



Bilag 6

Hvidbog for Forudgående offentlighed Bådehavns- gade Syd/Bådehavns-gade Vest

Københavns Kommune påtænker at ændre kommuneplanens rammer for lokalplanlægning for Bådehavns-gade Syd med et kommuneplantillæg. Formålet er at muliggøre en byudvikling af Bådehavns-gade Syd som et nyt byområde med boliger og erhverv.

Økonomiforvaltningen har i perioden den 31. oktober til 28. november 2022 foretaget indkaldelse af idéer og forslag til planlægningsarbejdet efter planlovens § 23c (forudgående offentlighed). Forvaltningen modtog 12 høringsvar. Under den forudgående offentlighed kaldte Københavns Kommune området for Bådehavns-gade Vest – det er nu ændret til Bådehavns-gade Syd, som vurderes mere geografisk retvisende.

Hvidbogen beskriver høringens baggrund og områdets nuværende kommuneplanforhold. Dernæst følger et resumé af alle høringsvar med forvaltningens bemærkninger. Høringsvarene fremgår af bilag 7.

De samlede høringsvar har bl.a. givet anledning til, at der med startrede-gørelsen fremlægges en bebyggelsesplan med en bebyggelsesprocent på max 150, og mulighed for bygningshøjder på op til 24 meter.

Baggrund

Bådehavns-gade Syd ligger i bydelen Kgs. Enghave mellem jernbanen for Øresundsforbindelsen, det grønne område Sydhavnstippen og Bådehavns-gade.

Bådehavns-gade Syd har en størrelse på ca. 17 hektar. Området rummer bl.a. eksisterende større erhvervsbygninger samt Sydhavn Genbrugscenter, mens andre dele af området ligger åbent hen med lav bevoksning. Mod øst ligger Fiskerhavnen med varierende lav bebyggelse samt byudviklingsområdet Stejlepladsen. Mod vest og syd ligger det grønne areal Sydhavnstippen.

En række grundejere har ansøgt om at udvikle området til et blandet bolig- og erhvervsområde med grønne områder og kommunale institutioner mv. En udvikling af Bådehavns-gade Syd vil kræve et kommuneplantillæg.

Grundejerne har udarbejdet en helhedsplan, som præsenteres i en startrede-gørelse. Startrede-gørelsen skal danne grundlag for en politisk beslutning om, hvad et kommende forslag til lokalplan og kommuneplantillæg skal indeholde. Når planforslagene sammen med en miljøvurdering og en miljøkonsekvensrapport er udarbejdet, bliver der en offentlig høringsproces.

10. november 2023

Sagsnummer
2022-0230064

Dokumentnummer
2022-0230064-7

Center for Byudvikling
Team Planlægning
Københavns Rådhus,
Rådhuspladsen 1
1550 København V

EAN-nummer
5798009800176

Kommuneplanforhold

Bådehavns­gade Syd er i Kommuneplan 2019 udlagt til boliger og erhverv, men kommuneplanrammen angiver ikke bestemmelser om bebyggelsesprocent, friareal og bygningshøjde.

Ved siden af kommuneplanrammen for Bådehavns­gade Syd ligger Fiskerhavnen, der sammen med området omkring Slusen er udpeget som kulturmiljø. I udviklingen af Bådehavns­gade Syd er det væsentligt at bevare det eksisterende havneliv, så Fiskerhavnen og bådeklubmiljøet også fremadrettet vil være med til give stedet dets identitet.

Det forventes, at der skal placeres en række kommunale funktioner i form af en daginstitution, plejehjem, socialt botilbud samt skæve boliger.

Planlægningen skal desuden tage hensyn til virksomheden RGS Nordic ved Selinevej samt skydebanen ved Kalvebod.

Evt. ændring af Kommuneplanen

Bådehavns­gade Syd ligger stationsnært til den kommende metrostation Sluseholmen, som åbner i 2024. Dette fordrer, at området skal udnyttes med bebyggelsesprocenter, der modsvarer den centrale beliggenhed og tilgængelighed til kollektiv transport.

Som en del af kommuneplantillægget vil kommunen tage stilling til maksimale bygningshøjder.

Der skal med udviklingen af Bådehavns­gade Syd også tages stilling til fordelingen mellem bolig og erhverv, samt mulig udlægning af detailhandel til lokal forsyning.

Kommunen vil også undersøge, om det er hensigtsmæssigt at udlægge området som et såkaldt "transformationsområde", som er et byområde, der udvikles nær eksisterende virksomheder, som udleder virksomhedsstøj. En udlægning af området til transformationsområde vil give mulighed for at lempe støjkrav med op til 5 dB for boliger, hoteller og kontorerhverv el.lign. og opholdsarealer, der ligger i første række til støjende virksomheder. En lempelse vil ikke gælde for øvrig bebyggelse eller friarealer.

Der vil desuden kunne ske justeringer af kommuneplanrammernes afgrænsning.

Høringssvar og bemærkninger I det følgende fremgår et resumé af alle høringssvar med Økonomiforvaltningens bemærkninger. Først behandles høringssvar fra lokaludvalg, foreninger og selskaber, herefter fra borgere.

Høringssvar nr. 7

Indsendt af: Kgs. Enghave Lokaludvalg

Resume af høringssvaret:

Lokaludvalget har haft borgerinddragelse om området ifm. høring af Kommuneplan 2019 og har deltaget i grundejernes borgermøder.

Finder det vigtigt, at en del af matrikel 481 og 446, som vist på kortet, og hvor der i dag løber et hegn, fastholdes som grønt område og ikke indgår i lokalplanen.



Gør opmærksom på, at det grønne område bagved genbrugsstationen i dag benyttes som heste- og fårefold samt hundeløbegård.

Ønsker en lav bebyggelsesprocent under 150 og bebyggelse tilpasset grønne områder og det gamle Sydhavnen med haver. Hvis der skal være variation i bygningshøjder, bør det være højest mod Bådehavns-gade tættest på jernbanen – dog er 30 meter alt for højt. Ønsker en bebyggelsesprocent langt under 150 mod Fiskerhavnen og Tippen.

Ønsker at området udlægges til transformationsområde, hvor især genbrugsstationen bibeholdes. Genbrugsstationen har en stor bruger-gruppe. Man kunne evt. i fremtiden ændre i funktionen, så bygningen bevares, men de støjende aktiviteter ophører.

Ser gerne en svømmehal i området, fordi Sydhavnen ikke har egen svømmehal i dag. Foreslår, at den placeres i den nordlige del af området ved Fragtvej, tættest muligt på resten af Sydhavnen, offentlig transport og skolerne. Ønsker at svømmehallen kommer til at fremstå smuk og "let".

Økonomiforvaltningens bemærkninger:

I forbindelse med udarbejdelse af en lokalplan for området, skal der tages stilling til, hvilken grøn struktur, der vil være den mest hensigtsmæssige for området som hele, for at give friarealer til bebyggelsen. Samtidig skal der tages stilling til eksisterende og fremtidige hegn. Hvor vidt det er mest hensigtsmæssigt at fastholde den udpegede trekant som grøn er endnu ikke vurderet.

Kommunen er opmærksom på dyrefolde og hundeløbegård i området. Matrikel 458 med hundeløbegården vil ikke kunne bebygges, da den er del af det naturbeskyttede område Tippen, og der kan ikke dispenseres til byudvikling på denne matrikel.

Der ønskes skabt et område med blandet bebyggelse til bolig og erhverv, med en bebyggelsesprocent på max 150. Størstedelen af området er stationsnært i forhold til den kommende metrostation Sluseholmen. At bygge tættere stationsnært er i overensstemmelse med Kommuneplan 2019's mål om at sikre bæredygtig byudvikling ud fra en helhedsbetragtning, der omfatter en langsigtet miljømæssig, social og økonomisk samfundsudvikling. Dette vil betyde, at flere beboere vil være tilbøjelige til at benytte offentlig transport i stedet for bil. Bebyggelsestætheden skal give mulighed for at skabe et urbant byliv med balance mellem det bymæssige og det grønne.

Helhedsplanen for området placerer bebyggelse på op til 5-6 etager, mens bebyggelsen mod de grønne områder holdes lavere til 3-4 etager. Bevaring eller transformation af flere eksisterende bygninger giver særlige kvaliteter, stemninger og variation i skala.

Forvaltningerne overvejer at udlægge området til transformationsområde i forhold til virksomhedsstøj.

Genbrugscenteret fastholdes i området.

Høringssvar nr. 8

Indsendt af: Akademirådet

Resume af høringssvaret:

Anbefaler, at en stor del af det eksisterende erhvervsbyggeri indgår i planerne, evt. i form af nytænkende transformation, for at fastholde stedets ånd.

Finder at overgangen til Tippen skal behandles med indlevelse ift. den skalamæssige overgang.

Anfægter præmissen om at bygge tæt på baggrund af stationsnærhed, fordi antagelser om fortætning ved alle stationer har vist sig at være forkerte.

Bemærker at Bådehavnsvej som eneste adgangsvej til området ikke kan bære den øgede trafik. Anfægter præmissen om "cykel-bydele" baseret på offentlig transport, fordi der er flere biler i København end nogensinde, og fordi elbiler vinder frem. Opfordrer Københavns Borgerrepræsentation til at tage en principiel diskussion om byudvikling ift. infrastruktur.

Opfordrer til at tænke bæredygtigt, og mener at den planlagte udvikling vil skabe triste, isolerede byområder med ringe arkitektonisk og bymæssig kvalitet. Akademirådet stiller sig til rådighed for dialog.

Økonomiforvaltningens bemærkninger:

Der henvises til Økonomiforvaltningens svar til Høringssvar nr. 7 fra Kgs. Enghave Lokaludvalg, der omhandler nogle af de samme emner, som tages op i dette høringssvar

I en kommune med begrænset plads til byudviklingsområder er det et vilkår, at visse af disse områder ikke har en optimal trafikafvikling. Med startrededegørelsen lægges der op til, at der udlægges arealreservation til en stiforbindelse over jernbanen og en arealreservation til en vejudvidelse af Fragtvej, så der på sigt kan etableres en vejforbindelse langs jernbanen op mod Tudsemindevej og Hammelstrupvej til Folehaven. I forbindelse med lokalplanprocessen vil der blive set på den bedst mulige trafikafvikling af området.

Den fremtidige lokalplan for området vil fastlægge bestemmelser for bygningernes omfang og ydre fremtræden. Teknik- og Miljøforvaltningen vil i sin fastlæggelse af bestemmelser tage udgangspunkt i områdets egenart og Københavns Kommunes arkitekturpolitik.

Høringssvar nr. 9

Indsendt af: Københavns Museum

Resume af høringssvaret:

Københavns Museum opridser områdets historie og tilstand: Området ligger ved Sydhavnstippen, som blev skabt i perioden 1945-73 af byggeaffald og overskudsjord. Området rummer et rigt dyre- og planteliv.

På den anden side ligger Stejlepladsen, der er et stort grønt areal beliggende med den gamle Fiskerhavn mod nord, bådeklubber mod syd og Sydhavnstippen mod vest. Stejleplads er betegnelsen for et område, hvor fiskere kan hænge deres garn på stativer, denne arbejdsgang vil dog ændre sig, når området bebygges.

Bådehavngade Vest består mest af erhvervsejendomme fra 1970'erne. I høringssvaret er en gennemgang af områdets ejendomme.

Museet ser frem til at natur, bæredygtighed, byliv og stedets egenart sikres i lokalplanen.

Museet henviser til museumsloven vedr. jordarbejder i forbindelse med byggeri, renovering o.l. Området blev opfyldt med lossepladsaffald i 1950'erne, hvorfor selve opfyldslagene i dette tilfælde ikke vurderes at have arkæologisk interesse. Under opfyldslagene kan der dog være intakte havbundslag med fx vrug eller mulige spor fra aktiviteter fra især stenalderen. Københavns Museum kan vurdere denne risiko nærmere, ved kontakt i god tid inden eventuelle jordarbejder.

Økonomiforvaltningens bemærkninger:

Høringssvaret tages til efterretning.

Bevaring eller transformation af flere eksisterende bygninger giver særlige kvaliteter, stemninger og variation i skala. Der skal i den kommende

planproces ses på bebyggelsestæthed og bygningshøjder under hensyn til Tippen og Fiskerhavnen.

Høringssvar nr. 11

Indsendt af: Danmarks Naturfredningsforening København

Resume af høringssvaret:

Foreningen bemærker, at området ligger tæt på de grønne områder, Tippen og Valbyparken. I kommunens forslag til biodiversitetsstrategi lægges der vægt på sammenhængende grønne områder, og samtidig er kommunen langt fra de mål, der sættes for grønne områder i København.

En del af det område, der er sendt i høring, er grønt område, og foreningen ønsker at dette område, som i dag er grønt, udlægges som grønt område i kommuneplanen, så det kan fungere i sammenhæng med Tippen og Valbyparken.

Foreningen bemærker, at hvis området udlægges med en bebyggelsesprocent på 185 og en friarealprocent på 30, bliver det et højt og meget tæt boligbyggeri med sparsomme friarealer. Foreningen ønsker flere friarealer og bredere grønne korridorer gennem området til Fiskerhavnen. Finder, at en lav bebyggelse ud til et større grønt område harmonerer bedre med det grønne område. Høje bebyggelsesprocent og høje bygninger på 24-30 meter harmonerer ikke med bevaring af kulturmiljøet i Fiskerhavnen, og heller ikke med målsætningen i kommuneplanen om "Udviklingen af Bådehavnsvej skal ske med respekt for det nuværende miljø".

Økonomiforvaltningens bemærkninger:

Der henvises til Økonomiforvaltningens svar til Høringssvar nr. 7 fra Kgs. Enghave Lokaludvalg, der omhandler nogle af de samme emner, som tages op i dette høringssvar. Emnerne er bl.a. bebyggelsestæthed, bygningshøjder og grønne områder.

Sydhavnstippen er et naturbeskyttet område pga. karakteren som overdrev. En del af naturområdet overlapper med afgrænsningen for byudviklingsområdet Bådehavnsvej Syd, dette gælder matriklerne 481, 446 og 458. Som udgangspunkt må der ikke byudvikles i naturbeskyttede områder, men kommunen kan dispensere til dette. Teknik- og Miljøforvaltningen har vurderet, at det er muligt at bruge dispensationsmulighederne for matriklerne 481 og 446, men ikke for matrikel 458. Matrikel 458 kan således ikke byudvikles.

De grønne områder indgår i helhedsplanen for området, hvor de inddrages på forskellig vis til henholdsvis bebyggelse, grønt område og grønne kiler på tværs af området, ligesom der udlægges nye grønne friarealer.

Høringssvar nr. 12

Indsendt af: HOFOR

Resume af høringsvaret:

Selskabet bemærker, at den 23/9-21 besluttede Borgerrepræsentationen, at Københavns Kommune skulle analysere mulige placeringer til bl.a. varmepumper med henblik på reservation, som led i undersøgelse af udfasning af biomasse og udarbejdelse af ny klimaplan for 2035. Derfor samarbejder HOFOR og Københavns Kommune om muligheden for at reservere arealer til dette.

Bådehavnsvej Syd har potentiale til placering af en varmepumpe, og muligheden analyseres. Selskabet anbefaler, at der tages højde for placering af varmepumpe i kommuneplantillægget med en ramme som "tekniske anlæg". HOFOR afventer Økonomiforvaltningens vurdering af dette.

Økonomiforvaltningens bemærkninger:

Økonomiforvaltningen deltager i dialogen med HOFOR om placering af en varmepumpe i området og vurderer, at det tekniske anlæg kan indpasses anvendelsesmæssigt i en kommuneplanramme til blandet bolig og erhverv, kaldet en C-ramme.

Høringsvar nr. 1

Indsendt af: Larsen

Resume af høringsvaret:

Ønsker at der ikke bygges på Stejlepladsen pga. naturen i området, men i stedet i Bådehavnsvej Vest-området. Ønsker ikke at København skal betale metrogæld ved at bygge på fredede områder. Ønsker at der bygges billige boliger, som matcher beboerne i Sydhavn. Beboerne i Sydhavn kender og respekterer området særegne natur og kulturarv.

Økonomiforvaltningens bemærkninger:

Høringen omhandler ikke byudvikling på Stejlepladsen. Borgerrepræsentationen godkendte den 4. februar 2021 lokalplan 600, som muliggør bebyggelse, primært boliger på Stejlepladsen. Bådehavnsvej Syd, som planlægges bebygget, er ikke fredet.

En del af Bådehavnsvej Syd er ejet af By & Havn. Efter lov om Metroselskabet I/S og Udviklingselskabet By & Havn (metroloven) er By & Havns formål blandt andet at forestå udvikling af selskabets arealer. Det fremgår også af loven, at By & Havn skal drives på et forretningsmæssigt grundlag og bidrage til finansiering af blandt andet metroen. Metroloven kan kun ændres af Folketinget.

Der vil blive fastsat krav i lokalplanen om etablering af 25 % almene boliger, som medvirker til at fremme alsidighed i boligsammensætningen i byen. Derudover har Københavns Kommune ikke lovhjemmel til at styre, hvilke boliger private grundejere opfører på deres grunde og det

dertilhørende prisniveau. De almene boliger vil blive jævnt fordelt i området. Nogle af de almene boliger vil blive plejehjemsboliger.

Bevaring eller transformation af flere eksisterende bygninger giver særlige kvaliteter, stemninger og variation i skala. I den fremlagte helhedsplan er der bevidst ikke placeret høj bebyggelse mod Tippen og Fiskerhavnen.

Høringssvar nr. 2

Indsendt af: J. Wood og S. Eidsmo

Resume af høringssvaret:

Finder at byudviklingen giver behov for at forbedre de trafikale forhold ved krydset Bådehavns-gade-Sydhavns-gade, hvor der allerede er bilkødannelse. Finder at krydset er farligt for cyklister og gående pga. lastbiler til området.

Finder at byudviklingen giver behov for flere p-pladser, da der allerede er godt belagt. Gængse p-normer bør overholdes.

Finder at byggeri på op til 30 meter og medfølgende nye beboere vil ødelægge og dominere havnemiljøet. Finder at Tømmergraven er et eksempel på et sted hvor havnemiljøet er forsvundet. Selv 24 meter høje bygninger vil kaste skygge på Tippen og Fiskerhavnen, derfor ønskes max 10-12 meter høje bygninger.

Der ønskes variation i facadehøjder og facader som afbrydes af små veje.

Der ønskes et supermarked og en svømmehal med 50 meter bassin.

Økonomiforvaltningens bemærkninger:

Der henvises til Økonomiforvaltningens svar til Høringssvar nr. 8, der omhandler samme emne, som tages op i dette høringssvar.

Der henvises desuden til Økonomiforvaltningens svar til Høringssvar nr. 7 fra Kgs. Enghave Lokaludvalg, der omhandler nogle af de samme emner, som tages op i dette høringssvar. Emnerne er bl.a. bebyggelsestæthed og bygningshøjder.

Høringssvar nr. 3

Indsendt af: Gitte Eltzholtz

Resume af høringssvaret:

Ønsker ikke bebyggelse, og ikke op til 30 meter. Finder det svært at bevare havnekultur, hvis der bygges boliger ved siden af.

Økonomiforvaltningens bemærkninger:

Der henvises til Økonomiforvaltningens svar til Høringssvar nr. 7 fra Kgs. Enghave Lokaludvalg, der omhandler nogle af de samme emner, som tages op i dette høringssvar. Emnerne er bl.a. bebyggelsestæthed, bygningshøjder, bevaring og kulturmiljø.

Høringssvar nr. 4

Indsendt af: Margit Mørck

Resume af høringssvaret:

Ønsker ikke mere byggeri i Sydhavnen.

Økonomiforvaltningens bemærkninger:

Kommuneplan 2019 udlægger en række områder i kommunen til byudvikling, bl.a. området Bådehavnsvej Syd. Det er nu op til politikerne først at vedtage en startredegyrelse og dernæst lokalplan med kommuneplantillæg, for en hensigtsmæssig byudvikling i området. Forslag til lokalplanen og kommuneplantillægget vil blive sendt i offentlig høring.

Høringssvar nr. 5

Indsendt af: Mette Bundvad

Resume af høringssvaret:

Finder at byggeri i op til 30 meters højde vil ødelægge havnemiljøet, ønsker lavere byggeri, som tager hensyn til havnemiljø og Tippens grønne område.

Økonomiforvaltningens bemærkninger:

Der henvises til Økonomiforvaltningens svar til Høringssvar nr. 7 fra Kgs. Enghave Lokaludvalg, der omhandler nogle af de samme emner, som tages op i dette høringssvar. Emnerne er bl.a. bebyggelsestæthed, bygningshøjder, bevaring og kulturmiljø.

Høringssvar nr. 6

Indsendt af: Hanne Andersen

Resume af høringssvaret:

Ønsker en anden byplanlægning, hvor der passes på byen og naturen i stedet for at sælge grunde så dyrt som muligt. Ønsker at nybyggeri tilpasses omgivelserne.

Økonomiforvaltningens bemærkninger:

Der henvises til Økonomiforvaltningens svar til Høringssvar nr. 7 fra Kgs. Enghave Lokaludvalg, der omhandler nogle af de samme emner, som tages op i dette høringssvar. Emnerne er bl.a. bebyggelsestæthed, bygningshøjder, bevaring og kulturmiljø.

En del af Bådhavsgade Syd er ejet af By & Havn. Efter lov om Metro-selskabet I/S og Udviklingsselskabet By & Havn (metroloven) er By & Havns formål blandt andet at forestå udvikling af selskabets arealer. Det fremgår også af loven, at By & Havn skal drives på et forretningsmæssigt grundlag og bidrage til finansiering af blandt andet metroen. Metro-loven kan kun ændres af Folketinget.

Høringssvar nr. 10

Indsendt af: Marianne Nanna

Resume af høringssvaret:

Ønsker ikke byggeri i op til 30 meter eller over 5 etager ved et naturområde og en lille havn, som skal bevares. Skriver at det kan have med salgsindtægter og økonomi at gøre. Det eksisterende miljø er til glæde for mennesker og dyr.

Bemærker at det gamle Sydhavn har en lav bebyggelsesprocent og kun 3-5 etager høj bebyggelse. Er glad for at den nye bebyggelse langs Borgmester Christiansens Gade kun er 5 etager høj. Fiskerhavns bebyggelse er kun 1-2 etager høj. Kan ikke lide den 8 etager bygning der er ved at blive opført langs jernbanen nord for Fiskerhavnen, den er for høj.

Har boet i Sydhavn gennem generationer. Holder af havnen, fuglene, at følge årstiderne og synet af himlen, som er unikt for stedet. Pas på kulturmiljøet, for det kan ikke genetableres.

Økonomiforvaltningens bemærkninger:

Der henvises til Økonomiforvaltningens svar til Høringssvar nr. 7 fra Kgs. Enghave Lokaludvalg, der omhandler nogle af de samme emner, som tages op i dette høringssvar. Emnerne er bl.a. bebyggelsestæthed, bygningshøjder, bevaring og kulturmiljø.

En del af Bådhavsgade Syd er ejet af By & Havn. Efter lov om Metro-selskabet I/S og Udviklingsselskabet By & Havn (metroloven) er By & Havns formål blandt andet at forestå udvikling af selskabets arealer. Det fremgår også af loven, at By & Havn skal drives på et forretningsmæssigt grundlag og bidrage til finansiering af blandt andet metroen. Metro-loven kan kun ændres af Folketinget.