



Notat

## Bilag 7 - Notat om henvendelser modtaget i høringsperioden

Der er modtaget 54 henvendelser, jf. bilag 6.

Sagsnr.  
2018-0125594

Der er modtaget en henvendelse i den supplerende høring, jf. bilag 11.

Dokumentnr.  
2018-0125594-2

### Ændringer i lokalplanen

På baggrund af høringen og efterfølgende forhandlinger med grundejere i området foreslås følgende ændringer i lokalplanen:

#### Foreslåede ændringer i redegørelsen:

Afsnit vedr. træer, s. 15, afsnit 2 ændres fra:

Fra: ”Lokalplanen fastlægger herudover, at der skal plantes et samlet antal på ca. 204 nye træer i det indre lokalplanområde og fastlægger krav til størrelse af disse.”

Til:

”Lokalplanen fastlægger herudover, at der skal plantes et samlet antal på ca. 204 nye træer i det indre lokalplanområde og syv nye træer mod Sydhavnsgade på matr.nr. 236 og fastlægger krav til størrelse af disse.”

Afsnit vedr. træer, s. 15, afsnit 5 ændres fra:

”Som led i udbygningsaftale med de grundejere, der aktuelt ønsker at udnytte lokalplanen, om etablering af sivegaden og højresvingsbane langs Sydhavnsgade erstattes den eksisterende trærække på 48 træer med 58 nye træer, hvoraf 80 % skal kunne opnå en højde på over 15 m. Hermed muliggøres en robust og varieret beplantning.”

Til:

”Som led i udbygningsaftalen med de grundejere, der aktuelt ønsker at udnytte lokalplanen, om etablering af sivegaden og højresvingsbane langs Sydhavnsgade, erstattes den eksisterende trærække på 48 træer med 51 nye træer.

80 % af træerne langs Sydhavnsgade skal kunne opnå en højde på over 15 m. Hermed muliggøres en robust og varieret beplantning.”

Byens Udvikling  
Byplan Vest

Njalsgade 13  
2300 København S

EAN nummer  
5798009809452

Situationsplan på side 9 udskiftes med en opdateret version, der viser ændringer i forhold til træer og højresvingsbane.

Foreslåede ændringer i bestemmelserne:

§ 4, stk. 2, ændres fra:

**”Intern vejstruktur og udlæg af arealer til vej**

Den interne vejbetjening af området skal ske som vist på tegning 3a. Mod Sydhavnsgade kan udlægges vejareal fra facaden til eksisterende vejareal, jf. tegning 3a.”

Til:

**”Intern vejstruktur og fastlæggelse af vejbyggelinje**

Den interne vejbetjening af området skal ske som vist på tegning 3a. Der fastlægges en vejbyggelinje langs Sydhavnsgade, jf. tegning 3a.”

§ 8, stk. 5, 1. afsnit tilføjes: *Placering af træer på veje fremgår af de i § 4, stk. 3 angivne snit, jf. tegning 3b.*

§ 8, stk. 5, 5. afsnit, ændres fra: ”Langs sivegaden (vejtype d) skal mindst 80 % af træerne på det konkrete sted kunne opnå en højde på over 15 m.” til: *”Langs Sydhavnsgade skal mindst 80 % af træerne på det konkrete sted kunne opnå en højde på over 15 m.”*

§ 8, stk. 5, 6. afsnit, ændres fra: ”Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at de på tegning 6c viste nye træer er plantet. Undtaget er dog træer på offentlige vejarealer.” til: *”Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at de på tegning 6c viste nye træer er plantet. Undtaget er dog træer på offentlige vejarealer.”*

Tegning 3a – Veje, ændres således, at signatur for nyt vejareal fjernes, og der i stedet tilføjes vejbyggelinje langs Sydhavnsgade.

Tegning 6c – Træer og beplantning, ændres således, at træer fordeles efter delområder. Træer langs Sydhavnsgade opdeles i to felter; et på 51 træer og et på 7 træer.

Baggrunden for ændringerne uddybes nedenfor.

Ændringerne medfører krav om supplerende høring af ejeren af matr.nr. 236 Kongens Enghave. Henvendelse fra denne modtaget i den supplerende høring refereres sidst i notatet.

## **Henvendelser fra myndigheder og andre offentlige instanser**

*Banedanmark, henvendelse nr. 9*

Ingen bemærkninger

*Københavns Museum, henvendelse nr. 13*

Københavns Museum finder, at bygningen på Borgmester Christiansens Gade 51E (nuværende FLOS), som i lokalplanforslaget bevares delvist, bør bevares i sin helhed, da en halvering af bygningen forringer bygningens industrikulturelle udsagnskraft. Herudover finder museet, at ejendommen på Borgmester Christiansens Gade 55 – hvor den ene facade i lokalplanforslaget bevares – bør bevares i sin helhed, da en indarbejdning af facaden i ny bebyggelse vil medføre, at facaden mister sine proportioner og sammenhæng.

Museet finder desuden, at bygningen på Sydhavnsgade 28, der er bygget samtidig med bygningen på Borgmester Christiansens Gade 51E, også bør bevares grundet sit industrielle udtryk, samt at bygninger på nuværende Scandiagade 31 og 29, der er opført til ”Dansk Ilt og Brintfabrik” også bør bevares.

Endelig bemærker Københavns Museum, at der er risiko for, at der ved gravearbejder på stedet påtræffes værdifulde og væsentlige jordfaste fortidsminder, som er beskyttet af Museumslovens § 27, da der i dele af området er registreret en køkkenmødding fra ældre stenalder.

*Forvaltningernes bemærkninger*

Bygninger, der i SAVE-registeret er registreret med høj bevaringsværdi, er udpeget som bevaringsværdige i lokalplanen. Dette gælder ”Citroën-bygningen”, Sydhavnsgade 16. Herudover er udpeget yderligere en facade på Borgmester Christiansens Gade 55 og halvdelen af bygningen på Borgmester Christiansens Gade 51E som bevaringsværdige. Gennem bestemmelser for bygningernes ydre fremtoning er der også tilstræbt en ny arkitektur, som er inspireret af det industrielle udtryk. Således bevares flere industrielle spor samtidig med at der bygges nyt.

En fuld bevaring af Borgmester Christiansens Gade 51E ville hindre realisering af byrummet ”Hypotenusen” på indersiden af kanthusene, der er et hovedelement i planen. En bevaring af bygningen Scandiagade 31 ville hindre etablering af det planlagte byrum B – der udgør ”Ankomstpladsen” til området fra sydvest. Bygningerne på Scandiagade er ombygget i 1960’erne, og særligt bygningen på Scandiagade 29 har i dag et andet udtryk end det oprindelige, som forringer bevaringsværdien.

En fuld bevaring af disse bygninger vil forudsætte, at der udarbejdes en ny plan/struktur for området. Dette vurderer forvaltningen ikke er hensigtsmæssigt, idet det nuværende planforslag rummer mange gode elementer på baggrund af en afvejning af bevaringshensynet overfor andre modstående hensyn.

Bygherre har vurderet muligheder for bevaring af bygningen på Sydhavnsgade 28. Standen på bygningens ubeskyttede betonflader er kritisk, og det anses for vanskeligt at gennemføre en energirenovering af bygningen uden at ændre bygningens udtryk markant. Desuden har bygningen ikke en tilstrækkelig højde eller bæreevne til at kunne indgå som del af kanthusene langs Sydhavnsgade. I stedet er bygningens udtryk anvendt som inspiration for det arkitektoniske udtryk for den nye bygning.

Det fremgår af lokalplanens redegørelsesdel, at arbejder, der forudsætter udgravning i grunden, kan medføre påbud om midlertidig standsning i henhold til museumslovens § 26 og 27 (beskyttelse af jordfaste fortidsminder). Københavns Museum skal derfor kontaktes i god tid, så en forundersøgelse kan sættes i gang, inden et jordarbejde påbegyndes.

#### *Energinet Eltransmission A/S, henvendelse nr. 14*

Energinet informerer om, at der findes et eltransmissionsanlæg i Sydhavnsgade. Et detaljeret projekt for anlæg i og langs Sydhavnsgade, herunder træplantning, skal fremsendes til godkendelse hos Energinet, når det detaljerede projekt er udarbejdet.

#### *Forvaltningernes bemærkninger*

Bygherre er opmærksom på ledningsforhold ved Sydhavnsgade og vil tage kontakt til Energinet forud for konkret projektering. Teknik- og Miljøforvaltningen fremsender kontaktoplysninger til bygherre.

#### *HOFOR, henvendelse nr. 20*

HOFOR henviser til, at HOFOR har flere forsyningskritiske ledninger i lokalplanområdet og, at der er risiko for skader på ledningerne grundet den planlagte træplantning. HOFOR opfordrer til, at HOFOR inddrages i det videre arbejde med realisering af lokalplanen.

HOFOR foreslår, at det i lokalplanen præciseres, hvor træer skal placeres og, at der kun angives et maksimumantal for at sikre, at der er plads til træerne.

HOFOR bemærker endvidere, at nedlæggelse af vejareal langs Borgmester Christiansens Gade vil medføre en forringelse af HOFORs rettigheder. Ledningerne ligger nu på vejareal, og hvis

vejarealet nedlægges, vil det betyde, at HOFORs ledninger ligger på anden mands grund. Det kaldes gæsteprincippet og betyder, at HOFOR skal omlægge deres ledninger, hvis ejeren ønsker det. HOFOR ønsker derfor, at der i forbindelse med nedlæggelsen af vejarealet tinglyses rettigheder, der fraviger gæsteprincippet.

#### *Forvaltningernes bemærkninger*

Bygherre har udarbejdet planen på baggrund af ledningsoplysninger, og der er således overordnet taget hensyn til disse. I den konkrete implementeringsfase vil HOFOR blive inddraget. Det er hensigtsmæssigt at angive antal træer, der skal plantes, som et minimumsantal, således at det sikres, at alle træerne realiseres. At der ikke er angivet en eksakt placering af det enkelte træ muliggør, at placering kan justeres efter ledningsforhold.

Udover udbygningsaftalen, forventes der indgået en aftale mellem Københavns Kommune og grundejerne, hvorefter kommunen afhænder ca. 1.200 m<sup>2</sup> af vejarealet på Borgmester Christiansens Gade. Dette areal vil således ikke mere have vejstatus. I forbindelse med afhændelsen vil Københavns Kommune ved forespørgsel fra, og i samarbejde med, HOFOR sikre HOFOR's ledninger ved en tilstedeværelsesdeklaration i henhold til vejlovens § 127 stk. 3. HOFOR afholder alle omkostninger forbundet hermed. HOFOR's ledninger ligger i dag efter vejlovens gæsteprincip, jf. vejlovens § 77 stk. 1. Da vejarealet nedlægges, og HOFOR ikke har betalt erstatning for at have ledningerne liggende, vil Københavns Kommune kræve, at ledningerne efter vejnedlæggelsen fortsat ligger på gæstevilkår, dog efter det ulovbestemte gæsteprincip, jf. også Transportministeriets afgørelse af 9. marts 2012. Hvis HOFOR ønsker at fravige gæsteprincippet, må det ske efter aftale med Københavns Kommune og mod erstatning.

#### **Andre hørings svar**

##### *Kongens Enghave Lokaludvalg, henvendelse nr. 54*

Lokaludvalget er enige i, at der kan bygges boliger og serviceerhverv i området og finder det positivt, at en kantbebyggelse vil skærme området mod støj fra Sydhavnsgade, samt at der etableres en sivegade og en indsnævring af Borgmester Christiansens Gade. Lokaludvalget finder, at en bebyggelsesprocent på 185 er mulig i netop dette område, grundet placeringen, mens der er andre steder i bydelen, bebyggelsesprocenten bør være lavere.

Lokaludvalget bemærker dog, at boligandelen bør ændres, således at det sikres, at mindst 50 % skal være boliger. Blandt andet finder lokaludvalget, at den nuværende fleksibilitet i boligandelen medfører

en risiko for, at der kun realiseres en lille andel almene boliger, også set i lyset af, at ca. 10.000 m<sup>2</sup> af de almene boligetagemeter forventes anvendt til et plejecenter. Lokaludvalget opfordrer til, at der indtænkes flere små lejeboliger og flere små boliger og til, at muligheden i kommuneplan 2015 til at dispensere fra krav til boligstørrelse i 25 % af bebyggelsen bør udnyttes. Såfremt kommuneplan 2019 vedtages med den foreslåede norm til boligstørrelser, foreslår lokaludvalget, at der udarbejdes et tillæg til lokalplanen, således at denne norm muliggøres.

Af støjmæssige hensyn bør maksimalt muliggøres 20 % boliger i kantbebyggelsen mod Sydhavnsgade, og disse bør placeres fra 4. sal og op. En placering af plejecenter her er uhensigtsmæssig, og såfremt dette fastholdes, bør der placeres fællesfaciliteter ud mod Sydhavnsgade. Ungdomsboliger kan overvejes placeret i kantbebyggelsen, da ungdomsboliger typisk kun bebos i få år ad gangen.

Det er positivt, at der i planen arbejdes med etablering af taghaver og endnu flere tage i planen bør begrønnes og udnyttes til fælleshaver, bistader mv. Der bør indarbejdes forhaver, terrasser og store altaner i bebyggelsen.

Det beskrives, at kun "Citroën-bygningen" er udpeget som bevaringsværdig, og at der derudover indarbejdes enkelte facader som skalmure. Lokaludvalget finder, at der bør bevares mere i området.

Den indarbejdede daginstitution på 16 grupper vil ikke opfylde det behov for børnepasning, der er i området.

Lokaludvalget opfordrer til, at der indtænkes plads til mindre erhvervslokaler, der kan bidrage til et varieret butiks- og caféliv. Det er positivt med erhverv i stueetagen mod Sydhavnsgade, som betjenes via den foreslåede sivegade.

Lokaludvalget er enige i, at parkering skal håndteres i kælder, men er bekymrede for, om det krævede antal p-pladser er tilstrækkeligt, da der i dag er problemer med parkering i Sydhavnen. 4-5 afsætningspladser til en daginstitution med 260 børn er ikke tilstrækkeligt. Der er bekymring for, at de kommende metrostationer vil generere mere parkering i området og foreslår, at der etableres korttidsparkering på Borgmester Christiansens Gade samt gæsteparkering i p-kældrene. Lokaludvalget håber, at cykelparkering udføres så effektivt og kønt som muligt.

Ekstra trafik ud og ind fra Borgmester Christiansens Gade, fra sivegaden samt et stort trafikmæssigt pres fra Bådehavns-gade vil bidrage til en væsentlig forværring af trafikken og uoverskuelige og utrygge forhold for bløde trafikanter på Sydhavns-gade, der allerede i dag er belastet af meget trafik.

Der bør etableres en stibro fra området ved Borgmester Christiansens Gade til den nye metrostation på Sluseholmen.

#### *Forvaltningernes bemærkninger*

Bygherre har vist størst interesse for at etablere boliger, og lokalplanen har fokus på også at sikre en andel serviceerhverv for at sikre en blandet by.

For byområder med blandet bolig og erhverv fastlægger kommuneplanen, at boligandelen skal udgøre mellem 40 og 75 procent af etagearealet, og det er det, der er fastsat i lokalplanen. Dette er bl.a. for at give en fleksibilitet, i fald behovet for henholdsvis bolig og erhverv skulle ændre sig i fremtiden.

Kommuneplan 2015 indeholder retningslinjer for, at nye boliger skal være mindst 95 m<sup>2</sup> bruttoetageareal i gennemsnit, dog kan op til 25 % af bruttoetagearealet fritages fra beregningen af gennemsnittet. På den måde er det muligt for bygherrer at etablere en række mindre boliger.

Muligheden i Kommuneplan 2015 for at fritage 25 % af etagearealet fra beregning af gennemsnittet af boligstørrelse er indarbejdet i lokalplanen, og kan udnyttes uden dispensation fra lokalplanen. Lokalplanen skal udarbejdes i overensstemmelse med Kommuneplan 2015, hvorfor den ny boligstørrelsesbestemmelse i Forslag til Kommuneplan 2019 ikke kan anvendes. Såfremt bygherre efterfølgende ønsker at bygge efter bestemmelser i Kommuneplan 2019, må bygherre indsende en dispensationsansøgning. En ansøgning om dispensation fra en lokalplan, hvor kommuneplanen er ændret siden lokalplanens vedtagelse, vil være et argument for at meddele dispensation, jf. retningslinjer for dispensationer, vedtaget af Teknik- og Miljøudvalget den 21. august 2017, men den konkrete afgørelse må afvente en konkret vurdering af en ansøgning.

Forvaltningerne er enige med lokaludvalget i, at trafikstøj ved Sydhavns-gade udgør en udfordring. Kommuneplan 2015 indeholder grænser for trafikstøj for støjfølsomme anvendelser som boliger, daginstitutioner, grundskoler og hospitaler. Disse anvendelser må som hovedregel ikke etableres, hvis trafikstøjen overstiger 68 dB på facaden. I særlige tilfælde, hvor hensynet til byrum og bebyggelsens funktion som støjskærm tilsiger det, kan disse anvendelser etableres, hvor støjen er op til 73 dB, hvis kommuneplanens grænser for støj

indendørs og udendørs kan overholdes. Dette forhold gør sig gældende langs Sydhavnsgade, således at boliger kan tillades, hvor facadestøjen ikke overstiger 73 dB. I forhold til bebyggelsen langs Sydhavnsgade er det vurderet, at anvendelsen skal være overvejende erhverv, og at boligerne højst må udgøre 40 % af bebyggelsen.

Med de udarbejdede støjanalyser er det sandsynliggjort, at de indendørs støjgrænser samt støjgrænser for opholdsarealer vil kunne overholdes. Dette skal påvises i byggesagsbehandlingen. Sundheds- og Omsorgsforvaltningen har vurderet, at den pågældende placering af et plejecenter vil være hensigtsmæssig for målgruppen. Stueetagen, der er mest støjbelastet, er udlagt til serviceerhverv.

Indretning af tagterrasser er muliggjort med lokalplanen. Der stilles krav om, at flade tage, der ikke anvendes til ophold, skal være grønne tage. Fælles tagterrasser kan medregnes som friareal, hvorfor bygherre har et incitament til at etablere dem. Der er allerede indarbejdet friareal på tag samt grønne forhaver og kantzoner flere steder i planen.

Udover Citroën-bygningen, der som den eneste bygning i området er registreret med høj bevaringsværdi i SAVE-registeret, udpeges også en del af den eksisterende "FLOS-bygning" samt en facade som bevaringsværdig. Herudover muliggør lokalplanen, at der i udformningen af byggerierne arbejdes med referencer til eksisterende industriarkitektur i facaden for kantbebyggelsen. Der henvises om bevaring også til bemærkninger til henvendelse fra Københavns Museum, henvendelse nr. 13.

900 boliger i området udløser erfaringsmæssigt et behov for 14 daginstitutioner. Da det påtænkes at bygge 16 grupper i området, vil ny kapacitet kunne dække den forventede stigning fra området samt øvrigt behov for naboområder.

Udbygningen af boliger i lokalplanområdet indgår i Københavns Kommunes befolkningsprognose. Derved er der i kommunens langsigtede anlægsplaner taget højde for befolkningstilvæksten i området, og der etableres ny kapacitet i takt med, at børnetallet stiger.

Det er vigtigt, at der skabes rammer i en lokalplan for et varieret byliv. Der er derfor indarbejdet bestemmelser om 70 % publikumsorienterede serviceerhverv i stueetagen mod Sydhavnsgade og i udvalgte hjørner mod Borgmester Christiansens Gade. Bygherre har i forløbet arbejdet med tanker om indarbejdelse af værksteder med tilknyttede butikker, eks. bagerier, i kantbebyggelsen. Lokalplanen giver derfor mulighed herfor ved at



tillade virksomhed til og med forureningsklasse 2 i kantbebyggelsen mod Sydhavnsgade for netop at muliggøre en variation i erhvervslivet på dette sted.

Parkering til daginstitution er i overensstemmelse med Kommuneplan 2015 fastlagt efter en konkret vurdering på baggrund af ejendommens anvendelse og beliggenhed i byen. Behovet er fastlagt til 15 pladser. Dette svarer til en norm på 1 pl. pr. 200 m<sup>2</sup>. Det betyder, at der i alt til daginstitutionen skal etableres 15 parkeringspladser, hvoraf en andel skal indrettes til afsætningspladser. Det er undersøgt, at langt størstedelen af børnene bliver afleveret enten til fods eller på cykel, og at der derfor er et begrænset behov for afsætningspladser. Der kan ikke stilles krav om antal afsætningspladser i lokalplanen, men udelukkende om det samlede antal pladser. Det kan være hensigtsmæssigt med en større andel afsætningspladser end beskrevet i lokalplanens redegørelse. Fordelingen af parkeringspladserne fastlægges endeligt i forbindelse med byggesagsbehandlingen. Antallet af pladser til institutionens ansatte er på niveau med den tilgængelige parkering ved et kontorbyggeri i samme område, hvilket svarer til at 13% af de ansatte kan få en parkeringsplads.

Der kan ikke stilles krav om korttidsparkering i lokalplanen, men forvaltningerne vil tage høringsvarene til efterretning.

Der er en stor trafikal problemstilling omkring Sydhavnsgade og krydset til Borgmester Christiansens Gade og Bådehavnsgade. I forbindelse med lokalplanforslaget er udarbejdet et forslag til udbygningsaftale med de aktive grundejere i området, som blandt andet indeholder etablering af en højresvingsbane fra Sydhavnsgade til Borgmester Christiansens Gade for at lette adgangen til Borgmester Christiansens Gade. Fra sivegaden langs Sydhavnsgade er der kun indkørsel til området – udkørsel sker fra Borgmester Christiansens Gade. Når området er fuldt udbygget, vil der således være færre overkørsler til Sydhavnsgade, end der er i dag.

Forvaltningerne er desuden enige med lokaludvalget i, at Sydhavnsgade udgør en markant barriere mellem det gamle og det nye Sydhavnen. Det er ikke muligt at etablere yderligere krydsningsmuligheder på terræn af hensyn til bilernes fremkommelighed på strækningen, der som regionalvej udgør den primære forbindelse til Amagermotorvejen. I årene op til 2015 blev mulighederne undersøgt, for at binde det nye og det gamle Sydhavn bedre sammen med en bro mellem Scandiagade og A.C. Meyers Vænge over Sydhavnsgade. Broen ville koste ca. 100 mio. kr. Efter Borgerrepræsentationens ønske er

mulighederne for ekstern finansiering af broforbindelsen ligeledes undersøgt, men ingen fonde meldte ud med konkrete tilbud, hvorfor forvaltningerne ikke er gået videre med projektet.

Broforbindelsen er ikke en del af plangrundlaget og er ikke finansieret. Såfremt der senere afsættes midler til en forbindelse over Sydhavnsgade, vil denne kunne indarbejdes i kommende planer for Bådehavnsgade og metrostationen. En forbindelse over Sydhavnsgade på dette sted kan være mere relevant i forhold til at skabe adgang til metrostationen på Sluseholmen.

*Metroselskabet, henvendelse nr. 7*

Ingen bemærkninger

*Friluftsrådet, henvendelse nr. 8*

Friluftsrådet finder, at friarealprocenten for boliger bør hæves fra 30 % til minimum 40 %, uden medregning af tagterrasser og andre hævede arealer. Der bør afsættes et tilstrækkeligt stort og sammenhængende friareal til boldspil og andre pladskrævende friluftaktiviteter. Dette vil betyde, at området ikke bliver så tæt. Friluftsrådet savner desuden visionær kreativitet i planen, f.eks. regnvandsbede til klimatilpasning som tilskud til biodiversitet og rekreativ oplevelse.

*Forvaltningernes bemærkninger:*

Den valgte helhedsplan vil være et godt grundlag for et attraktivt byområde. Den stationsnære placering af et byområde med en bebyggelsesprocent op til 185 % mellem to fremtidige metrostationer betyder, at flere beboere vil vælge offentlig transport frem for bilen, hvilket understøtter Københavns Kommunes mål for bæredygtighed.

Lokalplanens krav til friarealer følger Kommuneplan 2015's generelle bestemmelser om friarealer til denne områdetype med blandet bolig og erhverv med en bebyggelsesprocent op til 185 %.

Regnvand fra tage og gårdrum vil blive ledt til magasiner og forsinkelsesbassiner, inden det afleveres til regnvandskloakken. Lokalplanen muliggør desuden en ændring af Borgmester Christiansens Gade fra fire til to spor, som giver plads til at omdanne vejen med et grønt areal til regnvandsopsamling i overensstemmelse med skybrudsplanens udpegning af vejen som en grøn. Samlet set vil bebyggelsen blive relativt tæt, men med bæredygtige kvaliteter.

*Ørsted, henvendelse nr. 10*

Ørsted anbefaler, at der gennemføres en luftkvalitetsundersøgelse i forbindelse med bebyggelse på op til 40 m.

*Forvaltningernes bemærkninger:*

På baggrund af de undersøgelser, der er udført i forbindelse med andre lokalplaner, vurderes der ikke at være udfordringer med luftkvalitet.

*Akademiraadet, henvendelse nr. 19*

Akademiraadet ser positivt på, at der iværksættes en proces for transformation af området og fremhæver en række positive elementer ved planen; karréstrukturen harmonerer godt med naboområderne og det er hensigtsmæssigt med en kompakt mur mod den trafikerede gade. Dog savnes en attraktion, der opvejer den lukkede facade og det anbefales, at der lægges mere vægt på at skabe et attraktivt grønt indre rum i bebyggelsen. Akademiraadet foreslår, at institutionen indarbejdes i en mindre karré, og at der frigøres plads til et parkanlæg. Sivegaden til kanthusene vil være mulig uden parkering, hvis en park etableres. Det kan være arkitektonisk meningsfuldt med et 40 m. højt byggeri på den foreslåede placering på grund af områdets karakter som port til København. Byggeriets æstetiske kvaliteter er væsentlige i et område med høj bebyggelsesprocent og mange boliger.

*Forvaltningernes bemærkninger*

Om institutionsbyggeriet henvises til det ovenfor anførte. Helhedsplanen rummer grønne gårdrum og byrum inspireret af Sydhavns grønne karakter. I Scandiagade vest for lokalplanområdet er anlagt en klimapark, og der muliggøres en begrønning langs Borgmester Christiansens Gade.

Kgs. Enghave er generelt en grøn bydel med mange træer bl.a. i gårdene, og der er ikke langt til Tippen, til Vestre Kirkegård og til havnen.

*Danmarks Naturfredningsforening København, henvendelse nr. 21*

DN København finder det positivt, at der generelt er tænkt lidt mere grønt ind i lokalplanen for Sydhavns-gade, end der er for tilsvarende områder på fx Ydre Nørrebro eller i de nye havnekvarterer. Friarealkravet bør dog øges til 40 % i stedet for de nuværende 30 %, og flere grønne træk bør være offentligt tilgængelige.

Planen tager ikke klimatilpasning alvorligt, der bør indarbejdes mulighed for nedsivning og tilbageholdelse af regnvand i større omfang og nye træer skal af hensyn til biodiversiteten være hjemmehørende arter.

Der bør ikke placeres boliger eller anden støjfølsom anvendelse ud mod Sydhavns-gade, hvor nødvendig støjafskærmning vil betyde, at

det ikke vil være muligt at få naturlig udluftning i de rum, der vender ud mod Sydhavnsgade.

#### *Forvaltningernes bemærkninger*

Om bebyggelsesplan og friarealkrav henvises til det ovenfor anførte. Der er krav i lokalplanen om plantning af træer og det er angivet, hvor meget af arealet, der må være belægnings. Såfremt der i en lokalplan skal stilles krav om hjemmehørende arter, vil der skulle fastlægges konkrete arter. Forvaltningen finder ikke dette hensigtsmæssigt, idet det ønskes at give en fleksibilitet i valget af træer, herunder muligheden for at vælge forskellige arter og dermed øge biodiversiteten. Lokalplanen giver byherre stor mulighed for at plante forskellige former. Byherre har oplyst, at der arbejdes med en beplantning af hjemmehørende arter med inspiration fra Tippens natur.

Regnvand fra tage og gårdrum vil blive ledt til magasiner og forsinkelsesbassiner, inden det afleveres til regnvandskloakken. Nedsivning er ikke muligt grundet jordforurening. Lokalplanen muliggør desuden en ændring af Borgmester Christiansens Gade fra fire til to spor, som giver plads til at omdanne vejen med et grønt areal til regnvandsopsamling i overensstemmelse med skybrudsplanens udpegning af vejen som en grøn.

*Advokatfirmaet Jon Palle Bruhn, for ejer af matr.nr. 521/Scandiagade 25, M.J. Grønbech & Sønner Holding A/S, henvendelse nr. 23*

Indsigeren ejer en ejendom (matr.nr. 521) i lokalplanområdet og bemærker, at den forudsatte lokalvej på nordsiden af indsigerens ejendom ikke vil kunne realiseres uden at påvirke Grønbech & Sønners driftsmuligheder.

Virksomheden har således en tinglyst brugsret til et areal på ca. 80 m<sup>2</sup> af en anden ejendom i området (matr.nr. 217), som sikrer vejadgangen til virksomheden. Lokalvejen vil ikke kunne anlægges, så længe brugsretten gælder.

Indsiger forventer, at Københavns Kommune vil etablere og drive den planlagte lokalvej og ankomstplads på matr.nr. 521, når og hvis ejendommen udvikles i forhold til lokalplanen.

Endvidere kan virksomheden ikke acceptere, at miljøkravene til virksomheden skærpes som følge af etablering af boliger og institution på nabogrunden.

Der refereres til en kortlægnings sag og til, at det vil være uacceptabelt, hvis denne påvirkes af lokalplanen.

*Forvaltningernes bemærkninger:*

Lokalplanen giver mulighed for at opføre et byggeri på matr.nr. 217 i form af en børneinstitution, og på dette sted kan der anlægges en lokalvej. Der kan imidlertid være retlige forhold, der forhindrer en umiddelbar udnyttelse i form af anlægget af lokalvejen. Den beskrevne brugsret er en sådan hindring, men ejeren af den ejendom, der "bærer" brugsretten, kan ved forhandling med virksomheden søge at få ændret forholdene, således at tilkørsel til virksomheden kan ske på en anden måde.

Det er oplyst, at de to ejere ser ud til at kunne opnå en løsning af denne problemstilling, således at lokalplanen kan udnyttes i dette område. Det forudsættes, at der er fundet en løsning på dette, før kommunen skal overtage ejendommen og bygge børneinstitutionen.

Såfremt virksomheden ønsker at udnytte lokalplanens muligheder for byggeri, vil forpligtelser til anlæg af lokalvej og øvrige arealer på ejendommen påligge grundejer og ikke kommunen, idet der er tale om privat grundareal. Indtil da kan virksomheden fortsætte sin nuværende anvendelse.

Virksomheden er en maskinfabrik/værksted på mellem 100 og 1000 m<sup>2</sup>, som ikke har krav om miljøgodkendelse. Forvaltningen vurderer ikke, at der er problemer ifht. støj eller støv fra virksomheden, da produktionen er nedsat og en del arbejder foregår indendørs.

Lokalplanen stiller krav om, at kommende byggerier skal dokumentere, at de kan overholde støjgrænserne for virksomhedsstøj.

Den nævnte kortlægnings sag vedrører jordforurening på ejendommen. Krav til tilladelse efter § 8 først vil blive udløst, når ejendommen ønskes udnyttet i henhold til lokalplanen, herunder ændret arealanvendelse. Indtil da, vil der være tale om eksisterende lovlig anvendelse på ejendommen, hvorfor krav til jordforhold vil blive håndteret herefter

*ARGO Holding på vegne af grundejerne Bådehavns gade 4, 6, 8, 10, 12, 20 og 22, henvendelse nr. 32*

Indsigerne finder, at bebyggelsen mod Sydhavns gade er for lukket og monoton og foreslår, at der arbejdes med en opblødning af facaden, fx gennem en udvidelse af portåbninger vist i lokalplanforslaget.

Indsigerne finder, at det er uhensigtsmæssigt at stille krav om etablering af almene boliger i området, da der i området i dag

allerede er over 52 % almene boliger og ønsker at Københavns Kommune frafalder kravet eller nedsætter det.

Indsigerne savner en beskrivelse af, hvordan den fremtidige trafik tænkes håndteret i relation til tilslutningen Sjællandsbroen/Sydhavnsgade. Der bør indtænkes en forbindelse til havnefronten, fx gennem en gangbro til gående og cyklister over Sydhavnsgade.

*Forvaltningernes bemærkninger:*

I lokalplanens bestemmelser stilles krav om variation af kantbebyggelsens facade. Facaden skal derfor opdeles i mindst otte lodrette bygningsenheder. Indgangspartierne skal markeres og bygningens nederste del – ”basen” – skal opføres i tegl, så den får en vis tyngde. Herudover vil højderne også variere.

Planlovens mulighed for at stille krav om 25 % almene boliger udnyttes i lokalplanen på trods af, at lokalplanområdet er beliggende i Ellebjerg skoledistrikt, hvor andelen af almene boliger udgør 52 %, som er relativt meget. Ifølge administrationsgrundlag for almene boliger, der blev vedtaget af Borgerrepræsentationen den 8. april 2019, stilles krav om almene boliger som udgangspunkt i skoledistrikter med over 30 % almene boliger, hvis der tilføres mindst 50.000 nye bruttoetagemeter boliger, og der samtidig foregår omdannelse fra erhverv til bolig, eller hvis der i området tilføres andre almene boligtyper end dem, der findes i forvejen. Samlet forventes tilført ca. 80.000 nye bolig etagemeter. En del af de almene boliger forventes etableret som plejeboliger. Kravet om almene boliger i lokalplanen er således i overensstemmelse med administrationsgrundlaget. Lokalplanområdet grænser desuden op til skoledistrikt for Skolen i Sydhavnen, hvor den almene boligandel udgør 20 %, og hvor der jf. kommuneplanens retningslinjer ville skulle stilles krav om almene boliger. Herudover planlægges der for nye skoler på Sluseholmen og i forbindelse med udvikling af Bådehavns kvarteret, hvilket kan medføre ændringer af skoledistrikterne og af boligsammensætningen i disse. Forvaltningerne vurderer på den baggrund, at et krav om 25 % almene boliger i lokalplanområdet Sydhavnsgade vil bidrage til en blandet by. I forbindelse med den politiske behandling af startrede gørelsen for lokalplanen blev det desuden besluttet, at muligheden skulle udnyttes i denne lokalplan for at sikre en variation af boligtyper.

Teknik- og Miljøforvaltningen anerkender den store trafikale problemstilling, der er omkring Sydhavnsgade og krydset til Borgmester Christiansens Gade og Bådehavns gade. I forbindelse

med lokalplanforslaget er udarbejdet et forslag til udbygningsaftale med de aktive grundejere i området, som blandt andet indeholder etablering af en højresvingsbane fra Sydhavnsgade til Borgmester Christiansens Gade for at lette adgangen til Borgmester Christiansens Gade. Forvaltningen bemærker, at der fra sivegaden langs Sydhavnsgade kun er indkørsel til området – udkørsel sker fra Borgmester Christiansens Gade. Når området er fuldt udbygget, vil der således være færre overkørsler til Sydhavnsgade, end der er i dag.

Forvaltningerne er desuden enige med indsigerne i, at Sydhavnsgade udgør en markant barriere mellem det gamle og det nye Sydhavnen. Det er ikke muligt at etablere yderligere krydsningsmuligheder på terræn af hensyn til bilernes fremkommelighed på strækningen, der som regionalvej udgør en primære forbindelse til Amagermotorvejen.

Teknik- og Miljøforvaltningen, Kultur- og Fritidsforvaltningen samt Økonomiforvaltningen har i årene frem mod 2015 undersøgt mulighederne for at binde det nye og det gamle Sydhavn bedre sammen med en bro mellem Scandiagade og A.C. Meyers Vænge over Sydhavnsgade. Broen ville koste ca. 100 mio. kr.

Økonomiforvaltningen undersøgte efter Borgerrepræsentationens ønske mulighederne for ekstern finansiering af broforbindelsen, men ingen fonde meldte ud med konkrete tilbud, hvorfor forvaltningerne ikke er gået videre med projektet.

Broforbindelsen er ikke en del af plangrundlaget og er ikke finansieret. Såfremt der senere afsættes midler til en forbindelse over Sydhavnsgade, vil denne kunne indarbejdes i kommende planer for Bådehavnsgade og metrostationen. En forbindelse over Sydhavnsgade på dette sted kan være mere relevant i forhold til at skabe adgang til metrostationen på Sluseholmen.

#### *NPV A/S, henvendelse nr. 39*

NPV A/S, der er en af de aktive grundejere bag lokalplanforslaget, bemærker, at ejendommene i lokalplanområdet har forskellige ejere, og at nogle ejendomme må forventes at være i drift med eksisterende anvendelse i en årrække efter vedtagelse af lokalplanen. Lokalplanen må ikke stå i vejen for, at kommunen kan håndtere en etapevis realisering af planen, selvom det vil være nødvendigt at udskyde visse anlæg til senere etaper. I nogle delområder vil der således være anlæg af veje, byrum og træbeplantninger, som i nogle etaper kun vil kunne realiseres delvist eller midlertidigt.

Det foreslås, at der indføres kompetencenormer i lokalplanen, således at der bliver mulighed for relevante dispensationer, der

sikrer, at dele af byggerierne kan opføres, uden at alle anlæg er færdige.

Det foreslås også, at tegning 6c – træer og beplantning – justeres jf. fremsendte skitser, således at fordelingen af træerne følger den forventede gennemførelse af lokalplanen indenfor delområderne.

NPV A/S bemærker i øvrigt, at de håber, at Københavns Kommune vil kunne imødekomme eventuelle dispensationsansøgninger, såfremt disse vil være i tråd med forventede ændrede rammer med kommuneplan 2019, eks. vedr. parkeringsnorm og boligstørrelser.

*Forvaltningernes bemærkninger:*

Lokalplanen indeholder ikke bestemmelser om fællesanlæg som betingelse for ibrugtagning af bebyggelse. De veje, der skal anlægges i området, er således ikke fællesanlæg, men så længe alle ikke har udnyttet lokalplanen, kan der være fysiske forhold, der hindrer anlæg af vejene. Det kan betyde, at hele eller dele af vejene må anlægges midlertidigt.

I forbindelse med ansøgning om byggetilladelser tager forvaltningen stilling til om krav om vejbetjening er opfyldt. Hvis det er muligt at gennemføre vejbetjeningen, som forudsat i lokalplanen, skal det ske. Alternativt kan det komme på tale at anlægge en del af vejen eller at anlægge midlertidige veje, indtil mere byggeri bliver opført. Der vil formentlig ikke være behov for dispensationer fra lokalplanen i den forbindelse, idet kommunens beføjelser i medfør af vejlovgivningen vil være gældende.

Forvaltningen er enig i, at det vil være hensigtsmæssigt at præcisere fordelingen af træerne som foreslået, så det passer med den forventede gennemførelse. Der er ikke reduktioner i antallet af træer. Herudover finder forvaltningen, at placering af træer på veje kan præciseres i bestemmelse under § 8.

Det er ikke muligt på nuværende tidspunkt at forudsige på hvilke punkter, der eventuelt ville kunne være behov for dispensationer til gennemførelse af lokalplanen i etaper. Derfor finder forvaltningen ikke, at der bør indarbejdes yderligere muligheder for dispensationer. Uanset dette, vil der altid være en mulighed for at dispensere, hvis behovet viser sig.

Det er tilkendegivet overfor NPV, at kommunen generelt ikke kan sige, om der vil blive givet dispensationer, der giver mulighed for at implementere ændringer i kommuneplanen i en allerede vedtaget lokalplan. Det forventes, at kommunen, når Kommuneplan 2019 er



vedtaget, vil tage stilling til, hvordan evt. dispensationssager skal håndteres.

*Zimmer Holding Aps, henvendelse nr. 42*

Firmaet finder ligesom NPV, at det er væsentligt at sikre en mulig etapevis implementering af den nye lokalplan. På denne baggrund foreslås samme ændring i fordelingen af træer og evt. andet, der sikrer en etapevis gennemførelse.

*Forvaltningernes bemærkninger:*

Der henvises til det anførte under NPV A/S, henvendelse nr. 39

*Jens Starkner, henvendelse nr. 52*

Ejeren af et par ejendomme langs Scandiagade nord for Sydhavnsgade ønsker mulighed for at etablere ungdomsboliger her og at disse ejendomme medtages i lokalplanen. Ejeren er utilfreds med tidligere tilbagemelding fra Københavns Kommune om, at ejendomme ikke er egnede til ungdomsboliger.

*Forvaltningernes bemærkninger:*

Den gældende lokalplan for de nævnte ejendomme er i overensstemmelse med kommuneplanens ramme for området, hvorefter området er udlagt til serviceerhverv og altså ikke boliger. Boliger er således ikke en mulighed efter det nuværende plangrundlag. Den aktuelle lokalplan er et samlet forslag til helhedsplan for et større område på tværs af flere matrikler, som understøtter en samlet planlægning for området. Den aktuelle lokalplan kan ikke på nuværende tidspunkt udvides til at omfatte et større område uden at hele lokalprocessen skal gå om.

*Borgerhenvendelser*

Der er modtaget 40 henvendelser fra borgere.

Bemærkninger kan kategoriseres således:

- A. Generelt – imod,
- B. Bygningernes udtryk og materialer, egenart og kulturmiljø,
- C. Bevaring af bygninger
- D. Bebyggelsesprocent og tæthed
- E. Højder
- F. Grønne områder
- G. kulturliv og byliv
- H. Almene boliger
- I. Parkering, trafik og forbindelser
- J. Andet – Stejlepladsen

#### *A. Generelt – imod, henvendelse nr. 2, 35, 49*

Der ønskes en tematisk bydel, der er anderledes end, hvad der ellers bygges i København. En borger bemærker, at der allerede er for meget larm i Sydhavnen pga. nybyggeri og at der ikke er behov for mere byggeri i Sydhavnen.

#### *Forvaltningernes bemærkninger*

Der er i dette område valgt en arkitektur med reference til eksisterende naboområder og den industrihistoriske egenart i området. Lokalplanen regulerer ikke støj i forbindelse med anlægsfasen, men det må erkendes, at det i byggeperioden kan være generende at bo i områder, der er under forandring.

#### *B. Bygningernes udtryk og materialer, egenart og kulturmiljø, henvendelse nr. 3, 27*

De viste bygninger ligner Teglholmen mv., og der bør stilles krav om, at nye bygningers udtryk skal være i tråd med de eksisterende bygninger i det gamle Sydhavnen, samt at nogle af facaderne skal bevares og inkluderes i de nye bygningers udtryk.

I lokalplanområdet bør de bygges med et andet udtryk end på Enghave Brygge og Teglholmen.

#### *Forvaltningernes bemærkninger*

I lokalplanen stilles krav om tegl som materiale for bygninger i ”karrébyen” i tråd med de eksisterende bygninger i det gamle Sydhavnen. Bygningerne vil herved adskille sig fra bygninger på Teglholmen, der har et mere varieret facadeudtryk. Facaden langs Sydhavnsgade er inspireret af de industrielle bygninger i området.

#### *C. Bevaring af bygninger, henvendelse nr. 4, 12, 51*

Flere borgere bemærker, at flere af de gamle, industrielle bygninger i området bør reoveres og bevares, frem for at blive erstattet af nybyggeri. En bevaring af de gamle røde bygninger op mod tankstationen kunne skabe et bedre byrum og interessant miljø.

#### *Forvaltningernes bemærkninger:*

Forvaltningen henviser til bemærkninger til henvendelse fra Københavns Museum, henvendelse nr. 13

#### *D. Bebyggelsesprocent og tæthed, henvendelse nr. 4, 17/18, 22, 25, 27, 28, 43, 44, 47*

En række borgere finder, at en bebyggelsesprocent på 185 er for høj. Byggeriet virker fuldstændig overdimensioneret og ude af proportioner med det omkringliggende byggeri på både Teglholmen, men især det gamle Sydhavnen. En bebyggelsesprocent på 185 er 45

procentpoint højere end det tætteste byggeri på nybyggede Teglholmen og Sluseholmen, og byggeriet her fremstår meget tæt, skyggefuldt og uden tilhørende grønne opholdsarealer. Det er vigtigt, at bebyggelsen ikke bliver tæt, grå beton som på Teglholmen. Bebyggelsesprocenten skal ned med mindst 10 -20 procentpoint.

#### *Forvaltningernes bemærkninger*

Den valgte helhedsplan vil være et godt grundlag for et attraktivt byområde. Den stationsnære placering af et byområde med en bebyggelsesprocent op til 185 % mellem to fremtidige metrostationer betyder, at flere beboere vil vælge offentlig transport frem for bilen, hvilket understøtter Københavns Kommunes mål for bæredygtighed. På den baggrund fastholdes områdets bebyggelsestæthed.

Bebyggelsesprocenten på Sluseholmen og Teglholmen er 150. Det er korrekt, at den for Sydhavnsgade-området er 35 procentpoint højere. En del af kanaler og træbrygger mv. kan medregnes som friarealer ved Teglholmen og Sluseholmen. Der er derfor behov for færre grønne arealer for at leve op til friarealkrav. Om bebyggelsestæthed henvises i øvrigt til det under henvendelse 54 Kongens Enghave Lokaludvalg anførte.

#### *E. Højder, henvendelse nr. 5, 16, 17/18, 35, 45*

Bebyggelse mod Scandiagade bør ikke være højere end 1-2 etager af hensyn til den nyanlagte klimapark i Scandiagade. Kantbebyggelsen mod Sydhavnsgade er for høj, og det ikke er nødvendigt ift. støjafskærmning

Bygningen mod Sydhavnsgade er for høj, idet den vil lægge indsigernes adgangsvej i skygge en stor del af dagen samt tage udsigten over Tippen mv. fra indsigernes lejlighed. Den ubrudte facade vil skabe risiko for vindsluser, og i lokalplanen bør der fokuseres på lavere, enkeltstående bygninger iblandet grønne områder.

En borger bemærker, at der ikke bør muliggøres et højhus, og at alle højder bør tilpasses de nuværende karréer i området.

#### *Forvaltningernes bemærkninger*

Bygningernes højde langs Scandiagade er fastlagt med reference til bebyggelsen på den modsatte side af Scandiagade.

Skyggediagrammerne viser, at kantbygningen mod Sydhavnsgade primært vil have skyggevirkning over Sydhavnsgade. Støjanalyser er udført på baggrund af den nuværende foreslåede højde, men det kan ikke afvises, at de støjmæssige udfordringer muligvis ville kunne løses, selvom bygningen var en anelse lavere. Det er imidlertid

vurderet, at generne for naboer ved en bygning på op til otte etager på dette sted ikke er store, og at det derfor er det rigtige sted at placere flest muligt etagemeter i området. Endvidere er der lysmæssige og udsigtsmæssige fordele for de øverste etager i kantbebyggelsen.

Der er udarbejdet en vindanalyse i forbindelse med udarbejdelsen af planen, og på den baggrund indarbejdet tættere beplantning ved porte i kantbebyggelsen samt plateauer i 1. eller 2. sals højde, som kan bryde vinden. Vindanalysen viser, at kantbebyggelsen vil skærme cykelforbindelsen langs Sydhavnsgade mod vestenvinden, der er den fremherskende vindretning. Disse forhold fremgår også af miljørapporten.

*F. Grønne områder, offentlige byrum og idrætsfaciliteter, henvendelse nr. 1, 4, 5, 12, 16, 17/18, 22, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 31, 33, 34, 36, 37, 38, 40, 41, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 50, 51*

En lang række borgere mener, at der er mangel på grønne områder og åndehuller, offentlige byrum, legepladser, parker og idrætsfaciliteter i Sydhavnen og ønsker, at der enten i stedet for boligbebyggelse etableres dette i området, eller at der indtænkes flere grønne områder og træer i planen i overensstemmelse med Københavns Kommunes træpolitik. De træer der allerede står på Sydhavnvej, må ikke blive fældet. Der bør indtænkes klimaløsninger i planen, håndtering af vandmasser mv.

*Forvaltningernes bemærkninger:*

Med planen lægges op til, at trærækken langs Sydhavnsgade fældes og erstattes med en ny trærække bestående af flere træer, der vil få bedre vækstvilkår end de eksisterende.

Der tilføres flere træer og offentlige tilgængelige byrum, end der findes i området i dag. Samlet set tilføres der med lokalplanen 204 nye træer samt 40 træer langs Borgmester Christiansens Gade og 58 træer langs Sydhavnsgade til erstatning for de eksisterende 48 træer i Sydhavnsgade. Helhedsplanen rummer grønne gårdrum og byrum inspireret af Sydhavnens grønne karakter. I Scandiagade vest for lokalplanområdet er anlagt en klimapark og der muliggøres en begrønning langs Borgmester Christiansens Gade.

Kgs. Enghave er generelt er en grøn bydel med mange træer bl.a. i gårdene og med store grønne områder såsom Tippen, Vestre Kirkegård og Valby Idrætspark og hertil havnen indenfor gåafstand. Kgs. Enghave har i dag et idrætscenter, friluftsbad og boldbaner ved Bavehøj samt gymnastiksal og andre faciliteter i forbindelse med Skolen i Sydhavnen. Yderligere planlægger kommunen at opføre en ny idrætshal på Topstykket og en ny skole på Sluseholmen med gymnastiksale og øvrige faciliteter, der kan bruges af fritidsforeninger og lokale borgere efter skolens åbningstid. Forslaget

til kommuneplan 2019 indeholder endvidere planer for grønne områder på Enghave Brygge og i det nærliggende område Jernbanebyen, som ligger mellem Kgs. Enghave og Vesterbro. I forbindelse med udvikling af Bådehavnsgadekvarteret forventer kommunen, at der skal indarbejdes en svømmehal. Egentlige offentlige anlæg af idrætspladser mv. vil kræve, at kommunen overtager arealer til det, hvilket vil kræve offentlige investeringer, som der ikke er økonomi til pt.

*G. Kulturtilbud og byliv, henvendelse nr. 4, 22, 28, 30, 33, 46, 47*  
Der mangler kulturtilbud i området, samt restauranter/caféliv. Der mangler også svømmehaller, og Karens Minde kan ikke følge med behovet i dag. Kulturtilbud og byliv vil kunne bidrage til sammenhængskraften mellem det gamle og det nye Sydhavnen. Et egentligt torv med butikker, bænke, grønne omgivelser, hvor der kan opstå liv foreslås. Man må håbe, at de udadvendte serviceerhverv reelt også ender med at blive dette. I stedet for, som det igen er tilfældet på Teglholmen og Sluseholmen, at lokalplaner er blevet ændret, så de lokaler, der kunne have været udadvendte serviceerhverv, i stedet ender som beboerlokaler. Flere parker, flere medborgerhuse og kulturinstitutioner, mere plads til foreningsliv, frivillighed og kollektivt entreprenørskab. Og frem for alt: mere medinddragelse af beboerne i byplanlægningen

#### *Forvaltningernes bemærkninger*

Med planforslaget tilføres flere offentlige tilgængelige byrum, end der findes i området i dag. Herudover stilles krav om 70 % publikumsorienterede serviceerhverv i stueetagen langs Sydhavnsgade, i udvalgte hjørner i bebyggelsen mod Borgmester Christiansens Gade samt i "FLOS-bygningen", der delvis bevares. Her vil bl.a. restauranter/cafeer og fællesfaciliteter kunne placeres.

Egentlige offentlige anlæg af kulturelle tilbud vil kræve, at kommunen overtager arealer til det, hvilket vil kræve offentlige investeringer, som der ikke er økonomi til pt.

#### *H. Almene boliger, henvendelse nr. 5, 15, 17/18, 25*

Flere borgere synes, at der bør være flere almene boliger end 25 % - og at de skal være langt mere økonomisk tilgængelige end på Teglholmen. Det er fint med et plejecenter, men det skal ikke regnes med som almene boliger og nedjustere denne andel boliger. Der udtrykkes bekymring for, at der ikke er boliger til de lavest lønnede.

#### *Forvaltningernes bemærkninger:*

Der er ikke hjemmel i planloven til at stille krav om mere end 25 % almene boliger. Muligheden udnyttes på trods af, at lokalplanområdet er beliggende i Ellebjerg skoledistrikt, hvor andelen af almene boliger udgør 52 %, som er relativt meget.

Der er generelt et stærkt stigende behov for nye plejeboliger i København i de kommende år. Dette som følge af befolkningsvæksten i byen og som følge af, at en stigende andel af befolkningen udgøres af +80-årige. Således forventes der alene frem mod 2030 behov for mere end 1.100 nye plejeboliger i København, og fra 2030 godt 150 nye plejeboliger hvert år frem til 2050. Da der i Kgs. Enghave i dag kun er ét plejehjem, vurderer forvaltningerne, at der er et stort behov for et nyt plejehjem i området. Plejehjem skal i henhold til gældende lovgivning opføres under almenboligloven. Derfor gives mulighed for etablering af plejehjem som del af de almene boliger.

*I. Parkering, trafik og forbindelser, henvendelse nr. 6, 11, 17/18, 25, 27, 31, 48, 49,*

Der er risiko for, at nye beboere vil tage parkering fra de nuværende beboere. Det er vigtigt, at der etableres tilstrækkelig, gratis parkering for nye bygninger, så de ikke bruger den eksisterende parkering i området, der også anvendes af de nuværende beboere. 1 plads pr. 150 m<sup>2</sup> er ikke nok, og beboerne frygter et trafik- og parkeringskaos i kvarteret.

Der bør være flere offentligt tilgængelige parkeringsmuligheder ud over Scandiagade, der bør ikke være dobbeltrettet kørsel til og fra Scandiagade, og minimum en af adgangsvejene mod Scandiagade skal lukkes. Det vil være problematisk at reducere Borgmester Christiansens Gade til to baner, da der må forventes yderligere trafik efter metroen er etableret.

Beboere i haveforeningen syd for lokalplanområdet mener, at det er uhensigtsmæssigt, at Olivia Nielsens Gade forbindes med veje i lokalplanområdet, da dette vil skabe øget cykeltrafik på haveforeningens stier til gene og fare for beboerne og børn der leger på stierne. I stedet bør der etableres nye stier, der forbinder området.

Flere borgere bemærker, at der bør sikres en overgang over Sydhavnsgade mellem det gamle og det nye Sydhavnen. Gerne som tunnel eller bro, så børn og voksne kan færdes sikkert.

*Forvaltningernes bemærkninger:*

Den fastlagte parkeringsnorm svarer til standard for denne type områder. Området vil både blive stationsnært, når metro til Sydhavnen åbner og samtidig beliggende tæt på overordnet vejnet.

For at undgå at den eksisterende del af Sydhavnen vil blive belastet med parkanter fra det nye område, er det sandsynligt, at der vil blive etableret en parkeringszone i det eksisterende Sydhavnen. Beboerne her vil kunne få en beboerlicens og vil derfor kunne parkere som hidtil. Beboerne i lokalplanområdet vil ikke kunne opnå beboerlicens og vil derfor parkere inden for lokalplanområdet.

Langs Borgmester Christiansens Gade og Scandiagade vil der fortsat være offentlige pladser til rådighed.

Scandiagade ligger uden for lokalplanområdet og er derfor forsøgt berørt minimalt. Etableringen af overkørsler er fastlagt af hensyn til trafikflowet i lokalplanområdet. Den øgede trafikmængde på Scandiagade vurderes ikke at være til gene for den trafik, som er der i dag, da den fortrinsvis fungerer som parkeringsgade.

Der er i forbindelse med lokalplanen udarbejdet en trafikanalyse som belyser trafikbelastningen i området. Der vil i fremtiden være ca. 7.000 biler på Borgmester Christiansens Gade op mod Sydhavnsgade, hvor der i vejens modsatte ende ved Scandiagade vil være ca. 1.300 biler i døgnet. Borgmester Christiansens Gade er at sammenligne med Borgbjergvej, hvor der i dag kører 6.100 køretøjer på hverdage. To spor på Borgmester Christiansens Gade vurderes at kunne håndtere en fornuftig trafikafvikling.

Det vurderes som positivt, at der i planen skabes forbindelse til Olivia Nielsens Gade, da der derved muliggøres nem og sikker forbindelse for bløde trafikanter til Tippen og grønne områder.

Vedr. forbindelse over Sydhavnsgade henvises til forvaltningernes bemærkninger til Kongens Enghave Lokaludvalgs bemærkninger, henvendelse nr. 54.

*J. Andet – Stejlepladsen, henvendelse nr. 12*  
Stejlepladsen bør bevares.

#### *Forvaltningernes bemærkninger*

Stejlepladsen reguleres ikke af denne lokalplan. Der henvises til kommende særskilt proces for Stejlepladsen.

### **Henvendelse modtaget i den supplerende høring**

#### *Circle K, bilag 11*

Grundejer af matr.nr. 236 anfører, at det forudsættes, at den eksisterende overkørsel fra Sydhavnsgade til Circle K bibeholdes, samt at kommunen sørger for, at overkørslen holdes åben i hele anlægsperioden for den højresvingsbane, der indgår i

udbygningsaftalen. Højresvingsbanen bør etableres trafikikkerhedsmæssigt ansvarligt.

#### *Forvaltningernes bemærkninger*

Ejeren har ikke ønsket at afstå et areal, således at der bliver mulighed for at etablere en højresvingsbane på det afståede areal. Afståelsen var en forudsætning for at andre grundejere kunne opfylde udbygningsaftalen med kommunen. Derfor foreslås højresvingsbanen nu fastlagt på et areal, der ikke berører denne ejendom.

Med henblik på at muliggøre at Københavns Kommune på sigt kan udvide det offentlige vejareal, herunder omlægge fortovet langs Sydhavnsgade i forbindelse med anlægget af højresvingsbanen, foreslås fastlagt en vejbyggelinje langs Sydhavnsgade. Den forhindrer byggeri inden for denne linje, som er lagt langs det byggeri, der er muliggjort med lokalplanen. Endvidere er præciseringen begrundet i, at det ikke er i overensstemmelse med vejlovgivningen at udlægge areal til vej (som sket i lokalplanforslaget), der skal være offentlig vej. Hermed bliver det muligt at ekspropriere areal efter vejlovgivningen, hvis grundejer ikke selv ønsker at afstå arealet.

Tegning 6c foreslås ændret således, at angivelsen af antal træer, der skal plantes langs Sydhavnsgade, opdeles i to dele; en på 51 træer, der skal plantes som led i opfyldelsen af udbygningsaftalen, og den sydligste del på 7 træer, som vil skulle plantes som betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse på matr.nr. 236 Kongens Enghave, København, når lokalplanens mulighed for byggeri engang ønskes udnyttet.

Den eksisterende overkørsel har status som eksisterende lovlig anvendelse i tilknytning til tankstationen. Da der ikke følger handlepligt med en lokalplan, kan tanken og overkørslen forblive, indtil grundejer ønsker at udnytte lokalplanen. Når lokalplanens byggemulighed udnyttes, skal overkørslen til Sydhavnsgade fjernes. Der er i udformningen af højresvingsbanen lagt vægt på trafikikkerhed. Etablering af en højresvingsbane vil være en forbedring i forhold til de nuværende forhold. Overkørslen vil, så vidt muligt, blive søgt opretholdt i anlægsperioden, men det kan



blive nødvendigt at lukke den midlertidigt i perioder, hvor de øvrige overkørsler på Borgmester Christiansens Gade i stedet må benyttes.

### K. Skema over ændringer

Bestemmelse	Nuværende ordlyd	Forslag til justering
<b>§ 4 Veje</b>		
§ 4, stk. 2	<b>Intern vejstruktur og udlæg af arealer til vej</b> Den interne vejbetjening af området skal ske som vist på tegning 3a. Mod Sydhavnsgade kan udlægges vejareal fra facaden til eksisterende vejareal, jf. tegning 3a.	<b>Intern vejstruktur og fastlæggelse af vejbyggelinje</b> <i>Den interne vejbetjening af området skal ske som vist på tegning 3a. Der fastlægges en vejbyggelinje langs Sydhavnsgade, jf. tegning 3a.</i>
<b>§ 8 Ubebyggede arealer, byrum og kantzoner</b>		
§ 8, stk. 5, 1. afsnit		<i>Placering af træer på veje fremgår af de i § 4, stk. 3 angivne snit, jf. tegning 3b.</i>
§ 8, stk. 5, 5. afsnit	Langs sivegaden (vejtype d) skal mindst 80 % af træerne på det konkrete sted kunne opnå en højde på over 15 m.	<i>Langs Sydhavnsgade skal mindst 80 % af træerne på det konkrete sted kunne opnå en højde på over 15 m</i>
§ 8, stk. 5, 6. afsnit	<i>Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at de på tegning 6c viste nye træer er plantet. Undtaget er dog træer på offentlige vejarealer”.</i>	<i>Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at de på tegning 6c viste nye træer er plantet. Undtaget er dog træer på offentlige vejarealer”.</i>
<b>Tegninger</b>		
Tegning 3a	Der er angivet nyt vejareal langs Sydhavnsgade	Nyt vejareal fjernes. Der tilføjes ny vejbyggelinje langs Sydhavnsgade.

		Forslag til ny tegning fremgår af bilag 12.
Tegning 6c	Angivelser af nye træer er placeret efter byrum. Der angives samlet 58 træer langs Sydhavnsgade	Tegningen er justeret således, at angivelser af nye træer er placeret efter delområder. Der er ikke ændret på samlet antal træer. Træer langs Sydhavnsgade opdeles i to felter; et på 51 træer og et på 7 træer. Forslag til ny tegning fremgår af bilag 12.