

Høringssvar fra Pladsforeningen Vej 10, Bådehavns-gade 53A-V, 2450.

Kommentar til Stejlepladsen: forslag til lokalplan, kommuneplantillæg og miljørapport (frist 20. okt.)

| Sidetal og afsnit nr. | Tekst fra lokalplansforslaget   | Bemærkning   |
|-----------------------|---|--|
| 4; 2                  | Stedet: Sydhavnstippen er i dag en del af et grønt forløb, der løber langs Valbyparken og henover Bådehavns-gade til Kalvedbod Fælled og Amager Fælled.                                   | Udstrækningen/længden af det grønne forløb i en by-kontekst gør det til en enestående naturkorridor samt rekreativ korridor for langdistanceløbere og cyklister. Vi ønsker, at denne sammenhængende grønne korridor opretholdes ved disponeringen af friarealet ved kommende byggeri ved Stejleplads og/eller ved vejforløbet på Bådehavns-gade, f.eks. ved at der etableres mindst en gennemgående 'grøn sti' eller 'grønt strøg', der forbinder Tippen/Valby Parken til Kalvedbod og Amager Fælleder |
| 5; 2                  | Mobilitet: Endvidere vil særligt krydset mellem Sydhavnsgade og Bådehavns-gade samt strækningen mod Amagermotorvejen blive belastet af den byudvikling, som muliggøres i denne lokalplan. | Nødopgangene fra Øresunds-togforbindelsen, beliggende øst for Scandic Hotel, samt på nordøst siden af Bådehavns-gade/Sydhavnsgade, bør udvikles til en egentlig togstation for at formindske trafikbelastningen fra biler i området.   |
| 8; 8                  | Hertil kommer, at der forventes en stigning i antallet af bløde trafikanter i krydset, som vil krydse Sydhavnsgade for at komme over til Sluseholmen metrostation.                        | Det ville være oplagt at etablere en underjordisk forbindelse mellem en udvidet opgang (den nuværende nødopgave ved Scandic Hotel) fra Øresundsforbindelsen over til kommende metrostation ved Sluseholm.  |
| 7; 7                  | Anvendelse: Mod vandet er udlagt to mindre byggefelter til evt. placering af serviceerhverv eller kulturelle og sociale funktioner, såsom et spisehus, en sauna eller lignende.           | Når bygherren ønsker at bygge i alt ca. 72.000 m <sup>2</sup> , svarende til en bebyggelsesprocent på 140, hovedsagelig boliger, beliggende lige ved vandet, bør der i lokalplan indgå placering og udformning af badeområde, der er dimensioneret til antallet af områdets beboere.   |
| 7; 9                  | Infrastruktur: Adgangen til området sker fra Bådehavns-gade. Princippet for   | Pladsforeningen Vej 10 ønsker, at der etableres en bilafspærring ved østenden af vejen/mod Fiskerhavnen, for at forhindre biltrafik på denne mindre vej, som støder lige op mod et eksisterende  |

|      |   |  |
|------|---|--|
|      | infrastrukturen internt i området er at begrænse biltrafikken mest muligt.  | boligområde.   |
| 9;4  | Bilparkering: 40 % af parkeringen kan placeres uden for lokalplanområdet, hvis der maksimalt er en gangafstand til lokalplanområdet på 400 m.   | Pladsforeningen Vej 10 ønsker, at der gives fortrinsret til parkering på Vej 10 til de eksisterende pladsejere, der pt. har bygninger ved vej 10. De eksisterende beboere/brugere af området risikerer at blive overbelastet med parkerede biler, fordi Stejlepladsen bilejere vil søge at undgå parkeringsafgifter i det kommende parkeringshus.  |
| 10,4 | Bebyggelse mod kysten mod nord må højst etableres i tre etager, svarende til 10 m samt tagkonstruktion på op til 6 m af hensyn til mødet med Fiskerhavnsens bebyggelse  | Byggeri mod nord, med en planlagt højde på 16 m plus evt. terrænregulering på op til kote 4,9 er en voldsom visuel, landskabelig og sol-påvirkning ind mod de eksisterende boliger, hvor husene er maks. 8.5 m høje. Vi henstiller til, at bygningshøjde mod nord og nordvest, mod eksisterende bygninger, nedsættes til maks. 2 etager plus tagkonstruktion. De manglende etagemeter kan i stedet etableres ved kommende bygninger i det sydvestlige område af Stejlepladsen, som er et nuværende industri-/erhvervsområde. |
| 11;1 | Indenfor de fleste byggefelter skal etableres en kombination af 2-3 forskellige bygningstyper og højder.  | Hvordan harmoniserer dette punkt med planen om maks. 3 etager mod nord (se tidligere punkt 10;4)? Vi henstiller til at den ydre 'rand' af bygningerne mod nord og nordvest (mod eksisterende boliger) bygges i en maks. højde på 2 etager plus tagkonstruktion.  |
| 11;5 | Bestemmelserne har til formål at sikre, at karakteren fra det nuværende Fiskerhavnen, med et bredt udvalg af farver og materialer, videreføres, samt at bebyggelsen vil adskille sig fra en traditionel homogen karrébebyggelse i tegl. | Meget fint tiltag! Den variation i materialer og farver skal der holdes fast i og gerne udvides, så der kommer endnu flere farver på paletten!!  |
| 11;6 | Opholdsareal ved altanganghuse  | Godt tiltag! Det er vigtigt at holde fast i, at alle enheder har opholdsarealer ud mod fællesskabet for at sikre en visuel og fysisk åbenhed over for de interne og eksterne naboer.   |
| 14;1 | Byrum   | Det bør beskrives mere præcist, hvor cykelparkeringen kommer til at foregå.  |
| 14;1 | Meget socialt liv vil i stedet  | Der er uklart, hvor der er tale om 'gaderummene' og  |

|       |   |   |
|-------|---|---|
|       | foregå i gaderummene  | 'gårdrummene'. Skal det sociale liv forgå inde i de halvlukkede karréer eller mellem dem? Forhåbentlig vender altanerne ude mod fællesskabet og de grønne 'rum' mellem bygningerne.   |
| 14;2  | Kanten mod vandet   | Erfaringen fra Nordhavn og Islands Brygge viser, at udviklingsplaner for kyst/vandområder allerede i planfasen SKAL håndtere adgang til badevand.<br>Det er en stor mangel i det nuværende forslag, at der ikke tages højde for, hvordan beboerne i disse ca. 900 boliger samt deres gæster kan bade sikkert i havnen!<br>Lokalplansforslaget bør håndtere problemstillingen mellem Natura 2000 område/fredede områder, den eksisterende sejlrende og den uundgåelige badetrang hos flere tusinde beboere. Det ville være uansvarligt af Københavns Kommune at skubbe denne problemstilling ud i fremtiden. |
| 15:1  | Beplantning   | Gode forslag til træ/busktyper, der afspejler den eksisterende selvsåede sammensætning i nærområdet!  |
| 19;14 | Begrundelsen for at planlægge for en byudvikling af denne karakter er, at lokal-planområdet ligger i sammenhæng med et allerede planlagt og delvist udbygget område ved Sluseholmen af bymæssig karakter      | Afsnittet bør udgå, fordi det er en urigtig begrundelse.<br>Begrundelsen for den nuværende plan for Stejlepladsen er at opnå et grundsalg, der kan erstatte den nu opgivne byggegrund på Amager Fælled. Stejlepladsområdet var fredet (historisk og naturmæssigt), og før 2019 var der INGEN planer om en byudvikling, og SLET ikke en byudvikling, der ligner Sluseholmen!<br>Der er ingen grund til, at lokalplansforslaget prøver at omskrive historien!<br>Der er heller ingen grund til, at et så unikt område som Stejlepladsen skal have en karakter, som ligner "Sluseholmens bymæssige karakter".  |
| 20;1  | For at kunne udvikle området med denne bymæssige karakter er det nødvendigt at muliggøre højder og tætheder, der afviger fra den eksisterende bebyggelse tæt på området, som er præget af lavere bebyggelser. | Sætningen bør omskrives/fjernes.<br>Der er ingen tvingende lovmæssige/miljømæssige/arkitektoniske grunde til, at Stejlepladsen absolut skal have en "bymæssig karakter". Den tætte bygningskarakter ved Sluseholmen ønskes udelukkende af projektets udviklere, PFA/By og Havn for at opnå en høj bebyggelsesprocent så den endelige udlejningsindtjening kan øges.   |
| 20;3  | "Det er højere end det eksisterende byggeri og har et   | Vi er helt uenige i dette udsagn.<br>Byggeriet mod nord med en planlagt højde på 16 m plus evt.   |

|                         |  |   |
|-------------------------|--|---|
|                         | større volumen, men vil med sin udformning komme til at spille sammen med den karakter, som den eksisterende bebyggelse har."  | terrænregulering vil have en voldsom visuel, landskabelig og lys-påvirkende effekt mod Fiskerhavnen og mod de eksisterende boliger i området, som er maks. 8,5 m høje.<br>Vi henstiller til, at bygningshøjden mod nord og nordvest, mod de eksisterende bygninger nedsættes til maks. 2 etager. De manglende etagemeter kan i stedet etableres ved kommende bygninger i det sydvestlige hjørne af Stejlepladsen, som er et nuværende industri-/erhvervsområde.   |
| 20;5                    | Endvidere er det sikret med planlægningen, at offentligheden har adgang til kysten.  | Der bør tillige sikres adgang til bademuligheder. Se kommentar vedr. 14;2   |
| 22;5                    | Den nordligste bebyggelse mod vandet skal være rækkehuse i maksimalt tre etager og fortrinsvis i træ for at fastholde karakteren fra Fiskerhavnen.   | Byggeri mod nord med en planlagt højde på 16 m (3 etager plus 6 m tag) plus evt. terrænreguleringen (kote 2,8m for at værne mod stormflod (side 28, stormflodsikring), plus op til kote 4,9 m, for at sikre, at skybrudsvand kan afstrømme) er en voldsom visuel, landskabelig og sol-påvirkning ind mod Fiskerhavnen og mod de eksisterende boliger i området som er maks. 8,5 m høje.<br>Vi henstiller til, at bygningshøjde mod nord og nordvest, mod eksisterende bygningerne, nedsættes til maks. 2 etager. De manglende etagemeter kan i stedet etableres ved kommende bygninger i det sydvestlige hjørne af Stejlepladsen, som er et nuværende industri/erhvervs område. |
| 25;<br>Kystnærhedszonen | Samtidig skal der tages det fornødne hensyn til den infrastruktur, der har behov for en placering ved kysten, og til at sikre offentligheden adgang til kysten.  | Lokalplanen skal indeholde planer for adgang til badevand. Ellers ender beboerne med at bade ude i sejlrenden!  |
| 28; 10                  | Det er indarbejdet i lokalplanen, at nye bygninger skal sikres mod stormflod på indtil 2,8 m. Det kan ske ved at bygninger opføres i minimum kote 2,8 eller ved at etablere et beredskab i form af vandtætte | Pladsdisponeringen og terrænreguleringen ved kommende byggeri skal sikre, at de eksisterende bygninger i området ikke bliver <u>mere udsat</u> for skade fra stormflod samt skybrud på grund af de kommende terrænreguleringer og afstrømningsmønstre, der kan ende med at øge vandafstrømning mod de eksisterende bygninger.   |

|                      |   |  |
|----------------------|---|--|
|                      | skotter m.v. der kan opsættes ved varsling samt anden indretning af bygningerne, der sikrer mod vandskader                      |  |
| 35;2                 | Bådehavnsvej: Udformningen skal ske som vist i snit på tegning 3b.  | Bådehavnsvej bør beplantes med træer for at sikre den grønne korridor fra Amager Fælled, over jernbanebroen og videre til Tippet/Valby Parken.   |
| 36:3                 | Op til 40 % af parkeringsdækningen kan placeres andetsteds i kvarteret i en maksimal gangafstand på 400 m fra lokalplanområdet. | De eksisterende parkeringspladser/parkeringsområder er ca. 50% optaget/belagt, døgnet rundt under nuværende forhold. Der er ikke muligt at finde parkeringsplads til 40% af det kommende byggeris beboere i en gåafstand fra lokalområdet uden at det går ude over parkeringsmulighederne for de eksisterende beboere og brugere. Der bør derfor etableres flere parkeringspladser på selve Stejlepladsen i form af parkeringshus for beboerne. De planlagte pladser på/ved Sejlklubvej er langt fra nok. Kommunen har en intention om at skabe et bilfrit område, men erfaringen fra resten af København viser, at der er trængsel på samtlige parkeringspladser!                                   |
| 37: bebyggelsehøjde  | Bygninger i 3 etager skal opføres i maksimum 13 m, inkl. tag.   | Byggeri mod nord med en planlagt højde på 16 m (3 etager plus 6 m tag) plus evt. terrænregulering (2,8 m forhøjning for at værne mod stormflod (side 28, stormflodsikring) og op til kote 4,9 m for at sikre at skybrudsvand kan afstrømme) er en voldsom visuel, landskabelig og sol-påvirkning ind mod Fiskerhavnen og mod de eksisterende boliger i området, som er maks. 8,5 m høje. Vi henstiller til, at bygningshøjden mod nord og nordvest mod de eksisterende bygninger nedsættes til maks. 2 etager: Dvs. i klynge 'E'. De manglende etagemeter kan i stedet etableres ved kommende bygninger i det sydvestlige hjørne af Stejlepladsen, som for nuværende er et industri/erhvervs område. |
| 46; terrænregulering | Terrænet må maksimalt reguleres til kote 4,9, jf. dog § 8, stk. 5, Byrum A.   | Terrænregulering op til kote +4,9 er en stor hævn i forhold til det, der er behov for jf. stormflodssikring (kote +2,8)! Terrænregulering til +4,9 m vil medføre en voldsom forhøjning af det nye byggeri. Effekten vil være, at et 3-etages byggeri opleves som et 4-5 etages byggeri, set fra de eksisterende bygninger i området. Der er ikke rimeligt overfor de eksisterende beboere og heller ikke   |

|  |  |   |
|--|--|---|
|  |  | <p>tro mod de fremlagte beskrivelser af kommende byggeri som et 3-etagesbyggeri, når den endelige højde mod nord kan ende med at blive 10 m (3 etager) + 6 m (tage) + 4,9 m (terrænregulering) = 20,9 m høj: D.v.s. på højde med en bygning i 5 etager (maksimum 16 m, ekskl. tag). Der er helt uacceptabelt, at lokalplanen vil give lov til en så voldsom terrænregulering, når der ikke er behov for det i forhold til skybrudshåndtering eller stormflodssikring.</p> |
|--|--|---|