



02-10-2009

Faste Batteri; følgenotat til indstilling

Sagsnr.
2009-133716

***Batteriet* - forslag til nybyggeri i Njalsgade og ved fortidsmindemærket Faste Batteri**

Dokumentnr.
2009-585416

Forhandlingerne mellem kommunen (Center for Bydesign/Center for Byudvikling) og grundejeren Bach Gruppen A/S med rådgivere (tegnestuerne BIG, PK3 og Hasløv & Kjærsgaard) om plangrundlaget for projektet 'Batteriet' i Njalsgade er ved at nærme sig et grundlag for at udarbejde en startredegørelse for lokalplanen.

Sagsbehandler
Jakob Matzen

Startredegørelsen vil kunne forelægges for udvalget i slutningen af 2009, blandt andet afhængigt af kommuneplanens endelige vedtagelse. Forelæggelsen har endvidere været afhængig af resultatet af Bach Gruppens forhandlinger med Muslimernes Fællesråd om udformningen af en ny moské for de sunni-muslimske samfund i København. At Bach Gruppen har kunnet sandsynliggøre opførelsen af en moské, har været én af betingelserne for at ændre kommuneplanrammerne og udarbejde en ny lokalplan.

Særlige problemstillinger

Moskéen

Forholdene omkring en ny, sunni-muslimsk moské, der ønskes etableret som én af de planlagte funktioner i *Batteriet*, vanskeliggør p.t. fremdriften i processen for udarbejdelse af et plangrundlag for projekt.

Med udgangspunkt i den gældende lokalplan har kommunen gennem de sidste tre års forhandlinger med grundejer haft som betingelse, at bygherren kunne sandsynliggøre, at moskéen opføres i første etape af byggeriet, før der gennemføres ændringer i kommuneplanen og en ny lokalplan for området udarbejdes. Bach Gruppen har fået hjælp fra Beskæftigelses- og Integrationsforvaltningen til at finde en egnet samarbejdspartner med det formål at opføre en ny københavnsk moské. Muslimernes Fællesråd er som paraplyorganisation for de sunni-muslimske menigheder i Danmark i 2008 gået ind i projektet og har sammen med Bach Gruppen udarbejdet en fælles hensigtserklæring.

Muslimernes Fællesråd vil på den baggrund finde midler til moskéen blandt herboende og internationale muslimske investorer, fonde og interesseorganisationer. Dette har ifølge fællesrådet vist sig vanskeligt på grund af planerne om en shia-muslimsk moské på Vibevej, der form- og indholdsmæssigt vil være en konkurrent til Njalsgade-moskéen, men også på baggrund af BIG's udkast til moské.

Center for Bydesign

Njalsgade 13, 2. + 3. sal
Postboks 447
1505 Kbh. V

Telefon
3366 1237

Telefax
3366 7020

E-mail
jakmat@tmf.kk.dk

EAN nummer
5798009495044

www.kk.dk

Muslimerne ønsker derfor nu et mosképrojekt tegnet af en tysk rådgiver (Bilag 3). Forvaltningen vurderer umiddelbart, at dette projekt vil være svært at indføre i BIG's øvrige udformning af *Batteriet*. Det er forvaltningens vurdering, at det er vigtigt at se moskéen i sammenhæng med resten af projektet, og at det derfor er nødvendigt med et nyt udkast eller i det mindste en kraftig bearbejdning. Muslimernes Fællesråd ønsker endvidere et større projekt på op til 6.500 etagemeter modsat de hidtidige ca. 4.500 etagemeter.

Bach Gruppen ønsker nu en etapedeling, hvor der først bygges i den østlige ende mod Amager Fælledvej, og hvor moskéen kan opføres i en senere etape. Dette vil modarbejde kommunens hidtidige krav om at bygherren sandsynliggør at moskéen kan bygges. Derudover kan det føre til "knopskydning" på en stor og attraktivt placeret byggegrund, hvis moské og det øvrige byggeri påbegyndes i hver sin ende af grunden, der ellers var planlagt bebygget som en, også arkitektonisk, sammenhængende bebyggelse.

BIG projektet er ét stort sammenhængende bygningskompleks med en helt særlig arkitektur. Det består af 9 højhuse, der terrasserer nedefter og indeholder indre byrum i højhusene. Under hele komplekset er en parkeringskælder. Det er ikke let at etapeopdele byggeriet – blandt andet er det nødvendigt ifølge bygherre at etablere hele parkeringskælderen samtidig med første etape.

Muslimernes Fællesråd ønsker at købe areal og byggeriet til moskéen af Bach Gruppen, hvilket blandt andet er religiøst betinget i forhold til at skulle eje grunden, som den opføres på.

Indtil videre forhandler kommunen kun med én grundejer og bygherre, Bach Gruppen, der på sin side er ansvarlig for at få samarbejdet med Muslimernes Fællesråd til at fungere og indtil videre er kommunens garant for, at moskébyggeriet også bliver realiseret. Hvis Muslimernes Fællesråd overtager moskégrunden vil kommunen skulle forhandle direkte med Muslimernes Fællesråd om moskéens størrelse og arkitektoniske udformning, hvilket er forhold, som forvaltningen indtil videre ikke har taget stilling til. De forudgående forhandlinger er sket på baggrund af BIG projektet, et samlet projekt på ca. 125.000 m² etageareal, inkl. en moské med en størrelse på ca. 4.500 m² etageareal.

For kommunen vil det fortsat være vigtigt, at der er en klar planmæssig og arkitektonisk sammenhæng mellem moskébyggeriet og det øvrige byggeri på grunden.

Ved et eventuelt frasalg af moskégrunden vil Bach Gruppen være fritstillet i de fremtidige forhandlinger i forhold til kommunens krav om opførelse af en moské, men omvendt også være i en position, hvor

resten af projektet *Batteriet* i sig selv skal være overbevisende nok til, at kommunen vil gå med til at levere det fornødne plangrundlag. Dette er efter Bach Gruppens udsagn dog ikke en situation, de ønsker som grundejer og bygherre, da det vil gøre det vanskeligt for dem at holde fast i projekthelheden og sikre en arkitektonisk sammenhæng mellem moské og resten af bebyggelsen.

Lokalplan Faste Batteri II; byrum og bygninger

Center for Bydesign ser stadig store (men ikke uoverkommelige) udfordringer i BIG's forslag til 'Batteriet', der skal afklares før der kan udarbejdes et forslag til lokalplan.

Sideløbende med forarbejdet til en startredegørelse har Center for Bydesign sat forarbejdet til lokalplanen i gang. Dette sker blandt andet i form af en workshop-møderække mellem Center for Bydesign og tegnestuerne BIG, PK3 Landskab og Hasløv & Kjærsgaard, der alle tre er rådgivere for Bach Gruppen. Disse workshops skal kvalificere projektet yderligere i forhold til de langstrakte byrumsforløb langs henholdsvis Njalsgade og Statens Seruminstitut - og særligt i forhold til de delvist hævede, sammenhængende og offentligt tilgængelige byrum mellem de enkelte højhuse i projektet.

Workshopforløbet er et forsøg på i samarbejde med arkitekterne at hæve *Batteriet* til et acceptabelt niveau i forhold til kommunens målsætninger om bedre byliv samt byrum der inviterer til at gå, bevæge sig og opholde sig i.

Der skal fra BIG's side særligt arbejdes videre med byrummenes *udformning, tilgængelighed og hierarkiet* imellem dem - på lignende måde, som det er sket i forbindelse med lokalplanen Carlsberg II, hvor tegnestuen Entasis forud for denne leverede en omfattende og detaljeret redegørelse for programmeringen og udformningen af pladser og byggeri.

Forvaltningen ønsker en opgradering af Njalsgade som bydelstrøg og ser det i øvrigt som meget vigtigt at styrke forbindelsen nord om projektet. Det parkstrøg, der kommer til at forløbe langs Statens Seruminstitut, kan blive en tiltrængt opgradering af den direkte cykel-forbindelse på tværs af Amager mellem Havneparken i vest og Amager Strandpark i øst.

Der skal også arbejdes videre med bebyggelsens udformning ift. de nære omgivelser og ikke mindst den arkitektoniske udformning af stueetagerne og omkring de store foyerrum i 6 af højhusene - her særligt facaderne og den bagvedliggende funktion - idet der samlet set ikke bliver tildelt området mere end 3.000 m² til detailhandel. De 3.000 m² er baseret på den detailhandelsundersøgelse Københavns Kommune fik udarbejdet i forbindelse med Kommuneplan 2009.

Udformningen af *Batteriet* med seks enorme, indeliggende foyerrum har som udgangspunkt baseret sig på ønsket om en væsentlig højere detailhandelsramme på op til 13.000 m². Da denne væsentlige forudsætning ikke er til stede, bør indholdet for disse rum genovervejes – også udfra ønsket om at opgradere Njalsgade så en del af de udadvendte funktioner placeres langs Njalsgade. Der er dog ingen begrænsninger i forhold til restauranter, caféer, frisører, rejsebureauer eller lignende servicefunktioner.

Lokalplanen Faste Batteri II kræver en miljøvurdering. 'Batteriet' vil efterkomme bygningsreglementets krav til *lavenergiklasse 1*.

Det bliver en udfordring for kommunen at udvikle en lokalplan, der er både detaljeret nok i forhold til BIG's projekt men også er rummelig og robust nok til at kunne rumme forslag til bebyggelse tegnet af andre end BIG i tilfælde af, at Bach Gruppen skulle sælge videre eller at BIG med tiden udskiftes med andre arkitekter.

Tillæg til Kommuneplan 2009

Det kræver en ændring af kommuneplanrammerne for området med et tillæg til Kommuneplan 2009 for at kunne lokalplanlægge med udgangspunkt i BIG's projekt.

Rammerne vil skulle ændres fra de eksisterende O1- og O2-rammer (grønne arealer og offentlige formål) til en S3- eller C3-ramme (serviceerhverv, kulturelle formål, butikker, boliger). Herudover skal rammerne muliggøre en bebyggelsesprocent på op til 185, en detailhandelsramme på hhv. 1.000 m² særskilt til moskéen og 3.000 m² til resten af byggeriet, samt en boligandel på mellem 30 og 50 %.

Center for Byudvikling (ØKF) sendte forslaget til kommuneplantillæg ud i en måneds 'forudgående offentlighed' i lokalområdet op til sommerferien 2009. Reaktionen på den forudgående offentlighed har fra blandt andet Amager Vest Lokaludvalg været overvejende positiv - dog med bekymringer for en for høj andel af dyre boliger samt for øget trafik og parkeringsproblemer i området, særligt i forbindelse med moskéen.