

10. Endelig vedtagelse af lokalplan "Faste Batteri II" (2010-177727)

Efter offentlig høring skal Borgerrepræsentationen tage stilling til endelig vedtagelse af lokalplan "Faste Batteri II" med tilhørende kommuneplantillæg og miljøvurdering og udbygningsaftaler, herunder tage stilling til ændringsforslag til lokalplanen.

INDSTILLING OG Beslutning

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller, at Teknik- og Miljøudvalget over for Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationen anbefaler,

1. at lokalplan "Faste Batteri II" med tilhørende miljøvurdering vedtages endeligt med følgende ændringer,
 - i *redegørelsen* ændres blandt andet på side 12 og under afsnittet "Tilladelser efter anden lovgivning" så den er i overensstemmelse med bemærkninger fra offentlige myndigheder,
 - i *lokalplanbestemmelserne* ændres § 1 pkt. 3 om udformning af fortidsmindet Faste Batteri, § 3. stk. 8 om maksimal butiksstørrelse og der tilføjes en kommentar til § 10 om, at den offentlige sti udmatrikuleres efter anlæggelse og derefter ikke indgår i arealet, der anlægges som fællesareal,
 - i *lokalplantegningerne* 1-9 og A-F ændres som foreslået i afsnittet "Løsning"

Økonomiforvaltningen indstiller, at Økonomiudvalget over for Borgerrepræsentationen anbefaler,

2. at tillæg til kommuneplan 2009 for Faste Batteri II vedtages endeligt uden ændringer samt,
3. at udbygningsaftale med grundejeren vedtages, jf. bilag 10

Problemstilling

Forslag til lokalplan "Faste Batteri II" med tilhørende kommuneplantillæg og miljøvurdering blev godkendt af Borgerrepræsentationen den 26. august 2010 med henblik på offentliggørelse. Forslaget vedlægges som *bilag 1*.

Planen har været i offentlig høring fra den 25. september til den 25. november 2010. Der er som led i dialogstrategien afholdt et offentligt orienteringsmøde. I forbindelse med den offentlige høring er der modtaget 93 henvendelser.

En del af henvendelserne er modtaget via kommunens portal BlivHørt. Portalen er ud over til fremsendelse af bemærkninger til planforslaget i vid udstrækning brugt som debatmedie, hvor tidligere indlæg i høringsperioden kommenteres.

På orienteringsmødet blev der i planmæssig henseende i det væsentligste berørt emner om trafik, parkering, højden af hele projektet og placering af moskeen heri. Herudover var der finansielle, religiøse og politiske spørgsmål, hvortil kommunen som planmyndighed dog ikke kunne forholde sig. De samme emner indgår også i hørings svarene.

På baggrund af hørings svarene foreslår forvaltningen en række ændringer, som fremgår af afsnittet "Løsning" samt af *bilag 2*, reviderede tegninger. Ændringerne vurderes ikke at kræve supplerende høring i henhold til planlovens § 27.

Løsning

Planerne muliggør opførelse af et projekt, der har et etageareal på ca. 124.000 m², og rummer boliger, serviceerhverv, herunder hotel og butikker, daginstitutioner samt kulturelle formål, herunder en moske. Bebyggelsen består af 9 bygninger i højder, der varierer fra 36 til ca. 86 meter.

De væsentligste hovedsynspunkter i høringen er:

A - Arkitektur (45 henvendelser).

Henvendelserne indeholder hovedsagligt følgende synspunkter,

- Der er udsagn både for og i mod moskéens og hele projektets arkitektoniske udtryk. Nogle udtrykker bekymring om størrelsen, udformning og materiale valg, af andre bliver hele projektet og moskéen rost som banebrydende arkitektur.
- Nogle af de omkringboende mener, at bygningerne bliver for høje i forhold til de omliggende kvarterer.
- Bestyrelsen for en børnehave, der ligger på Statens Serum Institut, påpeger at deres legepladsarealer vil komme til at ligge i skygge en stor del af tiden.
- Byggeherren Batteriet A/S ønsker, at butikkerne koncentrerer langs Njalsgade og at foyerrummene kan anvendes til beboerrettede aktiviteter.

Forvaltningen har fået udarbejdet supplerende skyggediagrammer og vurderer, at skyggegener ikke vil være værre for de omkringboende, end hvis der blev opført en almindelig karrébebyggelse. Planforslagene er allerede bearbejdet i forhold til højden ved de nærmeste naboer på Amagerfælledvej. Således er bygning I blevet reduceret fra 54 m til 36 m i forbindelse med den forudgående høring af kommuneplantillægget og interne høring af planforslagene. Der imod er det korrekt, at børnehaven ved Statens Serum Institut opleve øgede skyggegener på den sydlige del af deres legeplads, men på grund af bygningernes udformning vil skyggerne komme til at bevæge sig med lommer af sollys i sommerhalvåret. Supplerende skyggediagrammer vises i *bilag 7*.

Forvaltningen anbefaler derfor, at bebyggelsesplanen fastholdes og indsigelserne omkring højden og omfanget af byggeriet ikke imødekommes. Forvaltningen anbefaler endvidere, at stueetagens anvendelse ændres så de muligheden for etablering af butikker koncentrerer langs Njalsgade, mens anvendelsesbestemmelsen for foyerrum markeret med en blå streg i tegning 2 ikke ændres, fordi den allerede nu er rummelig nok til de anvendelser, som ejeren ønsker.

B - Trafik/ parkering (14 henvendelser).

I henvendelserne er der generelt en stor bekymring for den fremtidige trafikbelastning, især på fredage hvor der kan komme et stort antal besøgende til moskeen, og mange måske vil komme i bil. Det vil ifølge henvendelserne belast både trafikken til og fra samt i kvarteret og kræve et større antal parkeringspladser. Der er flere forslag til, hvordan der vil kunne trafikreguleres. Der spørges til, hvordan man vil føre cykelruten sikkert over Artillerivej og Amagerfælledvej.

Forvaltningen vurderer, at den øgede trafikmængde, herunder i forbindelse med fredagsbøn, kan håndteres ved hjælp af den igangværende ombygning af Artillerivej og forlængelsen af Ørestads Boulevard. I forhold til bekymring om manglende parkeringspladser i og omkring området vurderer forvaltningen, at en parkeringsnorm på 1 pr. 200 m² etageareal på grund af områdets stationsnære placering og kommunens miljømål er passende. Den endelige udformning af den grønne cykelrutes krydsning ved Artillerivej og Amagerfælledvej vil blive fastlagt ved detailplanlægningen af cykelruten.

C - Støj (9 henvendelser).

I mange henvendelser udtrykkes der bekymring for, hvor meget det vil støje, hvis der kommer en moske, hvorfra der kaldes til bøn 5 gange i døgn.

Ejer har tilbudt at lade udstede en erklæring med en forpligtelse om, at der ikke kan kaldes til bøn fra den muliggjorte moskébebyggelse.

E - Religion/ politik (64 henvendelser).

Der fremsættes både positive og negative udsagn om religion, væsentligst i relation til islam, og landspolitiske udsagn om religion og indvandring.

Forvaltningen har ikke taget stilling til disse henvendelser.

H - Fredninger / bevaringsværdier (7 henvendelser).

Der ses positivt på, at der nu sker en opgradering af fortidsmindet Faste Batteri, dog er der betænkelighed ved, at byggeriet er så massivt ved siden af fortidsmindet.

Kulturarvsstyrelsen ønsker, at Faste Batteri som fortidsminde skal være den primære anvendelse af arealet og ikke så meget et mere almindeligt grønt areal.

Forvaltningen anbefaler, at lokalplanen tilpasses Kulturarvsstyrelsens anbefalinger. *Forvaltningen* vurderer ikke, at fortidsmindet er forringet på grund af det forslåede byggeris udformning.

Lokaludvalgets hørings svar.

Amager Vest Lokaludvalg kvitterer for det gode samarbejde og det resulterende planforslag. Udvalget fremhæver planerne for Njalsgades opgradering som bystrøg i projektet, som også er et mål i bydelsplanen, samt at den nye lokalplan forsat giver mulighed for, at området indeholder kultur og idrætsfaciliteter. Udvalget opfordrer til at holde fast i intentionerne i planen, f.eks. maksimum 5 pct. parkering på terræn også under opførelsen, begrønning af facaderne og de midlertidige 'pop-up' parker. Udvalget er kritisk over for trafiktallene.

Forvaltningen bemærker, at parkeringsanlægget er underjordisk og fælles for alle bygningerne, og der er gode muligheder for at opføre parkeringskælderen i takt med, at byggerierne gennemføres. Derfor vurderes det, at der kun i meget begrænset omfang vil være behov for midlertidig parkering på terræn under opførelsen af bygningerne. Kommunen har som planmyndighed ingen hjemmel til at påbyde bygherren at etablere pop-up parks, men *forvaltningen* vil søge at medvirke til, at de kan etableres. *Forvaltningens* beregninger har vist, at der med den forventede fremtidige trafikmængde til/fra Batteriet vil være kapacitet nok i krydset ved Weidekampsgade/nedkørslen til p-anlægget. Krydset vil blive indrettet, så det kan håndtere cirka dobbelt trafikmængde i forhold til i dag.

FORSLAG TIL ÆNDRINGER

Forvaltningen anbefaler følgende ændringer i lokalplanen. Den præcise ordlyd fremgår af *bilag 6*.

Redegørelsen ændres blandt andet på side 12 og under afsnittet "Tilladelser efter anden lovgivning" så den er i overensstemmelse med bemærkninger fra offentlige myndigheder.

Ændringer i lokalplanbestemmelserne

- § 1 Formål: Pkt. 3 ændres fra *"Fortidsmindet Faste Batteri opgraderes til et attraktivt, grønt, og rekreativt område med offentlig adgang."* til *"Fortidsmindet Faste Batteri renoveres og formidles, så det kan opleves som historisk element og samtidig fremstå som et attraktivt, grønt og rekreativt område med offentlig adgang."*
- § 3. stk. 8: Butiks arealer *"... i de enkelte butikker må ikke overstige 1.500m²..."* ændres så den er i overensstemmelse med kommuneplantillægget til *"... i de enkelte butikker må ikke overstige 1.000m²..."*
- § 10: Kommentar: Der skal tilføjes *"Efter anlæggelse af stien "Amagerruten" udmatrikuleres arealet, og overgår som offentlig ejet areal. Derefter indgår det ikke i det areal, der anlægges som fællesareal."*

Ændringer i Lokalplantegninger 1-9 og C-F fremgår af bilag 2.

- På alle tegninger skal nye træer på fortidsmindet slettes.
- På tegningerne C og E slettes de viste opholds-, aktivitets- og beplantningsområder inden for fortidsmindets fredningsgrænse.
- På tegning C-F og 2 og 3 ændres markeringer for henholdsvis aktive og åbne facader i stueetagen og markering af interne færdselsarealer øst og nord for projektet.
- Afmærkningen af den private fællesvej på tegning 3 præciseres

Økonomi

Lokalplanens vedtagelse har ingen direkte økonomiske konsekvenser og vurderes ikke at give kommunen yderligere udgifter. Fuldt udbygget vil Batteriet efter kommunens skøn generere en årlig skatteindtægt på ca. 19 mio. kr. pr. år.

Der er mulighed for daginstitutioner. Eventuel bevilling hertil kan ske i forbindelse med budgetlægningen.

Udbygningsaftale: Der er mellem grundejeren og Københavns Kommune udarbejdet udbygningsaftale, som nu indstilles til vedtagelse. Udbygningsaftalen omhandler grundejerens etablering af:

- Den grønne cykelrute (Amagerruten) mellem Amager Fælledvej og fortidsmindet.
- Forlængelse af den grønne cykelrute (Amagerruten) over fortidsmindet til den kommende Ørestads Boulevard.
- En fodgængerovergang ved Ørestadsrutens krydsning af Njalsgade.
- Udvidelse af fortov på Njalsgade langs fortidsmindet Faste Batteri.

Kommunen overtager anlæggene vederlagsfrit, når de er etableret og godkendt. I forbindelse med udbygningsaftalen forventes der følgeomkostninger til drift. Såfremt der ikke gives en forhøjelse af Teknik- og Miljøforvaltningens driftsramme i det relevante budgetår, vil de forøgede driftsomkostninger blive dækket via effektiviseringer eller reduktion af serviceniveauet på Teknik- og Miljøforvaltningens øvrige områder.

Videre proces

Når Borgerrepræsentationen har vedtaget planerne, bekendtgør forvaltningen dem i henhold til reglerne i planloven.

BILAG TIL GENNEMSYN

A. Henvendelser modtaget i den offentlige høringsperiode.

Claus Juhl

Hjalte Aaberg

bilag

[Bilag 1 - Forslag til lokalplan " Faste Batteri II" med tilhørende kommuneplantillægget](#)

[Bilag 10 - Udbygningsaftale \(fortroligt\)](#)

[Bilag 2 - Revideret loklplantegninger](#)

[Bilag 3: Resumé fra orienteringsmøde. pdf](#)

[Bilag 4 - Resultat af borgerdialogforløb](#)

[Bilag 5 - Liste over modtaget henvendelser i den offentlige høringsperiode. pdf](#)

[Bilag 6 - Redegørelse for synspunkter modtaget i høringsperioden og forvaltningens bemærkninger hertil.](#)

[Bilag 7 - Supplerende skyggediagrammer fra børneinstitutionen ved Statens Serums Institut](#)

[Bilag 8: Tilgængelighedsvurdering](#)

[Bilag 9 - Sammenfattende redegørelse](#)

