



NOTAT

Til Økonomiudvalget

09-01-2014

Orientering til Økonomiudvalget om forudgående offentlig høring for Kommuneplantillæg for AC Meyers Vænge

Sagsnr.
2013-0244309

Dokumentnr.
2013-0244309-7

Baggrund

MT Højgaard ejer ejendom på A.C. Meyers Vænge i Sydhavn.

Sagsbehandler
Lise Pedersen

Området er i Kommuneplan udlagt som erhvervsområde (E) med en bebyggelsesprocent på 110. Området har ingen detailhandelsramme.

Grundejeren har følgende ønsker til ændring af kommuneplanrammen for ejendommene:

- Ændret anvendelse til boliger og serviceerhverv, højere bebyggelsesprocent (op til 150 %) og muligheder for detailhandel.

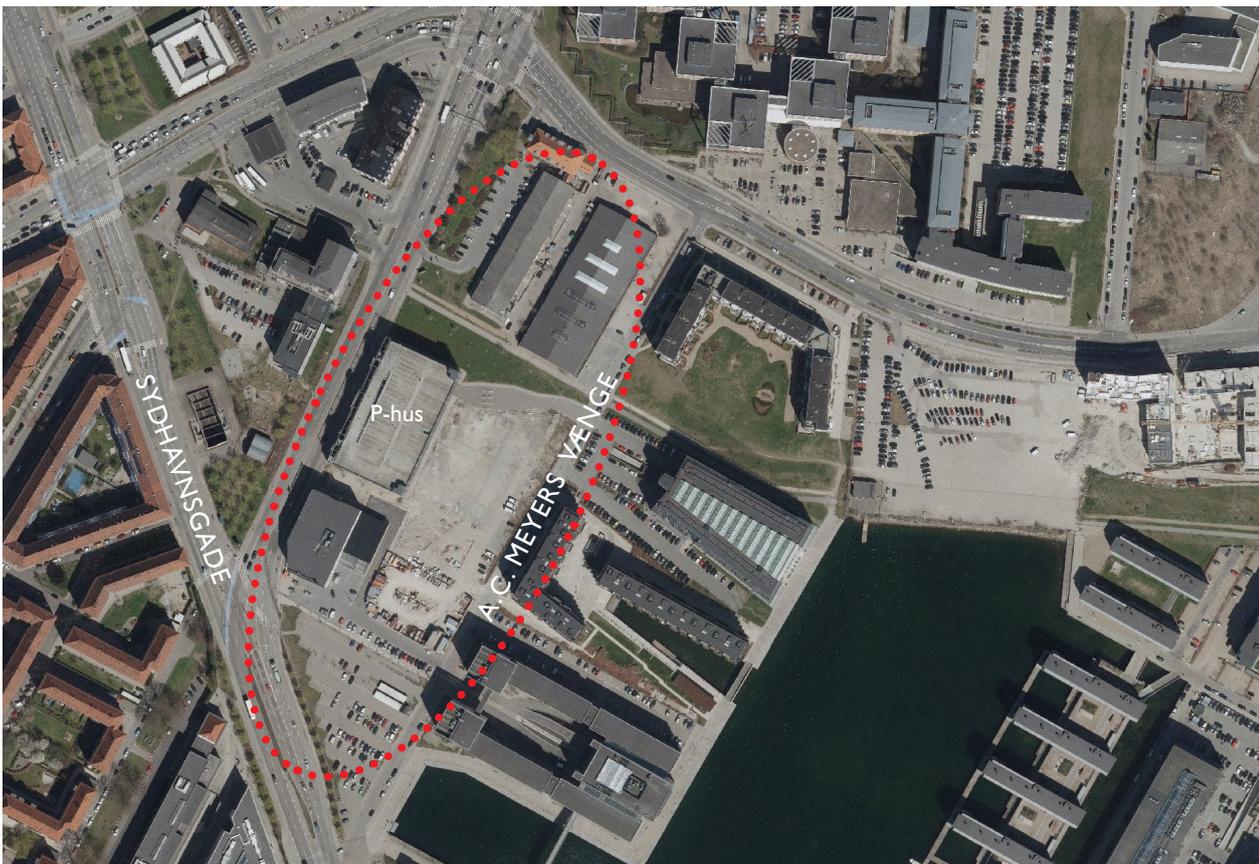
Realisering af dette vil forudsætte vedtagelsen af et tillæg til Kommuneplan 2011, der ændrer rammerne i området.

Da Økonomiforvaltningen vurderer, at det er en væsentlig ændring af rammen i Kommuneplan 2011, udsendes vedlagte forudgående høring for at indkalde idéer og forslag før evt. fremlæggelse af et forslag til Kommuneplantillæg. Jf. Planlovens § 23c.

Hvidbog med høringssvarene fremlægges i forbindelse med den politiske behandling af startredegørelse for ny lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg.

KOM MED IDEER OG KOMMENTARER

Forudgående høring om kommuneplantillæg for A.C. Meyers Vænge



Københavns Kommune overvejer at ændre kommuneplanens rammer for lokalplanlægning for A.C. Meyers Vænge med et kommuneplantillæg. Formålet er at give mulighed for en anden type anvendelse i området; boliger, undervisning, serviceerhverv mv., og kommunen vil i den anledning også at undersøge mulighederne for en højere bebyggelsesprocent, samt evt. højere bebyggelse.

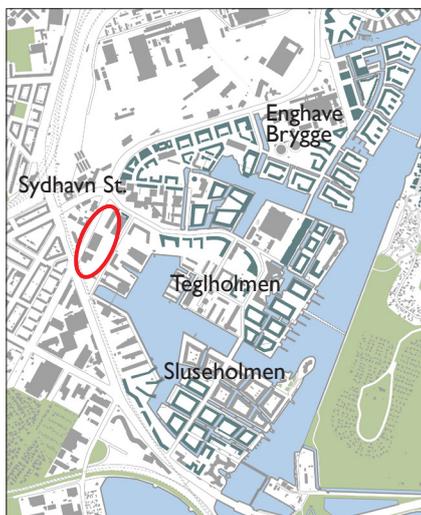
Du kan komme med ideer og kommentarer til denne planlægning indtil den 16. februar 2014.

Læs mere om hvordan du sender os dit svar på sidste side.

Området er vist på luftfotoet.

Hvis det besluttes at ændre kommuneplanen, så den giver mulighed for nye anvendelser og ny bebyggelse, skal det ske ud fra flere hensyn, herunder støj og sammenhæng til de omkringliggende områder, der efterfølgende vil blive fastlagt i en lokalplan.

BAGGRUND



Planlagt byggeri i Sydhavn

KOMMUNEPLANFORHOLD

I DAG

Området, øst for A.C. Meyersvænge, der endnu ikke er endeligt afgrænset, kan indgå naturligt i den samlede plan for resten af byudviklingsområdet i Sydhavn.

Området ligger mellem 400 og 500 m fra Sydhavn Station, samt tæt på det overordnede vejnet og de centrale bydele med omkring 3 km til Rådhuspladsen.

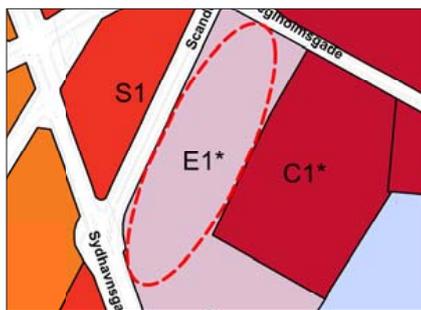
Området er delvist generet af støj fra Sydhavnsgade og Scandiagade, der også samtidig ligger som barriere mod det klassiske Kgs. Enghave med butikker, kultur og s-togstation.

Aalborg Universitet i København er fra 2012 rykket ind i de tidligere Nokia-bygninger syd for området. Universitetet har ved studiestart 2013 ca. 3.500 studerende og over 500 ansatte, forskere mv.

I området er udlagt areal til fortsættelse af den grønne kile, der i lokalplanerne for Tegholmen er udlagt til park og gang-/cykelsti med bl.a. direkte forbindelse til skolen på Tegholmen og havneløbet. Forbindelsen ses også som en del af en fremtidig grøn cykelrute "Kastrup-ruten".

Området ligger i naturlig forlængelse af Sydhavns øvrige byudviklingsområder og indenfor byomdannelsesområdet i Sydhavn, men ikke omfattet af rækkefølgeplanen i kommuneplan 2011.

Af Kommuneplan 2011 fremgår det, at byudviklingsområdet Sydhavn som helhed skal udvikles med boliger, kultur og serviceerhverv. Sydhavn understøtter brugen af havnen til fritidsformål, opgraderer havnefronten og sikre forbindelse til de omkringliggende bydele og resten af byen.



Rammer i Kommuneplan 2011



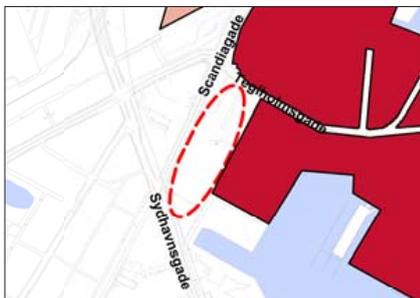
Detailhandelsrammer i Kommuneplan 2011

De gældende rammer for lokalplanlægning i Kommuneplan 2011 for A.C. Meyers Vænge fastlægger bl.a. for erhvervsområdet, at maksimale bebyggelsesprocent er 110, maks. bygningshøjde: 20 m. Endvidere skal parkeringsdækning være i størrelsesordenen og højst 1 pr. 100 m².

De særlige bestemmelser fastlægger herudover, at der i lokalplan kan tillades, i byarkitektonisk særligt fremtrædende områder langs vandarealerne, punktvis bebyggelse med en bygningshøjde på højst 27 m. I Teglværkshavnen kan der efter bestemmelser fastsat i lokalplan opfyldes et areal på indtil 1.000 m² til et trappeanlæg.

Området kan anvendes til blandet erhverv, herunder til lettere industri-, værksteds-, håndværks-, lager-, engros- og transportvirksomhed med dertil hørende administration og lignende samt til serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, erhvervs- og fritidsundervisning samt andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området.

Endvidere kan der tillades virksomheder af offentlig/almen karakter, såsom tekniske anlæg samt institutioner og andre sociale, uddannelsesmæssige og kulturelle servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til blandet erhverv.



Rækkefølgeplan og byomdannelsesområde i Kommuneplan 2011

ØNSKER TIL KOMMUNEPLANTILLÆG

Der er i henhold til Kommuneplan 2011 ingen muligheder for at etablere detailhandel i området udover enkeltstående butikker til betjening af lokalområdet på under 200 m²'s butiksareal.

Grundejeren, MT Højgaard har fremlagt ønsker til en øget fortætning og ændret anvendelsesmulighed for området, således at der bliver mulighed for blandet boliger og serviceerhverv, herunder ungdomsboliger og familieboliger, samt til undervisning, forskning og serviceerhverv.

Herudover har grundejeren ønsker om mulighed for indretning af mindre butikker i området.

Grundejeren har endnu ikke fastlagt sine ønsker til højden på byggeriet.

EVT. ÆNDRINGER TIL KOMMUNEPLAN 2011



Idé-skitse af bebyggelse på A.C. Meyers Vænge (Ill: Tegnestuen Entasis)

Udviklingen af området kun at være af lille betydning for den samlede udvikling af Sydhavn, herunder behov for infrastruktur, kollektiv trafik og offentlig service og forventes ikke at udvikles med et omfang, der kræver ændringer af rækkefølgeplanen.

Fordelingen mellem boliger og erhverv, bebyggelsestætheden, den maksimale højde og den nærmere områdefrænsning vil blive undersøgt i det videre planarbejde og set i forhold til stationsnærheden og adgangen hertil samt de bymæssige kvaliteter og forbindelser, der etableres i området. Herefter kan der udarbejdes et forslag til tillæg til Kommuneplan 2011, der ændrer rammerne for lokalplanlægning for området.

Det kunne f.eks. blive ændret til et C-område, der kan anvendes til blandet boliger og serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området.

Evt. fremtidig mulighed for detailhandel forudsætter også ændringer i kommuneplanens detailhandelsramme.

HOVEDSPØRGSMÅL TIL DEN KOMMENDE PLANLÆGNING

I planprocessen ser Københavns Kommunefølgende overordnede hovedspørgsmål som der ønskes idéer og kommentarer til:

- Er der væsentlige behov i lokalområdet, som kan tilgodeses inden for det aktuelle planområde?
- Hvordan opnås gode forbindelser til naboområderne, herunder til den ældre del af Sydhavn?
- Kan man opnå bymæssige kvaliteter ved en større bebyggelsestæthed og et højere byggeri?

Du kan naturligvis også komme med andre idéer og kommentarer, der forholder sig til den fysiske udvikling af området.

FORUDGÅENDE HØRING

KOM MED IDEER OG FORSLAG

Københavns Kommune indkalder hermed ideer og kommentarer til ændring af kommuneplanrammerne for Gammel Køge Landevej Bymidte. Du kan komme med dit svar indtil den 16. februar 2014.

Alle skriftlige henvendelser med angivelse af afsender vil indgå i en hvidbog, der vil blive forelagt som del af beslutningsgrundlaget for et planforslag.

IDEER OG FORSLAG INDSENDES VIA HØRINGSPORTALEN

www.blivhoert.kk.dk eller pr brev til:

Københavns Kommune
Økonomiforvaltningen
Center for Byudvikling
Rådhuset
1599 København V

YDERLIGERE OPLYSNINGER

Spørgsmål kan stilles til

Økonomiforvaltningen

Center for Byudvikling

Tlf. 33 66 28 00

eller på mail til:

cbu@okf.kk.dk

Mærk brev eller mail med:

"Forudgående høring om Gammel Køge Landevej Bymidte"

FREMLÆGGELSE

I høringsperioden kan denne pjece fås her:

Biblioteker:

- Kgs Minde,
- Vesterbro,
- Hovedbiblioteket
- Borgerservice

[Bliv hoert.dk](http://Blivhoert.dk)