



STEJLEPLADSEN

FORSLAG TIL LOKALPLAN, KOMMUNEPLAN- TILLÆG OG MILJØRAPPORT

Borgerrepræsentationen har den [dato] besluttet at offentliggøre forslag til lokalplan Stejlepladsen, kommuneplantillæg og miljørapport.

Lokalplanområdet ligger i bydelen Vesterbro/Kongens Enghave.

Offentlig høringsperiode fra den [dato] til den [dato]



Indhold

Redegørelse	3	Bestemmelser	31
Lokalplanens og kommuneplantillæggets baggrund og formål.....	3	§ 1. Formål.....	31
Lokalplanområdet og kvarteret	4	§ 2. Område.....	31
Lokalplanens og kommuneplantillæggets indhold	7	§ 3. Anvendelse	31
Udbygningsaftale	16	§ 4. Veje.....	33
Miljøforhold.....	17	§ 5. Bil- og cykelparkering.....	34
Den kystnære del af byzonen	19	§ 6. Bebyggelsens omfang og placering.....	36
Beskyttelseslinjer.....	22	§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden.....	38
Kulturmiljø.....	22	§ 8. Ubebyggede arealer	44
Skyggediagrammer	23	§ 9. Støj og anden forurening.....	50
Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning	25	§ 10. Vandarealer og zonestatus.....	51
Overordnet planlægning.....	25	§ 11. Matrikulære forhold	51
Kommuneplan 2019.....	25	§ 12. Særlige fællesanlæg.....	51
Lokalplaner i kvarteret.....	26	§ 13. Grundejerforening	51
Københavns Kommunes overordnede strategier	27	§ 14. Retsvirkninger	52
Miljø i byggeri og anlæg 2016.....	27	Kommentarer af generel karakter	52
Spildevandsplan	27	Tegning 1 · Områdeafgrænsning	53
Sikring mod oversvømmelse.....	28	Tegning 2 · Anvendelse	54
Vandforsyningsplan	28	Tegning 3a · Veje.....	55
Varmeplanlægning	28	Tegning 3b · Vejsnit.....	56
Tilladelser efter anden lovgivning	29	Tegning 4 · Bebyggelsens omfang og placering.....	57
Affald.....	29	Tegning 5a · Byrum.....	58
Jord- og grundvandsforurening	29	Tegning 5b · Kantzoner	59
Museumsloven.....	30	Tegning 5c · Beplantning	60
Anlæg på søterritoriet.....	30	Tegning 6 · Stormflodssikring.....	61
Rottesikring	30	Forslag til kommuneplantillæg	62
Bilag IV-arter, herunder flagermus	30	Hvad er en lokalplan og et kommuneplantillæg	63
		Mindretalsudtalelser	65
		Praktiske oplysninger	66

Redegørelse



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

Lokalplanens og kommuneplantillæggets baggrund og formål

Med Københavns Kommunes budgetaftale 2019 blev det som en del af en løsning for Ørestad Fælled Kvarter besluttet, at Bådehavnsgade Øst / Stejlepladsen skal udlægges til ca. 64.500 m² etageareal – primært boliger. Udover det politisk udpegede areal har grundejer lagt to yderligere grunde til lokalplanområdet med ønske om at planlægge for disse grunde i sammenhæng med udvikling af Stejlepladsen. Lokalplanområdet får derved en arealstørrelse på i alt ca. 52.000 m², hvor bygherre ønsker mulighed for at bygge i alt ca. 72.000 m², svarende til en bebyggelsesprocent på 140. Der skal efter ønske fra Københavns Kommune indarbejdes 25 % almene boliger samt en daginstitution på 10 grupper/stuer i lokalplanen.

Byggeønskerne har et omfang, som forudsætter lokalplan.

Der er behov for et tillæg til Kommuneplan 2019, fordi Kommuneplan 2019 kun udlægger den overordnede anvendelse, mens bebyggelsesprocent og øvrige rammer skal fastlægges ved kommende kommuneplanlægning i form af et tillæg.

Lokalplanområdet og kvarteret

Stedet

Lokalplanområdet Stejlepladsen indgår i kvarteret langs Bådehavns-gade, som er under forandring. Lokalplanområdet udgør ca. 5,2 ha. Området ligger øst for Bådehavns-gade, syd for Fiskerhavnen og afgrænses mod syd af sejlkлубberne langs Sejlkлубvej.

Fra 1945 og frem til starten af 1970'erne opstod Sydhavnstippen vest for lokalplanområdet ved 'aftipning' af byggeaffald, overskudsjord mv. fra anlægsarbejder i København. Sydhavnstippen er i dag en del af et grønt forløb, der løber langs Valbyparken og henover Bådehavns-gade 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 Bådehavns-gade i 1948, og erhvervsfiskernes anvendelse af det opfyldte areal syd for havnen til ophængning og tørring af deres garn på pæle eller stativer har givet det betegnelsen 'Stejlepladsen'. Stejlepladsen anvendes fortsat af Fiskerhavns aktive erhvervsfiskere til dette formål. Stejlepladsen anvendes desuden rekreativt.

Egenart

Området omkring Bådehavns-gade er meget sammensat og præges langs den vestlige side af Bådehavns-gade af erhvervsbebyggelse i store volumener og langs den østlige side af Bådehavns-gade af Fiskerhavns lave småhuse og individuelle og varierede boligbebyggelse. På den vestlige side af Bådehavns-gade, umiddelbart overfor lokalplanområdet, ligger også Sydhavn Genbrugscenter, der åbnede i 2019.

Stejlepladsen ligger som et åbent naturområde mellem Bådehavns-gade, Fiskerhavns lave bebyggelse og vandet. Naturen er ligesom bebyggelsen selvgroet og lav.

Stejlepladsen er et overvejende lysåbent areal, som domineres af almindelige græsser. Træerne i området er overvejende yngre træer. I midten af arealet findes et relativt tæt krat, som overvejende består af engriflet hvidtjørn og guldregn. Disse findes også spredt rundt på arealet. Der er i alt registreret 120 plantearter i området. Den store diversitet i plantearter skyldes formentlig primært, at området gentagne gange har modtaget jord fra københavnske byggepladser, som har indeholdt forskellige frøpuljer. Endvidere kan områdets næringsfattige mineraljord fra opfyld give en stor plantediversitet, fordi næringskrævende arter ikke har de rette vilkår til at kunne dominere. Der findes mindst fire invasive arter i området. Området er i dag ikke under naturpleje.

Syd for Sejlkлубvej afgrænses lokalplanområdet af sejlkлубbernes skurbeyggelse, der afskærmer klubbernes bådpladser ved vandet.

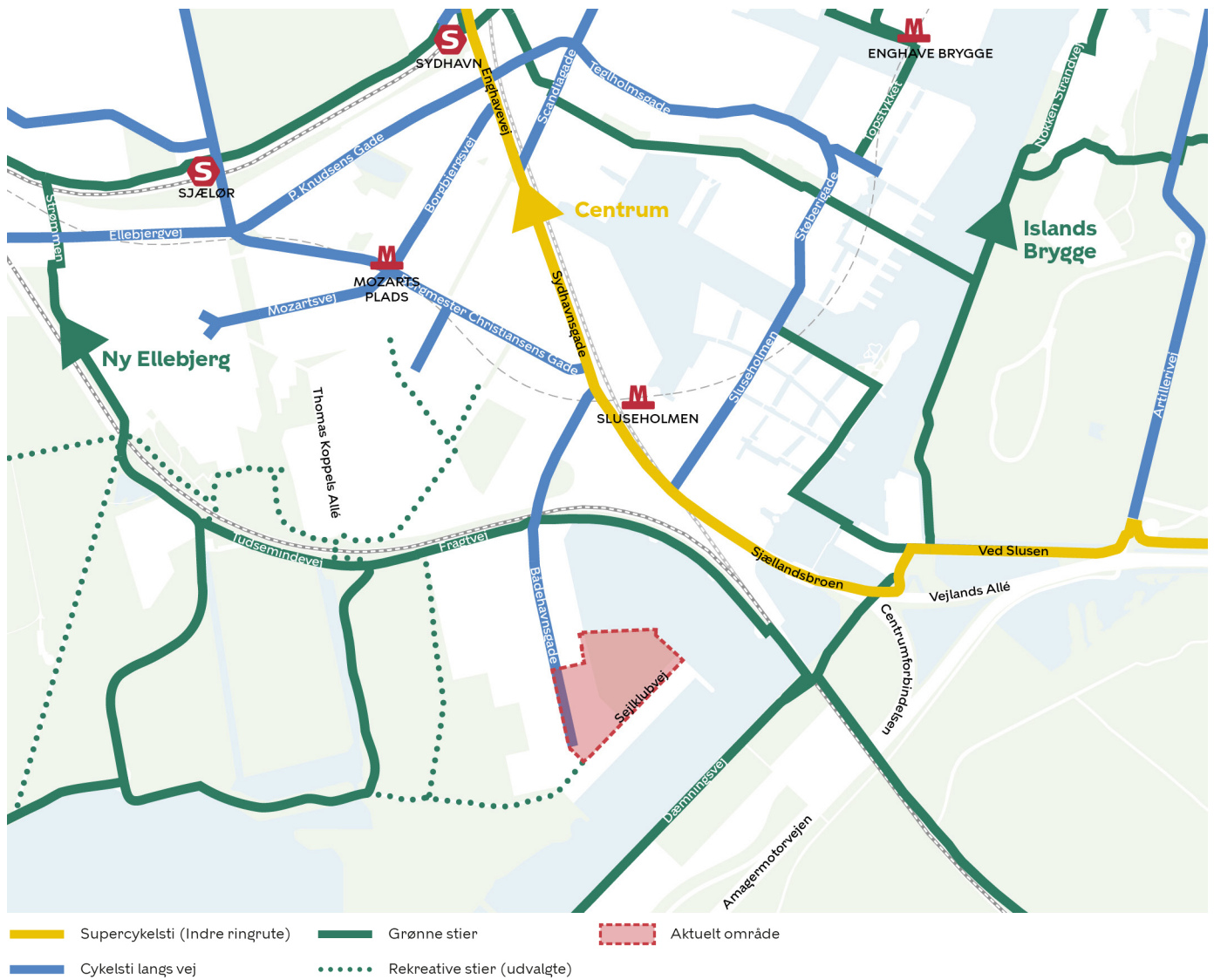
Mobilitet

Fra Sydhavns-gade / Sjællandsbroen er Bådehavns-gade den eneste vejadgang til Stejlepladsen. Sydhavns-gade / Sjællandsbroen er en del af det overordnede vejnet i København og er klassificeret som regionalvej med en årsdøgnstrafik på 52.000 biler. Det er den vigtigste indfaldsvej fra syd/øst mod Københavns centrum, hvorfor fremkommelighed for biltrafikken i dag er prioriteret.

Signalanlæggene på Sjællandsbroen / Sydhavns-gade er allerede belastet til kapacitetsgrænsen, og biltrafikken oplever morgen og eftermiddag forringet fremkommelighed og kødannelse. Langs Sydhavns-gade og centrumforbindelsen er der i Kommuneplan 2019 udlagt flere områder til byudvikling samtidig med, at de områder, som allerede i dag er lokalplanlagt, endnu ikke er færdigudviklede.



Områdets placering i bydelen.



Lokalplanområdet og forbindelser for gående og cykler i området.

Derfor kan det forventes i fremtiden, at fremkommeligheden på Sydhavnsgade vil blive kraftigt reduceret i myldretiden som konsekvens af den trafikstigning, der følger med byudviklingen.

Endvidere vil særligt krydset mellem Sydhavnsgade og Bådeshavnsgade samt strækningen mod Amagermotorvejen blive belastet af den byudvikling, som muliggøres i denne lokalplan.

Lokalplanområdet er forbundet med 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. Der er forbindelse over jernbanen via cykel / gangbro ved Thomas Koppels Allé og via Bådeshavnsgade.

Almene boliger

Lokalplanområdet ligger i Ellebjerg skoledistrikt, hvor den almene boligandel i dag udgør 52 %. Lokalplanområdet indgår i et større byudviklingsområde omkring Bådeshavnsgade. Det betyder, at der i henhold til retningslinjerne i Kommuneplan 2019 kan stilles krav om almene boliger.



Den vestlige side af Bådehavnsvej er i dag præget af store erhvervsbygninger.



Variert og lav bebyggelse i Fiskerhavnen.



Mødet med sejlklubberne syd for Sejlklubvej.



Stejlepladsen er i dag et selvgroet og åbent område.



Aktivt fiskermiljø i Fiskerhavnen.

Lokalplanens og kommuneplantillæggets indhold

Indledning

Lokalplanforslaget og kommuneplantillægget muliggør etablering af et boligområde på Stejlepladsen.

Anvendelse

Området fastlægges til boliger.

Der er krav om, at der etableres 25 % almene boliger, svarende til ca. 17.300 m² af det samlede muliggjorte boligetageareal. Dette areal skal fordeles over lokalplanens tre delområder for at sikre en jævn fordeling i området. Inden for hvert delområde skal således placeres ca. 5-6.500 m² almene boliger.

Mod Bådehavnsvej kan placeres en daginstitution, som vil kunne rumme 10 grupper/stuer.

Mod hver kvarterplads er udpeget en attraktiv stueetage i forhold til beliggenhed mod pladsen og solorientering. Her stilles krav om anvendelse til serviceerhverv / kulturelle og sociale funktioner, såsom eksempelvis beboerlokale til bebyggelsen, så denne stueetage vil få en udadvendt funktion. Herudover er udpeget andre stueetager mod kvarterpladserne, lommepladserne og mod Bådehavnsvej, hvor anvendelse til serviceerhverv/kulturelle og sociale funktioner er en mulighed.

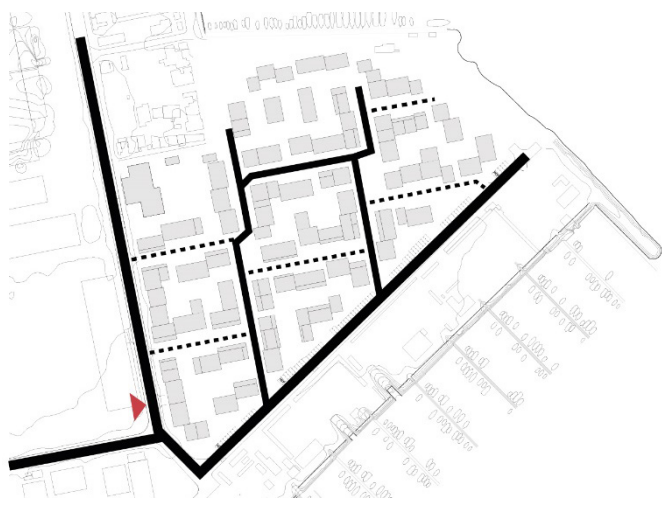
Der kan etableres enkeltstående udvalgsvarebutikker, der betjener nærområdet.

Mod vandet er udlagt to mindre byggefeltter til evt. placering af serviceerhverv eller kulturelle og sociale funktioner, såsom et spisehus, en sauna eller lignende.

Det fremgår af bestemmelsen om anvendelse.

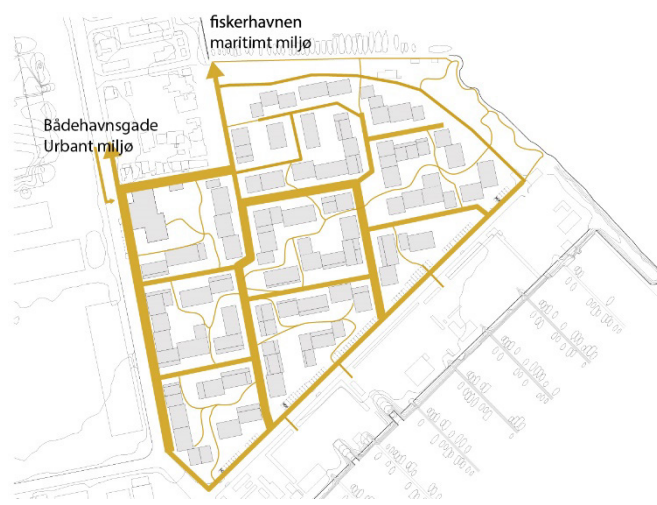
Infrastruktur

Adgangen til området sker fra Bådehavnsvej. Princippet for infrastrukturen internt i området er at begrænse biltrafikken mest muligt. Derfor er bilparkeringen placeret langs områdets yderkant med adgang til p-kælder fra Bådehavnsvej og parkering langs Sejlklubvej. Det er hensigten, at det kun er den nødvendige trafik, som fx renovation, servicekørsel/varelevering, handicapparkering samt redningskørsel, der skal køre ind i området. Trafik til daginstitutionen vil ske fra Bådehavnsvej.



Primære og sekundære bilforbindelser i området.

Illustration: Team: Christensen & Co Arkitekter, Urban Power, Kragh & Berglund, MOE og Urban Creators.



Fodgængerforbindelser i området.

Illustration: Team: Christensen & Co Arkitekter, Urban Power, Kragh & Berglund, MOE og Urban Creators.

Med en begrænset trafikmængde med meget lav hastighed på de interne veje indrettes de på de gåendes præmisser og som lege- og opholdsområde. Vejene indrettes med aktiviteter, som opfordrer til leg og ophold, så gaderummene bliver et naturligt samlingssted for beboerne i området.

For at sikre, at hastigheden holdes nede, skal vejen indrettes med et bugtet forløb. Det giver mulighed for at skabe grønne gaderum, hvor der er plads til aktiviteter for beboerne.

Vejarealet i lege- og opholdsområderne er begrænset mest muligt for at sikre et fælles færdselsareal. Derfor er vejene udlagt i en bredde på minimum 5 m med et køreareal på 3,5 m. For at renovationskøretøjerne kan manøvrere rundt i bebyggelsen og hente renovation, er der planlagt for, at et køretøj på 12-meters længde, svarende til en skraldebil eller et redningskøretøj fortrinsvis kan køre rundt i bebyggelsen uden at bakke. Der kan være enkelte steder, hvor T-kryds må anvendes, for at lave en trepunktsvending.

Langs de mange små gadeforløb vil der være pladser og nicher, som også opfordrer til ophold. Dette bryder gadestrukturen og er samtidig en del af redningsstrategien i området. Handicapparkering kan placeres i området langs veje og i forbindelse med mindre pladser.

Der udlægges en adgangsgivende sti mellem byggefelt E og F i den nordlige del af området for at sikre adgang til de nordligste boliger.

Udover de udlagte veje vil der være gangforbindelser gennem klyngernes 'gårdrum'.

De primære adgangsveje til området er Bådehavngade for biltrafik og Fragtvej og Thomas Koppels Alle for stitrafik. Bådehavngade vil være hovedadgangsvejen, hvor særligt krydset ved Sydhavngade vil blive belastet af en trafikstigning som følge af den planlagte byudvikling. Bådehavngade vil også være adgangsvej for kvarterets skolesøgende børn. Derfor etableres der ud for lokalplanområdet en krydsningshelle, så den brede Bådehavngade kan krydses i to tempi. Vejprofilen med cykelsti og fortov videreføres ned til Sejklubvej for at sikre færdslen for de bløde trafikanter.

For at imødegå de trafikale udfordringer er der gennem en udbygningsaftale med By og Havn fastlagt tiltag, som vil optimere krydset ved Bådehavngade for at opnå en bedre trafikafvikling. Det er særligt stigningen i antallet af venstresvingende fra Sjællandsbroen mod Bådehavngade, som vil skabe forsinkelser. Hertil kommer, at der forventes en stigning i antallet af bløde trafikanter i krydset, som vil krydse Sydhavngade for at komme over til Sluseholmen metrostation.

Vejene og adgangsgivende stier er reguleret i bestemmelsen om veje, mens rekreative stier er reguleret i bestemmelsen om ubebyggede arealer.

Bebyggelsens påvirkning af bymiljøet

Med lokalplanen muliggøres enkeltstående udvalgswarebutikker i udpegede stueetager. Omfanget af butiksarealet er begrænset til 1000 m² i alt. Der muliggøres ikke dagligvarebutikker. Butikkerne vil betjene nærområdet, hvorfor transport til dem forventes at ske med gang eller på cykel, bortset fra varelevering.

Bilparkering

Bilparkeringen er fastsat således:

Boliger: 1 plads pr. 250 m²

Kollegie- og ungdomsboliger: 1 plads pr. 857 m²

Daginstitution: 1 plads pr. 286 m²

Butikker: 1 plads pr. 143 m²

Erhverv: 1 plads pr. 214 m² erhverv.

Parkeringspladserne etableres i parkeringskælder samt på terræn langs den nordlige side af Sejlklubvej.

De ca. 45 eksisterende parkeringspladser langs Sejlklubvejs sydside indrettes som parkeringsspor langs vejen. Disse pladser tæller ikke med i parkeringsdækning for ny bebyggelse i området.

Afsætningspladser til institutionen kan placeres i Bådehavnsvej.

40 % af parkeringen kan placeres uden for lokalplanområdet, hvis der maksimalt er en gangafstand til lokalplanområdet på 400 m.

Det fremgår af bestemmelsen om bil- og cykelparkering.

Cykelparkering

Der skal være følgende pladser til cykelparkering pr. 100 m² etageareal:

Boliger:	4
Ungdomsboliger:	4
Daginstitutioner:	2,5
Erhverv:	3
Butikker:	4

For boliger, ungdomsboliger, erhverv og butikker skal 1 plads pr. 500 m² ud af det samlede antal pladser være til pladskrævende cykler. For daginstitutioner skal der være 1 plads pr. 250 m². Herudover er der krav om, at 50 % er overdækket.

Cykelparkeringen skal jf. Kommuneplan 2019 placeres i tilknytning til de funktioner, som de tilhører, og skal være let tilgængelig. Overdækket cykelparkering skal være i skure eller en integreret del af byggeriet. Langs lege- og opholdsgaderne placeres cykelparkeringen i mindre grupper, så den ikke opleves som dominerende i gadebilledet. I de tilfælde, hvor der anvendes dobbelthøje stativer, bør anvendes en stativtype med hydraulisk udveksling, som gør det lettere for brugerne at få cykler op og ned i stativet.

For at gårdrummene opleves så grønne som muligt, må der ikke placeres cykelparkering her. På samme måde begrænses cykelparkeringen også i områdets byrum. På hver kvarterplads må maksimalt 25 % af pladsens areal anvendes til cykelparkering, mens der for de øvrige byrum er fastlagt et maksimalt antal cykelparkeringspladser.

Det fremgår af bestemmelsen om bil- og cykelparkering.

Bebyggelsens placering og udformning

Bebyggelsesplanen er inspireret af Fiskerhavnsens varierede bebyggelse. Der kan bygges i byggefelter, som har en åben klyngestruktur med 9 varierede klynger. Inden for hver klynge skal der være forskellige typer af bygninger i en tæt og overvejende lav sammensætning, der vil kunne danne grobund for fællesskaber. Området skal være på de gåendes præmisser, hvor gaden er der, hvor man mødes, og hvor gårdrummene udgør et sammenhængende parkforløb.

Vejstrukturen giver plads til fællesskaber, leg og udadvendte aktiviteter på tværs af byggefelterne. En række byrum, der spænder fra lokale lommepladser til kvarterpladser, er med til at skabe hierarki og forskellighed i gaderummet.

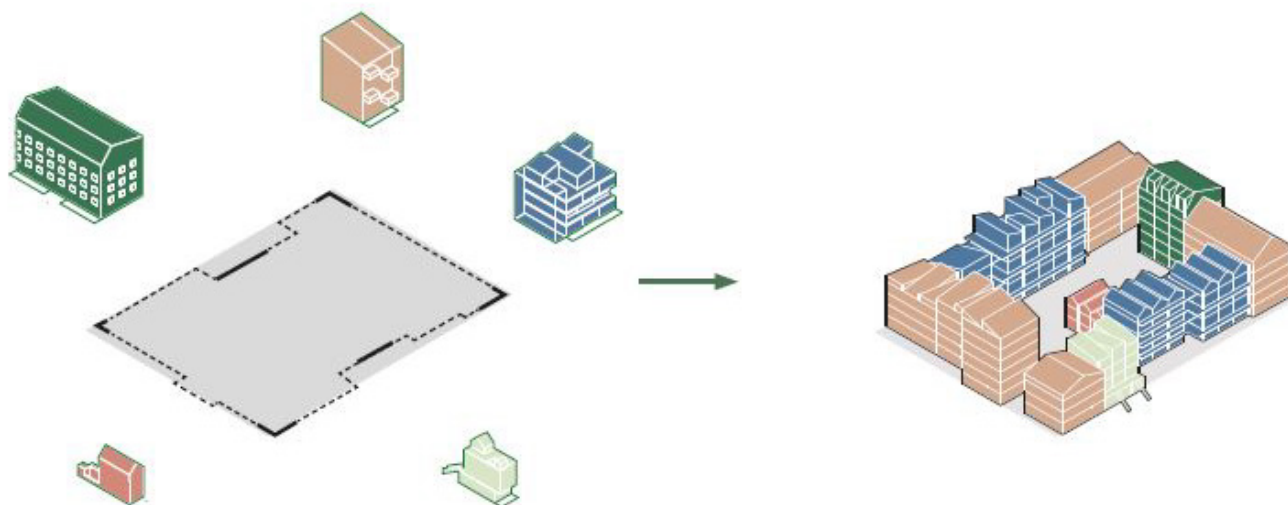
Samlet muliggøres maksimalt 72.000 etagemeter svarende til en bebyggelsesprocent på 139.

Der muliggøres bebyggelse på op til 6 etager med en maksimal bygningshøjde på 24 m. Enkelte steder er den maksimale højde lavere af hensyn til solforhold i gårdrum eller hensyn til nabobebyggelse. Således må bebyggelse mod kysten mod nord højst etableres i tre etager, svarende til 10 m samt tagkonstruktion på op til 6 m af hensyn til mødet med Fiskerhavnsens bebyggelse.

Der fastlægges ikke en præcis bebyggelsesplan i lokalplanen, men der udlægges nogle overordnede byggefelter, hvor der kan opføres bebyggelse i overensstemmelse med lokalplanens regler.

Lokalplanen fastlægger, at bebyggelse skal opføres i form af fem boligtyper; altangangshuse, opgangshuse, rækkehuse, duplexhuse samt korridorhuse, eller en kombination mellem flere af disse.

Boligtyperne adskiller sig særligt fra hinanden ved adgangsformen til boligerne. For altangangshuse sker adgang til den enkelte bolig via en altangang, for opgangshuse sker adgang til den enkelte bolig via en fælles opgang, for rækkehuse har hver bolig privat indgang. Duplexhuse har boliger i stueetagen med egen privat indgang fra terræn, og boliger ovenpå med egen indgang via en trappe op eller med fælles adgang inde i bygningen. For korridorhuse sker adgang til den enkelte bolig via en indendørs korridor, og de må kun være ungdomsboliger og må ikke placeres med den længste facade-strækning mod nord for at undgå ensidigt belyste boliger mod nord.



Eksempel på hvordan alle fem boligtyper kan fordeles indenfor en klynge. Vist fra øverst til venstre og med urets retning: korridorbolig, opgangsbolig, altangangsbolig, duplexbolig og rækkehus. Illustration: Team: Christensen & Co Arkitekter, Urban Power, Kragh & Berglund, MOE og Urban Creators.

Indenfor de fleste byggefeltet skal etableres en kombination af 2-3 forskellige bygningstyper og højder. Mellem hver bygning skal foretages mindst to skift i tagform, materiale, vinduesudformning eller farve.

For de fleste byggefeltet er fastlagt, at mindst 60 % af bebyggelsen skal have en taghældning.

Materialer kan fx være træ eller metal. En mindre andel kan være tegl, bl.a. for at muliggøre genanvendte materialer.

Indenfor de fleste byggefeltet stilles krav om, at mindst to bygninger eller bygningsdele skal være i en klar blå, rød, gul, grøn eller orange farve.

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.

For altangangshuse er der fastsat bestemmelser om udformningen af altangangene, der skal sikre, at de mod syd og vest kan have et opholdsareal. Boliger med altangang med udelukkende gangareal skal have fransk altan eller altan mod syd eller vest. Der er endvidere bestemmelser, der sikrer, at den enkelte enhed med altangange ikke bliver for lang.

Det fremgår af bestemmelserne om bebyggelsens omfang og placering og om bebyggelsens ydre fremtræden.

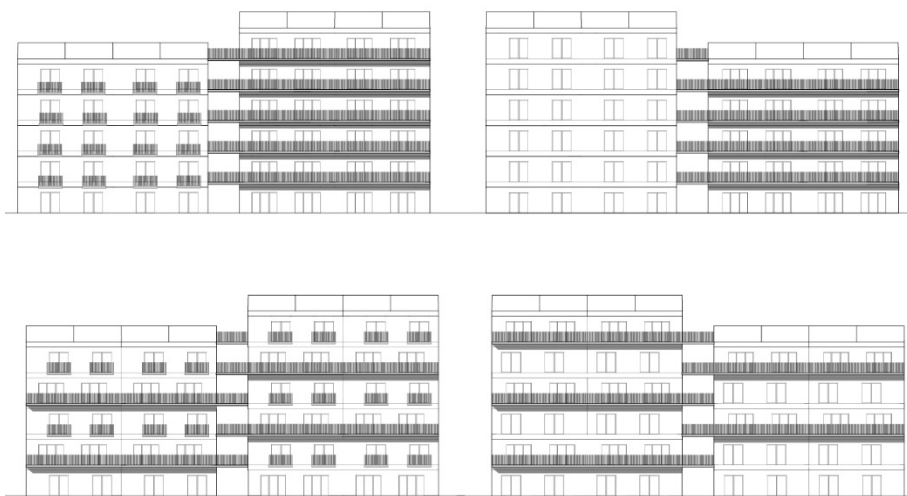
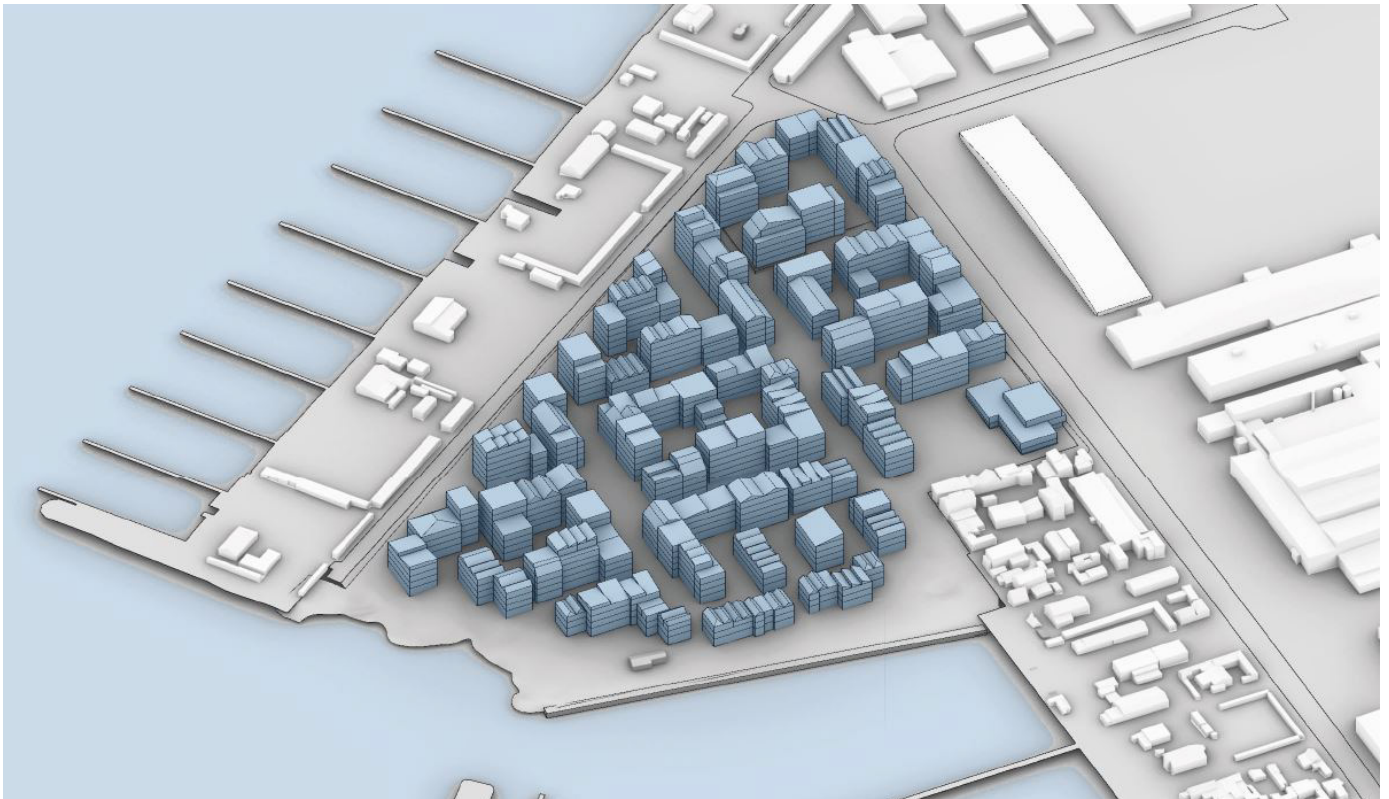


Illustration af principper for placering af altangange; enten på den ene bygningsenhed, eller på forskudte etager, hvis altangange etableres på hele facadestækningen. Mod syd og vest suppleres med altaner ved boliger, der kun har altangang med gangareal. Illustration: Team: Christensen & Co Arkitekter, Urban Power, Kragh & Berglund, MOE og Urban Creators.



Volumenmodel set fra nordøst, der viser et eksempel på en mulig bebyggelsesplan i overensstemmelse med lokalplanen.
 Illustration: Team: Christensen & Co Arkitekter, Urban Power, Kragh & Berglund, MOE og Urban Creators.



Situationsplan, der viser et eksempel på en mulig bebyggelsesplan i overensstemmelse med lokalplanen. Illustration: Team: Christensen & Co Arkitekter, Urban Power, Kragh & Berglund, MOE og Urban Creators.



Visualisering, der viser et eksempel på muligt udtryk af bebyggelsen set fra Fiskerhavnen i overensstemmelse med lokalplanen.
 Illustration: Team: Christensen & Co Arkitekter, Urban Power, Kragh & Berglund, MOE og Urban Creators.



Visualisering, der viser et eksempel på muligt udtryk af bebyggelsen langs Sejlklubvej i overensstemmelse med lokalplanen.
 Illustration: Team: Christensen & Co Arkitekter, Urban Power, Kragh & Berglund, MOE og Urban Creators.



Visualisering, der viser et eksempel på muligt udtryk af bebyggelsen langs Bådehavnsgade og mødet med den eksisterende bebyggelse i overensstemmelse med lokalplanen. Illustration: Team: Christensen & Co Arkitekter, Urban Power, Kragh & Berglund, MOE og Urban Creators.

Byrum

Bebyggelsesplanen er opbygget omkring en klyngestruktur, hvor bygningerne definerer en form for 'gårdrum på vrangen' som en åben struktur i modsætning til lukkede karreer. 'Gårdrummene' mellem bygningerne er grønne naturrum, der friholdes for mindre bygninger, cykelparkering mv. Cykelparkering, affaldshåndtering og meget socialt liv vil i stedet foregå i gaderummene. Der er offentligt tilgængelige forbindelser gennem klyngerne og de grønne naturrum for gående.

Kanten mod vandet

Det bærende byrum i planen er landskabsrummet langs vandet, hvor Stejlepladsens nuværende, selvgroede naturkarakter videreføres. Arealerne vil som i dag bestå af lav beplantning med græsser, urter og mindre træer og være offentligt tilgængelige. De nuværende fiskerifunktioner og arealer til rekreation bevares samtidig med, at mindre bygninger med eksempelvis spisehus eller fælleslokaler, samt legearealer vil bidrage med nye aktiviteter. I byrummet mod kysten udlægges en stiforbindelse, der skal have en bredde på 3 m, tilsvarende den eksisterende sti. Stiens formål er at sikre offentlig adgang og forbindelse langs kysten. Stien skal have en belægning af grus. Fra stien skal etableres fem mindre stier, der forbinder stien med vandet.

Kvarterpladser og lommepladser

Den begrænsede trafikmængde gør, at gader og stræder kan indrettes til leg og ophold. I hvert øst-vestgående gaderum vil der være en lokal lommeplads, der med et udvidet areal kan danne rammen om både de uformelle møder ved sandkassen, bænken eller ved mere planlagte arrangementer.

Fordelt i området er der udlagt tre kvarterpladser. Pladserne vil både rumme mulighed for uformelt ophold og stueetager med udadvendte funktioner, som fx. fælleslokaler eller serviceerhverv eller muligheden for små værksteder og atelierer.

Gårdrum

Gårdrummene beplantes tæt og friholdes for cykelparkering og affaldsskure, der i stedet placeres i gaderum og ved de åbninger, der skaber mulighed for fri bevægelse gennem bebyggelserne på tværs af området. Udover en stor tæthed i træbeplantningen danner beplantede arealer med begrænset fast belægning en ny type naturprægede gårdrum.

Kantzoner

Kantzonerne udformes så de møder omgivelserne med en høj grad af åbenhed mod både gader, veje og gårdrum. Det er ønsket at videreføle udtrykket fra den eksisterende Fiskerhavns boligers forarealer med rå flader, lave hegn og uformel beplantning. Ved Bådehavnsgade er kantzonen mere bymæssig med en højere liggende stueetage.

Det fremgår af bestemmelsen om byrum.

Træer og anden beplantning

Lokalplanen fastlægger, at der skal plantes samlet mindst 800 træer i lokalplanområdet i takt med udbygningen. Det er muligt at plante et større antal træer end det krævede således, at der over tid kan foretages en udtynding, der sikrer de bedste og sundeste træer. Det er bygherres hensigt, at det nordlige overdrevs-område skal være et karaktergivende græslandskab med bl.a. hjælme, marehalm, tagrør og lignende arter, der underbygger et overdrevs-område.

I lokalplanen er der fastsat krav til stammeomkreds og forventet væksthøjde for træer, der plantes. Dette giver mulighed for at plante både traditionelt opstammede træer, flerstammede træer, heistere og stambuske, da de alle måles på stammeomkreds. Hermed sikres det, at der kan beplantes med et naturligt udtryk, hvor der ofte vil stå flerstammede træer, stambuske og heistere på de åbne



Grønne byrum og forbindelser gennem klyngerne. Illustration: Team: Christensen & Co Arkitekter, Urban Power, Kragh & Berglund, MOE og Urban Creators.

mere naturlige områder, mens der ved veje, torve og pladser måske typisk vil vælges opstammede træer eller flerstammede træer for at sikre frihøjde for passerende personer og køretøjer.

Træer på det nordlige område mod kysten skal være mindre for at muliggøre en beplantning, der har et naturligt udtryk af overdrev. Der bør vælges mellem træer og buske, der naturligt findes på stedet. I lokalplanen stilles krav om, at mindst 80 % af træerne i det nordlige byrum mod kysten skal være seljepil, hvidtjørn, engriflet tjørn, koraltjørn, mirabel, stilkeg, rødæl, fuglekirsebær, vildæble, almindelig røn, seljerøn, benved og kvalkved. I de øvrige områder skal mindst 50 % af træerne være disse arter.

Træer på gader på kvarterpladser og på lommepladser skal være større på plantningstidspunktet, da disse skal være mere robuste.

Det fremgår af bestemmelsen om byrum.



Visualisering, der viser et eksempel på muligt udtryk af den østligste kvarterplads, set fra nord i overensstemmelse med lokalplanen. Illustration: Team: Christensen & Co Arkitekter, Urban Power, Kragh & Berglund, MOE og Urban Creators.



Visualisering, der viser et eksempel på muligt udtryk af den vestligste lommeplads set fra vest i overensstemmelse med lokalplanen. Illustration: Team: Christensen & Co Arkitekter, Urban Power, Kragh & Berglund, MOE og Urban Creators.

Ekspropriation

Den endelige lokalplan vil ikke kunne danne grundlag for ekspropriation efter planlovens § 47.

Kommuneplantillæg

For at muliggøre projektet for Stejlepladsen til et nyt boligområde skal der udarbejdes et kommuneplantillæg, der fastlægger rammerne for projektet.

Med kommuneplantillægget udlægges kommuneplanrammen til et boligområde (B4*) med en maksimal bebyggelsesprocent på 140. Dette muliggør byudvikling af Stejlepladsen aftalt ved Budget 2019 samt byudvikling af de to tilstødende arealer under én samlet kommuneplanramme.

Hertil følger en særlig bemærkning til rammen om, at området indgår i et byomdannelsesområde og er omfattet af bestemmelserne for rækkefølge af byudvikling af områder med et større byomdannelsespotentiale.

Dertil forudsættes det i den særlige bemærkning, at der med lokalplanen ikke må planlægges for en anvendelse, der vil kunne have konsekvenser for drifts- og udviklingsmuligheder for virksomheder af national interesse. Lokalplanlægningen af fremtidige boliger må ikke medføre skærpede miljøkrav for virksomheden RGS Nordic ved matr.nr. 172 Eksercerpladsen, København.

Med kommuneplantillæggets ramme for lokalplanlægning sikres det, at de fremtidige bebyggelsesforhold fastlægges i overensstemmelse med Kommuneplan 2019s retningslinjer for kystnær byzone, herunder bl.a. hensyn til samspillet med kystlandskabet, kulturhistoriske og naturmæssige interesser.

Der er tale om en udbygning inden for byzone i et område, der er udpeget til byudvikling i Kommuneplan 2019. Kommuneplantillæggets ramme ligger i sammenhæng med et allerede udbygget byområde mod nord, herunder Sluseholmen og Teglholmen, der ligger inden for den kystnære del af byzonen. Her følger kommuneplantillægget ca. samme maximale bygningshøjde, som byområdet mod nord. Ligeledes er der på arealer omkring kommuneplanrammen byggeri og tekniske anlæg langs kysten. Udbygningen inden for kommuneplantillæggets ramme vil således være en del af og bygge videre på en allerede eksisterende bymæssig karakter.

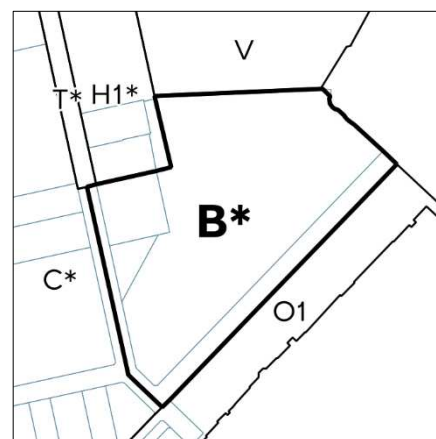
Udbygningsaftale

Planlovens § 21b åbner mulighed for, at en grundejer kan tage initiativ til en frivillig aftale med kommunen om at bidrage til udbygningen af infrastruktur i de tilfælde, hvor grundejeren finder det hensigtsmæssigt i forhold til udnyttelse af sin ejendom.

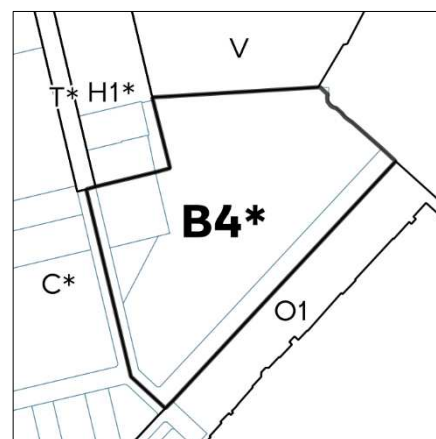
Københavns Kommune har modtaget en opfordring fra grundejer til at indgå frivillig udbygningsaftale, og parternes dialog har udmøntet sig i et udkast til en aftale om infrastrukturanlæg.

Ved aftalen forpligter grundejer sig til at etablere følgende anlæg, som er en følge af lokalplanen:

- Forlængelse af venstresvingsbane fra Sjællandsbroen til Bådehavnsgade
- Forlængelse af svingbaner fra Bådehavnsgade til Sjællandsbroen
- Krydsningspunkt med signalregulering ved Fragtvej/Bådehavnsgade.



Gældende rammer i Kommuneplan 2019



Forslag til ændrede kommuneplanrammer

Miljøforhold

VVM

Det samlede byudviklingsprojekt indenfor lokalplanområdet er et større konkret projekt omfattet af VVM-reglerne i lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbk. nr. 1225 af 25. oktober 2018), bilag 2, punkt 10 b) anlægsarbejder i byzoner, herunder opførelse af butikcentre og parkeringsanlæg. Bygherre har i ansøgningsmaterialet ønsket, at det konkrete projekt skal undergå en miljøvurdering. Bygherre har derfor fået udarbejdet en Miljøkonsekvensrapport iht. miljøvurderingslovens § 20, som er offentliggjort samtidig med planforslaget.

Miljørapport

Kommunen har vurderet, at der skal udarbejdes en miljørapport om lokalplanen og kommuneplantillægget i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbk. nr. 1225 af 25. oktober 2018). Klage over miljøvurderingen kan først indgives, når den endeligt vedtagne lokalplan og kommuneplantillægget er bekendtgjort.

Rapporten konkluderer, at udbygningen af området vil medføre en væsentlig påvirkning af trafikmønstre og sikkerhed/tryghed, hvor særligt krydset Bådehavns-gade-Sjællandsbroen vil blive belastet. Dette imødegås gennem tiltag i udbygningsaftalen, jf. ovenfor.

Påvirkningerne af de øvrige undersøgte forhold, herunder bl.a. byarkitektonisk og landskabelig værdi, kulturhistoriske forhold, rekreative interesser og grønne områder, dyre- og planteliv samt mangfoldighed og Natura 2000 vurderes ikke at være væsentlige.

Trafikstøj overstiger vejledende grænseværdier

Der er trafikstøj i området fra Bådehavns-gade, Sjællandsbroen og Amagermotorvejen. Støjniveauet er op til 63 dB på dele af friarealet og op til 61 dB på dele af facaderne, hvilket overstiger den vejledende grænseværdi på L_{den} 58 dB for boliger og daginstitutioner. Derfor skal det sikres i planlægningen, at grænseværdierne for støjniveauer i de fremtidige bygninger og på friarealer kan overholdes.

Den fremtidige bebyggelse og friarealer i planen er placeret således, at bebyggelsen langs Bådehavns-gade kan danne støjskærm for friarealerne. For at kunne overholde støjgrænserne i bygningerne kan det desuden blive nødvendigt at støjisolere bygningerne. Alle boliger vil have adgang til primære opholdsarealer, der ikke er støjbelastede. Såfremt der etableres friareal på tag af daginstitutionen, vil det blive nødvendigt at støjafskærme dette.

Miljømæssige gener fra virksomheder

I nærheden af lokalplanområdet ligger virksomhederne Sydhavn Genbrugscen-ter, RGS Nordic samt Københavns Flugtskytteklub og Københavns Skyttecenter, der blandt andet benyttes af forsvaret og politiet. Virksomhederne har en form for drift, der medfører, at de miljømæssige gener skal vurderes i forhold til lokalplanområdet. Der er alene miljømæssige gener i form af støj fra virksomhederne.

Sydhavn Genbrugscen-ter

Sydhavn Genbrugscen-ter drives af Amager Ressourcecenter, som er et inter-estselskab ejet af 5 hovedstadskommuner, blandt andre Københavns Kommune. Grundarealet ejes af By & Havn, og det ligger i Bådehavns-gade umiddelbart overfor lokalplanområdet. På genbrugscen-teret kan private og erhvervsdrivende afle-vere affald, som genbruges helt eller delvist. Der er derfor aktiviteter, som medfø-erer støj fra trafik og fra håndtering af affaldet inde på pladsen.

Beregninger viser, at støjen fra centret overskrider Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier med henholdsvis 2, 4 og 5 dB på hverdage, lørdag og søndag ved den mest støjbelastede facade i den del af lokalplanområdet, der ligger mod Bådehavnsgade.

Støjgrænserne vil kunne overholdes, hvis centret indfører ny teknologi, etablerer en støjmur, tilpasser driften eller andet.

Det vil imidlertid betyde, at det kommende udviklingsprojekt på Stejlepladsen kan medføre strengere støjkrav i genbrugscentrets fremtidige miljøtilladelser, herunder krav om etablering af afværgeforanstaltninger.

Området er i Kommuneplan 19 udpeget til byomdannelsesområde og støjundersøgelserne viser, at det er nødvendigt at gøre brug af muligheden for i sådanne områder at fraregne op til 5 dB fra det aktuelle støjniveau i en periode, som ikke væsentligt overstiger 8 år. Hermed er der mulighed for at sætte gang i en gradvis omdannelse af området med boliger m.v., der i en begrænset periode udsættes for en lidt højere støjbelastning (max. 5 dB) fra virksomheder, end de sædvanlige vejledende støjgrænser tillader. Det medfører, at der senest 8 år efter bekendtgørelse af en lokalplan for Stejlepladsen skal foretages yderligere støjforanstaltninger, jf. ovenfor.

Der er derfor mellem Udviklingsselskabet By & Havn I/S, Amager Ressourcecenter og Københavns Kommune efter forudgående dialog indgået en samarbejdsaftale om i efteråret 2020 at have udarbejdet en rapport om de løsningsmuligheder, der kan anvises for at nedbringe støjen inden for en periode på 8 år.

Parterne er enige om at forpligte sig til at medvirke til, at der ultimo 2020 kan indgås en bindende aftale om etablering af afværgeforanstaltninger med henblik på, at de fornødne foranstaltninger for at overholde de lempede støjgrænser ved brug af byomdannelsesreglerne kan være etableret inden ibrugtagning af det første byggeri på Stejlepladsen, samt at de fornødne yderligere afværgeforanstaltninger er etableret inden for de 8 år.

RGS Nordic

Virksomheden er en del af Kalvebod Miljøcenter, som er behandlingssted for regionens affald fra bl.a. byggepladser og grønne områder samt deponeringssted for bl.a. jord. Det ligger på Amager på den modsatte side af Kalvebodløbet i forhold til Stejlepladsområdet. RGS Nordic behandler på en del af området bygge- og anlægsaffald med henblik på genanvendelse. Den øvrige del af Kalvebod Miljøcenter anvendes til jorddeponi, hvorfra der ikke er støjende aktiviteter.

Beregninger viser, at Miljøstyrelsens vejledende støjgrænseværdier vil være overskredet på de mest støjbelastede facader af boligerne på Stejlepladsen. Overskridelsen er op til 7 dB på hverdage, 3 dB på lørdage og 2 dB på søndage.

De mest dominerende støjkluder på hverdage og lørdage er 3 maskiner, der knuser materialet, og dertilhørende kørsel med gummiged. Om søndagen kommer støjen fra kørsel med gummiged.

Støjgrænserne vil kunne overholdes ved, at der opsættes skærme ved de mest dominerende støjkluder eller skærme langs skel, kombineret med en reduktion af driften på en række støjkluder.

Det vil imidlertid betyde, at det kommende udviklingsprojekt på Stejlepladsen kan medføre strengere støjkrav i virksomhedens fremtidige miljøtilladelser, herunder krav om etablering af afværgeforanstaltninger.

Der er derfor mellem Udviklingselskabet By & Havn I/S, RGS Nordic og Københavns Kommune indgået aftale svarende til aftalen for Sydhavns Genbrugscen-ter. Aftalen forudsætter ligeledes anvendelse af reglerne om byomdannelse.

Skydebanerne

Skydebanerne ligger på Selinevej og baneanlægget strækker sig langs Amager-motorvejen mod syd.

Miljøstyrelsens vejledende støjgrænse for skydebaner er 62 dB(A)l.

Beregninger viser, at støjbelastningen i lokalplanområdet vil overskride de vejle-dende grænser for støjfølsom anvendelse på de mest støjbelastede facader og opholdsarealer. Det vil kunne løses ved, at der bygges støjvolde eller støjskærme omkring skydebanerne.

Det vil imidlertid betyde, at det kommende udviklingsprojekt på Stejlepladsen kan medføre strengere støjkrav i skydebanernes fremtidige miljøtilladelser, her- under krav om etablering af afværgeforanstaltninger.

Der er derfor mellem Udviklingselskabet By & Havn I/S og Københavns Flugt- skytteklub og Københavns Skyttecenter indgået aftaler svarende til aftalen for Sydhavns Genbrugscen-ter. Aftalerne forudsætter ligeledes anvendelse af reg- lerne om byomdannelse.

De endelige aftaler er en forudsætning for, at lokalplanen kan vedtages endeligt.

Københavns Kommune vurderer på den baggrund, at realisering af denne lokal- plan ikke påvirker virksomhedernes drifts- og udviklingsmuligheder mere end virksomhederne vil være indforstået med. Støjpåvirkning fra øvrige virksomheder vest for Bådehavngade er ligeledes undersøgt og vurderes ikke at ville over- skride de vejledende støjgrænser for støjfølsom anvendelse i lokalplanområdet.

Indenfor lokalplanområdet ligger en bildemonteringsvirksomhed. Lejemålet op- hører den 31. december 2020, hvorfor potentielle miljømæssige gener herfra ikke er undersøgt.

Den kystnære del af byzonen

Området ligger i den kystnære del af byzonen, der skal derfor redegøres for på- virkningen.

Illustrationerne herunder viser den visuelle påvirkning.

Visualiseringerne viser, at den nye bebyggelse tydeligt vil kunne ses fra det om- kringliggende landskab og kysten. Den eksisterende bebyggelse nord for jernba- nen i Sluseholmsområdet og ved Fiskerhavnen ligger inden for synsafstand fra den eksisterende stejleplads og bryder det åbne landskab. Den eksisterende be- byggelse tæt ved lokalplanområdet kan ikke kan ses fra kysten, når det kommende byggeri er sat ind. Det grønne byrum med beplantning mod nordkysten og sejl- klubberne mod syd vil betyde, at der foran bygningerne er en kystlinje, der bry- der udsigten til de nye bygninger.

Det planlagte byggeri på Stejlepladsen afviger således væsentligt i højde og volu- men fra den eksisterende bebyggelse nær området, der planlægges for.

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, ligesom der er bygget langs

kysten syd for Københavns Kommune. Således er der tale om en videreførelse af en udvikling af en tæt by i overensstemmelse med Kommuneplan 2019.

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.

Lokalplanen fastlægger, at den nye bebyggelse skal opføres, således, at den får en udformning, der er inspireret af Fiskerhavnen og den eksisterende marine karakter af bebyggelser i området tæt på det område, der planlægges for. Den fortsatte tilstedeværelse af Fiskerhavnen og bebyggelsen omkring denne samt sejl- og bådclubberne langs Sejlklubvej vil fortsat bidrage til områdets marine karakter.

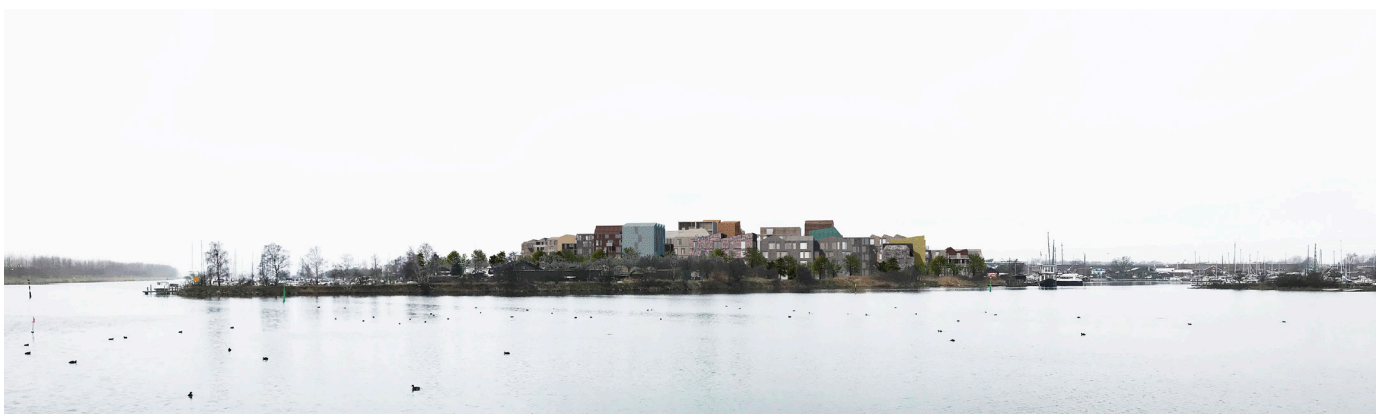
Således er byggeriet planlagt, så det spiller sammen med kystlandskabet, herunder de kulturhistoriske og naturmæssige interesser i området. Det er højere end det eksisterende byggeri og har et større volumen, men vil med sin udformning komme til at spille sammen med den karakter, som den eksisterende bebyggelse har. På sigt vil der ske en yderligere udvikling af det bagvedliggende område, som vil betyde, at der vil blive mulighed for tilsvarende byggerier af bymæssig karakter.

Det er sikret, at der er adgang til kysten, så de aktiviteter, der er i området i dag, fortsat kan foregå. Endvidere er det sikret med planlægningen, at offentligheden har adgang til kysten.



Referencescenarie, Stejlepladsen i dag set fra cykelbroen mod Amager.

Illustration: Team: Christensen & Co Arkitekter, Urban Power, Kragh & Berglund, MOE og Urban Creators.



Visualisering, der viser et eksempel på muligt udtryk af bebyggelsen i overensstemmelse med lokalplanen, set fra cykelbroen mod Amager.

Illustration: Team: Christensen & Co Arkitekter, Urban Power, Kragh & Berglund, MOE og Urban Creators.



Visualisering, der viser et eksempel på muligt udtryk af nordkysten i overensstemmelse med lokalplanen, set fra 'Rotteøen' nord for området. Illustration: Team: Christensen & Co Arkitekter, Urban Power, Kragh & Berglund, MOE og Urban Creators.



Visualisering, der viser et eksempel på muligt udtryk af bebyggelsen i overensstemmelse med lokalplanen, set fra kysten ved Fiskerhavnen. Illustration: Team: Christensen & Co Arkitekter, Urban Power, Kragh & Berglund, MOE og Urban Creators.



Visualisering, der viser et eksempel på muligt udtryk af bebyggelsen i overensstemmelse med lokalplanen, set fra kysten ved Selinevej på Amager. Illustration: Team: Christensen & Co Arkitekter, Urban Power, Kragh & Berglund, MOE og Urban Creators.

Beskyttelseslinjer

Der er en beskyttelseslinje i lokalplanområdet sydlig grænse i form af strandbeskyttelse af arealet syd for Sejlklubvej. Lokalplanlægningen respekterer beskyttelseslinjen, idet den ikke overskrides.

Kulturmiljø

Området er i Kommuneplan 2019 udpeget som kulturmiljø som del af et samlet miljø omkring Kalvebodløbet, der omfatter Slusen, bådclubberne ved Sluseholmen og i Kalvebodløbet samt Fiskerhavnen. Det betyder, at der i lokalplanen skal tages højde for områdets kulturhistoriske værdier, så de væsentligste kvaliteter kan udnyttes som et aktiv og være identitetsskabende for det nye byområde, samt være til gavn for både bevarelsen og oplevelsen af byens historie. Kulturmiljøet skal ses som en ressource, således at det nye byområde tilstræbes integreret med spor fra tidligere, så nutidens funktioner indpasses, uden at historien og sammenhængen forsvinder.

Lokalplanen er udarbejdet således, at så meget som muligt af de aktive havnemiljøer bevares, herunder at der gives plads og rum til eksisterende aktiviteter. Der er således sikret areal til opbevaring af bundgarnspæle og fiskenet til erhvervsfiskeri i byrummet mod kysten.

I bebyggelsesplanen er der fokuseret på at indarbejde karakteren og egenarten fra Fiskerhaven i form af en varieret, intim og åben bebyggelsesstruktur med adgang og sammenhæng til vandet og naturen.

Den nordligste bebyggelse mod vandet skal være rækkehuse i maksimalt tre etager og fortrinsvis i træ for at fastholde karakteren fra Fiskerhavnen.

Daginstitutionen, der møder bebyggelsen i Fiskerhavnen, er fastlagt til to-tre etager, således at bebyggelsen trappes ned mod Fiskerhavnen.



21. marts kl. 9.00



21. marts kl. 12.00



21. marts kl. 16.00

Skyggediagrammer

Skyggediagrammerne viser, at eksisterende bebyggelse uden for lokalplanområdet påvirkes minimalt af skyggevirkninger fra projektet omkring jævndøgn. Om aftenen i juni vil skyggevirkning fra bebyggelse mod syd ramme båd klubberne langs Sejlklubvej. Træbryggerne langs vandet rammes dog ikke.

Internt i bebyggelsen vil der henover året og døgnet kunne findes sol i planens byrum.

Illustrationer: Team: Christensen & Co Arkitekter, Urban Power, Kragh & Berglund, MOE og Urban Creators.



21. juni kl. 9.00



21. juni kl. 12.00



21. juni kl. 16.00



21. juni kl. 19.00

Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

Overordnet planlægning

Fingerplan 2019

Fingerplan 2019 er statens landsplandirektiv for planlægning i hovedstadsområdet. Der er ikke bestemmelser i fingerplanen, der er relevante i forhold til lokalplanen.

Kommuneplan 2019

Rammeområde for boliger

I Kommuneplan 2019 er området fastlagt til boligformål, serviceerhverv såsom butikker, restauranter, liberale erhverv, kollektive anlæg, institutioner, samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, som er forenelige med anvendelsen til boliger.

Hertil følger en særlig bemærkning til rammen om, at området indgår i et byomdannelsesområde og er omfattet af bestemmelserne for rækkefølge af byudvikling af områder med et større byomdannelsespotentiale.

I den særlige bemærkning fremgår det, at rammen vil blive fastlagt ved kommende kommuneplanlægning. Dertil forudsættes det i den særlige bemærkning, at der med lokalplanen ikke må planlægges for en anvendelse, der vil kunne have konsekvenser for drifts- og udviklingsmuligheder for virksomheder af national interesse. Lokalplanlægningen af fremtidige boliger ikke må medføre skærpede miljøkrav for virksomheden RGS Nordic ved matr.nr. 172 Eksercerpladsen, genbrugscentret ved 445 Kongens Enghave, og skærpede støjkrav til Forsvarets skydebane ved Kalvebod Fælled.

Der er behov for et tillæg til kommuneplanen for at muliggøre lokalplanen, se nedenfor.

Detailhandel

Lokalplanområdet er ikke indeholdt i kommuneplanens detailhandelsstruktur, hvorfor det kun er muligt at planlægge for enkeltstående butikker. Endelig kan der etableres mindre butikker til salg af en virksomheds egne produkter.

Kystnærhedszonen

Området ligger i den kystnære del af byzonen. Af kommuneplan 2019 fremgår det, at de dele af byen, der ligger direkte ud til kysten skal de fremtidige bebyggelsesforhold i overensstemmelse med planloven udformes bl.a. under hensyn til samspillet med kystlandskabet, herunder evt. kulturhistoriske eller naturmæssige interesser i området. Samtidig skal der tages det fornødne hensyn til den infrastruktur, der har behov for en placering ved kysten, og til at sikre offentlighedens adgang til kysten.

Bebyggelsesprocent

Kommuneplan 2019 indeholder ikke en bebyggelsesprocent for området. Bebyggelsesprocenten vil blive fastlagt ved kommende kommuneplanlægning, aktuelt i form af et tillæg til kommuneplanen.

Byomdannelsesområde

Området er i Kommuneplan 2019 udpeget som et byomdannelsesområde i henhold til planlovens § 11a, stk. 1, nr. 2. Området kan udvikles i 1. del af planperioden (2019-24).

Særligt for byomdannelsesområder gælder, at arealer belastet med erhvervsstøj kan udlægges til støjfølsom anvendelse, når der er sikkerhed for, at støjbelastningen er bragt til ophør i løbet af en periode, der ikke væsentligt overstiger 8 år efter, at den endeligt vedtagne lokalplan er bekendtgjort.

Hermed er der mulighed for, at der som led i en gradvis omdannelse af området kan etableres boliger m.v., der i en tidsbegrænset periode udsættes for en højere støjbelastning fra erhverv end de sædvanlige vejledende støjgrænser.

Bydelsplan

Lokaludvalget udarbejder hvert fjerde år en bydelsplan. Det er lokaludvalgets visionspapir og arbejdsprogram. Bydelsplanen fungerer som et inspirationskatalog for Borgerrepræsentationen og forvaltningerne, og den giver indblik i de lokale problemstillinger, der optager borgerne.

Kongens Enghave Lokaludvalg har i deres bydelsplan fra 2017 indarbejdet ønsker 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. En byudvikling på Stejlepladsen er således ikke i overensstemmelse med lokaludvalgets ønsker.

Lokalplaner i kvarteret

Lokalplan 56 Bådehavnsgade

Formålet med lokalplanen er at fastlægge området til erhvervsområde for blandt andet industri-, transport- og lagervirksomhed. Området skal bebygges og benyttes med rimelig hensyntagen til omliggende arealer med forureningsfølsom anvendelse.

Tillæg 1 til lokalplan 56 Bådehavnsgade

Formålet med lokalplantillægget er at udgøre det planmæssige grundlag for, at der kan etableres detailhandel til salg af genbrugscenterets egne produkter.

Lokalplan 238 Grøften

Formålet med lokalplanen er at fastlægge området til offentlige formål, så det på sigt kan etableres som rekreativt grønt område, kolonihaver el. lignende. Inden for lokalplanområdet kan der etableres jord- og affaldsdeponi, jordopfyldning m.v.

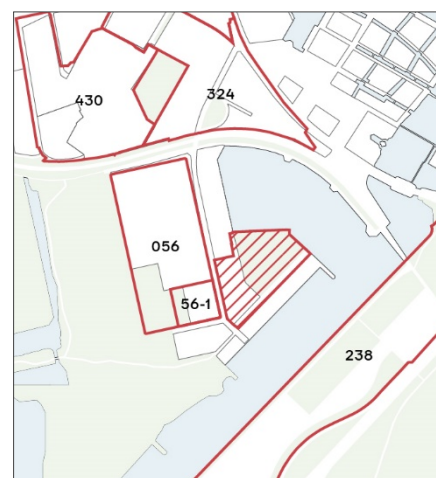
Lokalplan 324 Borgmester Christiansens Gade

Lokalplanen udgør den planmæssige ramme for udvikling af et ældre industriområde til et moderne erhvervsområde.

Lokalplan 430 Frederikshøj-Mozart

Lokalplanen udgør det planmæssige grundlag for anvendelse af to haveforeninger til helårsboliger og for fastlæggelse af et areal til institutioner m.v.

Lokalplanerne kan ses på www.kk.dk/lokalplaner



 Gældende lokalplaner

 Det aktuelle lokalplanområde

Lokalplaner i kvarteret

Københavns Kommunes overordnede strategier

Københavns Kommune har en række strategier, der indgår i byplanlægningen. De kan ses her: www.kk.dk/indhold/bolig-byggeri-og-byliv

Der kan bl.a. findes 'Fællesskab København', som er en vision med pejlemærker for teknik- og miljøområdet frem til 2025. Pejlemærkerne – en levende by, en by med kant og en ansvarlig by – skal realiseres på basis af kommuneplanen og spiller sammen med en række andre politikker og strategier.

Københavns Kommune arbejder med bæredygtighed i forhold til social, økonomisk og miljømæssig bæredygtighed. I lokalplanen er der bestemmelser, der sikrer social bæredygtighed ved blandede boformer, gennem forskellige boligtypologier og almene boliger. Økonomisk bæredygtighed søges opnået ved, at bygherre ønsker at anvende genbrugsmaterialer, langtidsholdbare materialer og modulbyggeri. Miljømæssig bæredygtighed opnås ved, at lokalplanen har bestemmelser om grønne tage, klimatilpasning, stormflodssikring og grøn mobilitet.

Miljø i byggeri og anlæg 2016

Københavns Kommune har en vision om at skabe et bæredygtigt København ved bl.a. at stille miljøkrav udover lovgivningens nuværende rammer, hvor det er muligt. Borgerrepræsentationen har i 2016 besluttet i alt 33 krav indenfor syv temaer, heriblandt ressourcer og affald. Kravene skal sikre en høj miljøstandard i Københavns Kommune. Miljøkravene er samtidig et virkemiddel til at føre en række politiske strategier ud i livet.

Kravene skal følges ved nybyggeri, større renoveringer og anlægsarbejder, hvor Københavns Kommune er bygherre eller kontraktmæssig bruger. De skal endvidere følges ved støttet byggeri, byfornyelse og gårdhaver. Private opfordres til at hente ideer fra kataloget.

'Miljø i byggeri og anlæg 2016' kan findes på hjemmesiden: www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg

Spildevandsplan

Kloakering

I Københavns Kommunes Spildevandsplan 2018 med tillæg er der retningslinjer for separatkloakering. Det byggeri, som lokalplanen giver mulighed for, medfører, at der skal ske en omlægning af kloakken. Det indarbejdes i et tillæg til spildevandsplanen, som skal vedtages i Borgerrepræsentationen, inden byggeriet kan påbegyndes.

Lokal håndtering af regnvand

Grundejere i lokalplanområdet skal håndtere regnvand i hverdagsituationer i overensstemmelse med Københavns Kommunes Spildevandsplan 2018 med tillæg. Det betyder, at regnvand som hovedregel skal afledes til kloak.

Regnvandet kan dog opsamles, genanvendes, forsinkes, fordampes, nedsives og/eller udledes til et vandområde.

Byggematerialer, der kan afgive forurenende stoffer til regnvandet for eksempel kobber, zink og tombak, må kun bruges, hvis regnvandet bliver rensset, inden det nedsives eller udledes til et vandområde.

Hvis der er konstateret forurening, skal nedsivningsområdet undersøges detaljeret for at klarlægge omfanget, før der kan gives tilladelse til nedsivning.

Sikring mod oversvømmelse

Skybrudssikring

Københavns Kommune har i 2012 vedtaget en skybrudsplan. Der er vedtaget projekter på offentlige arealer, der skal sikre, at København højst oplever skader ved oversvømmelser efter skybrud én gang hvert 100. år. Når projekterne er gennemført, vil det vil betyde, at der under et 100-års skybrud højst står 10 cm vand på terræn ved skel mellem det offentlige og private rum. Projekterne vil blive gennemført løbende frem til ca. 2040. Det vil betyde, at der under et 100-års skybrud højst står 10 cm vand på terræn ved skel mellem det offentlige og private rum.

Grundejere skal selv beskytte deres bygninger mod en vanddybde på 10 cm ved skel mod det offentlige rum ved et 100-års skybrud.

Udformning af byggeri og terræn skal ske på en sådan måde, at vandet håndteres på overfladen og strømmer væk fra bygninger.

Stormflodssikring

Dele af lokalplanområdet vil kunne blive udsat for en vandstandsstigning i forbindelse med en stormflod på indtil 2,8 m.

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 skotter m.v. der kan opsættes ved varsel samt anden indretning af bygningerne, der sikrer mod vandskader.

Herved vil det sikres, at væsentlige samfundsværdier ikke går tabt i forbindelse med en stormflod.

Sikring mod stigende grundvand

I kystnære og havnenære områder og andre områder med højtliggende grundvandsspejl bør underjordiske konstruktioner sikres mod konsekvensen af et stigende grundvandsspejl.

Vandforsyningsplan

Lokalplanrådets vandforsyning skal ske i overensstemmelse med Københavns Kommunes Vandforsyningsplan som kan findes i Københavns Kommunes publikationsdatabase: Vandforsyningsplan

Varmeplanlægning

I Københavns Kommune er der tilslutnings- og forblivelsespligt til fjernvarme for mindre ejendomme med en tilslutningseffekt under 250 kW.

Der er ikke pligt til at aftage fjernvarme, men alene til at betale den faste effektbetaling.

Ejendomme med en tilslutningseffekt over 250 kW skal aftage fjernvarme, og må ikke anvende supplerende varmekilder.

Tilladelser efter anden lovgivning

Affald

Der skal afsættes plads til opsamling af kildesorteret affald i henhold til Københavns Kommunes regulativer for husholdningsaffald og erhvervsaffald samt Affaldsbekendtgørelsen. Derudover skal Arbejdstilsynets vejledning D.2.24 'Krav til adgangsvej' overholdes. Se: www.amid.dk/

Boliger

Affaldet skal placeres bolignært og i terræn. Kommunen skal have nem adgang til affaldet og skal kunne holde lovligt i umiddelbar nærhed af dette.

Beholderantal, antal miljøstationer og disses indretning skal aftales med Teknik- og Miljøforvaltningen, som kan informere om kravene. Se: www.kk.dk/affald. Vær opmærksom på, at der i kommunalt støttet byggeri er udvidede krav til kildesortering, jf. www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg

Erhverv og institutioner

Håndtering, placering og kapacitet skal aftales med Teknik- og Miljøforvaltningen, som kan informere om kapacitet ud fra type og størrelse af erhverv.

Se: www.kk.dk/erhvervsaffald

Jord- og grundvandsforurening

Lokalplanområdet er et opfyldt areal. Der blev opfyldt med bygge- og anlægsaffald i løbet af 1960'erne og 1970'erne. Der findes også beskrivelser af, at der er opfyldt med industri- og kemikalieaffald. Der skal udføres miljøundersøgelser i forbindelse med den nye bebyggelse. På baggrund af områdets historik, kan det forventes, at arealet er kraftigt forurenet med tungmetaller, olieprodukter, tjærestoffer og muligvis opløsningsmidler.

Ved ny anvendelse til boliger, børneinstitutioner, skoler, offentlige legepladser, kolonihaver og lignende må den øverste halve meter jord på ubefæstede arealer ikke være forurenet, jf. jordforureningsloven § 72b.

For arealer kortlagt på vidensniveau 1 eller 2 kræver bygge- og anlægsarbejde eller ændret arealanvendelse tilladelse efter jordforureningslovens § 8. Bygherre skal forinden, som grundlag for tilladelsen, sørge for at foretage undersøgelse af forureningsforholdene ved miljøtekniske undersøgelser.

Kontakt: jordforurening@tmf.kk.dk

Bortledning af mere end 100.000 m³/år grundvand, eller grundvandssænkninger, der varer mere end 2 år, kræver bortledningstilladelse.

Kontakt: vand@tmf.kk.dk

Aflledning af oppumpet grundvand til kloak kræver aflledningstilladelse.

Kontakt: spildevand@tmf.kk.dk

Udledning af oppumpet grundvand til recipient (vandløb, åer, søer, havnen m.m.) kræver udledningstilladelse. Kontakt: vand@tmf.kk.dk

Permanent dræning af grundvand i Københavns Kommune tillades som udgangspunkt ikke. Dræn skal ligge mindst 30 cm over højeste grundvandsstand og ikke dybere end kote +0,35 (DVR90).

Regler og retningslinjer kan hentes på hjemmesiden:

www.kk.dk/bygge-og-miljotilladelser

Museumsloven

Arbejder, der forudsætter udgravning i grunden, kan medføre påbud om midlertidig standsning i henhold til museumsloven § 26 og 27 (beskyttelse af jordfaste fortidsminder). Københavns Museum skal kontaktes i god tid, så en forundersøgelse kan sættes i gang, inden et jordarbejde påbegyndes.

Anlæg på søterritoriet

Ifølge lov nr. 551 af 6. juni 2007 om Metroselskabet I/S og Arealudviklingselskabet I/S (By & Havn) kræver faste anlæg inden for havnens søområde tilladelse af Trafikstyrelsen.

Særlig tilladelse kan også være påkrævet i medfør af statens højhedsret over søterritoriet.

Rottesikring

Grundejere skal rottesikre og renholde deres ejendomme, herunder brønde og stikledninger, således, at rotters leveduligheder på ejendommene begrænses mest muligt. Dette fremgår af Miljøbeskyttelsesloven og bekendtgørelse om forebyggelse og bekæmpelse af rotter, kap. 2, § 4.

Især ved etablering af grønne facader og lignende er det nødvendigt at sørge for at forhindre rotteangreb på bygninger.

Tagfladeafvanding som udledes til recipient, for eksempel havnen, skal etableres, så rotter ikke kan trænge ind i afløbssystemet.

Bilag IV-arter, herunder flagermus

Der er krav om beskyttelse af visse plante- og dyrearter (bilag IV-arter).

Det fremgår af bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter (§ 7 i bekendtgørelse nr. 1383 af 26. november 2016).

Det planlagte vil ikke beskadige eller ødelægge de plantearter, som er optaget i habitatdirektivets bilag IV. Der er i forbindelse med VVM-undersøgelsen foretaget undersøgelser, der viser, at der ikke er fundet spor efter flagermus i området eller træer, der vurderes at kunne udgøre levesteder. Det kan dog ikke udelukkes, at der findes flagermus i de træer, der er muliggjort fældet i lokalplanen, og at yngle- eller rasteområder for flagermus dermed kan blive beskadiget eller ødelagt, hvis de fældes. Der må derfor ikke fældes træer, før grundejer har undersøgt, om der er flagermus i dem. Fældning af træer kan i givet fald alene ske fra 1. september til 31. oktober, hvor flagermus hverken yngler eller er gået i vinterhi.

Der er et generelt forbud mod fældning af hule træer og træer med spættehuller i perioden 1. november til 31. august. Det fremgår af § 6, stk. 4 i artsfredningsbekendtgørelsen. Bekendtgørelse nr. 867 af 27. juni 2016.

Der er i øvrigt forbud mod drab på og indfangning af flagermus, mod forsætlig forstyrrelse af arterne med skadelig virkning for deres bestande og mod ødelæggelse af deres raste- og ynglesteder for eksempel i hule træer. Det fremgår af § 6a, stk. 1 og § 7, stk. 1 i Jagt- og Vildtforvaltningsloven. Lovbekendtgørelse nr. 270 af 12. april 2018.

Bestemmelser

§ 1. Formål

Formålet med lokalplanen er:

- at fastlægge områdets anvendelse til boliger,
- at sikre adgang gennem området med et system af offentligt tilgængelige fællesveje og stier, så der opnås gode adgangsforhold og sammenhæng med det omgivende område,
- at bebyggelsesstrukturen forholder sig til stedets egenart og, at det samlede lokalplanområde udnyttes optimalt i forhold til de anvendelser, der ønskes indpasset i området,
- at de ubebyggede arealer, byrum og kantzoner indrettes med plads til bynatur,
- at sikre området mod oversvømmelse fra regnvand og havvandsstigninger, herunder stormflod,
- at fremme de pejlemærker, der findes i 'Fællesskab København', som er en vision for teknik- og miljøområdet frem til 2025. Pejlemærkerne er en levende by, en by med kant og en ansvarlig by.

§ 2. Område

Stk. 1. Områdeafgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning 1 og omfatter ejendommene matr.nr. 409, 482, 566 samt del af matr.nr. 454 Kongens Enghave, København og alle parceller, der efter den 4. februar 2020 udstykkes i området.

Stk. 2. Delområder

Lokalplanområdet opdeles i delområde I, II og III, som vist på tegning 1.

§ 3. Anvendelse

Stk. 1. Anvendelse

Området fastlægges til helårsboliger. Der kan indrettes serviceerhverv såsom butikker, restauranter, liberale erhverv, og erhvervs- og fritidsundervisning samt håndværk.

Endvidere kan der indrettes kollektive anlæg og institutioner, samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, som er forenelige med anvendelsen til boliger.

Kommentar

Ved helårsboliger forstås, at det er i strid med lokalplanen at anvende boliger til ferieboliger og lignende. Der kan ikke i en lokalplan stilles krav om folkeregistertilmelding, men en folkeregistertilmelding vil normalt opfylde kravet om helårsbeboelse.

Stk. 2. Boligandel, herunder kollegie- og ungdomsboligandel

Boligandelen skal udgøre mindst 85 % af bruttoetagearealet. Fordelingen skal beregnes for lokalplanområdet under ét.

Indtil 20% af bruttoetagearealet til boliger må anvendes til kollegie- og ungdomsboliger, jf. stk. 4 e). Fordelingen skal beregnes for hvert delområde for sig.

Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til, at kollegie- og ungdomsboligandelen kan beregnes for flere delområder under et, under forudsætning af at kollegie- og ungdomsboligandelen fortsat overholdes.

Stk. 3. Almene boliger

Der skal opføres almene boliger i henhold til lov om almene boliger. Andelen af almene boliger skal være minimum 25 % af det samlede boligetageareal, der etableres i det enkelte delområde.

Den enkelte fysiske enhed med almene boliger må ikke være større end i størrelsesordenen 120 boligenheder. Heri indgår ikke ungdomsboliger.

Kommentar

I planlovens § 48 er der bestemmelser om mulighed for, at en ejer i visse tilfælde kan fremsætte krav om overtagelse af en ejendom, der fastlægges helt eller delvist til almene boliger.

Stk. 4. Boligstørrelser

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal.

- a) Boliger skal i gennemsnit have et areal på mindst 95 m² ved nybyggeri og ved opdeling af eksisterende boliger. 50 % af etagearealet kan fritages fra beregningen af gennemsnittet. Ingen boliger, herunder boliger, der fremkommer ved opdeling af eksisterende boliger, må være mindre end 40 m².
- b) Bestemmelserne gælder for området under ét og beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal.
- c) Krav til boligstørrelser omfatter ikke boliger og botilbud, der skal tilgodese behov som følger af nedsat fysisk eller psykisk funktions- evne eller særlige sociale problemer.
- d) Krav til boligstørrelser omfatter ikke bebyggelse med bofællesskaber. Disse boliger skal have en størrelse på mindst 65 m² i gennemsnit. Ingen boliger må være mindre end 50 m². Fællesarealer er lokaler og faciliteter, der er til rådighed for beboernes fælles aktiviteter. Fællesarealerne skal udgøre mindst 12,5 % af arealet og skal etableres i umiddelbar sammenhæng med boligerne.
- e) Krav til boligstørrelser omfatter ikke kollegie- og ungdomsboliger, der skal have et areal på mellem 25 og 50 m², jf. stk. 2.
- f) Ved ombygning af eksisterende bygninger eller hvis der er tale om erstatningsbyggeri for boliger på samme matrikel kan Teknik- og Miljøudvalget dispensere til andre boligstørrelser, hvis særlige bygnings- eller ejendomsræssige forhold forhindrer opfyldelse af kravene.

Stk. 5. Fællesarealer

I forbindelse med nyt boligbyggeri skal der opføres eller indrettes fællesarealer for bebyggelsens beboere af størrelsesordenen 1 % af bruttoetagearealet. Disse arealer kan være fælles for flere bebyggelser.

For bebyggelse til særlige boformer kan fællesarealer ikke være fælles for andre bebyggelser.

Kommentar

Fællesarealer for bebyggelsens beboere kan være fælles vaskeri, beboerlokaler, beboerværksteder, samt fritids-, idræts- og sundhedsfremmende funktioner og lignende.

Stk. 6. Erhverv over boliger

Erhverv og institutioner må ikke placeres over etager med boliger.

Kommentar

Bestemmelsen er ikke til hinder for, at der i overliggende boliger kan udøves forskellige former for erhverv, så længe erhvervet udøves af beboerne uden fremmed medhjælp og ejendommens og kvarterets præg af boligområde fastholdes.

Stk. 7. Forurenende virksomhed

Der må kun udøves virksomhed i forureningsklasse 1 (ingen forurening), som skønnes forenelig med boliganvendelsen.

Stk. 8. Det samlede butiksareal og størrelser på de enkelte butikker

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal.

For stueetager vist på tegning 2 gælder, at der må indrettes enkeltstående udvalgsvarebutikker, der betjener nærområdet, med et samlet etageareal, der ikke må overstige 1000 m². Den enkelte udvalgsvarebutik må ikke overstige 200 m².

Kommentar

Planlovens § 5t indeholder særlige regler om beregning af bruttoareal til butiksformål. Det eksisterende butiksareal i området er beregnet til 0 m² pr. 11. marts 2020.

Stk. 9. Placering af anvendelse

Anvendelserne skal placeres, som vist på tegning 2.

§ 4. Veje

Stk. 1. Vejlinje

Mod Bådehavngade opretholdes den eksisterende vejlinje, jf. tegning 3a.

Stk. 2. Intern vejstruktur og udlæg af arealer til vej

Den interne trafikbetjening af området skal ske ved udlæg og anlæg af private fællesveje i form af lokalgader og stier, som vist på tegning 3a.

Blinde veje skal forsynes med vendepladser.

Stk. 3. Fastlæggelse af veje og adgangsgivende stier

Vejtype a 'Sejlkubvej' fastlægges i en bredde af min. 16,7 m med kørespor og fortov langs vejens nordside og parkering i begge sider. Udformningen skal ske, som vist i snit på tegning 3b. Vejen skal indrettes med punktvis indsnævring af kørebanen med træbeplantning.

Vejtype b – 'de interne veje' fastlægges i en bredde af min. 5 m med fælles færdselsareal. Vejene skal have et kørespor på min. 3,5 m. Udformningen skal ske som vist i snit på tegning 3b. Vejen skal indrettes med forsætninger i et bugtende forløb, som sikrer lav hastighed.

Vejtype c 'Bådehavngade' fastlægges for den del, der er beliggende inden for lokalplanområdet, i en bredde af min. 11 m med kørespor, cykelsti og fortov samt langsgående parkering inkl. parkering til varelevering i en bredde af 2,7 m. Udformningen skal ske som vist i snit på tegning 3b. På Bådehavngade skal etableres et krydsningspunkt ud for daginstitutionen, som skal sikre, at skolebørn fra området sikkert kan krydse vejen.

Den adgangsgivende sti er vejareal og skal have en bredde på min. 2,5 m.

Kommentar

Ved veje menes også adgangsgivende stier.

Stk. 4. Overkørsel til p-kælder

Overkørsel til p-kælder skal placeres, som vist på tegning 3a.

Stk. 5. Afvigelser

Uanset bestemmelserne i stk. 1-4 må der ved vejkryds og overkørsler ske ændring af vejprofiler, herunder udvidelse af veje af hensyn til etablering af svingbaner m.v. Det samme gælder ved etablering af buslommer.

Stk. 6. Andre udlæg og anlæg af private fællesveje

Der må ske yderligere udlæg og anlæg af private fællesveje og stier til betjening af de enkelte ejendomme.

Kommentar

Bestemmelserne hindrer ikke, at veje- og stier kan overtages som offentlige, hvis betingelserne herfor er opfyldt, og det er godkendt af vejmyndigheden.

Den nærmere udformning af de i stk. 3 fastlagte vejarealer, herunder træbeplantning sker efter vejmyndighedens godkendelse i henhold til vejlovgivningens regler.

Etablering af nye overkørsler samt nedlæggelse af hidtidige overkørsler kræver vejmyndighedens tilladelse.

§ 5. Bil- og cykelparkering

Stk. 1. Bilparkering

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal. Undtaget herfra er areal, der anvendes til parkering.

Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige:

Boliger: 1 plads pr. 250 m²

Kollegie- og ungdomsboliger: 1 plads pr. 857 m²

Daginstitutioner:	1 plads pr. 286 m ²
Erhverv:	1 plads pr. 214 m ²
Butikker:	1 plads pr. 143 m ²

Parkering skal etableres i konstruktion. Højest 75 parkeringspladser kan etableres på terræn langs Sejlklubvejs nordside, som vist på tegning 4.

Handicapparkering og maksimalt 10 parkeringspladser kan placeres på terræn jævnt fordelt i bebyggelsen.

Op til 40 % af parkeringsdækningen kan placeres andetsteds i kvarteret i en maksimal gangafstand på 400 m fra lokalplanområdet.

Stk. 2. Cykelparkering

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal.

Der skal mindst etableres følgende pladser pr. 100 m² etageareal:

Boliger:	4 pladser
Ungdomsboliger:	4 pladser
Daginstitutioner:	2,5 pladser
Erhverv:	3 pladser
Butikker:	4 pladser

Mindst 50 % af cykelparkeringspladserne skal være overdækket.

Ud af det samlede krævede antal pladser skal der mindst være følgende pladser til pladskrævende cykler:

Boliger, ungdomsboliger, erhverv og butikker:	1 plads pr. 500 m ²
Daginstitutioner:	1 plads pr. 250 m ²

Cykelparkeringen skal placeres i tilknytning til de funktioner, som de skal betjene og skal være let tilgængelig for brugerne. Overdækket cykelparkering skal være i skure eller en integreret del af byggeriet.

Cykelparkering må ikke placeres i gårdrum, men kan placeres i åbninger til gårdrum, jf. bestemmelserne i § 7.

Der må i gaderum maksimalt etableres 10 m lineært sammenhængende cykelparkeringspladser. Der skal være en passagemulighed på min. 1,5 m mellem hver enhed.

På hver kvarterplads må cykelparkering maksimalt udgøre 25 % af pladsens areal.

På hver lommeplads og på hver plads langs Sejlklubvej må der højst være mellem 20 og 30 cykelparkeringspladser. Der kan placeres cykelparkering langs Sejlklubvej udenfor pladserne.

I byrum A (Nordkysten), jf. tegning 5a, må der højst være 275 cykel-parkeringspladser.

Kommentar

Cykelparkering, der placeres på arealer med vejstatus, skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen efter reglerne i vejlovgivningen.

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering

Stk. 1. Bebyggelsens omfang

Det samlede etageareal må ikke overstige 72.000 m² for området under ét.

Det samlede etageareal må desuden forøges med op til 3000 m² (fra 72.000 m² til 75.000 m²) for etageareal, der inden for bygningsvolumenet medgår til tekniske anlæg. Bygningshøjden og -dybden skal fortsat overholdes.

Stk. 2. Bebyggelsens placering

- a) Bebyggelse skal placeres inden for byggefelterne, som vist på tegning 4.
- b) Bebyggelse skal opføres med facade/gavl mod den fuldt optrukne linje, der afgrænser byggefeltet, som vist på tegning 4.
- c) Bebyggelse skal opføres med facade/gavl inden for den stiplede linje, der afgrænser byggefeltet, som vist på tegning 4.
- d) Altaner, arealer på altangange udover et gangareal på 1,3 m., karnapper, indgangspartier og lignende må mod vej etableres ud over byggefeltet og i den dybde, der er angivet i § 7, stk. 6 e).

Stk. 3. Bebyggelsens højde

- a) Bygninger i byggefelt A skal opføres med de på tegning 4 viste maksimale etageantal.

Bygninger i 1 etage skal opføres i maksimum 5 m, inkl. tag.
Bygninger i 2 etager skal opføres i maksimum 9 m, inkl. tag.
Bygninger i 3 etager skal opføres i maksimum 13 m, inkl. tag.

Den maksimale bygningshøjde kan overskrides med op til 3 m for hvad angår støjværn, teknik eller andet på tag. Teknik eller andet, der placeres på tag, skal placeres inde på taget i en afstand på minimum 2 m målt fra facaden.

- b) Bygninger i byggefelt B-L skal opføres med de på tegning 4 viste maksimale etageantal.

Bygninger i 1 etage skal opføres i maksimum 4 m, ekskl. tag.
Bygninger i 2 etager skal opføres i maksimum 7 m, ekskl. tag.
Bygninger i 3 etager skal opføres i maksimum 10 m, ekskl. tag.
Bygninger i 4 etager skal opføres i maksimum 13 m, ekskl. tag.
Bygninger i 5 etager skal opføres i maksimum 16 m, ekskl. tag.
Bygninger i 6 etager skal opføres i maksimum 24 m, inkl. tag.

Bygninger i 1-5 etager må derudover have en tagkonstruktion med en maksimal højde på 6 m, inkl. teknik, hvis hældningen på tagkonstruktionen er over 25 grader.

Tekniske anlæg og installationer skal placeres inden for bygningen. Der må dog placeres mindre, nødvendige afkast og indtag til ventilation samt opbygninger på maksimum 1,5 m til servicering af elevatorer. Nødvendig teknik skal placeres minimum 2 m inde på taget målt fra facaden. Elevator- og trappetårn kan dog placeres i facade-linje.

I bygninger mellem 1-5 etager med fladt tag eller en taghældning under 25 grader skal teknik eller andet, der placeres på tag, placeres inde på taget i en afstand på minimum 2 m målt fra facaden. Bygningshøjden kan overskrides med op til 3 m for hvad angår teknik eller andet på tag.

Stueetagen (1. etage) skal opføres i minimum 4 m, inklusive sokkel. I rækkehuse, jf. § 7, skal stueetagen (1. etage) opføres i minimum 3 m, inklusive sokkel. Hvis rækkehusene ligger ud til lommepladser, jf. § 8, skal stueetagen (1. etage) opføres i minimum 4 m, inklusive sokkel.

- c) Bygninger i byggefelt m-o skal opføres med de på tegning 4 viste maksimale etageantal.

Bygninger i 1 etage skal opføres i maksimum 4 m, ekskl. tag.
Bygninger i 2 etager skal opføres i maksimum 7 m, ekskl. tag.

Bygninger i byggefelt n og o må derudover have en tagkonstruktion med en maksimal højde på 6 m, inkl. teknik, hvis hældningen på tagkonstruktionen er over 25 grader.

Tekniske anlæg og installationer skal placeres inden for bygningen. Der må dog placeres mindre, nødvendige afkast og indtag til ventilation samt opbygninger på maksimum 1,5 m til servicering af elevatorer. Nødvendig teknik skal placeres minimum 2 m inde på taget målt fra facaden.

- d) Højden på bygningerne måles efter reglerne i bygningsreglementet. Der kan i forbindelse med byggesagsbehandlingen fastlægges et niveauplan, som højden på bygningerne måles fra.

Stk. 4. Husdybde

- a) Husdybden må maksimalt være 12 m for boliger og 18 m for erhverv.
b) Undtaget er bygninger i byggefelt A og byggefelt n og o samt korridorhuse med ungdomsboliger.

Stk. 5. Det skrå højdegrænseplan

Bebyggelsens højde må ikke overstige 1 x afstanden til boligbebyggelse og 1,5 x afstanden til erhvervsbebyggelse.

Reglen kan fraviges, hvor den ene berørte bygningsdel er en gavl, hvor bebyggelsens højde ikke må overstige 1,5 x afstanden til anden bebyggelse, og hvor to gavle møder hinanden

Stk. 6. Mindre bygninger

Der må opføres mindre, fritliggende bygninger i én etage på hver maksimum 25 m² og en maksimal højde på 3,5 m. Bygningerne indgår i det samlede etageareal. Mindre bygninger kan være pavilloner, drivhuse, lysthuse, tekniske anlæg, cykelskure, legehuse og lignende. Mindre bygninger må ikke placeres i gårdrum, men kan placeres i portåbninger til gårdrum.

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

Stk. 1. Bygningstyper

Bebyggelsen skal indeholde de bygningstyper, som er defineret nedenfor. Fordelingen skal ske, som det fremgår af bestemmelserne for de enkelte byggefelter. Bygningstyperne kan kombineres frit inden for de afgrænsninger, der er fastlagt i § 6 og i stk. 8.

Altangangshuse

Et altangangshus defineres ved, at adgang til boliger sker via en altangang og til lejligheder i stueetage fra terræn.

Et altangangshus må bestå af to bygningsenheder med en mellemliggende åben eller transparent opgang. Maksimal facadelængde pr. bygningsenhed må være 20 m.

Bygningsenhederne skal adskilles med en frem- eller tilbagerykning af facadelinjen på minimum 1,5 m.

Hvis der etableres flere altangangshuse inden for et byggefelt, skal de have forskellig tagform.

Opgangshuse

En opgangsbolig defineres ved, at adgang til boligerne sker via en fælles opgang inde i bygningen.

Den maksimale facadelængde må være 30 m.

Dørpartier til opgange skal have en tilbagetrækning/fremrykning eller en overdækning.

Rækkehuse

Et rækkehus defineres ved, at hver bolig har egen indgang, og hver bygningsenhed rummer en bolig.

En rækkehusgruppe må opføres med en maksimal facadelængde på 25 m, og hvert rækkehus er en bygningsenhed.

Duplexhuse

Et duplexhus defineres ved, at der er to boliger ovenpå hinanden. De kan hver være i et eller to plan. Der kan være direkte adgang fra terræn, ved udvendige trapper eller ved en fælles trappe inde i bygningen. En duplexgruppe må opføres med en maksimal facadelængde på 30 m.

Etagere over nederste bolig skal trækkes tilbage med minimum 1 m til én side.

Korridorhuse

Korridorhuse defineres ved, at adgang til boligerne sker via en korridor på hver etage inde i bygningen, hvortil der er adgang via en fælles opgang.

Korridorhuse må kun opføres som ungdomsboliger, jf. § 3, stk. 2 og 4.

Korridorhuse må opføres med en maksimal facadelængde på 30 m.

Korridorhuse må ikke have den længste facadestrækning mod nord.

Fælles for opgangshuse, duplexhuse og korridorhuse

Stueetager (1. etage) skal indeholde mindst to af følgende facadeelementer:

- Porte eller skodder
- Skure eller drivhuse med taghældning på mindst 30 grader, der skal placeres op mod bygningen
- Baldakiner i træ, tegl eller stål med en udkragning på mellem 1 og 2 m, målt vinkelret på facaden
- Dobbeltthøje glaspartier

Stk. 2. Facader, alle byggefelter

- a) Materialerne skal være tegl, træ, metal eller natursten. Maksimalt to bygningsenheder inden for hvert byggefelt må være i tegl.

Den nederste boligs facade i et duplexhus skal have et andet materiale eller farve end resten af bygningen.

I byggefelt E skal materialerne for 60 % af bebyggelsen være træ. Derudover må materialerne ikke være tegl.

For bygninger i byggefelt m, n og o og i skure må materialerne ikke være tegl eller beton.

Materialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.

- b) Der må ikke bruges plastikmaterialer.
- c) Permanent fritstående gavle mod byrum og mod åbninger på mindst 6 m skal behandles som facader og have vinduer, altaner og/eller døre. Bestemmelsen gælder ikke for gavle, der ligger i skel.
- d) Hvis facader udformes med mulighed for at udnytte solenergi, skal solceller og solfangere være en integreret del af facaden.
- e) Byrum, indgangspartier, portåbninger og passager skal belyses.

Belysning må ikke være til ulempe for omgivelserne.

Effektbelysning er ikke tilladt.

Stk. 3. Gulvkoter i stueetager, alle byggefelter

- a) I bygninger langs Bådehavnsgade skal gulvkoten være mellem 0,6 og 0,8 m målt fra det omgivende terræn. I byggefelt A skal den være mellem 0 og 0,6 m målt fra det omgivende terræn.
- b) I øvrige bygninger, som ligger ud til kantzoner med en dybde på mindre end 4 m, skal gulvkoten være mellem 0,4 og 0,6 m, målt i forhold til det omgivende terræn.
- c) Hvis der er primær adgang til boliger i stueetagen fra terræn, må stueetagens gulvkote være i samme niveau som det omgivende terræn.

Stk. 4. Vinduer, døre og indgangspartier

- a) Vinduesrammer og sprosser samt døre må ikke være i plastik.
- b) Butiksfacader skal have udstillingsvinduer, som man kan se igennem. Vinduer må hverken helt eller delvist afblændes eller klæbes til. Der må ikke være sammenhængende butiksvinduer, der rækker ud over den enkelte facadeenhed.

- c) Ved serviceerhverv og fællesfunktioner skal mindst 50 % af stueetagens facadelængde være gennemsigtigt glas.
- d) For facadeforløb ved byrum E-J (lommepladser) skal mindst 50 % af stueetagens facadelængde være gennemsigtigt glas. De gennemsigtige partier skal være i fuld etagehøjde målt fra gulvkoten.
- e) Facadeforløb ved lommepladser skal have porte eller skodder.
- f) I andre erhvervsbebyggelser end butikker skal der anvendes vinduesglas uden spejlvirkning.
- g) I boligbebyggelser må vinduer og døre kun have ruder, som man kan se igennem fra begge sider.
- h) Boligbebyggelse skal have indgange i begge facader. Hvis der er under 20 m afstand mellem gadedør og port eller anden passage mulighed til gårdrummet, kan indgangen fra gårdrummet udelades.
- i) Indgangspartier skal markeres med mindre overdækninger, belysning, frem- eller tilbagerykning eller anden markering.
- j) Over indgangspartiet eller i hele stueetagens længde ved rækkehuse, skal der være en baldakin i træ, tegl eller metal, med en dybde på mellem 1 og 2 m målt vinkelret på facaden.

Stk. 5. Tage, alle byggefelter

- a) I byggefelt n og o skal tagene have en hældning på mindst 25 grader.
- b) Mindst 60 % af tagarealet i hvert byggefelt, bortset fra A og E, skal være med mindst 25 graders hældning. Mindst 80 % af hver rækkehusgruppe skal have tag med hældning. Hvert enkelt rækkehus skal have et tag, der følger bygningsenheden.
- c) Materialer må ikke virke kraftigt lysreflekterende eller blændende.
- d) Værn om taghaver/tagterrasser skal være med lodrette balustre i træ eller metal og må ikke være i reflekterende materialer.
- e) Flade tage, der ikke anvendes til opholdsareal, skal være grønne tage, dvs. med græs, sedum eller lignende.
- f) Inddækninger, tagrender og eventuelle tagnedløb skal være i metal.
- g) Hvis tage udformes med mulighed for at udnytte solenergi, skal solceller og solfangere være en integreret del af taget.
- h) Om teknik på tage henvises til § 6.

Stk. 6. Altaner, karnapper, altangange, alle byggefelter

- a) Boliger fra 1. sal og op skal have altaner, undtagen rækkehuse, hvor der kun må være franske altaner eller altaner med en repos på maks. 25 cm samt indeliggende altaner, terrasser og tagterrasser.
- b) I stueetager må der alene placeres indeliggende altaner.
- c) På altangangshuse må der være altangange, som skal have et gangareal på minimum 1,3 m, som skal etableres indenfor den maksimale husdybde på 12 m, jf. § 6. Mod vest og syd må etableres opholdsareal udover gangareal, som må overskride den maksimale husdybde og byggefeltets afgrænsning.

Altangange skal placeres skiftevis mod gade og gård forskudt på hver anden etage, hvis de placeres på hele altangangshusets længde (to bygningsenheder på i alt maks. 40 m). Altangange skal placeres på forskellige etager i de to bygningsenheder.

Altangange må placeres på hver etage, hvis de kun placeres i en bygningsenhed på maksimalt 20 m.

Boliger med altangang med udelukkende gangareal skal have fransk altan eller altan mod syd eller vest. Altan må kun dække ét vindue.

- d) Altaner, opholdsareal på altangange og karnapper mod gade må højst have et fremspring på 70 cm ved 8-10 m til modstående bygning, 90 cm ved 10-14 m til modstående bygning, 110 cm ved 14-25 m til modstående bygning og 130 cm ved over 25 m til modstående bygning.
- e) Altaner og karnapper mod gårdrum må højst have et fremspring på 90 cm ved 8-10 m til modstående bygning, 110 cm ved 10-14 m til modstående bygning, 130 cm ved 14-25 m til modstående bygning og 150 cm ved over 25 m til modstående bygning.
- f) Altaner må højst dække to vinduer.
- g) Altaner og karnapper skal have en frihøjde på minimum 2,8 m over færdselsarealer og minimum 4,5 m, hvis de er tættere end 1,5 m fra kørebanen på en vej.
- h) Altanværn skal være gennemsigtige. Materialer må ikke være glas eller reflekterende
- i) Støjbværn på bygninger skal være gennemsigtige. Materialer må ikke være reflekterende.

Stk. 7. Reklamer

Der må ikke opsættes dynamiske, digitale reklameskilte som for eksempel lysaviser eller animerede reklamer på facader, gavle og hustage.

Reklamer, som ikke har tilknytning til bebyggelsens anvendelse, er ikke tilladt.

Stk. 8. Sikring mod stormflod

Bygninger skal udformes, så de er sikret mod en stormflod med et sikringsniveau på 2,8 m over dagligt vande. Bestemmelsen gælder for det på tegning 6 viste område.

Stk. 9. Bestemmelser for enkelte byggefelter

Byggefelt A

I bygninger mod Bådehavngade og mod nord skal mindst 50 % af stueetagens facadelængde være gennemsigtigt glas. Partierne må hverken helt eller delvist afblændes eller klæbes til.

Facadematerialet skal være træ.

Facaden skal have tilbagerykninger og opholdsmuligheder.

Der skal være karnapper.

Byggefelt B

Der skal være mindst:

- To bygningstyper
- Bygninger i to forskellige etageantal
- To tilbagetrækninger af facaden på mindst 1 m.

- To bygninger eller to bygningsdele skal være i en klar blå, rød, gul, grøn eller orange farve.
- To skift i enten materiale, farve, vinduesudformning eller tagform mellem hver bygning. Den samme kombination må ikke anvendes flere gange.
- En åbning i bebyggelsen med en bredde på mindst 5 m.

Byggefelt C

Der skal være mindst:

- Tre bygningstyper
- Bygninger i tre forskellige etageantal.
- Tre tilbagetrækninger af facaden på mindst 1 m.
- To bygninger eller to bygningsdele skal være i en klar blå, rød, gul, grøn eller orange farve.
- To skift i enten materiale, farve, vinduesudformning eller tagform mellem hver bygning. Den samme kombination må ikke anvendes flere gange.
- To åbninger i bebyggelsen med en bredde med hver mindst 2,5 m. fri passage.

Byggefelt D

Der skal være mindst:

- Tre bygningstyper.
- Bygninger i tre forskellige etageantal.
- Tre tilbagetrækninger af facaden på mindst 1 m.
- To bygninger eller to bygningsdele skal være i en klar blå, rød, gul, grøn eller orange farve.
- To skift i enten materiale, farve, vinduesudformning eller tagform mellem hver bygning. Den samme kombination må ikke anvendes flere gange.
- Tre åbninger i bebyggelsen med en bredde med hver mindst 2,5 m. fri passage.

Byggefelt E

Der må kun være rækkehuse.

Hvert enkelt rækkehus skal have gavl mod nord.

Tagformen skal for 60 % af bebyggelsen være saddeltage med nord- og sydgående tagryg og samme taghældning

Der skal være mindst to tilbagetrækninger på mindst 1 m.

Der skal være mindst 1 åbning i bebyggelsen med en bredde med mindst 2,5 m. fri passage.

Byggefelt F

Der skal være mindst:

- Tre bygningstyper.

- Bebyggelse i tre forskellige etageantal.
- Tre tilbagetrækninger på mindst 1 m.
- To bygninger eller to bygningsdele skal være i en klar blå, rød, gul, grøn eller orange farve.
- To skift i enten materiale, farve, vinduesudformning eller tagform mellem hver bygning. Den samme kombination må ikke anvendes flere gange.
- Tre åbninger i bebyggelsen med en bredde med hver mindst 2,5 m fri passage.

Byggefelt G

Der skal være mindst:

- Tre af bygningstyper.
- Bebyggelse i tre forskellige etageantal.
- To tilbagetrækninger af facaden på mindst 1 m.
- To bygninger eller to bygningsdele skal være i en klar blå, rød, gul, grøn eller orange farve.
- To skift i enten materiale, farve, vinduesudformning eller tagform mellem hver bygning. Den samme kombination må ikke anvendes flere gange.
- Tre åbninger i bebyggelsen med en bredde med hver mindst 2,5 m fri passage.

Byggefelt H

Der skal være mindst:

- Tre bygningstyper.
- Bebyggelse i mindst tre forskellige etageantal.
- Tre tilbagetrækninger af facaden på mindst 1 m.
- To bygninger eller to bygningsdele skal være i en klar blå, rød, gul, grøn eller orange farve.
- To skift i enten materiale, farve, vinduesudformning eller tagform mellem hver bygning. Den samme kombination må ikke anvendes flere gange.
- Tre åbninger i bebyggelsen med en bredde med hver mindst 2,5 m fri passage.

Byggefelt I

Der må ikke være korridorhuse.

Der skal være mindst:

- To bygningstyper. Rækkehuse skal indgå.
- En tilbagetrækning af facaden på mindst 1 m.
- To bygninger eller to bygningsdele skal være i en klar blå, rød, gul, grøn eller orange farve.
- To skift i enten materiale, farve, vinduesudformning eller tagform mellem hver bygning. Den samme kombination må ikke anvendes flere gange.

Byggefelt J

Der skal være mindst:

- To bygningstyper.
- Bebyggelse i to forskellige etageantal.
- En tilbagetrækning af facaden på mindst 1 m.
- To bygninger eller to bygningsdele skal være i en klar blå, rød, gul, grøn eller orange farve.
- To skift i enten materiale, farve, vinduesudformning eller tagform mellem hver bygning. Den samme kombination må ikke anvendes flere gange.
- To åbninger i bebyggelsen med en bredde på henholdsvis mindst 2,5 m og mindst 5 m fri passage.

Byggefelt K

Der skal være mindst:

- To bygningstyper.
- Bebyggelse i to forskellige etageantal.
- En tilbagetrækning på mindst 1 m.
- To bygninger eller to bygningsdele skal være i en klar blå, rød, gul, grøn eller orange farve.
- To skift i enten materiale, farve, vinduesudformning eller tagform mellem hver bygning. Den samme kombination må ikke anvendes flere gange.
- En åbning i bebyggelsen med en bredde med mindst 2,5 m fri passage.

Byggefelt L

Der skal være mindst:

- To bygningstyper.
- Bebyggelse i tre forskellige etageantal.
- To tilbagetrækninger af facaden på mindst 1 m.
- To bygninger eller to bygningsdele skal være i en klar blå, rød, gul, grøn eller orange farve.
- To skift i enten materiale, farve, vinduesudformning eller tagform mellem hver bygning. Den samme kombination må ikke anvendes flere gange.
- En åbning i bebyggelsen med en bredde medmindst 2,5 m fri passage.

§ 8. Ubebyggede arealer

Stk. 1. Friarealers størrelse

Friarealerne skal anlægges med opholdsarealer for beboere og brugere. Friarealet er en ejendoms ubebyggede grundareal, eksklusivt parkerings- og tilkørselsarealer til biler, men inklusive den del af det ubebyggede areal, der er forbeholdt fodgængere og cykler.

Hævede dæk, tagterrasser og taghaver til ophold kan indregnes i friarealet.

Størrelsen af friarealerne fastsættes for hver ejendom som en procent af bruttoetagearealet således:

Boliger:	40 %
Erhverv:	10 %
Daginstitutioner:	100 %, heraf mindst 70 % på terræn
Kollegie- og ungdomsboliger:	30 %

Der beregnes ikke friareal af den del af bruttoetagearealet, der inden for bygningsvolumenet medgår til tekniske anlæg, bil- og cykelparkering, eventuelle porte, tilbagerykkede stueetager og arealer under eventuelle gangbroer samt pulterrum.

Teknik- og Miljøforvaltningen kan dispensere til, at friarealerne kan beregnes for flere ejendomme under ét, under forudsætning af at friarealprocenten fortsat overholdes.

Kommentar

Der kan dispenseres mod tinglysning af en deklaration, der sikrer, at friarealprocenten svarer til kravet for de involverede ejendomme under ét.

Stk. 2. Oplag

Oplag uden for bygningsanlæg må ikke finde sted, med undtagelse af fiskenet og bundgarnspæle og lignende udstyr til erhvervsfiskeri.

Stk. 3. Terrænregulering

Terrænet må maksimalt reguleres til kote 4,9, jf. dog § 8, stk.5 byrum A.

Stk. 4. Indretning af ubebyggede arealer

Placering af byrum og kantzoner skal ske som vist på tegning 5a og 5b, og som det fremgår nedenfor.

Byrum skal være offentligt tilgængelige og må ikke ved skiltning eller hegning forbeholdes områdets beboere eller bestemte brugere.

Arealer til institutioner må hegnes med hæk, åbent gitter/hegn, eller lignende maksimalt 1,8 m målt i forhold til det omgivende terræn. Hegn skal være gennemsigtigt og af træ. Hegn skal udformes med siddemuligheder mod omgivelser udenfor daginstitutionen.

Friarealer til institutioner skal kunne anvendes af andre uden for institutionens åbningstid.

Der må ikke opsættes cykelchikaner eller andre former for fysiske forhindringer for fri passage på stier, pladser, promenader og broer.

Kantzoner må gennembrydes ved porte, indgange og overkørsler.

Stk. 5. Byrum

Byrum A – Kanten mod vandet

90 % af de på tegning 5a viste arealer, eksklusiv stiforløb, skal være med beplantning ud over eventuelle træer. Der må være befæstede arealer på højst 10 %.

Befæstede arealer skal være i:

- Beton
- Betonsten
- Natursten
- Tegl
- Asfalt
- Metal
- Træ

Der skal være et legeareal på mellem 50 og 75 m².

Der skal være mindst 10 stk. faste bænke, jævnt fordelt i hele byrummet.

Der skal være en sti, som vist på tegning 5a med en bredde på 3 m, og belagt med grus.

Der skal fra denne sti være mindst 5 stier mod nord og øst, der forbin-der til vandet, med en bredde på mindst 1 m og maksimalt 2 m og be-lagt med grus.

Mod øst skal terrænet mod vandet aftrappes og møde vandet i en flad hældning til kote 0.

Byrum B-D – Kvarterpladser

Der skal være tre kvarterpladser, som vist på tegning 5a. De skal tilsam-men have et areal på mindst 970 m².

Hver enkelt kvarterplads skal indenfor det på tegningen viste område have et areal på mindst 180 m². Arealet er eksklusiv vejareal.

Der må være befæstede arealer på højst 75 % af de på tegning 5a viste arealer. Øvrige arealer skal være med beplantning ud over eventuelle træer.

Befæstede arealer skal være i materialer som byrum A.

Der skal være mindst 2 stk. faste bænke på hver kvarterplads.

Byrum E-J – Lommepladser

Der skal være seks lommepladser, som vist på tegning 5a. De skal til-sammen have et areal på mindst 2.100 m².

Hver enkelt lommeplads skal indenfor det på tegningen viste område have et areal på mindst 180 m².

Lommepladserne skal mindst være 7 m brede målt vinkelret fra kant-zone til kantzone. Arealet er inklusive vej.

Der må være befæstede arealer på højst 80% af arealet. Øvrige arealer skal være med beplantning ud over eventuelle træer.

Befæstede arealer skal være i materialer som byrum A.

Der skal være mindst 1 fast bæk i hver lommepark.

Pladser langs Sejlklubvej

Der skal være mindst tre pladser langs Sejlklubvej. De skal tilsammen have et areal på mindst 75 m².

Der må være befæstede arealer på højst 75% af arealerne. Øvrige arealer skal være med beplantning ud over eventuelle træer.

Befæstede arealer skal være i materialer som byrum A.

Der skal være mindst 1 fast bæk på hver plads.

Gårdrum

Der skal være syv gårdrum, som vist på tegning 5a.

Mindst 80 % af gårdrummenes arealer skal være med beplantning ud over eventuelle træer. Der må være befæstede arealer på højst 20 % af arealet.

I gårdrum i tilknytning til byggefelt E og F skal mindst 60 % af arealet være med beplantning udover eventuelle træer. Der må være befæstede arealer på højst 40 % af arealet.

Regnbede skal udformes som bede med planter, siv, græsser og evt. træer.

Befæstede arealer skal være i:

- Natursten
- Tegl
- Træ

Stk. 6. Kantzoner

Kantzone a - Bådehavnsgade

Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret på facaden på mellem 1 og 2,5 m.

Befæstede arealer skal være i:

- Beton
- Betonsten
- Natursten
- Tegl
- Asfalt
- Metal
- Træ

Der skal være en trappe op til hver boligenhed/serviceerhvervsenhed i stueetagen.

Kantzonen må ikke hegnes.

Kantzone b - Stræder/interne veje

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

Ved lommepladser skal kantzone have en dybde på mindst 3 m målt vinkelret på facaden.

Hvor gulvkoten i stueetagen ligger højere end kantzonens gulvkote, må der være en trappe op til stueetagen i højst en tredjedel af kantzonens dybde.

Der må være befæstede arealer på højst 75 % af arealet. Øvrige arealer skal være med beplantning.

Ved lommepladser og ved butikker, serviceerhverv og kulturelle/sociale funktioner, jf. tegning 2, skal der dog være befæstede arealer på mindst 80 % af kantzonens areal. Ved lommepladserne skal belægningen primært være asfalt.

Øvrige befæstede arealer skal være som byrum A. Ved altangangshuse skal der være en træterrasse i hele facadelængden med en dybde på højst 2 m, målt vinkelret på facaden.

Ved rækkehuse skal kantzone have en dybde på mindst 4 m målt vinkelret på facaden. Ved rækkehuse i byggefelt E skal kantzone have en dybde på mindst 2 m målt vinkelret på facaden. Hegn skal være fast hegn i træ. Hegnet må højst være 1,2 m målt i forhold til det omgivende terræn.

Øvrige dele af kantzone b må ikke hegnes.

Kantzone c - Mod havnen og Sejlklubvej

Kantzone skal have en dybde målt vinkelret på facaden på mellem 2 og 4 m.

Hvor gulvkoten i stueetagen ligger højere end kantzonens gulvkote, må der være en trappe op til stueetagen i højst en tredjedel af kantzonens dybde.

Der må være befæstede arealer på højst 75 % af arealet. Øvrige arealer skal være med beplantning.

Befæstede arealer skal være i materialer som byrum A.

Kantzoner i gårdrum og omkring fritliggende bygninger i gårdrum

Langs facader mod gårdrum og omkring alle fritliggende bygninger i gårdrum skal der være kantzoner.

Kantzone skal have en dybde målt vinkelret på facaden på mellem 1,5 og 2 m

Kantzone skal have en træterrasse på 50-75 % af arealet. Øvrige arealer skal være med beplantning.

Der må ikke være hæk eller fast hegn.

Hvor gulvkoten i stueetagen ligger højere end kantzonen terræn, må der være en trappe op til stueetagen i højst en tredjedel af kantzonen dybde.

Stk. 7. Beplantning

Der skal være beplantning, som vist på tegning 5c.

Der skal være bede til facadebeplantning ved rækkehuse samt ved stueetage (1. etage) i byggefelt A. Undtaget er dog stueetage (1. etage) mod legepladsareal i byggefelt A.

Der skal være bede til beplantning langs ydersiden af hegn omkring daginstitutionen i mindst 50 % af hegnslængden.

I kantzoner b, c og i kantzoner i gårdrum, må beplantning, bortset fra træer, ikke være højere end 1,2 m. målt i forhold til det omgivende terræn.

Der skal plantes mindst 800 stk. nye træer, som ikke må fældes. Træerne er fordelt, som fremgår af tegning 5c.

I Byrum A skal mindst 80 % af træerne være følgende arter: Seljepil (*Salix caprea*), hvidtjørn (*Crataegus laevigata*), engriflet tjørn (*Crataegus monogyna*), koraltjørn (*Crataegus rhipidophylla*), mirabel (*Prunus cerasifera*), stilkeg (*Quercus robur*), rødæl (*Alnus glutinosa*), fuglekirsebær (*Prunus avium*), vildæble (*Malus sylvestris*), almindelig røn (*Sorbus aucuparia*), seljærøn (*Sorbus intermedia*), benved (*Euonymus europaeus*) og kvalkved (*Viburnum opulus*)

I de øvrige områder skal mindst 50 % af træerne være disse arter.

Nye træer skal mindst have en stammeomkreds, når de plantes, som det fremgår nedenfor.

Byrum A: 8-10 cm.

Byrum B-I: (vejtræer, kvarterpladser og lommepladser):

40 % 16-18 cm. 30 % 12-14 cm. 30 % 8-10 cm.

Mindst 1/10 af træerne skal på det konkrete sted kunne opnå en højde over 15 m.

Gårdrum: 12-14 cm.

Mindst 1/10 af træerne skal på det konkrete sted kunne opnå en højde over 15 m.

Arealet mod Sejlklubvej: 16-18 cm.

Mindst 1/5 af træerne skal på det konkrete sted kunne opnå en højde over 15 m.

I de områder, hvor der plantes træer, skal der omkring hvert træ være mindst 20 m² areal med vandgennemtrængelig overflade. Hvis der plantes 3 eller flere træer i et sammenhængende areal, kan arealet pr. træ reduceres til mindst 10 m².

Kommentar

Det anbefales, at træer plantes i et plantehul, der er 1 m dybt og, at råjord under plantehullet løsnes. Træer, der plantes på konstruktion, bør

have et bed, der er 1-1,5 m dybt. Overkanten af bedet bør højst være 0,4 m over det befæstede areal. Det anbefales, at anden beplantning på konstruktion plantes i et plantehul, der er minimum 0,5 m dybt.

Stk. 8. Betingelse for ibrugtagning

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse i de enkelte byggefeltter, at træer, vist på tegning 5c, i gårdrummene og på tilstødende veje er plantet, jf. dog § 12.

§ 9. Støj og anden forurening

Stk. 1. Støj fra trafik

Bebyggelse og ubebyggede arealer, herunder primære opholdsarealer, skal placeres, udføres og indrettes således, at beboere og brugere i lokalplanområdet i nødvendigt omfang skærmes mod støj, vibrationer og anden forurening fra vejtrafik.

Støjniveauet må ikke overskride de nedenfor angivne værdier målt i L_{den} (dB):

- Udenørs opholdsarealer i forbindelse med boliger og daginstitutioner: 58

Indendørs med delvist åbne vinduer (0,35 m²):

- Boligers og daginstitutioners undervisnings- og opholdsrum: 46

Indendørs med lukkede vinduer:

- Boligers og daginstitutioners opholdsrum: 33
- Administration og liberale erhverv: 38

Kommentar

Der henvises endvidere til Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 'Støj fra veje'.

Stk. 2. Støj fra virksomheder

Bebyggelse og ubebyggede arealer skal anvendes, placeres, udføres og indrettes således, at beboere og brugere beskyttes mod støj, jf. Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj og anden forurening fra virksomheder i og uden for området.

Kommentar

Der henvises endvidere til Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 'Ekstern støj fra virksomheder' med tillæg af juli 2007 og tillæg fra juli 2007 til Miljøstyrelsens vejledning nr. 1/1997 'Støj og vibrationer fra jernbaner'.

Stk. 3. Betingelse for ibrugtagning

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at det er dokumenteret, at de nævnte grænseværdier samt Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj er overholdt.

§ 10. Vandarealer og zonestatus

Byzone

Arealer fremkommet ved opfyld overføres til byzone.

§ 11. Matrikulære forhold

Området må udstykkes yderligere.

§ 12. Særlige fællesanlæg

For delområde I-III gælder, at ny bebyggelse ikke må tages i brug før:

- a) Der er etableret den i § 4, stk. 3 fastlagte vejtype a 'Sejlkubvej', samt plantet de i § 8, stk. 7 fastlagte nye træer mod Sejlkubvej.

For delområde III gælder, at ny bebyggelse ikke må tages i brug før:

- b) Der er etableret den i § 8 fastlagte sti langs kysten.
- c) Der er etableret det i § 8 fastlagte byrum A - kanten mod vandet, samt plantet de i § 8, stk. 7 fastlagte nye træer i byrummet.

Kommentar

Det kan ikke forventes, at alle fællesanlæggene bliver etableret straks og i deres helhed ved det første byggeri, og der vil derfor være mulighed for, at der dispenseres tidsbegrænset fra bestemmelserne. Dispensation forudsætter, at Teknik- og Miljøforvaltningen kan godkende forslag til fællesanlæggenes udformning og en tidsplan for etableringen.

Endvidere skal der foreligge dokumentation for, at de enkelte grundejere via grundejerforeningen, jf. § 13 Grundejerforening, forpligter sig til at deltage i finansieringen af fællesanlæggene med en forholdsmæssig andel. Betingelserne tinglyses på ejendommene.

§ 13. Grundejerforening

Stk. 1. Oprettelse af grundejerforening

Der skal oprettes en grundejerforening for området med medlemspligt for samtlige ejere inden for området.

Stk. 2. Tidspunkt for oprettelse af grundejerforening

Grundejerforeningen skal være oprettet, når den første ibrugtagningstilladelse gives til bebyggelse i området.

Stk. 3. Grundejerforeninger for delområder

Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til, at der oprettes grundejerforeninger, der alene omfatter delområder.

Stk. 4. Grundejerforeningens opgaver

Grundejerforeningen skal forestå etablering, drift og vedligeholdelse af de i § 4 fastlagte veje og, stier samt de i § 12 fastlagte fællesanlæg indenfor lokalplanområdet.

Stk. 5. Godkendelse af vedtægter

Grundejerforeningens vedtægt og ændringer heri skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen.

§ 14. Retsvirkninger

I henhold til planlovens § 18 må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser.

Lokalplanen hindrer ikke, at den eksisterende bebyggelse og dennes anvendelse opretholdes. Det er en forudsætning, at såvel bebyggelse som anvendelse er i overensstemmelse med byggetilladelser og i øvrigt er lovlig.

Kommentarer af generel karakter

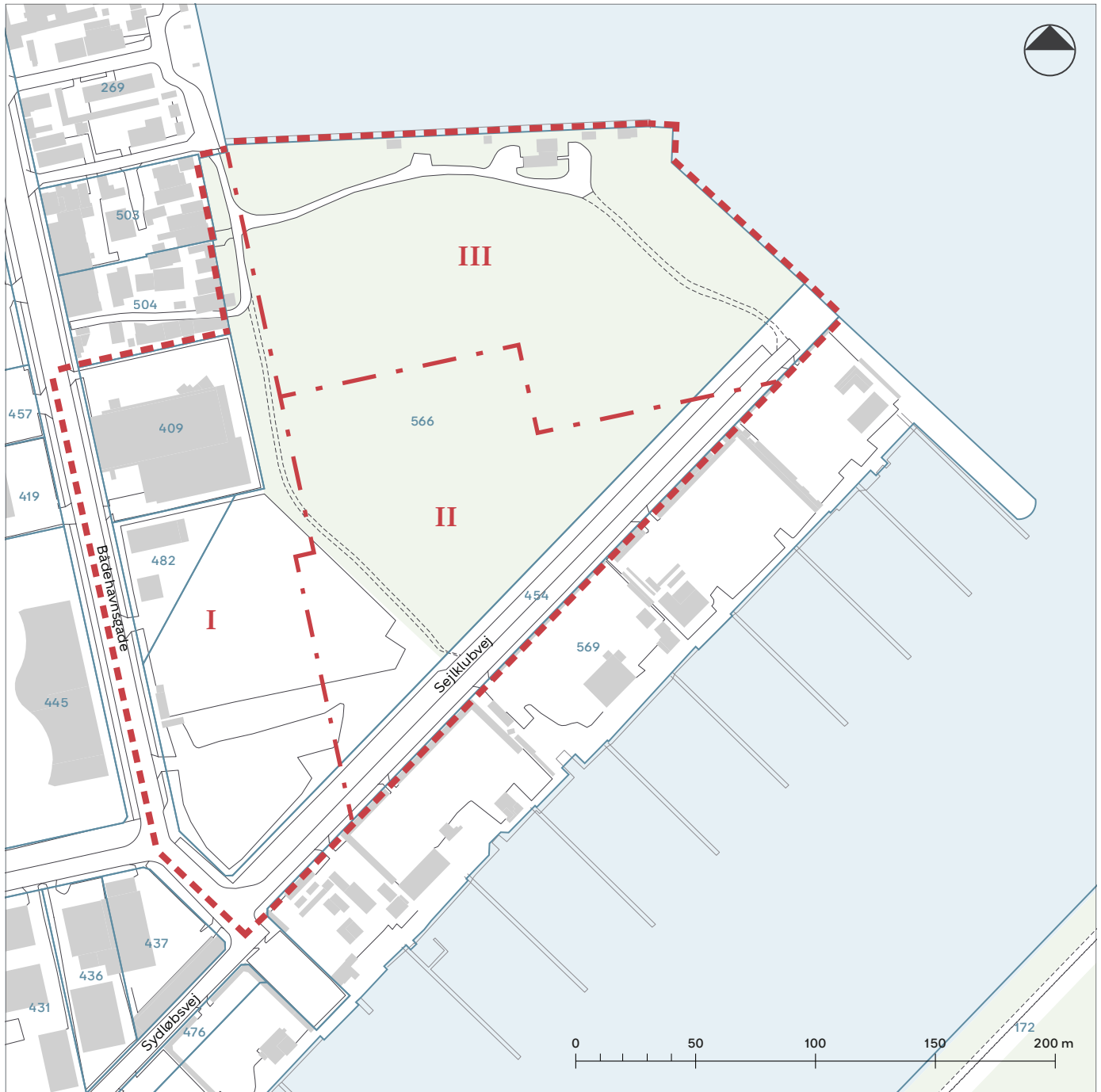
På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af lov om planlægning trykt som lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018 med senere ændringer.

Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelser i lokalplanen.

Ændringer på en ejendom kræver ikke i alle tilfælde byggetilladelse. Det er derfor vigtigt at sikre sig, at påtænkte ændringer er i overensstemmelse med lokalplanen, inden de sættes i gang. Kontakt derfor Teknik- og Miljøforvaltningen ved alle ændringer.

I henhold til planlovens § 19, stk. 1, kan der dispenseres fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Dispensation meddeles af Teknik- og Miljøudvalget i Københavns Kommune.

Tegning 1 · Områdeafgrænsning



--- Områdeafgrænsning

- - - Grænse mellem delområder









I-III Delområde

XX Matrikel

■ Eksisterende bygning






Tegning 2 · Anvendelse



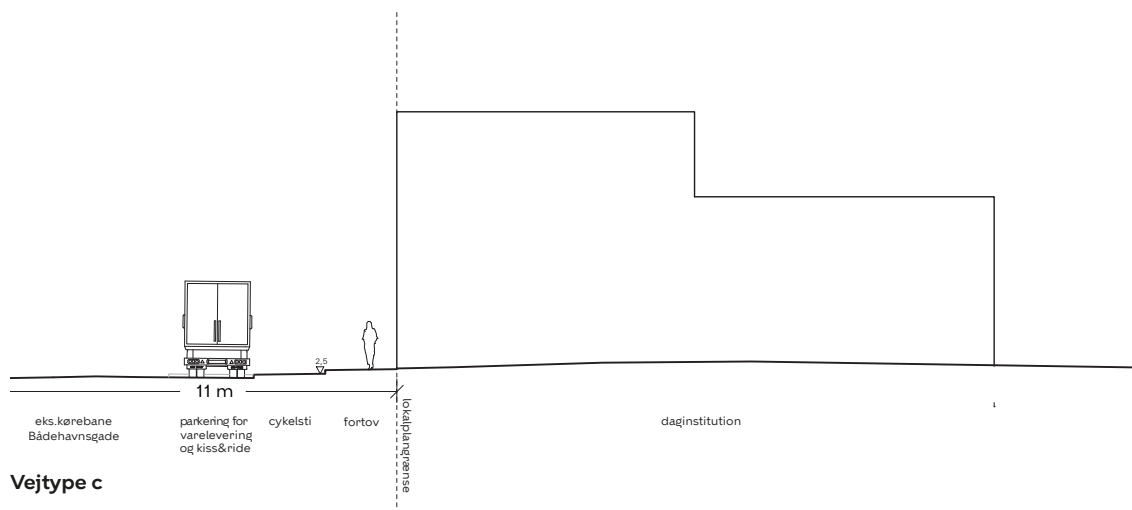
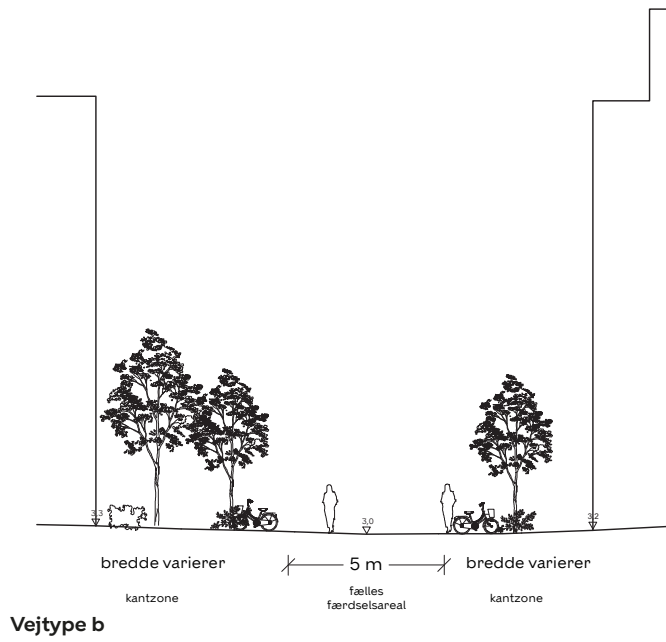
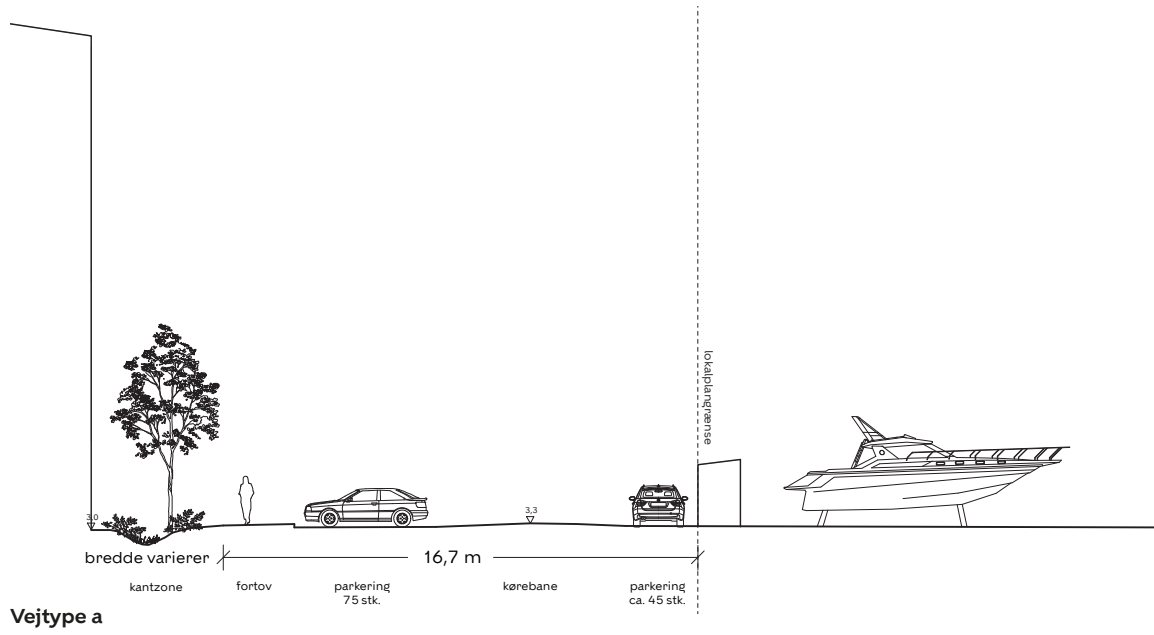
- | | | | |
|---|---|---|--------------------------|
|  | Bolig |  | Områdeafgrænsning |
|  | Institution |  | Grænse mellem delområder |
|  | Stueetage (1. etage): Mulighed for serviceerhverv/kulturelle og sociale funktioner/butikker/boliger | I-III | Delområde |
|  | Stueetage (1. etage): Krav om 200 m ² serviceerhverv/kulturelle og sociale funktioner/butikker og mulighed for boliger |  | Matrikelskel |
|  | Serviceerhverv/kulturelle og sociale funktioner | | |

Tegning 3a · Veje



- | | |
|--|---|
|  Vejtype a |  Områdeafgrænsning |
|  Vejtype b |  Matrikelskel |
|  Vejtype c |  Byggefelt |
|  Adgangsgivende sti |  Eksisterende vejlinje |
|  Zone for placering af overkørsel til parkering | |

Tegning 3b · Vejsnit

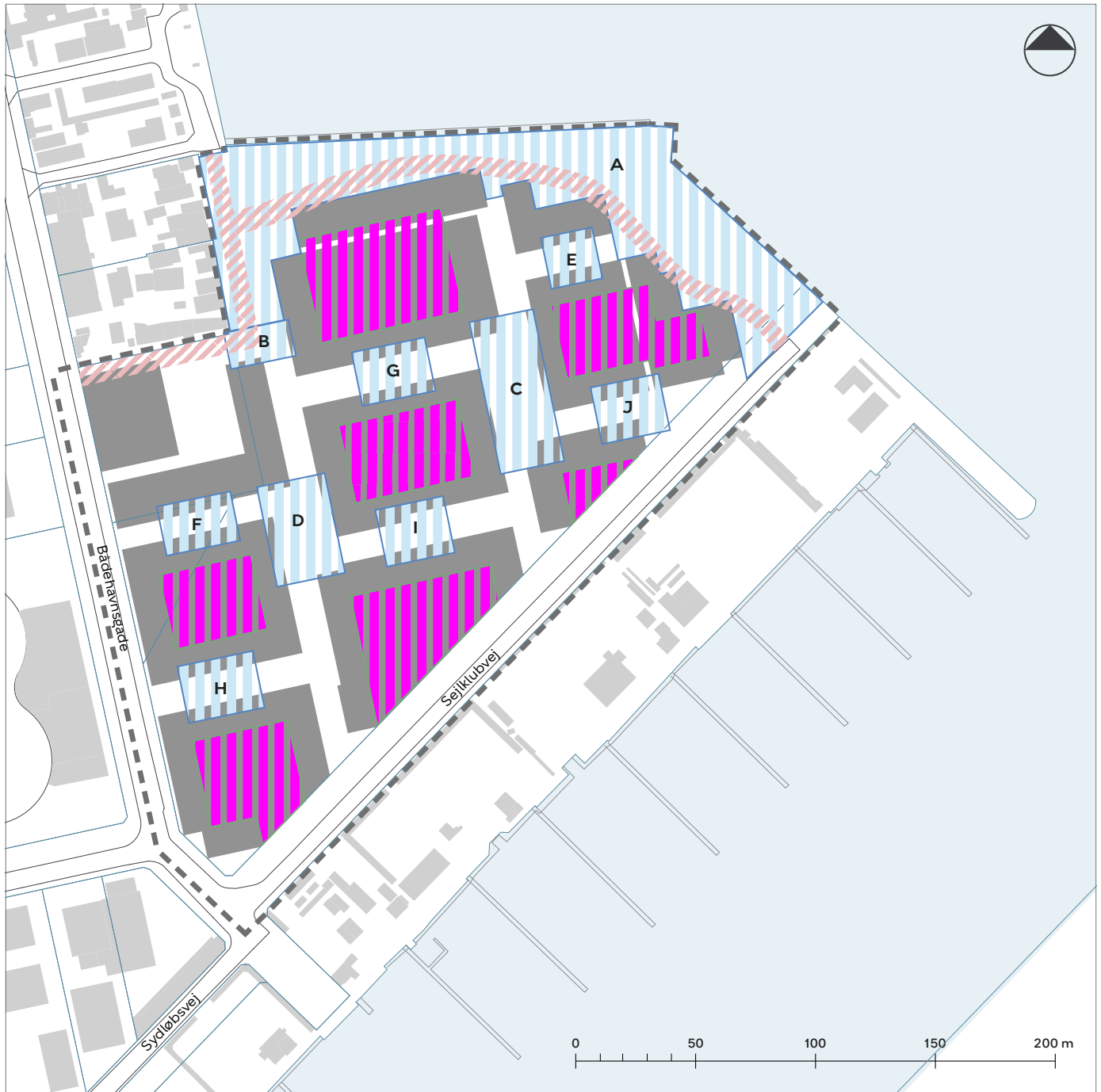


Tegning 4 · Bebyggelsens omfang og placering



- Afgrænsning af byggefelt, hvor bygning skal følge kant
- Afgrænsning af byggefelt
- 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

Tegning 5a · Byrum



A-D Byrum

1-3 Gårdrum

Zone for placering af sti

Områdeafgrænsning

Matrikelskel

Byggefelt

Tegning 5b • Kantzoner



- Kantzone a
- Kantzone b
- Kantzone c

- - -** Områdeafgrænsning
- Matrikelskel
- Byggefelt

Tegning 5c · Beplantning



- X Område, hvor der skal plantes min. antal træer
- X Område, hvor der skal plantes min. antal træer i vejforløb

- Områdeafgrænsning
- Matrikelskel
- Byggefelt

Tegning 6 · Stormflodssikring



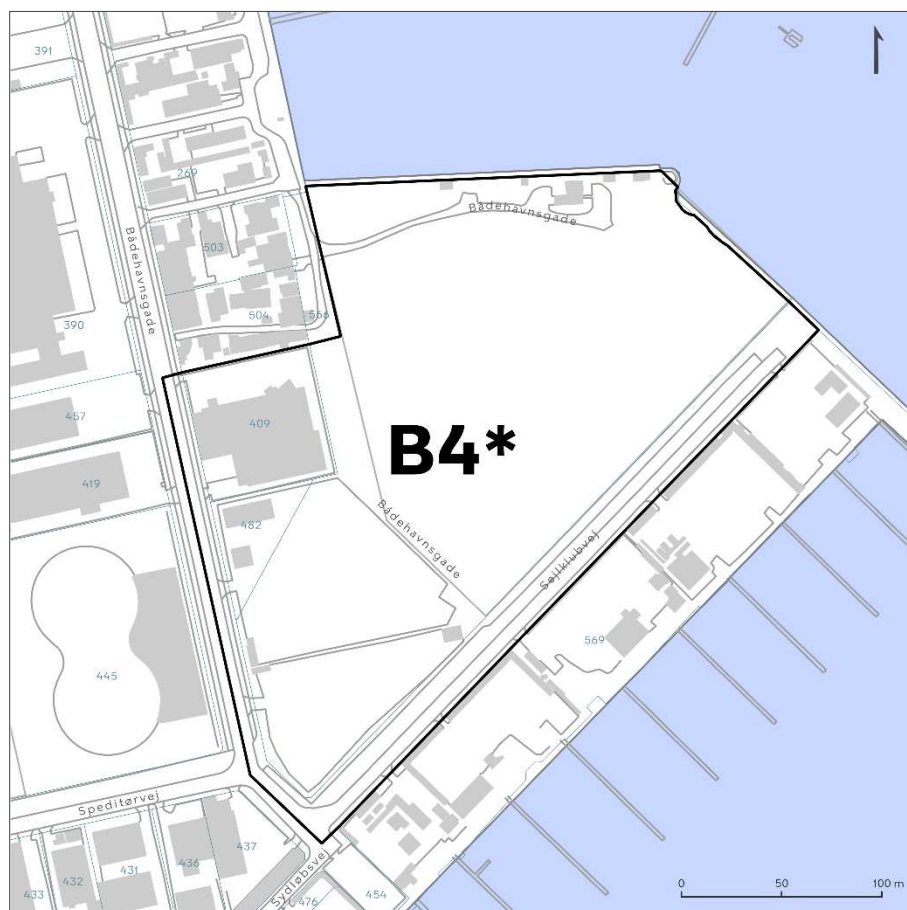
■ Sikringsniveau 2,8 m

--- Områdeafgrænsning

— Matrikelskel

■ Byggefelt

Forslag til kommuneplantillæg



Kort A: Ændrede kommuneplanrammer

I medfør af lov om planlægning, jf. lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018 foretages følgende ændringer:

B*-rammen (plan id. R19.B.4.32) for Stejlepladsen i Vesterbro-Kgs. Enghave ændres til en B4*-ramme (plan id. R19.B.4.32.T1) med en bebyggelsesprocent på maksimalt 140 og med følgende særlige bemærkning:

Området indgår i byomdannelsesområdet Bådehavnsgade Syd. Området er omfattet af rækkefølgebestemmelser.

Lokalplanlægning for området forudsætter, at der ikke med lokalplanen planlægges for en anvendelse, der vil kunne have konsekvenser for drifts- og udviklingsmuligheder for produktions-, transport- og logistikvirksomheder af national interesse. Lokalplanbestemmelser om anvendelse og afskærmningsforanstaltninger m.v. nær virksomheden, jf. nedenstående, skal sikre den fremtidige anvendelse mod gener fra støj, lugt, støv eller anden luftforurening, jf. planlovens § 15 a og § 15 b, så planlægningen ikke vil kunne medføre skærpede miljøkrav for virksomheden på matr.nr. 172 Eksercerpladsen.

Vedtaget af Borgerrepræsentationen den XX. XXXX 2020

Center for Byudvikling den XX. XXXX 2020

Hvad er en lokalplan og et kommuneplantillæg

Lokalplan

En lokalplan er en detaljeret plan, der bestemmer, hvad der kan ske i et område.

Planen kan indeholde bestemmelser om anvendelse, vejforhold, bebyggelsens omfang, placering og udformning, eventuelt bevaring af bebyggelse, friarealer og parkering m.v.

Kommunen har ret og ofte pligt til at udarbejde en lokalplan. Kommunen skal således ifølge planloven tilvejebringe en lokalplan, inden der eksempelvis kan gennemføres større bygge- og anlægsarbejder. Lokalplanen kan ændres eller suppleres med en ny lokalplan - eventuelt i form af et lokalplantillæg.

Lokalplaner skal sikre en sammenhæng i den kommunale planlægning samt borgernes indsigt og indflydelse i planlægningen. Lokalplanforslaget skal derfor offentliggøres således, at alle interesserede har mulighed for at tage stilling og komme med bemærkninger, inden Borgerrepræsentationen vedtager den endelige plan.

Lokalplanforslagets retsvirkninger

Ejendomme, der er omfattet af lokalplanforslaget, må ikke ændres, bebygges eller ændre anvendelse i perioden, fra lokalplanforslaget er offentliggjort, til den endelige lokalplan er vedtaget og bekendtgjort. Forbuddet gælder højst ét år.

Når fristen for at komme med bemærkninger til lokalplanforslaget er udløbet, og ingen statslig myndighed har modsat sig, at lokalplanen vedtages endeligt, kan kommunen tillade ejendommene bebygget eller anvendt, som beskrevet i lokalplanforslaget. En sådan tilladelse forudsætter, at det, der gives tilladelse til, er i overensstemmelse med kommuneplanen og ikke kræver lokalplan.

Lokalplanens endelige retsvirkninger

Når Borgerrepræsentationen har vedtaget den endelige lokalplan, og den er bekendtgjort, må der ikke foretages ændringer på de ejendomme, der er omfattet af planen, i strid med lokalplanens bestemmelser. Den eksisterende lovlige bebyggelse kan blive liggende og anvendelsen fortsætte som hidtil. Lokalplanens bestemmelser vil kun gælde, hvis ejeren ønsker gennemført ændringer på ejendommen.

Kommuneplantillæg

Kommuneplanen indeholder en hovedstruktur for den fysiske udvikling i kommunen og fastlægger rammer for, hvad lokalplaner i de enkelte områder i kommunen kan indeholde.

Rammerne angiver således de overordnede retningslinjer for bestemmelser i lokalplaner om anvendelse, bebyggelsens art og tæthed m.m.

Kommuneplanen kan ændres - fx i forbindelse med en lokalplan, der ikke er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer. Dette kan ske ved vedtagelse af et kommuneplantillæg.

Et forslag til kommuneplantillæg skal offentliggøres således, at interesserede har mulighed for at tage stilling og komme med bemærkninger, inden Borgerrepræsentationen vedtager kommuneplantillægget.

En endelig kommuneplan eller et endeligt kommuneplantillæg medfører, at kommunen inden for byzoner kan modsætte sig udstykning og bebyggelse, som er i strid med kommuneplanens rækkefølgebestemmelser.

Kommunen kan endvidere inden for byzoner modsætte sig opførelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, når bebyggelsen eller anvendelsen er i strid med bestemmelser i kommuneplanens rammedel. Forbuddene kan dog ikke nedlægges, når det pågældende område er omfattet af en lokalplan eller en byplanvedtægt.

Forbud begrundet med uoverensstemmelse med kommuneplanens rammedel, kan endvidere ikke nedlægges, hvis området i kommuneplanen er udlagt til offentlige formål.

Mindretalsudtalelser

Praktiske oplysninger

Høringsperiode

Københavns Borgerrepræsentation har den [dato] besluttet at offentliggøre forslag til lokalplan Stejlepladsen og kommuneplantillæg.

Til forslagene hører et udkast til udbygningsaftale om [meget kort beskrivelse], en rapport om vurdering af virkningen på miljøet (VVM), miljørapport i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (MPP).

Høringsperioden løber fra den [dato] til den [dato].

Enhver har ret til at komme med høringssvar til planforslagene og miljørapporten.

Alle skriftlige høringssvar om forslagene vil indgå i den videre behandling.

Borgermøde

Københavns Kommune [og [navn] Lokaludvalg] inviterer til borgermøde, hvor der orienteres om lokalplanforslaget, [ugedag] den [dato] kl. 19-21.

Mødet afholdes [sted og adresse].

Offentlig høring

På Københavns Kommunes høringsportal www.blivhoert.kk.dk har du mulighed for at se forslagene og indsende et høringssvar.

Du kan endvidere sende dine bemærkninger til:

Teknik- og Miljøforvaltningen
Byens Udvikling
Postboks 348
1503 København V

Sidste frist for indlevering af høringssvar er den [dato]