



Notat

Til Teknik- og Miljøudvalget

Orientering om etablering af nye faciliteter i Valbyparken for Sydhavnens Windsurfer Club

Resume

Teknik- og Miljøforvaltningen giver foreningen Sydhavnens Windsurfer Club tilladelse til at undersøge muligheden for at etablere nye for- eningsfaciliteter på et lejet areal i Valbyparken. De nye faciliteter vil sandsynligvis blive placeret på et nyt areal udenfor fredningen. Forsla- get har ingen økonomiske konsekvenser for Teknik- og Miljøforvaltnin- gen og lokaludvalgene bakker op om forslaget.

Sagsfremstilling

Teknik- og Miljøforvaltningen har modtaget en ansøgning fra forenin- gen Sydhavnens Windsurfer Club (SWC) med ønske om at erstatte de- res nuværende klubhus og opbevaringsfaciliteter i Valbyparken samt etablere en adgangsvvej til et kommende klubhus (bilag 1).

Rammerne for de nuværende forhold

Foreningen lejer arealet af Teknik- og Miljøforvaltningen, hvor de nuvæ- rende faciliteter er placeret. Foreningen har løbende foretaget istand- sættelse af faciliteterne, men konstaterer, at det er blevet vanskeligere og mere omkostningstungt at foretage vedligeholdelse grundet facili- teternes konstruktion og alder. Pavillonen, som foreningen anvender som klubhus, er fra omkring år 1980 og har et grundareal på 90 m². For- eningens opbevaringsfaciliteter er etableret i 1990'erne og består af containere på et samlet areal af 245 m².

Det nuværende klubhus og opbevaringsfaciliteterne er etableret inden- for et fredet område (Overfredningsnævnets afgørelse af 14. november 1990 for Kalvebod Kile). Teknik- og Miljøforvaltningen har konstateret, at foreningens opbevaringsfaciliteter ikke har dispensation fra fredningen, og det er kommunens fredningstilsyns vurdering, at det er usandsynligt at opnå en dispensation på den nuværende placering, fordi opbeva- ringsfaciliteterne er opført efter fredningsbestemmelsen.

Etablering af nye faciliteter

Da det vil være vanskeligt at opnå den nødvendige tilladelse til reetab- lere faciliteterne på den nuværende placering vil Teknik- og Miljøfor- valtningen efter forespørgsel fra foreningen give tilladelse til at under- søge muligheden for at etablere et nyt klubhus og

27-05-2025

Sagsnummer I F2
2024 - 7291

Dokumentnummer i F2
134041

Sagsnummer eDoc
2024-0128905

opbevaringsfaciliteter med dertilhørende adgangsvej på et andet tilstødende areal, der i dag er et indhegnet busket. Der vil forud for inddragelse af det indhegnede areal skulle afklares flere forhold. Fx skal arealet undersøges for jordforurening, og projektet skal have godkendelse af Kystdirektoratet, idet placeringen ligger inden for strandbeskyttelseslinjen.

Det potentielle nye areal er ejet af Teknik- og Miljøforvaltningen og ikke omfattet af fredningen (bilag 2). Grundarealet af foreningens kommende faciliteter vil svare til de nuværende. Dertil kommer etableringen af en ny adgangsvej forbeholdt medlemmerne med henblik på af- og pålæsning af udstyr, men uden mulighed for parkering.

Udviklingsplanen for Valbyparken åbner op for, at foreningen som alternativ til genopførelse samme sted i stedet kan opføre nye foreningsfaciliteter i det ikke-fredede område.

Foreningen skal selv afholde samtlige udgifter til projektet, herunder eventuelle undersøgelser af jordforhold med mere. Foreningen vil desuden selv skulle forestå udgifter til etablering, drift og vedligehold af en adgangsvej.

Høring af lokaludvalg

Forvaltningen har hørt Kongens Enghave Lokaludvalg og Valby Lokaludvalg om planerne for de nye faciliteter. Begge lokaludvalg støtter op om planerne om at etablere mere permanente og tidssvarende faciliteter for foreningen i Valbyparken. De støtter særligt op om muligheden for at placere faciliteter uden for det fredede område ved at inddrage det bagvedliggende areal til formålet. (bilag 3)

Videre proces

Når Teknik- og Miljøforvaltningen har givet foreningen tilladelse til at gå videre med projektet, vil foreningen undersøge jordforholdene og søge dispensation hos Kystdirektoratet, hvorefter de kan søge om byggetilladelse hos Teknik- og Miljøforvaltningen mhp. at opføre de nye faciliteter.

Rikke Skovbølling Brandt
Vicedirektør

Bilag

Bilag 1: Foreningen Sydhavnens Windsurfer Clubs ansøgningsmateriale

Bilag 2: Kort over området

Bilag 3: Høringssvar fra Kongens Enghave -og Valby Lokaludvalg

Projektbeskrivelse af nye klubfaciliteter til Sydhavnens Windsurfer Club

Der ansøges om tilladelse til nedrivning af eksisterende faciliteter til Sydhavnens Windsurfer Club, samt opførelse af nye klubhus faciliteter.

Placering: Hammelstrupvej, 2450 København SV, matr. Nr. 1966, Valby, København.

Vores tre formål med projektet

1. At fremtidssikre klubben så den kan fortsætte sine aktiviteter i tidssvarende faciliteter.
2. At få mulighed for at tilbyde nuværende og fremtidige medlemmer at få adgang til at dyrke windsurfing ved at forbedre og optimere forholdene i klubben.
3. At forskønne klubhuset, udendørsområdet og sikre trapperne ned til vandet, så det harmonerer med omgivelserne, og derigennem giver Valby Parkens brugere bedre adgang til vandet og området.

Vores nuværende største udfordringer

Vores faciliteter er grundet alderen, i en så dårlig stand, at det er blevet uforholdsmæssigt dyrt og meget besværligt at vedligeholde dem. Der er fugtskader i huset som bløde gulve og dårlig lugt, og der er så mange huller i bygningen, at den er umulig at rottesikre. Nogle medlemmer kan endda ikke tåle at opholde sig i huset. Mange af vores opbevaringscontainere har store huller på grund af rust, og sejlrummet har utætheder i taget, som er blevet skiftet og lappet flere gange. Gulvet i pavillonbygningen er sunket flere steder, og den udvendige træbeklædning er flere steder mør, og skal udskiftes. Den store trappe ned til vandet kan ikke repareres mere, men skal have et nyt fundament for at kunne bygges op igen på en sikker måde. Den lille trappe kan muligvis reddes med noget forankring.

Vi har i de senere år oplevet en meget stor interesse for sporten og dermed haft en stor medlemstilslutning. I indeværende sæson 2024 har vi 366 medlemmer, og vi har 80 personer på venteliste til medlemskab. Vi har været nødsaget til at indføre et midlertidigt loft på antallet af medlemmer, da faciliteterne ikke kan holde til de mange interesserede. Vi håber på at kunne fjerne medlemsloftet i forbindelse med opførelse af nye faciliteter. Dette gøres ved at optimere udstyrsopbevaringen for både medlemmers udstyr og klubudstyr, så pladsen bliver bedre udnyttet, og dermed kan klubfaciliteterne rumme flere medlemmer. Ved at forbedre fællesområdet kan vi få mulighed for at afholde sociale arrangementer i klubben.

Vi har oplevet et stigende antal brugere af Valbyparken generelt set, som under deres parkbesøg anvender foreningens udeareal og især trapperne ned til vandet. Set i den kontekst synes vi, det virker oplagt at prioritere en gennemgribende renovering, så området harmonerer bedre med omgivelserne, fremstår mere indbydende og sikkert over for parkens gæster såvel som klubbens medlemmer.

Klubbens baggrund

Sydhavnens Windsurfer Club er beliggende på Hammelstrupvej i Valbyparken, ud til farvandet Kalveboderne. Her har den ligget siden starten af 1980'erne, først som en del af SBBU og efterfølgende som forening siden 1997.

Klubben er medlem af Dansk Sejlunion, og er en frivilligt drevet forening. Vi stiller klubbens windsurfudstyr til rådighed for medlemmerne, tilbyder opbevaring af medlemmers private udstyr, og arrangerer hyggelige sociale arrangementer såsom grillaftener, sommerfester, arbejdsdage, og de årlige klubmesterskaber. Vi er utroligt glade for at kunne give adgang til en sjov, sund og bæredygtig brug af de fantastiske vandområder vi har her i København.

Klubbens formål

Klubbens formål er at dyrke windsurfing og aktiv sejlsport for unge og voksne og derved støtte opbygningen af kammeratskab på land og til vands, samt at uddanne til godt sømandskab, værne om det blå havmiljø og skabe grobund for at opleve den lokale natur i København.

Med klubbens beliggenhed kan vi tilbyde københavnernes at dyrke windsurfing i deres egen by. Dette er ellers en sport, som normalt kræver, at man har sit eget udstyr og egen bil til at transportere udstyret til vandet. Hos os er windsurfing for alle, og de fleste medlemmer kommer cyklende til klubben. Det er en sportsgren, som både forbinder medlemmerne til naturen og opbygger et respektfuldt forhold til miljøet.

Diversitet og fællesskab

Vi bestræber os på, at alle kan være med uanset økonomiske forudsætninger. Kontingentet for medlemskab er 400 kroner per år, og for at holde omkostningerne nede har vi intet lønnet personale. Alt bygger på frivillige kræfter og fællesskabet omkring sporten.

Sydhavnens Windsurfer Club er en aldersmæssig inkluderende klub, og skaber fællesskaber og venskaber på tværs af alder. Vores medlemmer spænder fra 17 til 76 år i en jævn fordeling. Børn under 15 år er velkomne til at tage på vandet sammen med de voksne på børneudstyret, som klubben også stiller til rådighed.

Vi har også mange medlemmer som er tilflyttere og som har bosat sig i København, og gerne vil møde nye mennesker.

Vi inkluderer alle niveauer af windsurf, fra begyndere, som lige har taget et begynderkursus, til den øvede som sejler hver eneste gang vinden blæser, og sidst men ikke mindst har vi også medlemmer, som satser alt på windsurfkarrieren, og blandt andet deltager til VM i windsurf. Der er plads til alle, og vi hjælper hinanden med at lære.

Klubben er med andre ord et frirum og socialt mødested for mange forskellige mennesker. Fælles for os alle er, at vi nyder at være i naturen og suse hen over vandet med vinden i håret.

De eksisterende bygninger

Foreningens eksisterende faciliteter består af fem grønmalede 40-fods containere, en 20-fods container, et klubudstysrum/sejlrum, to sammensatte pavillonbygninger, et lille flisebelagt udeareal, et græsareal til opriggning af surfudstyr og to trapper ned til vandet. Klubhusfaciliteterne indeholder herre- og dameomklædning, et toilet, et fællesrum med et lille tekøkken. Der er plads til opbevaring af fælles klubudstyr til nye medlemmer, samt hylder til opbevaring af medlemmers eget udstyr. Klubben dækker et areal på ca. 600 m².

Grundpræmissen for et nyt klubhus vil som udgangspunkt være at holde sig indenfor rammerne i lejekontrakten, herunder det nuværende grundareal, omrids og midlertidige karakter.



Området omkring klubben

Lejemålets areal ligger indenfor Kalvebodkilefredningen fra 1990. Dele af klubhuset er opført før fredningen, og er derfor ikke i strid med fredningens bestemmelser, men det må forventes, at der ved en nedrivning og opførelse af ny bygning formentlig skal afklares nærmere ift. bestemmelserne. Det er blandt andet også derfor oplægget til nyt klubhus tager udgangspunkt i, at det kun er den del af klubhuset som er opført før fredningen som bibeholder sin placering, hvorimod resten af bygning placeres udenfor det fredet område. Se skitseforslag

Det nuværende klubhus og tilhørende opbevaringsfaciliteter er placeret på forsiden af den lille vold som strækker sig langs med fredningslinjen, fra enden af Tudsemindevej til enden af parkstien.

Skitseforslaget af nyt klubhus lægger op til at man fastholder den nuværende placering af klubhuset, men flytter opbevaringsfaciliteterne om på bagsiden af volden. Dette vil dele klubhuset i 2 bygninger hvor man trækker den største del lidt længere væk fra stien og skjuler den lidt i landskabet. Ved denne løsning laves der ikke om i de nuværende forsyningsforhold med vand, EL og afløb til klubhuset. Som det også fremgår af skitseforslaget, lægges der op til at den nuværende adgangsvej til klubben ændres fra stien langs vandet, til den eksisterende driftsvej som i dag allerede går bag om volden og passere den nye placering af opbevaringsfaciliteterne.

Et alternativ til ovenstående løsning med 2 bygninger kunne være at samle alle klubhusfaciliteterne i en samlet bygning på bagsiden af volden. Der vil dog ved denne løsning være behov for at de nuværende forsyningsforhold omlægges til ny placering.

Inspiration

Der er ikke nogen lokalplan for området, som sætter retningslinjerne for nye klubfaciliteter, men der er indenfor de seneste år givet tilladelse til opførelse af enkelte bygninger indenfor området. Disse bygninger har de fællestræk, at de alle er opført tæt ved vandet, og er beklædt med sort træbeklædning, som får dem til at fremstå neutrale i landskabet.

Det vil derfor være naturligt, at klubbens nye faciliteter indskrev sig i den samme fortælling, og at arkitekturen og udtrykket derfor tog sit udgangspunkt i disse nyopførte bygninger, som allerede ligger i samme område.

Mødesteder (Naturpark amager) på kalvebod fælled:



Ønsker for nye bygninger

Det nye klubhus skal relatere sig til den kontekst, som er givet ud fra beliggenheden og brugen af huset. Herunder fredet natur, park, kyst, vand, København, Windsurf & sejlsport.

Klubhuset skal bestå af følgende:

- Udstyrsrum til opbevaring af udstyr ca. 245 m²
- Fællesareal med ophold, omklædning og toilet ca. 90 m²
- Udeareal og trapper ca. 265 m²

Bygningen opføres i én etage med en højde på ca. 3,5 til 5,5 meter, så det kan udformes med skrå tagflader. Alternativt med fladt tag for at nedbringe bygningshøjden.

Udstyrsrum opføres uden vinduer, men med døre / skydedøre til nem ind- og udtransport af udstyr.

Fællesarealet skal være i sammenhæng med udearealet og gerne med store døråbninger og vinduer, så det lille indendørs areal udvides, når der åbnes op.

Alle vinduer og døre skal dog udføres med en form for skodder eller lign. så klubhuset kan lukkes ned for vinteren, da faciliteterne ikke anvendes i denne periode iht. Natura2000 fredningen.

Udeareal opføres fortrinsvis grønt evt. med en pergola eller lign. som kan fungere som naturlig solafskærmning og underlag for begrønning.

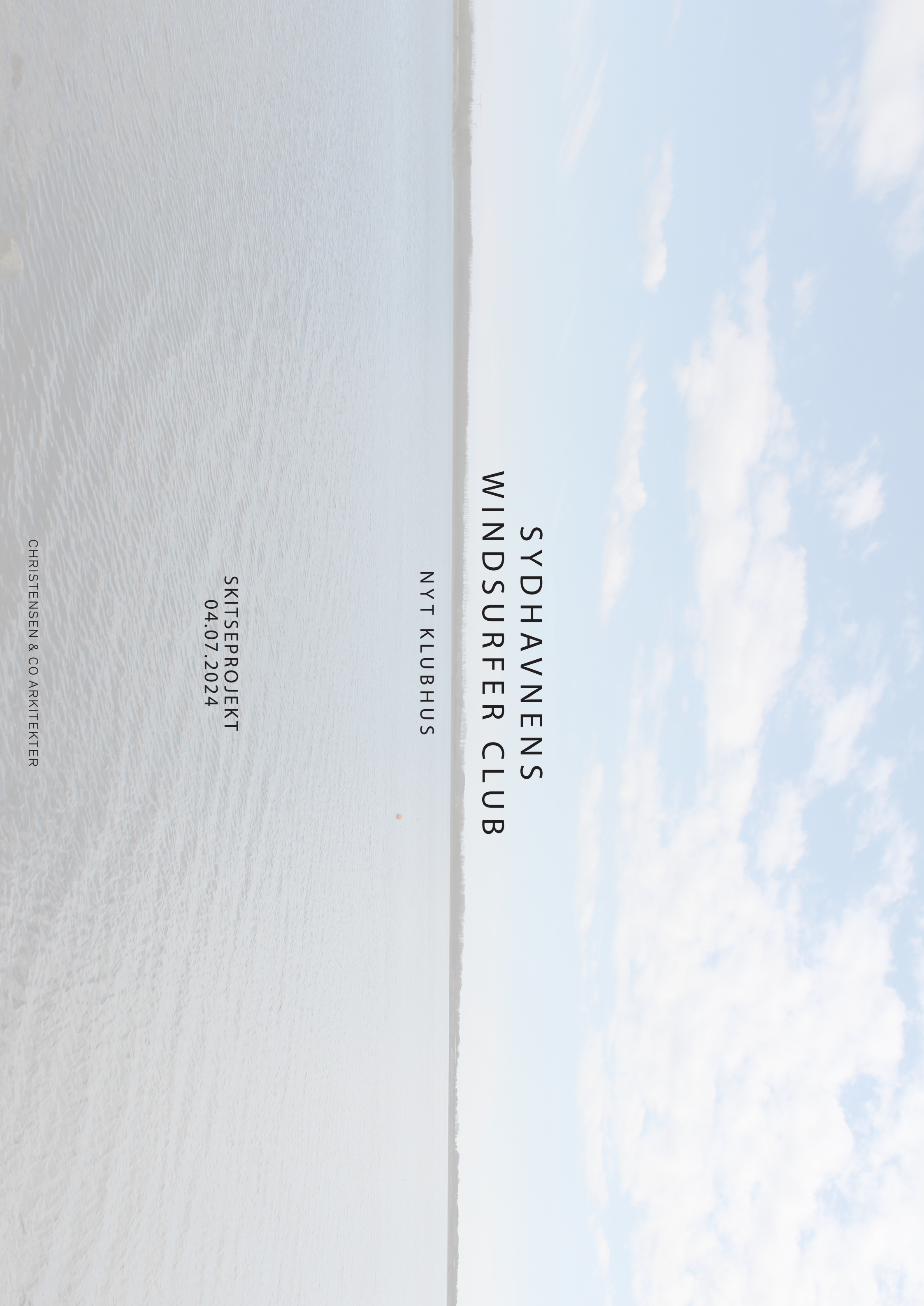
Klubhuset beklædes med sortmalet træ eller lignende i stil med ovennævnte referencer.

Se skitseprojekt vedlagt som bilag.

Økonomi og Finansiering

Sydhavnens Windsurfer Club har gennem mange år oparbejdet en egenkapital, som er sat til side med det formål at finansiere dele af byggeriet af et nyt klubhus. Resterende finansiering regner vi med at kunne søge i fondsmidler eller optage som lån.

På vegne af foreningen Sydhavnens Windsurfer Klub



SYDHAVNENS WINDSURFER CLUB

NYT KLUBHUS

SKITSEPROJEKT
04.07.2024

EKSISTERENDE SITUATIONSPLAN



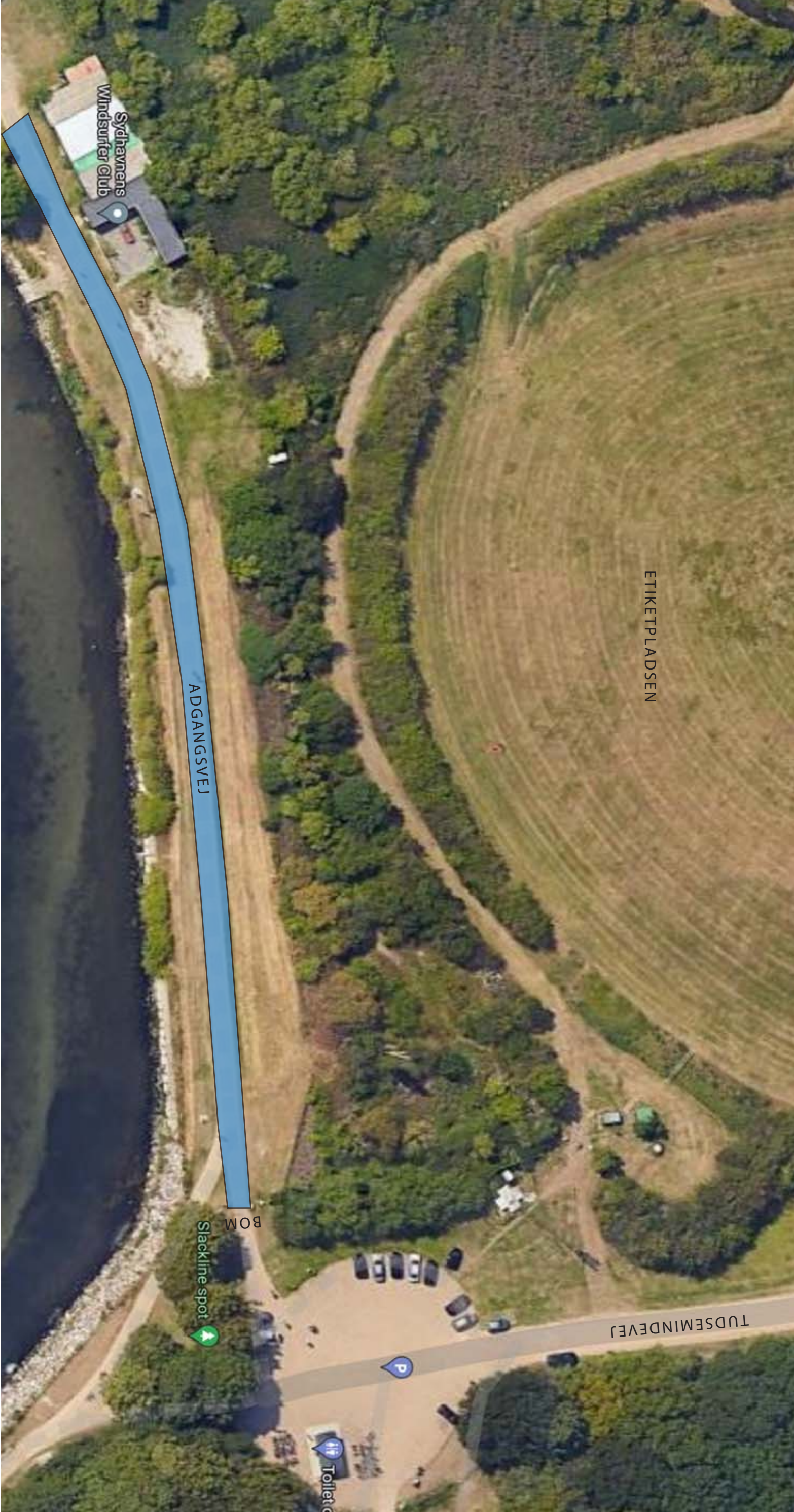
NUVÆRENDE FACADE LINIE

FREDNINGSLINIE

EKSISTERENDE KLUBHUS



EKSISTERENDE ADGANGSVEJ TIL KLUBHUS



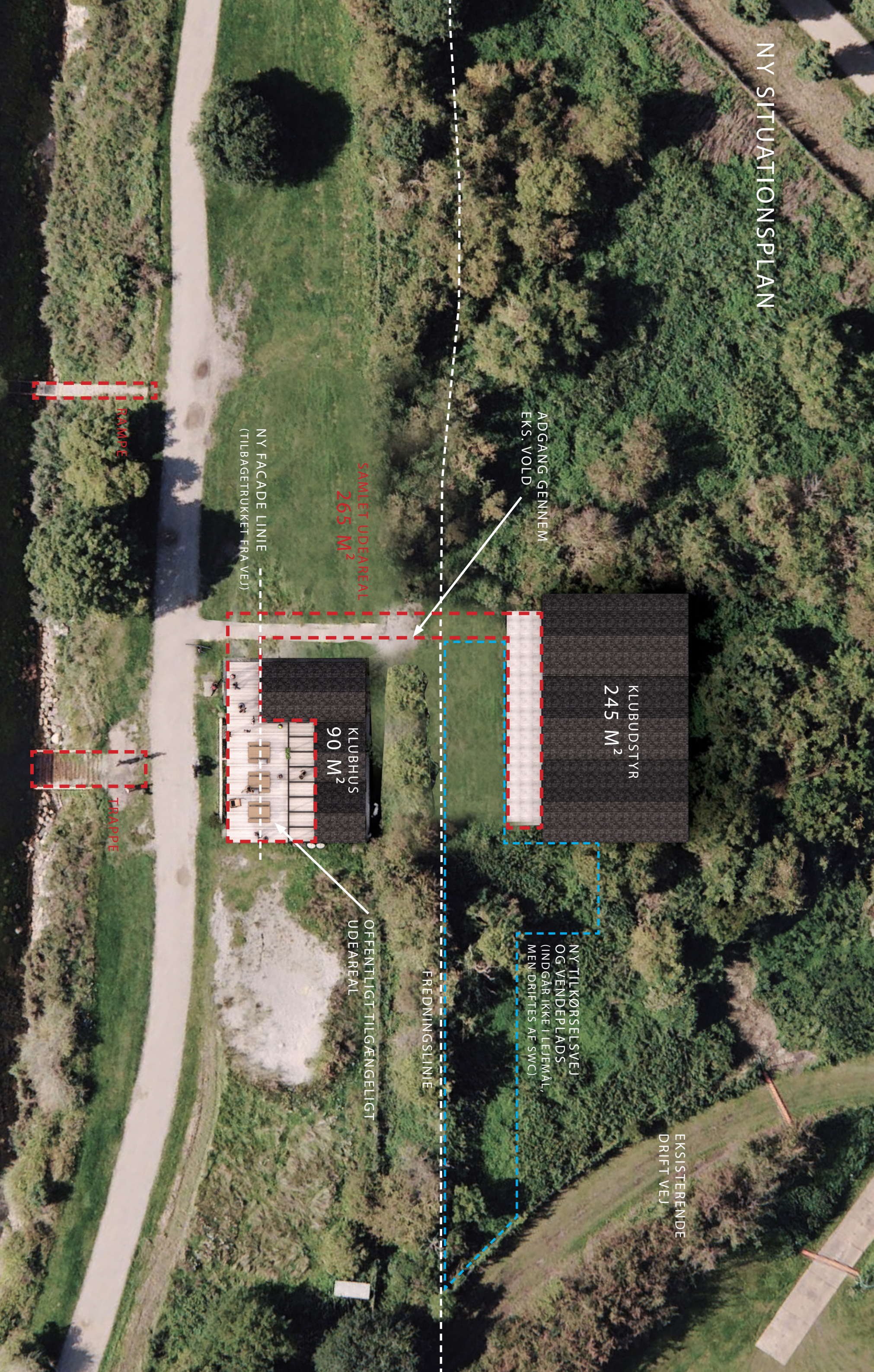
EKSISTERENDE KLUBHUS



EKSISTERENDE KLUBHUS



NY SITUATIONSPLAN



EKSISTERENDE
DRIFT VEJ

ADGANG Gennem
EKS. VOLD

NY TILKØRSELSVEJ
OG VENDEPLADS
(INDGAR IKKE I LEJEMÅL,
MEN DRIFTES AF SWC)

NY FREDNINGSLINIE

OFFENTLIGT TILGÆNGELIGT
UDEAREAL

SAMLET UDEAREAL
265 M²

NY FACADE LINIE
(TILBAGETRUKKET FRA VEJ)

KLUBHUS
90 M²

KLUBUDSTYR
245 M²

RAMPE

TRAPPE

NY ADGANGSVEJ (VIA EKSISTERENDE DRIFTVEJ) TIL KLUBHUS



FORSLAG NYT KLUBHUS



FORSLAG NYT KLUBHUS



FORSLAG NYT KLUBHUS



AREALOPGØRELSE

Eksisterende m2 iht. lejekontrakt	m²	Nyt klubhus	m²
Klubhus	90	Klubhus	90
Klubudstyr	245	Klubudstyr	245
Total bebyggelse	335	Total bebyggelse	335
Udeareal inkl. trappe og rampe	265	Udeareal inkl. trappe og rampe	265
Total udeareal	265	Total udeareal	265
Total lejemålsareal	600	Total lejemålsareal	600

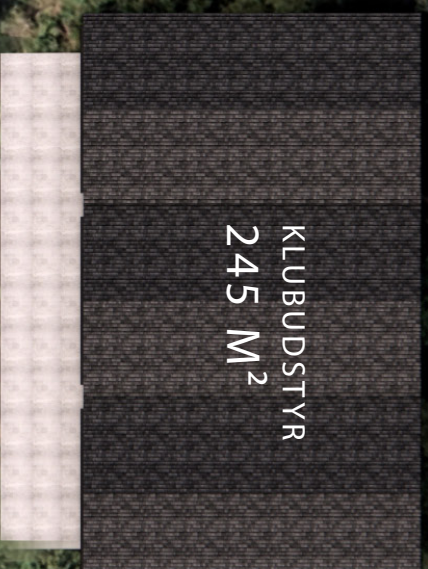
ALTERNATIV PLACERING
EKSISTERENDE KLUBHUS PLACERES
SAMMEN MED KLUBUDSTYR BAGVED
FREDNINGSLINIEN



RAMPE



TRAPPE



KLUBUDSTYR
245 M²



KLUBHUS
90 M²

FREDNINGSLINIE





Høringssvar vedr. nye faciliteter for Sydhavnens
Windsurfer Club i Valbyparken

Høringssvar vedr. nye faciliteter for Sydhavnens Windsurfer Club i Valbyparken

Kongens Enghave Lokaludvalg og Valby Lokaludvalg støtter fuldt op om planerne for at etablere mere permanente og tidssvarende faciliteter for Sydhavnens Windsurfer Club i Valbyparken.

Hvis vi skal vælge mellem de tre fremlagte forslag til placering, vil vi **enten** ønske at opbevaringsbygningen placeres uden for det fredede område og klubhus i det fredede område eller at begge bygninger placeres uden for det fredede område.

Begge lokaludvalg ønsker at fremme fastholdelse og udvidelse af idræts-og kulturfaciliteter i nærområdet og kan kun støtte at utidssvarende faciliteter gøres tidssvarende. Vi bemærker, at det i forhold til området sker ved at holde sig på det samme antal bebyggede kvadratmeter som tidligere.

Af landskabsmæssige hensyn synes vi, det er en god ide, hvis opbevaringsbygningen flyttes væk fra det fredede område og får en mere diskret placering. Vi kan se både fordele og ulemper ved de to andre placeringer, men synes at windsurferklubben selv må vælge placering evt. i samarbejde med kommunen.

Med håbet om at etablering af de nye faciliteter kan ske hurtigst muligt.

Venlig hilsen

Joan Røge, forperson Kgs. Enghave Lokaludvalg
og
Michael Fjeldsøe, forperson Valby Lokaludvalg

11. marts 2025

Sagsnr.
2025-0084102

Dokumentnr.
2025-0084102-1

Sekretariatet for Kgs. Enghave
Lokaludvalg