



Området set mod nordøst. Lokalplanområdet er indtegnet med hvid linje, og de vigtigste gader og steder er navngivet. Luftfoto: Kortforsyningen, 2019.

## STARTREDEGØRELSE

# STEJLEPLADSEN

## PRINCIPPER FOR UDARBEJDELSE AF FORSLAG TIL LOKALPLAN OG FORSLAG TIL KOMMUNEPLANTILLÆG



## Projektet

<b>Bygherre:</b>	Udviklingselskabet Stejlepladsen (By & Havn og PFA)	
<b>Arkitekt:</b>	By & Havn har igangsat en arkitektkonkurrence.	
<b>Formål:</b>	Udvikling af et bæredygtigt bykvarter med bæredygtige boliger, rekreativt storbyliv og grønne og blå fællesskaber.	
<b>Etageareal og højde:</b>	Ca. 72.000 m <sup>2</sup> , op til 24 m.	
<b>Bebyggelsesprocent:</b>	Ca. 140	
<b>Parkeringsnormen i forslag til Kommuneplan 2019 - biler:</b>	Boliger:	1:175
	Ungdomsboliger:	1:600
	Daginstitution:	1:200
	Erhverv:	1:150
	Butikker:	1:100
<b>Parkeringsnormen i forslag til Kommuneplan 2019 - cykler:</b>	Boliger:	3:100
	Ungdomsboliger:	4:100
	Daginstitution:	2,5:100
	Erhverv:	3:100
	Butikker:	4:100
<b>- pladskrævende cykler:</b>	Boliger, erhverv og butikker:	1:500
	Daginstitution:	1:250
<b>Almene boliger</b>	Det kommende lokalplanforslag vil indeholde boliger. Derfor vil planlovens mulighed for at kræve, at 25 % af de nye boliger skal være almene boliger blive indstillet. Det er ca. 17.300 m <sup>2</sup> almene boliger.	
<b>Friareal</b>	Bolig:	40 %
	Erhverv:	10 %
	Daginstitution:	100 %

## Arkitektur

Udviklingselskabet Stejlepladsen har igangsat en arkitektkonkurrence for projektområdet, som skal præsentere den ønskede bebyggelsesplan.

Som forudsætninger for konkurrencen indgår, at området ønskes udviklet med en arkitektonisk variation, som fortolker stedets eksisterende miljø af selvbyg, genbrug og træbyggeri med en bevidst brug af naturlige, genbrugte eller resourcevenlige materialer.

I arkitektkonkurrencen indgår en maksimal højde på 24 m, hvilket svarer til ca. 6-7 etager. Der skal indarbejdes en variation i højder i tråd med det samlede Bådehavnsgade-miljø med både større og mindre byggeri. Mod Bådehavnsgade og Sejlklubvej skal ny bebyggelse i volumen og funktion relatere til byens skala og vejene som hovedankomst. Mod Fiskerhavnen skal ny bebyggelse nedskaleres.

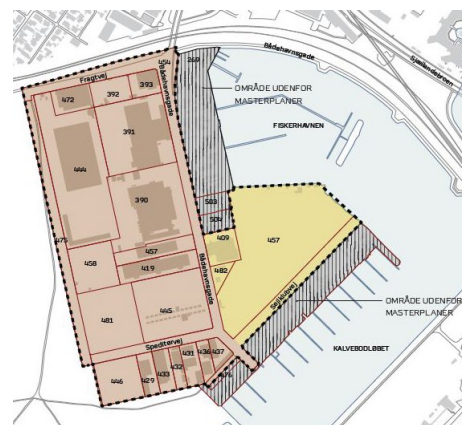
Bygherre ønsker at etablere et varieret udbud af boligtypologier, herunder en stor andel små boliger.

## Baggrund

Med Københavns Kommunes budgetaftale for 2019 blev det som del af en løsning for Ørestad Fælled Kvarter besluttet, at Bådehavnsgade Øst/Stejlepladsen skal udlægges til ca. 64.500 m<sup>2</sup> etageareal - primært boliger. Folketinget vedtog den 19. marts 2019 at ophæve fredningen af blandt andet Stejlepladsen med henblik på at muliggøre byudvikling af arealet.

Udover det politisk besluttede areal, har By & Havn tillagt yderligere to tilstødende grunde til projektområdet, så det nu har et samlet areal på ca. 51.800 m<sup>2</sup>. Projektområdet ønskes af bygherre samlet bebygget med ca. 72.000 m<sup>2</sup>, hvilket svarer til en bebyggelsesprocent på 140.

By og Havn har efterfølgende indgået en aftale med PFA om stiftelsen af et fælles selskab - Udviklingselskabet Stejlepladsen - der skal forestå realiseringen af det private byggeri og projektområdets udearealer.



Projektområdet er vist med gult. Sort stiplede linje viser strukturplan for Bådehavnsgade øst og vest. Illustration: Holscher Nordberg Architecture and Planning.

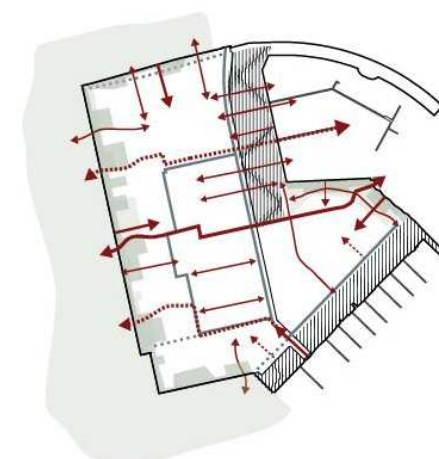


Illustration fra grundejernes strukturplan for Bådehavnsgade Vest og Øst - forslag til forbindelser og stræder. Illustration: Holscher Nordberg Architecture and Planning.

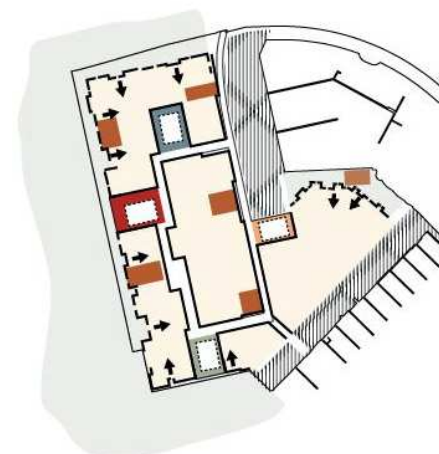


Illustration fra grundejernes strukturplan for Bådehavnsgade Vest og Øst - forslag til principper for bebyggelse, orange 'fleksfelter' og hvide 'bydelsfelter'. Illustration: Holscher Nordberg Architecture and Planning.

Visionen for Stejlepladsen er, at området skal udvikles til et bæredygtigt bykvarter. Byudviklingen skal forankres i stedets kulturmiljø med en blanding af bæredygtige boliger, rekreativt storbyliv og grønne og blå fællesskaber.

Som forudsætning for arkitektkonkurrencen indgår også en strukturplan for områderne øst og vest for Bådehavnsgade. Strukturplanen er udarbejdet af et flertal af grundejerne i det samlede Bådehavnsgade-område. Strukturplanen viser et forslag til infrastruktur, forbindelser på tværs og principper for udviklingen.

## Stedet

Stejlepladsen indgår i kvarteret langs Bådehavnsgade, som er under forandring.

By & Havns areal på ca. 5,2 ha udgør det samlede konkurrenceområde. Området ligger for enden af Bådehavnsgade, i forlængelse af Fiskerhavnen og afgrænses mod syd af Sejlklubvej. Konkurrenceområdet strækker sig ca. 350 m langs Sejlklubvej, ca. 180 m mod Fiskerhavnen og ca. 220 m langs Bådehavnsgade.

Fra 1945 og frem til starten af 1970'erne opstår Sydhavnstippen vest for lokalplanområdet ved 'aftipning' af byggeaffald, jord mv. fra anlægsarbejder i København. Sydhavnstippen er i dag en del af et grønt forløb, der løber langs Valbyparken og henover Bådehavnsgade til Kalvebod Fælled og Amager Fælled. Stejlepladsen er ligeledes opfyldt areal fra denne periode og er som et grønt, vildtvoksende areal en del af dette grønne forløb. Fiskerhavnen blev placeret ved Bådehavnsgade i 1948, og Erhvervsfiskernes anvendelse af det opfyldte areal syd for havnen til op-hængning og tørring af deres garn på pæle eller stativer har givet det betegnelsen 'Stejlepladsen'. Stejlepladsen anvendes fortsat af Fiskerhavnen aktive erhvervsfolkere til dette formål.

## Egenart

Området omkring Bådehavnsgade er meget sammensat og præges langs den vestlige side af Bådehavnsgade af erhvervsbebyggelse i store volumener og langs den østlige side af Bådehavnsgade af Fiskerhavnen lave småhuse og individuelle og varierede boligbebyggelse.

Stejlepladsen ligger som et åbent naturområde mellem Bådehavnsgade/Fiskerhavnen lave bebyggelse og vandet. Naturen er ligesom bebyggelsen selvgroet og lav.

Mod syd afgrænses lokalplanområdet af sejlklubberne langs Sejlklubvej, hvor skurbebyggelserne danner kant langs Sejlklubvej med plankeværk og gavle og omkranser de fælles bådepladser indadtil mod vandet.

## Mobilitet

Fra Sydhavnsgade / Sjællandsbroen er Bådehavnsgade den eneste biladgang til Stejlepladsen. Til gengæld er området velforbundet af gangforbindelser og et cykelstinet, der går mod øst via Sjællandsbroen til Ørestad og mod vest via Tippen og videre til Valby og Valbyparken. Området vil fra 2024 blive betjent med metro ved Sluseholmen med en afstand på ca. 1.000 m fra området.

Det indgår i konkurrenceprogrammet, at ny bebyggelse skal indrettes med gode cykelforbindelser og med boligveje med begrænset kørsel og lav hastighed, samt mulighed for at indrette og benytte gaderummene med et rekreativt fokus. Parkering ønskes placeret med 100 pladser i kælder/plint under bebyggelse på Stejlepladsen, 75 pladser på terræn langs den nordlige side af Sejlklubvej og den resterende del på ca. 230 pladser i parkeringshus vest for Bådehavnsgade uden for lokalplanområdet.

Frem mod lokalplanforslaget skal de overordnede trafikale konsekvenser ved byudvikling af Stejlepladsen belyses.



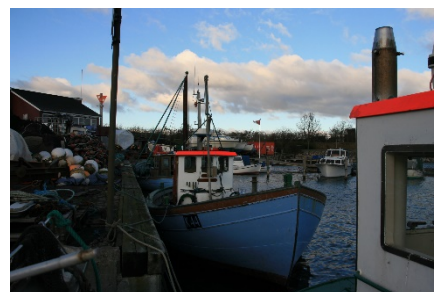
Den vestlige side af Bådehavnsgade er i dag præget af store erhvervsbygninger. Foto: Københavns Kommune, november 2018



Variert og lav bebyggelse i Fiskerhavnen. Foto: Københavns Kommune, november 2018



Stejlepladsen. Foto: Københavns Kommune, november 2018



Aktivt fiskermiljø i Fiskerhavnen. Foto: Københavns Kommune, november 2018.

## Sol, vind og skygge

Det indgår som del af konkurrencen, at der skal sikres gode dagslysforhold i boligerne og mest mulig sol på opholdsarealerne.

Støjlepladsen ligger eksponeret for den mest fremherskende vindretning fra vest/sydvest. Det er indarbejdet i programmet for arkitektkonkurrencen, at bygninger og beplantning skal sikre, at vindpåvirkningen bliver mindsket, så ophold på pladser og veje bliver behageligt.

## Mål, planer og politikker

### Kommuneplan og kommuneplantillæg

I Kommuneplan 2015 er selve Støjlepladsen udlagt til hhv. Institutioner og fritidsområder (O1) uden mulighed for bebyggelse, og de tilstødende matrikler langs Bådehavnsgade udlagt til Industri (J1\*) med en maksimal bebyggelsesprocent på 110 og en maksimal bygningshøjde på 20 m.

I forslaget til Kommuneplan 2019 er området ændret til et område for boliger (B\*) med særlig bemærkning om, at området indgår i byomdannelsesområdet Bådehavnsgade Syd, og at rammen vil blive fastlagt ved kommende kommuneplanlægning. Det betyder, at der samtidig med lokalplanforlaget skal fremlægges et forslag til kommuneplantillæg. Heri vil der skulle tages stilling til bebyggelsesprocent, bygningshøjde og friarealprocent. Som udgangspunkt foreslås en B4\*-ramme med en bebyggelsesprocent på 140.

Med forslag til kommuneplan 2019 foreslås området fremrykket i rækkefølgeplanlægningen til byudvikling i 1. del af planperioden (2019-2024).

### Byliv

Konkurrenceprogrammet beskriver en vision om, at Støjlepladsen skal udvikles med øje for fællesskab – både det brede naboskab og det nære fællesskab.

Dette betyder, at der skal skabes forudsætninger for et levende hverdagsfællesskab med mange anledninger til at mødes og opholde sig i kvarteret, i byrum og kantzoner. I programmet er afsat 1.000 etagemeter til 'fællesskabsfunktioner'. I programmet indgår forudsætning om, at der skal etableres en variation af boligtypologier, som kan bidrage til en blandet beboersammensætning, og dermed til byliv i området. Som led heri er indarbejdet et 'fleksfelt' ved det eksisterende klubhus mod vandet nord for Støjlepladsen. Fleksfeltet tænkes anvendt til lav, kreativ bebyggelse i tråd med Fiskerhavnen.

### Miljø og Klima

Området ud til Kalvebodløbet er udpeget til Natura 2000-område. Natura 2000-området er udpeget for at sikre og forbedre naturtyper som sandbanker, laguner, bugter, strandeng og grå/grøn klit, samt tilhørende fauna.

Bådehavnsgade Øst er en del af planen for skybrudsprojekter for vandoplandet København Vest og Frederiksberg Vest. Her er blandt andet planlagt to skybrudsgrene, der skal udmunde i Kalveboderne. Det er indarbejdet i konkurrenceprogrammet, at forslaget skal vise løsningsforslag til håndtering af regnvand og skybrudsvand.

Den yderste del af arealet mod vandet er i forslag til kommuneplan 2019 udpeget til område for stormflodssikring til et niveau på 2,8 m. Det indgår som del af konkurrenceprogrammet, at der for at håndtere stormflodsrisiko og jordforurening skal udarbejdes en landskabsplan med en gennemsnitlig påfyldning af 1 m ren jord i byggezone under forudsætning af, at eksisterende bolværkskanter og kystlinje fastholdes.

Der er støjmæssige udfordringer i forhold til virksomheden RGS Nordic ved Seli-nevej, skydebaner på Amager samt Sydhavn Genbrugscenter ved Bådehavnsgade. Disse støjforhold skal belyses yderligere, og der skal tilvejebringes løsninger forud for fremlæggelse af et lokalplanforslag. Det skal belyses, hvorvidt der

### Kommuneplan

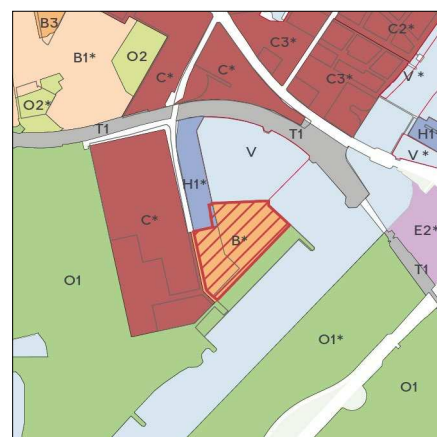
Gældende rammer i Kommuneplan 2015

Rammeområde	(O1 og J1*)
Maks. bebyggelsesprocent	0 og 110
Maks. bygningshøjde	20 m
Friarealprocent erhverv	15

### Forslag til Kommuneplan 2019

Foreslået fremtidig kommuneplan-ramme

Rammeområde	Boliger (B*)
Maks. bebyggelsesprocent	140
Maks. Bygningshøjde	24 m
Friarealprocent bolig	40
Friarealprocent erhverv	10



- B, B1 Områder til boliger (1-2 etager)
- B, B2-5 Områder til boliger (3-6 etager)
- C, C1-3 Områder til boliger og serviceerhverv
- E, EO-2 Områder til blandet erhverv
- H1 Områder til havneformål
- T, T1-4 Områder til tekniske anlæg
- O, O2-4 Områder til institutioner
- O1 Områder til fritidsområder m.v.
- \* Områder med særlige bestemmelser
- V Husbåde
- Det aktuelle lokalplanområde

Rammer i forslag til kommuneplan 2019

ved en fremskrivning af trafikken på Bådehavngade vil være støjmæssige udfordringer.

Der skal udarbejdes en miljøvurdering og en VVM-rapport.

### Bynatur og træpolitik

Det er indarbejdet som forudsætninger i konkurrenceprogrammet, at arealet mellem den nuværende sti og vandet skal friholdes for bebyggelse, samt at det kan bearbejdes landskabeligt som friareal, til oplag af bundgarnspæle m.m.

Der er udarbejdet en træregistrering der viser, at 56 træer opfylder kriterierne for at blive udpeget som bevaringsværdige. Grundet den ønskede landskabsbearbejdning for at stormflodssikre området, vil det formentligt ikke være muligt at bevare størstedelen af de eksisterende træer. Det vil i det videre arbejde frem mod lokalplanforslaget blive vurderet, om enkelte træer kan bevares. I forbindelse med arkitektkonkurrencen udarbejdes en beplantningsplan med nye træer. Der vil i landskabsbearbejdningen blive lagt vægt på biodiversitet i form af hjemmehørende, lokalt forekommende arter i beplantningen. I lokalplanen vil blive stillet krav om nye træer af minimum samme antal som dem, der fældes.

### Andre planer

I Kongens Enghave Lokaludvalgs bydelsplan fra 2017 beskrives et ønske om, at Fiskerhavnen bevares, og at Stejlepladsen, der på daværende tidspunkt var fredet, bliver bundet bedre sammen med Sydhavnstippen. Lokaludvalget ønsker at forhindre, at byudviklingen bevæger sig ind på området med stort nybyggeri til følge.

## Anbefalinger til den videre planlægning

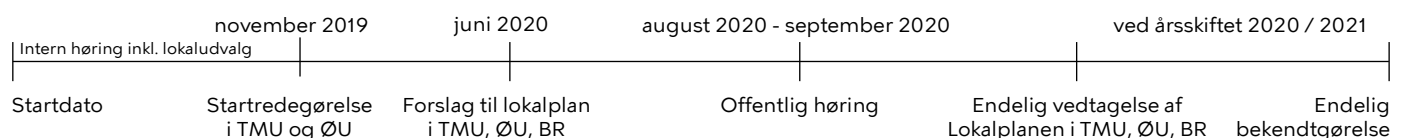
Forvaltningen anbefaler, at der udarbejdes et lokalplanforslag, idet der i det videre forløb bl.a. skal være særlig fokus på følgende forhold:

- At der tilvejebringes en landskabsplan med hensigtsmæssige møder mellem hævet terræn og det eksisterende grønne areal samt den offentligt tilgængelige stiftforbindelse mod vandet, der skal bevares. Der bør i landskabsplanen arbejdes med forbindelser og sigtelinjer til havnen og Tippen, og åbninger fra sejlklubberne bør videreføres som forbindelser i den nye bebyggelse.
- Et varieret bebyggelsesplan med plads til fællesskaber med reference til eksisterende bebyggelse langs havnen og en særlig bearbejdning af møderne mellem ny bebyggelse og eksisterende bebyggelse og det grønne areal mod vandet.
- At de almene boliger placeres i flere enheder og som en integreret del af bebyggelsesstrukturen.
- At parkering, der forudsættes placeret uden for lokalplanområdet, vil være tilgængelig og i hensigtsmæssig afstand.
- At der etableres offentligt tilgængelige grønne byrum og forbindelser gennem den nye bebyggelse med plads til bynatur, fællesskaber, og rekreativ anvendelse. Herunder at træer, der fældes, vil blive erstattet med minimum samme antal træer, som med hensyn til størrelse, placering og arter understøtter den rekreative anvendelse.

## Tidsplan

### Samlet lokalplanproces: Aftalt tid

#### MILEPÆL



#### LEVERANCER

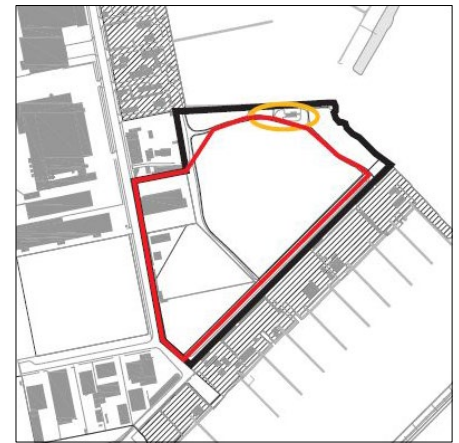


Illustration fra konkurrenceprogrammet. Den sorte linje viser projektområdet, den røde linje viser byggezone, hvor indenfor ny bebyggelse forudsættes placeret. Den gule markering er et 'fleksfelt' til kreativ bebyggelse inspireret af Fiskerhavnen. Illustration: Tegnestuen Jens V. Nielsen