



15-03-2016

## **Bilag 2 Hvidbog for forudgående høring om kommuneplanrammerne**

Sagsnr.  
2016-0045230

Dokumentnr.  
2016-0045230-11

Sagsbehandler  
Tue Rex

I forbindelse med etableringen af metro til Sydhavn ønsker Unibail-Rodamco at udvide Fisketorvet Copenhagen Mall samt at opføre ny bebyggelse til kontor og hotel. En realisering af byggeønskerne forudsætter, at der udarbejdes et forslag til lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg.

Økonomiforvaltningen har vurderet, at der kan være tale om en væsentlig ændring af kommuneplanen i området. Derfor er gennemført en forudgående høring, hvor der har været mulighed for at komme med idéer og forslag til planlægningen, jf. Planlovens § 23c.

Der er stillet følgende hovedspørgsmål i forbindelse med den forudgående høring:

- Hvilke funktioner og anvendelser kan understøtte udviklingen af området?
- Hvordan kan ny bebyggelse være med til at styrke områdets karakter?
- Hvordan kan der skabes sammenhæng til de omkringliggende byområder?

Den forudgående høring er gennemført fra den 15. januar 2016 til den 5. februar 2016. Der er indkommet 9 henvendelser i perioden.

Økonomiforvaltningen og Teknik- og Miljøforvaltningen har den 13. januar holdt et møde med Vesterbro Lokaludvalg.

I denne hvidbog resumeres høringssvarene med forvaltningens kommentarer. Først gennemgås indsigelser fra myndigheder, dernæst lokaludvalg og foreninger og til sidst borgere.

### **Sammenfatning**

Høringssvarene lægger særligt vægt på følgende forhold:

- At der arbejdes med at åbne Fisketorvets facader i gadeplan for at give mulighed for at indrette bl.a. butikker og restauranter, både mod metropladsen og langs kanalen.
- At der skabes gode rammer for gående og cyklister i området, både i tilknytning til station, med forbindelser til andre områder og særligt på Dybbølsbro.
- At udendørs arealer og vandarealer opgraderes og skaber bedre rammer for ophold og aktiviteter, fx legeplads, idræt, vandsport, husbåde m.v.
- At bebyggelsens omfang og højde skal tage hensyn til, at området allerede er tæt bebygget.

- At trafikken på Vasbygade skaber støjproblemer.
- At konsekvenserne af en udvidelse af detailhandlen skal belyses.

Høringssvarene indgår i den videre planlægning af området.

Ingen af henvendelserne giver anledning til ændringer i intentionerne for den foreslåede ændring af kommuneplanens rammer.

## **Resume af høringssvar og Økonomiforvaltningens bemærkninger**

### **1. Tårnby Kommune**

Tårnby Kommune bemærker:

- A. Fisketorvet er et indkøbscenter med regional betydning. Tårnby Kommune opfordrer derfor til, at der udarbejdes en VVM-redegørelse, der belyser hvilken betydning en eventuel udvidelse vil have for detailhandelsstrukturen i hovedstadsområdet.

#### ***Forvaltningens bemærkninger***

- A. Teknik- og Miljøforvaltningen har i februar 2016 vurderet, at udvidelsen af Fisketorvet på det foreliggende grundlag er omfattet af VVM-bekendtgørelsens bilag 1. Det betyder, at der skal udarbejdes VVM-redegørelse for projektet.

#### ***Indstilling***

Henvendelsen giver ikke anledning til ændringer i intentionerne for det foreslåede kommuneplantillæg.

### **2. Vesterbro Lokaludvalg**

Vesterbro Lokaludvalget bemærker:

- A. For at skabe mest mulig tryghed bør metrostationen tænkes sammen med en udvidelse af Fisketorvet, således at der altid vil færdes mange mennesker omkring stationen.
- B. At der skal være god adgang til stationen for både gående og cyklister, samt etableres gode forhold for cykeltrafik og cykelparkering.
- C. At bygningen mod metroforpladsen bør fremtræde åben med butikker og restauranter i gadeplan.
- D. At den lukkede facade langs kanalen bør aktiveres, så strøget langs butikscenteret bliver mere levende og trygt. Og at der også bør være fokus på liv og byrum under Cykelslangen.
- E. Der mangler sportsfaciliteter for unge og voksne i København. Området bør skabe rammer for aktive borgere, f.eks. ved at benytte kanalerne til kajaker og mindre joller. Det kunne

- f.eks. fremmes ved at etablere bådeskure, klubschure og kajak-hoteller samt baner til boldspil og fitness-udstyr.
- F. At udformningen af den ny hotel- og kontorbebyggelse langs Vasbygade, som blev forelagt fra kommunens side, ikke er med til at forskønne butikscentrets facade.
  - G. Den øgede trafik til et større butikscenter aktualiserer behovet for en mere hensigtsmæssig udformning af hele området, særligt med henblik på de cyklende og gåendes behov, herunder en udvidelse af Dybbølsbro.
  - H. At der tilsyneladende ikke er foretaget en analyse af det samlede behov for detailhandel i området og udvidelsen af Fisketorvets påvirkning af butikslivet på Vesterbro.

### ***Forvaltningens bemærkninger***

- A. Det er netop hensigten med planlægningen for området at sammentænke den nye metrostation med en udvidelse af Fisketorvet, bl.a. for at skabe et urbant og trygt byrum.
- B. Der vil naturligvis blive lagt vægt på tilgængelighed til stationen for både fodgængere og cyklister, herunder gode parkeringsmuligheder for cyklister.
- C. En åbning af bygningens facade, herunder muligheden for at placere butikker og andre publikumsorienterede funktioner indgår som et vigtigt element i dialogen om udviklingen af centeret.
- D. Se C.
- E. Muligheden for at skabe rammer for fritids- og idrætsaktiver i området vil indgå i det videre arbejde.
- F. De fremlagte skitser var tidlige projektskitser. Muligheden for at etablere bebyggelse langs Vasbygade samt udformningen af bebyggelsen vil blive belyst i den videre proces.
- G. Der vil i planlægningen for området blive lagt vægt forbindelser for fodgængere og cyklister. I kommunens øvrige planlægning er der fokus på behovet for at udvide Dybbølsbro. I Budget 2016 blev der således afsat midler til en skitseprojektering af en udvidelse af broen.
- H. De detailhandelsmæssige konsekvenser af en udvidelse af Fisketorvet, herunder konsekvenserne for omsætningen på Vesterbro, vil blive belyst i forbindelse med planlægningen.

### ***Indstilling***

Henvendelsen giver ikke anledning til ændringer i intentionerne for det foreslåede kommuneplantillæg.

### **3. Skanska**

Skanska bemærker:

- A. Den kommende metrostation er planlagt på både Fisketorvets og Skanskas ejendom. Skanska ønsker derfor, at udviklingen i

området sker efter en fælles vision, herunder for stationsforpladsen og vejforløbet på Havneholmen.

- B. Skanskas foreslår et nyt byggeri på deres ejendom, som går i højden og dermed markerer stationens placering i byrummet. De planlagte bygninger på begge sider af vejen (Havneholmen) vil i fællesskab skabe et livligt og attraktivt byrum samt et knudepunkt for områdets brugere og beboere.

#### ***Forvaltningens bemærkninger***

- A. Skanskas ejendom indgår i naturlig sammenhæng med udviklingen af området omkring den fremtidige metrostation.
- B. Mulighederne for byggeri på ejendommen skal belyses i det videre arbejde.

#### ***Indstilling***

Det anbefales, at Skanskas ejendom indgår i det videre arbejde med udviklingen af området omkring den fremtidige metrostation, herunder i startredegørelsen for området.

Henvendelsen giver ikke anledning til ændringer i intentionerne for det foreslåede kommuneplantillæg.

#### **4. Birger Jensen (1561)**

Birger Jensen bemærker:

- A. At han gerne ser en udvidelse Fisketorv, bl.a. med et større udbud af dagligvarebutikker, da der kommer mange nye tilflyttere til området.
- B. At Dybbølsbro skal udvides for gående og cyklister, da broen i dag er farlig at færdes på i myldretiden. Udfordringen vokser i fremtiden, hvor området udvikles med nye kontorer og boliger.

#### ***Forvaltningens bemærkninger***

- A. I forbindelse med Unibail-Rodamcos ønske om en udvidelse af Fisketorvet indgår overvejelser om at etablere en ny dagligvarebutik.
- B. I kommunens planlægning er der fokus på behovet for at udvide Dybbølsbro. I Budget 2016 blev der således afsat midler til en skitseprojektering af en udvidelse af broen.

#### ***Indstilling***

Henvendelsen giver ikke anledning til ændringer i intentionerne for det foreslåede kommuneplantillæg.

#### **5. Morten Stryhn (2450)**

Morten Stryhn bemærker:

- A. En af de vigtigste forudsætninger for en udvidelse af Fisketorvet er en udvidelse af Dybbølsbro til glæde for alle trafikanter - gående, cyklister og bilister.
- B. Det er en god ide at udvide Fisketorvet med hotel og kontorer, men ikke boliger, da der bliver bygget mange boliger i resten af Sydhavnen.
- C. Parkeringsområderne på Fisketorvet i dag er presset i weekender og om aftenen, så hvis der kommer flere mennesker, skal der også flere p-pladser.

#### ***Forvaltningens bemærkninger***

- A. I kommunens planlægning er der fokus på behovet for at udvide Dybbølsbro. I Budget 2016 blev der således afsat midler til en skitseprojektering af en udvidelse af broen.
- B. Der er ingen planer om at etablere boliger i tilknytning til Fisketorvet.
- C. Der vil blive stillet krav om parkering i henhold til bestemmelserne om parkering i Kommuneplan 2015.

#### ***Indstilling***

Henvendelsen giver ikke anledning til ændringer i intentionerne for det foreslåede kommuneplantillæg.

#### **6. Erik Abitz (2300)**

Erik Abitz bemærker:

- A. At der bør etableres et offentligt tilgængeligt grønt friareal / byrum umiddelbart vest for Fisketorvet, der anlægges oven på den kommende metrostation.
- B. At det er ikke i orden, at Københavns Kommune medvirker til at facilitere Unibail-Rodamcos ønske om reduktion af Fisketorvets allerede stærkt begrænsede friareal; og ønske om endnu mere byggeret til udvidelse af Havneholmens i forvejen alt for tætte bebyggelse.
- C. At det skønne og uundværlige kik fra Dybbølsbro til H.C. Ørstedsværket vil forsvinde, hvis der gives mulighed for højt byggeri vest for butikscenteret.
- D. At amerikanerne ikke længere efterspørger storcentre, men de langt bedre trivselsmuligheder, der findes bl.a. i klassiske danske city-miljøer.
- E. At det nye boligbyggeri på Enghave Brygge helt ud i havneløbet vil fratage det smukke kik fra Islands Brygge til H.C. Ørstedsværket.

#### ***Forvaltningens bemærkninger***

- A. Baggrunden for planlægningen er bl.a. et ønske om at skabe et mere urbant og trygt byrum i forbindelse med den nye

- metrostation. Det indgår således ikke tanker om at anlægge et nyt offentligt grønt friareal i tilknytning til metroen.
- B. I forbindelse med udviklingen af området er der fokus på at skabe bedre og mere trygge byrum og friarealer. Omfanget af friarealer vil som udgangspunkt skulle indfri bestemmelserne i Kommuneplan 2015.
  - C. I forbindelse med eventuel planlægning for højere bebyggelse i området vil påvirkningen af omgivelserne blive belyst, både visuelt og i forhold til vind og skygge.
  - D. Københavns Kommune tilbyder både butikcentre og klassiske strøggademiljøer.
  - E. Enghave Brygge indgår ikke i planlægningen for Fisketorvet.

### ***Indstilling***

Henvendelsen giver ikke anledning til ændringer i intentionerne for det foreslåede kommuneplantillæg.

### **7. René Benjamin Hansen (2450)**

René Benjamin Hansen bemærker:

- A. Om man ikke skal eller bør overholde kommuneplanens gældende rammer, der ikke giver mulighed for at udvide Fisketorvets etageareal til butikker.
- B. At det er en utrolig dårlig ide at øge bebyggelsesprocenten i området. Havneholmen og Skibbroen er allerede tæt bebygget og kvarteret har ikke behov for flere højhuse.
- C. At man bør tage hensyn de nye beboere på Skibbroen på Havneholmen, der først flytter ind i april 2016, ved ikke at der gives mulighed for at opføre nye højhuse klods op af deres lejligheder.
- D. Om Københavns Kommune ikke til april bør lave endnu en høring for de nye beboere på Skibbroen, da Fisketorvets udvidelse får stor indflydelse på kommende beboere.
- E. At det vil være en skandale med en eventuel udvidelse af centret lige over for parken ved Skibbroen, da bygningen kommer til at tage aftensolen i parken. Området råder ikke over mange udendørs steder for kvarterets beboere. Parken er i forvejen omringet af bygninger.
- F. At trafikken på Vasbygade er et kæmpe minus for området, hvilket forstærkes med udbygning af Enghave Brygge, Ikea og Fisketorvet. Man burde bygge støjdemper ved Fisketorvet og den kommende Metro ligesom man har gjort ved den nye kvartersplads på Skibbroen.
- G. At Fisketorvets udendørs arealer de sidste par år er forfaldet, især på bagsiden af centret ud mod Havneholmen, bl.a. i form af ødelagte belægning.

- H. At der er meget affald i området, både i vandet og på kajen langs Havneholmen og Skibbroen. Københavns Kommune burde stille højere krav til Fisketorvets oprydning i området.
- I. At der ikke mangler butikker i området. Beboerne savner luft og plads, f.eks. kunne centret bygge kvarterets første udendørs legeplads.
- J. Hvis man ønsker bedre sammenhæng i området, så bør man åbne facaderne op med butikker, som man fx har gjort med træningscentret på bagsiden af Fisketorvet.
- K. At Fisketorvet burde give mulighed for at etablere et hyggeligt maritimt miljø med husbåde og flydende cafe eller lignende langs deres bolværker.
- L. At området omkring centret ikke bidrager til at indfri visionerne for havnen, jf. Københavns Kommune oversete vision ”En havn af muligheder”.

#### ***Forvaltningens bemærkninger***

- A. Udvidelsen af Fisketorvet skal være med til at skabe et velfungerende og trygt byrum omkring den fremtidige metrostation. Derfor foreslås det at udarbejde et tillæg til Kommuneplan 2015. De detailhandelsmæssige konsekvenser af en udvidelse af Fisketorvet vil blive belyst i forbindelse med planlægningen.
- B. Kommuneplan 2015 har fokus på at skabe rammer for en bæredygtig byudvikling, bl.a. ved at skabe mulighed for tæt byudvikling omkring stationer. Den fremtidige metrostation på Havneholmen giver derfor anledning til at vurdere udviklingsmulighederne i området. I forbindelse med eventuel planlægning for højere bebyggelse i området vil påvirkningen af omgivelserne blive belyst, både visuelt og i forhold til vind og skygge.
- C. I forbindelse med offentliggørelsen af et forslag til lokalplan vil naboerne i området modtage en skriftlig underretning om planforslaget.
- D. Indkaldelsen af idéer og kommentarer til planlægningen for området er sket efter kommunens sædvanlige retningslinjer, dvs. ved annoncering på kommunens hjemmeside og kommunens høringsportal. Se desuden punkt C.
- E. Fisketorvet ligger nord for Skibbroen. En udvidelse af bebyggelsen vil således ikke tage aftensolen fra området.
- F. Det forventes at en udvidelse af Fisketorvet kan være med til at skærme boligbebyggelser på Havneholmen for støj.
- G. I forbindelse med planlægningen for området vil der være fokus på kvaliteten af de ubebyggede arealer.
- H. Københavns Kommune er i løbende dialog med bl.a. Fisketorvet om håndtering af affald, fx i forbindelse med varelevering, henkastet affald m.v.

- I. Fisketorvet er et regionalt center, der både henvender sig til kunder i Københavns Kommune og andre kommuner. Muligheden for at skabe rammer for fritids- og idrætsaktiver i området, herunder legepladser, vil indgå i det videre arbejde.
- J. En åbning af bygningens facade, herunder muligheden for at placere butikker og andre publikumsorienterede funktioner indgår som et vigtigt element i dialogen om udviklingen af centeret.
- K. Muligheden for at skabe rammer for et maritimt miljø vil indgå i det videre arbejde.
- L. Se K.

### ***Indstilling***

Henvendelsen giver ikke anledning til ændringer i intentionerne for det foreslåede kommuneplantillæg.

### **8. Martin Haupt-Jørgensen (2200)**

Martin Haupt-Jørgensen bemærker:

- A. Det er vigtigt at få åbnet Fisketorvet op i gadeplan, da centret i øjeblikket lukker sig om sig selv. Der bør være butikker hele vejen rundt langs Fisketorvets facade.
- B. Området bør generelt forskønnes. Fra Fisketorvet indgang ved vandet har man f.eks. direkte udsigt til affald, paller m.m. udenfor Hotel Copenhagen Island.
- C. En udvidelse af Fisketorvet, ny IKEA m.m. vil betyde øget biltrafik på Vasbygade, der i forvejen meget trafikeret med larm og partikelforurening til følge. Kommunen bliver af hensyn til de nye beboere langs Vasbygade nødt til at indtænke støj og forureningsdæmpende foranstaltninger. En løsning ville være at grave Vasbygade ned, hvilket sandsynligvis vil være meget dyrt. En anden løsning ville være at lave Vasbygade smallere, sænke hastigheden og lave flere fodgængerovergange. Desuden kan Vasbygade med fordel rettes ud og føres ind over DSBs arealer.

### ***Forvaltningens bemærkninger***

- A. En åbning af bygningens facade, herunder muligheden for at placere butikker og andre publikumsorienterede funktioner indgår som et vigtigt element i dialogen om udviklingen af centeret.
- B. I forbindelse med planlægningen vil der være fokus på kvaliteten af ejendommens ubebyggede arealer. Planlægningen vil dog ikke have indflydelse andre ejendomme i området. En forbedring af eksisterende forhold vil skulle ske på baggrund af dialog.
- C. Der vil i forbindelse med planlægningen for en udvidelse af Fisketorvet blive udarbejdet en VVM-redegørelse, der bl.a.



belyser de trafikale konsekvenser af projektet samt beskriver gennemførelse og overvågning af eventuelle afværgeforanstaltninger. Det tages med den aktuelle planlægning ikke stilling til udformning af Vasbygade.

### ***Indstilling***

Henvendelsen giver ikke anledning til ændringer i intentionerne for det foreslåede kommuneplantillæg.

### **9. Jon Hauge (2200)**

Jon Hauge bemærker:

- A. Det er en god ide at skabe et trygt miljø omkring den kommende metrostation ved Fisketorvet. Det er dog vigtigt at tænke på at området nu er beboet af rigtige mennesker som færdes i gaderne rundt om indkøbscentret.
- B. Området omkring Fisketorvet er på mange måder et forfærdeligt område, der er udviklet uden omtanke for det liv der skal leves af beboerne i området. Der er opført mange grimme bygninger uden nogen form for krav til kundevenlige funktioner i gadeniveau.
- C. Flere steder i området er præget af rod og affald, bl.a. i forbindelse med vareindlevering
- D. Vasbygade og Dybbølsbro er konstrueret så det minder om en motorvejskørsel, der ikke har en funktionel forbindelse ind mod Vesterbro.
- E. Der bør tænkes i hvordan fodgængere kommer til og fra området i alle retninger. Det bør være muligt at komme ind i Fisketorvet fra alle sider og der bør være udadvendte aktiviteter i facaderne hele vejen rundt.
- F. Området over vareindleveringerne kunne udvides med en stor glasfacade helt ud over Vasbygade og skabe en portal svarende til den nye gangbro over Tagensvej ved Niels Borh Science park. Der kunne også føres en egentlig gangbro over til et nyt parkeringshus på den anden side af Vasbygade.
- G. Mod syd kan der oprettes et torv omkring den kommende metrostation. Også her bør der være butikker og cafeer, men det bør tilsigtes at livet omkring pladsen ikke skal styres af indkøbscentrets snævre kommercielle interesser

### ***Forvaltningens bemærkninger***

- A. Der vil i planlægningen blive lagt vægt på forholdene for både fodgængere og cyklister, herunder bl.a. tilgængelighed til stationen og forbindelser gennem området.
- B. En åbning af bygningens facade, herunder muligheden for at placere butikker og andre publikumsorienterede funktioner indgår som et vigtigt element i dialogen om udviklingen af centeret.

- C. Københavns Kommune er i løbende dialog med bl.a. Fisketorvet om håndtering af affald, fx i forbindelse med varelevering, henkastet affald m.v.
- D. Vasbygade er indrettet til at afvikle biltrafikken til København fra omegnen. Der er ikke planer om at ændre på dette. Dybbølsbro indgår i kommunens overordnede vejnet og er en af tre adgange for biltrafik fra syd mod Vesterbro. I planlægningen for området undersøges muligheden for at skabe bedre forbindelse mellem rampen fra Kalvebod Brygge til Dybbølsbro og Fisketorvet. I planlægningen for IKEA indgår desuden en ny pladسدannelse på Dybbølsbro.
- E. Se punkt A og B.
- F. Bebyggelsens udformning vil blive belyst i det videre forløb. Der har hidtil ikke været tanker om at føre en gangbro over Vasbygade.
- G. I planlægningen for området skal der sikres en hensigtsmæssig udformning af bebyggelsen i relation pladsen ved metrostationen. Se desuden punkt B.

### ***Indstilling***

Henvendelsen giver ikke anledning til ændringer i intentionerne for det foreslåede kommuneplantillæg.