



Orientering

Til Økonomiudvalget

Forudgående offentlighed om byudvikling i Bådehavnsgade Vest

23-09-2022

Sagsnummer i F2
2022 - 12198

Dokumentnummer i F2
1790427

Sagsnummer eDoc
2022-0230064

Sagsbehandler
Tobias Ritzau-Kjærulff

Resumé

Økonomiforvaltningen igangsætter en forudgående høring omkring forslag og ideer til kommuneplantillæg for udvikling af Bådehavnsgade Vest fra den 4.oktober til den 1.november 2022.

Høringen igangsættes, da en række grundejere i området har anmodet om lokalplan til at udvikle området. Dette forudsætter kommuneplantillæg, og at der i denne sammenhæng sker en forudgående høring.

Den forudgående høring har til formål at indkalde idéer og forslag til planlægningsarbejdet for et nyt kommuneplantillæg, og resultaterne af den forudgående høring vil blive politisk forelagt i forbindelse med startredegerelse for lokalplanforslag og kommuneplantillæg.

Sagsfremstilling

Økonomiudvalget orienteres om, at Økonomiforvaltningen indkalder forslag og ideer til udvikling af Bådehavnsgade Vest.

Ejerne af grundene Bådehavnsgade 36 - 50, Speditørvej 1-5 og Speditørvej 9-11 i Bådehavnsgade Vest har henvendt sig til Københavns Kommune med ønske om at udvikle området til et byområde med plads til boliger og erhverv.

Kommuneplanrammen for Bådehavnsgade Vest er i Kommuneplan 2019 udlagt til boliger og erhverv, men rammen angiver ikke bestemmelser om bebyggelsesprocent, friareal og bygningshøjde. Disse bestemmelser skal derfor fastsættes ved et kommuneplantillæg.

Da Økonomiforvaltningen vurderer, at der vil være tale om en væsentlig ændring af rammen i Kommuneplan 2019, skal der afholdes forudgående offentlighed, jf. planlovens § 23 c.

ØKF Team Planlægning (2387)

Forudgående offentlighed

I den forudgående høring skal kommunen ifølge Planloven opstille spørgsmål til den kommende planlægning. Økonomiforvaltningen spørger således ind til følgende:

- Hvordan sikres det, at området kan rumme både eksisterende virksomheder og en ny blandet bydel med boliger, erhverv og offentlige institutioner?
- Hvilke bygningstyper vil passe i det nye byområde, og hvor kan eventuelle højere bygninger i maksimal 30 meter placeres i området?
- Hvordan kan detailhandelen understøtte området i forhold til byliv og for dem der skal bo og arbejde i området.

Økonomiforvaltningen har udarbejdet vedlagte pjece, som vil blive lagt på kommunens høringsportal Blivhørt i høringsperioden.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Videre proces

Den forudgående offentlighed holdes i perioden fra den 4.oktober til den 1.november 2022 og offentliggøres på blivhoert.kk.dk.

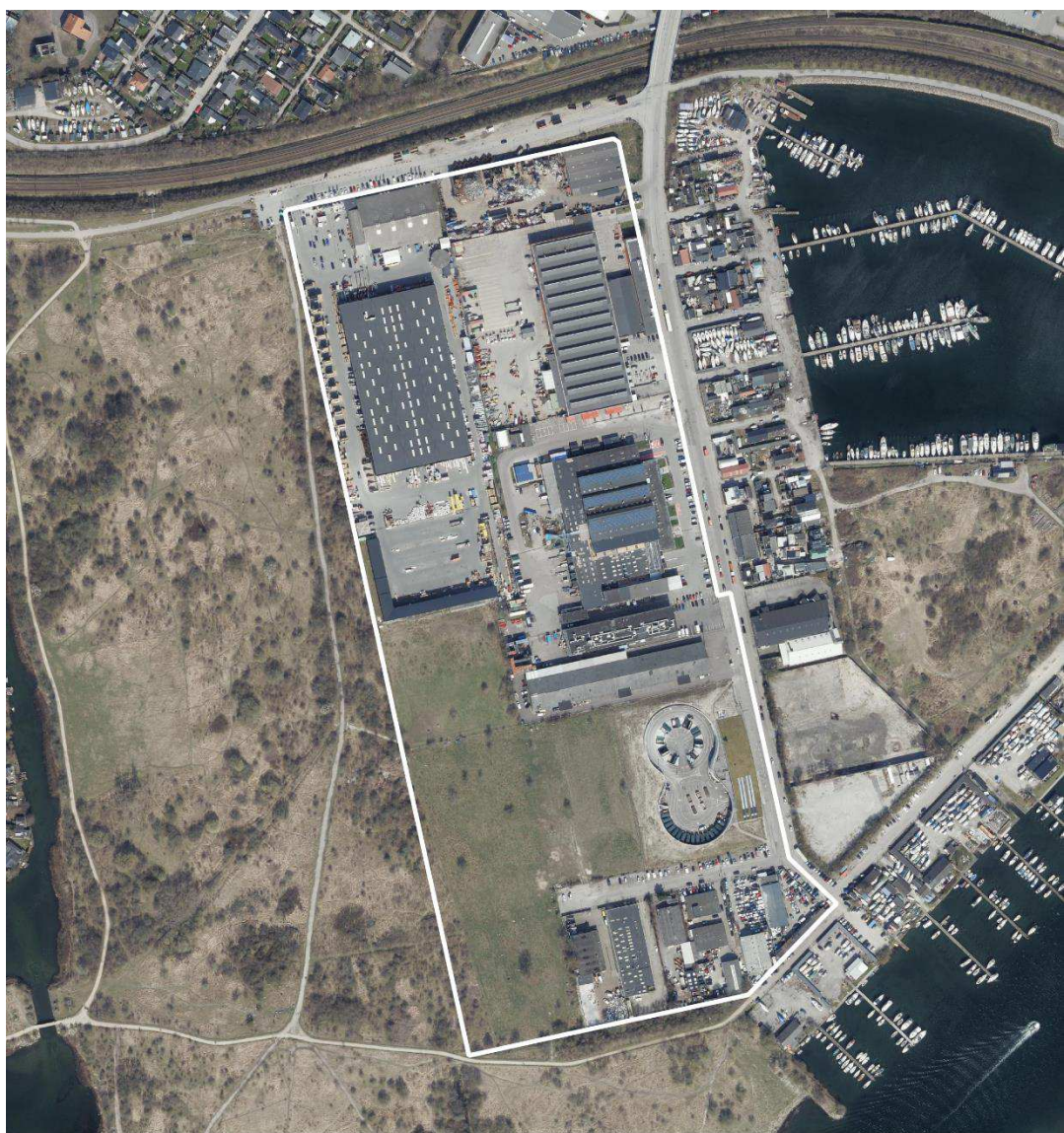
På baggrund af den forudgående offentlighed vil Teknik- og Miljøforvaltningen og Økonomiforvaltningen udarbejde forslag til en startrede-gørelse for udarbejdelse af forslag til lokalplan og kommuneplantillæg til godkendelse af Teknik- og Miljøudvalget og Økonomiudvalget. Resultaterne fra den forudgående høring vil forelægges udvalgene i forbindelse med behandlingen af startrede-gørelsen.

Forslag til lokalplaner og kommuneplantillæg sendes i offentlig høring, inden de kan vedtages endelig af Teknik- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationen.

Forudgående offentlighed om kommuneplantillæg

Københavns Kommune påtænker at ændre kommuneplanens rammer for lokalplanlægning for Bådhavnsgade Vest med et kommuneplantillæg. Formålet er at muliggøre en byudvikling af Bådhavnsgade Vest som et nyt byområde med boliger og erhverv. Du kan komme med ideer og forslag til denne planlægning fra den 4.oktober 2022 indtil den 1.november 2022. Læs heri hvordan.

Kommuneplantillæg for Bådhavnsgade Vest



Kom med ideer og forslag til den kommende planlægning for Bådehavns-gade Vest

Baggrund

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

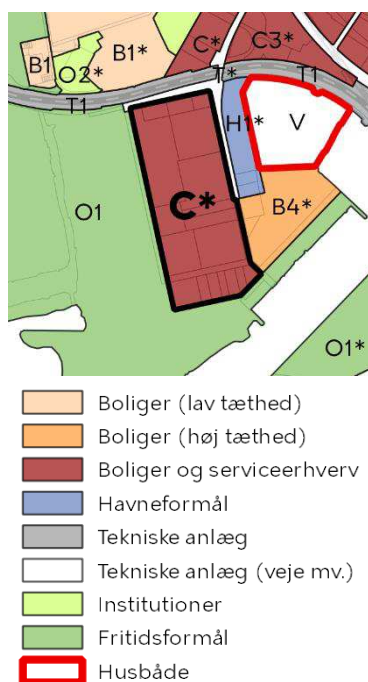
Bådehavns-gade Vest har en størrelse på ca. 17 hektar. Området rummer bl.a. eksisterende større erhvervsbygninger samt Sydhavn Genbrugscen-ter, mens andre dele af området lig-ger åbent hen med lav bevoxsning. Mod øst ligger Fiskerhavnen med va-riierende lav bebyggelse og byudvik-lingsområdet Stejlepladsen. Mod vest og syd ligger det grønne areal Syd-havnstippen. Området ligger også tæt på vandarealet Kalvebodløbet i Københavns Havn.

Der er ansøgt ønske om at udvikle området til et blandet bolig- og er-hvervsområde med grønne områder og kommunale institutioner mv. En udvikling af Bådehavns-gade Vest vil kræve et kommuneplantillæg. Den forudgående høring har til formål at indkalde idéer og forslag til plan-lægningsarbejdet for et nyt kommu-netillæg.

En kommuneplanramme er med til at fastsætte, hvilke anvendelser og akti-viteter, der må være i et område, samt planforhold som bebyggelsestæthed, bygningshøjder og parkeringskrav.

Kommuneplanforhold

Eksisterende forhold



Figur A: Gældende rammer i Kom-muneplan 2019 og afgrænsning (med sort) af byudviklingsområdet

I kommuneplanens hovedstruktur be-skrives en række forhold vedr. den fremtidige planlægning for området, som her er gengivet overordnet og el-lers kan læses på www.kp19.kk.dk.

Kommuneplan 2019 udlægger Både-havns-gade Vest som en del af hele byomdannelsesområdet kaldet Både-havns-gade.

Kommuneplanrammen for Både-havns-gade Vest er udlagt til boliger og erhverv, men rammen angiver ikke bestemmelser om bebyggelsespro-cent, friareal og bygningshøjde. Disse bestemmelser skal derfor fastsættes

ved et kommuneplantillæg.

Det forudsættes, at der ikke lokalplan-lægges for anvendelse, der vil kunne have konsekvenser for drifts- og ud-viklingsmuligheder for produktions-, transport- og logistikvirksomheder af national interesse. Det betyder, at planlægningen skal tage hensyn til RGS Nordic ved Selinevej samt sky-debane ved Kalvebod.

Fiskerhavnen er sammen med områ-det omkring Slusen udpeget som kul-turmiljø. I udviklingen af Bådehavns-gade er det væsentligt at bevare det eksisterende havneliv, så Fiskerhav-nens og bådeklub-miljøets unikke stemning og karakter også fremadret-tet vil være med til give stedet dets identitet.

Det forventes, at der skal placeres en række kommunale funktioner i form af daginstitutioner, plejehjem, socialt botilbud samt en svømmehal, som angivet i Kommuneplan 2019.

Evt. ændring af Kommuneplan 2019

I den videre fase vil Københavns Kom-mune tage til stilling til ændring af Kommuneplan 2019 ved en fastsæt-telse af bestemmelser i nyt kommu-netillæg for Bådehavns-gade Vest.

Bådehavns-gade Vest ligger stations-nært til den kommende metrostation Sluseholmen, som åbner i 2024. Dette fordrer, at området skal udnyt-tes med bebyggelsesprocenter, der modsvarer den centrale beliggenhed og tilgængelighed til kollektiv trans-port. Bådehavns-gade Vest ligger op til og rundt om bebyggelse mellem ca. 3 til ca. 14 meters højde. På nabo-grunden Stejlepladsen er det muligt at bygge op til maksimalt 24 meter.

Som en del af kommuneplantillægget vil kommunen tage stilling til maksimale bygningshøjder. I områder til boliger og erhverv muliggøres en generel maksimal bygningshøjde på 24 meter med mulighed for opførelse af enkelte bygninger i op til 30 meter.

Der skal med udviklingen af Bådehavnsgade Vest 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 støjfølsom anvendelse, fx boliger, og de opholdsarealer der ligger i første række til støjende virksomheder. En lempelse vil ikke gælde for anden bebyggelse eller øvrige friarealer.

Der vil desuden kunne ske justeringer af kommuneplanrammernes afgrænsning.

Hovedspørgsmål til den kommende planlægning

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

- Hvordan sikres det, at området kan rumme både eksisterende virksomheder og en ny blandet bydel med boliger, erhverv og offentlige institutioner?



Figur B: Skråfoto af området set fra øst.

- Hvilke bygningstyper vil passe i det nye byområde, og hvor kan eventuelle højere bygninger i maksimal 30 meter placeres i området?
- Hvordan kan detailhandelen understøtte området i forhold til byliv og for dem der skal bo og arbejde i området.

Videre proces

De indkomne idéer og forslag vil indgå i Økonomiforvaltningens videre arbejde med kommuneplantillæg for Bådehavnsgade Vest.

Offentlighedsperiode

Offentlighedsperioden varer fra den 04.10 til den 01.11 2022.

Alle har ret til at komme med ideer og kommentarer til den kommende planlægning. Alle skriftlige henvendelser om forslaget vil indgå i den videre behandling.

Indsigelser og bemærkninger indsendes via høringsportalen

[Blivhoert.kk.dk](https://blivhoert.kk.dk)

Eller pr. brev til:
Københavns Kommune
Økonomiforvaltningen
Center for Byudvikling
Rådhuset 1599 København V
Mærk kuverten "Bådehavns-gade Vest".

Dine bemærkninger eller indsigelser skal være os i hænde senest den 01.11 2022.

Yderligere oplysninger

Spørgsmål vedr. kommuneplantillæg kan stilles til: Økonomiforvaltningen Center for Byudvikling Tlf. 33 66 28 00 eller på mail til: cbu@kk.dk

Fremlægelse

I offentlighedsperioden fremlægges eksemplarer af materialet hos: Sydhavnens Bibliotek, Karens Minde Kulturhus, Wagnersvej 19 og på Hovedbiblioteket, Krystalgade 15