

### **Endelig vedtagelse af lokalplan "Artillerivej Syd" med tilhørende kommuneplantillæg - kommentering af henvendelser**

#### **Henvendelser fra offentlige myndigheder**

##### **1. Brev af 10. juli fra Kulturmiljørådet**

Kulturmiljørådet finder, at den overordnede plan for området er meget sammensat med risiko for, at resultatet bliver et rodet og tilfældigt bymiljø. Rådet konkluderer, at København med den foreliggende plan mister muligheden for - klart og karakterfuldt - at udvikle og nyfortolke dette havneområde.

Der peges konkret på, at varierende bygningsformer, arkitektoniske udtryk og bygningshøjder er en hindring for rimelig lysforhold og anvendelige rum mellem husene. De varierende bygningsvolumener forholder sig ikke forståeligt til nærheden til havnens vandområde, lys og luft. Havnen og vandspejlet bør udnyttes mere optimalt til anløbspladser og rekreative lokaliteter, og endelig forekommer reminiscenser af eksisterende veje mærkværdige og uden kvalitativ betydning for den nye plan.

Rådet tilslutter sig tidligere anmodning fra Bymuseet om, at boldværk, kajpladser, fortøjningsringe og lignende bevares.

##### *Bemærkning*

Forvaltningen finder kulturmiljørådets læsning af helhedsplanen overraskende og er ikke enig i de fremførte synspunkter. Helhedsplanen er netop udtryk for en nyfortolkning af nye byområder og giver med etablering af kanalen og med de lave "rækkehusbebyggelser" som gennemgående tema et klart opfatteligt og harmonisk område.

Rækkehusbebyggelserne danner den rolige "baggrund" for de friere formede høje bygninger, som giver området sin særlige karakter.

Bemærkningerne om at udnytte nærheden til vandet bedre undrer, idet hele havnefronten får en rekreativ anvendelse med anlæg af en bred promenade, suppleret med skiftevis pladsdannelser og anløbspladser. Dertil kommer hele det rekreative anlæg, som kanalen med strand og bademulighed udgør.

I det omfang eksisterende veje opretholdes, vil de indgå naturligt i den nye vejstruktur og fremstå som nyetablerede veje. Bemærkningen om mærkværdige reminiscenser forekommer derfor malplaceret.

Endelig skal bemærkes, at ønskerne til bevaring af kulturhistoriske, maritime og industrielle fragmenter allerede er indarbejdet i lokalplanforslaget.

##### **2. Brev af 9. august 2006 fra Akademiraadet**

Akademiraadet anfører, at intentionerne i lokalplanforslaget er ambitiøse og visionære, men finder, at intentionerne ikke er defineret så præcist, at det er sikret, at det udbyggede område får den ønskede sammenhæng og kompleksitet.

Akademiraadet finder, at der bør sikres en kompetent og ansvarsfuld styring af den kommende udbygningsproces og stiller sig gerne til rådighed.

Bemærkningerne underbygges af citater fra lokalplanforslagets afsnit om Byarkitektonisk vurdering, beskrivelsen af formål, andragers oplæg til helhedsplan samt Byrum.

#### *Bemærkning*

Forvaltningen er enig i, at der kræves kompetent og ansvarsfuld styring af udbygningen og finder med lokalplanen at have det bedste mulige redskab hertil.

Lokalplanbestemmelserne er ganske omfattende og følger generelt sædvanlig praksis for detaljeringsgrad. Bestemmelserne om de anlæg, der udgør særlige fællesanlæg, samt bestemmelserne om de høje bygninger er dog betydeligt mere detaljerede og giver kun begrænsede frihedsgrader.

Desuden skal bemærkes, at lokalplanen er udarbejdet i tæt dialog med flertallet af grundejere, og at den tætte kontakt forventes fortsat i forbindelse med realisering af planen, ikke mindst gennem den forudsatte grundejerforening.

Forvaltningen har noteret sig akademiraadets tilbud.

### **3. Brev af 28. juli 2006 fra Kystdirektoratet**

Kystdirektoratet anmoder om, at lokalplanområdets afgrænsning ændres til kun at omhandle landarealer samt vandarealer, der kan opfyldes, samt at der i § 3, stk. 2 og stk. 4, om placering af husbåde og anlæg i øvrigt på søterritorium henvises til havnelovens § 15 og til lokalplanens afsnit om generelle kommentarer.

#### *Bemærkning*

Afgrænsning af lokalplanområdet midt i havneløbet sker ud fra et ordensprincip om, at lokalplanområder grænser til lokalplanområder. Det er forvaltningens vurdering, at når man kan planlægge for etablering af opfyldninger og træbrygger samt placering af husbåde på vandarealer, må man også kunne planlægge for, at der er vandarealer, hvor det ikke kan ske. Lokalplanen foreskriver blot, at vandarealer, bortset fra de specifikt nævnte tiltag, opretholdes som sådan. Forvaltningen foreslår, at lokalplanafgrænsningen fastholdes.

Forvaltningen foreslår, at ønsket om henvisning efterkommes.

Kystdirektoratet anmoder Københavns Kommune om at afgøre, hvorvidt udpumpningen af vand i kanalens østligste punkt medfører, at kanalen får status af et vandløb, samt hvorvidt udpumpningen giver anledning til ændrede gennemstrømningsforhold i havnen og påvirkning af anlæg på den anden side af havneløbet.

#### *Bemærkning*

Kanalen står i direkte forbindelse med havnen og udpumpningen af vand i kanalen foretages med vand indtaget fra havnen med det formål, at sikre en bedre udskiftning af vandet i kanalen. Da udpumpningen ikke foretages med ferskvand men med vand fra havnen, får kanalen ikke status af et vandløb. Københavns Kommune finder derfor, at kanalen skal betragtes som en del af søterritoriet.

Anlæg på den anden side af havneløbet vil ikke blive påvirket hverken konstruktionsmæssigt eller vandkvalitetsmæssigt af den påtænkte udpumpning i kanalen, da både den udpumpede vandvolumen og den forøgede strømhastighed pumpningen medfører, vil være ubetydelig udenfor kanalen.

Anlægget af kanalen og udpumpningen af havvand i bunden af kanalen, vil ikke påvirke gennemstrømningen i slusen eller påvirke muligheden for at holde området syd for slusen isfrit. Gennemstrømningen i slusen er udelukkende bestemt af gennemstrømningsarealet i stigborde-  
ne, som der ikke bliver ændret ved i forbindelse med dette projekt.

Kystdirektoratet anmoder om, at kommentar vedrørende opfyldning inden for havnenes område formuleres som:

”Der må ikke foretages opfyldninger på havnens søområde eller etableres andre anlæg på søter-  
ritoret uden Kystdirektoratets tilladelse”.

#### *Bemærkning*

Tages til efterretning.

Endelig anfører Kystdirektoratet, at der kan forekomme højvande op til kote + 1.4, og at der derved kan ske oversvømmelser af træbrygger og sandstrand, at man har noteret sig, at det af grundejerforeningsdeklarationen fremgår, at vedligeholdelsespligten bl.a. vedrører bolværker og indfatninger af kanal og vandområdet i kanalen i øvrigt.

#### *Bemærkning*

Ovenstående giver ikke anledning til bemærkninger.

#### **4. Brev af 9. august 2006 fra Islands Brygge Lokalråd**

Lokalrådet anfører, at trafikken stiger på både Artillerivej og gaden Islands Brygge og foreslår, at Artillerivej trafiksaneres, bl.a. med etablering af cykelstier, og med særlig hensyntagen til de børn, der kommer i området, og at der etableres hastighedsdæmpende foranstaltninger på gaden Islands Brygge.

Lokalrådet ønsker garanti for, at der indrettes vuggestuer, børnehaver, fritidsklubber og ældre-  
boliger i området, hvorfor der fra start skal reserveres plads hertil.

Ligeledes ønskes der garanti for plads til publikumsorienterede erhverv og kommunale ”ser-  
vicebutikker” for, at området ikke skal blive en soveby.

Endelig finder lokalrådet, at der bør være bopælspligt.

#### *Bemærkning*

En trafikanalyse foretaget i 2004 har vist, at det kun er en mindre del af trafikken på Losse-  
pladsvej (og dermed af trafikken på Artillerivej og Islands Brygge), som er gennemkørende mellem motorvejsnettet og Indre By. Til gengæld kører der en del trafik mellem motorvejsnettet og den nordlige ende af Islands Brygge (området omkring Njalsgade). Med trafiksanering af Artillerivej og omlægning af Islands Brygge gennem lokalplanområdet skal denne trafik bringes til at køre på Ørestads Boulevard.

Forvaltningen vil følge trafikudviklingen på Islands Brygge nøje, når trafiksaneringen på Artil-  
lerivej er gennemført, og fremkomme med forslag til trafikdæmpning, hvis den fører til væsent-  
lig øget trafik på Islands Brygge.

Islands Brygge er i dag præget af meget tung trafik, særligt i den sydlige ende (nærmest lokal-  
planområdet). En del af den tunge trafik skyldes byggeaktiviteten i Havnestaden, mens en an-  
den del er trafik til de industrielle områder i den sydlige ende af Islands Brygge. Når lokalplan-

forslaget er vedtaget, vil disse industriområder blive omdannet til bolig- og kontorerhverv. Den tunge trafik til den slags udnyttelse er væsentlig mindre end ved den nuværende udnyttelse.

Derudover vil Forvaltningen i efteråret 2006 gennemføre en tælling med hastighedsmåling på Islands Brygge ved Axel Heides Gade, for at dokumentere, om der er grund til allerede nu at forsøge at dæmpe hastigheden på Islands Brygge.

Lokalplanen muliggør generelt indretning af institutioner i hele området. På baggrund af Børne- og Ungdomsforvaltningens hidtidige prognoser for det kommende institutionsbehov er der konkret udpeget to områder, hvor institutioner skal søges indpasset. Børne- og Ungdomsforvaltningens nyeste undersøgelser tyder på, at der vil blive behov for endnu en daginstitution samt skolekapacitet for et 5. og 6. spor på Islands Brygge, idet der ikke vil være plads til disse i hverken Islands Brygge Skole eller i skolen på Teglnholmen, jf. i øvrigt afsnittet om økonomi.

Af hensyn til lokalplanens fleksibilitet og på baggrund af usikkerheden omkring Børne- og Ungdomsforvaltningens nye prognoser foreslår forvaltningen, at der ikke i lokalplanen udskilles flere områder til offentlige institutioner. Børne- og Ungdomsforvaltningen er gjort bekendt med, at flere grundejere forventer snarest at gå i gang med at bygge, og at Børne- og Ungdomsforvaltningen derfor bør gå i dialog med grundejere i området om grundkøb, hvis man skal have sikkerhed for at kunne etablere de nævnte yderligere offentlige institutioner.

Forvaltningen er ganske enig i synspunkterne omkring behovet for udadvendte funktioner, og der er da også i lokalplanen udpeget betydelige strækninger, hvor der kræves publikumsorienterede serviceerhverv og andre udadvendte funktioner i stueetagen, herunder 3.000 m<sup>2</sup> butikker. Ud fra en betragtning om vigtigheden af at samle de bymæssige funktioner, er de udpegede strækninger koncentreret omkring den centrale plads samt i spidsen af A-huset op mod pladsen ved Drechselsgade.

Lokalplanforslaget indeholder allerede krav om helårsboliger.

## **5. Brev af 31. juli 2006 fra Beskæftigelses- og Integrationsforvaltningen**

Beskæftigelses- og Integrationsforvaltningen har ikke bemærkninger til lokalplanforslaget.

### **Ørige henvendelser**

## **6. Brev af 8. august 2006 fra NCC Property Development A/S**

NCC Property Development A/S skriver på vegne af de grundejere, der sammen har anmodet om udarbejdelse af lokalplan, som foruden NCC er Nordkranen A/S/The Carlyle Group/Københavns Havn, Kay Wilhelmsen Gruppen og AM Gruppen Aps.

NCC anfører, at lokalplanforslaget i overvejende grad er i overensstemmelse med den helhedsplan, grundejerne har fået udarbejdet, men at dele af forslaget giver anledning til bemærkninger/indsigelser.

ad § 3, stk. 2. ”de eksisterende bolværkers placering skal opretholdes”. Grundejerne ønsker mulighed for, at der ved istandsættelse af bolværkerne kan ske en begrænset fremrykning, og at de kan sikres ved opfyldning (stenkastning) under træbryggen i lighed med, hvad der er tilladt i Havnestad. Det forudsættes, at opfyldning ud for område V er kommunens ansvar.

### *Bemærkning*

Forvaltningen anbefaler, at § 3, stk. 2 opretholdes, da det er et fast princip at opretholde den nuværende placering, hvor der ikke er taget konkret stilling til en fravigelse heraf.

Lokalplanen er ikke til hinder for, at der kan ske stenkastning under træbryggen.

Med hensyn til anlægsudgifter i forbindelse med opfyldning langs havneløbet indgår dette areal ikke i grundejerforeningen, og anlæg er derfor som udgangspunkt et anliggende for grundejeren alene, det vil p.t. sige kommunen.

ad § 4, stk. 1, pkt. b. Grundejerne finder den til boliger og serviceerhverv fastlagte randzone med en dybde på 17 m langs vestsiden af Artillerivej for dyb til en anvendelse til boliger.

#### *Bemærkning*

Bestemmelsen indebærer, at der i denne zone kan indrettes såvel boliger som erhverv. Dybden er afpasses efter, at maksimalt tilladte husdybde for erhverv kan realiseres. Der er ikke krav om, at der skal bygges med denne husdybde.

ad § 4, stk. 1, pkt. c. Grundejerne finder det for restriktivt, at der inden for de dertil udpegede strækninger kun kan indrettes publikumsorienterede serviceerhverv og andre udadvendte funktioner i stueetagen, og henviser til, at den forudsatte butiksandel kun fylder ca. halvdelen heraf. Grundejerne vil gerne kunne etablere boliger i disse stueetager.

I A-huset ønskes der mulighed for at indrette serviceerhverv i længen langs gaden Islands Brygge.

#### *Bemærkning*

De udpegede stueetager til publikumsorienterede serviceerhverv mv. er koncentreret omkring den centrale plads, pladsen ved Drechselsgade og strandpladsen og udgør en yderst begrænset del af samtlige stueetager.

Det er forvaltningens vurdering, at det er væsentligt for at opnå det ønskede byliv omkring disse pladser, at omfanget af publikumsorienterede serviceerhverv fastholdes, og at der foruden de 3.000 m<sup>2</sup> butikker også indrettes restauranter, cafeer, udstillingslokaler, banker og lignende.

Med hensyn til A-huset er lokalplanen ikke til hinder for, at der kan indrettes publikumsorienterede serviceerhverv i hele stueetagen. Forvaltningen finder det u hensigtsmæssigt at tillade erhverv generelt i hele den vestlige længe med udsigt over havnen og med mulighed for at indrette mere reelle boliger end i spidsen, som derfor kan indrettes med såvel boliger som erhverv.

ad § 4, stk. 1, pkt. f. Grundejerne finder, at bestemmelserne om, at boliger skal have en gennemsnitstørrelse på mindst 90 m<sup>2</sup> og en mindstestørrelse på 75 m<sup>2</sup> gældende for den enkelte ejendom, er hindrende for, at der kan skabes tilstrækkelig variation til at kunne tiltrække en bred og varieret befolkningssammensætning i kvarteret. Det ønskes derfor, at gennemsnitsstørrelsen fastsættes til mindst 85 m<sup>2</sup> og mindstestørrelsen til 70 m<sup>2</sup>.

#### *Bemærkning*

De fastlagte størrelser er udtryk for sædvanlig praksis, og det anbefales, at de fastholdes. Forvaltningen finder, at det maksimale boligetageareal i det nye bykvarter er for begrænset til, at der er en begrundelse for at betragte kvarteret isoleret i forhold til boligstørrelser. Ved fastsættelsen af størrelserne er det således taget i betragtning, at der i det oprindelige boligkvarter mel-

lem Njalsgade og Halfdansgade er en betydelig overvægt af små 2-værelses boliger, samt at et område med en placering ved havnen bør udnyttes til attraktive boliger.

ad § 5, stk. 1. I Artillerivejs nye forløb skal der ud for bebyggelse med boliger i de nederste etager opføres en beplantet støjskærm i rabatten med en højde på 60 - 80 cm. Grundejerne ønsker præciseret, at det økonomiske ansvar herfor er kommunens.

#### *Bemærkning*

Indsigelsen giver ikke anledning til bemærkninger, da forholdet omkring økonomisk ansvar ikke vedrører lokalplanen, som muliggør både boliger og erhverv på den pågældende strækning. Som udgangspunkt er det altid grundejeren, som skal sikre boligen mod støj.

ad § 5, stk. 3 samt § 8, stk. 6. Grundejerne ønsker, at gang- og cykelbro over kanalen alene skal placeres bag om klubområdet, som angivet i oplægget til helhedsplan, og ikke ude langs havneløbet. Ligeledes finder man det uhensigtsmæssigt, at der etableres promenade langs havnen. Ønsket er også begrundet i et hensyn til klubområdet.

#### *Bemærkning*

Forvaltningen anbefaler fortsat i overensstemmelse med kommunens politik, at der prioriteres en sammenhængende promenade langs havneløbet. Såfremt grundejerne finder det væsentligt at opretholde broforbindelsen øst om klubhusene, er denne også muliggjort i lokalplanen.

ad § 5, stk. 4. Grundejerne ønsker kommentaren fjernet. Kommentaren siger, at tilladelse til overkørsler ud mod det overordnede vejnet og strøggader kun gives efter en nøje vurdering af de trafikale og bylivsmæssige konsekvenser.

#### *Bemærkning*

Forvaltningen anbefaler, at formuleringen opretholdes, da den efterfølgende behandling af vejmyndigheden primært tager udgangspunkt i de trafikale behov, og kommentaren er med til at sikre, at oplevelsen af byrummet og bylivet også tilgodeses.

ad § 6, stk. 2 Bestemmelserne om, at randbebyggelse langs vestsiden af Artillerivej skal opføres i 4 - 6 etager med en afslutning mod syd i op til 32 m ønskes ændret således, at bebyggelsen kan opføres fra 2 etager jævnt stigende til 32 m. Dermed vil der eksempelvis kunne opføres et terrassehus, som grundejerens rådgivere har skitseret.

#### *Bemærkning*

Randbebyggelsen langs Artillerivej er fastlagt som en sammenhængende bebyggelse i 4 - 6 etager for, at den kan udgøre en skærm for den bagvedliggende bebyggelse og for, at den kan danne en markant bygningsfront langs Artillerivej. Det foreliggende forslag til et terrassehus kan efter forvaltningens vurdering tilpasses lokalplanforslagets bestemmelser, som anbefales fastholdt.

ad § 6, stk. 3. Bebyggelse i 2 - 4 etager ønskes undtaget fra bestemmelsen om, at alle stueetager skal udføres med en højde på ca. 4 m. Derved kan der med de fastlagte gadebredder og højdegrænseplaner overalt i de pågældende byggefeltet opføres byggeri i 4 etager. Bebyggelse i 4 etager vil i øvrigt som oftest indebære, at der ikke indrettes individuel indgang, som forudsat.

#### *Bemærkning*

Bestemmelsen om, at alle stueetager skal have en højde på ca. 4 m udspringer af grundejernes eget oplæg til helhedsplan, men opfylder i øvrigt flere formål. Det er første gang en sådan bestemmelse er optaget i et lokalplanforslag, men forvaltningen anbefaler, at bestemmelsen fastholdes, idet en generelt højere stueetage vil udgøre såvel en æstetisk kvalitet fælles for hele kvarteret som funktionelle kvaliteter i de enkelte bygninger.

Med bestemmelsen undgås, at der i bebyggelse med både boliger og publikumsorienterede serviceerhverv opstår et typisk skisma mellem forskellige højder, der ofte medfører ønsker om at udføre serviceerhvervet med en lav højde, der giver mindre visuel kontakt mellem ude og inde og giver dårligere lysindtag og en trykket fornemmelse i de typisk dybe rum.

Endelig er bestemmelsen med til at sikre det overordnede tema med rækkehuse - individuelle, enfamiliehuse i op til 3½ etage, frem for opgangshuse i 4 etager. Med lokalplanforslagets bestemmelse kan der opføres etageboliger langs de bredere bydels- og lokalgader, men ikke mod de smallere opholds- og legeområder.

ad § 6, stk. 4. Højdegrænseplan mellem rækkehuse og randbebyggelse mod Artillerivej ønskes ændret fra  $4/3$  x afstanden til  $0,8$  x afstanden.

#### *Bemærkning*

Dette ønske er frafaldet, idet det beroede på en misforståelse omkring beregning af højdegrænseplanet.

ad § 6, stk. 5. Den maksimale husdybde for rækkehuse ønskes øget fra 10 m til eksempelvis 15 m, når rækkehuset terrasserer, for at der kan etableres tilstrækkeligt store taghaver, og den øverste etage samtidig får en brugbar dybde.

#### *Bemærkning*

Bestemmelserne om husdybde og indgang er møntet på, at bebyggelserne skal opføres som rækkehus-lignende bebyggelser, frem for som etagehus-boliger. Idet bestemmelserne er ret stramme og kan komme til at stå i vejen for variation i bebyggelsen og for en ønsket nytænkning og videreudvikling af rækkehus-temaet foreslås, at der til de to bestemmelser føjes følgende kommentarer:

”Kommentar: Under hensyn til, at der opnås tilfredsstillende lysforhold i beboelses, opholds- og arbejdsrum, kan der forventes mulighed for dispensation til en større husdybde i boligbyggeri i op til 3 ½ etage, såfremt bebyggelsen efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn lever op til intentionen om, at bebyggelsen skal have karakter af rækkehusstrukturer”.

”Kommentar: Såfremt bebyggelsen efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn lever op til intentionen om, at bebyggelsen skal have karakter af rækkehusstrukturer kan der forventes mulighed for, at der i mindre omfang kan meddeles dispensation fra bestemmelsen om individuel indgang”.

ad § 7, stk. 2. Grundejerne finder, at bestemmelsen om, at de høje bygninger, mrk. A - N, skal udføres i overensstemmelse med den viste opstalt og at udformningen skal tage udgangspunkt i de viste modelfotos, er meget begrænsende og vanskeliggør en efterfølgende viderebearbejdning af de foreliggende skitseprojekter. Det foreslås dels, at bestemmelsen formuleres med større mulighed for videreudvikling af byggerierne efter forvaltningens godkendelse, dels, at der rundt om hver enkelt byggefelt tilføjes en 5 m supplerende byggezone.

### *Bemærkning*

Forud for udarbejdelsen af lokalplanforslaget er de rette proportioner og den rette formgivning af de 14 høje huse nøje overvejet. Husene vil udgøre et endog meget markant indslag i Havnens bybillede, hvorfor det er nødvendigt med en stram styring af deres udformning mv.

Det skal bemærkes, at udformningen ikke er mere styret end, at der skal tages udgangspunkt i de viste modelfotos, og at der desuden er mulighed for at dispensere, hvis en bygherre ønsker at realisere et alternativt projekt af tilsvarende bybygningsmæssig og arkitektonisk kvalitet, som det viste.

ad § 8. stk. 1 og stk. 2. Det anføres dels, at friarealkravet i forbindelse med boliger bør lempes i og med, at det maksimale boligetageareal er øget, dels at kravet til, at mindst 85 pct. af parkeringsdækningen skal etableres i konstruktion, er meget restriktivt, og derfor bør ændres til mindst 80 pct.

### *Bemærkning*

Med lokalplanforslagets bestemmelser balancerer det netop, at friarealkravet kan opfyldes, og forvaltningen foreslår, at bestemmelserne fastholdes uændrede. Det er primært det valgte bebyggelsesprincip med lave, tætte bebyggelser omkring smalle bolig-gader, der gør det nødvendigt, at så stor en andel af parkeringen skal i konstruktion.

Friarealkravet er allerede meget lempeligt, idet kravet ganske vist er 60 pct. af boligetagearealet, men idet vejarealer forbeholdt gående og cyklende, halvdelen af opholds- og legeområder, opholdsarealer indrettet på dæk (over parkeringsanlæg), fælles taghaver og -terrasser med 100 pct. og private med faktor 2/3 kan medregnes.

ad § 9. Bemærkning om, at fællesanlæg ikke kan forventes etableret straks, og at det derfor vil være en forudsætning, at der dispenseres fra bestemmelsen om, at de skal være etableret før der kan gives ibrugtagningstilladelse, ønskes formuleret som en bestemmelse om, at fællesanlæggene kan etableres successivt, som minimum ud for de enkelte byggefelter, hvor byggeri er aktuelt.

Vedrørende bestemmelsen om, at der skal stilles økonomisk sikkerhed for fællesanlæggenes etablering, ønskes tilføjet ”medmindre det pågældende byggeris forholdsmæssige andel er indbetalt til grundejerforeningen...”

### *Bemærkning*

Forvaltningen anbefaler, at bestemmelsen om fællesanlæggene fastholdes som formuleret i lokalplanforslaget, da det kan have stor betydning, at anlæggene kan kræves etableret i deres fulde omfang fra begyndelsen.

Forvaltningen anbefaler, at indsigelsen vedrørende økonomisk sikkerhed imødekommes, da indbetalingen til grundejerforeningen kan sidestilles med at stille økonomisk garanti.

ad § 11. Det foreslås, at der tilføjes et nyt afsnit:

”Grundejerforeningen er berettiget til at fastsætte specielle bidrag, der opkræves hos indtrædende medlemmer, og som udligner forskellen medlemmerne imellem for allerede påtagne forpligtelser for tidligere etablerede fællesanlæg mv. Bidraget kan fremskrives til nutidsværdi med en forrentning eller en indeksering”.



### *Bemærkning*

Forslaget giver ikke anledning til bemærkninger, og det anbefales, at bestemmelsen optages i lokalplanen.

Endelig ønskes der mulighed for at flytte det eksisterende bowlingcenter til en placering under pladsen benævnt C.

### *Bemærkning*

Lokalplanen er ikke til hinder for, at der etableres kældre, og at disse - i det omfang de er forsynet med tilstrækkeligt dagslysindtag, flugtveje osv. - kan anvendes til bymæssige funktioner.

Grundejerne har efterfølgende - på baggrund af reviderede beregninger af den samlede byggeret i de enkelte underområder - anført, at boligbyggeretten i område II og III, der er anført som henholdsvis ca. 95.000 m<sup>2</sup> og ca. 40.000 m<sup>2</sup>, bør være ca. 94.200 m<sup>2</sup> og ca. 46.400 m<sup>2</sup>.

### *Bemærkning*

For så vidt angår område III, er der tale om en skrivefejl. For så vidt angår område II er forvaltningen enig i, at boligbyggeretten er sat for lavt.

§ 4, stk. 1, pkt. b, 3. afsnit foreslås derfor ændret til:

”I område II må der maksimalt opføres ca. 94.200 m<sup>2</sup> boliger, i område III må der maksimalt opføres ca. 46.400 m<sup>2</sup> boliger og ....”

Grundejerne har desuden, på baggrund af projektering af bebyggelserne ”Vingehusene” (bygning A og B) og ”De 3 søstre”(bygning I, K og J), anmodet om at maks. bygningshøjde for Vingehusene og én af ”Søstrene” øges fra 36 m til 37 m med henvisning til kravet om høj stueetage.

### *Bemærkning*

Forvaltningen finder, at ekstra højde på 1 m ikke umiddelbart vil være synlig og kan anbefale forøgelsen. Forvaltningen finder, at forøgelsen ligger inden for en bagatelgrænse, hvorfor fornyet høring ikke ses at være påkrævet.

§ 6, stk. 3, foreslås ændret i overensstemmelse med ovenstående.

## **7. Brev af 18. august 2006 fra Holgaard arkitekter Aps på vegne af byherren AM Gruppen**

Henvendelsen vedrører A-huset på hjørnet af gaden Islands Brygge og Drechselsgade. Byherren ønsker en brugsret på arealer langs de to veje på henholdsvis 3 m og 6 m for dels at kunne optage et niveauspring mellem bygning og omgivende terræn, dels til at indrette private forha-

### *Bemærkning*

Det er et gennemgående princip i lokalplanen, at stueetager i princippet skal udføres med gulv i samme kote som det omgivende terræn for, at bebyggelserne åbner sig og virker imødekom-

Da A-huset er et eksisterende hus, må man naturligvis tage udgangspunkt i de nuværende forhold. Forvaltningen finder det væsentligt, at man også i denne bygning tilstræber at leve op til

den formulerede intention. Det er allerede muliggjort i planforslaget, at dele af Drechselsgade kan nedlægges som vej, når forholdene tillader det, dermed vil terrænet også kunne bearbejdes.

Det vil sandsynligvis også være muligt at anlægge del af gaden Islands Brygge på en tilsvarende måde. Forvaltningen er positivt indstillet over for en bearbejdning af terrænet, som i øvrigt kan indeholdes i den foreliggende plan.

I henhold til lokalplanforslaget, skal der søges indpasset en daginstitution i A-huset. Bygherren vil gerne undgå en daginstitution og anfører, at man har andre planer for bygningens anvendelse, samt at indretning af en daginstitution vil indebære, at den uhensigtsmæssig stor del af de begrænsede friarealer på grunden skal indrettes til legeareal for institutionen og dermed indhegnes.

#### *Bemærkning*

Børne- og Ungdomsforvaltningen har ikke taget endelig stilling til, om man ønsker at indrette en institution i A-huset. Forvaltningen vil snarest indgå i dialog med ejeren af A-huset herom. Forvaltningen anbefaler, at lokalplanforslagets bestemmelse herom fastholdes, jf. i øvrigt bemærkning til henvendelse nr. 4.

Endelig nævnes ønsket om eventuelt at flytte det eksisterende bowlingcenter til en placering under pladsen benævnt C.

#### *Bemærkning*

Vedrørende bowlingcentret henvises til kommentar til henvendelse nr. 6.

### **8. Brev af 7. juli 2006 fra Boldsen & Holm Arkitekter**

ad § 6, stk. 2 og § 7, stk. 2. Henvendelsen omfatter bebyggelse syd for kanalen. Det anføres, at man opfatter lokalplanforslaget således, at bygningerne skal forholde sig til beskrevne principper, og det nævnes i den sammenhæng, at en detailprojektering kan medføre, at et byggefelt overskrides.

#### *Bemærkning*

Lokalplanen foreskriver, at ny bebyggelse skal opføres inden for de viste principielle byggefelter, og at udformningen af de høje bygninger skal tage udgangspunkt i de viste modelfotos. Der er således overensstemmelse mellem lokalplantekst og det i henvendelsen anførte.

ad § 5, stk. 3. I området syd for kanalen ønsker man at kunne reducere de anbefalede vejudlæg og profiler, da man ved detailprojektering har konstateret, at det af hensyn til byggeriet kan være vanskeligt at lave det ønskede vejprofil.

#### *Bemærkning*

Forholdet vil blive behandlet i en efterfølgende vejsag. De omtalte veje er henholdsvis 18 og 12 meter brede, hvilket i forhold til de normale krav er endog meget smalt. Det kan derfor som udgangspunkt ikke anbefales, at der tillades et smallere vejudlæg.

ad § 5, stk. 6. Kravet om en minimumsdybde for træer på dæk på 1,2 meter ønskes ændret til at være mellem 0,8 - 1,2 meter ud for veje.

#### *Bemærkning*

Kravet anbefales opretholdt, da det er baseret på en nøje vurdering af det nødvendige for at sikre træerne gode vækstbetingelser. Hvis der enkelte steder viser sig at være et behov for at re-vurdere dette, vil det være med udgangspunkt i at man har sikret træernes vækstvilkår på anden vis.

ad § 6, stk. 3 Det anføres, at bygningerne mrk. I, J og K er omtalt i forkert rækkefølge i forhold til angivelse af bygningshøjder, og at bygning I benævnt med en højde på 39 - 40 m skal være 39 - 45 m.

Desuden anføres, at de muliggjorte elevatortårne også bør omfatte indvendig trappe og ventilationsanlæg.

#### *Bemærkning*

Teksten ændres, så betegnelser og højder bliver korrekte, jf. i øvrigt den viste opstalt.

Elevatortårne er muliggjort, fordi de er nødvendige for, at man komme op på de planlagte tagterrasser og gælder naturligvis også trapper. "Elevatortårne" præciseres til "trappe- og elevatortårne".

ad § 6, stk. 6. Det anføres, at det kan blive nødvendigt at opføre bygningerne I, J og K i forskudt takt.

#### *Bemærkning*

En sådan takt vil være i overensstemmelse med lokalplanen, som foreskriver, at den enkelte høje bygning ikke kan etapedeles.

ad § 8, stk. 2. I område III kan underjordisk parkeringsanlæg etableres under bearbejdet, jævnt stigende terræn med topkote ca. + 4.0. Topkoten ønskes øget til kote + 5.0 med henvisning til, at terrænet kan blive tilstrækkeligt kuperet, og at områdets rækkehuse kan fungere i forhold til parkeringskælderens. Terrænet er svagt stigende øst for det pågældende parkeringsanlæg, hvilket underbygger behovet for en højere topkote.

#### *Bemærkning*

Forvaltningen kan følge synspunktet omkring det stigende terræn mod øst. Mod vest vil det være vanskeligt at afvikle terrænet til kote + 2.0 langs havnen, når der skal tages hensyn til tilgængelighed, anlæg af villahaver mm. Det foreslås, at topkote + 5.0 muliggøres. Det må så komme an på et konkret projekt, om det kan lade sig gøre.

§ 8, stk. 2, 2. sidste sætning foreslås ændret til:

"I område III kan underjordisk parkeringsanlæg etableres under bearbejdet, jævnt stigende terræn efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere godkendelse. Terrænet må ingen steder overstige kote ca. + 5.0. "

### **9. Brev af 6. august 2006 fra Amager Ro- & Kajakklub**

Amager Ro- & Kajakklub indstiller på vegne af de tre eksisterende klubber i område V, at området fastholdes til O-område for at frede det til rekreative formål.

Der gøres indsigelse mod, at der fastlægges en havnepromenade langs havneløbet, idet klubberne dermed afskæres fra en uhindret og nødvendig adgang til vandet. Desuden vil områdets ka-

rakter blive ødelagt, hvis det ikke længere er adskilt fra arkitekturen i det tilstødende boligområde.

Der gøres indsigelse mod, at der muliggøres opfyldning i havnen langs område V i en bredde af op til ca. 12 m, idet opfyldninger giver trafikale problemer i havnebassinet og skader vandsporten. Det foreslås, at opfyldninger begrænses til maksimalt 5 m og kun i tilfælde af, at nye aktiviteter i de tre roklubber gør det påkrævet.

Endelig anbefales, at den påtænkte institution i område V bliver for større børn, som kan få glæde af havnens muligheder og klubbernes tilbud.

#### *Bemærkning*

I forslaget til kommuneplantillæg er klubområdet indføjet i det samlede C1\*-område for at byggeretten kan fordeles frit inden for området.

I lokalplanforslaget er områdets anvendelse fastlagt til offentlige formål og private institutioner mv. Der må opføres eller indrettes bebyggelse til daginstitutioner og klubber med maritimt sigte med ikke-motordrevne småbåde, såsom ro- og kajakkubber. Til klubberne kan knyttes en publikumsorienteret funktion, såsom en café.

Forvaltningen finder, at områdets status som rekreativt område er sikret med ovennævnte bestemmelser og anbefaler, at bestemmelserne fastholdes.

Opfyldningen i havneløbet på indtil 12 m foreslås af hensyn til klubberne, for at det ikke skal være nødvendigt at inddrage del af klubområdet til den forudsatte havnepromenade, der indgår i det net af havnepromenader, der planlægges langs alle strækninger af havneløbet og de tilstødende kanaler. Idet havneløbet efter opfyldning stadig vil have en bredde på dette sted på ca. 240 m bør der fortsat være plads nok til både havnetransporten og vandsporten.

Forvaltningen vurderer, at en havnepromenade med offentlig adgang ikke vil afskære klubberne fra adgang til vandet. Ved indretning, valg af belægning og opstilling af byinventar kan der tages hensyn til, at klubberne skal kunne få deres både i og op af vandet og i øvrigt have et klubliv. Dette findes der eksempler på f.eks ved det maritime ungdomshus, på Langelinie og i Kastrup Havn.

Den ønskede adskillelse mellem klubberne og de bagvedliggende boliger muliggøres i øvrigt også.

Med hensyn til institutionen henvises til bemærkning til henvendelse nr. 4.

#### **10. Brev (udateret) fra Henrik Anker Jensen & Hanna Jessen**

I henvendelsen foreslås et uddannelses- og aktivitetscenter i det nuværende bådeværft i område V og med et bådeværft for små både tilknyttet. Forslaget er uddybet i en beskrivelse af mulige bygningsstrukturer, aktiviteter og økonomi.

Konkret foreslås, at der gives mulighed for at opføre bygninger i det udpegede klubområde, der er større end de fastsatte 300 m<sup>2</sup>.

#### *Bemærkning*

De foreslåede aktiviteter ligger indenfor planens bestemmelser, for så vidt bådværftet ikke har karakter af en erhvervsvirksomhed, og anses for at være realiserbare. Børne- og Ungdomsforvaltningen har over for forvaltningen tilkendegivet, at et eventuelt uddannelsescenter i givet

fald vil skulle etableres på sædvanlige bestemmelser, og at det ikke kan forventes, at Københavns Kommune vil betale driften.

Bestemmelsen om maksimal bygningsstørrelse på 300 m<sup>2</sup> gælder kun den bygning til klubhus/publikumsorienteret funktion, der er muliggjort på vandarealet. I område V som helhed kan der opføres op til 4.000 m<sup>2</sup> etageareal, og der er ikke sat begrænsning på den enkelte bygningsstørrelse.

### **11. Brev af 9. august 2006 fra Lotte Pedersen på vegne af boligforeninger i Havnestad**

En række ejerforeninger og andelsboligforeninger i Havnestad gør opmærksom på den trafikale situation på gaden Islands Brygge, hvor der allerede i dag er problemer med gennemkørende lastbiler og for hurtig kørsel. Man frygter, at udbygningen af Islands Brygges sydlige del vil forværre trafiksituationen yderligere, og at den hastighedsdæmpning af Artillerivej, som er omtalt i forbindelse med lokalplanforslaget, vil føre til øget trafik på Islands Brygge. Man gør opmærksom på trafiksikkerhedsproblemer, når besøgende i Havneparken og Havnebadet krydser Islands Brygge for at besøge kiosker osv. og på at der i spidsbelastningsperioden er kø på Ved Langebro og på selve Langebro. Man håber, at en trafiksanering af gade Islands Brygge vil indgå i lokalplanen.

#### *Bemærkning*

I lokalplanforslaget sker der en omlægning af det interne vejnet, så man ikke mere kan køre ad Drechselsgade fra Artillerivej til Islands Brygge, men i stedet skal køre ad en ny vej vinkelret på Artillerivej. Samtidig bliver Islands Brygge og den nye vej inden for lokalplanområdet udført til et hastighedsniveau på 40 km/t. Hermed skal trafikken køre både længere og langsommere for at komme fra Lossepladsvej til Islands Brygge end i dag. Islands Brygge er i dag præget af meget tung trafik, særligt i den sydlige ende (nærmest lokalplanområdet). En del af den tunge trafik skyldes byggeaktiviteten i Havnestaden, mens en anden del er trafik til de eksisterende industriområder på det sydlige Islands Brygge. Med lokalplanens realisering vil den tunge trafik blive væsentlig mindre end ved den nuværende udnyttelse.

### **12. Brev af 26. juli 2006 fra KFUM's kollegium**

*KFUM's kollegium på August Gardes Vej* gør indsigelse mod, at Artillerivej forlægges mod øst, så den ny Artillerivej kommer til at ligge direkte op ad kollegiet. Man anfører, at kollegiets beboere er socialt udsatte, og at de har brug for ro og rekreation for at blive i stand til at forholde sig til og tage aktiv del i at få løst egne problemer. Beboerne råder hver kun over ét værelse, og har derfor ikke mulighed for at opholde sig og sove på "den stille side". Man foreslår derfor, at Artillerivej føres sammen med Lossepladsvej længere mod syd, hvor der ingen bebyggelse er, eller at vejen føres bag om kollegiet ud mod Amager Fælled. Hvis vejen skal omlægges som vist i lokalplanen er det vigtigt, at der placeres trafikregulering i umiddelbar nærhed af kollegiet.

#### *Bemærkning*

Formålet med at forlægge Artillerivej mod øst er dels at undgå, at det nye byudviklingsområde bliver delt op af vejen, dels at begrænse støjgenerne for boliger inde i området. Ved udarbejdelse af lokalplanen har forskellige linieføringer af Artillerivej været undersøgt. En mere vestlig linieføring, som møder Lossepladsvej længere mod syd vil betyde, at en større del af byudviklingsområdet kommer til at ligge øst for vejen, og linieføringen vil dermed ikke tjene formålet

med forlægningen. I øvrigt vil denne linieføring betyde indgreb i fredede områder syd for Lossepladsvejs øst-vestgående del. En forlægning bag om kollegiet ville bringe kollegiet ind i den nye bydel, men denne linieføring ville medføre et større indgreb i den fredede Amager Fæled. Forvaltningens undersøgelser har vist, at et sådan indgreb i fredningen ikke vil være muligt. På denne baggrund er den i lokalplanen viste linieføring valgt. Der vil blive indrettet en trafikal regulering, som sikrer fodgængere og cyklister krydsning af Artillerivej ved adgangsvejen til den sydlige del af lokalplanområdet. Denne vej ligger, hvor Lossepladsvej knækker i dag, og dermed umiddelbart i nærheden af kollegiet.

### **13. Brev af 8. august 2006 fra Exxon Mobil**

Mobil Oil Danmark ApS, der er ejer af ejendommen Islands Brygge 97, udtrykker bekymring for om jordforureningen på ejendommen under byudviklingen vil blive håndteret sådan, at miljøet og menneskers sundhed beskyttes.

#### *Bemærkning*

Ejendommen er registreret som forurenede på vidensniveau 2 efter jordforureningsloven. Dette betyder, at bygherren skal ansøge Københavns Kommune om tilladelse efter lovens § 8 til at opføre forureningsfølsomme funktioner som boliger på grunden.

For at kunne give en § 8-tilladelse vil kommunen stille en række krav, som medfører, at mennesker sikkert kan anvende ejendommen til boligformål og rekreative formål. Der skal fjernes forurenede jord for at sikre, at der ikke vil ske afdampning til boligerne og udeluften, som kan udgøre en risiko for mennesker. Ligeledes skal der bortgraves forurenede overfladejord for at sikre, at mennesker ikke kan komme i kontakt med den forurenede jord.

For hele byggefeltet skal jordens forureningsgrad kortlægges, og bortskaffelsen af forurenede jord skal anmeldes til Miljøkontrollen.

### **14. Brev af 9. august 2006 fra Anders Bo Nielsen**

Anders Bo Nielsen anfører, at de angivne 2 cykelparkeringspladser pr. bolig er utilstrækkeligt. Der bør være mindst 3 pr. bolig, heraf mindst én plads under terræn. Endvidere anfører han, at kravet om indretning af cykelparkering i fornødent omfang i forbindelse med særlige fællesanlæg er for vag.

#### *Bemærkning*

Kravet om 2 cykelparkeringspladser pr. bolig er fremsat ud fra cyklejerskabet i København. Formuleringen om, at der desuden skal etableres cykelparkering i fornødent omfang i forbindelse med særlige fællesanlæg skyldes, at sådanne anlæg har forskellig karakter og dermed forskelligt behov for cykelparkering.

### **15. Brev af 2. august 2006 fra Flemming G. Nielsen**

Flemming G. Nielsen er kommende beboer i Havnestad og meget positiv over for planerne for Artillerivej Syd, som beskrives som fantastisk spændende. Specielt fremhæves de varierende bygningshøjder, arkitekturen og den planlagte strand ved kanalen.