



Intern høring

Høring i forbindelse med udarbejdelse af forslag til lokalplan Kulbanevej Øst med kommuneplantillæg

Baggrund

Forvaltningen har modtaget anmodning fra Bonava Danmark A/S om udarbejdelse af lokalplan med kommuneplantillæg for ejendommen Retortvej 6, der er udstykket fra IT-virksomheden DXC's ejendom. Planen omfatter også tilstødende kommunale arealer, der ønskes afhændet med henblik på nyt boligbyggeri. Der ønskes opførelse af boligbebyggelse i en karrélignende struktur med bebyggelse langs Retortvej, Ringstedbanens åbne grav og en ny vej gennem området. Anlæg af denne nye vej, der forløber fra krydset ved Retortvej og Ingrid Marievej til den møder Kulbanevej nord for DXC, betyder, at Kulbanevej kan nedlægges på en strækning. Bebyggelsen er i 3-7 etager, højst mod Retortvej og Ringstedbanen og lavest mod det syd for beliggende villaområde. Etagearealet er ca. 45.000 m², svarende til en bebyggelsesprocent på 150. Planen er designet på en sådan måde, at den kan realiseres etapevis, og at bebyggelse på den del af området, der i dag ejes af kommunen, kan bebygges selvstændigt efter offentligt udbud.

Dette ønske om nybyggeri skal ses i sammenhæng med planen for hele Kulbanekvarteret, der er omfattet af områdefornyelse. I regi af områdefornyelsen er der udarbejdet forslag til en vision/helhedsplan, hvor peges på muligheden for nybyggerier og for omlægning af Kulbanevej på en strækning. Forslaget til nybyggeri omfatter også det af kommunen ejede areal mellem DXC/Bonava og Ringstedbanens åbne grav. En omlagt Kulbanevej fra krydset ved Retortvej/Ingrid Marievej vil skabe en bedre sammenhæng med Grønttorvsområdet og samtidig betjene det nye boligområde. Der er behov for en ny 8-gruppers daginstitution i kvarteret, og denne vil kunne placeres på en del af det

6. januar 2020

Sagsnummer
2019-0343354

Dokumentnummer
2019-0343354-1

Byens Udvikling
Byplan Vest
Njalsgade 13
2300 København S

EAN-nummer
5798009809452

kommunale areal enten integreret i boligbebyggelsen eller som en selvstændig enhed.

I lokalplanen medtages et planlagt rekreativt grønt areal med regnvandsbassin. Regnvandsbassinet etableres af HOFOR, mens den rekreative del etableres som en del af Kulbaneparken i regi af områdefornyelsen. Endelig indgår DXC-grunden, som er omfattet af en utidssvarende lokalplan, der blev udarbejdet i 1982 på baggrund af en påtænkt udvidelse af erhvervsbebyggelsen. Planområdet er vist med rød farve på kortet nedenfor.

Projektet har et omfang, som betyder, at der skal udarbejdes et forslag til lokalplan med kommuneplantillæg.

Kommuneplanen

I forslag til Kommuneplan 2019, der forventes endeligt vedtaget, før startredegørelsen forelægges Teknik- og Miljøudvalget og Økonomiudvalget, er boligdelen af området fastlagt som byudviklingsområde til udvikling i 1. del af planperioden og benævnes sammen med 2 områder nord for Ringstedbanen "Kulbanevej". Områderne anvendes til boliger med særlig bemærkning om, at rammerne fastlægges ved yderligere kommuneplanlægning (B*-område). Den resterende del af DXC er fastlagt til serviceerhverv med en maksimal bebyggelsesprocent på 110 og en maksimal bygningshøjde på 20 m (S1-område). Ringstedbanen og et smalt areal langs hermed er fastlagt til offentlige tekniske anlæg, herunder kollektive trafik anlæg (T1-område).

Med et kommuneplantillæg foreslås rammen for B*- og det smalle T1-område fastlagt til byudviklingsområde med en B4*-ramme, der har en maksimal bebyggelsesprocent på 150 og en maksimal bygningshøjde på 24 m.

Høring

Vi vil gerne have jeres eventuelle bemærkninger til plansagen inden den 20. januar 2020 til byensudvikling@tmf.kk.dk

Vi vil bede jer om at melde tilbage med en kontaktperson, der kan kontaktes, hvis der opstår spørgsmål inden for jeres fagområde. Hører vi ikke fra jer, regner vi med, at I *ikke* har bemærkninger til projektet.

I er velkomne til at kontakte mig på telefon: 33 66 13 60 eller på mail: petnie@tmf.kk.dk, hvis I har spørgsmål til sagen.

Venlig hilsen

Peter Høiriis Nielsen
Chefkonsulent

