



# Egenarten og den nye bebyggelse

## Gode forudsætninger for god by

Bådehavns-gade Syd ligger i den sydlige del af Kgs. Enghave, vest for den sydlige del af Bådehavns-gade. Området har god forbindelse til grønne og blå kvaliteter, samt både det "gamle" og "nye" Sydhavn. I år 2024 åbner metroen to stationer i kort afstand hertil, og bringer derved området endnu tættere på resten af byen.

Størstedelen af området ligger dermed stationsnært, og området har overordnet set en god beliggenhed, både i forhold til offentlig infrastruktur og muligheden for at skabe særlige bolig- og bykvaliteter.

Derfor er det grundlæggende spørgsmål for grundejerne, hvordan der her kan skabes en bydel på stedets særlige præmisser.

## Egenartsanalysen

Forvaltningen udarbejdede i juni 2022 sin egenartsanalyse for området. Grundejerne har, via workshops, gennem egne analyser og omfattende inddragelse af naboer og lokaludvalget, bidraget med baggrundsmateriale til egenartsanalysen.

I den efterfølgende proces har grundejerne været lydhøre overfor mange af de programpunkter som egenartsanalysen indeholder, og har løbet af processen indarbejdet store dele af dette input, således at planen ser ud som den ser ud i dag.

## Det horisontale

Der er dog enkelte af programpunkterne, som grundejerne ønsker at gribe anderledes an, end der lægges op til i egenartsanalysen.

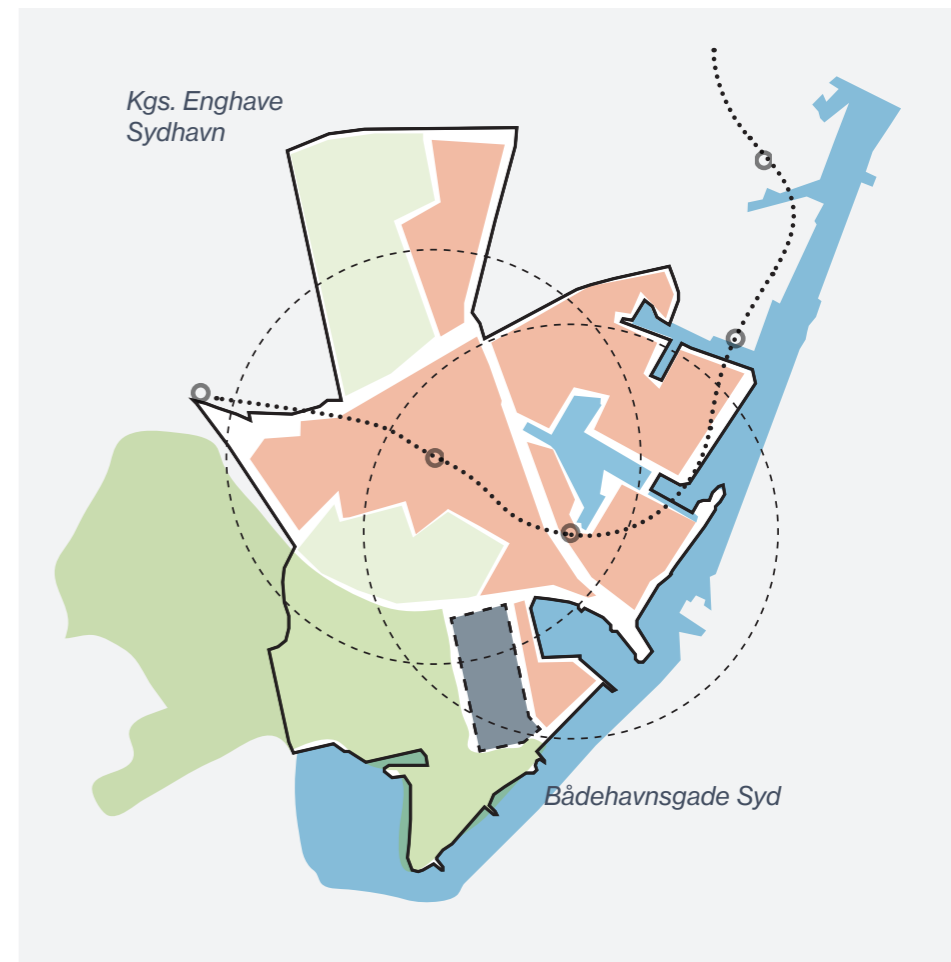
Analysen beskriver områdets nuværende tilstand, hvor store lave bygningsvolumener i form af erhvervs- og industribebyggelse i 1-2 etager, placeret ved naturområdet Tippen, danner et særligt horisontalt område.

Forvaltningens konklusionen ud fra dette, er at området derfor skal udvikles med generelt lavere bebyggelse. Forvaltningens oplæg er at 5 etager skal være den maksimale højde i området. Det er i forhold til dette udgangspunkt, at grundejerne foreslår en anden tilgang.

## Det varierede

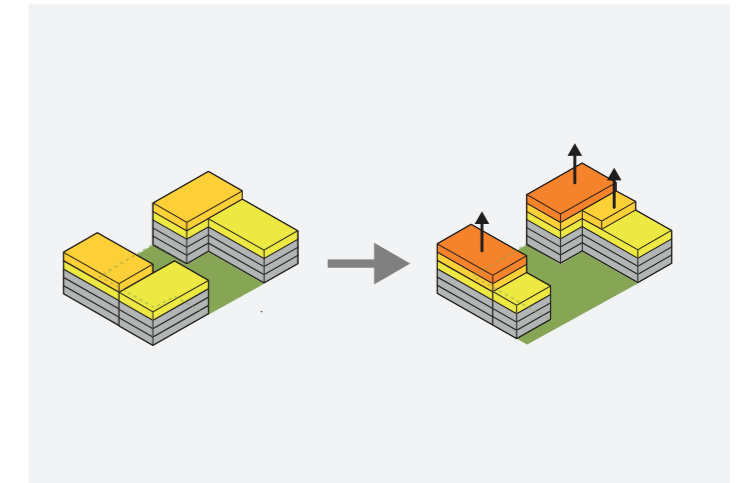
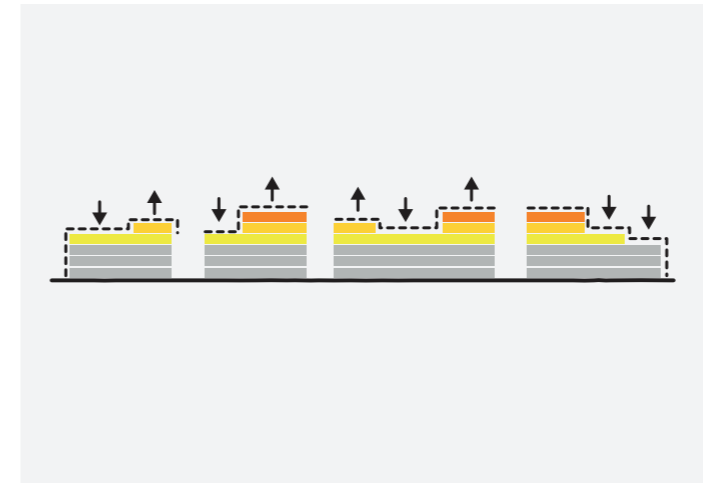
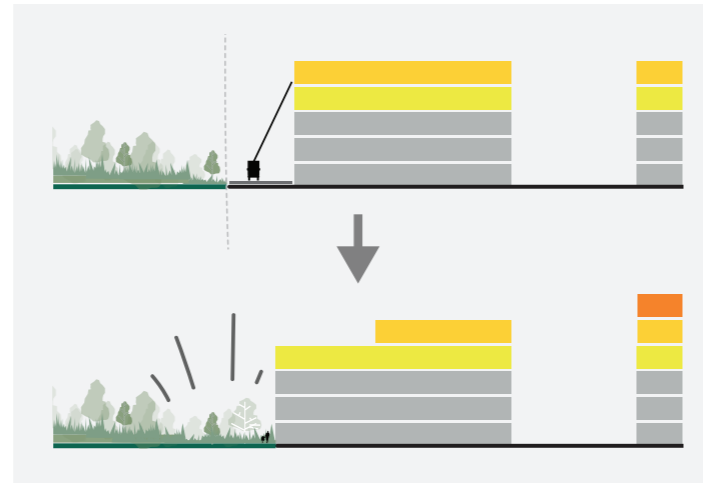
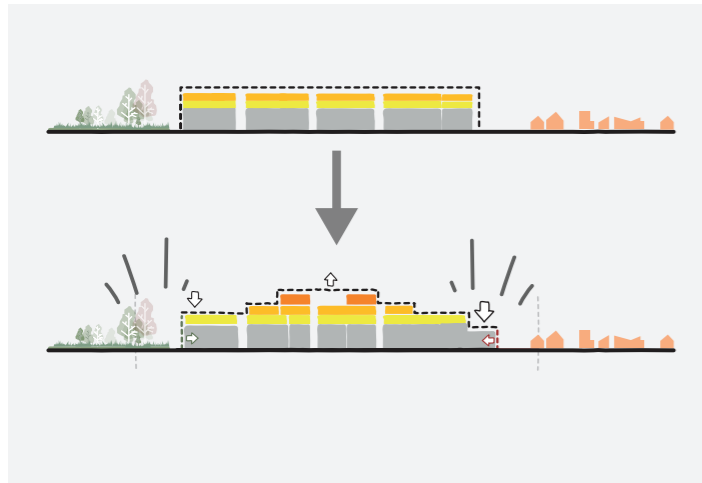
Grundejerne ønsker at arbejde videre med en plan, hvor fleksibilitet i fordelingen af etageantal giver mulighed for at arbejde med en større grad af variation i byrum og højder.

Grundejernes ønske er repræsenteret i den nuværende plan, hvor der arbejdes med en blanding af 3 til 6 etagers bygninger. Den nuværende plan arbejder bl.a. med reducerede etageantal langs afgrænsningerne mod tippen og Fiskerhavnen, samt nedtrapninger på de enkelte bygninger inde i området. Dette er med til at skabe en tilpasset bebyggelse, hvor rumlig og højdemæssig variation skaber kvalitet i området.



# Tilpasset bebyggelse

## Principper for fordeling af etager



### Nedtrapning mod naboer og kanter

Fordelingen af tæthed og deraf etageantal, tager udgangspunkt i læsningen af de forskellige situationer der møder området hele vejen rundt. Ved at gå op til 6 etager på udvalgte steder i planen skabes der fleksibilitet til nedtrapning, tilbagetrækning og større byrum andre steder.

### 4 etager og ingen veje langs Tippen

Fleksibilitet i fordelingen af etageantal, veksles blandt andet til at bygningerne der ligger ud til Tippetens grønne arealer maksimalt er 4 etager. Herved undgås brandredning med kørbare stiger, og der skal dermed ikke disponeres brandveje langs kanten af Tippen. På denne måde kan vi bringe den grønne karakter længere ind i området, samt reducere den visuelle påvirkning af Tippen.

### Variation i byens profil

Ved at disponere bebyggelsen med 3-6 etagers højde, er det med samme tæthed muligt at skabe en mere varieret bebyggelsesprofil, end hvis der arbejdes med maksimalt 5 etager, hvor den samme tæthed giver udslag i en mere jævn og ensartet bystruktur. Netop variation i højder har været fremhævet som vigtigt af deltagere i den tidlige borgerinddragelsesproces.

### Samme tæthed mere plads til byrum og bynatur

Ved at fortætte stedvis i form af de 6. etager, frigives der plads i gadeplan, som veksles til byrum og åbne arealer i planen, langs kanten, gårdrum, forarealer og langs Bådehavnsgade. Planen giver bl.a. plads til store fleksible byrum langs Bådehavnsgade, der bidrager til at bevare nogle af de eksisterende forpladser, der karakteriserer området i dag.

# Tilpasning til nabobebyggelse

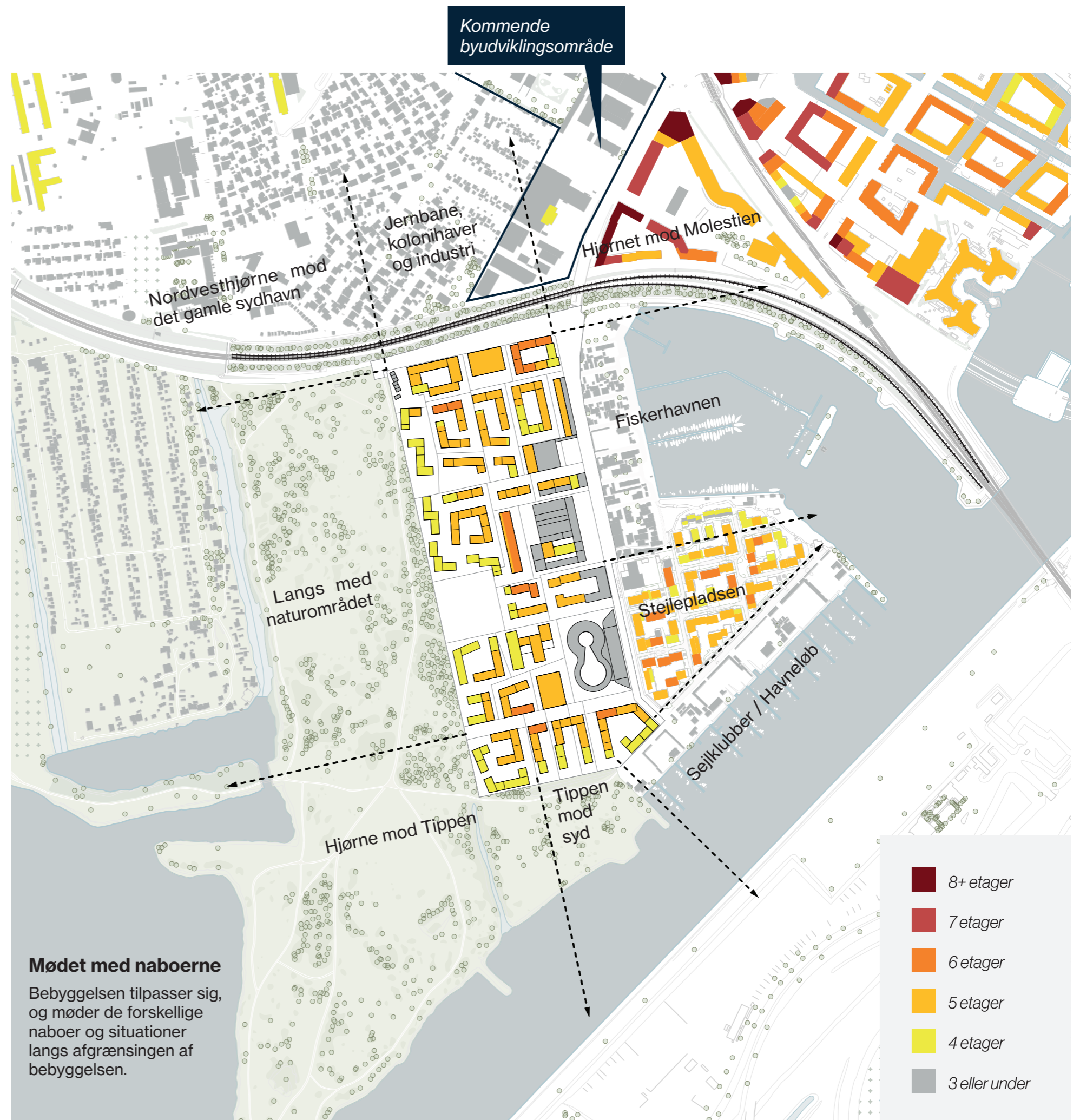
## Variert disponering af volumen

Udgangspunktet for områdets højdeprofil har været at finde den bedste balance mellem "at være en god nabo" i mødet konteksten, og at skabe en god og robust bystruktur, der kan resultere i en velfungerende bydel. Løbende sammenholdt med dagslyshensyn i byrum og boliger.

Samlet set er der ca. 4.500 m<sup>2</sup> beliggende på de 6. etager, set på tværs af området.

Områdets højdeprofil følger derfor følgende principper:

- Bygningshøjder op til maks. 6 etager.
- Ud mod Bådehavnsgade langs Fiskerhavnen, maks. 3 etager i skel.
- Ud mod Tippen, maks. 4 etager, så brandveje i de grønne byrum undgås.





# Specifikke placeringer

## 6. etager i området

Disponering af bygninger med 6. etager, er sket ud fra en konkret vurdering af de forskellige placeringers specifikke forudsætninger.

### 1.

Her markeres indgangen til området, hjørnet er placeret overfor Molestiens nye bebyggelse der rejser sig i op til 8 etager. På dette hjørne er vejen hævet op ca. 1 etage, pga. broen over banen, hvorfor bygningen på hjørnet opleves som 5 etager.

### 2.

Den 6. etage på dette sted, trukket tilbage fra Tippen bidrager til at skabe en varieret profil og bygningskomposition, der samtidig skaber udsigt over Tippen fra boligerne.

### 3.+4.

Centralt i planen er der stor afstand til områdets kanter, og her kan de 6. etager skabe udsigter ud af området, samtidig med at ønsket om at trappe ned til naboområderne kan opfyldes.

### 5.+6.+7.

Mellem Stejlepladsen og Tippen skabes et bredt gaderum. Dette er en grundforudsætning, da der er vigtige spildevandsledninger under Speditørvej, der skal bevares. Her bidrager spring mellem de forskellige etageantal til et varieret forløb af volumener langs gaden. Samtidig er byrummet her, på grund af ledningerne, ekstra bredt og der er således stor afstand mellem bygninger nord og syd for speditørvej.

