



Området set mod nord. Lokalplanområdet er indtegnet med hvid linje og de vigtigste gader, pladser og bygninger er navngivet. Luftfoto: Kortforsyningen, 2019.

STARTREDEGØRELSE

MOLESTIEN

PRINCIPPER FOR UDARBEJDELSE AF FORSLAG TIL LOKALPLAN OG FORSLAG TIL KOMMUNEPLANTILLÆG



Projektet

Bygherre:	Dansk Metal
Arkitekt:	Design Group Architects
Formål:	At udvikle det eksisterende erhvervsområde til et blandet bykvarter med boliger og serviceerhverv, herunder en daginstitution og et plejecenter.
Etageareal og højde:	Ca. 72.500 m ² inkl. ca. 10.000 m ² eksisterende erhverv, herudover ca. 11.000 m ² p-hus. 6-10 etager
Bebyggelsesprocent:	Ca. 185 (inkl. eksisterende bebyggelse, ekskl. p-hus)
Parkeringsnormen i Kommuneplan 2019 - biler:	Boliger: 1:250 Plejeboliger: 1:714 Ungdomsboliger: 1:857 Erhverv: 1:214 Butikker: 1:143 Daginstitution: 1:286
Parkeringsnormen i Kommuneplan 2019 - cykler:	Boliger: 4:100 Ungdomsboliger: 4:100 Ældre- og Plejeboliger: konkret vurdering Erhverv: 3:100 Daginstitution: 2,5:100 Butikker: 4:100 Kommuneplanrammen – pladskrævende cykler: Boliger, erhverv og butikker: 1:500 Daginstitution: 1:250
Almene boliger	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. 11.000 m ² almene boliger. De almene boliger kan etableres som plejeboliger.
Friareal	Bolig: 30 % Plejeboliger: 20 % Daginstitution: 100 % Erhverv: 10 %

Arkitektur

Projektets bebyggelsesstruktur følger Bådehavsgade, jernbanen og Sjællandsbroens forløb og skærmer derved det indre område for støj fra bane og veje. Strukturen danner åbne karréer, som samler sig om en fælles park i midten af området. Bygninger ønskes opført i 6-8 etager og med en enkelt bygning på op til 10 etager på hjørnet af Bådehavsgade / Sjællandsbroen.



Foreløbig Situationsplan. Illustration: Design Group Architects.

Baggrund

Dansk Metal, der i dag har sit hovedsæde i området, ønsker at etablere ungdomsboliger og boliger i den sydlige del af området. Københavns Kommune har med Kommuneplan 2019 peget på, at der skal indarbejdes en daginstitution på 10 grupper og et plejecenter på ca. 10.000 m² i området. Dansk Metal har fået udarbejdet et projektforslag for området, der indeholder disse funktioner samt erhverv, parkeringshus og Dansk Metals eksisterende hovedsæde mod Sjællandsbroen.

Stedet

Lokalplanområdet omfatter et ca. 41.000 m² stort område beliggende syd for Sjællandsbroen, øst for Bådehavnsgade og nord for jernbanen. Syd for jernbanen ligger Fiskerhavnen og Stejlepladsen. Vest for Bådehavnsgade ligger i dag erhvervsbebyggelse. Lokalplanområdet er i dag delvis ubebygget, men indrettet til parkering, infrastruktur og friarealer til kontorbebyggelse langs Sjællandsbroen. Langs Sjællandsbroen ligger Dansk Metals hovedkvarter, der blev opført i 2009 med en kobberfacade. Øst for denne bygning ligger Scandic Hotel.

Lokalplanområdet ligger mellem Sluseholmens karrébebyggelse, erhvervsbebyggelse langs Sjællandsbroen, ny metrostation ved Sluseholmen, kommende karrébebyggelse på "Trekantsgrunden" (Lokalplan Sydhavnsgade) og Fiskerhavnen og Stejlepladsen mod syd. Området udgør på den måde indgangen til Bådehavnsgadekvarteret, der er udlagt som byudviklingsområde i Kommuneplan 2019 og derved forventes at undergå en forandring. Bådehavnsgade vil være ryggraden i dette nye bykvarter og forbindelsesled mellem metro, havn og Tippen.

Egenart

Tre bueslag omkranser og former lokalplanområdet; Sjællandsbroen, Bådehavnsgade og jernbanen. Disse bueslag bør understreges med ny bebyggelse. Langs Sjællandsbroen og banen er der træækker og beplantningsbælter og grønne hjørner. Disse bør bevares og understøttes med ny beplantning.

Mobilitet

Området vil fra 2024 blive betjent med metro ved Sluseholmen med en gangafstand på ca. 300 m. Området er således stationsnært beliggende. Den eneste mulige vejadgang til området er fra Bådehavnsgade. Tidligere analyser viser, at udvikling af områderne omkring Bådehavnsgade vil medføre væsentlig påvirkning af særligt fremkommeligheden for biltrafik på Bådehavnsgade og i krydset ved Sjællandsbroen. Frem mod lokalplanforslaget skal de overordnede trafikale løsningsmuligheder yderligere belyses

Lokalplanområdet indgår i et byudviklingsområde, og kan derfor jf. Kommuneplan 2019 etableres som helt eller delvist bilfrit. Parkering etableres i p-hus mod Sjællandsbroen, hvor også hovedparten af eksisterende terrænparkering flyttes til, så området stort set friholdes for parkering på terræn. Det er ikke muligt at etablere yderligere overkørsler til Sjællandsbroen af hensyn til fremkommelighed for biltrafik. Lokalplanområdet kan derfor ikke friholdes for kørsel til eget område og hotellet øst for. Kommuneplanen muliggør for byudviklingsområder, at parkeringsdækning kan reduceres i lokalplan, hvis der tilvejebringes god infrastruktur for fodgængere og cyklister samt god adgang til kollektiv transport. Lokalplanområdet er stationsnært, men Sjællandsbroen er en barriere for adgang til stationen. Derudover er der nær adgang til Sjællandsbroen, der giver adgang til motorvejsnettet. Der er i dag ca. 230 pladser til eksisterende erhverv i p-kælder og på terræn. Ca. 90 af de nuværende pladser på terræn flyttes til p-huset. Det skal frem mod lokalplanforslaget vurderes, om p-normen for ny bebyggelse skal reduceres.

Det er en forudsætning for lokalplanforslaget, at bygherre indgår aftale med grundejerne vest for Bådehavnsgade om løsning af vejadgang til deres matrikler, der i dag foregår via Molestien og undergang under Bådehavnsgade.



Baneterrænets bueslag og de brede beplantningsbælter



Bådehavnsgade set fra Sjællandsbroen



Området set indefra mod Sjællandsbroen, hvor Sluseholmen træder frem i baggrunden



Bebyggelses- og beplantningskarakter langs Sjællandsbroen

Sol, vind og skygge

Frem mod lokalplanforslaget undersøges sol-, vind- og skyggeforhold for bebyggelse og friarealer, og byrum optimeres, så der etableres attraktive opholdsmuligheder for alle brugergrupper.

Mål, planer og politikker

Kommuneplan

I Kommuneplan 2019 er området udlagt til serviceerhverv og boliger (C*) med særlig bemærkning om, at området indgår i byomdannelsesområdet Bådehavns-gade Nordøst, og at rammen vil blive fastlagt ved yderligere kommuneplanlægning. Det betyder, at der samtidig med lokalplanforslaget skal fremlægges et forslag til kommuneplantillæg. Heri vil der skulle tages stilling til bebyggelsesprocent, bygningshøjde og friarealprocent. Området kan byudvikles i 1. del af planperioden (2019-2024).

Kommuneplantillæg

Kommuneplanen foreslås ændret til en C3*-ramme med en bebyggelsesprocent på 185.

Byliv

Bådehavns-gades terrænspring op til broen over jernbanen optages i bygninger langs Bådehavns-gade, så disse får direkte adgang til Bådehavns-gade. Bådehavns-gade får derved en mere bymæssig karakter end i dag.

Der indarbejdes forbindelser for bløde trafikanter internt i området og langs banen, samt en forbindelse til Bådehavns-gade. Det undersøges, om en tryk forbindelse under Bådehavns-gade kan opretholdes. Byrummene skal udformes, så de tilgodeser brugere af alle områdets funktioner i området; ungdomsboliger, familieboliger, plejeboliger, daginstitution og erhvervsliv. Derved understøttes Københavns Kommunes indsats om en bedre hverdag i byrummet.

Miljø og Klima

Vej- og banestøj på facader, der vender mod Bådehavns-gade og Sjællandsbroen samt jernbanen betyder, at bebyggelsen skal sikres med særlige vinduesløsninger, så det indendørs støjniveau ikke overskrider Miljøstyrelsens grænseværdier. Mod Sjællandsbroen placeres ikke støjfølsom anvendelse, men erhverv og p-hus.

Det skal frem mod lokalplanforslaget sikres, at Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser for virksomhedsstøj og skydebaner kan overholdes.

Der udarbejdes en miljøvurdering i forbindelse med lokalplanforslaget.

Bæredygtighed og bynatur

De eksisterende 24 træer i træækken langs Sjællandsbroen udpeges som bevaringsværdige, og huller i træækken fyldes ud med nye træer. Herudover vurderes tre træer i området at leve op til kriterierne, og udpeges derfor som bevaringsværdige.

Der etableres beplantning langs Bådehavns-gade, så den får en grøn karakter og der etableres beplantning i lokalplanens indre byrum. I alt plantes ca. 65 nye træer.

Andre planer

I Kgs. Enghave Lokaludvalgs Bydelsplan fra 2017 beskrives et ønske om at binde bydelen sammen med en bro over Sydhavns-gade. Herudover lægger lokaludvalget vægt på et sammenhængende, grønt og trygt stisystem, som forbinder grønne og rekreative områder, kultursteder, skoler, institutioner, offentlig transport og pladser for de bløde trafikanter.

Kommuneplan

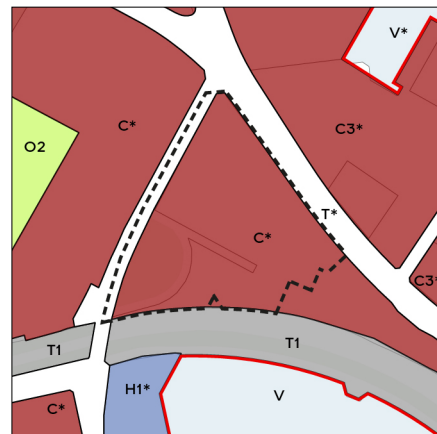
Gældende rammer i Kommuneplan 2019

Rammeområde	C*
Maks. bebyggelsesprocent	-
Maks. bygningshøjde	-
Friarealprocent bolig	-
Friarealprocent erhverv	-
Særlige bemærkninger:	Området indgår i byomdannelsesområdet Bådehavns-gade Nordøst. Området er omfattet af rækkefølgebestemmelser. Rammen fastlægges ved yderligere kommuneplanlægning

Kommuneplantillæg

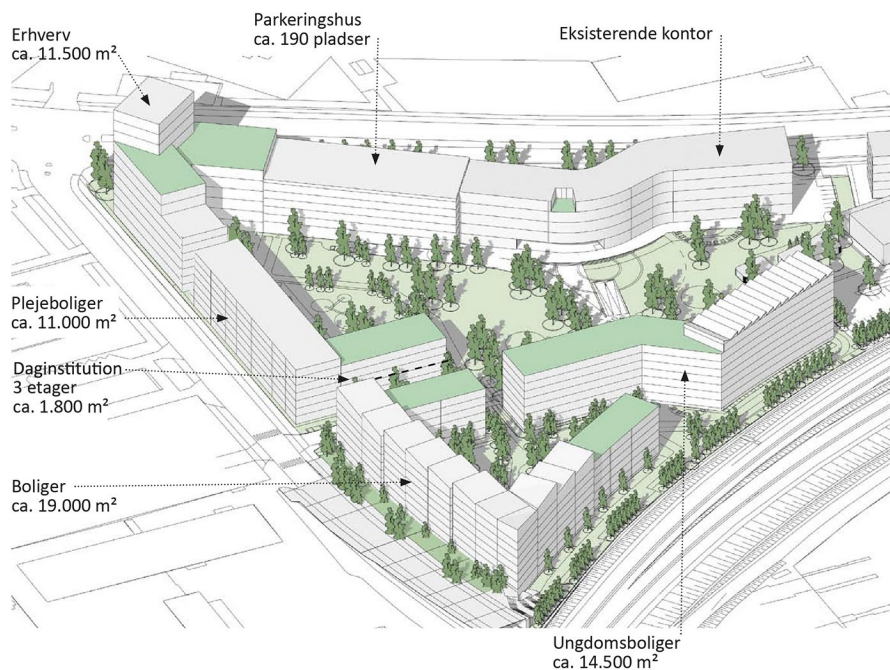
Foreslået fremtidig kommuneplanramme

Rammeområde	C3*
Maks. bebyggelsesprocent	185
Maks. bygningshøjde	24
Friarealprocent bolig	30
Friarealprocent erhverv	10
Særlige bemærkninger:	Formuleres senere. Evt. mulighed for øget højde visse steder.



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.)
O, O2-4	Områder til institutioner
*	Områder med særlige bestemmelser
V	Husbåde
---	Det aktuelle lokalplanområde

Gældende rammer i Kommuneplan 2019



Volumenstudie, der viser et eksempel på bebyggelse i området. Illustration: Design Group Architects

Anbefalinger til den videre planlægning

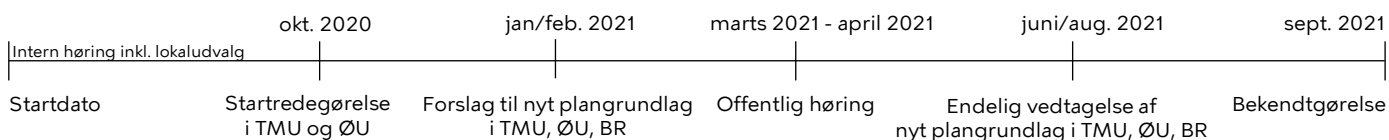
Forvaltningen anbefaler, at der udarbejdes et lokalplanforslag, idet der i det videre forløb bl.a. skal være særlig fokus på følgende forhold:

- En hensigtsmæssig trafikstruktur og trafikafvikling skal sikres, og nye og trygge forbindelsesmuligheder for bløde trafikanter på tværs af området og til omgivende områder skal undersøges.
- Forvaltningen vil drøfte mulighederne for at indarbejde bæredygtighed i projektet med bygherre.
- Bådehavngade og Sjællandsbroen skal have et grønt forløb og grønne hjørner mod Sjællandsbroen skal fortsættes.
- Mod Bådehavngade skal terrænspring optages gradvist i bygninger langs Bådehavngade, så der skabes direkte adgang fra Bådehavngade til bygningerne.
- Indretning af brugbare friarealer for de forskellige brugergrupper.
- Et hensigtsmæssigt møde mellem bebyggelsen mod syd og den lavere bebyggelse i Fiskerhavnen syd for jernbanen.

Tidsplan

Samlet lokalplanproces: Kat. 4: 64 uger/ aftalt tid

MILEPÆL



LEVERANCER