

Københavns Kommune  
Teknik- & Miljøforvaltningen  
Center for Bygninger  
Njalsgade 13  
2300 København S

København, 26. august 2021

## Hørings svar til lokalplanforslag for Molestien

På vegne af bygherre og ejer:

Syd-Porten P/S  
Molestien 7  
2450 København SV  
Cvr.nr. 40 92 24 58

Nedenstående indsigelser vedrører hovedsagelig højde og dybde på kantzonerne, som ved bearbejdning af projektet er blevet tilpasset pga. de store terrænforskelle. Ligeledes vedrører de dybden af den beplantede zone langs jernbanen, som er reduceret pga. krav om fortove.

### § 6, stk. 3 f)

*”Der må opføres mindre, fritliggende bygninger i én etage på hver maksimum 25 m<sup>2</sup>. Mindre bygninger kan være pavilloner, drivhuse, lysthuse, tekniske anlæg, legehuse og lignende. Ved daginstitution kan der opføres mindre bygninger med et samlet areal op til 150 m<sup>2</sup>, uden maksimumstørrelse for den enkelte bygning.”*

Der gøres indsigelse mod størrelsesbegrænsningen, da er behov for et storskraldsrum ca. 40 m<sup>2</sup>.

Forslag til tekst med ændringer markeret med blå farve:

*”Der må opføres mindre, fritliggende bygninger i én etage på hver maksimum 25 m<sup>2</sup> med undtagelse af storskraldsrum. Mindre bygninger kan være pavilloner, drivhuse, lysthuse, tekniske anlæg, legehuse og lignende. Ved daginstitution kan der opføres mindre bygninger med et samlet areal op til 150 m<sup>2</sup>, uden maksimumstørrelse for den enkelte bygning.”*

#### § 7, stk. 1 m)

*"I boligbygning langs Bådehavnsvej, vist på tegning 5a, skal gulvkoten være mellem 0,3 og 0,7 m målt fra det omgivende terræn. I øvrige bygninger skal gulvkoten for boliger være mellem 0,4 og 0,6 m målt fra det omgivende terræn."*

Der gøres opmærksom på, at teksten ikke stemmer overens med teksten i § 8, stk. 6, kantzone e, hvor der er angivet til 0,4 - 0,8 m.

Et enkelt sted med en stækning på 1 m mellem to terrasser er der pga. naturligt terrænfald på fortovet behov for at hæve terrassen til 1,0 m fra terræn.

Forslag til tekst med ændringer markeret med blå farve:

*"I boligbygning langs Bådehavnsvej, vist på tegning 5a, skal gulvkoten være mellem 0,3 og 0,7 m målt fra det omgivende terræn. I øvrige bygninger skal gulvkoten for boliger være mellem 0,4 og 1,0 m målt fra det omgivende terræn."*

#### Lokalplan § 8, stk. 6, krav til kantzone c (boliger mod Bådehavnsvej):

*"Kantzone c skal have en dybde målt vinkelret på facaden på mindst 1,5 m.*

*I kantzone c skal der være et hævet areal til terrasse i en højde på mellem 0,3 og 0,7 m målt fra vejniveau og en dybde på højst 3 m målt vinkelret på facaden.*

*Der må hegnes med åbent gitterhegn. Hegn må højst være 1,7 m høje målt i forhold til det omgivende terræn."*

Der gøres indsigelse mod de angivne højder. Pga. det stærkt skrånende terræn kan det ikke opfyldes alle steder for alle terrasser.

Forslag til tekst med ændringer markeret med blå farve:

Kantzone c skal have en dybde målt vinkelret på facaden på mindst 1,5 m.

I kantzone c skal der være et hævet areal til terrasse i en højde på mellem 0,3 og 0,9 m målt fra det **omgivende terræn** og en dybde på højst 3 m målt vinkelret på facaden.

Der må hegnes med åbent gitterhegn. Hegn må højst være **1,9 m** høje målt i forhold til det omgivende terræn.

#### § 8, stk. 6, krav til kantzone d (boliger mod gårdsiden):

*"Kantzone d skal have en dybde målt vinkelret på facaden på mellem 2 og 3,5 m.*

*I kantzone d skal der være et hævet areal til terrasse i en højde på højst 0,4 m målt fra terræn.*

*Der må hegnes med hæk. Hegn må højst være 1, 2 m høje målt i forhold til det omgivende terræn.”*

Der gøres indsigelse mod terrasse dybde.

Dybden på kantzoner ønskes reduceret enkelte steder for at sikre tilstrækkelig afstand mellem private terrasser, opgange og adgangstier, så indblik reduceres.

Forslag til tekst med ændringer markeret med blå farve:

Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret på facaden på mellem 1,0 og 3,5 m.

I kantzonen skal der være et hævet areal til terrasse i en højde på højst 0,4 m målt fra terræn.

Der må hegnes med hæk. Hegn må højst være 1, 2 m høje målt i forhold til det omgivende terræn.

§ 8, stk. 6, krav til kantzone e (boliger og ungdomsboliger mod Molestien):

*”Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret på facaden på mellem 1,1 og 1,5 m.*

*I kantzonen skal der være et hævet areal til terrasse i en højde på mellem 0,4 og 0,8 m målt fra terræn. Der skal være trappe fra terrasse til terræn.*

*Der må hegnes med åbent gitterhegn. Hegn må højst være 1,8 m høje målt i forhold til det omgivende terræn.”*

Der er ønske om at skabe en varieret kantzone og øge det beplantede areal, derfor gøres indsigelse mod at alle boliger skal have terrasse med trappe til terræn.

Et enkelt sted med en stækning på 1 m mellem to terrasser er der pga. naturligt terrænfald på fortovet er terrassen 1,0 m fra terræn.

Forslag til tekst med ændringer markeret med blå farve:

Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret på facaden på mellem 1,1 og 1,5 m.

*I kantzonen skal der være et hævet areal til terrasse for **mindst 30 % af boligerne (og ungdomsboligerne)** i en højde på mellem 0,4 og 1,0 m målt fra terræn. Der skal være trappe fra terrasse til terræn.*

Der må hegnes med åbent gitterhegn. Hegn må højst være 1,8 m høje målt i forhold til det omgivende terræn.

§ 8, stk. 6, krav til kantzone f (ungdomsboliger syd og mod gård):

*”Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret på facaden på mellem 1,1 og 1,5 m.*

*I kantzonen skal der være et hævet areal til terrasse i en højde på mellem 0,4 og 0,6 m målt fra terræn.*

*Der må hegnes med åbent gitter hegn. Hegn må højst være 1,6 m høje målt i forhold til det omgivende terræn.”*

Der gøres indsigelse mod kantzone dybde og højde ud for fællesområderne og gavlen i ungdomsboligerne. Der er niveaufri adgang til fællesområder og til terrasse ud fra fællesområderne. Pga. krav om fortov langs vejen er der ikke mulighed for at etablere kantzone i gavlen mod øst.

Forslag til tekst med ændringer markeret med blå farve:

Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret på facaden på mellem 1,1 og 1,5 m. *Kantzone ud for fællesområder, kældertrappe samt gavl er undtaget.*

I kantzonen skal der være et hævet areal til terrasse i en højde på mellem 0,4 og 0,6 m målt fra terræn. *Terrasse ud for fællesområder skal have en højde på mellem 0,0 (niveaufri) og 0,4 m målt fra terræn.*

Der må hegnes med åbent gitter hegn. Hegn må højst være 1,6 m høje målt i forhold til det omgivende terræn.

#### § 8, stk. 6, krav til kantzone g (boliger mod jernbanen):

*”Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret på facaden på mellem 1,1 og 1,5 m.*

*I kantzonen skal der være et hævet areal til terrasse i en højde på mellem 0,3 og 0,7 m målt fra terræn. Der skal være trappe fra terrasse til terræn.*

*Der må hegnes med hæk. Hæk må højst være 1,6 m høje målt i forhold til det omgivende terræn.”*

Der er ønske om at skabe en varieret kantzone og øge det beplantede areal, derfor gøres indsigelse mod at alle terrasser skal have trappe til terræn.

Forslag til tekst med ændringer markeret med blå farve:

Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret på facaden på mellem 1,1 og 1,5 m.

I kantzonen skal der være et hævet areal til terrasse i en højde på mellem 0,3 og 0,7 m målt fra terræn. Der skal være trappe fra *minimum 25 %* af terrasser til terræn.

Der må hegnes med hæk. Hæk må højst være 1,6 m høje målt i forhold til det omgivende terræn.

#### § 8, stk. 7, krav til beplantningen:

1. *”På Bådehavnsgade skal der plantes mindst 6 træer.”*

Det er nødvendigt at reducere antal træer, så brandredningskøretøj fra Bådehavnsgade kan nå alle redningsaltaner mellem træerne. Der gøres indsigelse mod antal træer.

Forslag til tekst med ændringer markeret med blå farve:

På Bådehavnsvej skal der plantes mindst 5 træer.

2. *"Mellem kantzone c og fortov skal der være en beplantningszone i en dybde på mellem 2 og 3 m målt vinkelret på facaden. Der må være cykelparkering som beskrevet i § 5m stk. 2."*

Der gøres indsigelse mod dybden på beplantningszonen.

Pga. cykelstiens svungne forløb og bygningens kurve varierer dybden på kantzonen mere end angivet.

Forslag til tekst med ændringer markeret med blå farve:

Mellem kantzone c og fortov skal der være en beplantningszone i en dybde på mellem 1 og 5 m målt vinkelret på facaden. *Bestemmelsen gælder ikke der, hvor kantzonen møder den udvendige trappe vist på tegning 7a.* Der må være cykelparkering som beskrevet i § 5m stk. 2.

3. *"Mellem kantzone e og fortov skal der være en beplantningszone med en dybde målt vinkelret på facaden på 1,5 m."*

Dybden fra bygning til fortov er ca. 2,3 m. Med krav om dybde på terrasse på minimum 1,1 m jf. § 8, stk. 6, bliver beplantningszonen ca. 1,2 m. Der gøres indsigelse mod dybde på beplantningszone.

Forslag til tekst med ændringer markeret med blå farve:

Mellem kantzone e og fortov skal der være en beplantningszone med dybde målt vinkelret på facaden på mindst 1,0 m.

4. *"Mellem kantzone f og fortov skal der være en beplantningszone med en dybde målt vinkelret på facaden på mellem 4 og 8 m."*

Der gøres indsigelse mod dybde på beplantningszonen, da der er krav om fortov langs vejen ved jernbanen, så længe den anvendes som adgang til andre matrikler.

Forslag til tekst med ændringer markeret med blå farve:

*Mellem kantzone f og fortov skal der være en beplantningszone med en dybde målt vinkelret på facaden på minimum 1 m. Kravet gælder ikke omkring bygningshjørner og ved indgange.*

#### Tegning 4, Cykelparkering

Nedkørslen er korrekt placeret, men rampen deler sig i to således at der er adgang til kælder under ungdomsboliger og boliger.

### Indsigelse vedr. 3 lejligheder mod Molestien i stuen, kantzone e.

Der er 3 mindre lejligheder i stueetagen mod Molestien, der ønskes undtaget fra krav om hævet gulvkote og hævet terrasse.

§ 7, stk. 1 m,

*"I boligbygning langs Bådehavnsgade, vist på tegning 5a, skal gulvkoten være mellem 0,3 og 0,7 m målt fra det omgivende terræn. I øvrige bygninger skal gulvkoten for boliger være mellem 0,4 og 0,6 m målt fra det omgivende terræn."*

§ 8, stk. 6, krav til kantzone e (boliger og ungdomsboliger mod Molestien):

*"Kantzone skal have en dybde målt vinkelret på facaden på mellem 1,1 og 1,5 m.*

*I kantzonen skal der være et hævet areal til terrasse i en højde på mellem 0,4 og 0,8 m målt fra terræn. Der skal være trappe fra terrasse til terræn.*

*Der må hegnes med åbent gitterhegn. Hegn må højst være 1,8 m høje målt i forhold til det omgivende terræn."*



Plantegning viser de tre lejligheder i stuen mod Molestien, hvor anvendelighed bliver reduceret pga. krav om hævet stueetage.

De indvendige trin i boligen reducerer anvendeligheden af værelset mod nord betydeligt. Ved at fjerne trinnene vil etagehøjden blive øget, tilgængelighed og anvendelighed forbedret. Terrassen vil blive niveaufri mod terræn og en afgrænsning med åbent beplantet gitterhegn vil afskærme mod fortovet.

Hvis dette kan godkendes vil den foreslåede ændring til § 7, stk. 1 m, som beskrevet på s. 2 og til § 8, stk. 6, beskrevet på side 3, udgå.

Forslag til tekst med ændringer markeret med blå farve:

§ 7, stk. 1 m,

*"I boligbygning langs Bådehavnsgade, vist på tegning 5a, skal gulvkoten være mellem 0,3 og 0,7 m målt fra det omgivende terræn. I øvrige bygninger skal gulvkoten for boliger være mellem 0,4 og 0,6 målt fra det omgivende terræn.*

*Undtaget fra denne regel er boliger mod Molestien, hvor gulvkote kan være i terræn."*

§ 8, stk. 6, krav til kantzone e (boliger og ungdomsboliger mod Molestien):

Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret på facaden på mellem 1,1 og 1,5 m.

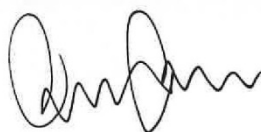
*I kantzonen skal der være et hævet areal til terrasse for **mindst 30 % af boligerne (og ungdomsboligerne)** i en højde på mellem 0,4 og 0,8 m målt fra terræn. Der skal være trappe fra terrasse til terræn.*

*Undtaget fra denne regel er boliger mod Molestien, hvor terrasse kan være i terrænniveau.*

Der må hegnes med åbent gitterhegn. Hegn må højst være 1,8 m høje målt i forhold til det omgivende terræn.

Med venlig hilsen

DesignGroup Architects A/S



Rebekka Boelskov  
Arkitekt MAA