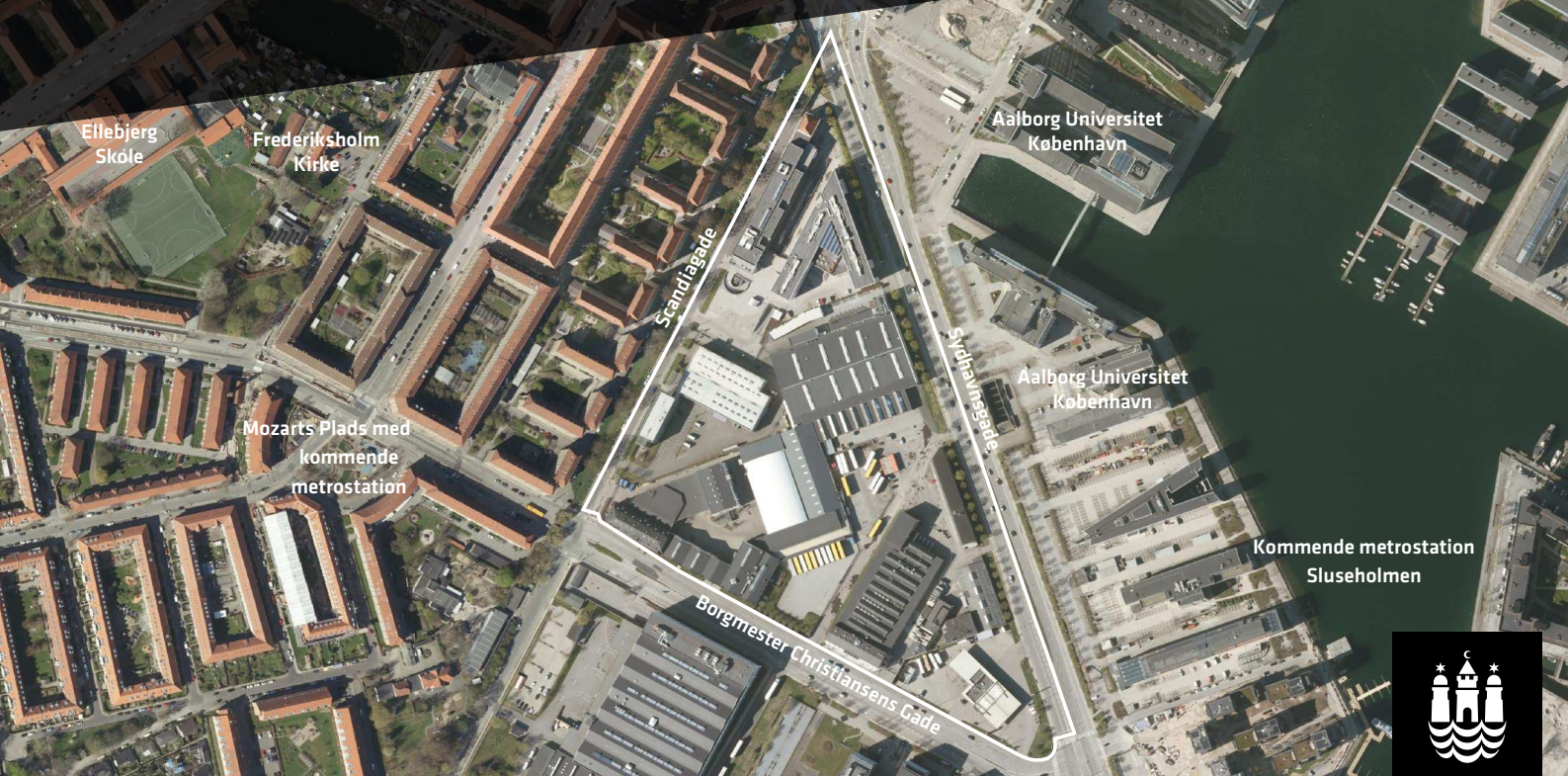


SYDHAVNSGADE

Startredegørelse

Principper for udarbejdelse af forslag til lokalplan Sydhavnsgade med tilhørende forslag til kommuneplantillæg



Luftfoto over lokalplanområdet

Projektet

Bygherre	Zimmergroup, NPV, AP Ejendomme m.fl. I alt 7 grundejere
Arkitekt	Vandkunsten
Hovedgreb	Et tæt blandet bolig- og erhvervsområde udformet som karréstruktur med en kantbebyggelse mod Sydhavnsgade. Der indarbejdes en kommunal daginstitution.
Etageareal	Ca. 115.000 m ²
Højde	2-8 etager Én bygning på op til 10 etager/40 meter

Arkitektur

Som reference til karrébebyggelserne i det gamle Sydhavnen og de gamle industribygninger i området anvendes tegl som hovedmateriale, og der etableres karréstruktur i det indre område. Højder fastlægges med reference til de omgivende områder. Kantbebyggelsen 'Kanthusene' mod Sydhavnsgade udformes med en større variation i materialer, dog skal tegl fortsat indgå. Kanthusene skal bearbejdes, så de fremstår som flere enheder med en variation i højde og arkitektonisk udtryk. Der bevares enkelte bygninger og indarbejdes spor fra områdets industrielle historie. Herved bygges

Bebyggelsespct.	Op til 185
Parkering	Boliger og erhverv: 1:150
- biler	Daginstitution: Fastlægges efter en konkret vurdering
Parkering	Boliger, butikker og arbejdspladser generelt: 4:100
- cykler	Uddannelsesinstitutioner: 0,5: studerende/ansat
	Daginstitution: Fastlægges efter en konkret vurdering
	Pladskrævende cykler: Boliger, arbejdspladser og butikker: 2:1.000

videre på områdets egenart og skabes en by med kant i tråd med arkitekturpolitikken.

Almene boliger

Lokalplanområdet ligger i skoledistriktet for Ellebjerg Skole, hvor 52 % af den samlede boligmasse i dag udgøres af almene boliger. Der fastsættes ikke krav om etablering af almene boliger i lokalplanområdet, da det i henhold til Kommuneplan 2015 er et område, hvor der som udgangspunkt ikke skal kræves yderligere almene boliger.



Baggrund

Grundejerne ønsker efter gennemførelse af et parallellopdrag med tre tegnestuer at udvikle området med afsæt i helhedsplan udarbejdet af tegnestuen Vandkunsten til et tæt bykvarter med en høj andel af boliger samt en mindre andel serviceerhverv. Helhedsplanen er udformet med karréstrukturer på 2-6 etager samt en afskærmende kantbebyggelse mod Sydhavnsgade med højder på 6-7 etager samt punktvis 8. etage som penthouse. Bag 'Kanthusene' fungerer 'Værkstedsgaden' som grøn hovedforbindelse i området. Mod syd er der ønske om én højere bygning på op til 40 m. Efter ønske fra Københavns Kommune indarbejdes en daginstitution på 18 grupper. I gældende lokalplan er området udlagt til erhverv. Projektet forudsætter udarbejdelse af ny lokalplan og kommuneplantillæg.

Stedet

Lokalplanområdet er på ca. 62.300 m² og afgrænses af Sydhavnsgade, Borgmester Christiansens Gade og Scandiegade. Området ligger i den gamle del af Sydhavnen og grænser op til de nye byområder Tegllholmen og Sluseholmen, adskilt af Sydhavnsgade. Lokalplanområdet er i dag en del af et blandet erhvervsområde.

Egenart

De dominerende træk omkring lokalplanområdet er havnen, store grønne områder (Vestre Kirkegård og Tippen), samt store transportkorridorer (veje og jernbane). Lokalplanområdet har potentiale til at medvirke til en sammenbinding af det gamle og det nye Sydhavnen, men er pga. hegning i dag en barriere. Området indeholder en blanding af industri- og lagerbygninger opført mellem 1920 og 1966 samt nyere kontorbygninger opført mellem 1998 og 2007. Én bygning er registreret med høj bevaringsværdi (SAVE-værdi 3). Herudover findes enkelte lave, industribygninger i rød tegl. Mod vest grænser lokalplanområdet op til de traditionelle boligområder i det gamle Sydhavnen, domineret af karrébebyggelse i gul og rød tegl. Øst for Sydhavnsgade er området præget af modernistiske kontordomiciler fra slutningen af 1990'erne. Karakteristiske grønne træk er træerækkerne langs Sydhavnsgade og på Scandiegade, samt de grønne hjørner i syd og nord.

Mobilitet

Når metroens sydhavnslinje åbner i 2024, bliver området yderst stationsnært med stationen Mozarts Plads ca. 200 m vest for og stationen Sluseholmen ca. 250 m øst for lokalplanområdet. Sydhavn Station er beliggende ca. 500 m nord for lokalplanområdet. Sydhavnsgade udgør



Billedet viser områdets karakter, Sydhavnsgade samt til venstre en del af en industribygning, der foreslås delvist bevaret.

Fakta - Projektet

Samlet bruttoetageareal jf. bygningsreglementet (Kælder - medregnes ikke)	Ca. 115.000 m ²
Muliggjort m ² til bolig	Ca. 79.000 m ²
Muliggjort m ² til erhverv	Ca. 36.000 m ²
Bebyggelsespct.	Op til 185

som regionalvej med ca. 40.000 biler i døgnet den primære forbindelse til centrum af København. Der skal sikres fremkommelighed på denne strækning. Borgmester Christiansens Gade er en bydelsgade, der forbinder området med Mozarts Plads. Scandiegade er ud for lokalplanområdet en mindre lokalgade, der er lukket for biltrafik mod Sydhavnsgade. I helhedsplanen foreslås etablering af en 'sivegade' parallelt med Sydhavnsgade som ankomstareal til 'Kanthusene' og buffer/byrum mod Sydhavnsgade. Sivegaden ønskes indrettet med korttids-parkeringspladser, der vil være offentligt tilgængelige. Det undersøges i den videre planproces, om den foreslåede løsning er hensigtsmæssig. Øvrig parkering placeres i kælder, bortset fra enkelte afsætningspladser og handicappladser på terræn.

Sol, vind og skygge

Skyggevirksomheder af projektet vil primært påvirke vejareal på Sydhavnsgade. De indre skyggevirksomheder påvirker især gårdrum. Der skal i den videre planproces sikres gode sol- og vindforhold i planens byrum og gårdrum.

Mål, planer og politikker

Kommuneplan

Kommuneplan 2015 udlægger området i to kommuneplanrammer. 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 dog en særlig bestemmelse, hvorefter der i en lokalplan kan fastsættes en maksimal bygningshøjde mod Sydhavnsgade til 39 m i en bebyggelse med varierende højde ned til 20 m. For begge rammer skal parkeringsdækningen være mindst 1 pr. 100 m². Den østlige del af området er udpeget som detailhandelsområde til særligt pladskrævende varer.

Kommuneplantillæg

Projektet forudsætter et kommuneplantillæg, som øger den mulige bebyggelsesprocent, muliggør flere boliger og ændrer den maksimale højde. Der er gennemført forudgående offentlig høring fra den 10.-31. august 2018 om kommuneplantillæg for området. Der er modtaget 86 høringssvar, som behandles i en hvidbog, der fremlægges sammen med denne startredegerelse. I kommuneplantillægget foreslås, at området udlægges til boliger og serviceerhverv (C3*-ramme) med en maksimal bebyggelsesprocent på 185. Som særlig bestemmelse tilføjes, at i lokalplan



Volumenmodel over området. Illustration af Vandkunsten.

kan den maksimale højde mod Sydhavnsgade fastsættes til maksimalt 29 m, og mod hjørnet ved Sydhavnsgade-Borgmester Christiansens Gade, kan den maksimale højde fastsættes til 40 m. Det foreslås, at området indgår i byudviklingsområde Sydhavnen, hvorved parkeringsdækningen kan fastlægges til 1:150 m². Rammerne for detailhandel for arealet fastlægges i den følgende planproces, som en del af kommunens overordnede analyse og planlægning for detailhandel med Kommuneplan 2019.

Fællesskab København

I projektet indgår en række lokale pladser, byrum, forha-ver og lokale gader, som med deres fokus på det lokale liv og begrønning vil understøtte 'en bedre hverdag i byrum-met', 'verdens bedste cykelby' og 'mere bynatur' i visionen 'Fællesskab København'.

Byliv

I helhedsplanen indgår forskellige lokale pladser og by- rum, som understøtter et aktivt byliv. Der arbejdes videre med byrummenes identitet og udformning, hvordan in- stitutionens legeplads integreres i det omgivende byrum, samt hvordan der kan skabes attraktioner indenfor områ- det. Der indtænkes udadvendte serviceerhverv i relevante stueetager, hvilket vil understøtte bylivet i området.

Miljø og klima

Trafikstøj fra Sydhavnsgade udgør en særlig udfordring i forhold til indretning og anvendelse af kantbebyggelsen mod Sydhavnsgade, hvor grundejer ønsker mulighed for ca. 40 % boliger. Grundejers foreløbige støjanalyser viser, at støjafskærmning kan reducere støj på facaden til under 73 dB, hvilket rent teknisk gør det muligt at planlægge

for boliger på dette sted. Det er dog nødvendigt at belyse yderligere, hvilke konkrete støjforanstaltninger der skal iværksættes, for at der kan muliggøres attraktive boliger på dette sted. Støjafskærmning kan f.eks. ske i form af glasatrium og glasinddækninger. Der udarbejdes en miljøvurdering i forbindelse med lokal- planforslaget. Der arbejdes med etablering af forsinkelseslommer til skybrudsvand, der herefter ledes i render mod Sydhavnsgade. Der arbejdes videre med, hvordan lokal afledning af regnvand og anden vandhåndtering kan indarbejdes i projektet.

Bynatur og træpolitik

De eksisterende 48 træer langs Sydhavnsgade er plantet i 1995 og opfylder kriterierne for at blive udpeget som bevaringsværdige. Grundejer har tilbudt at erstatte den eksisterende træække med nye træer af tilsvarende størrelse og øget antal som led i etablering af sivegaden. Teknik- og Miljøforvaltningen vurderer, at man ved en

Foreslået fremtidig KP-ramme for området: C3*

Maks. bebyggelsesprocent	185
Maks. bygningshøjde	24 m, 29 m mod Sydhavnsgade, 40 m i sydligste hjørne
Friarealpct. boliger	30
Friarealpct. erhverv	10
Parkeringsdækning	1:150, fastlægges endeligt i lokalplan
Detailhandel	Fastlægges senere



Situationsplan. Illustration af Vandkunsten.

nyplantning af træerækken efter Københavns Kommunes retningslinjer kan give disse træer bedre vækstbetingelser end de eksisterende, der har spor efter skader, samtidig med at risikoen for at skade de eksisterende træer gennem en kommende byggeproces fjernes. Det skal frem mod lokalplanforslaget undersøges, om der kan indgås en aftale med grundejerne om nyplantning af træerækken, hvor Københavns Kommune bl.a. opnår bedre vækstbetingelser end de eksisterende træer har i dag.

Der arbejdes med udformning af den offentlige Borgmester Christiansens Gade som en grøn forbindelse med træer. Der er i dag ikke træer langs denne vej. Dette kan indebære nedlæggelse af offentlige parkeringspladser.

Andre planer

I kvarterplanen for Områdefornyelsen Sydhavnen beskrives området som 'Industritrekanten', og at det frem mod en byudvikling kan rumme midlertidige aktiviteter.

Udvikling af Borgmester Christiansens Gade som et grønt strøg med fokus på bløde trafikanter og skybrudssikring beskrives også.

Eventuelle udbygningsaftaler

Grundejerne i området har vist interesse for at indgå udbygningsaftaler om følgende forhold:

- Ændring af Sydhavnsgades vestside mod lokalplanområdet samt forbedring af krydsningsmulighederne på tværs af Sydhavnsgade.
- Ombygning af dele af Borgmester Christiansens Gade.

Anbefalinger til den videre planlægning

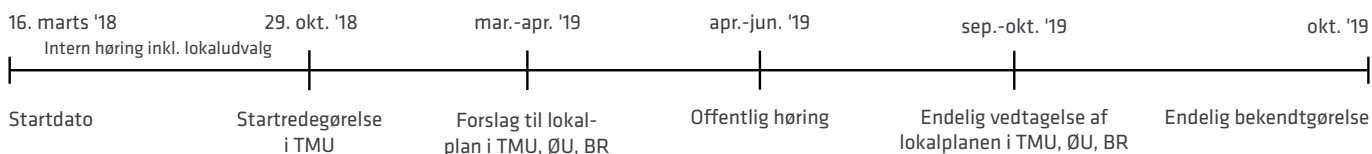
Teknik- og Miljøforvaltningen og Økonomiforvaltningen anbefaler, at der udarbejdes et lokalplanforslag og et forslag til kommuneplantillæg, idet der i det videre forløb bl.a. skal arbejdes videre med særligt fokus på følgende forhold:

1. Etablering af gode forbindelser igennem samt til og fra området, herunder til en destination for det omkringliggende Sydhavn.
2. Kantbebyggelsen mod Sydhavnsgade skal bearbejdes, så den fremstår som flere enheder med variation i højde og arkitektonisk udtryk.
3. Det skal undersøges, om der kan indgås en aftale med grundejerne om nyplantning af træerækken langs Sydhavnsgade. De grønne hjørner i syd og nord skal fortsat sikres, og der skal indarbejdes nye, grønne rum og forbindelser, der understøtter klimasikring.
4. Der skal bevares spor fra områdets industrielle historie ved bevaring af bebyggelse og indarbejdelse af eksisterende elementer i området. Der skal tages hensyn til den bevaringsværdige 'Citroën-bygning' i bebyggelsesplanen.
5. Den endelige maksimale bebyggelsesprocent skal fastlægges bl.a. på baggrund af en vurdering af, hvorvidt byrum og dagslysforhold er sikret tilstrækkeligt, og der sikres attraktive boligforhold med planen. I den forbindelse skal det endvidere afklares, hvordan støjafskærmning mod Sydhavnsgade udformes, og om der kan sikres tilstrækkelig boligkvalitet på dette sted.

Tidsplan

Samlet lokalplanproces: Aftalt tid

MILEPÆL



LEVERANCER



KØBENHAVNS KOMMUNE

Teknik- og Miljøforvaltningen