

Området set mod nord. Lokalplanområdet er indtegnet med hvid linje, og de vigtigste gader, pladser og bygninger er navngivet. Luftfoto: Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering og Danske Kommuner, 2023.

## STARTREDEGØRELSE

# BÅDEHAVNSGADE II

## PRINCIPPER FOR UDARBEJDELSE AF FORSLAG TIL LOKALPLAN OG FORSLAG TIL KOMMUNEPLANTILLÆG



## Projektet

<b>Bygherre:</b>	Udviklingselskabet By & Havn I/S, Ejendomsselskabet Speditørvej 1-5 A, Speditørvej 7 ApS, Speditørvej 9 ApS, MB Ejendomme 2017 ApS, BH48 ApS, BH46 ApS, SJATOX ApS, BH38 ApS, Ejendommen Bådehavsgade 36 ApS, Ejendommen Bådehavsgade 36 ApS, Fragtvej 7-9 ApS
<b>Arkitekt:</b>	Cobe
<b>Formål:</b>	At udvikle området til et blandet byområde med boliger og serviceerhverv, herunder en række kommunale funktioner, som botilbud, plejehjem, daginstitution og skæve boliger.
<b>Grundareal, etageareal og højde:</b>	Grundareal er på 165.150 m <sup>2</sup> . Grundejerne ønsker et etageareal på ca. 202.400 m <sup>2</sup> . Lokalplanen fastsætter en maks. højde på 21 m.
<b>Bebyggelsesprocent:</b>	Ca. 123 for området under ét.
<b>Parkeringsnormen i Kommuneplan 2019 - biler:</b>	Mellem 1:250 og 1:300 Butikker: 1:143 Ungdoms- og plejeboliger: 1:740
<b>Parkeringsnormen i Kommuneplan 2019 - cykler:</b>	Boliger: 4:100 Ungdomsboliger: 4:100 Ældre- og Plejeboliger: 1,5:100 Arbejdspladser generelt: 4:100 Uddannelsesinstitutioner: 0,5 pr. studerende/ansat Butikker: 4:100 Kommuneplanrammen - pladskrævende cykler: Boliger, arbejdspladser og butikker: 2:1.000
<b>Almene boliger</b>	Det kommende lokalplanforslag vil indeholde boliger. Derfor vil planlovens mulighed for at kræve, at 25% af boligmassen skal være almene boliger blive indstillet. Det er ca. 44.700 m <sup>2</sup> almene boliger.
<b>Friareal</b>	Bolig: 40 % Erhverv: 10 %

## Arkitektur

Erhvervsområdet ved Bådehavsgade Syd skal udvikles til et bolig- og erhvervsområde. Det er beliggende syd for jernbanen mellem Fiskerhavnen, Stejlepladsen og det grønne område på Tippen samt Kalveboderne, der er en del af Københavns Havn. Grundejerne ønsker på dette sted at opføre en ny bydel, der bygger videre på området erhvervshistorie ved at flette boligområder, grønne byrum, kreative erhverv, det maritime miljø og kulturaktiviteter sammen.

Lokalplanområdet kommer til at bestå af tre bykvarterer, som er opdelt af to grønne kiler. Ud mod Bådehavsgade vil der være et centralt byrum ud for Trifolium med udadvendte funktioner som fx detailhandel og kulturinstitutioner. Hvert bykvarter har en lokal plads. De tre pladser har hver sin aktivitet. Den tidligere Citroën-bygning bevares delvist med en plads mod Bådehavsgade med karakteristiske ramper. Sydhavn Genbrugscenter med sit karakteristiske bueformede indgangsparti med grønt tag og det ottetalsformede gårdanlæg forbliver også i området. Området tilføres to plejehjem, en daginstitution, et socialt botilbud og 'skæve boliger', som er målrettet udsatte borgere.

Ved udvikling og transformation af området tager den nye arkitektur udgangspunkt i erhvervsområdets karakteristika i form af forskellige lave tagformer som shed-, vinge- og saddeltage, portmotiver, strukturelle facaderytmer samt forskellige facadematerialer og farver. Min. 70 % af tagene på bygningerne vil få en særlig tagform, som vil være kendetegnede for området.

Lokalplanområdet kommer til at bestå af bebyggelse i fire til fem etager og enkelte steder tre etager mod Bådehavsgade, det grønne område 'Tippen' og Kalveboderne.



Eksisterende erhvervsbygninger.  
Fotos: Cobe.



## Baggrund

Grundejerne ønsker at udvikle lokalplanområdet til et kreativt, bæredygtigt og grønt byområde med udgangspunkt i stedets kultur- og håndværkermiljø, den maritime og grønne karakter samt kreative fællesskaber.

## Stedet

### Natur

Lokalplanområdet ligger ved halvøen Sydhavnstippen, som gradvist er opstået ved opfyldning (bl.a. byggeaffald og overskudsjord) gennem det 20. århundrede og afsluttet i 1973. De grønne områder på Sydhavnstippen er i dag en del af et grønt forløb, der løber langs Valbyparken og henover Bådehavnsgade til Kalvebod Fælled og Amager Fælled. Ved siden af lokalplanområdet ligger kulturmiljøet 'Fiskerhavnen', som blev placeret ved Bådehavnsgade i 1948. Området Stejlepladsen vil indenfor de næste 10 år blive omdannet til et nyt bykvarter i tre til seks etager, i samme farveskala som Fiskerhavnen. Mod syd afgrænses området med plankeværk og gavle af sejlkлубberne og fælles bådepladser langs Sejlklubvej og Sydløbsvej.

De ubebyggede områder på Sydhavnstippen er delvis fredede og/eller omfattet af strandbeskyttelse. Størstedelen af lokalplanområdet har siden 1984 været udlagt og brugt som erhvervsområde. Lokalområdet omfatter i dag, i det sydvestlige område, naturområder, hvor én af matriklerne anvendes midlertidigt til indkvartering for fordrevne ukrainere, og en anden, matr.nr. 458 Kongens Enghave, er et § 3-naturområde, som hverken må bebygges eller ændres.



Sydhavnstippen fremstår som et lavt og grønt område ved Kalveboderne med lav bebyggelse i 1-2 etager. På billedet ses Fiskerhavnen, Stejlepladsen og lokalplanområdet langs Bådehavnsgade.

### Egenart

Området omkring Bådehavnsgade er meget sammensat. Mod øst ligger Fiskerhavnen bestående af lave, farverige småhuse i en til to etager med individuelle boliger og området Stejlepladsen, som er under omdannelse til nyt bykvarter. Selve lokalplanområdet består af større erhvervsbygninger med industrikarakter som Trifolium, Sydhavn Genbrugscenter, STARK, den tidligere Citroën-bygning samt mindre erhvervsbygninger til auto- og cykelværksteder, kabel- og jernskrot mm. Bygningerne varierer fra 7-13 m i højden, og mange af dem har karakteristiske lave tagformer, som shed- og vingetage, der giver dagslys til fx lager og haller. Dette giver et område med stor variation fra bygning til bygning, hvor de enkelte bygninger som hovedregel er bygget efter én sammenhængende materiale- og byggestil.

### Trafikforhold

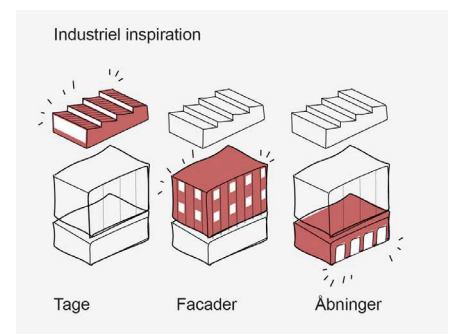
Den eneste vejadgang til lokalplanområdet er Bådehavnsgade, via krydset Sjællandsbroen, Sydhavnsgade. På baggrund af byudviklingen syd for Sjællandsbroen og Sydhavnsgade er mængden af biltrafik så stor, at den ikke kan afvikles på Bådehavnsgade i myldretiden. Herudover bidrager trafikstigningen fra byudviklingen langs med Bådehavnsgade til øget trængsel på vejnettet, herunder Centrumforbindelsen, hvor der ikke er yderligere bilkapacitet. Man bør derfor forbedre cykel- og gangforbindelse til offentlig transport for at sikre mobiliteten i området. I 2024 åbner metrostation Sluseholmen og Mozarts Plads. De ligger i en gangafstand på mellem 1 - 1,3 km. Lokalplanområdet regnes derfor som stationsnært fra 2024. De nærmeste nuværende S-togsstationer er Sjælør og Sydhavn, der ligger små 2 km fra området. I lokalplanen udlægges arealreservation til en stiforbindelse over jernbanen. Fragtvej udlægges, så der på sigt kan etableres en ekstra vejforbindelse langs jernbanen op mod Tudsemindevej og Hammelstrupvej til Folehaven. Arealreservationerne skal være med til at fremtidssikre mulige trafikløsninger.



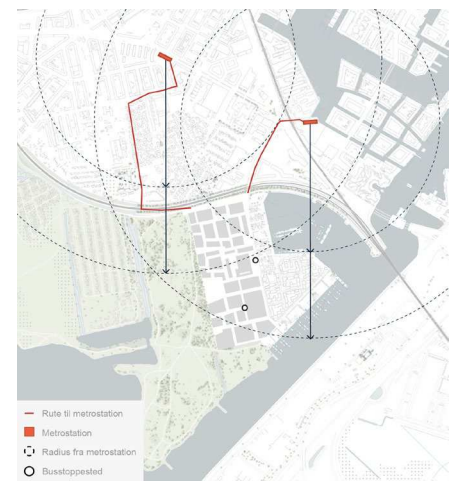
Lokalplanområdets placering. Illustration: Cobe



Områdets diversitet. Fotos: Cobe.



Principper for udformning af tag og facader, Illustration: Cobe.



Stationsnærhed til metrostationerne Mozarts Plads og Sluseholmen. Illustration: Cobe.

Princippet for infrastrukturen internt i lokalplanområdet er at lave et delvis bilfrit område med to parkeringshuse. Hvert bykvarter får sit eget interne vej-loop. Det er hensigten, at det kun er nødvendig trafik, som fx renovation, servicekørsel samt redningskørsel, der skal køre ind i området. Lokalplanområdet er friholdt for terrænparkering undtaget handicapparkering og parkering til evt. detailhandel. Der vil være mulighed for at standse på de interne veje til fx afsætning. Bilkørsel foregår i et nordligt og et sydligt p-hus. P-husene har publikumsorienteret serviceerhverv i stueetagen og det sydlige tillige en varmepumpe, som skal betjene området. Der planlægges for en tværgående grøn og offentlig gangforbindelse, som skal forbinde det grønne område på Tippen, lokalplanområdet og Stejlepladsen. Herudover vil der være en langsgående cykelsti gennem området nord på til en evt. kommende stibro over jernbanen. Den grønne cykelrute *Lufthavnstruten* indpasses i Fragtvej.

## Sol, vind og skygge

Området er vindudsat fra vest/sydvest. Der skal ske en videre kvalificering af bebyggelsesplanen for at mindske vindpåvirkningen på lokale pladser og veje, så de bliver behagelige at færdes på. Herudover skal planen kvalificeres i forhold til dagslys, sol og skyggeforhold med henblik på at skabe gode opholdsarealer.

## Mål, planer og politikker

### Kommuneplan og kommuneplantillæg

I Kommuneplan 2019 er området udlagt til boliger og serviceerhverv. Området indgår i byomdannelsesområdet og byudviklingsområdet Bådehavnsvej. Områdets byudvikling skal fastlægges med et kommuneplantillæg, hvor der tages stilling til bebyggelsesprocent, bygningshøjde, krav til friareal og mulighed for detailhandel, samt evt. udpegningsområde ift. virksomhedsstøj. Planlægningen må ikke have konsekvenser for virksomheder af national interesse, og planlægningen skal sikre fremtidig anvendelse på matriklerne 445, Kongens Enghave (genbrugscenteret) og 172, Eksercerpladsen (Selinevej). Planlægningen må desuden ikke have konsekvenser for Forsvarets anvendelse af Kalvebod Skydebane på matrikel 389, Eksercerpladsen.

Økonomiforvaltningen foreslår, at området udlægges som to kommuneplanrammer. Den vestlige del, hvor der hovedsagelig er boliger, udlægges som en B4-ramme til boliger. Den østlige del mod Bådehavnsvej, hvor der både er boliger og erhverv, udlægges som en C2-ramme. Begge rammer har en bebyggelsesprocent på max 150, en maks. bygningshøjde på 24 m, friarealkrav for boliger på 40 % og friarealkrav for erhverv på 10 %. For C-rammen skal boligandelen udgøre mellem 40 og 75 % af etagearealet.

Der skal desuden i planprocessen ses nærmere på omfanget af detailhandel, samt om det er hensigtsmæssigt at udlægge en del af området som transformationsområdet for at kunne anvende reglerne om transformationsområder i forhold til virksomhedsstøj fra genbrugscenteret.

## Byliv

Området rummer et stort potentiale for at videreføre det kreative bymiljø som området er præget af i dag. Det gamle andelsmejeri Trifolium er et eksempel på urban transformation fra industribygning til et levende værksteds- og kontor-fællesskab. Dets forplads bevares ligesom forpladsen ud for Citroën-bygningen. Inde i området arbejdes der med tre lokale pladser, med aktive stueetager i den omkringliggende bebyggelse, som skal understøtte det kreative byliv. Ved ny boligbebyggelse planlægges der kantzoner, der skaber en grøn overgang mellem boliger og det offentlige rum samt grønne have- eller gårdrum.

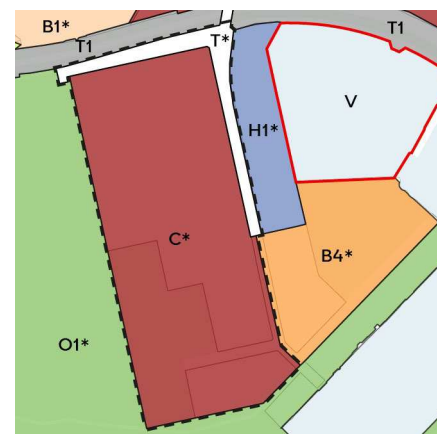
## Miljø og Klima

Området vil blive stormflodssikret til et niveau på 2,8 m. Der skal ske en terrænmæssige bearbejdning jf. eksisterende bygninger og natur. Der er støjmæssige udfordringer i forhold til virksomheden RGS Nordic ved Selinevej, skydebaner på Amager samt Sydhavns Genbrugscenter. Disse støjforhold skal belyses yderligere, og der skal tilvejebringes løsninger forud for fremlæggelse af et

### Kommuneplan

Gældende rammer i Kommuneplan 2019

Rammeområde:	C*
Maks. bebyggelsesprocent, bygningshøjde og friarealprocent:	Fastlægges ved yderligere kommuneplanlægning



B, B2-5	Områder til boliger (høj tæthed)
C, C1-3	Områder til boliger og serviceerhverv
H1	Områder til havneformål
T, T1-4	Områder til tekniske anlæg
T	Områder til tekniske anlæg (veje m.v.)
O1	Områder til fritidsområder m.v.
*	Områder med særlige bestemmelser
V	Husbåde

Rammer i Kommuneplan 2019.



lokalplanforslag. Det skal belyses, hvorvidt der ved en fremskrivning af trafikken på Bådehavnsgade vil være støjmæssige udfordringer.

## Bæredygtighed og bynatur

Teknik- og Miljøforvaltningen har udarbejdet et bæredygtighedsværktøj (se bilag 7), som anvendes i udarbejdelsen af lokalplanforslaget med fokus på følgende initiativer: Attraktive udearealer, Variation i bygningers udformning og funktion, Materialer med lav miljøpåvirkning, Mulighed for omdannelse, Attraktiv cykelparkering + parkering til delebiler og elbiler, Bynatur med merværdi.

Der er registreret 34 eksisterende træer, der lever op til Københavns Kommunes kriterier for at blive udpeget som bevaringsværdige. Det skal i den videre proces afklares, hvor mange der evt. kan bevares jf. hensyn til kommende terrænregulering og håndtering af jordforurening. Det skal i den videre proces undersøges, om der er bilag IV-arter (særligt beskyttede arter), herunder flagermus, der berøres af planlægningen. Der planlægges for at plante i størrelsesordenen af ca. 550 nye træer i området, fordelt i parker, gårdrum, byrum samt i den grønne gadestruktur.

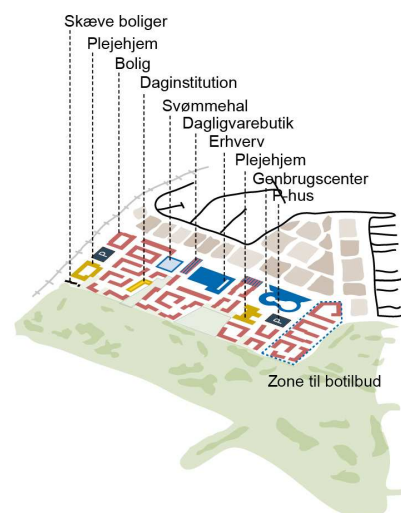
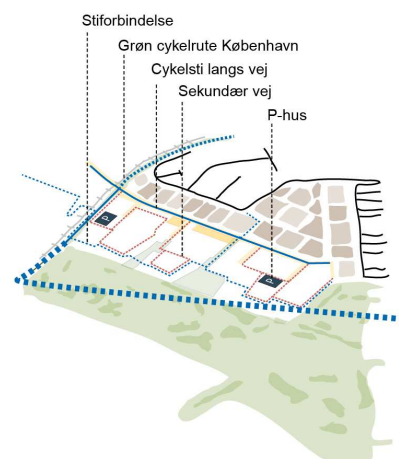
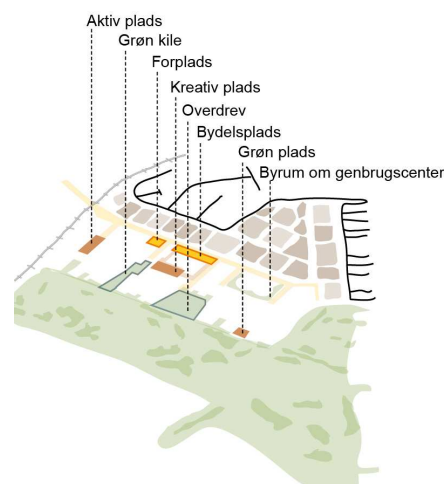
Visionen om en grøn bydel skal sikres samtidig med, at der skal tages hensyn til brandredning, affaldshåndtering, cykelparkering mv. Det skal undersøges i det videre forløb, hvordan man sikrer den grønne struktur, som et bærende princip i planen. Det kan betyde, at det kan blive nødvendigt at løse disse funktioner som affaldshåndtering og cykelparkering inde i bygningerne.



Visualisering, der viser bebyggelsesplanen. Illustration: Cobe.

## Andre planer

I Kongens Enghave Lokaludvalgs bydelsplan fra 2023 ønskes, at Sydhavnen bliver til en 'vild' bydel med meget mere biodiversitet, at Sydhavnstippen bevares som et selvgroet naturområde, og at Sydhavnen bliver bundet sammen af flere grønne stiforbindelser.



Diagrammerne viser byrum, forbindelser og placering af anvendelse. Illustrationer: Cobe.

## Anbefalinger til den videre planlægning

Forvaltningerne vil i det videre samarbejde med bygherre særligt fokusere på følgende temaer:

- At der ses på at forbedre forbindelser til naboområderne, herunder arealreservation til cykel- og gangbro under hensyn til udvidelse af jernbanen, arealreservation af Fragtvej til en evt. kommende vejforbindelse, grøn sti-forbindelse fra Tippen gennem området til Stejlepladsen samt forbindelse til havneløbet for enden af Bådehavnsgade.
- At der ses på mere bynatur og biodiversitet i området, og at de to grønne kiler gøres bredere, så de fremstår markant grønnere og mere parklignende, og at der arbejdes for en høj grøn kvalitet i parker, gårdrum, byrum og gader.
- At der kommer en andel af udadvendte funktioner i stueetagerne omkring det centrale byrum ved Trifolium, de tre lokale pladser og øvrige mulige mødesteder i området for at understøtte fællesskab, fælles aktiviteter og et kreativt bymiljø.
- 70 % særlige tagformer (fx shed- og vingetag, der understøtter fortællingen om erhvervsegenarten for området.
- At der enkelte steder bygges ned til tre etager mod Tippen, Sydløbsvej og Bådehavnsgade.

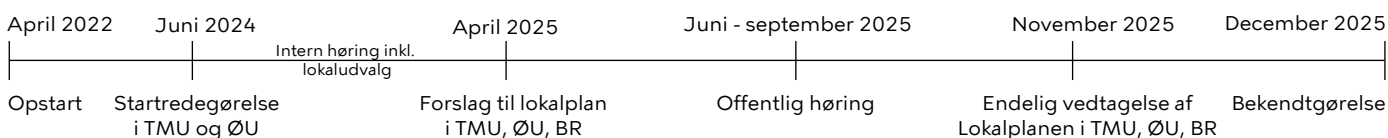
Teknik- og Miljøforvaltningen anbefaler desuden, at der i det videre forløb fokuseres på følgende forhold:

- At der bygges højst 5 etager inkl. tag i max 21 m højde for at videreføre erhvervsområdets og Fiskerhavnens lavere skala syd for jernbanen og på Sydhavnstippen.
- At begge parkeringshuse er højst 21 m høje som øvrig bebyggelse og har serviceerhverv/udadvendte funktioner i stueetagen, samt at det sydlige p-hus har en varmepumpe.

## Tidsplan

### Samlet lokalplanproces: Kat. 4 aftalt tid

#### MILEPÆL



#### LEVERANCER