

Indledende høring

Lokalplanforslag Ved Sjællandsbroen - eventuelt med kommuneplantillæg

3. november 2023

2023-0394681

Den indledende høring foretages for på et tidligt tidspunkt at afsøge, om der er forhold af særlig interesse for dem, der bliver hørt. Formålet er at sikre, at der bliver taget højde for de rigtige forhold i den videre planlægning. **Vi vil bede jer om at svare - også selvom I ikke har bemærkninger til projektet, så planafdelingen er sikker på, at de relevante forhold er kommet frem.**

Baggrund

Danica Ejendomme har anmodet forvaltningen om et nyt plangrundlag, da de ønsker at fortætte ejendommen med et større volumen og en anden anvendelse end muliggjort i gældende lokalplangrundlag.

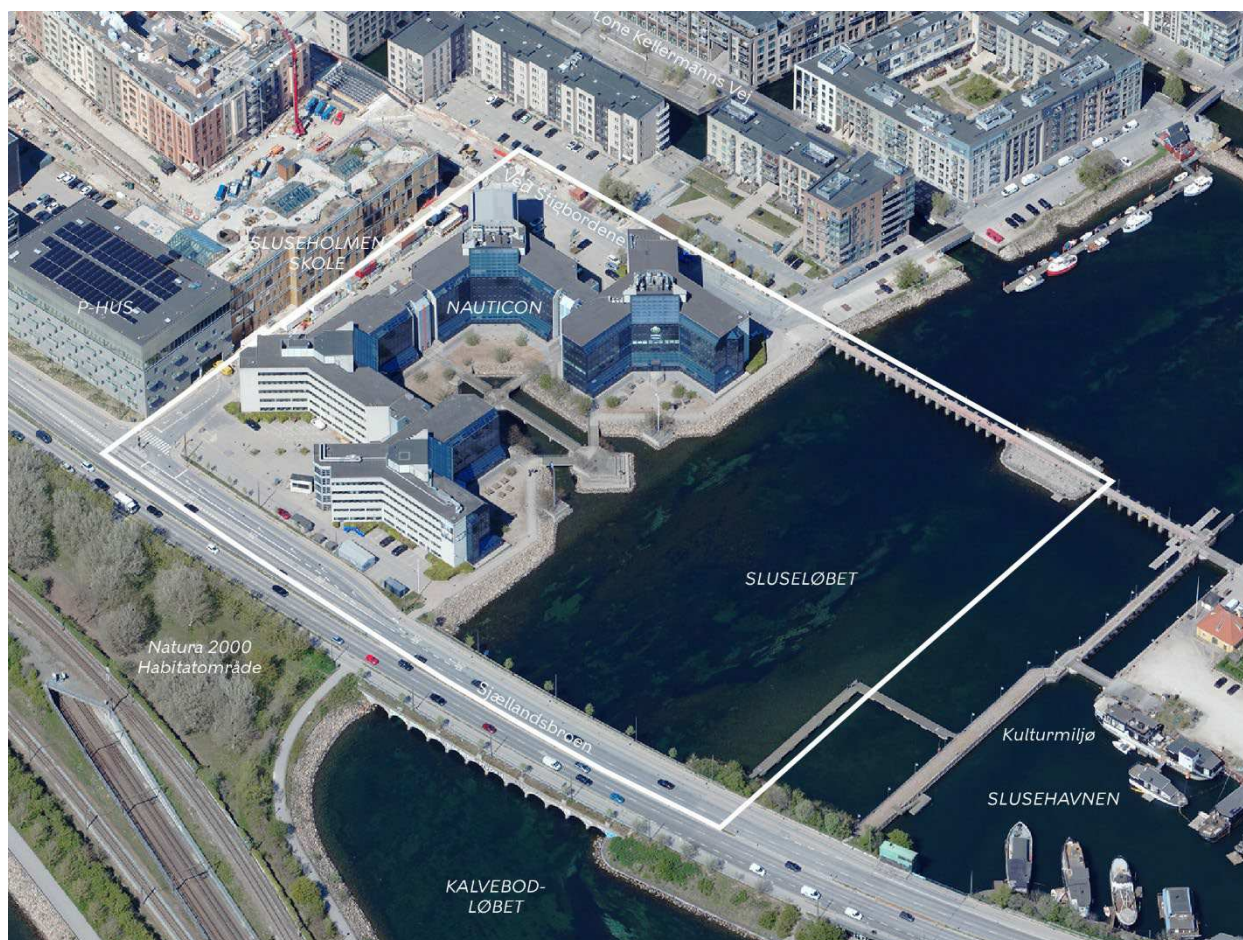
Projektet ønskes opført på 'Nauticon-grunden', Sjællandsbroen 21.



Områdets placering i bydelen.

Klima og Byudvikling
Område for Byplanlægning
Njalsgade 13
2300 København S

EAN-nummer
5798009809452



Området set mod nord. Lokalplanområdet er indtegnet med hvid linje, og de vigtigste gader, pladser og bygninger er navngivet. Lokalplanområdet følger afgrænsning af den gældende lokalplan 310 Teglværkshavnen med tillæg 3 mod Sjællandsbroen og Sluseløbet. Afgrænsningen kan blive justeret i løbet af planlægningsfasen, hvis det viser sig hensigtsmæssigt. Luftfoto: SDFI, 2023.

Danica Ejendomme allerede har været i dialog med flere forvaltninger samt med lokale aktører og Lokaludvalg om mulighederne for at skabe byliv og aktivitet på ejendommen, især aktiviteter knyttet til placeringen ved vandet.

Danica Ejendomme ønsker at udvikle ejendommen som et attraktivt bymiljø med fokus på byrum og havnepromenader. Den nuværende kontorbygning, 'Nauticon', på ejendommen forudsættes delvist genanvendt og transformeret til en bebyggelse med boliger, erhverv og udadvendte funktioner, herunder faciliteter med fokus på aktivitet og brug af vandet. Parkering til projektet løses i det nye p-hus ved skolen. Danica Ejendomme ønsker en bygningshøjde på op til 39,9 m mod Sjællandsbroen.

I det videre arbejde, er der bl.a. opmærksomhed på transformation af den eksisterende bygning, på at skærme facader og opholdsarealer for støj fra trafik og virksomheder, på at forbinde stiforløb langs havnen, på sikre skoleveje til den nye skole på Sluseholmen samt på biodiversitet og bæredygtighed i planen. Der skal tages stilling til eventuelle anlæg i havneløbet og til det eksisterende vandelement (bassin) på ejendommen.

Forvaltningen forventer, at der vil kunne fremlægges en startredegerelse til politisk behandling i 2. kvartal 2024.

Kommuneplan

I Kommuneplan 2019 er området udlagt til blandet boliger og erhverv med en bebyggelsesprocent på 185 beregnet for to kommuneplanområder under ét.

Området indgår i byomdannelsesområdet Sydhavn.

Området er omfattet af rækkefølgebestemmelser. Den maksimale bebyggelsesprocent, friarealkrav og boligandelen gælder for rammeområderne R19.C.4.31.T1 og R19.C.4.33.T1 under ét. For bebyggelse langs Sjællandsbroen kan der i lokalplan tillades en bygningshøjde på op til 34 m.

For at gennemføre projektet, og udarbejde lokalplanforslaget, kan det være nødvendigt med et tillæg til kommuneplanen. Der udarbejdes kommuneplantillæg, hvis omfanget af nybyggeri og eksisterende byggeri gør, at bebyggelsesprocenten for de to kommuneplanområder R19.C.4.31.T1 og R19.C.4.33.T1 under ét overstiger 185, hvis højden på byggeri mod Sjællandsbroen skal kunne overstige 34 meter, hvis øvrigt byggeri skal kunne overstige 33 meter, samt hvis der skal kunne ske opfyld i havnen.

Der kan desuden være andre kommuneplanforhold, som kræver en rammeændring ved et tillæg til kommuneplanen.

Bæredygtighed

Københavns Kommune arbejder med social, økonomisk og miljømæssig bæredygtighed. Hvis der er forslag til bæredygtighedstiltag inden for jeres område, vil vi gerne have det beskrevet i kort form i svaret på den indledende høring.

Kontoret for Ejendomsstrategi og Kapacitet

Kontoret anmodes om at oplyse, om Økonomiforvaltningen har behov for, at planforslaget muliggør institutioner inden for lokalplanområdet, og om et forventet ibrugtagningstidspunkt.

Høring

Vi vil gerne have jeres eventuelle bemærkninger til plansagen inden den 01-12-2023 til klimaogbyudvikling@kk.dk.

Vi vil bede jer om at melde tilbage med en kontaktperson, vi kan kontakte, hvis der opstår spørgsmål inden for jeres fagområde.

I er velkomne til at kontakte mig på telefon 29 21 98 32 eller på mail berjor@kk.dk, hvis I har spørgsmål til sagen.

Med venlig hilsen

Projektleder

Berit H. Jørgensen