



## Til Økonomiudvalget

28. maj 2018

### Orientering til Økonomiudvalget om forudgående offentlighed for området mellem Sydhavnsgade, Scandiagade og Borgmester Christiansens Gade i Sydhavn

Sagsnr.  
2018-0117080

Dokumentnr.  
2018-0117080-4

Sagsbehandler  
Anna Pi Poulsen

#### Baggrund

Grundejerne i området har med udviklingselskabet NPV i spidsen anmodet om et nyt plangrundlag, fordi de har et ønske om at udvikle området med en højere bebyggelsestæthed og mulighed for flere boliger end det nuværende plangrundlag giver mulighed for.

Økonomiforvaltningen har vurderet, at der er tale om en væsentlig ændring af Kommuneplan 2015, hvorfor der iht. Planlovens §23c skal afholdes en forudgående offentlighed.

Høringen vil komme til at foregå fra den 10. – 31. august 2018. Grundejere og NPV planlægger at holde et borgermøde i høringsperioden. Økonomiforvaltningen og Teknik- og Miljøforvaltningen vil deltage i mødet.

#### *Status på sagen*

Grundejerne har gennemført et parallelopdrag i 2017-18 og har præsenteret kommunen for en helhedsplan i foråret 2018. Økonomiforvaltningen og Teknik- og Miljøforvaltningen har startet en proces med grundejerne omkring plangrundlaget, med det formål at skabe et velfungerende område for bolig og erhverv.

Området mellem Sydhavnsgade, Scandiagade og Borgmester Christiansens Gade består i dag af to rammer: mod vest en ramme for boliger og serviceerhverv (C1, ramme nr. 684) og mod øst en ramme for serviceerhverv (S2\*, ramme nr. 804). Den østlige del af området er desuden udlagt til detailhandelsområde for særlig pladskrævende varer.

For at muliggøre projektet, skal Kommuneplan 2015's rammer for området ændres. Derfor skal der laves et kommuneplantillæg, der muliggør et område med bolig og serviceerhverv for hele grunden, og som udnytter den gode placering i forhold til de fremtidige metrostationer ved Mozarts Plads og ved Fordgraven.

#### *Almene boliger*

Området ligger i skoledistriktet for Ellebjerg Skole, hvor der er 52 % almene boliger. Da der er mere end 30 % almene boliger i skoledistriktet, vurderes et krav om almene boliger i lokalplaner som

#### Team Planlægning

Københavns Rådhus, Rådhuspladsen  
|  
1550 København V

EAN nummer  
5798009800176

udgangspunkt ikke at være relevant, da det modarbejder målet om en blandet by.

#### *Kommunale anlægsbehov*

Økonomiforvaltningen vurderer, at der bør placeres 12 daginstitutionsgrupper i området mellem Sydhavnsgade, Scandiegade og Borgmester Christiansens Gade, hvilket indarbejdes i helhedsplanen. Kultur og Fritidsforvaltningen ønsker at placere en svømmehal i området, og derfor er der et budgetønske til Budget 2019 om planlægningsmidler til en svømmehal. Kultur- og Fritidsudvalget tager stilling til forslaget den 20. juni.

#### **Videre proces**

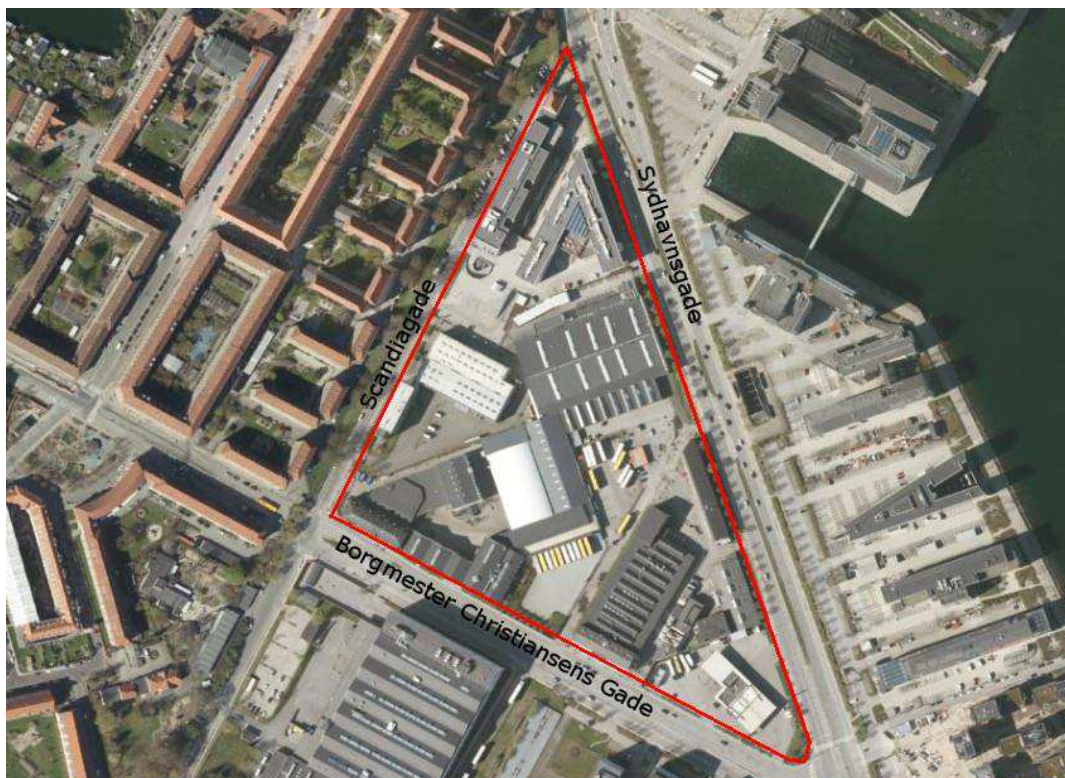
Efter den forudgående offentlighed udarbejdes der en hvidbog over de indkomne svar med forvaltningens bemærkninger og indstilling. Hvidbogen kan forventes at kunne behandles politisk i forbindelse med en startredegørelse.

#### **Bilag**

Pjece til forudgående offentlighed

# KOM MED IDEER OG KOMMENTARER

Forudgående høring om kommuneplantillæg for området mellem Sydhavnsgade, Borgmester Christiansens Gade og Scandiagade i Sydhavn.

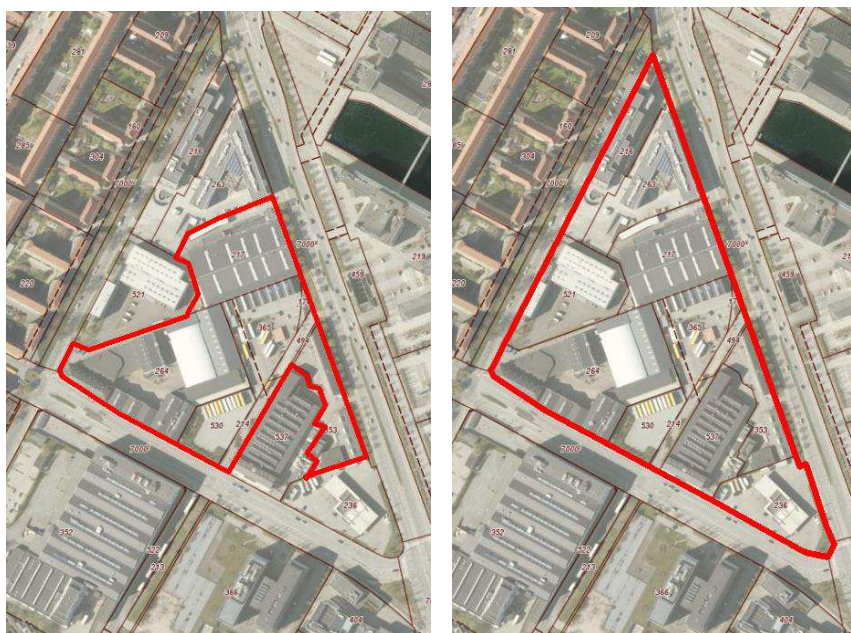


Københavns Kommune overvejer at ændre Kommuneplanens rammer for lokalplanlægning for området mellem Sydhavnsgade, Scandiagade og Borgmester Christiansens Gade med et kommuneplantillæg. Formålet er at give mulighed for at skabe et blandet område med boliger og erhverv, der kan danne overgang mellem det gamle Sydhavns klassiske boligbebyggelser og det nye byudviklingsområde i Sydhavn. Området ligger tæt på de fremtidige metrostationer på Mozarts Plads og ved Fordgraven.

Du kan komme med idéer og kommentarer til denne planlægning indtil 31. august 2018.

Læs mere om hvordan du sender os dit svar på sidste side. Området er vist på luftfotoet. Hvis det besluttes at ændre kommuneplanrammen, så den giver mulighed for at skabe et blandet område med boliger og erhverv for hele området, skal det ske ud fra flere hensyn, herunder sammenhæng til de omkringliggende områder, bynatur og arkitektur, der efterfølgende vil blive fastlagt i en lokalplan.

## BAGGRUND

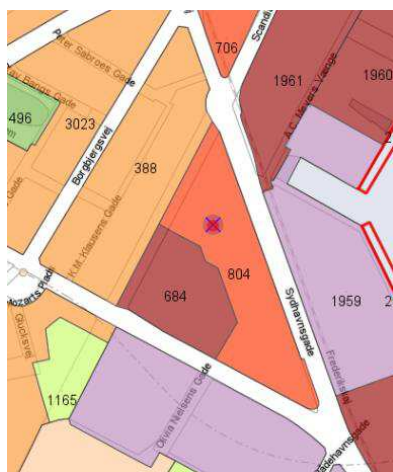


*Etape 1 – grundejer NPV og Zimmergroup      Etape 2 – hele området*

Området mellem Sydhavnsgade, Scandiagade og Borgmester Christiansens Gade består i dag af en række erhvervejendomme med bebyggelse i varierende stand. Der er en bygning registreret med høj bevaringsværdi i områdets nordlige spids. Grundejerne har et ønske om at udvikle området med en højere bebyggelsestæthed og mulighed for at etablere flere boliger, end det nuværende plangrundlag giver mulighed for. Ejendommene ejet af NPV og Zimmergroup vil forventeligt udgøre Etape 1 i en eventuel udvikling af området.

## KOMMUNEPLANFORHOLD

Kommuneplan 2015 udlægger området i to kommuneplanrammer.



*Rammer for Kommuneplan 2015*

I den vestlige del gælder en C1-ramme for boliger og serviceerhverv (Ramme nr. 804) med en maksimal bebyggelsesprocent på 110 og en maksimal bygningshøjde på 20 m.

I den østlige del gælder en S2\*-ramme for serviceerhverv (Ramme nr. 684) med en maksimal bebyggelsesprocent på 150 og en maksimal bygningshøjde på 24 m. Der gælder en særlig bestemmelse: I lokalplan kan den maksimale bygningshøjde mod Sydhavn fastsættes til 39 m i en bebyggelse med varierende højde ned til 20 m.

For begge rammer skal parkeringsdækningen være mindst 1 pr. 100 m<sup>2</sup>.

Den østlige del af området er udpeget som detailhandelsområde til særligt pladskrævende varer, det vil sige butikker som forhandler biler, lystbåde, campingvogne, planter, havebrugsvarer, tømmer og byggematerialer, grus, sten- og betonvarer samt møbler. Inden for detailhandelsområdet ved Sydhavnsgade kan der maksimalt etableres 10.000 m<sup>2</sup> etageareal til butikker til særligt pladskrævende varer.



Kort der viser detailhandelsområdet (lilla) samt placering af de to fremtidige metrostationer i området (røde prikker).

### EVENTUELLE ÆNDRINGER TIL KOMMUNEPLAN 2015

Der skal udarbejdes et kommuneplantillæg, der muliggør et område med boliger og erhverv, og som udnytter den gode placering i forhold til de fremtidige metrostationer. Kommunen har endnu ikke fastlagt, hvordan det konkret skal ske. Kommunen overvejer også, om området mellem Sydhavnsgade, Scandiagade og Borgmester Christiansens Gade skal blive en del af byudviklingsområdet Sydhavn, der ligger ved siden af. Dette vil blandt andet betyde, at parkeringsdækningen kan sættes ned til 1 pr. 150 m<sup>2</sup>, og at parkeringsdækningen efter en konkret vurdering kan maksimeres til 1 pr. 100 m<sup>2</sup> eller minimeres til 1 pr. 200 m<sup>2</sup>.

Forslag til kommuneplantillægget vil sammen med et forslag til lokalplan blive politisk behandlet af Borgerrepræsentationen, inden de kan sendes i offentlig høring. Her kan du igen komme med kommentarer og ændringsforslag til de konkrete planforslag.

### HOVEDSPØRGSMÅL TIL DEN KOMMENDE PLANLÆGNING

I planprocessen ser Københavns Kommune følgende overordnede hovedspørgsmål, som der ønskes idéer og kommentarer til:

- Hvordan kan området danne en god overgang mellem det gamle og det nye Sydhavn?
- Hvilke grønne og rekreative funktioner bør der indarbejdes i området?
- Hvordan kan der skabes sammenhæng til de omkringliggende byområder?
- Hvilke anvendelser – fx boliger, erhverv og detailhandel – er vigtige og hensigtsmæssige i området?

Du kan naturligvis også komme med andre idéer og kommentarer, der forholder sig til den fysiske udvikling af området eller de afledte miljøpåvirkninger af projektet.



### FORUDGÅENDE HØRING

#### KOM MED IDEER OG FORSLAG

Københavns Kommune indkalder hermed ideer og kommentarer til ændring af kommuneplanen. Du kan komme med dit svar indtil den 31. maj 2018. Alle skriftlige henvendelser med angivelse af afsender vil indgå i en hvidbog, der vil blive forelagt som del af beslutningsgrundlaget for et planforslag.

#### IDEER OG FORSLAG INDSENDES VIA HØRINGSPORTALEN

#### **WWW.BLIVHOERT.KK.DK ELLER PR. BREV TIL:**

Københavns Kommune  
Økonomiforvaltningen  
Center for Byudvikling  
Rådhuset  
1599 København V

#### YDERLIGERE OPLYSNINGER

Spørgsmål vedr. kommuneplantillæg kan stilles til:  
Økonomiforvaltningen  
Center for Byudvikling  
Tlf. 33 66 33 66  
eller på mail til: [cbu@okf.kk.dk](mailto:cbu@okf.kk.dk)

Mærk brev eller mail med:

”Forudgående høring om Trekantgrunden i Sydhavn”

#### FREMLÆGGELSE

I høringsperioden kan denne pjece ses på følgende biblioteker:

- Hovedbiblioteket
- Sydhavnens Bibliotek