
8. 12. september 2006 fra Haveforeningerne på Kløvermarken v/Birger Andersen
9. 12. september 2006 fra Skanska Danmark A/S
10. 2 udaterede mails fra Thomas Sander Bech

Desuden er efter udløbet af perioden for indkaldelse af ideer m.v. modtaget henvendelse af 31. oktober 2006 fra Ørestadsselskabet.

1. Rytmask Center, Vesterbrogade 107

Det foreslås, at fornyelsen af Sundevedskarreen indledes snarest muligt, idet det frygtes, at fornyelse af karreen vil blive sat i bero på grund af revisionen af tidsrækkefølgen.

Bemærkning

Der er ikke ved nærværende revision af tidsrækkefølgen for byudvikling lagt op til, at der også skal tages stilling til omfanget og rækkefølgen af egentlig områdefornyelse efter byfornyelseslovgivningen. Denne fornyelse vil følge de beslutninger og budgetmæssige forudsætninger, som allerede er vedtaget af Borgerrepræsentationen. Teknik- og Miljøforvaltningen har oplyst, at man påregner, at et endeligt forslag til byfornyelse – i kombination med en lokalplan – kan være vedtaget inden 1 år.

2. Refshaleøens Ejendomsselskab/REDA A/S

Selskabet ønsker som ejer af den væsentligste del af Refshaleøen, at byomdannelsen af området snarest tillades startet, dvs. at der ikke opretholdes tidsmæssige begrænsninger for ændret lokalplanlægning.

Der anmodes bl.a. om, at området anvendelse af område I til ”havneformål som skibsværft og deponi for havneslam” og ”virksomhed, hvortil der af hensyn til forebyggelse af forurening stilles særlige beliggenhedskrav” udgår af kommuneplanen.

Endvidere ønskes hovedanvendelsen fastlagt til boliger og serviceerhverv på baggrund af en revideret helhedsplan, der er medsendt.

Bemærkning

Indledningsvis bemærkes, at den anførte anvendelse af område I til skibsværft og som et område til virksomheder med særlige beliggenhedskrav har været udgået af kommuneplanlægningen siden Kommuneplan 2001.

Hvad angår den fremtidige anvendelse er det forvaltningens opfattelse, at Nordøstamager, herunder bl.a. Refshaleøen, har et betydeligt udviklingspotentiale - svarende til Ørestaden. Den nuværende infrastruktur kan dog kun i begrænset omfang bære yderligere udvikling, og området savner en høj-klasset kollektiv trafikforsyning, ligesom udbygningen af den individuelle trafikbetjening i form af

bl.a. tunnelforbindelser er uafklaret. Dertil kommer den mere bløde infrastruktur i form af idrætsanlæg, skoler, institutioner, biblioteker og anden offentlig finansieret service, som selskabet ikke forholder sig til.

Området er bl.a. som følge heraf i Kommuneplan 2005 fastlagt som et perspektivområde, dvs. med en mulig byudvikling efter udløbet af planperioden, hvilket vil sige 2018.

Forvaltningen har forståelse for selskabets ønsker, men på baggrund af de foran fremførte forudsætninger for en intensiv byudvikling findes det – i lighed med hvad der blev bemærket i forbindelse med selskabets indsigelse til Kommuneplan 2005 – ikke planmæssigt forsvarligt at starte denne på nuværende tidspunkt.

Arealerne vil kunne indgå i den samlede planlægning af arealerne langs Øresundskysten, der vil blive taget op ved den næste ordinære revision af boligudbygningsplanen, der finder sted i forbindelse med Kommuneplan 2009.

Området foreslås derfor indtil videre opretholdt som et perspektivområde.

3. Energi E2/Dong Energy

Selskabet finder det ikke hensigtsmæssigt at fremskynde yderligere byudvikling i området omkring H. C. Ørsted Værket, idet de miljø- og risikomæssige forhold, bl.a. i relation til forureningsfølsom anvendelse endnu ikke er afklarede. Der ønskes yderligere dialog med planmyndighederne, så en byudvikling bliver god for både borgere og værket.

Bemærkning

Byudviklingen i Sydhavnen realiseres i en hurtigere takt end hidtil forventet. Af hensyn til at sikre en afrunding af den igangværende byomdannelse i Sydhavnen er der derfor anledning til i rækkefølgeplanen at overveje fremrykning af arealer, der i Kommuneplan 2005 var udskudt til anden del af planperioden.

Forvaltningen er opmærksom på byudvikling omkring værket forudsætter håndtering af en række miljø- og risikomæssige forhold, der knytter sig til i værkets nærhed at udvikle et blandet bykvarter med boliger, erhverv og publikumsorienterede funktioner.

Et igangværende analysearbejde peger på, at det vil være muligt at håndtere disse udfordringer ved at gennemføre en række tilpasninger og afværgeforanstaltninger.

Det er forvaltningens indstilling at de relevante tilpasninger og afværgeforanstaltninger gennemføres af investorerne i området som led i byudviklingen og i samarbejde med H. C. Ørsted Værket. I den sammenhæng ses det som en fordel, at der med en fremrykning af arealer omkring værket vil være flere interessenter til i fællesskab at håndtere udfordringerne vedr. de miljø- og risikomæssige forhold.

Sammenfattende finder forvaltningen således ikke grundlag for ikke at fremrykke byudvikling på den sydlige del af Enghave Brygge samt på LMG-grunden langs Vasbygade.

4. Nordea Ejendomme A/S

Selskabet har erhvervet den ca. 77.000 m² store grund ved Vasbygade/Vestre Teglgade, der tidligere er anvendt af stålgrossistfirmaet Lemvigh-Müller. Nordea ønsker at opføre ca. 1.200 boliger til familier med arbejde og indkomst i Københavns-området.

Arealet er i tidsrækkefølgen i Kommuneplan 2005 beliggende til udvikling i 2. del af planperioden (2011-2017) men ønskes fremrykket, således at lokalplanlægning og byggeri kan komme i gang snarest muligt.

Bemærkning

Ejendommen udgør en del af den sydlige del af Enghave Brygge, der er i Kommuneplan 2005 er fastlagt til udvikling i 2. halvdel af planperioden. Kommunen har ført forhandlinger med Nordea,

der har forelagt et projekt til bebyggelse som ønskes påbegyndt umiddelbart efter supplerende planlægning.

Idet der i øvrigt henvises til bemærkningen til henvendelse 3 kan anbefales, at arealerne fremrykkes til udvikling i første halvdel af planperioden.

5, De Forenede Ejendomsselskaber

Henvendelsen sker på vegne forskellige ejere i området, begrænset af Amager Strandvej, Lergravsvej, Ved Amagerbanen og Yderlandsvej. Det ønskes, at området fremrykkes fra 2. til 1. del af planperioden, samt at rammerne for lokalplanlægning ændres fra et J1-område til et område, der muliggør boligbyggeri.

Bemærkning

Henvendelsen omhandler det område, som Borgerrepræsentationen behandlede i mødet den 18. maj 2006 i forbindelse med den endelige vedtagelse af Kommuneplan 2005. Her traf forsamlingen – efter høring af ejere og lejere i området - beslutning om, at området skulle fastholdes som et industriområde og fortsat skulle være beliggende i 2. del af planperioden i tidsrækkefølgen. Økonomiforvaltningen er som tidligere tilkendegivet af den opfattelse, at udvikling af området bør afvente en helhedsplanlægning af de resterende industriområder på denne del af Østamager, hvor bl.a. tages stilling til den miljømæssige påvirkning fra Sundby Gasværk, idet væsentlige dele af området er beliggende indenfor den sikkerhedszone, som gasværket afkaster. En sådan helhedsplanlægning kan efter forvaltningens opfattelse mest hensigtsmæssigt finde sted i forbindelse med udarbejdelse af Kommuneplan 2009 i hvilken forbindelse spørgsmålet om Sundby Gasværks fremtid også må påregnes afklaret. Det skal derfor anbefales, at områdets status indtil videre fastholdes.

6. LIDL Danmark K/S

Henvendelsen drejer sig specielt om områder i Valby – omkring Ny Ellebjerg Station, Gammel Køge Landevej og Sjælør og Ellebjerg Stationer.

LIDL ønsker at der i forbindelse med udvikling af områderne også fokuseres på dagligvare-udbuddet.

Bemærkning

De nævnte områder i Valby står foran en planlægning og er beliggende i 1. halvdel af planperioden. Henvendelsen vil indgå i det videre arbejde hermed, idet den ikke direkte omhandler forhold af betydning for revision af rækkefølgen i kommuneplanen.

7. Freja Ejendomme A/S

Freja anmoder om, at området ”Faste Batteri” i Njalsgade inddrages i tidsrækkefølgen til udvikling i 1. del af planperioden, idet der i samarbejde med kommunen er igangsat et udredningsarbejde med henblik på ændret planlægning af området. Der er tale om projektet ”Batteriet”, som er en blandet bolig- og erhvervsbebyggelse.

Bemærkning

Økonomiforvaltningen er enig i det hensigtsmæssige i at medtage arealet i byudviklingsstrategien til udvikling i 1. del af planperioden, idet ændring af de konkrete rammer dog afventer den samlede forberedelse af detailplanlægning for et projekt.

8. Haveforeningerne på Kløvermarken v/Birger Andersen

Foreningerne ønsker, at områder, der i dag trafikbetjenes via Kløvermarksvej, fremover skal trafikbetjenes via Prags Boulevard/Uplandsgade/Vermlandsgade, såfremt disse områder fremrykkes

i tidsrækkefølgen, og at vejanlæggene er udført, før områdernes udvikling starter. Der er vedlagt en indsigelse til understøtning heraf, som blev fremsendt i forbindelse med forslaget til Kommuneplan 2005.

Bemærkning

Økonomiforvaltningen er enig i, at den fremtidige trafikbetjening af områderne er et væsentligt parameter for den kommende byudvikling. Der vil derfor i den videre planlægning blive taget nærmere stilling hertil. Der henvises i øvrigt til bemærkningerne herom i den redegørelse, der følger forslaget til kommuneplantillæg.

9. Skanska Danmark A/S

Selskabets bemærkninger drejer sig om Kløverparken, dvs. området mellem Kløvermarken og Prøvestenen.

Henvendelsen er vedlagt en bydelsanalyse, udarbejdet af Skaarup & Jespersen, hvori nærmere redegøres for det potentiale, som Kløverparken rummer for en udvikling til en bydel med boliger, institutioner og andre byfaciliteter, der i en tæt urban struktur vil kunne rumme op til 4.000 boliger. Der gøres opmærksom på, at dele af området er forurenet og skal oprensnes. Dette arbejde er iværksat, idet HUR (i samarbejde med Københavns Kommune) er anmodet om at udarbejde en VVM-redegørelse for dette arbejde. VVM-arbejdet overgår pr. 1. januar 2007 til Københavns Kommune som led i strukturreformen og vil blive fortsat her. Oprensningen forventes at kunne færdiggøres inden for 2-3 år.

Der er dele af Kløverparken, der ikke er forurenede og som vil kunne nyttiggøres til boliger allerede nu, hvorfor selskabet finder det naturligt med en etapedeling af områdets udvikling.

Selskabet foreslår derfor, at den uforurenede del af området rykkes frem i tidsrækkefølgen, således at udbygningen af bydelen kan påbegyndes.

Bemærkning

Området er omfattet af lokalplan nr. 136 fra 1990, der fastlægger anvendelsen til erhvervsformål, herunder industri. Lokalplanens byggemuligheder er ikke udnyttet, idet der dog i områdets vestlige del ligger eksisterende erhvervsbebyggelse, som anvendes af Renoflex og In Wear Holding.

Med udgangspunkt i den foreliggende analyse er Økonomiforvaltningen enig i, at der – i kombination med byudviklingen omkring Kløvermarken – kan ske en fremrykning af de ikke forurenede arealer, der ligger i umiddelbar tilknytning til Kløvermarken, således at en byudvikling her kan finde sted i første del af planperioden. Opmærksomheden henledes dog på, at de eksisterende virksomheder kan bevirke, at det aktuelle områdes udnyttelse kan blive begrænset i omfang. Der vil i forbindelse med den videre planlægning blive taget stilling hertil, ligesom områdets infrastrukturbehov vil blive vurderet.

10. Thomas Sander Bech (2 henvendelser)

Indsenderen foreslår baneterrænet bag Kalvebod Brygge omdannet til en park (Københavns bud på "Central Park") for Vesterbros beboere tillige med en udbygning af dele af området til rækkehusbebyggelse. Hele baneterrænet er foreslået nedgravet helt ind til Hovedbanegården og Dybbølsbro Station skal være en undergrundsstation. Endvidere foreslås vejen Kalvebod Brygge også nedgravet for at give direkte og uhindret adgang til havnen.

Der foreslås også etableret en lille havn ved Kalvebod Brygge til bl.a. optimistjollesejls.

Bemærkning

Overdækning af hele banearialet/nedgravning af jernbanefunktionerne og vejen Kalvebod Brygge må vurderes at være både teknisk og økonomisk uigennemførligt og ikke realistisk indenfor den

tidsramme, som kommuneplanen har. Hvad angår havn til optimistjoller bemærkes særligt, at væsentlige kajstrækninger langs Kalvebod Brygge i forvejen i kommuneplanlægningen er udlagt til placering af husbåde.

11. Ørestadsselskabet

Selskabet ønsker, at planlægningen af Amager Fælled Kvarteret som det sidste bykvarter i Ørestad rykkes frem til udvikling i første del af planperioden med opstart i 2007. Baggrunden herfor er, at salget i Ørestad Syd nu er så vidt fremskredet, at halvdelen af bydelen er disponeret. Selskabet har vedlagt en strategi for den videre udvikling, der bl.a. redegør for behovet for ændringer i rækkefølgeplanlægningen.

Bemærkning

Økonomiforvaltningen er enig i, at udviklingen i Ørestad nødvendiggør en nærmere vurdering af de gældende bestemmelser om rækkefølge. Som følge heraf foreslås det, at arealet med Amager Fælled Kvarteret fremrykkes til udvikling i første del af planperioden.