

# UDVIKLINGSPLAN ROKLUBOMRÅDET

DECEMBER 2008

Planen er udarbejdet af

CARSTEN HOFF ARKITEKT MAA

GUNHILD WITT ARKITEKT MAA / LINK signatur AS





## INDHOLD

Introduktion	<b>side 4</b>
Roklubområdet idag	<b>side 6</b>
Områdets karakteristika	<b>side 7</b>
Programønsker og -idéer	<b>side 8</b>
Scenarie	<b>side 9</b>
Justeret scenarie	<b>side 16</b>
Etapedeling	<b>side 17</b>
Rammebestemmelser	<b>side 18</b>
Byøkologiske intentioner	<b>side 22</b>
Lokalplan	<b>side 24</b>

## INTRODUKTION

Roklubområdet er et af de få tilbageværende uskyldige områder i Københavns Havn. Det er et fredfyldt ingenmandsland, hvor tiden står stille. Dets stemning og husenes fremtræden har fraværet af overordnet styring og planlægning som forudsætning. Arkitektonisk er roklubområdet ingenting. Alligevel udtrykker det sin egen selvgroede orden, rummer en poetisk styrke.

Nu rykker byen tættere på, og tornerosesøvnslutten.

Nærværende udviklingsplan for roklubområdet har som sin særlige arkitektoniske udfordring haft som mål:

1. at udvikle et planlægningskoncept, der
  - fastlægger overordnede fysiske rammer, der er brugsfleksible, og som giver brugerne mulighed for individuel udformning og arkitektonisk udtryk
  - muliggør en trinvis ud- og ombygning af bygningsmassen
  - tillader brugerne at medvirke som med- og selvbyggere.
2. at udvikle et konkret projekt, der
  - har udgangspunkt i det aktuelle brugerprogram
  - integrerer eksisterende bygninger og nybyggeri
  - fastholder den informelle karakter som overgang mellem Nokken og den ny bydel og med oplevelses- og brugstilbud til dennes beboere.

For at gøre tilegnelsen lettere er projektet præsenteret i omvendt rækkefølge, så der først vises et scenarie og dernæst redegøres for de planmæssige rammer og regler, som scenariet er bygget op efter. Ved at følge regelsættet vil andre scenarier kunne tage form.

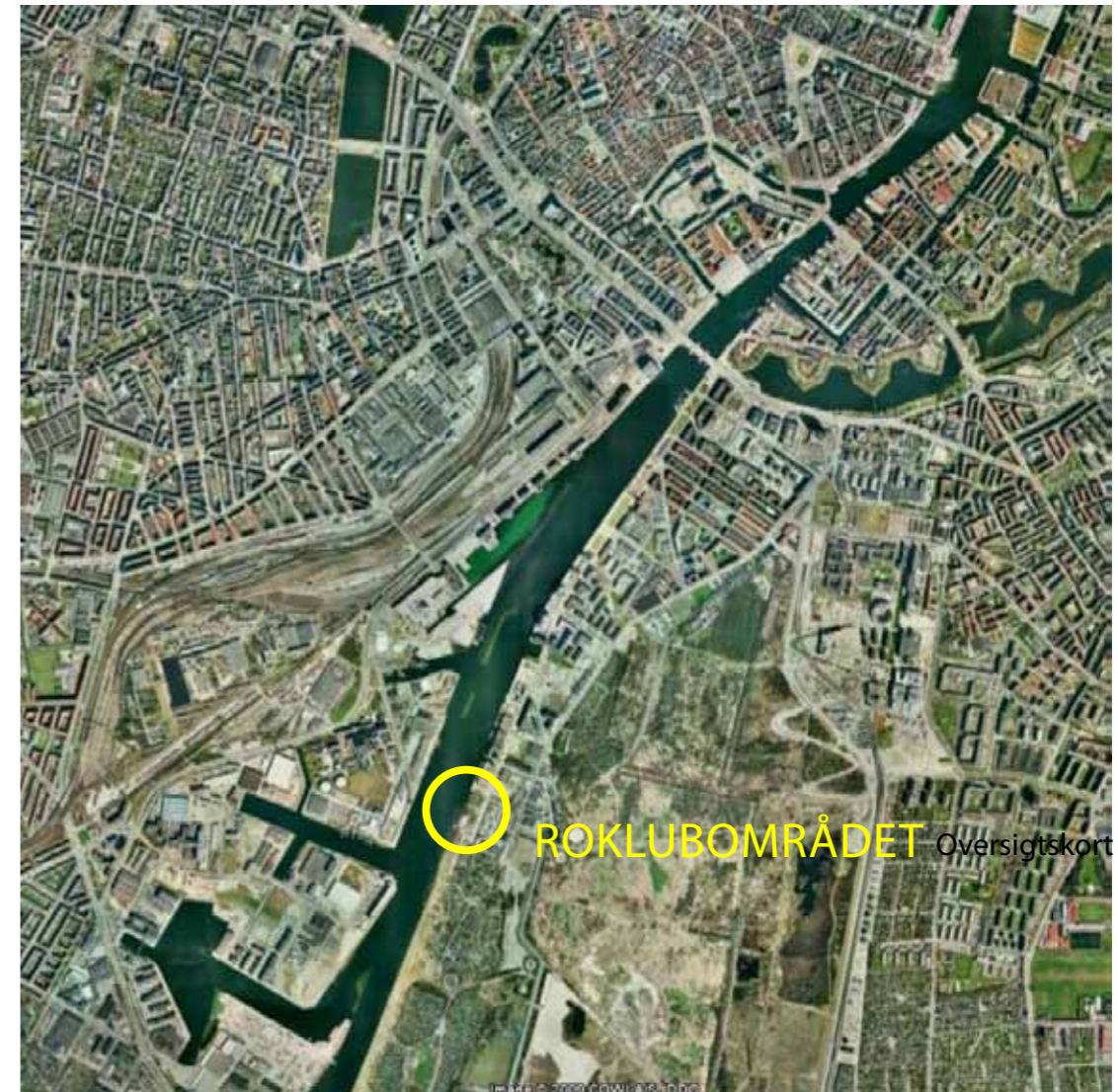


**Intentioner for området**

I lokalplan 'Artillerivej Syd' er roklubområdet udlagt til 'offentlige formål og private institutioner mv. af almen karakter', nærmere defineret som klubber med maritimt sigte, institutioner og publikumsorienterede funktioner. Samtidig har Center for Bydesign ønsket udvikling af en plan for området, der 'rummer mulighed for at arbejde med nyskabende, eksperimenterende byggeprocesser og arkitektur, med udgangspunkt i områdets selvgroede karakter'.

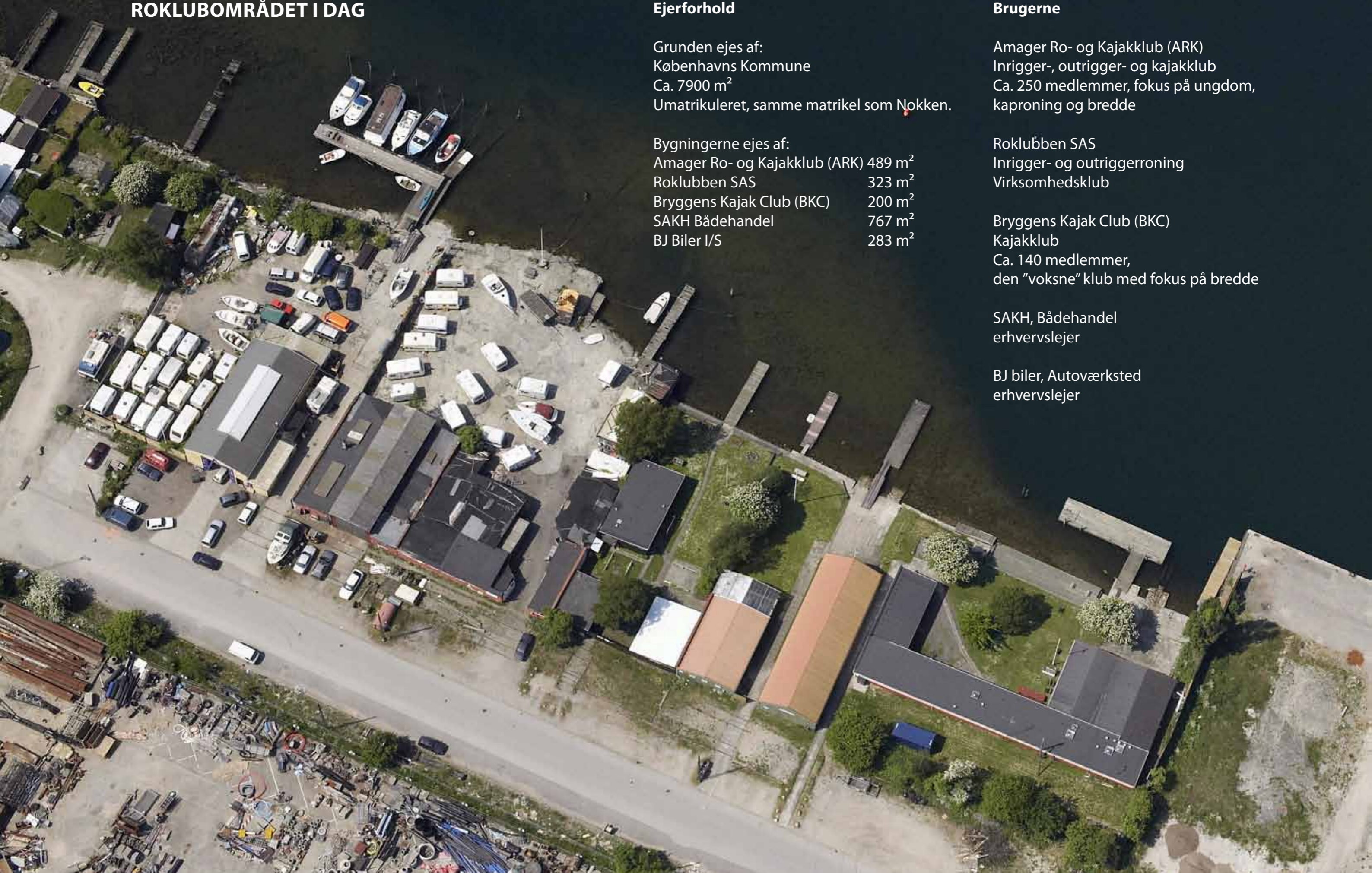
'4000 m<sup>2</sup> i det nye Klubområde kan anvendes til maritime klubber og daginstitutioner'.

Uddrag fra lokalplanen findes på side 24 - 25.



Roklubområdets placering i Københavns Havn

## ROKLUBOMRÅDET I DAG



### Ejerforhold

Grunden ejes af:  
Københavns Kommune  
Ca. 7900 m<sup>2</sup>  
Umatrikuleret, samme matrikel som Nokken.

Bygningerne ejes af:  
Amager Ro- og Kajakklub (ARK) 489 m<sup>2</sup>  
Roklubben SAS 323 m<sup>2</sup>  
Bryggens Kajak Club (BKC) 200 m<sup>2</sup>  
SAKH Bådehandel 767 m<sup>2</sup>  
BJ Biler I/S 283 m<sup>2</sup>

### Brugerne

Amager Ro- og Kajakklub (ARK)  
Inrigger-, outrigger- og kajakklub  
Ca. 250 medlemmer, fokus på ungdom,  
kaproning og bredde

Roklubben SAS  
Inrigger- og outriggerroning  
Virksomhedsklub

Bryggens Kajak Club (BKC)  
Kajakklub  
Ca. 140 medlemmer,  
den "voksne" klub med fokus på bredde

SAKH, Bådehandel  
erhvervslejer

BJ biler, Autoværksted  
erhvervslejer

## OMRÅDETS KARAKTERISTIKA

Landskabeligt er stedet delt i det nordlige grønne område med græs mellem bygninger og spredte træer og det nøgne sydlige område, hvor asfalt og ikke mindst beton forsejler jorden.

Særligt karakterfuldt er 'Knolden', en massiv betonklump, der skyder sig frem i vandet. Ellers tegnes kystlinjen af de mange broer og pontoner.

Husenes retning er hovedsagelig øst-vestlig og store halbygninger veksler med et mix af småskure. Fra Islands Brygge er der smalle slipper med fine kig til vandet.

Bygningerne er nødtørftigt vedligeholdt, og en del er så dårlige, at de ikke er værd at bevare, selvom de tegner nogle fine byrum.

Kig til  
vandet



## PROGRAMØNSKER OG -IDÉER

På området er der i dag 3 roklubber og to erhvervslejemål. If. lokalplanen kan roklubberne fortsætte, mens erhvervslejemålene skal ophøre.

Børne- og ungdomsforvaltningen i Københavns kommune ønsker opført en børneinstitution.

Der vil desuden være et disponibelt areal til vandre-terede funktioner.

### Roklubberne

Amager Ro- og Kajakklub (ARK) ønsker 1000 m<sup>2</sup> i alt, en fordobling af det nuværende areal. Bygningsanlægget er nedslidt, og man vil gerne øge medlemstallet, bl.a. for at imødekomme den store søgning, der er til klubben, samt udvide ungdomsafdelingen og varetage den sociale funktion, klubben har tradition for.

Bryggens Kajak Club ønsker 50% mere areal, ca. 300 m<sup>2</sup> i alt, så medlemstallet kan øges tilsvarende.

Roklubben SAS har ingen planer om udvidelse.

### Erhvervslejemålene

SAKH bådehandel er ophørt, og området kan overgå til andre formål.

BJ biler har lejekontrakt frem til november 2010 og vil gerne fortsætte på stedet.

### Børne- og ungdomsforvaltningen

Der er et stort underskud af børneinstitutionspladser på Amager, hvorfor man planlægger en daginstitution med 5 grupper for børn i alderen 0 – 5 år.

BUF ønsker 1000 m<sup>2</sup> bygningsareal og 1000 m<sup>2</sup> udeareal.

### Kajakhotel

Der er ønsker om at opføre et kajakhotel for ikke organiserede roere i lokalområdet. ARK går gerne ind i forvaltningen af hotellet. Arealbehovet anslås til 200 m<sup>2</sup>.

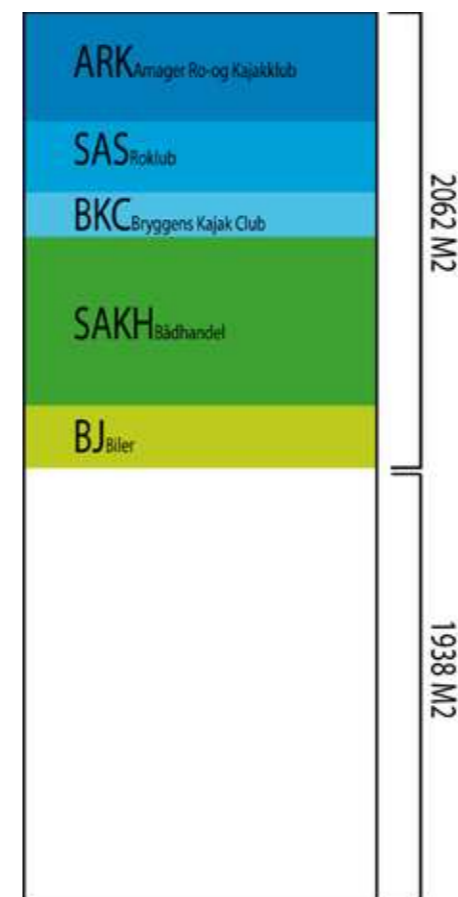
### Disponibelt areal

Der er også et ønske om en multihal, der kan bruges af roerne såvel som det kommende boligområdes beboere. Multihallen kan tjene bl.a. undervisnings- og sociale formål.

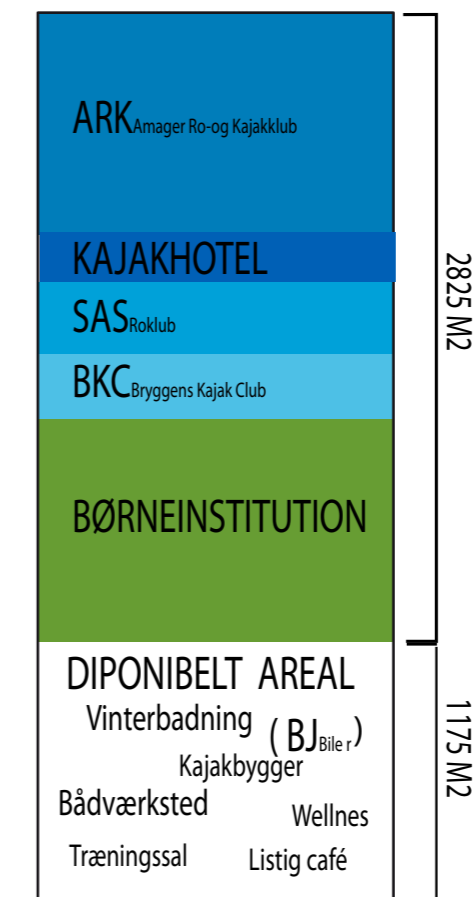
Bådværksted, vinterbadning og café er potentielle funktioner for stedet.

Det er 1175 m<sup>2</sup> til rådighed til ikke fastlagte funktioner.

Eksisterende funktioner  
2062 M<sup>2</sup>

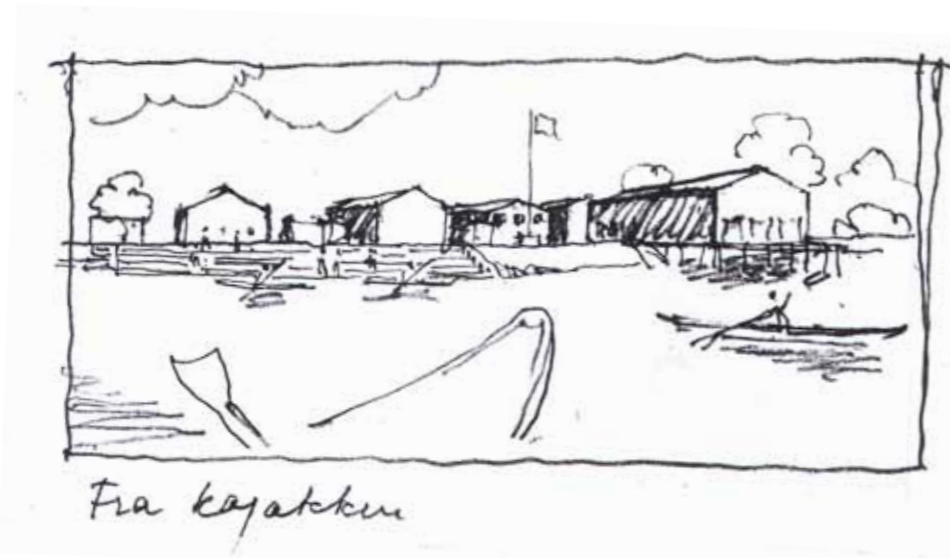


Fremtidige funktioner  
samlet 4000 M<sup>2</sup>



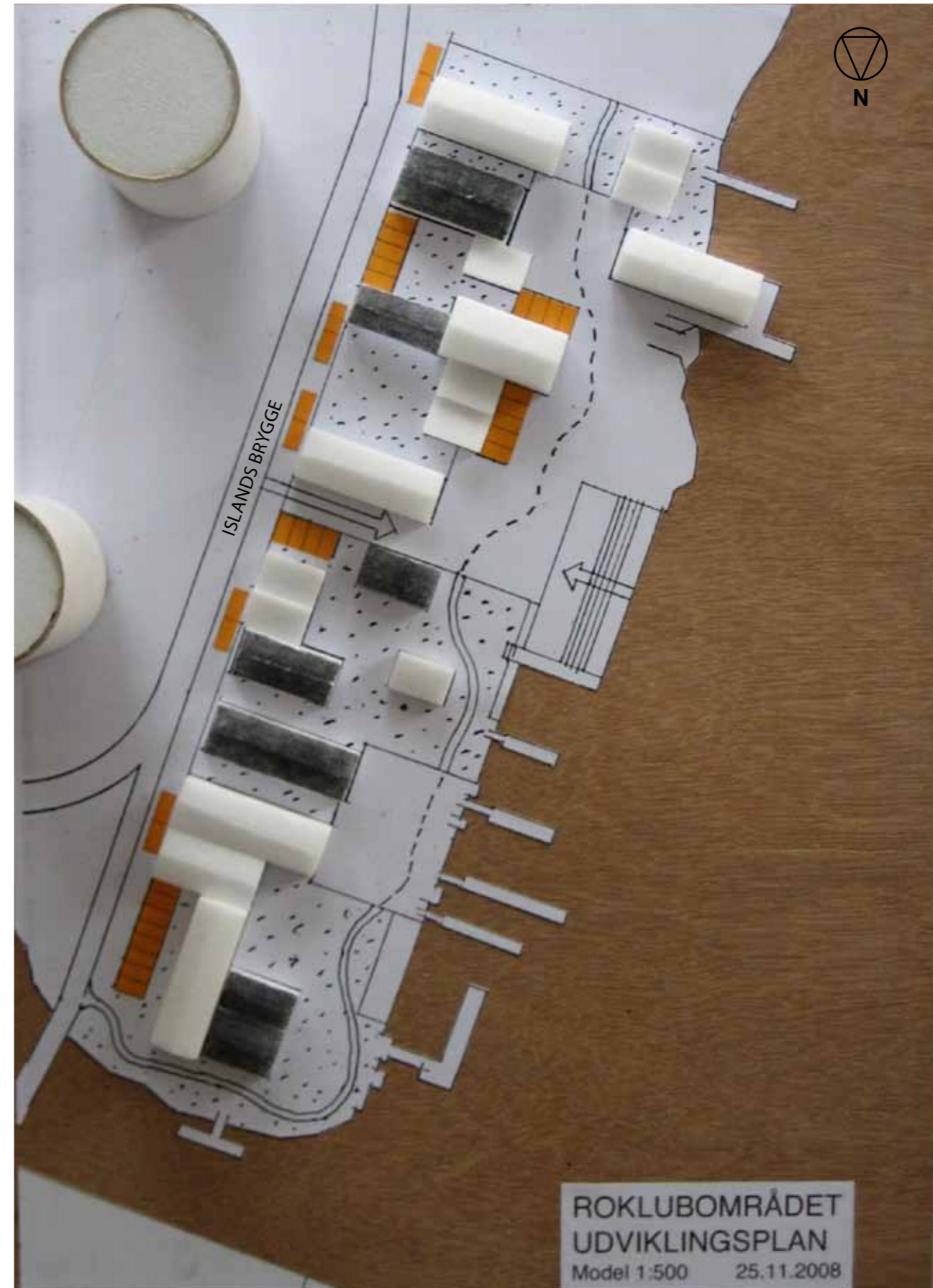


## SCENARIO



Udviklingsplanen bygger på overvejelser over det selv-groedes karakter. Hvordan tilrettelægges en proces, der balancerer det planlagte med frihedsgrader for aktør-erne?

Scenariet repræsenterer en række valg indenfor de fastlagte rammer og regler. Disse fremgår af ram-mebestemmelser side 18 - 22.



## Landskab

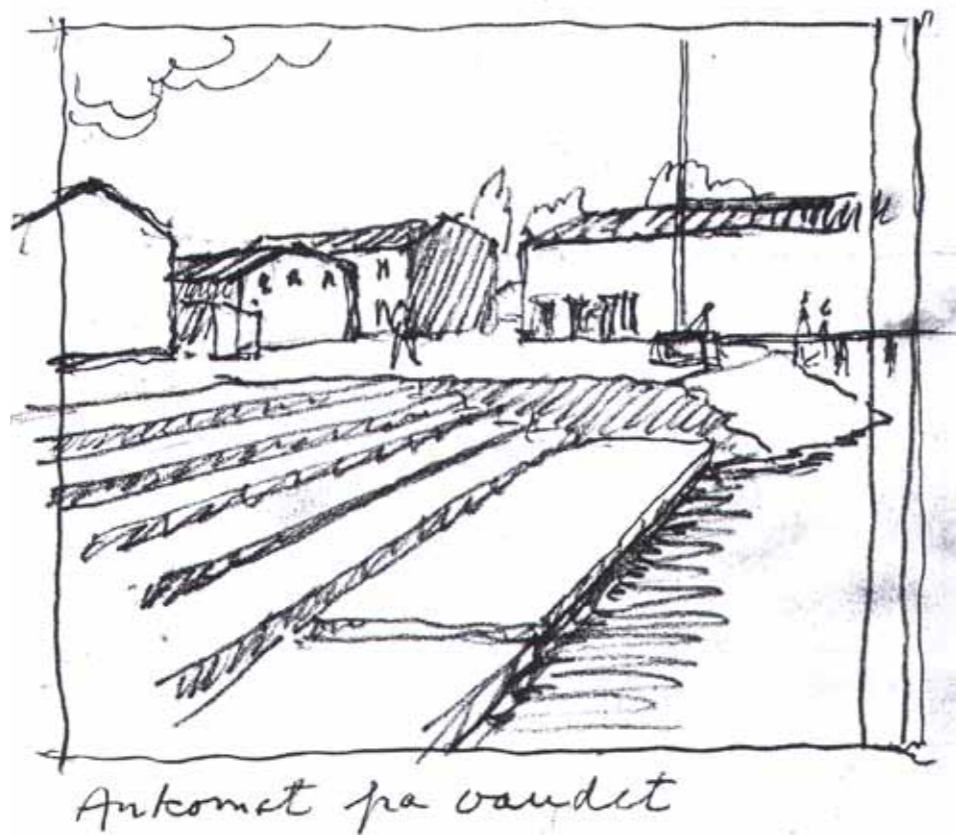
Lokalplanen muliggør opfyldning ud i vandet, men opfyldning er fravalgt, fordi 'stedets ånd' i høj grad er forankret i mødet mellem land og vand.

Den karakteristiske betonflade, der som en kunstig klippe vælter ud i vandet, bevares og suppleres med en ny betonflade, hvor robåde klagøres.

Øvrige flader ses som græsbevoksede, armeret efter behov.

Kanten med bådebroer og pontoner fastholdes, men kan ændres/udbygges lokalt efter behov. I overgangen mellem beton og græs etableres en træbrygge med siddetræppe, hvorfra man kan følge regattaer og tilsvarende arrangementer på vandet.

De eksisterende træer skal bevares, hvor det er muligt, og nye kan plantes under hensyn til nye bygninger. Det foreslås, at der plantes træer langs boligvejen under hensyn til områdets tilgængelighed og parkering.



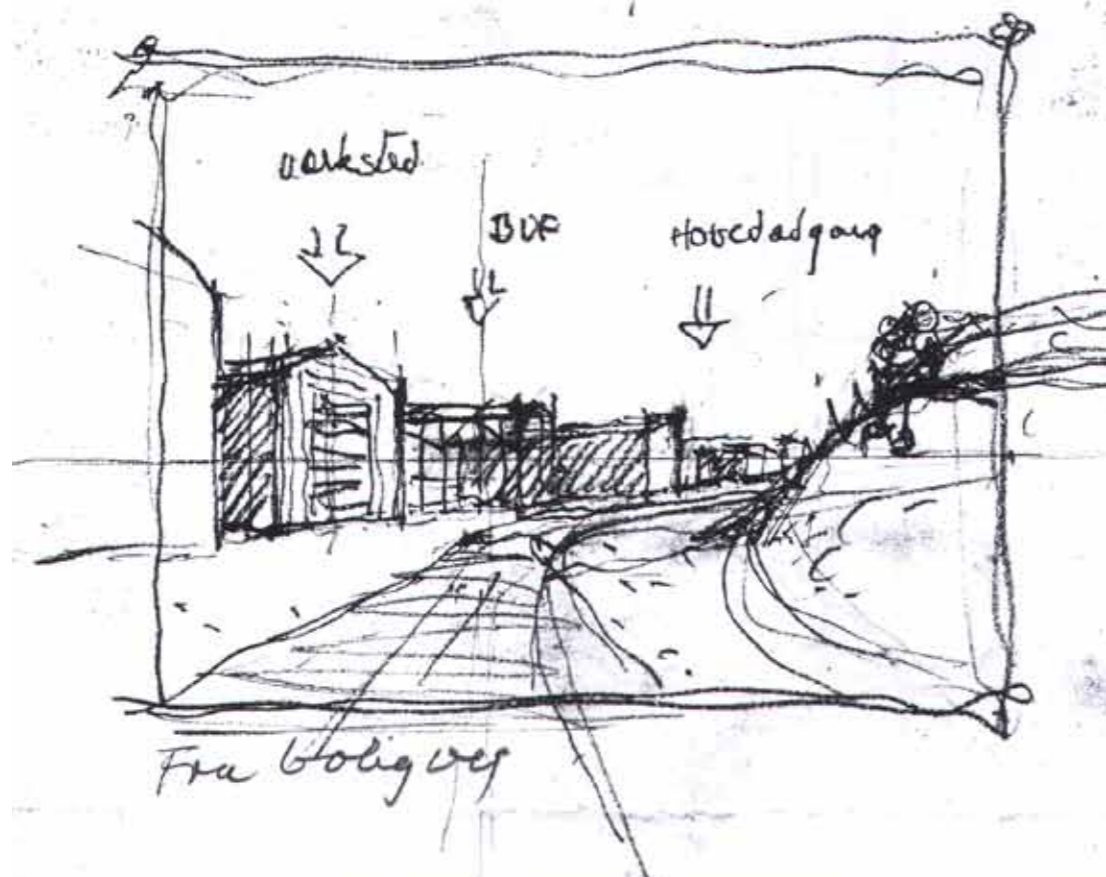
## Infrastruktur

Fra boligvejen etableres en hovedadgang, der modsvare den søværts ankomst via den nye brygge. I kombination med den nord-syd-gående stiforbindelse skabes her områdets hovedplads.

Den offentlige promenade afgrener sig, så de hurtige cyklister følger boligvejen, mens fodgængere og langsomme cyklister følger den snoede sti langs vandet.

Ved betonfladerne møder stien et 'shared space', hvor trafikanter og brugere skal tage hensyn til hinanden.

Fra de fremtidige boliger vil man desuden kunne sive ned mod vandet mellem bygningerne.



## Bebyggelsesplan

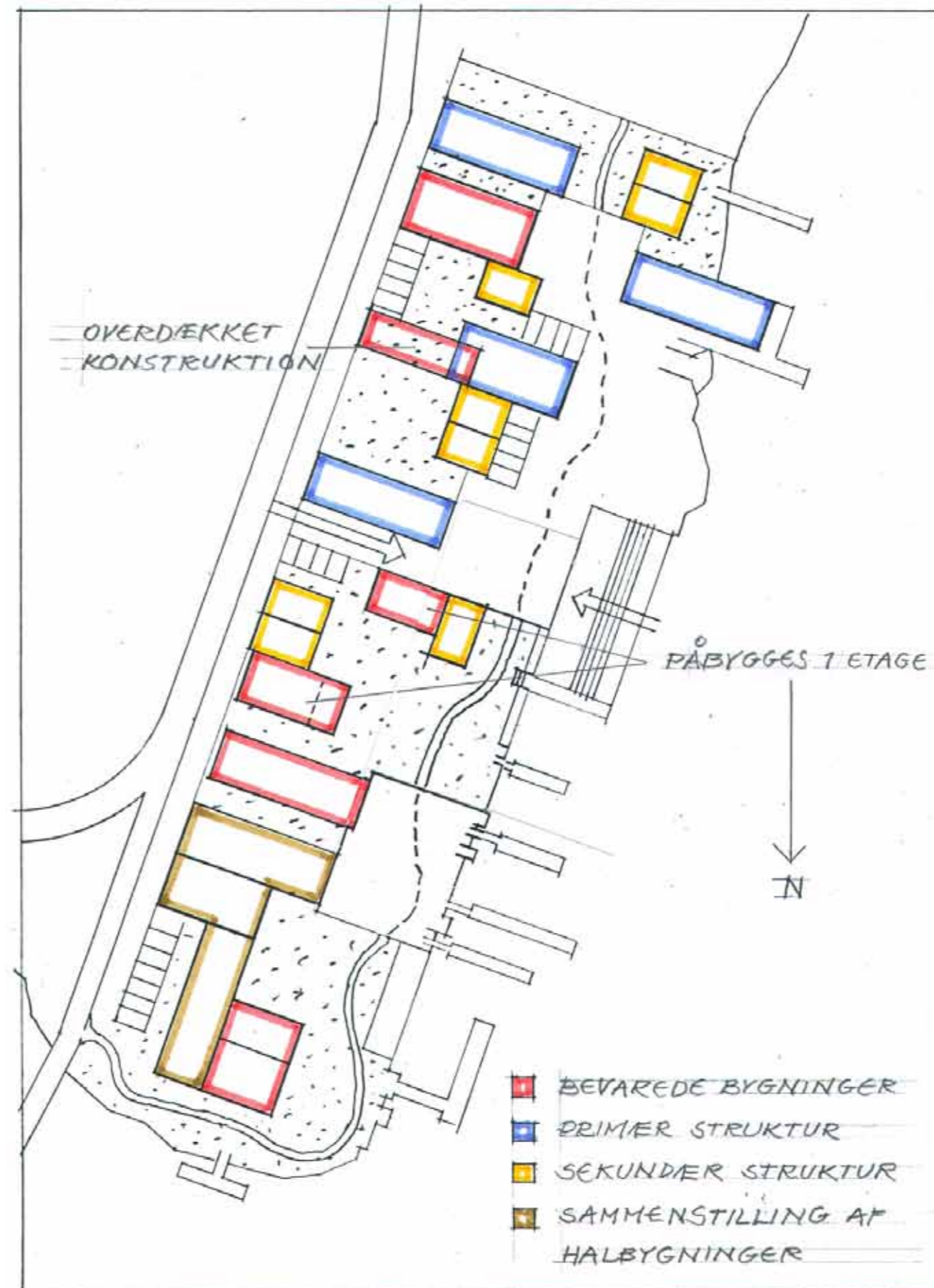
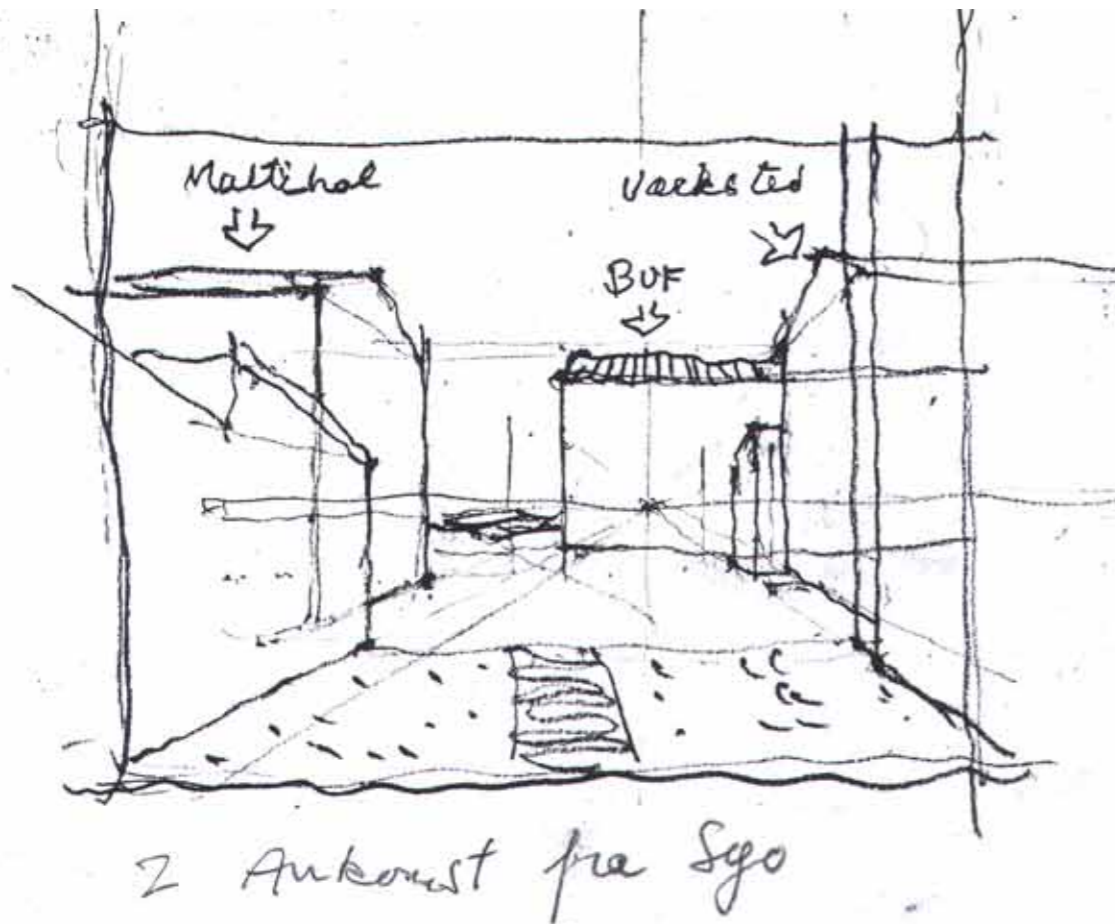
Planen har taget udgangspunkt i ønsket om at bevare en række bygninger, der i dag dels opfylder deres funktioner, dels er karaktergivende for stedet uden i sig selv at være af særlig arkitektonisk kvalitet.

Andre væsentlige træk i planen er bygningernes øst-vest-retning samt valget af større hal-lignende volumener kombineret med mindre enheder.

Den 'primære struktur' betegner funderede og byggemodnede betonplader, hvorpå der kan bygges i op til 2 etager. Den 'sekundære' betegner bygninger, som aktørerne selv kan bestemme placeringen af.

Mod nord (markeret med brun kontur) er vist en sammenstilling af halbygninger.

De 'primære strukturer' udføres som led i oprensning af det forurenede område.



## De fremtidige brugere

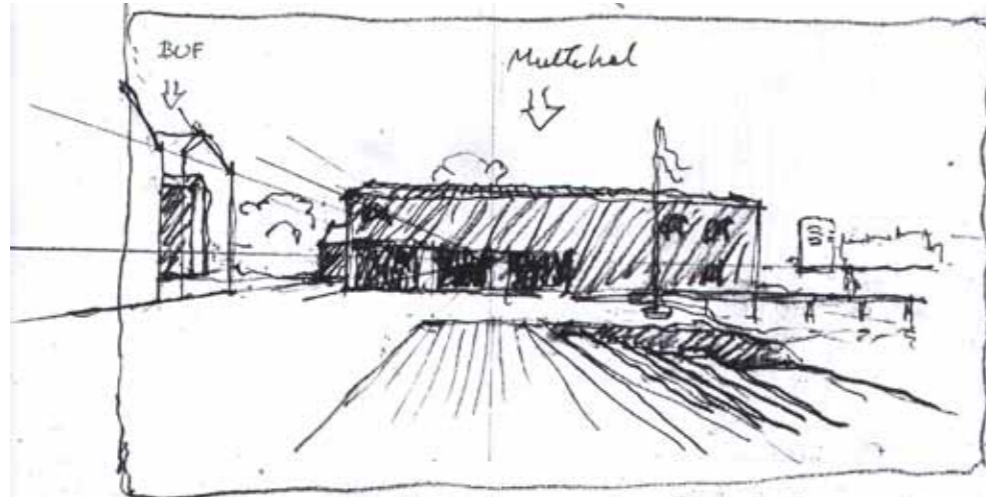
Hovedaktører blandt brugere er Amager Ro- og Kajakklub (ARK) og Børne- og Ungdomsforvaltningen (BUF) med hver især et arealbehov på 800-1000m<sup>2</sup>.

ARK's placering i den nordlige ende er fastholdt, fordi terrænet her skråner jævnt mod vandet, hvilket skaber de bedste betingelser for at sætte både i vandet. Ulempen for roerne er stiforbindelsen, der skal passere mellem bådhus og vand, og den friktion, som kan opstå deraf.

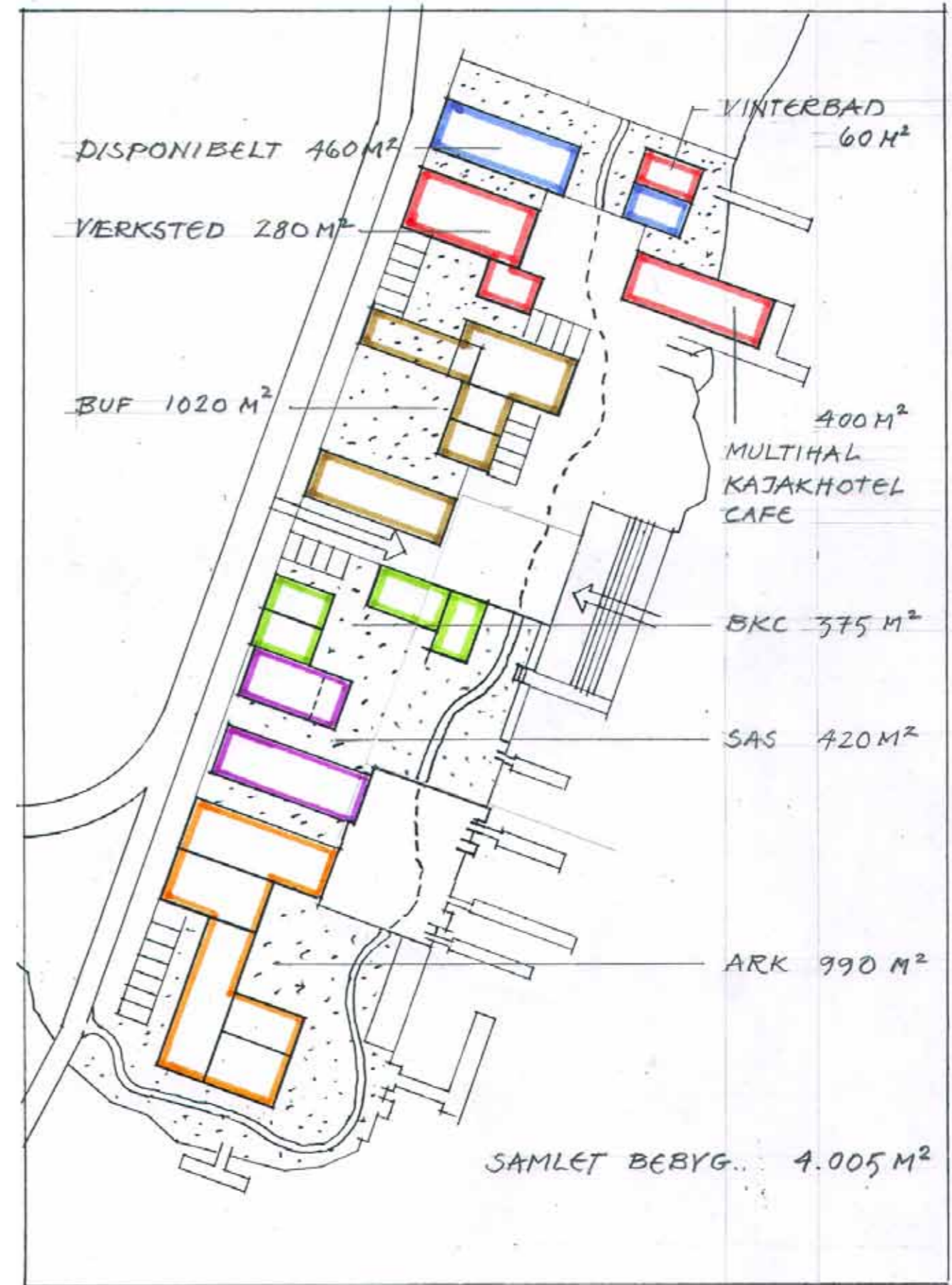
Børneinstitutionen med børn i alderen 0-5 år har ingen primær interesse i vandet og orienterer sig derfor med sit udeareal mod boligvejen. Udearealet er i underkanten af det ønskede areal.

Bryggens Kajak Club (BKC) og Roklubben SAS forbliver i nuværende bygninger med mulighed for udvidelser.

Multihallen rummer kajakhotel, cafe og toiletter i stueetage og samlingsrum på 1. Sal.



Værkstedet vil som evt. bådværksted kunne søsætte både fra rampen nord for multihallen. Oprettelse af et vinterbadested forudsætter oprensning af søbunden. De disponible bygninger opføres, i takt med at aktører melder sig.



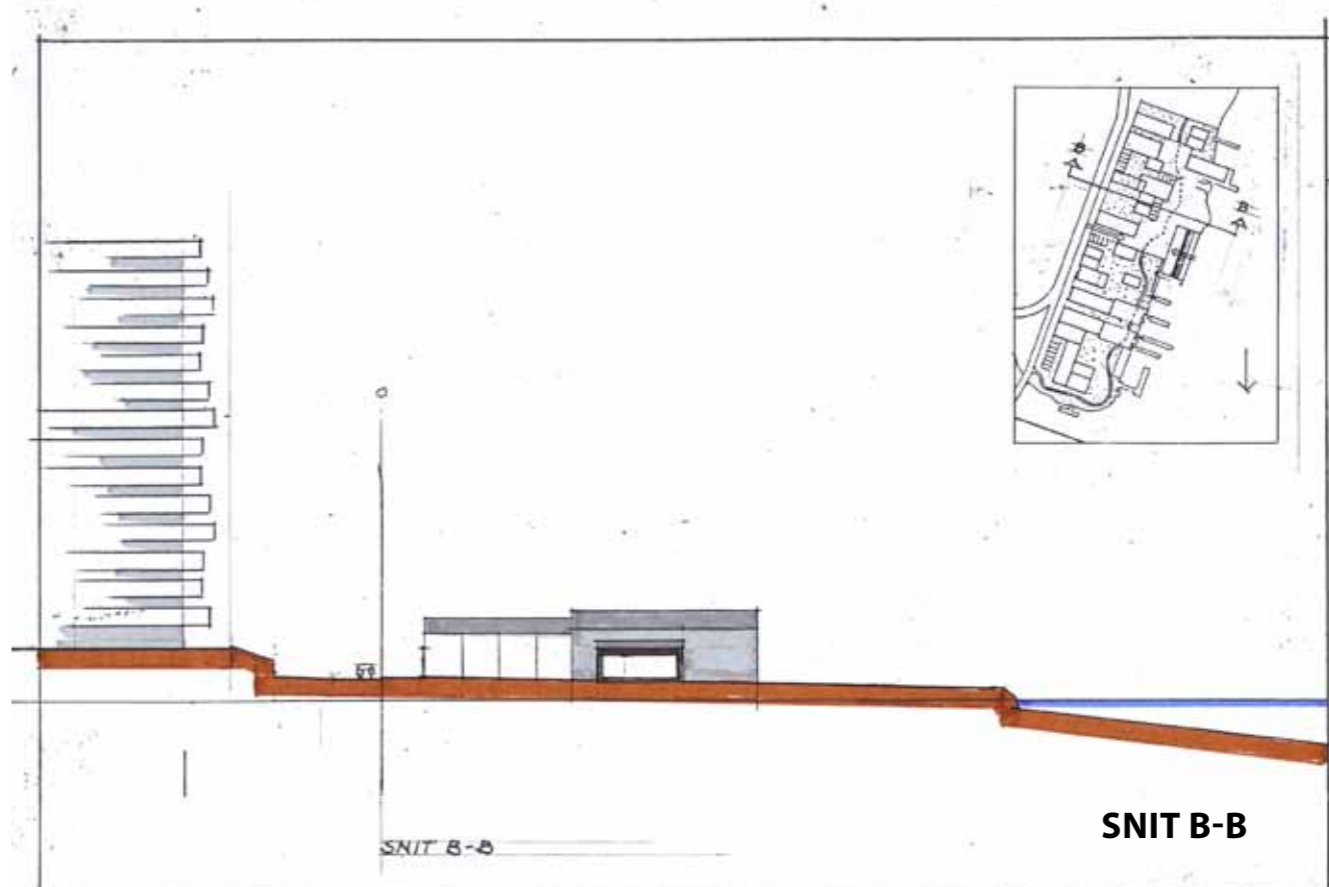
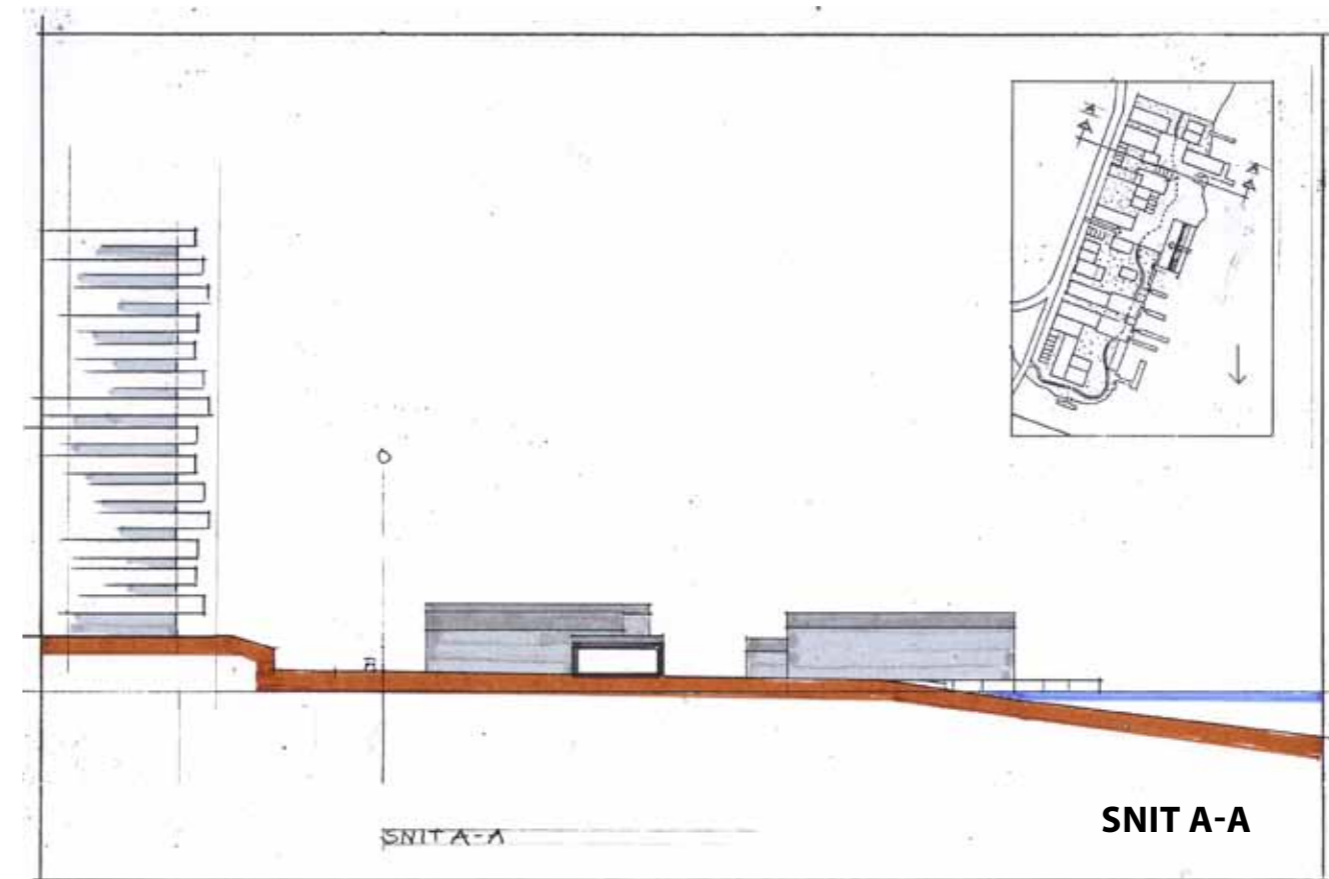
## Snit og kantens karakter



Eksisterende sliske i betonkanten



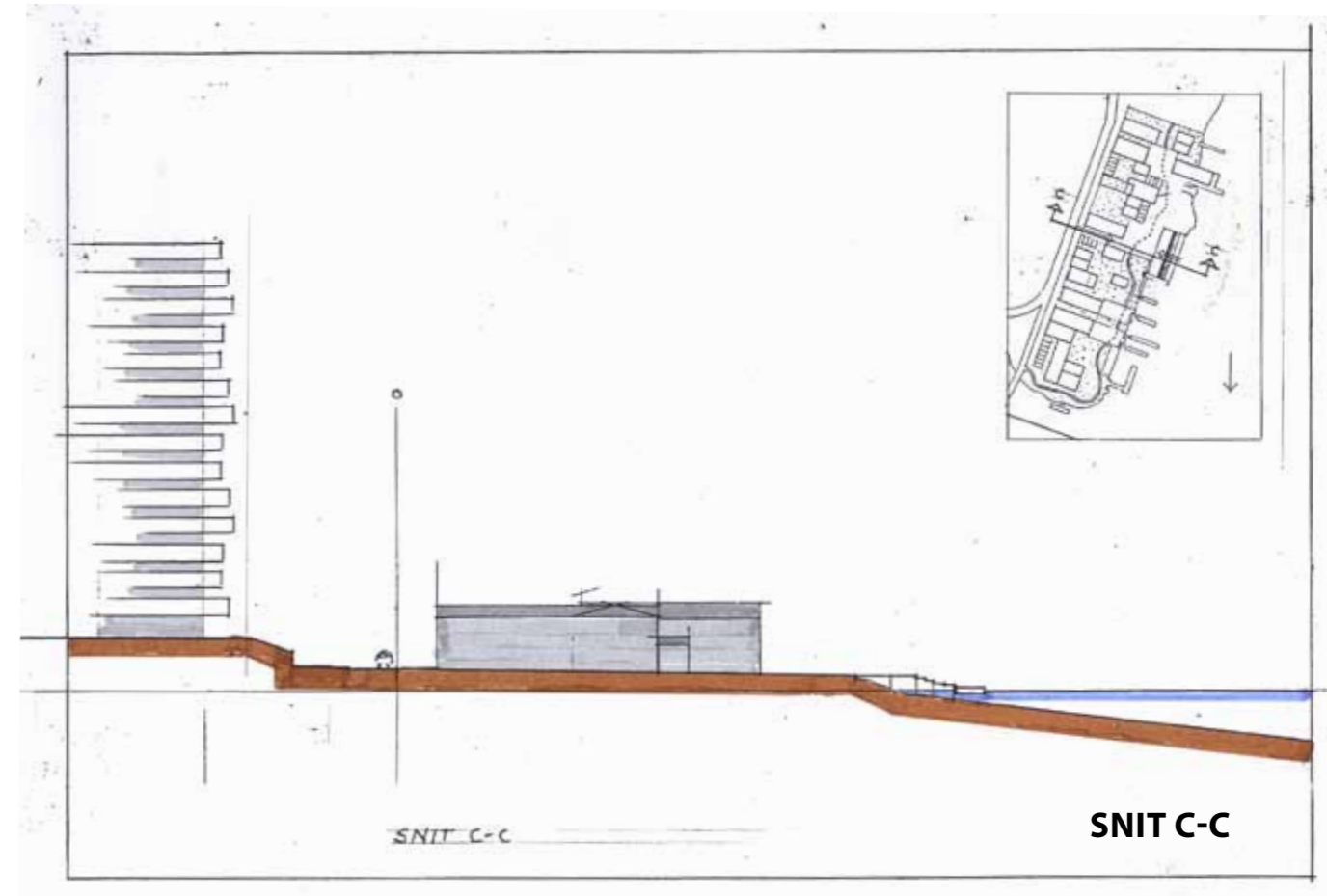
Betonkanten der flyder ud



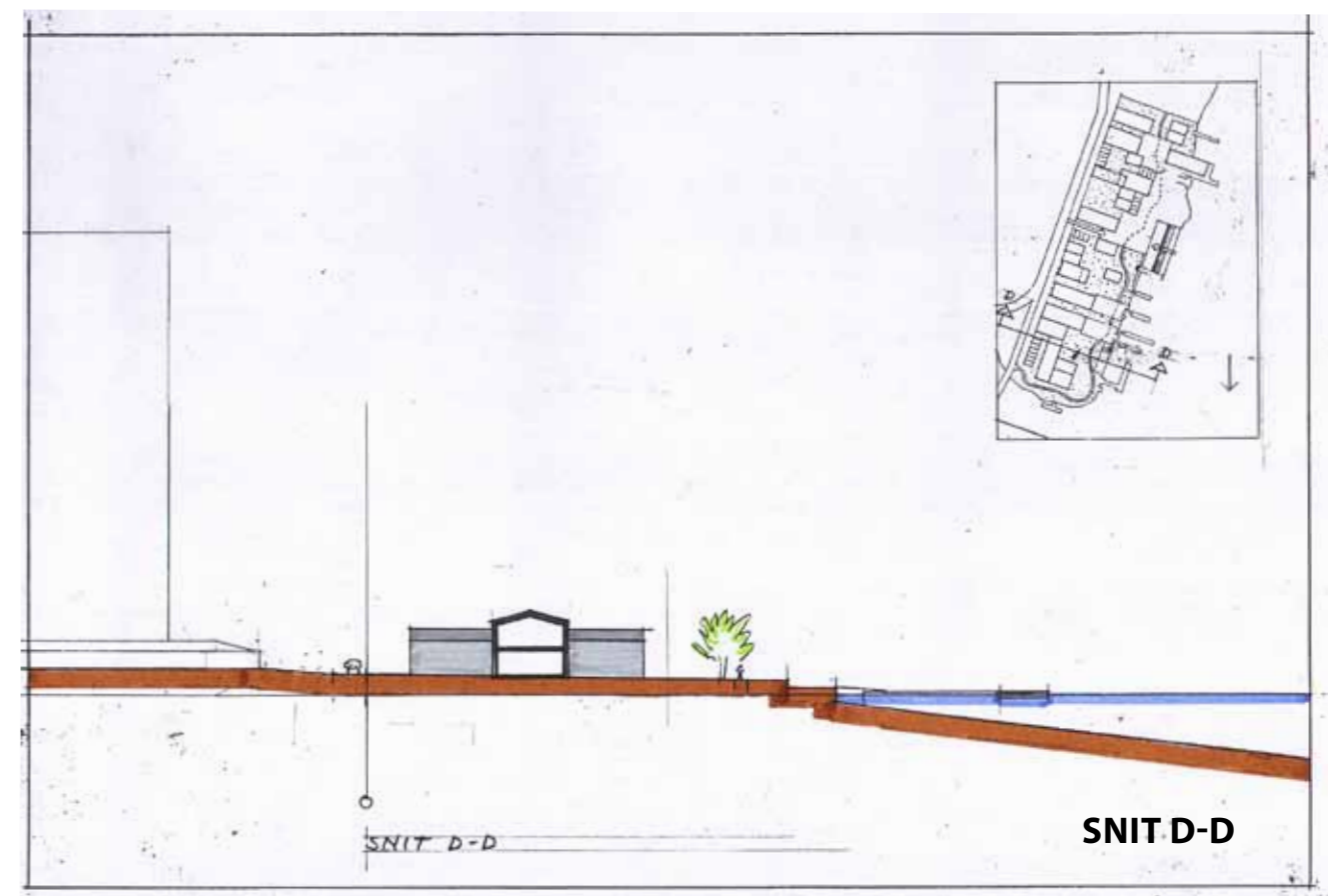
## Snit og kantens karakter



Stedet hvor den fremtidige træbrygge placeres



Kanten ved roklubberne



## JUSTRET SCENARIE

Scenariet er justeret efter drøftelser med interessenter og kommunens forvaltninger, bl.a. for at imødekomme ønsker i forbindelse med programmet for daginstitutioner.

Skurbyningerne er her placeret således at der dannes et sammenhængende bygningsvolumen på 900 m<sup>2</sup> til daginstitutionen med et udeareal på 750 m<sup>2</sup>.

Scenariet repræsenterer en fuldt udbygget fase og kan gennemføres inden for de fastlagte rammebestemmelser.

### Scenariets første fase

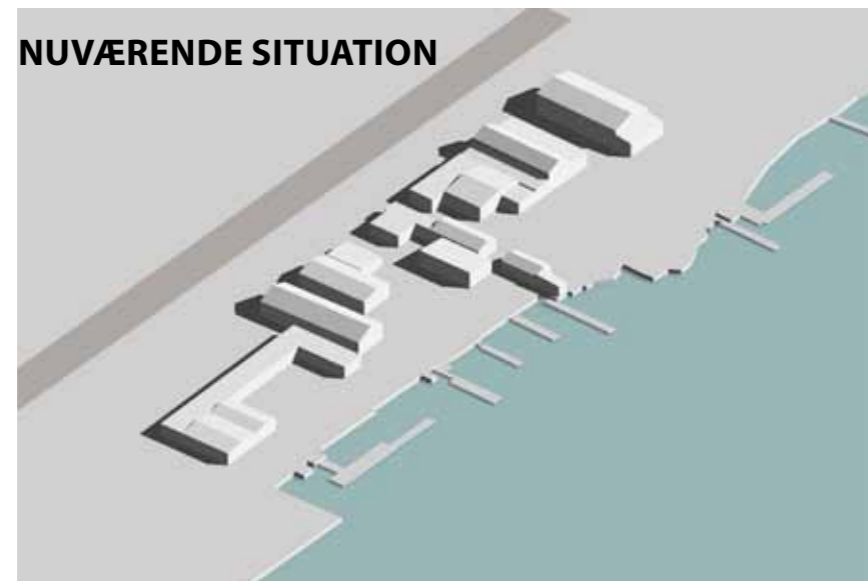
Københavns Kommune vil gerne hjælpe med opstartsfasen. Der er optaget finansieringsmidler til projektet på 2 millioner kr. af kultur og fritidsmidler i 2010, og en konkret anvendelse af midlerne vil blive afklaret i dialog med klubberne og rådgiverne således at de gavner projektet bedst muligt.



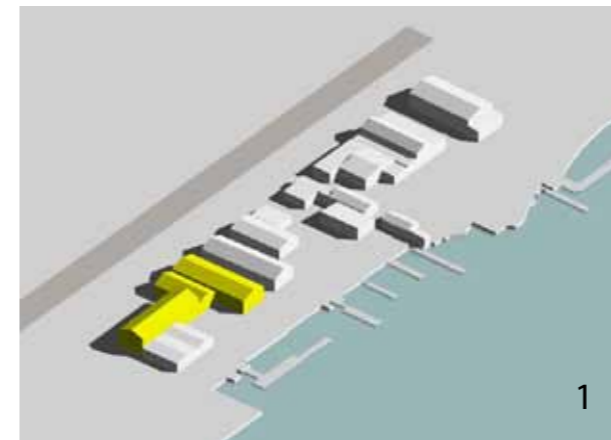


## ETAPEDELING

Scenariets etapedeling afhænger af aktørernes initiativ og finansieringsmuligheder.



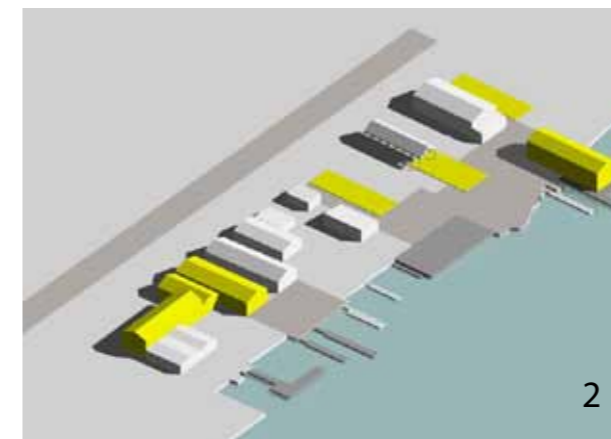
### Mulig etapedeling af det viste scenarie



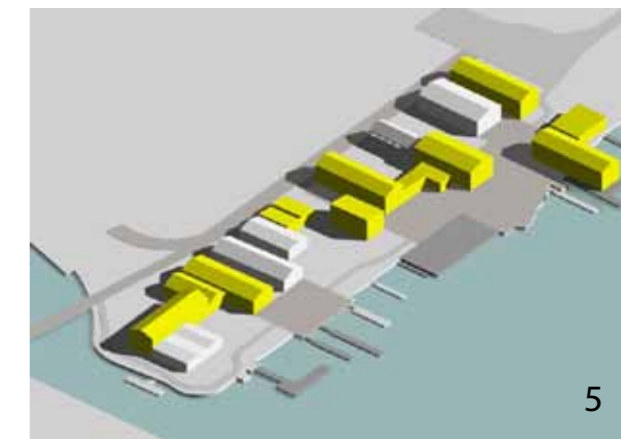
ARK bygger nyt klubhus



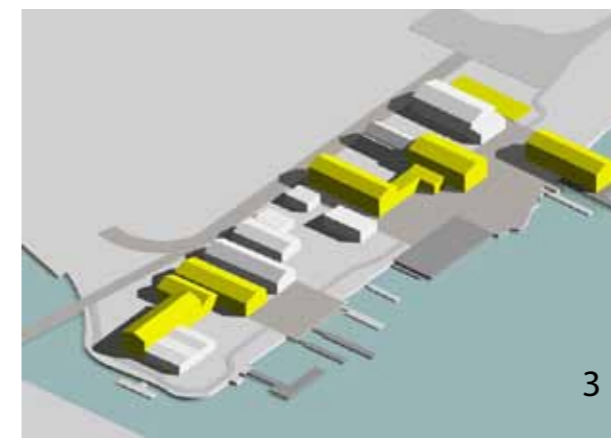
Vinterbadere og nye faciliteter til BKC



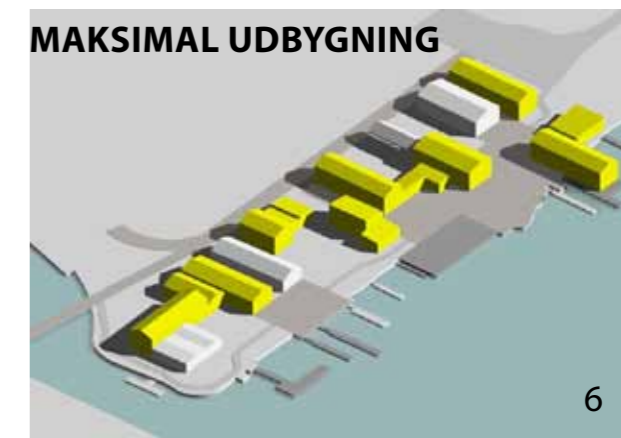
Fundamenter til primærstruktur og nye anløbsbroer & knudepunktet etableres. Nedrivning af SAKH bygningerne, (dog bevaring af hal-konstruktionen). Kajakhotel, café og multisal etableres.



Disponibelt



Daginstitution, Creek udgraves  
Promenadeforløb etableres



SAS bygger 2 etage på klubhus  
Plads til flere kajaker hos BKC

## RAMMEBESTEMMELSER

### 2 bygningsgrundtyper

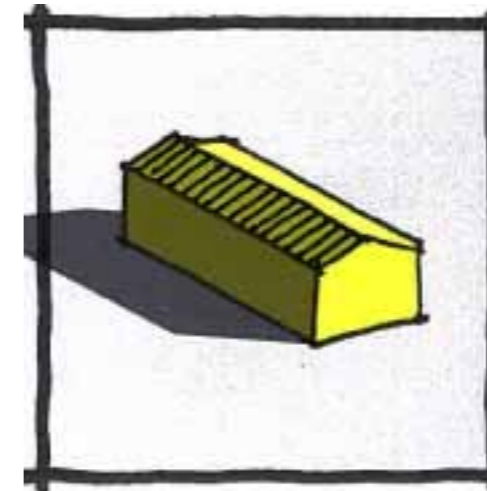
Udviklingsplanen baseres på nogle fastlagte rammer, som giver rum for valg og variationer.

Bygninger udføres indenfor grundtyperne:

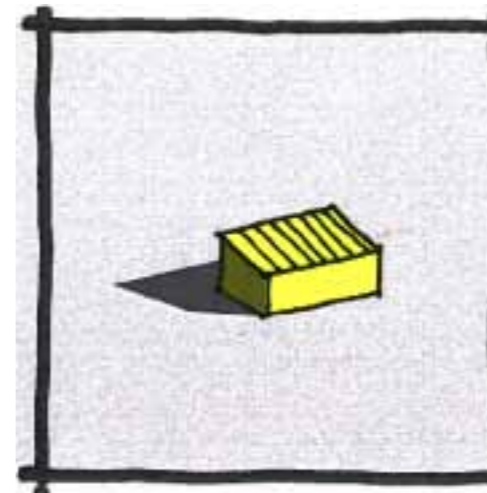
- Haller med 10 - 24 gr sadeltag, grundmål 8 - 10 meter x 20 - 25 meter i op til 2 etager. (ca. 400 m<sup>2</sup>)

Haller skal følge øst-vest-retningen og kan udbygges etapevis

- Skure med ensidigt tag, op til 70 m<sup>2</sup>, i én etage

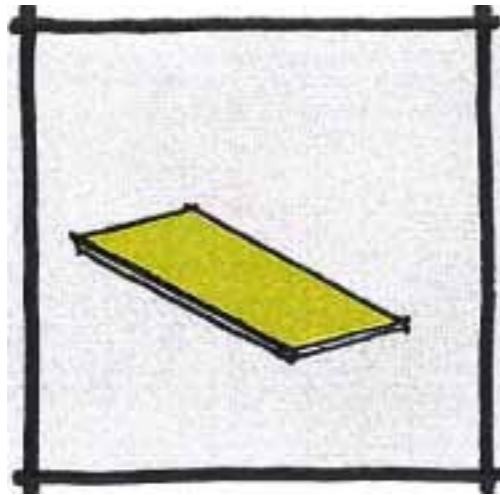


Halbygning i 2 etager  
med sadeltag

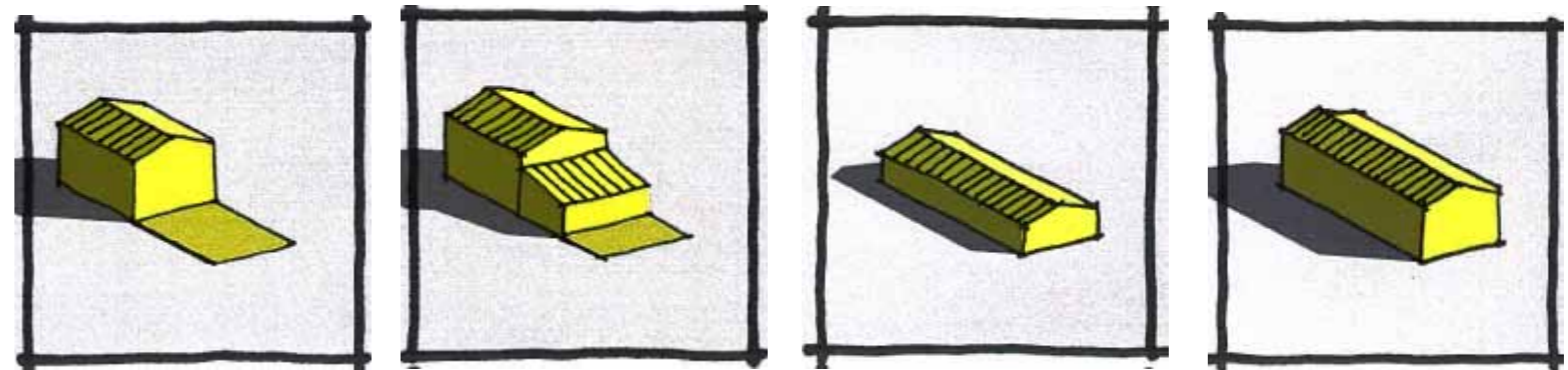


Skurbygning i 1 etage  
med enkeltsidig taghældning

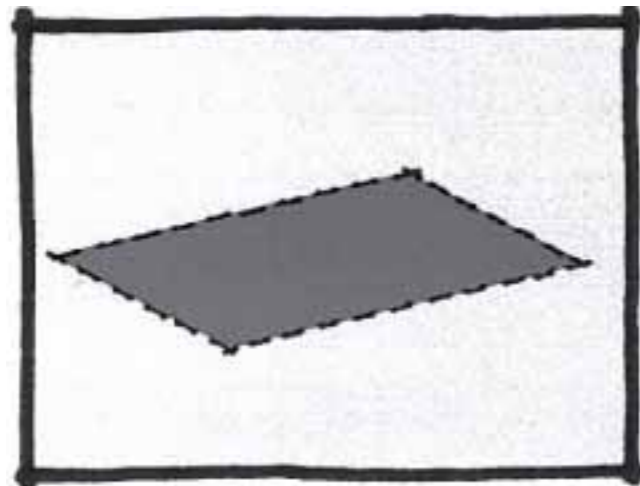
## Fundamenter og byggefelter



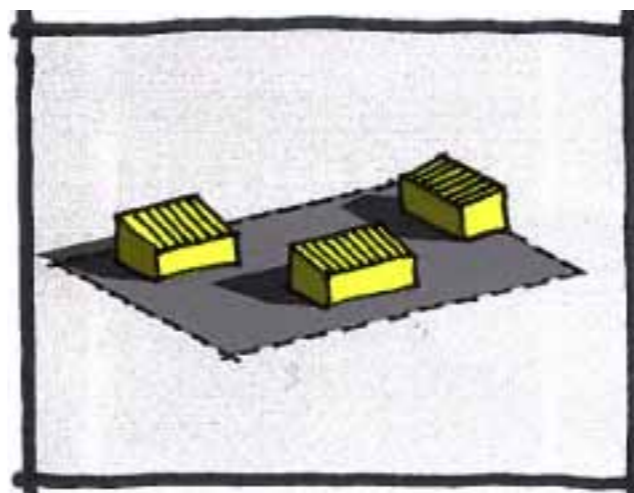
Fundament til halbygning



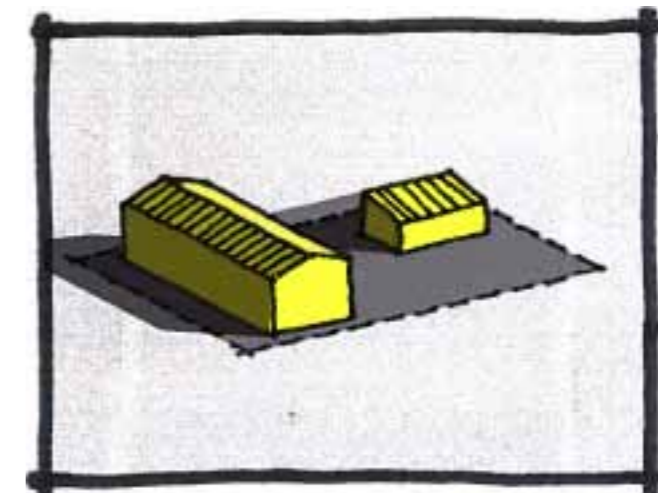
Eksempler på etapevis udbygning af hal



Byggefelt  
enten til skurbygninger  
eller til både halbygninger og skurbygninger



Eksempel med skurbygninger



Eksempel med hal- og skurbygninger

## RAMMEBESTEMMELSER KORT 1

### Opførelse af nye bygninger:

- På fundamenter, der udstøbes i forbindelse med oprensning af forurenet jord, kan opføres halbygninger i op til 2 etager.
- I byggefelterne 1, 2 og 3 kan opføres 1 etages skurbygninger.
- I byggefeltet 4 kan opføres halbygninger i op til 2 etager og/ eller skurbygninger i 1 etage.

### Bevaring af bygninger

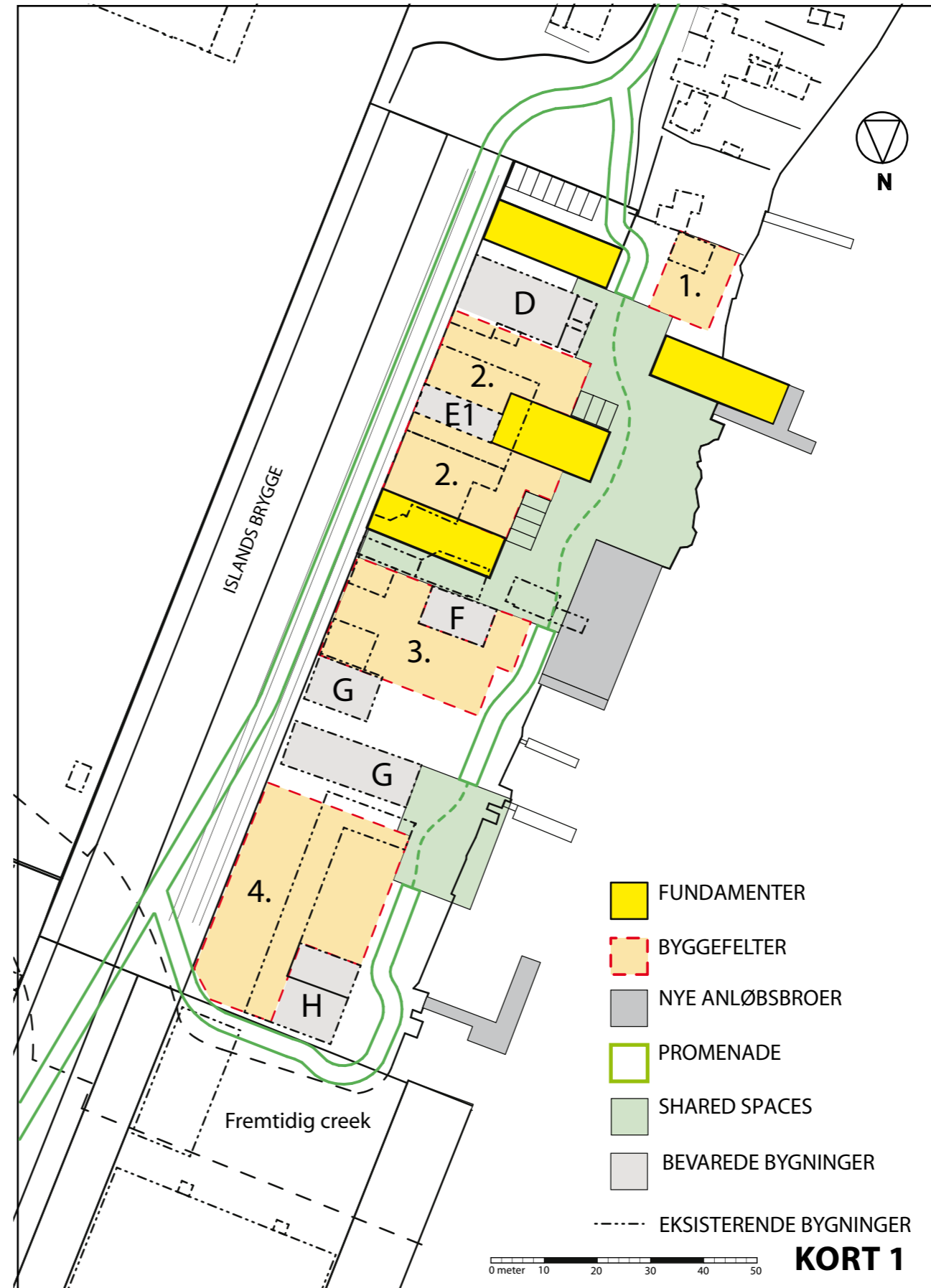
- Bygningerne D, F, G og H skal bevares.
- Bygningerne F og G kan påbygges 1 etage.
- Bygning E1 bevares som åben konstruktion.

### Promenade

- Der skal anlægges en nord – sydgående stiforbindelse for fodgængere og langsomme cyklister.
- Stien skal i begge ender tilsluttes det gennemgående kommunale promenadeforløb.
- Stiens belægning skal tilpasses den landskabelige kontekst samt brugernes forskellige behov. Hvor den passerer betonfladerne skal den fungere som 'shared space'.
- Afstand fra bygninger til kystlinie på byggefelt 2, 3 og 4, skal tilgodese lokalplanens krav om en offentlig tilgængelig promenade med en bredde på min. 5 meter.

### Kystlinjen skal bevare sin karakter

- Der skal opføres en træbrygge med siddetrappe mod vandet som angivet.
- Der skal opføres 2 bådebroer som angivet.
- Klubberne kan udbygge kystlinjen med slisker, broer og pontoner.
- Betonkanten kan udbygges ved at hælde mere beton i vandet.



## RAMMEBESTEMMELSER KORT 2

### Bebyggelsens benyttelse og omfang:

	Benyttelse	Omfang	Parkering
A	Disponibelt	400 m <sup>2</sup>	
B	Vinterbadere + disp	120 m <sup>2</sup>	
C	Multihus	400 m <sup>2</sup>	
D	BJ Biler	253 m <sup>2</sup>	
E	BUF	1.020 m <sup>2</sup>	5 pladser
F	BKC	375 m <sup>2</sup>	4 pladser
G	SAS	432 m <sup>2</sup>	
H	ARK	1.000 m <sup>2</sup>	6 pladser
I	Diverse parkering		14 pladser
	Samlet	4.000 m <sup>2</sup>	29 pladser

### Bebyggelsesprocent

Den aktuelle matrikel udgør ca. 8000m<sup>2</sup>.

Udviklingsplanen muliggør 4000m<sup>2</sup> bruttoetageareal.

Fuldt udbygget er bebyggelsesprocenten

$$\frac{4000 \times 100}{8000} = 50\%$$

Udviklingsplanen har taget som udgangspunkt at bygninger kan placeres i matrikelskel.

### Bebyggelsens fremtræden

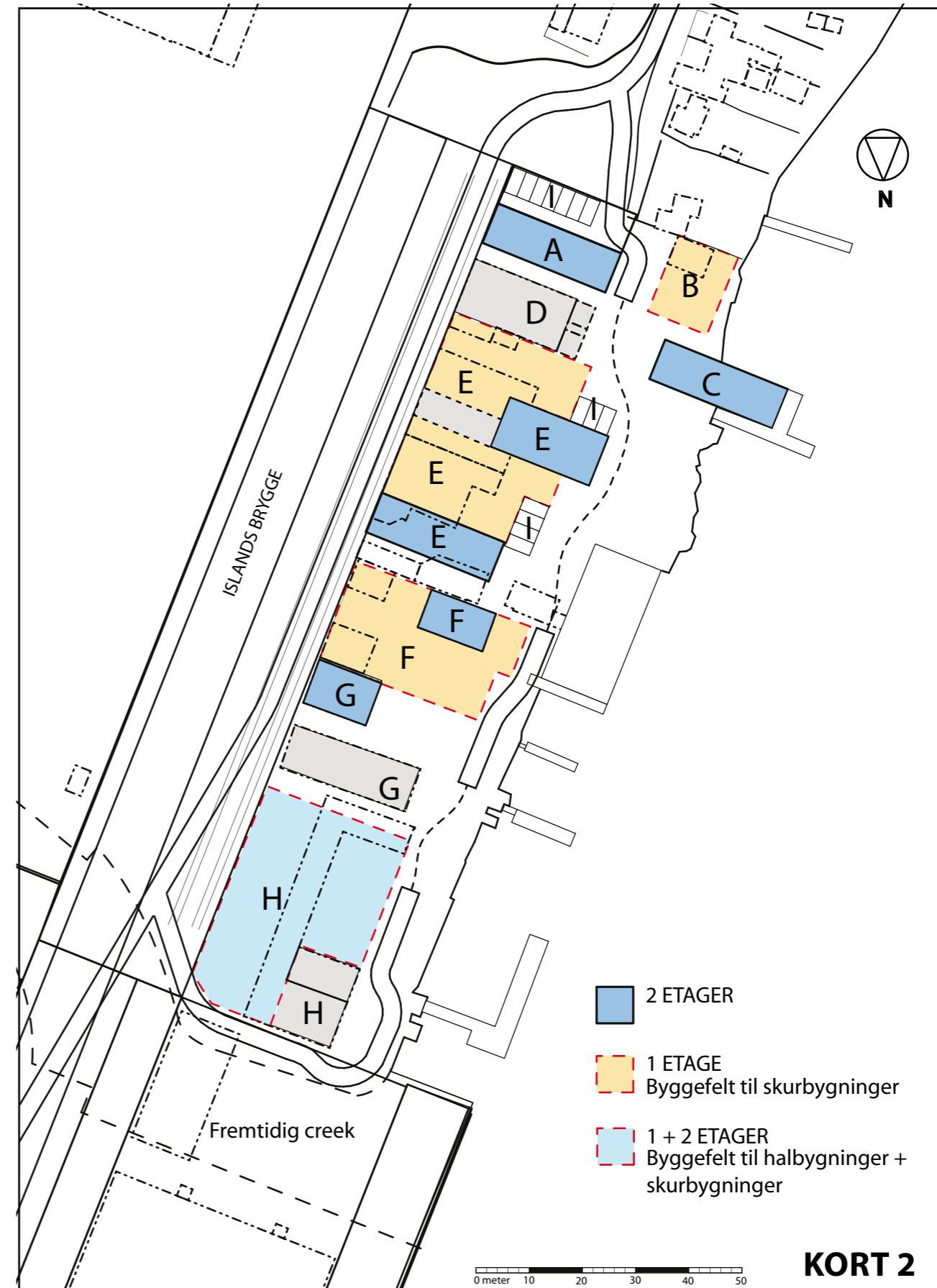
Bygninger skal opføres som let byggeri.

Tagflader skal belægges med tagpap.

### Parkering

- Indenfor byggefeltene 2, 3 og 4 skal anlægges de i skemaet angivne antal parkeringspladser.

- udenfor byggefeltet skal anlægges de på planen viste parkeringspladser.



**KORT 2**

## BYØKOLOGISKE INTENTIONER

### **Materialer: træ som fornybar ressource**

Rammebestemmelserne omfatter ikke specifikke krav til materialevalg, men træ vil være et oplagt materiale til konstruktioner såvel som beklædninger, fordi de fremtidige bygninger skal opføres som let byggeri og fordi de bliver af beskeden størrelse.

### **Tæthed og skala**

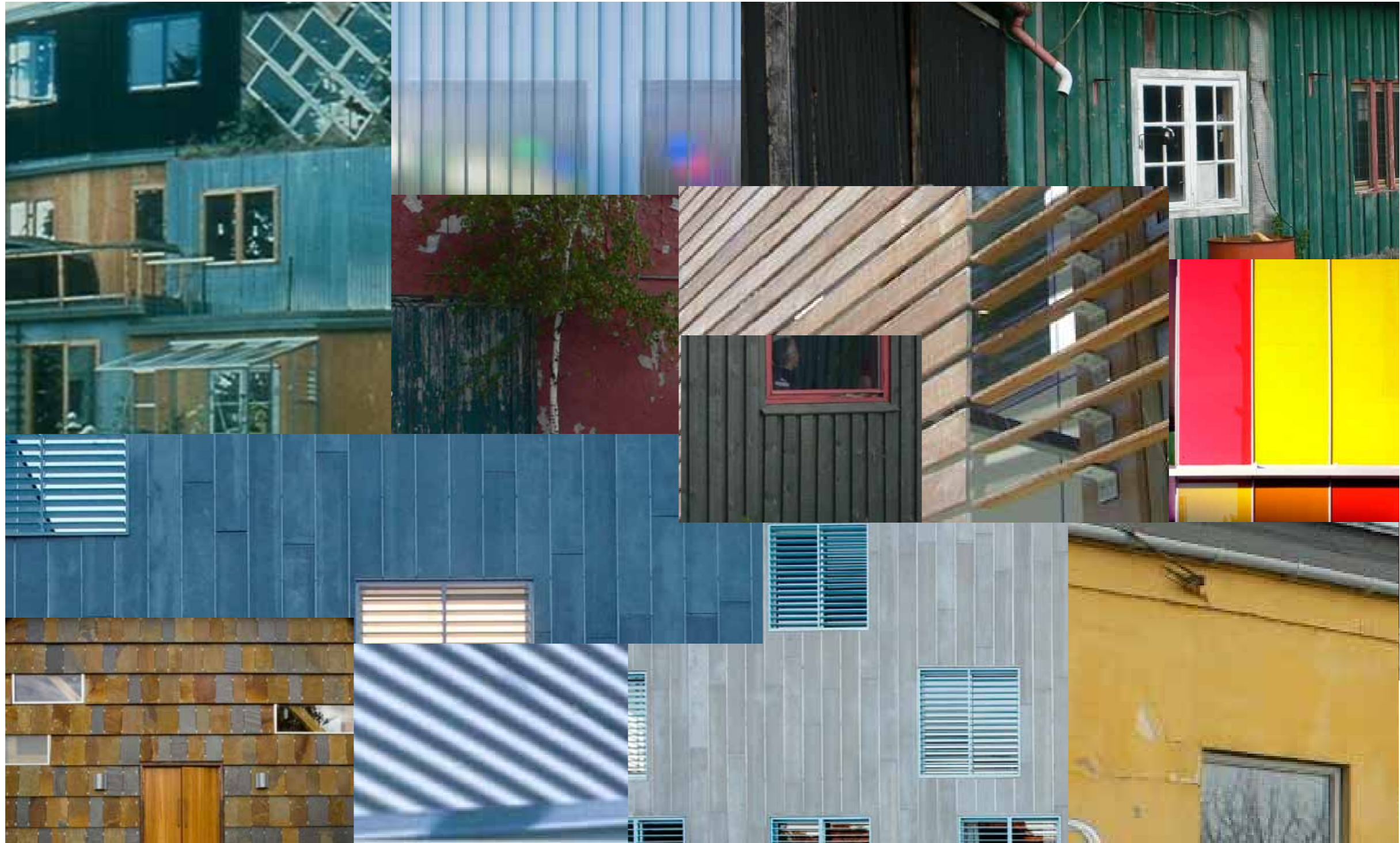
Den faktiske bebyggelsesgrad på 50% er høj for et område med væsentlige rekreative funktioner dvs en intensiv arealudnyttelse. Små bygninger og successiv udbygning giver mulighed for arbejdskraft intensive byggepladser med ringe miljøbelastning.

### **Træer og overflader**

Eksisterende træer bevares hvor det er muligt og der plantes nye i takt med områdets udbygning. Tilsvarende fastholdes områdets nordlige halvdel som græsbevokset, kun brudt af få faste belægninger.

### **Affald**

I takt med områdets udvikling skal der på strategiske steder etableres miljøstationer, hvor den nødvendige kildesortering kan foretages.



## LOKALPLAN 410 "ARTILLERIVEJ SYD"



### Uddrag af lokalplanens bestemmelser for roklubområdet, område V

#### § 3 Vandarealer og bolværker

"Ud for område V kan der ske en opfyldning af et vandareal frem til samme linie som eksisterende bolværk i område II. Opfyldningen skal fremstå med en blød kystlinie afgrænset af en trækant med sten-sætning eller lignende. Inden for det markerede vandareal kan der etableres anløbspladser for mindre både ved lette træbrygger samt et klubhus/publikumsorienterede funktioner i bebyggelse, der står på stolper eller er flydende."

"Anløbspladser må ikke være til hinder for, at der langs kystlinien kan etableres en stiforbindelse for fodgængere og cyklister."

#### § 4 Anvendelse

"Område V fastlægges til offentlige formål og private institutioner mv af almen karakter, der naturligt kan indpasses i området. Der må opføres eller indrettes bebyggelse til daginstitutioner og klubber med maritimt sigte med ikke motordrevne småbåde, såsom ro- og kajakklubber. Til klubberne kan knyttes en publikumsorienteret funktion, såsom en café."

#### § 6 Bebyggelsens omfang og placering

Indenfor område V må etagearealet ikke overstige 4.000m<sup>2</sup>.

"De maksimale etagearealer er fastlagt på baggrund af ... en maksimal bebyggelsesprocent på 40 i område V inklusive arealer, der kan opfyldes"

"Et klubhus/publikumsorienteret funktion må have en størrelse på maksimalt 300m<sup>2</sup>, og højden over vandfladen må højst være 7m."



**BILAG**

I lokalplanens tegning nr 5 er bygningshøjden angivet til 1 - 2 etager.

"For bebyggelse i byggezonerne i område ... V gælder profilet  $3m + 0.8 \times$  afstanden i forhold til skel mod Nokken og Amager Fælled."

*§ 8 Ubebyggede arealer*

"I område V skal friarealet udgøre 100% af etagearealet"

"Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen 1 parkeringsplads pr  $100m^2$  etageareal"

"Syd for kanalen skal der anlægges en offentlig tilgængelig promenade for fodgængere og cyklister med en bredde på mindst 5m og med forbindelser på tværs mellem promenaden og lokalgaden på den anden side af byggezonen."

Der er i tillæg til udviklingsplanen udarbejdet en bilagsmappe der redegør for projektforslaget samt opgavens problematikker.



## **CARSTEN HOFF ARKITEKT MAA**

VENDERSGADE 8, 4. SAL

DK-1363 KØBENHAVN K

TLF.: +45 33 14 60 66

E-MAIL: [CHOFF@MAIL.TELE.DK](mailto:CHOFF@MAIL.TELE.DK)

## **GUNHILD WITT ARKITEKT MAA**

NYHAVN 42, 5. SAL

DK-1051 KØBENHAVN K

TLF.: +45 20 28 33 71

E-MAIL: [GW@GWITT.EU](mailto:GW@GWITT.EU)

## **LINK signatur AS**

NYHAVN 53, 4. SAL

DK-1051 KØBENHAVN K

TLF.: +45 33 36 16 70

E-MAIL: [KHB@LINK-SIGNATUR.DK](mailto:KHB@LINK-SIGNATUR.DK)