

Afsender

På vegne af
Øens Invest
Raffinaderivej 6-10 (Kløverbyen)
Elisabeth Jeppesen
KHR Architecture

28. september 2023

Høringsvar til Københavns Kommunes Kommuneplanstrategi 2023 – Fremtidens klimavenlige hovedstad

Som grundejer af Kløverbyen, som er omfattet af matrikel nr. 469, Amagerbros Kvarter, København, benyttes hermed mulighed for at komme med de første indledende forslag og ideer til, hvordan Kløverbyen skal udvikles og der redegøres for ønsket om, at Kløverbyen udpeges til en egentlig byudviklingsmulighed herunder lokalplanlægning i den kommende planperiode.



Kløverbyen, matrikel nr. 469, Amagerbros Kvarter, København

Kløverbyen er omfattet af perspektivarealet Kløverparken (nr. 8) jf. forslag til kommuneplanstrategi 2023.



Udsnit af byudviklingsområder jf. forslag til kommuneplanstrategi 2023

Begrundelse

I 2017 vedtog Københavns Kommune tillæg til lokalplan 136-2, København, Kløverparken tillæg 2, som giver mulighed for en mere fleksibel anvendelse af arealerne i området, indtil en egentlig byudvikling kan finde sted. Det betyder, at tomme bygninger og omgivende ubebyggede arealer vil kunne anvendes til mindre fremstillingsvirksomheder samt kollektive anlæg, sports- og fritidsanlæg, institutioner, erhvervs- og fritidsundervisning, museer, teatre, gallerier, koncertsale, restauranter og miljø- og energimæssige servicefunktioner. Ubebyggede arealer kan benyttes til rekreative formål og faciliteter, energiformål samt dyrkningsformål. Afledt af denne mulighed er Kløverbyen opstået.

I forlængelse af Kløverbyens visioner ønsker Øens Invest at få en egentlig og reel byudviklingsmulighed for Kløverbyen i den kommende kommuneplan.

Med afsæt i Kommuneplanstrategi 2023 nævnte forudsætninger, redegøres for ønsket om at fremrykke den konkrete byudvikling af matrikel nr. 469, Amagerbros Kvarter, København.

Kløverbyens bymæssige sammenhæng med omkringliggende områder

Kløverbyen ligger i byudviklingsområde nr. 8, Kløverparken og har bymæssig sammenhæng med byudviklingsområdet nr. 7, Nordøstamager jf. kommuneplanstrategi 2023. Herudover indgår området i en fremtidig bymæssig sammenhæng til byudviklingsområdet ved Refshaleøen og er del af Østhavns samlede udviklingsplaner med en mulig M5 forbindelse, der samler hele København og Amager i et sammenhængende loop.

Kløverbyens egenart og kulturhistoriske værdier

Kløverbyen har haft en rig historie og huset mange forskellige brancher gennem årene. I perioden 1909-1925 agerede området flyveplads og senere lufthavn, for private innovative flyveentusiaster. I 1956 blev De Danske Spritfabrikker anlagt på grunden, som i dag er blevet en del af den danske kulturarv og var oprindeligt ejet af De Danske Spritfabrikker fra 1950'erne. I dag er Kløverbyen en base for diverse kreative virksomheder fordelt på forskellige brancher. Den store mangfoldighed af virksomheder er med til at skabe et unikt og dynamisk miljø på grunden. Et unikt miljø som ikke kan findes andre steder. De historiske bygninger indeholder i dag forskellige kreative institutioner. For eksempel huser byens gamle tapperi hal nu TAP1, der løbende afholder koncerter, events og livsstilsmesser.

Kommunale behov for faciliteter og anlæg

Kløverbyen ønskes udviklet som et C-område med blandet bolig og erhverv. Bl.a. Kløverbyens kreative erhverv ønskes bevaret og videreudviklet. I forhold til boligerne, ønskes et blandet udbud af forskellige boligtyper som f.eks. ungdoms- og studieboliger, seniorboliger og alm. boliger. Kløverbyens nye beboere og brugere vil anvende byens og områdets eksisterende kommunale faciliteter og anlæg som f.eks. Kløvermarken.

Fysiske forbindelser til omkringliggende områder

Kløverparken er i dag godt forbundet infrastrukturelt til den øvrige by, både med veje og stier. Og med den fremtidige M5 forbindelse med en planlagt station v/Prags Boulevard Øst lige i baghaven, vil Kløverparkens fysiske forbindelse til de omkringliggende områder yderligere styrkes.

Biodiversitet og øvrige naturværdier

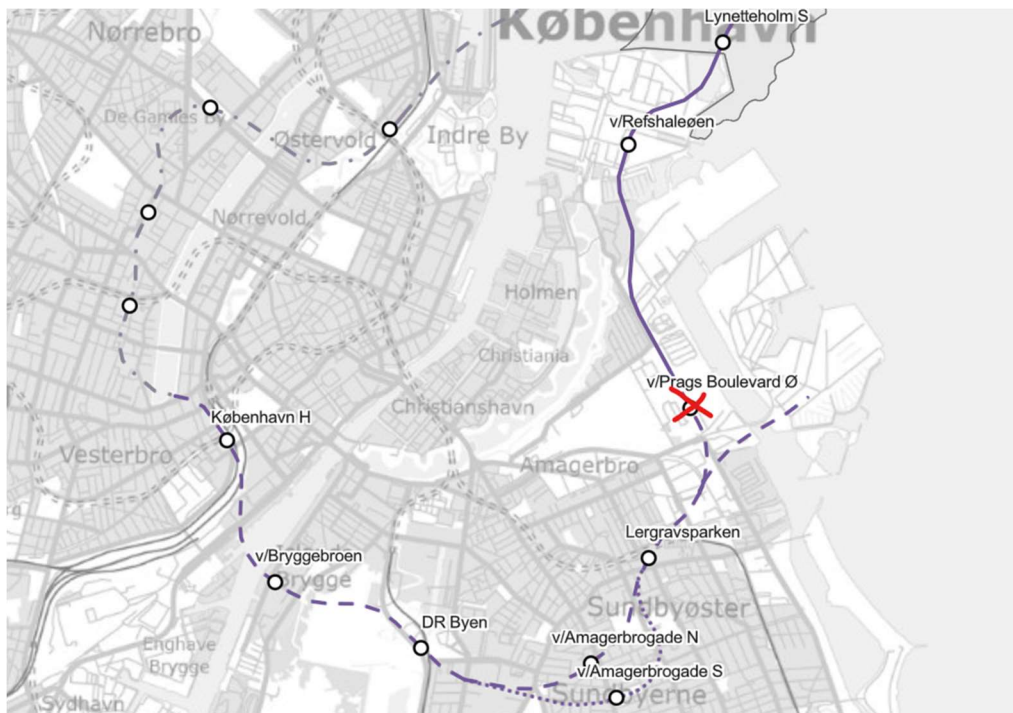
Kløverbyen er nabo til Kløvermarken, som er et grønt område afgrænset af Uplandsgade, Raffinaderivej og Kløvermarksvej. Oprindeligt hed Kløvermarken Christianshavns Overdrev, og senere Christianshavns Fælled. Navnet havde den fået, fordi den var beregnet til græsgang for Christianshavns kreaturer. Kløvermarken har altid været et af hovedstadens helt store og enormt populære åndehuller. I maj 2011 blev Kløvermarken fredet, især på grund af det kulturhistoriske aspekt som det er det eneste sted, hvor man har kig ud over den gamle fæstningsby, men også for at området kan bevares som et rekreativt område. Kløverbyens byudvikling ændrer ikke den omkringliggende biodiversitet eller øvrige naturværdier, da byudviklingen alene vil foregå i eksisterende udlagte bymæssige rammer.

Trafikale og miljømæssige forhold

Kløverbyen planlægges til i fremtiden at blive trafikbetjent af en ny M5 metroforbindelse, som bl.a. betjener alle Østhavnens byudviklingsområder og forbinder områderne med resten af København og Amager.

Med en planlagt station v/Prags Boulevard Øst kommer Kløverparken til at omfatte et stationsnært kerneområde og giver bl.a. mulighed for lavere parkeringsnorm.

Med den mulige M5 understøtter området udvikling, som bæredygtig og klimavenlig.



Udsnit af forslag til M5

Kløverbyens udvikling kan fremmes

Kløverparkens byudvikling kan fremmes jf. Fingerplanen §8 dels pga. M5 og placeringen af den planlagte station v/Prags Boulevard Øst og dels pga. omdannelsen af området vil være velintegreret i byen både den eksisterende by og fremtidige byudvikling af hele Østhavnen.

Forslag til en kommuneplanramme for Kløverbyen:

Rammetype:	C
Anvendelse:	Blandet bolig og erhverv
Specifik anvendelse I:	Publikumsorienteret erhverv og udadvendt serviceerhverv
Specifik anvendelse II:	Etageboliger herunder studieboliger
Bebyggelsesprocent:	185