

Kongens Enghave Lokaludvalg – Forslag til revision af Startredegeørelse for Bådehavns-gade Syd

Præsentation: Flemming Pedersen medlem af Kgs. Enghave Lokaludvalg og Lokaludvalgsmedlem, Dorthe Eren.

En startredegeørelse lægger i høj grad linjerne i den kommende lokalplan, det er svært efterfølgende at trække noget tilbage som de lokale grundejere er blevet stillet i udsigt. Vi er her derfor i dag for at give jer input fra Kgs. Enghave Lokaludvalg – og beder jer tage følgende punkter med i jeres behandling af Startredegeørelsen for Bådehavns-gade Syd.

Vi synes at der skal sikres en byudvikling i tråd med området's egenart:

Startredegeørelsen viser fx ikke en hollandsk inspireret kanalby som ellers er anvendt i lokalplanerne omkring havnen, derfor mener vi, at principperne for bebyggelse af området er sat frie og skal læne sig op ad det eksisterende gamle Sydhavnen og ikke byggehøjden for brokvartererne, som også nævnes i redegørelsen.

Bådehavns-gade Syd er placeret mellem Tippen på den ene side og Fiskerhavnen på den anden side. Det er områder med væsentlig naturmæssig og kulturel værdi – vi deler gerne ud af dem til nye beboere og erhvervsdrivende – men det er samtidig områder, som risikerer helt at miste deres værdi og attraktion, hvis brugen af områderne vokser meget voldsomt.

Vi ønsker både at bevare dele af Bådehavns-gades nuværende egenart med masser af småerhverv og vi ønsker at det nye der kommer, og at området får en beboermæssig størrelse så Tippen og Fiskerhavnen stadig kan eksistere tæt på deres nuværende form.

Vi foreslår derfor:

Byggehøjde

- Maksimal byggehøjde på 4 etager, således det følger resten af den generelle byggehøjde i den gamle del af Sydhavnen, som typisk er 3 etager + udnyttet tagetage.
- Den nuværende byggehøjde i Bådehavns-gade er 13 meter – 5 eller 6 etager vil være voldsom forøgelse.
- Bygningshøjden bør derudover være højest i den nordøstlige ende op mod banen. Lokalplansområdet er placeret mellem vand og et naturområde – og er relativt smalt, hvilket bør føre til at det bebygges sådan, at alle lejligheder får adgang til udsyn enten til vand eller til land. Det kan gøres ved at sikre en jævn faldende bygningshøjde fra nordøst – og lavest mod vandkant og naturområde i sydvest.

Bebyggelsesprocent

- Vi foreslår en bebyggelsesprocent der passer til området, sådan at det nye byområde smelter sammen med det omkringliggende miljø, herunder SydhavnsTippen og Fiskerhavnen.

Det vil sige en bebyggelsesprocent på max 110%. Hverken SydhavnsTippen eller Kulturmiljøet, Fiskerhavnen, kan holde til den bebyggelsesprocent på op til 150% der findes i startredegeørelsen og som vil betyde bygningshøjder, der ikke passer ind i områdets miljø.

Forhold mellem bolig og erhverv

- Når en lokalplan rundt om i byen rammer et område, rykker store dele af de eksisterende erhverv ud - hvordan hænger det sammen med kommuneplanens ambitioner om at være erhvervsvenlig og startup venlig? Vi foreslår at fastholde den nuværende ramme for området som består af blandet erhverv med traditionelle og kreative håndværks- og kontor erhverv. Konkret foreslår vi at erhvervsdelen fremover udgør minimum 20-30% og maksimum 70-80% til boliger og ikke 10/90 som startredegeørelsen skriver. Så vil der være plads til mere erhverv end blot Trifolium. Det tror vi vil skabe en levende bydel, det vil være et stort sats at tro af en enkelt lodsejer kan være ramme for alt erhverv i området.

Trafik

- Den eneste adgangsvej ind og ud af området for trafikanter er fra en af de meget store ind- og udfaldsveje i København. Har I prøvet at holde i kø på SydhavnsGade i myldretiderne? Er der tænkt tilstrækkeligt over, at de nye beboere også vil have biler og skal kunne komme ind og ud af området? Vi foreslår at reducere trafikken ind og ud af området, ved at begrænse bebyggelsesprocenten som nævnt oven for. Og hvis der kommer mere erhverv end startredegeørelsen foreslår, vil det også betyde mere blandede trafikmønstre som fordeler belastningen.
- Når vi ser på området, er vi meget tilfredse med startredegeørelsens fokus på at trafikken inden for områdets egne rammer begrænses ved, at der ikke afsættes plads til parkering over jorden nogen steder samt etableres parkeringshuse - det harmonerer med bynatur og omkringliggende områder. Men vi foreslår konkret, at bygningshøjden på parkeringshusene begrænses til max 4 etager - og løser det ved, at der etableres parkeringskældre under bygningerne langs Fragtvej og BådehavnsGade, hvor der under alle omstændigheder vil være biltrafik.
- Startredegeørelsen indeholder en arealreservation til en vejudvidelse som muliggør en forlængelse af Fragtvej - via en cykelsti gennem Sydhavnstippen, via Tudsemindevej og Hammelstrupvej igennem Valbyparken og ud mod Folehaven. Det vil være en katastrofal løsning for borgerne i København, der benytter det delvist fredede naturområde, Sydhavnstippen. Konkret er Tudsemindevej i dag en smal tosporsvej uden cykelsti og da Valbyparken er fredet op til vejen, kan den ikke udvides. Vi finder startredegeørelsen inkonsistent, når den både taler om metronærhed og dermed taler trafikproblemet ned - samtidig med, at der disponeres med en ny trafikal adgangsvej til området.

Vi finder den konkrete arealreservation urealistisk og ikke gennemarbejdet, fordi linjeføringen går gennem to af Københavns unikke bynaturområder, der ydermere vægtes højt i flere af Københavns Kommunes planer.

Samtidig vil en vej langs banen være stærkt problematisk for beboere i kolonihaver langs vejen, og bidrage til at adskille adgangen fra det gamle Sydhavnen til Tippen. Og fordi linjeføringen lægger op til at skære i Sydhavnstippen, samt adgang til det gamle Sydhavnen, og en vej gennem Valbyparken. Endvidere kan det blive en smutvej fra Sjællandbroen til Valby.

Vi ser det som et forslag ad bagvejen, der ikke respekterer de almindelige kanaler for høring blandt beboere og lokaludvalg med flere, et forslag som med stratregørelsen kommer ind ad bagvejen og som må forventes at møde stor modstand hos beboere i Sydhavnen, hvis det realiseres.

Grønne områder

- Vi foreslår at der etableres flere grønne områder fx ved at udvide de planlagte kiler fra vestsiden og ind i området og generelt ved at stille krav til at grønne områder skal udgøre en x procent af det samlede areal.

Formålet er at skabe flere rum til beboere, hvor de kan udfolde deres liv mellem bygningerne, plads til børns leg, og plads til offentlige legepladser og områder med mulighed for boldspil og aktivt byliv.

Ildræt og kultur

- Man skaber lokal sammenhængskraft i et område ved, at der både findes kultur- og idrætsfaciliteter i området, så man ikke skal flytte sig ud af området. Det nye Sydhavnen (Teglholmen, Sluseholmen, Enghave Brygge) er eksempler på lokalområder, som er blottet for kultur og idrætsaktiviteter på land, når man ser bort fra en gymnastiksal på en skole.

Derfor er det vigtigt, at der afsættes væsentlig plads til kultur- og idrætsfaciliteter i startregørelsen. Aktuelt har Kultur og fritidsudvalget fjernet en ellers planlagt svømmehal i Bådehavns-gade.

For ikke at gentage samme fejl som er sket på Sluseholmen og Teglholmen, hvor borgerne har ringe kultur- og fritidsmuligheder i forhold til resten af København, anbefaler vi at der skabes en levende og attraktiv bydel for nye københavnere, der skal bo og leve godt i vores fælles storby.

For at skabe en god bydel at leve i for både de nye og eksisterende sydhavnere, opfordrer vi jer til følgende:

- Maksimal byggehøjde på 4 etager, hvor bygningshøjden er højst i det nordøstlige hjørne – og dermed passer ind i landskabet.
- En bebyggelsesprocent, der passer ind i omgivelserne på max 110%
- Forhold mellem boliger og erhverv, der følger kommuneplanen og sikrer byliv med 70-80% boliger og 20-30% erhverv.
- P-hus på max 4 etager, og p-kældre langs Fragtvej og Bådehavns-gade.

- Samarbejde med os og resten af Sydhavnen om de trafikale ind- og udgangsveje til området. Det virker som en tilsidesættelse af de almindelige principper om høring og involvering af lokalområdet, når muligheden for en ny vejforbindelse kommer ind ad bagvejen i en startredegerelse. Vi skal passe på vores bynatur, der i høj grad er med til at sikre at København er en god by at bo og leve i.
 - o Vi ønsker derfor arealreservationer ved Fragtvej fjernet, da konsekvenserne er for store for mennesker og natur.
- At stille krav til at grønne arealer skal udgøre x procent af det samlede areal.
- At stille krav om kultur- og fritidskvadratmetre i startredegerelsen.