

TEGLVÆRKSHAVNEN TILLÆG 6

Startredegørelse

Principper for udarbejdelse af forslag til tillæg nr. 6 til lokalplan nr. 310 Teglværkshavnen med tilhørende forslag til kommuneplantillæg



Projektet

Bygherre	MT Højgaard m.fl.
Arkitekt	Entasis Arkitekter
Hovedgreb	Bebyggelsesplanen er opbygget med punkt-huse, der indeholder bolig og erhverv, samt en rækkehusbebyggelse. De forskellige bygningstyper er medvirkende til skabe forskelligt dimensionerede gade- og byrum. Højden af de forskellige bebyggelser i planen varierer fra 1- 7 etager. Mellem de to bebyggelser ligger 'den grønne kile' som, udover at indeholde en planlagt grøn cykelrute 'Kastrup Fort cykelruten', foreslås etableret med nyttehaver og forsinkelsesbassin. Planens fokus er det gennemgående byrum, der strækker sig fra nord til syd gennem bebyggelsen, samt tre centrale byrum i den nye bebyggelse.
Etageareal	I alt ca. 60.000 m ² heraf udgør eksisterende erhvervsbebyggelse, der tænkes bibeholdt ca. 20.000 m ²
Bebyggelsespct.	150
Parkering - cykler og biler	Parkeringskravet vil med det foreslåede kommuneplantillæg være i størrelsesordenen og højst 1 plads pr. 200 m ² etageareal. Det foreslås, at det i lokalplanen fastlægges, at højst 20 pct. kan placeres på terræn. Desuden ønskes en reduktion af p-pladserne i forbindelse med planlagte 200 ungdoms-/ studieboliger. Det er tanken, at parkeringspladserne, så vidt det er muligt, placeres i det allerede etablerede p-hus ved Scandiagade, herunder, 187 p-pladser, der i dag er placeret vest for Aalborg Universitet (AAU Cph).

MT Højgaard ønsker at opføre nye moderne boliger, herunder ca. 200 ungdoms-/studieboliger samt rækkehuse og innovative erhvervslejemål, idet der i denne sammenhæng tages udgangspunkt i det campusmiljø, der er ved at opstå omkring AAU Cph. Visionen er at skabe et nyt kvarter med en højere tæthed end forudsat i den oprindelige lokalplan og nye rekreative forbindelser til havnen. Projektet vil medføre, at området omkring A.C. Meyers Vænge vil blive tilført mere liv og intensitet i særdeleshed omkring AAU Cph.

Der foreslås placering af udadvendte funktioner, såsom mindre butikker, cafeer, beboerlokaler etc., i stueetagen mod de væsentligste pladser i området nærmest AAU Cph, samt i en blok placeret ved den grønne kile. Byggeriet foreslås derudover forberedt til udadvendte funktioner i stueetagen på strategisk vigtige steder. Det sker ved krav om niveaufri adgang samt en forøget loftshøjde på byggeriet her, med henblik på at der på sigt kan etableres tilsvarende udadvendte funktioner.

Stedet

I bebyggelsesplanen, der omfatter hele arealet mellem Sydhavnsgade, Scandiagade, Tegholmegade og A.C. Meyers Vænge, integreres de eksisterende erhvervsbygninger og det eksisterende parkeringshus, samt den bevaringsværdige bygning på Tegholmegade nr. 2, som indpasses i bebyggelsesplanen.



Skråfoto af tillægsområdet, 2012

Egenart

Området er en del af det store byudviklingsområde 'Sydhavn', der er under udbygning. Bydelen er Kongens Enghave. Området grænser op til Centrumforbindelsen ved Sydhavnsgade og Scandiagade, der udgør en af de vigtigste indfaldsveje til Københavns Centrum. Nord for området ligger TDC's domiciler bygget i 1990'erne med en nyere tilbygning, der følger Teglhølmsegades krumning. Mod vest ligger området benævnt 'Sydhavns Plads', der i dag fremstår noget kaotisk og præget af den intense trafik. Trafikken og de store brede veje virker som barrierer, der vanskeliggør forbindelsen til Sydhavn Station, Frederiksholmskvarteret og Baunehøjkvarteret. De nævnte eksisterende bykvarterer danner markante bygningsfronter mod det nye Sydhavn. Sydhavns Plads rummer herudover det store renoverede pakhus, bygninger med Professionshøjskolen UCC (Pædagoguddannelsen Sydhavn) og enkelte andre bygninger til erhverv og forsyning. Mod syd langs med Teglværkshavnen ligger AAU Cph bl.a. i bygninger, som oprindeligt blev opført til Nokia. Ved siden af AAU Cph ligger et nyere boligbyggeri 'Frederikskaj' med 152 lejligheder, samt ved den grønne kile et erhvervsbyggeri og boligbebyggelsen 'Teglhølmshave' med i alt 142 lejligheder. Områdets nyere bebyggelse er opført i 6-8 etager med en højde på op til ca. 24 m. De enkelte bygninger er overvejende opført som store solitære enheder.

Mobilitet

Området har en stationsnær beliggenhed, idet det ligger inden for en 600 m afstand fra Sydhavn Station. Centrumforbindelsen mod vest og syd er en fysisk barriere, som giver lokalplanområdet en del støjgener.

Der er endnu ikke udarbejdet endelig støjanalyse og simuleringer, men ud fra byggeriets placering og anvendelse vurderes det, at der kan tages højde for trafikstøjen ved placering af erhverv samt en støjskærm mod Centrumforbindelsen. Byggeriet forventes heller ikke at bidrage med trafikstøj til området i målbar grad, idet A.C. Meyers Vænge allerede har en del trafik.

Ny trafikstøj i forbindelse med udbygningen vil primært være i form af personbilkørsel til det eksisterende parkeringshus. Indkørslen til parkeringshuset foreslås af hensyn til 'den grønne kile', og bebyggelsesplanen i øvrigt, flyttet fra området ved 'den grønne kile', til området ud for AAU Cph.

Det foreslås med projektet, at A.C. Meyers Vænge etableres med cykelsti i begge sider. Dette understøtter ønsket om en sikker skolevej mellem Kgs. Enghave og Skolen i Sydhavn. Der anlægges cykelparkering i overensstemmelse med normerne i kommuneplanen, og min. 50 pct. af cykelparkeringspladserne vil være overdækkede eller i konstruktion. Projektet er i overensstemmelse med målsætningen om bedre forhold for cyklister.

For så vidt angår en bedre sammenhæng med det eksisterende Sydhavnen, kan det oplyses, at der i foråret 2013 indledtes en dialog mellem centrale danske fonde, en boligorganisation i området og Københavns Kommune om disse udfordringer og potentialer. I forlængelse heraf blev det i den politiske aftale om Københavns Kommunes budget for 2014 besluttet at nedsætte en arbejdsgruppe der, frem mod forhandlingerne om budget 2015, skal kvalificere det videre arbejde for et sammenhængende Sydhavn og partnerskaber mellem relevante aktører i området.

Mål og planer

Kommuneplan

København vokser ifølge de seneste prognoser til mere end 655.000 indbyggere i år 2025, svarende til en vækst på 33% på 20 år. Sydhavn er i Kommuneplan 2011 udpeget som byudviklingsområde med potentiale for nye boliger og erhverv. For at drage nytte af den stationsnære beliggenhed, foreslås det, at området fortættes med ny, blandet bebyggelse af boliger og erhverv.

Af Kommuneplan 2011 fremgår det endvidere, at byudviklingsområdet Sydhavn som helhed skal udvikles med boliger, kultur og serviceerhverv. Sydhavn understøtter brugen af havnen til fritidsformål, opgraderer havnefronten og sikrer forbindelse til de omkringliggende bydele og resten af byen. I Kommuneplan 2011 er området fastlagt til blandet erhverv (E) med en maksimal bebyggelsesprocent på 110 og en bygningshøjde på højst 24 m. Området er beliggende stationsnært ved Sydhavn Station.

Forslag til kommuneplantillæg

Kommuneplanens rammer foreslås ændret til et område

Foreslået fremtidig KP-ramme for området:	C2
Maks. bebyggelsesprocent	150%
Maks. bygningshøjde	24 m
Friarealpct. boliger	40%
Friarealpct. erhverv	10%
Parkeringsdækning	1:200
Parkeringsdækning ungdoms-/studieboliger*	1:300
* Det skal bemærkes, at den særlige P-norm for ungdomsboliger er fremlagt som særskilt kommuneplanforslag, der forventes behandlet i Borgerrepræsentationen d. 10. april 2014	
Boligandel	25-75%



Helhedsplan for lokalplantillægsområdet (Entasis).

med mulighed for opførelse og indretning af boliger og serviceerhverv (C) med en bebyggelsesprocent på op til 150, jf. skemaet ovenfor. Et C-område kan anvendes til blandet boliger og serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, er-hvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området. Gennemførelse af projektet kræver kommuneplantillæg idet bebyggelsesprocenten og anvendelsen til boligformål ønskes øget i forhold til de nugældende kommuneplanrammer.

Detailhandel

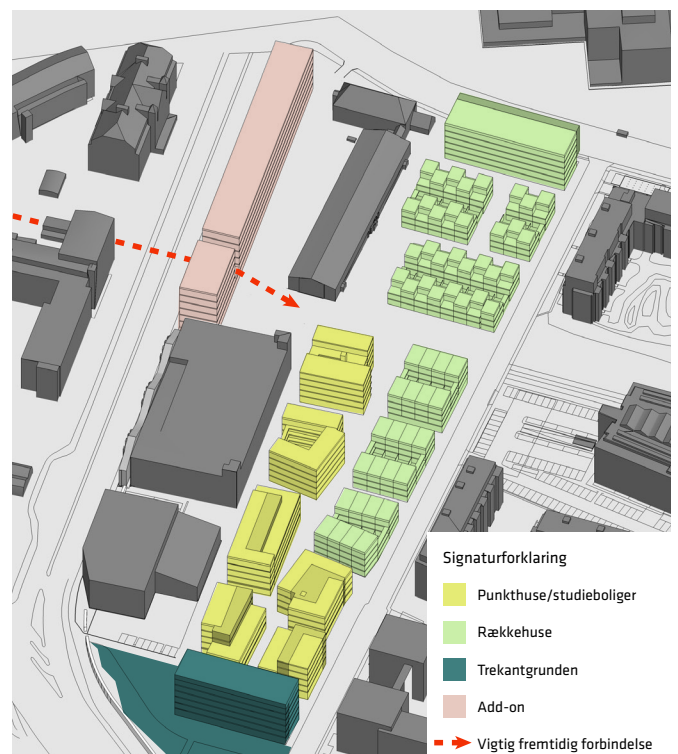
Grundejeren vil udarbejde en detailhandelsundersøgelse. Det skal derfor foreslås, at når lokalplanforslaget med tilhørende kommuneplantillæg behandles, vil der være taget stilling til evt. ændring af detailhandelsrammen.

Udbygningsaftale

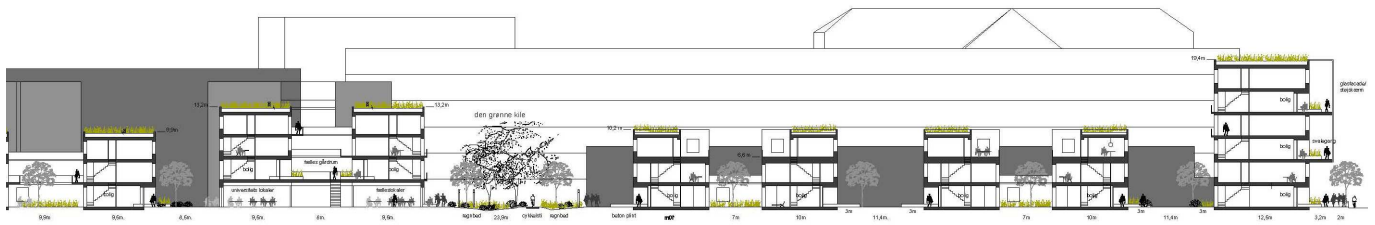
Der har i forbindelse med planlægningen været drøftet muligheden for at indgå en frivillig udbygningsaftale med grundejerne. Aftalen kunne indeholde muligheder for hel eller delvis finansiering af f.eks. en bedre forbindelse til den ældre del af Kgs. Enghave.

Byliv

I 'Metropol for mennesker' er målet, at København skal være verdens bedste by at leve i. København skal være en bæredygtig by med byrum, der inviterer til et mangfoldigt og unikt byliv. Det er tanken, at den nye bebyggelse, herunder den nye erhvervsbebyggelse og de planlagte studieboliger, kan indgå i en synergieffekt med AAU Cph og give grobund for udadvendte funktioner i stueetagen mod de primære byrum.



Rejst plan, der viser de foreslåede bygningstypologier (Entasis).



Længdesnit i punkthuse og rækkehuse (Entasis).

Bæredygtighed

København har som ambition at blive verdens første CO₂-neutrale hovedstad i 2015 og dette skal ske samtidig med, at kommunen skaber øget beskæftigelse og vækst. Hensigten med forslagene til kommuneplantillæg og lokalplan er at udnytte den stationsnære beliggenhed ved at fortætte området med en blanding af boliger og erhverv. Herved har flere mulighed for at vælge at bruge kollektiv trafik i stedet for mere miljøbelastende trafikformer. Der vil i det videre arbejde være fokus på indarbejdelse af bæredygtige løsninger i byggeriet.

Arkitektur

I 'Arkitekturby København' er det målet at fremme arkitektonisk og byggeteknisk kvalitet i et tidssvarende formsprog.

Miljøforhold

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanforslaget foretages en miljøscreening med henblik på at vurdere om der skal udarbejdes en miljøvurdering af planer og programmer (MPP). Det forventes ikke, at lokalplanforslaget vil udløse krav om en egentlig miljøvurdering.

Anbefalinger

Formålet med planlægningen er at erstatte den eksisterende lokalplan med en ny lokalplan, der ændrer de

bebyggelsesregulerende bestemmelser og anvendelsen fra serviceerhverv til blandet bolig- og erhvervsområde i tilknytning til AAU Cph. Bebyggelsesprocenten ændres fra 110 til 150, og parkering på terræn begrænses og genplaceres i det eksisterende p-hus med henblik på at tilføre området mere urbanitet/bymæssighed og byliv.

Forvaltningen anbefaler, at der udarbejdes et forslag til lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg på det ovenfor angivne grundlag.

I det videre forløb vil der, i samarbejde med bygherre og rådgivere, særligt blive fokuseret på:

- At arkitekturen såvel som anvendelsen, bl.a. til støttede ungdomsboliger og familievenlige boliger, skal bidrage til områdets mangfoldighed, herunder at der i forbindelse med de væsentligste pladser og byrum sikres publikumsorienterede serviceerhverv i stueetagen.
- At skabe fortætning med henblik på en bedre udnyttelse af herlighedsværdierne omkring Teglværkshavnen og 'den grønne kile'.
- At skabe et attraktivt campusmiljø omkring AAU Cph, herunder at sikre at bebyggelsesplanen kan rumme funktioner som ungdoms-/studieboliger, studielokaler m.v.
- At byggeriet kan ske under hensyn til Københavns egenart, såvel i forhold til højder som arkitektur
- At planen tager hensyn til områdets overordnede strukturerende elementer såsom den grønne kile, infrastrukturen og havnen.
- At den foreslåede pladsdannelse vest for AAU Cph udformes under stor hensynstagen til støjgenerne fra centrumforbindelserne, samt at den bearbejdes arkitektonisk, herunder at visionen om at skabe et samlende byrum vurderes.
- At projektet understøtter projekt 'Sikker skolevej' til Tegllholmen således, at der kan skabes tryghed for fodgængere og cyklister.

Fakta

Nyt erhverv ca.	14.000 m ²
Eks. erhverv ca.	21.000 m ²
Bolig ca.	25.000 m ²
I alt ca.	60.000 m ²
Bebyggelsespct.	150

Tidsplan

Samlet lokalplanproces: ca. 49 uger

MILEPÆL



LEVERANCER



KØBENHAVNS KOMMUNE

Teknik- og Miljøforvaltningen