

Høringssvar til lokalplan for Stejlepladsen

På vegne af
Flemming Pedersen
Bådehavns­gade 55
2450 København SV

Kort om foreningen

Foreningen BK87 ligger nærmeste nabo til Stejlepladsen på Bådehavns­gade 55. Der er 17 pladser i foreningen og ca. 35 medlemmer i alle aldre.

Med udviklingen af Bådehavns­gade 57 og videre sydpå samt på Stejlepladsen øst for foreningen, er BK87 en af projektets allernærmeste naboer, og derfor er foreningen også meget interesseret i at indgå i en videre dialog om de kommende planer for Stejlepladsen og Bådehavns­gade.

Introduktion til høringssvaret

Høringssvaret står dels ovenpå de visioner der er fremlagt i forud og i forbindelse med konkurrenceprocessen om masterplan for Stejlepladsen i efteråret 2019-primus 2020.

Høringssvaret er dels en henstilling om ændringer i relation til udviklingen af bebyggelsen set fra naboperspektiv, men også set ind i en kvalificering af projektet i relation til konteksten af Fiskerhavnen og det grønne bånd der løber langs Københavns havn fra Slusen til Hvidovre Havn.

Oversigt over høringssvaret

- 1.0 Affredning af Stejlepladsen
- 2.0 Helhedsorienteret udvikling
- 3.0 Byggefelt A
- 4.0 Byggefelt m og stiforbindelse
- 5.0 Byggefelt F
- 6.0 Areal øst for BK87
- 7.0 Parkering
- 8.0 Affaldshåndtering
- 9.0 Modning af byggegrund
- 10.0 Trafik på Bådehavns­gade
- 11.0 Trafik i krydset mellem Bådehavns­gade og Sydhavns­gade
- 12.0 Blandet ejer former

Høringssvar

1.0 Affredning af Stejlepladsen

Principielt er medlemmerne i BK87 modstandere af affredningen af Stejlepladsen og konvertering af dette grønne areal til boligkvarter.

- 1.1 Principielt mener vi det er forkert at affrede områder i Danmark af økonomiske årsager. Stejlepladsen er affredet med som led i finansieringen af metrobyggeriet i København. Vi mener pengene kan findes på anden vis.

2.0 Helhedsorienteret udvikling

Udviklingen af Stejlepladsen til boligkvarterer er mangelfuld med hensyn til at skabe en sammenhængende bydel, og vi mener at:

- 2.1 Rammebetingelserne sat uforholdsmæssigt højt taget områdets karakter i betragtning, og at bebyggelsesprocent, omfang og placering derfor bør genovervejes.
- 2.2 Der bør udarbejdes en mere helhedsorienteret masterplan for Bådehavnsvej som også tager højde for de stilstødende bykvarterer, herunder de rekreative arealer og grønne forbindelser i tilknytning til Tippen og Valbyparken og den blå forbindelse i Københavns Havn fra Slusen til Hvidovre Havn.
- 2.3 En helhedsorienteret udvikling af området som sådan bør tilsvarende føres igennem i delplaner og byggeprojekter, således at bebyggelsen ikke blot udvikles med øje for de fysiske principper men i ligeså høj grad sociale, organisatoriske og økonomiske principper.

3.0 Byggefelt A

Byggefelt A ligger ud til det der i dag betegnes til Bådehavnsvej 57, og grænser direkte op mod foreningen BK87 mod nord. Der er i vinderforslaget "Her der gror", offentliggjort 27. november 2019, tegnet en grøn korridor med kvarters plads ind mellem de to matrikler, en løsning som viser hensyn til den eksisterende bebyggelse og trækker bebyggelsen længere mod syd.

→ Se illustration af vinderforslag på side 3



I lokalplan er denne kvarters plads sløjftet og der er i stedet lagt op til en 5 meter bred cykelsti. Som lokalplanen ligger op til har vi følgende indsigelser:

→ *Se revideret Tegning 4, bebyggelsens omfang og placering på side 5 som supplement til nedstående punkter*

- 3.1 Bebyggelsen ligger for tæt på og vi ønsker der tages hensyn til eksisterende bebyggelse ift. en øget afstand mellem BK87 og det kommende byggeri i byggefelt A, planlagt institutionsbyggeri. Vi ser gerne at byggefeltet A og B flyttes længere mod

syd som i det oprindelige forslag. Hermed kan afstanden øges, således at der skabes plads til en grøn lommepark. Byggeriet bør holdes så lavt som muligt idet eksisterende byggeri er mellem 1 og 2 etager (max 8,5 meter jf. tidl. kommuneplanramme). Der bør ligeledes tages hensyn til kommende byggeris skyggepåvirkning på BK87 set over året.

- 3.2 Det ønskes at byggefelt B tættest på BK87 og op ad byggefelt m1 reduceres i omfang og placering. Således at byggeriet trækker sig længere mod syd og nedtrappes i bygningshøjde ind mod BK87.
- 3.3 Vi ønsker at blive involveret tidligt i processen i forbindelse med igangsætning og projektudvikling af det kommende institutionsbyggeri for at fremme dialogen og kvalificere projektet.

4.0 Byggefelt m og stiforbindelse

- 4.1 Det ønskes at byggefelt m1 flyttes længere mod syd for at skabe plads til en grøn korridor, der på sigt forbinder Fiskerhavnen med Tippen (perspektivområde, lokalplan 56).
- 4.2 Det ønskes at stien primært benyttes af fodgængere og designes som sådan i valg af materialer, overflader og forløb. Endvidere ønskes det at belysning løses tæt på jorden og at man dermed ikke etablerer belysning i over 1 meters højde af hensyn til lysforurening.
- 4.3 Det ønskes at forbindelse og kvarters plads indrettes som en grøn korridor.

5.0 Byggefelt F

I henhold til illustrationer og beskrivelser planlægges for et lavt byggeri i byggefelt F som trapper ned mod BK87 og den eksisterende bebyggelse. Byggefeltet er dog markeret med 5 etager i hele sin udstrækning.

- 5.1 Der indstilles til at byggefelt F underinddeles som også gjort i flere andre byggefelter, at der tættest mod BK87 bygges i max 2 etager svarende til eksisterende bebyggelse (svarende til max 8,5 meter)
- 5.2 Og at der herefter trappes op til 3 etager for at skabe en god overgang mellem eksisterende og ny bebyggelse, herunder gode byrum og mindske skyggepåvirkning.

6.0 Areal øst for BK87

Som led i affredningen af Stejlepladsen er har arealet der grænser op til foreningen BK87 ændret status fra fredet natur til boligbyggeri.

- 6.1 Vi ønsker en dialog med By og Havn om overdragelse af arealerne tættest på BK87, dvs. ud til vejudlæg med henblik på statusændring, fremtidig brug og ejerforhold.
- 6.2 Endvidere indstiller vi til at der i de fremtidige byggeplaner sikres fortsat adgang fra BK87 og ned i Fiskerhavnen, herunder at nuværende forbindelsesvej bibeholdes (i dag fremstår denne som grusvej).

→ **Indsigelse til bebyggelsens omfang og placering**

Tegning 4 · Bebyggelsens omfang og placering



- Afgrænsning af byggefelt, hvor bygning skal følge kant
- - - Afgrænsning af byggefelt
- A-L Byggefelt
- m Område, hvor der kan placeres én mindre bygning på op til 75 m²
- n-o Område, hvor der kan placeres én mindre bygning på op til 200 m²
- x Maksimalt etageantal
- - - - Områdeafgrænsning
- Matrikelskel

7.0 Parkering

Med en kraftig forøgelse af antallet af borgere i Bådehavngadekvarteret, må et stigende parkeringsbehov forventes. Det er sandsynligt at et nyt parkeringshus som led i Stejlepladsbebyggelsen bliver med betalingsparkering, hvilket overfor en i dag gratis parkering på Bådehavngade vil meget lidt attraktiv. Vi forudser derfor at der vil komme et øget pres på Bådehavngade, stikvejene og i Fiskerhavnen, som er vigtig at håndtere. Der er i forvejen erfaringer med flere biler i Bådehavngade fra da Bådehavngade 57 blev anvendt som festlokaler med op imod 2000 gæster og hertil mellem 300-500 biler parkeret i fire rækker langs Bådehavngade.

7.1 Vi indstiller derfor til at der findes en løsning på parkeringsproblematikken forlods.

8.0 Affaldshåndtering

Der arbejdes med en affaldsløsning for Stejlepladskvarteret med nedsænket containere indenfor matriklen.

8.1 Vi indstiller til at der laves en totalløsning for affaldshåndtering på Bådehavngade, med henblik på at mindske antal af containertyper og lette håndtering af affaldet, herunder tømning.

8.2 I BK87 vil vi gerne være en del af en fælles løsning, der eksempelvis kan placeres i gaden eller ned mod havnen.

9.0 Modning af byggegrund

Udbygningen af Stejlepladsen er planlagt i tre etaper, hvoraf etape 1 lægger i byggefeltene nærmest Bådehavngade.

9.1 I BK 87 indstiller vi til at der laves så hensynsfuld en byggemodning af grunden som muligt, og at denne dermed inddeles i etaper svarende til byggeriet, og som minimum at etape 1 håndteres først og modning af Stejlepladsen udskydes længst muligt.

9.2 Vi henstiller endvidere til at Stejlepladsen bevares så grøn som mulig indtil byggeriet skal påbegyndes og at den holdes åben for offentligheden indtil da.

9.3 Hvis en byggemodning af etape 2 og 3 må ske samtidig af hensyn til udformning af terræn, henstiller vi til at der genetableres grøn beplantning og uderum som gør det muligt at opholde sig på de arealer der ikke bebygges, samt at man som beboer i Fiskerhavnen ikke føler man bor på en byggeplads i 10 år, hvilket ellers nemt kan blive tilfældet.

9.4 Om muligt ser vi gerne at der bevares grønne krat eller at der gives plads til at disse kan genopstå.

9.5 Vi ser også gerne der indarbejdes test i forhold til kommende beplantning på Stejlepladsen på arealerne der ikke er bag byggehegn.

10.0 Trafik på Bådehavngade

Med flere beboere, flere biler og flere bløde trafikanter er der behov for at gøre vejforløbet langs Bådehavngade mere trafiksikkert. Vi indstiller til:

10.1 At cykelsti langs Bådehavngade forlænges, særligt i sydgående retning

10.2 At overgangen ved Fragtvej forbedres og trafiksikkerheden øges for blødetrafikanter såvel som udsyn for bilister ift. jernbanebroen.

10.3 At der etableret anlæg for cyklister og fodgængere langs Fragtvej, som forlængelse af stien over det nordlige Tippen (der forbinder sig til Valbyparken).

11.0 Trafik i krydset mellem Bådehavnsgade og Sydhavnsgade

Lyskrydset mellem Bådehavnsgade og Sydhavnsgade er allerede i dag belastet, blandt andet som følge af indflytning af Dansk Metal for et par år siden. Der planlægges foruden projektet på Stejlepladsen også for bebyggelse på Bådehavnsgade Vest samt på grunden mellem Dansk Metal og jernbanen. Med en så voldsom forøgelse af indbyggertallet i kvarteret må det forventes at trafikmængden øges markant.

- 11.1 Vi henstiller derfor til at der laves en trafikanalyse, med henblik på at sikre, at trafikken også i fremtidig kan afvikles forsvarligt.

12.0 Blandet ejer former

I rammebetingelserne for affredning af Stejlepladsen og udbygning af nyt boligområde, er det besluttet at byggeriet primært skal være lejeboliger samt 25% almene boliger.

- 12.1 Af hensyn til at sikre en blandet by og en god beboersammensætning, henstiller vi til at sammensætningen bredes ud – og at der skabes flere boligmodeller og ejer former i bebyggelsen.
- 12.2 Vi foreslår at en række lejeboliger konverteres til ejerboliger og andelsboliger, med fokus på at kunne understøtte vinderforslagets idéer om selvbyg og medbyg. Dette forslag er i dommerbetænkningen fremhævet positivt ift. at bygge videre på Fiskerhavns unikke kulturhistoriske miljø og karakter.
- 12.3 I forlængelse heraf, foreslår vi at Stejlepladsen helt eller delvist udstykkes i mindre byggefelter, der giver plads til helt andre aktører end de gængse store udviklere, vi typisk ser udvikle boligområder i København. Det vil give spillerum til en række små aktører såsom byggegrupper, selvbyggere og andre, hvorved der bygges videre på Sydhavnens særlige bygge- og boligkultur.
- 12.4 Det beskrives at projektet skal rumme ”betalbare lejeboliger”. Der bør redegøres for prismodellen, således at det sandsynliggøres at Stejlepladsens kommende boliger reelt bliver billigere end andre nye boligkvarterer i København.

Høringssvaret er indsendt på vegne af

Underskrifter

Flemming Pedersen