

# Lokalplan nr. 410 "Artillerivej Syd"

## Bilag 3



Borgerrepræsentationen har den 30. november 2006 vedtaget lokalplan nr. 410 "Artillerivej Syd". Lokalplanen er bekendtgjort den 12. december 2006.

<b>Baggrund for lokalplanen .....</b>	<b>3</b>
Lokalplanens formål .....	3
Baggrund.....	5
Samlet byomdannelse af Sydhavnen .....	5
Offentlig og privat service .....	6
Kommuneplanlægning .....	6
Byomdannelsesområde og krav om ejerforening .....	8
Grundejernes oplæg til helhedsplan.....	8
- Forslag til "rækkehusstrukturer" og andre lave bebyggelser.....	9
- Forslag til høje, solitære bygninger.....	11
- Forslag til intern vejstruktur, byrum og landskab .....	15
Klubområdet.....	16
Trafik .....	17
Byrum.....	17
Landskabet og de ubebyggede arealer .....	17
Skyggediagrammer .....	18
Kommuneplantillæg .....	20
Intentioner i lokalplanen .....	20
Byarkitektonisk vurdering.....	23
Miljørigtigt byggeri .....	25
Fjernvarme.....	26
Affaldshåndtering.....	26
Miljømæssige konsekvenser .....	26
Fordeling af byggeret.....	28
<b>Lokalplan nr. 410.....</b>	<b>29</b>
§ 1. Formål .....	29
§ 2. Område .....	30
§ 3. Vandområder og bolværker .....	30
§ 4. Anvendelse .....	31
§ 5. Vejforhold.....	33
§ 6. Bebyggelsens omfang og placering.....	36
§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden .....	40
§ 8. Ubebyggede arealer.....	45
§ 9. Særlige fællesanlæg.....	49
§ 10. Udstykninger .....	49
§ 11. Grundejerforening .....	50
§ 12. Ledningsforhold.....	50
§ 13. Foranstaltninger mod forureningsgener .....	51
§ 14. Retsvirkninger .....	51
§ 15. Ophævelse af lokalplaner.....	51
Kommentarer af generel karakter .....	51
Tegning nr. 1-5 .....	53

Forside: 3D-model set fra syd med lokalplanområdet i forgrunden beliggende mellem Havneløbet og Amager Fælled.



Luftfoto af Artillerivej Syd - set fra syd – domineret af spredte lagerbygninger og ubenyttede ejendomme. Den eksisterende vejstruktur med de nord-sydgående gader Islands Brygge og Artillerivej/Lossepladsvej træder tydeligt frem.

Området er omgivet af Havnen, Nokken og Amager Fælled og i baggrunden den næsten udbyggede Havnestad med homogene nybyggerier i 7 etager og de to ombyggede siloer, Wennberg Silo og Frøsilø, på havnefronten. Frøsilø er godt 40 m høj og svarer dermed til de høje, solitære bygninger i Artillerivej Syd. På den anden side af Havnen ses Kalvebod Brygge, der er ved at være færdigudbygget og foran butikscentret Fisketorvet Havneholmen, hvor en byudvikling med boliger og kontorer omkring et centralt strøg forventes igangsat snarest. Mellem Havnestad og Havneholmen er en stibro under etablering. JW foto, oktober 2005.

### Lokalplanens formål

Lokalplanen skal udgøre det planmæssige grundlag for, at "Artillerivej Syd" - den sydlige del af Islands Brygge beliggende mellem Drechselsgade og Nokken - kan udbygges til et moderne, integreret byområde med bebyggelse af høj arkitektonisk kvalitet, der i en blanding af lave "rækkehusbebyggelser" og høje solitære bygninger udnytter den optimale beliggenhed i forhold til Havnen og den fredede Amager Fælled. Der kan opføres og/eller indrettes i alt ca. 190.000 m<sup>2</sup> boliger og serviceerhverv mv. i området.

Det er kommunens boligpolitiske strategi at skabe levende mangfoldige bykvarterer, hvor forskellige ejerformer og livsformer kan eksistere ved siden af hinanden. Det er derfor et væsentligt bidrag til denne strategi, at der i Artillerivej Syd kan opføres op mod 150 billige boliger. Dels som almene boliger, dels som billige udlejningsboliger i en begrænset periode (10 år), hvorefter de ved fraflytning kan sælges til markedspriser.

Det nye bykvarter vil rumme et ganske særligt rekreativt anlæg i form af en landskabeligt formet kanal med badevandskvalitet og med sandstrand, et cen-

PLOT/West 8 som har udarbejdet det første idéforslag til strukturplan beskriver intentionerne i planen bl.a. således:

“Det er udgangspunktet, at Artillerivej Syd ved en unik placering mellem Københavns Havn og Amager Fælled skal skabe det bedste udgangspunkt for udbygningen af et nyt attraktivt, spændende og levende bykvarter i København, et bykvarter med rod i kvalitetene fra allerede kendte og epokegørende københavnske bykvarterer. Artillerivej Syd definerer afslutningen af den sydlige del af Københavns Havn mod Amager Fælled. Hovedideen er at markere overgangene mellem havn/by og de landskabelige elementer på Amager Fælled tydeligt i den nye bydel. Denne overgang er inspirationen til at placere det markante og attraktive offentlige rum, den kunstigt anlagte kanal, med et sydvendt strandanlæg. Kanalen skal forbinde havnen med Amager Fælled, og bliver en forlængelse af havnefronten på Island Brygge med dennes funktioner og faciliteter.

Bydelen tilbyder lejligheder med stor slået udsigt over Københavns Havn og Amager Fælled mod øst og syd, by-rækkehuse som kendes fra de karakterfulde og attraktive bykvarterer som f.eks. Kartoffelrækkerne, Lægeforeningsboligerne og Brumleby m.fl., strand- og havneboliger placeret i tæt kontakt med vand, boliger med små atelierer eller små værksteder, kontorer og mindre serviceerhverv, atelierer og butikker.

Ved at skabe en ny bydel med bygningsanlæg, faciliteter og attraktive, levende byrum med høj brugsværdi og arkitektonisk kvalitet, ønskes tiltrukket en bred befolkningssammensætning, som gennem deres ønsker om at bo, leve og arbejde her, kan udfylde de nye udfordrende rammer og gennem deres tilstedeværelse og anvendelse af området skabe det liv, som skal gøre denne bydel epokegørende for sin tid.”



tralt bytorv med butikker og andre publikumsorienterede funktioner i stueetagerne i de omgivende bygninger og med mulighed for rekreative aktiviteter, udeservering, udstillinger, optræden mv. på pladsen, en kombineret promenade/lavtliggende træbrygge og et roklubområde langs Havnen samt en grøn byfælle. Hertil kommer mindre pladser og stræder i sammenhæng med de trafikdæmpede bolig-gader.

### Baggrund

Tre af de store grundejere i området, NCC Property Development A/S, Københavns Havn og Nordkranen A/S/The Carlyle Group, har anmodet om, at der udarbejdes en lokalplan i overensstemmelse med de kommunalpolitiske intentioner for området og har engageret de to arkitektfirmaer PLOT og West 8 til at udarbejde et idéforslag til strukturplan som oplæg til planarbejdet.

Efterfølgende er grundejerne Walls og Kaj Wilhelmsen A/S gået med i samarbejdet om at bearbejde idéforslaget til et niveau, der kan danne grundlag for et lokalplanforslag, og en række arkitekt- og landskabsarkitektfirmaer er blevet inddraget i at kvalificere planen. De 6 grundejere er aktive omkring opkøb af ejendomme med henblik på at fremme udviklingen af området.

Boligbyggeriet i København har været stærkt stigende igennem de seneste år. Der er primo 2006 omkring 4.000 boliger under opførelse, og der er eller er ved at blive givet byggetilladelse til lige så mange boliger. Udbygning af Artillerivej Syd vil medvirke til at sikre et fortsat boligudbud med en attraktiv havnebeliggenhed.

### Samlet byomdannelse af Sydhavnen

Der gennemføres i disse år en omfattende omdannelse af områder i Sydhavnen. På Islands Brygge omfatter udviklingsområderne foruden Artillerivej Syd, Ny Tøjhus-grunden og Havnestad, der begge er tæt på færdiggørelse med et samlet etageareal på ca. 400.000 m<sup>2</sup>. På den anden side af Havnen indgår Kalvebod Brygge, Havneholmen, Enghave Brygge og ikke mindst Teglværkshavnen med et etageareal på godt 1 mio. m<sup>2</sup> etageareal. Desuden indgår selve havneløbet og dets muligheder for rekreativ udnyttelse samt Amager Fælled. Forudsætningerne for byudviklingen er generelt ophør og udflytning af industrivirksomheder og stop for erhvervs-mæssig skibstrafik.

Områderne udbygges ud fra forskellige intentioner om karakter og tæthed med bebyggelser i 4 - 14 etager. Ny Tøjhus-grunden domineres af 3 erhvervsdomiciler mod Amager Boulevard. De bagvedliggende boligbebyggelser opføres som en blanding af punkthuse og karreer. I Havnestad fremstår Wennberg Silo og Frøsilø, industrisiloer, der er ombyggede til boliger, som vartegn for et bykvarter af overvejende nybyggeri i 6-7 etager.

Kalvebod Brygge færdigudbygges, og Havneholmen, der omfatter en trekantet ø vest for Fisketorvet, udbygges med kontorer og boliger omkring et indre hovedstrøg. En stibro mellem Islands Brygge og Havneholmen er under opførelse. Sluseholmen og den østlige del af Teglholmen udbygges med en karréstruktur med individuelt designede huse omgivet af kanaler og bundet sammen af en gennemgående nord-sydgående boulevard samt en række broforbindelser. Udviklingen af områderne omkring H.C. Ørsted Værket afventer, at de miljømæssige relationer afklares.

### Offentlig og privat service

Den centrale plads i Artillerivej Syd-området ligger i en afstand af ca. 800 m til Fisketorvet indkøbscenter og yderligere ca. 400 m til Dybbølsbro Station via den nye stibro samt 1,4 km til lokalcentret ved Njalsgade. Der er ligeledes ca. 1,4 km til såvel Islands Brygges Skole som den kommende skole på Tegllholmen, når endnu en forudsat stibro over havneløbet er etableret, og der er ca. 1,5 km til metrostationerne Islands Brygge, Universitetet og Sundby. Området er busbetjent.

Der er skønnet et institutionsbehov på 2-3 daginstitutioner. Skolen på Islands Brygge og en ny skole i Teglværkshavnen forudsættes tilsammen at dække kvarterets behov for skolepladser.

### Kommuneplanlægning

Artillerivej Syd er i Kommuneplan 2005 udpeget som et byomdannelsesområde i henhold til Planlovens § 11, og indgår her i en samlet byudviklingsstrategi for Sydhavnen og Islands Brygge, som bl.a. er sammenbundet af et net af grønne cykelruter med nye broer over Sydhavnen ved Fisketorvet og ved Tegllholmen. I rammerne for lokalplanlægningen er området fastlagt som C1\*-område og med særlig bestemmelse om, at boligandelen skal udgøre 75 pct. af det samlede etageareal, at der i den videre planlægning udpeges arealer, hvor bygningshøjden kan være 40 m, og at udbygningen etapedeles og påbegyndes vest for Artillerivej i første del af planperioden.

I C1-områder til boliger og serviceerhverv er den maksimale bebyggelsesprocent 110, og bebyggelse må opføres i maksimalt 5 etager ekskl. tagetage. Parkeeringsdækningen skal være af størrelsesordenen 1 parkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal, og friarealet skal være af størrelsesordenen 60 pct. af boligetagearealet og 15 pct. af erhvervsetagearealet.

Udpegningen af et lokalcenter har afventet den videre planlægning for byomdannelsesområdet.

*Illustrationsplan af et udbygget Artillerivej Syd. I det bearbejdede forslag til helhedsplan er de overordnede strukturerende elementer - at markere overgangene mellem havn/by og de landskabelige elementer på Amager Fælled - fastholdt. Den landskabeligt formede kanal bliver en forlængelse af havnefronten med dennes rekreative funktioner og deler området i to kvarterer med hver sin identitet.*

*Området nord for kanalen bliver den mere bymæssige del, der med tætte rækkehusstrukturer afvekslende med solitære bygninger med højder op til ca. 45 m forholder sig til resten af Islands Brygges tætte bebyggelsesstruktur og til den gamle industrihavns skala. De høje bygninger danner en dynamisk struktur af væsentlige bygninger på baggrund af rækkehusstrukturene. Området syd for kanalen er en "organisk" bydel, med en blanding af høje og lave fritliggende bygninger, der som en grøn overgang relaterer sig til Amager Fælled og Nokken.*

*Lokalplanforslaget tager udgangspunkt i det bearbejdede forslag.*



### Byomdannelsesområde og krav om grundejerforening

Hjemlen i Planlovens § 15, stk. 2, nr. 13, til at optage bestemmelser i en lokalplan om oprettelse af grundejerforeninger i bl.a. byomdannelsesområder, herunder om medlemspligt og om foreningens ret og pligt til at forestå etablering, drift og vedligeholdelse af fællesarealer og fællesanlæg udnyttes bl.a. med henblik på at sikre, at de fastlagte fællesanlæg etableres og vedligeholdes.

Pligten for grundejerne til medlemskab af grundejerforeningen indtræder, når lokalplanens muligheder udnyttes.

I grundejerforeningsvedtægterne kan fastsættes bestemmelser om, at grundejerforeningen skal forestå etablering, drift og vedligeholdelse af fællesanlæg og fællesarealer i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser. Det samme gælder private fællesveje. Det kan således sikres, at fællesanlæg m.v. etableres, inden ibrugtagningstilladelse meddeles.

Der kan i grundejerforeningsvedtægten optages bestemmelser om, at foreningen kan opkræve de økonomiske midler hos medlemmerne, der er nødvendige for udførelsen af foreningens opgaver, samt til at kræve fornøden sikkerhed herfor.

### Grundejernes oplæg til helhedsplan

I det bearbejdede forslag til helhedsplan er de overordnede strukturerende elementer - at markere overgangene mellem havn/by og de landskabelige elementer på Amager Fælled - fastholdt. Denne overgang er inspirationen til at etablere et markant og attraktivt offentligt rum i form af en kunstigt anlagt kanal med et sydvendt strandanlæg, centralt i området. Kanalen bliver en forlængelse af havnefronten med dennes rekreative funktioner og deler området i to kvarterer med hver sin identitet.

Området nord for kanalen bliver den mere bymæssige del, der med tætte rækkehusstrukturer afvekslende med solitære bygninger med højder op til ca. 45 m forholder sig til resten af Islands Brygges tætte bebyggelsesstruktur og til den gamle industrihavns skala. De høje bygninger danner en dynamisk struktur af væsentlige bygninger på baggrund af rækkehusstrukturerne.

Området syd for kanalen er en "organisk" bydel, med en blanding af høje og lave fritliggende bygninger, der som en grøn overgang relaterer sig til Amager Fælled og Nokken. Adgang til området sker fra Artillerivej/Lossepladsvej. Hovedparten af den kørende trafik ledes til en stor parkeringskælder under de høje boligbebyggelser. De interne veje forløber gennem de bebyggede arealer i bløde sving.

Til bearbejdning af oplægget til helhedsplan til lokalplanniveau, som er foregået i et samarbejde mellem de 6 grundejere og Københavns Kommunes planafdelinger, har grundejerne engageret et rådgiverteam bestående af arkitektfirmaet Vandkunsten, Schönherr Landskab og rådgivningsvirksomheden COWI A/S til



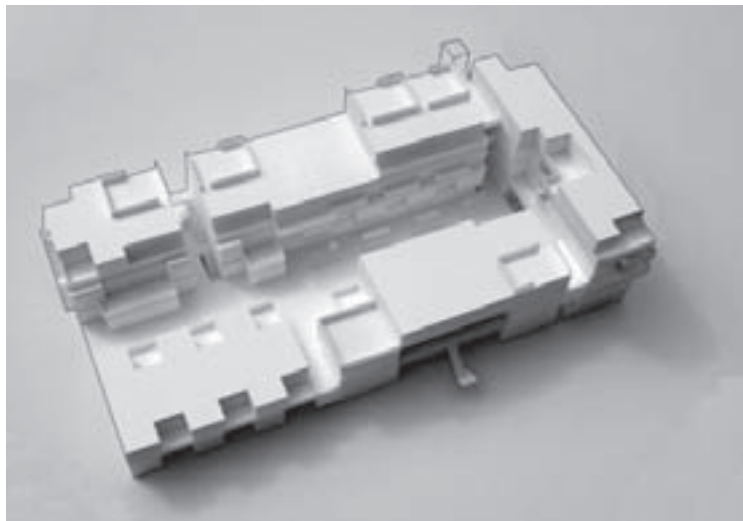
projektkoordinering og -udvikling. Desuden har en række arkitekter været engageret til at detaljere forslag til de enkelte bebyggelser som understøttelse og kvalitetssikring af lokalplanens bebyggelsesregulerende bestemmelser.

I bearbejdningen af oplægget til helhedsplan er variationen af bebyggelsesformer fastholdt og præciseret, og de foreslåede byrum er differentieret med forskellig grad af trafikintensitet, urbanitet og formalitet.

### **Forslag til "rækkehusstrukturer" og andre lave bebyggelser**

Der kan opføres knap 800 rækkehuse mv. og intentionen er, at bebyggelserne gives forskellig udformning alt efter hvilket "kvarter", de er beliggende i. Et gennemgående tema er en kombination af parkering i høje kældre under gård og halvdelen af stueetagen og høje stueetager mod gaden.

"Rækkehusstrukturerne", inklusive strandhuse og tofamiliehuse, er i 2 – 4 etager og fremstår med tunge vægflader, der opløses i glaspartier, balkoner, karnapper mv. Mod de omgivende gader har bebyggelserne rolige facadeforløb, mens de indadtil kan opløses af terrasseringer, balkoner, altaner, væksthuse og hængende haver.



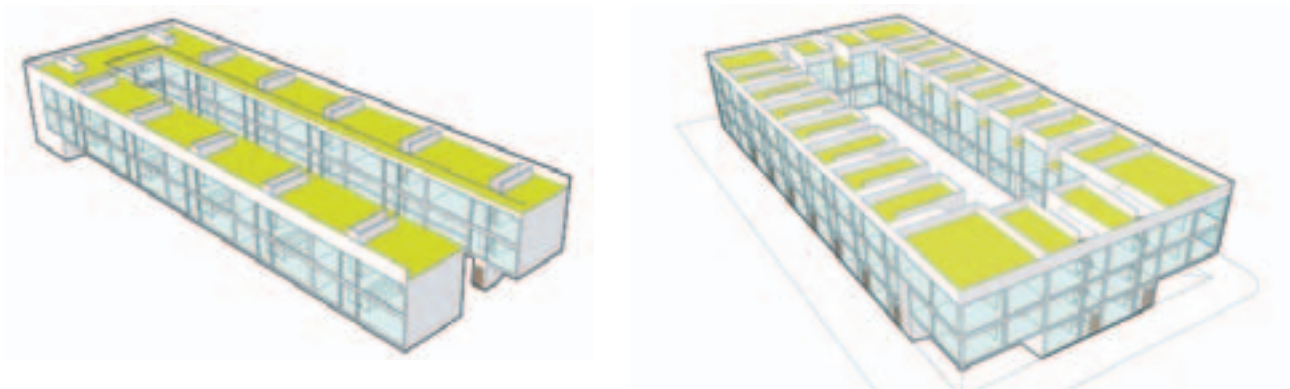
*Tegnestuen Vandkunsten har tegnet en bebyggelsesstruktur, der betoner den tætte bymæssige karakter. Bebyggelserne udformes med henblik på at opnå et spil mellem højt og lavt, rundt og kantet, beplantet og belagt, tungt muret og glasklart, lukkede korte kig og lange udsigter. Boligerne varierer fra det konventionelle til det utraditionelle. Der findes meget store sammenhængende rumforløb over flere etager, stor åbenhed og store glaspartier – samt særligt udtænkte lysindfald. Det foreslås, at de lave bebyggelser opføres med facader i tunge materialer som baggrund for de høje huse med lette facader og med grønne/blomstrende tage.*

## Baggrund for lokalplanen

*Tegnestuen Arkitema har tegnet en rækkehusbebyggelse i 3 etager med store kviste, der giver adgang til private tagterrasser. Facaderne udformes med rumhøje vinduer, forskellige bredder, karnapper og tilbagerykninger, der giver karakter og variation.*



*Dorte Mandrup Arkitekter har tegnet en rækkehusbebyggelse med forbillende i Kartoffelrækkerne. Bebyggelsen udføres med en stringent facadelinie mod gaden varieret af karnapfremspring, åbne trappeindgange og gennemgange. Mod de indre gårdtrum terrasseres bebyggelsen på alle 3 niveauer. Bebyggelsen foreslås opført i varierende lette pladematerialer komponeret som massiver med udskæringer.*



*Holgaard Arkitekter foreslår boliger i 2 og 3 etager med selvstændig adgang fra gaden, private taghaver og med indretning af boligerne ud fra et ønske om kontakt imellem aktiviteter i boligerne og det liv, der er på gaden. Hver enkelt bebyggelse vil fremtræde individuelt, i få materialer og med et højt detaljningsniveau.*



*Nobel Arkitekter* har tegnet forslag til strandhuse i 3 etager og fritliggende parcel- og dobbelthuse i 2 etager til området syd for kanalen.

Strandhusene organiseres i 3 vifteformede udlæg direkte til vandet. Bebyggelsen komponeres som individuelle smalle enheder, der bygges sammen "skulder ved skulder". Mod vandet foreslås en ydre skærm af transparent og bevægelig sejldug, så facaderne vil fremstå med et varieret og maritimt udtryk. Strandhusene får egen jolleplads.



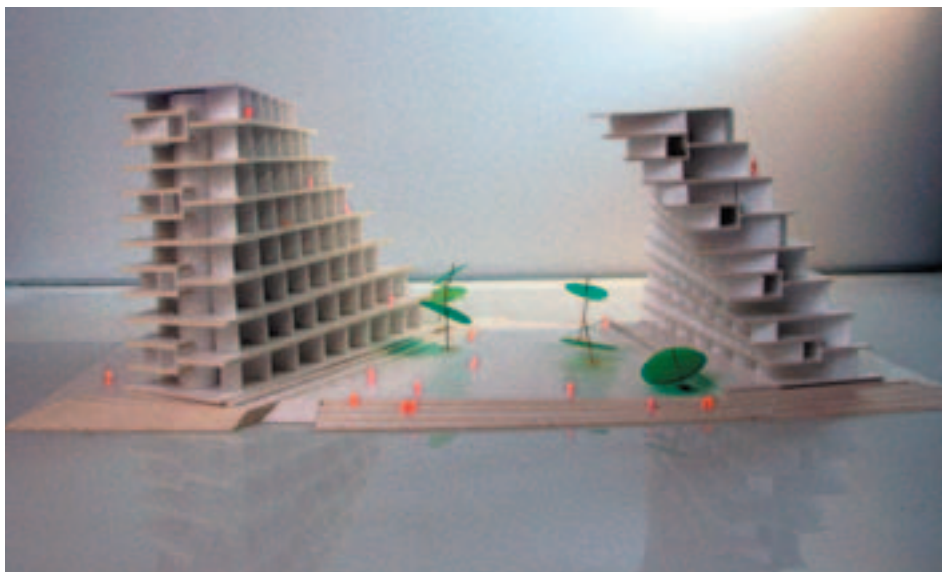
For de fritliggende parcel- og dobbelthuse har især organiseringen af husene ud fra ønsket om den individuelle bolig og et afvekslende miljø været intentionen. Der er lagt vægt på et samspil mellem bolig og landskab. Facader opføres med træbeklædte flader, store vinduespartier og muret skorsten.

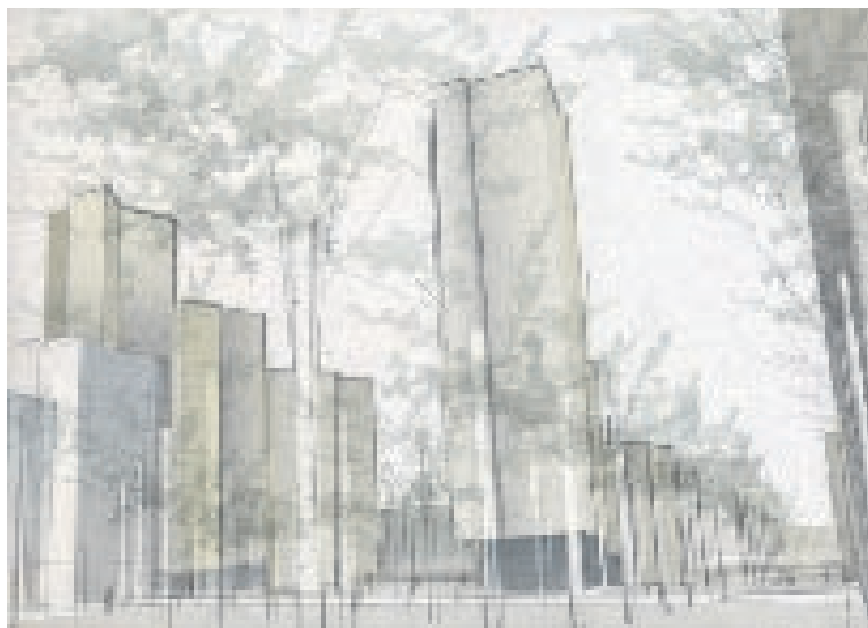
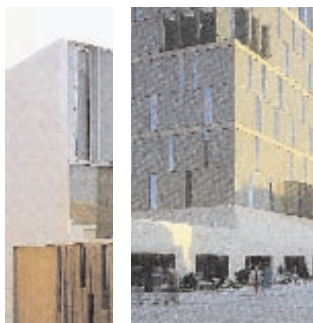
### **Forslag til høje solitære bygninger**

Der kan indrettes 800-1.000 boliger og 26.000-52.000 m<sup>2</sup> erhverv i bygningerne med højder på 25 – 45 m.

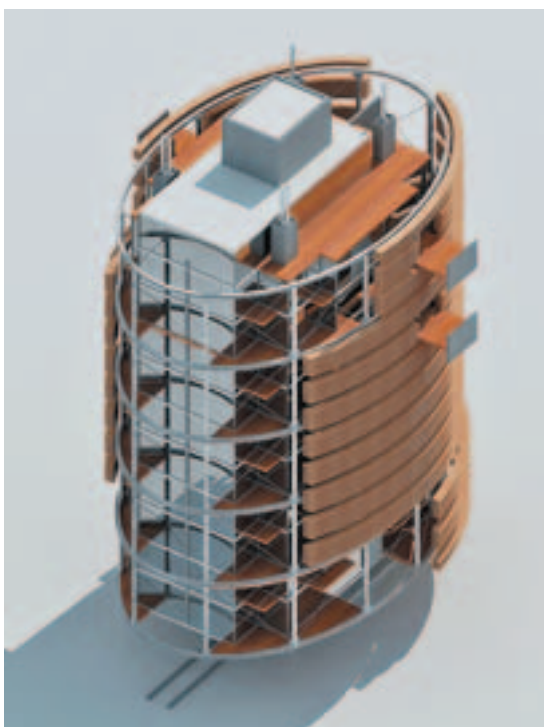
De høje huse er solitære, individuelt formede og fremstår med stor variation i materialevirkning. De præges af lethed og transparens. Idémæssigt skal de opfattes som lodrette gader med indskårne balkoner, væksthuse og fællesarealer omkring adgangssystemet.

*Tegnestuen PLOT* har tegnet 2 gavlvendte længehuse på kajarealet. Bygningerne er vredet således, at boligernes altaner orienterer sig mod sydvest og har udsigt til havneløbet. Bygningerne smaller ind henholdsvis foroven og forneden.

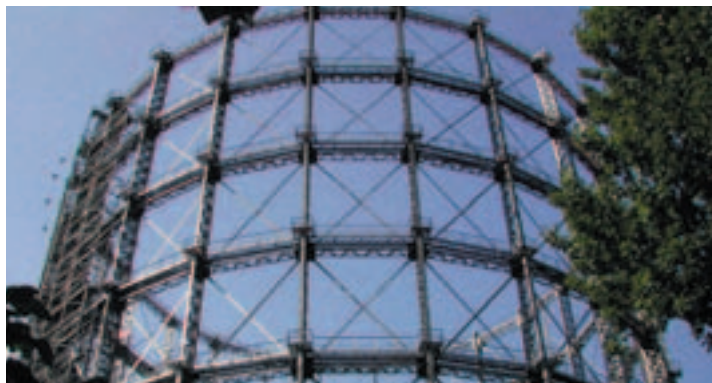




Arkitektfirmaet *C.F. Møller* står for skitseprojektet "Fingerbygningerne." Fingerbygningerne består af 3 selvstændige volumener, der vrider sig indbyrdes. Bygningerne trapper ned fra 12 til 3-4 etager og facetteres således, at der fremkommer vertikale blokke, og sådan at der skabes meget lysindfald og mange udsyn mod havnen. Facadeudtrykket er homogent med udstansninger og fremspring, hvor lejlighedernes rumligheder fordrer det.

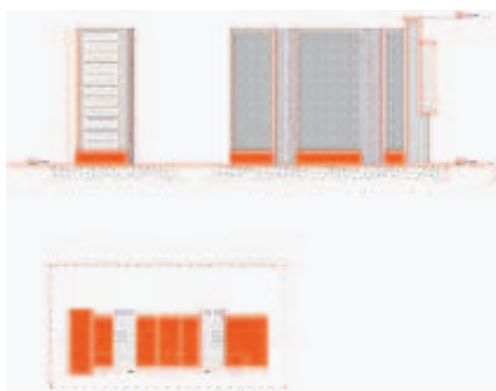


Den italienske arkitekt *André Straja* har tegnet en oval bygning kaldet "Gasometeret" til den centrale plads. Bygningen består af 3 koncentriske lag - en fast kerne, som indeholder den lodrette cirkulation, en ydre struktur i glas med boligerne og yderst en let konstruktion, der bærer altanerne.



## Baggrund for lokalplanen

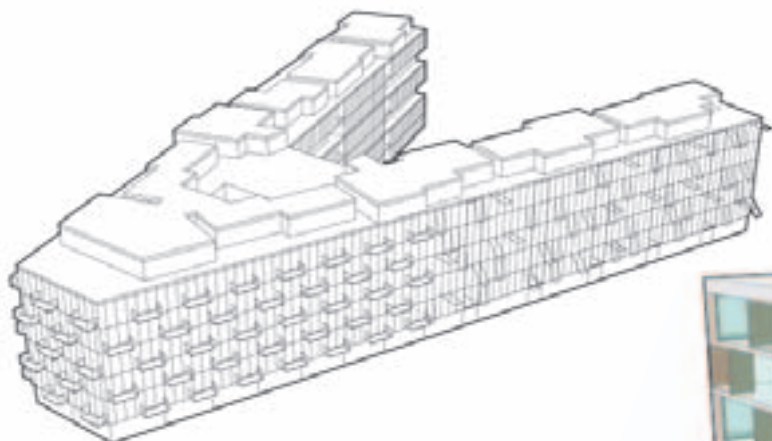
*Arkitekten John Roberts har tegnet skitseprojekt til Siloen. Siloen er i sin udformning inspireret af den oprindelige silo, der indtil for nylig stod næsten på samme plads. Siloen opføres i en kombination af et grid i beton, forskellige "lag", der rummer altaner, vinterhaver og adgangsforskelde samt en "glasæske" på toppen med penthouseboliger. Tilsammen dannes en ikonisk profil.*



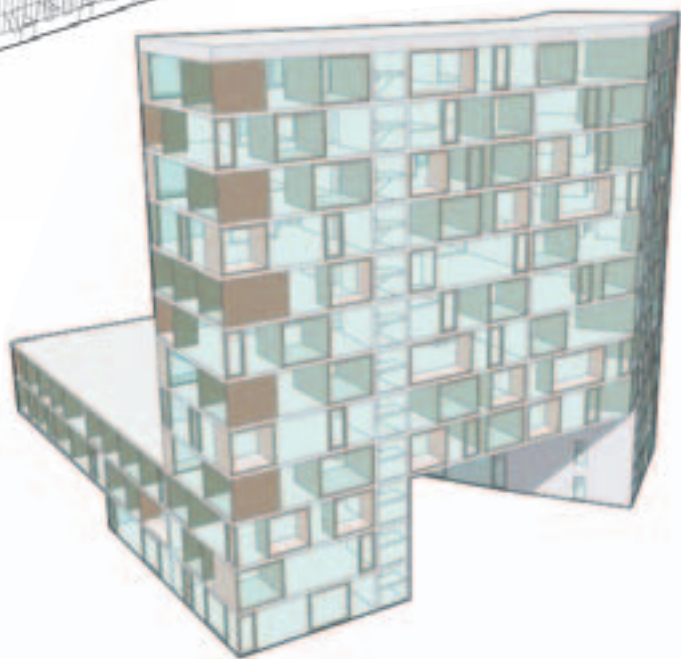
*Arkitektfirmaet Vandkunsten har tegnet et skitseprojekt til et hus, der står på kanten af strandområdet. Kræmmerhuset, som det kaldes, står som modtager af den lange bevægelse langs Islands Brygge, der starter helt inde ved Langebro. Her kulminerer den tætte by og hilser på kanalens vandspejl og den organiske struktur på modsatte side af kanalen.*

*Kræmmerhuset skruer fra en højde på 45 m mod vandet ned til ca. 25 m mod strandpladsen og boliggeden omkring et atrium og tilpasser sig den tætte karréby. Huset er transparent med et maritimt udtryk med reliefvirkninger mellem inde- og udeliggende glaspartier og lukkede facadepartier.*

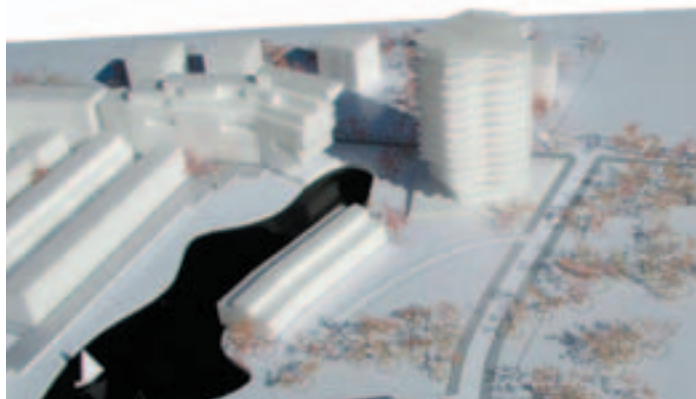




*Carsten Holgaard arkitekter har tegnet et "knækket" længehus, der er tænkt som en stor "reol" i beton med indsatte kasser i elmetræ og med facade i klart glas. A-huset foreslås fornyet med altaner, taghuse, nyt facadeudtryk mv. og indrettet med primært boliger og publikumsorienterede serviceerhverv i stueetagen.*



*Dorte Mandrup Arkitekter har tegnet en terrassebebyggelse og et solitært højhus med et grundplan, der minder om en blomst, og som betyder en gennemgående kantning af facaderne og et stort skyggespil på facaderne. Begge bygninger er tænkt overvejende i glas.*





*Boldsen og Holm Arkitekter har tegnet 3 høje huse "De 3 søstre", der ved deres forskellige højde og moduleringer af grundplanet over en blødt svungen form tilsammen udgør en arkitektonisk skulpturel komposition.*



### **Forslag til intern vejstruktur, byrum og landskab**

Islands Brygge og den øst-vestgående "Fælledvej Nord" er bydelsgader, der forbinder bykvarterets trafiknet sammen på tværs og trækker en afgørende forbindelse mellem den store, grønne fælled og det spejlende havnerum med promenaden. Det lokale vejnet består af stille bolig-gader præget af små forhaver, indgangshaver, beplantede facader og hængende haver.

Centralt i bykvarteret formidler "Det store Torv" overgangen mellem Islands Brygge og Fælledvej Nord og introducerer det store havnerum ved at hæve sig svagt med et trappeanlæg mod havnepromenaden. Pladsen beplantes tæt med udsparinger til byliv af forskellig slags.



*Referencefotos til indretninger af pladser.*



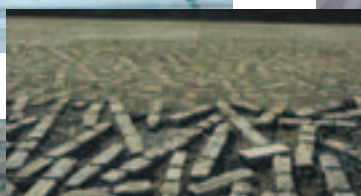
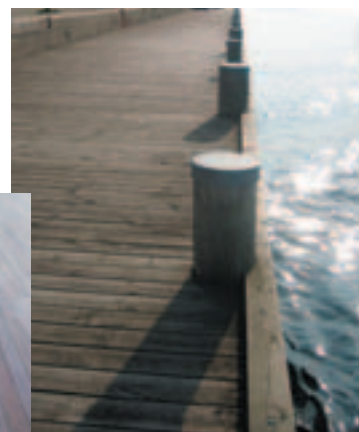


Langs havneløbet fortsættes den 12 m brede promenade, suppleret med en lavereliggende træbrygge langs hele bykvarteret med plads til husbåde og anløb for mindre både på to afgrænsede strækninger.

Arealerne omkring kanalen, der deler bykvarteret, indrettes med strandpromenader, strandpladser og en sandstrand. Overgangen mellem byen og kanalen understreges af formsprog, materialevalg og funktioner – med en blødere og mere afslappet fremtræden.

Syd for kanalen har de ubebyggede arealer i højere grad udtryk af et sammenhængende, grønt landskab med flydende overgange.

Plintmotivet gentages i forskellige udgaver ved "Vingehusene", "Blomsten" og "De 3 søstre".



Referencefotos til indretning af området omkring kanalen.

### Klubområdet

Mellem den foreslåede organiske bydel og havnen ligger i dag 3 ro- og kajakklubber på et areal, der ejes af Københavns Kommune.

Amager Ro- og Kajakklub, der er den største af klubberne, har på klubbens vegne formuleret ønsker til fornyelse af området. Det ønskes sikret, at området anvendes til rekreative formål relateret til motion og vandsport. Disse aktiviteter skal komme flest mulige københavnere til gode. Som eksempel nævnes et kajakhotel, der fungerer således, at en lejer mod betaling lejer en aflåst hylde til sin private kajak for en given periode, hvilket gør det nemmere at sejle en kajak i Havnen uden at være medlem af en klub.



Desuden foreslår klubben, at Københavns Polokajakklub tilbydes et af de nuværende erhvervsarealer. Klubben har stor søgning af særligt unge. Klubben har ingen lokaler, men har midlertidig tilladelse til deres polobane på vandet ved siden af Fisketorvet og har kajakkerne opmagasineret i container.

Endelig foreslås, at der etableres en multihal med mulighed for, at de tre roklubbers medlemmer, de mange lokalbeboere på Bryggen, lokalbefolkningen fra Vesterbro samt firmaer på Bryggen kan dyrke fitness, vægttræning mm.

### Trafik

Området er ikke stationsnært, idet det ligger mere end 1.000 m fra den nærmeste station. Dette bevirker, at den kollektive trafikbetjening ikke er optimal, hvilket kan medføre, at flere vil vælge bilen som alternativ med deraf øget biltrafik. Dette søges imødegået ved at sikre gode cykel- og gangforbindelser til stationer og anden offentlig service og ved at arbejde for en optimal busbetjening. Biltrafikken på Artillerivej søges dæmpet ved at nedsætte hastigheden fra 50 til 40 km i timen på Artillerivej bl.a. ud for lokalplanområdet. Endvidere vil hastigheden på Artillerivej nord for Axel Heides Gade blive nedsat til 30 km i timen, og der vil blive indrettet trafikdæmpende foranstaltninger. Dette forventes at begrænse den gennemkørende trafik på Artillerivej, hvor der efter fuld udbygning af lokalplanområdet og Havnestad påregnes at køre 15.000 biler pr. døgn på Artillerivej, hvilket skal ses i forhold til de ca. 13.000 biler, der kører der i dag.

### Byrum

For at sætte fokus på udvikling af byens rum har Teknik- og Miljøforvaltningen sat en proces i gang med "Handlingsplan for Københavns Byrum". Denne proces skal være grundlaget for en helhedsorienteret indsats for at forbedre de københavnske byrum sammen med den vedtagne parkpolitik, som forholder sig til byens parker og grønne struktur i øvrigt.

Handlingsplan for Københavns Byrum fokuserer på de urbane byrum med strøgader, forbindelser, opholdspladser og fodgængerarealer og foreslår et øget fokus i udformning af byrummene på nye muligheder for udfoldelse, fleksibilitet og foranderlighed.

### Landskabet og de ubebyggede arealer

Mod syd og øst afgrænses lokalplanområdet af Amager Fælleds naturområder, som mellem byområdet og selve naturområderne gradvist vil blive omdannet til nyttehaver. Mod syd afslutter Nokken-området med sin meget organiske struktur af stier, større og mindre huse lokalplanområdet, og mod kysten er det et sammenhængende grønt naturpræget forløb ned mod Sjællandsbroen, der på sigt vil understøtte de maritime og rekreative aktiviteter. Artillerivej Syd skal derfor ud mod fælleden knytte an til de rekreative potentialer i fælleden, hvilket skal afspejles i bebyggelser og friarealer. Ud mod Havnen skal promenadomotivet fra det nordlige Islands Brygge fortsættes ned til kanalen. Syd for kanalen skal kystlinien som hidtil fremstå mere naturlig, underordnet det eksisterende klubmiljø og fælledens mere myge græsbrinker ud mod havneløbet. Der muligvis gøres en opfyldning og forudsættes etableret et stianlæg, der bl.a. skal skabe forbindelse til en kommende stibro til Teglnholmen.



21. marts kl. 9.00



21. marts kl. 12.00



21. marts kl. 16.00

**Skyggediagrammer**

Skyggediagrammerne viser lysforhold ved jævndøgn og sommersolhverv.



21. juni kl. 9.00



21. juni kl. 12.00



21. juni kl. 16.00



21. juni kl. 19.00

Med etablering af kanalen bindes havn og fællede sammen af et helt nyt landskabstræk. Kanalområdet bliver det primære rekreative byrum i kvarteret og skal derfor indrettes så det understøtter friluftsliv med badning, roning, gåture og leg på stranden året rundt. Beplantningen skal afspejle fælledens beplantning.

### Kommuneplantillæg

Lokalplanen for Artillerivej Syd forudsætter ændringer af kommuneplanens retningslinier for detailhandel, for den rekreative struktur og for biltrafik i sydligste del af Islands Brygge samt ændringer i rammerne for lokalplanlægningen i samme område.

Der er derfor samtidig med lokalplanen udarbejdet et tillæg til Kommuneplan 2005 som:

- fastlægger en forlægning af Artillerivej - mellem Drechselsgade og Lossepladsvej.
- fastlægger den sydlige del af gaden Islands Brygge og en ny sydlig tværvæg - "Fælledvej Nord" - som bydelsgade til erstatning for Drechselsgade.
- udpeger et nyt lokalcenter - Artillerivej Syd.
- ændrer afgrænsningen af byomdannelsesområdet Artillerivej Syd.
- fastlægger et nyt C1\*-område Artillerivej Syd med særlige bestemmelser, herunder om det maksimale etageareal (ca. 186.000 m<sup>2</sup>), bygningshøjder, opfyldningsmuligheder mm. C1\*-området omfatter byomdannelsesområdet Artillerivej Syd og det nuværende O2-område nord for "Nokken".
- fastlægger afgrænsning og rammer for et nyt lokalcenter - Artillerivej Syd - med et maksimalt butiksareal på 3.000 m<sup>2</sup> bruttoetageareal og med maksimale butiksstørrelser for dagligvare- og udvalgswarebutikker på henholdsvis 1.000 og 500 m<sup>2</sup> bruttoetageareal.
- Indskrænker O1\*-området på Amager Fælled med et mindre areal ved Drechselsgade til brug for forlægningen af Artillerivej.
- justerer rammerne for placering af husbåde i området således, at der kan placeres husbåde vinkelret på kajlinien.

Forlægning af Artillerivej vil ved Drechselsgade berøre en mindre del af de fredede arealer på Amager Fælled. De berørte arealer, der skal gives en dispensation til, er beskyttede og berører ikke de egentlige naturområder, men ligger i et område, der i pleje- og udviklingsplanen for Amager Fælled er udlagt som en grønt afskærmende bælte mellem de i fredningskendelsen udlagte kolonihaveområder og byudviklingsområdet.

Forvaltningerne vurderer, at der ud fra en samlet samfundsmæssig betragtning kan opnås dispensation til vejforlægningen, som skal sikre en fornuftig trafikafvikling og afrunding af byområdet samt forbedre den trafikale sikkerhed for krydsende fodgængere og cyklister, der ønsker at komme ud på fælleden.

### Intentioner i lokalplanen

Det er intentionen, at den sydlige del af Islands Brygge skal udbygges til et moderne og anderledes bykvarter, som med en særlig bybygning med lukkede gadeforløb, interessante byrum med mange udfoldelsesmuligheder og varierede bebyggelser får en helt særlig karakter og en høj attraktionsværdi i overensstemmelse med Københavns Kommunes formulerede politik om at udvikle nye

byområder til unikke kvarterer med en stærk identitet, nye muligheder for udfoldelse og aktivt liv samt tilgængelighed til havnen for alle.

Størstedelen af området fastlægges overvejende til boliger. Indslag af serviceerhverv langs Artillerivej/Lossepladsvej og i 3 grupper langs Islands Brygge skal sikre en jævn fordeling af erhverv i området samt understøtte et mangfoldigt byliv på de primære pladser og i øvrige byrum. Udadvendte funktioner i stueetager mod de primære pladser samt mod havnepromenaden skal yderligere understøtte intentionen om et bykvarter med liv og oplevelse.

Placeringen ved Havnen og Amager Fælled udnyttes i de overordnede strukturgivende elementer bestående af en større, landskabeligt formet kanal, en byfælled samt en centralt placeret plads.

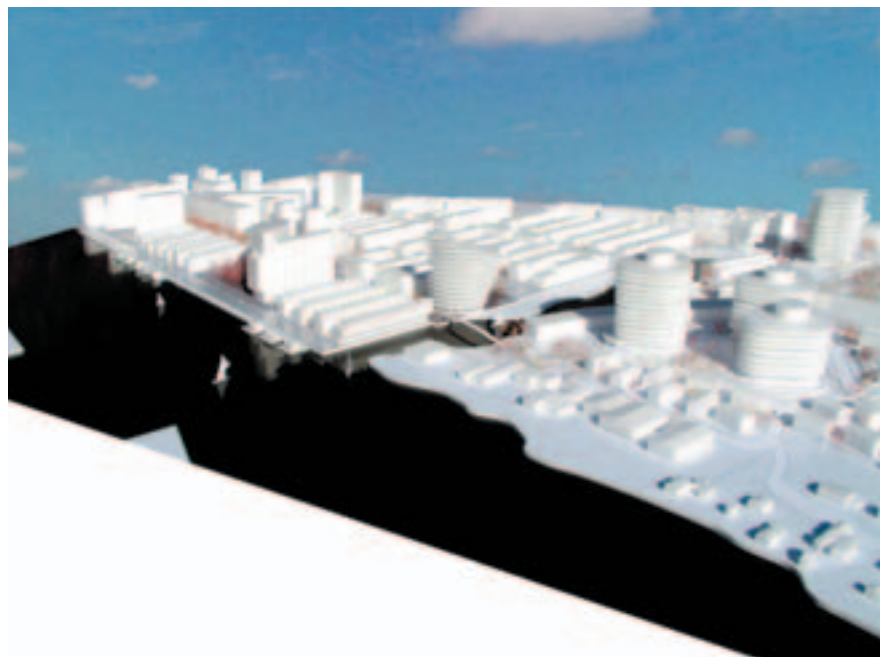
Byrum af forskellig størrelse, beliggenhed og udformning skal sikre, at beboere og brugere tilbydes attraktive, alternative muligheder for mødesteder, ophold og aktiviteter. Udformningen skal understøtte funktionelle, varierede, oplevelsesrige og trygge muligheder for adgang, ophold og rekreation. Beplantning på gader og pladser skal understøtte et grønt præg og være medvirkende til at skabe et behageligt opholdsklima.

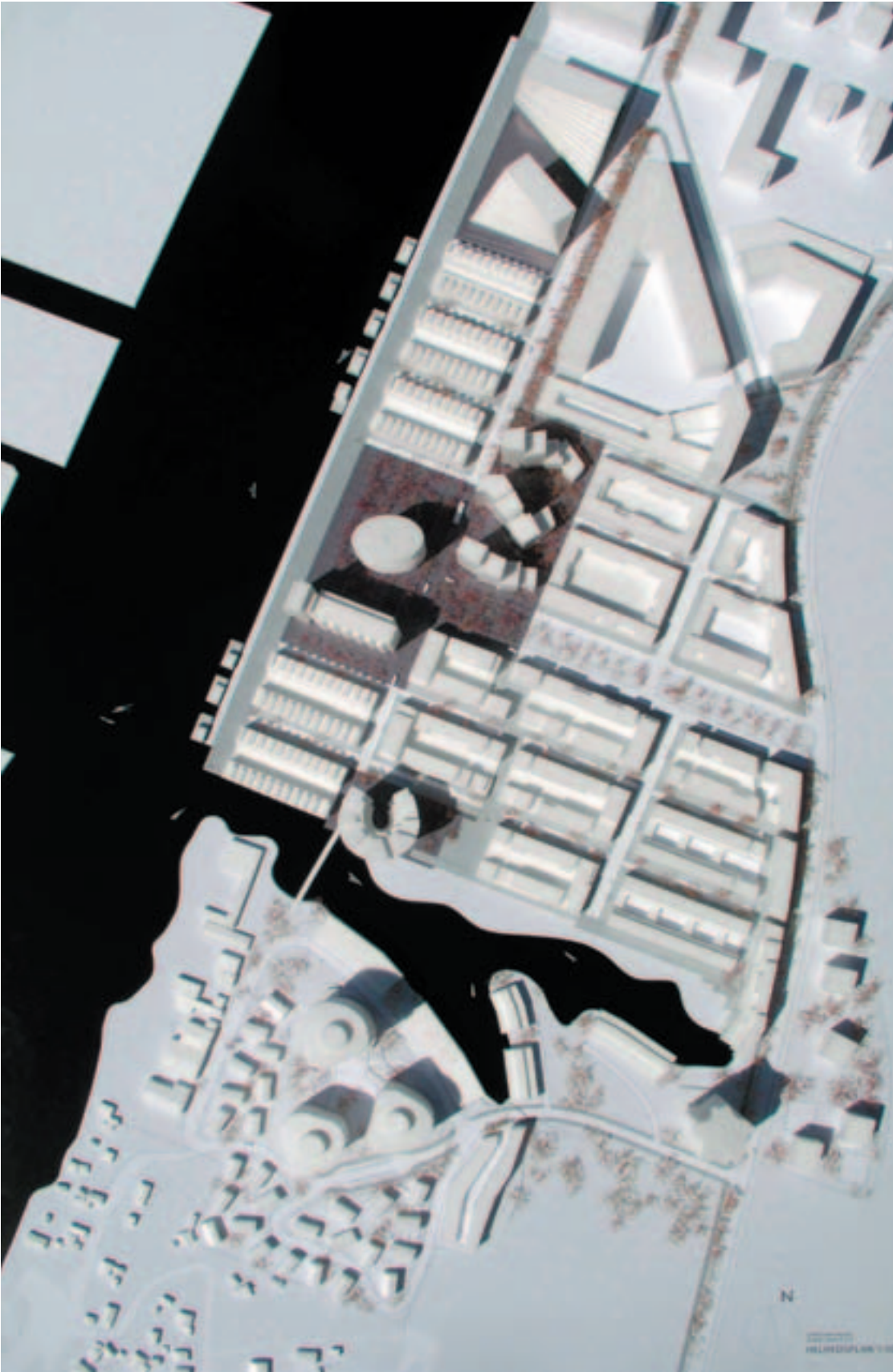
Den overordnede trafikbetjening bestående af Artillerivej, Islands Brygge samt 2 øst-vestgående bydelsgader udgør andre væsentlige strukturerende elementer. Gennem det interne vejnets opbygning og udformning sikres, at gennemkørende trafik begrænses, at en del gader bliver anvendelige til leg og ophold, og at der bliver en god sammenhæng med Havnestad og Nokken. Begrænsning af terrænparkering skal yderligere være med til at skabe bilfrie miljøer.

Udformning af bebyggelser som henholdsvis 2-4 etagers sammenhængende bebyggelser, der afgrænser gader, og 25-45 m høje, solitære bygninger på åbne pladser skal danne grundlag for en varieret og kontrastfyldt arkitektur, der vil blive et særkende for kvarteret.

*Placeringen ved Havnen og Amager Fælled udnyttes i de overordnede strukturgivende elementer bestående af en større, landskabeligt formet kanal, en byfælled samt en centralt placeret plads.*

*Byrum af forskellig størrelse, beliggenhed og udformning skal sikre, at beboere og brugere tilbydes attraktive, alternative muligheder for mødesteder, ophold og aktiviteter. Udformning af bebyggelser som henholdsvis 2-4 etagers sammenhængende bebyggelser, der afgrænser gader, og 25-45 m høje, solitære bygninger på åbne pladser skal danne grundlag for en varieret og kontrastfyldt arkitektur, der vil blive et særkende for kvarteret.*





Det eksisterende område med bl.a. roklubber fastholdes til sådanne funktioner som et værdifuldt tilskud til bykvarteret og som et tilbud til københavnernes, suppleret med mulighed for på en del af området at opføre en daginstitution. Området skal opbygges efter miljørigtige principper, hvor der lægges vægt på en bymæssig tæthed og et bykologisk perspektiv.

### Byarkitektonisk vurdering

I et bybygningsmæssigt perspektiv indtager Artillerivej Syd en enestående placering i København. Dels på grund af sin særlige beliggenhed mellem Amager Fælled og det sydlige havneløb, dels fordi stedet efterlader sig spor af tidligere erhverv på havnen kombineret med forbindelsen til Nokkens folkelige kolonihaveområder.

På den anden side af havneløbet ligger Havneholmen, hvor Fisketorvets indkøbscenter i de kommende år "pakkes ind" af en erhvervs- og boligbebyggelse i et sammenhængende arkitektonisk formsprog. Mod syd ved Teglværkshavnen bygges der ligeledes i et særligt arkitektonisk sprog. Her er de første karreer ved at blive opført som kanalbyer, der efter hollandske forbilleder i en dansk fortolkning skaber helt enestående byrum, hvor vandet spiller en dominerende og rekreerende rolle.

Set i forhold til disse havneområder er Artillerivej Syd ligeledes unikt og forskelligt. Nye arkitekturidealer kommer til at ligge side om side med eksisterende byggeri, og bykvarteret og dets bygningers forhold til havnefronten får sin egen særlige karakter.

*De overordnede planmæssige krav og bindinger har i særlig grad karakter af en række byarkitektoniske idéer og hovedgreb, der i sin realisering stiller store krav til forståelsen af planens intentioner. Den helt overordnede intention for Artillerivej Syd er ønsket om at se bydelen som to klart opfattede bymæssige volumener i det vestlige Amagers landskab og den sydlige havn.*

*Nord for kanalen er den arkitektoniske hovedidé at skabe en by overvejende bestående af rækkehuse med homogene bygningshøjder. Men også en bykvarter med arkitektoniske modsætninger i form af kontraster, skalaskift, hvor høje huse ligger side om side med de 3-etages rækkehuse og hvor høje huse varierer i bygningsform op til 45 m som de højeste.*

*Arkitektonisk er der tale om, at et meget stort arkitektonisk greb skaber et velordnet og planlagt bykvarter. Det velordnede understreges og udfordres af enkeltbygninger i andre målestokke og sammenstødene eller skalaskiftende kvalificeres af den arkitektoniske og funktionelle behandling af byrummene.*

*Trafikalt hænger bydelen på den nord for liggende Havnestad ved hjælp af to nord-syd gående strøg. Langs havnen er det fortsættelsen af promenaden fra Havnebadet og Havneparken der fortsætter et stramt og bredt forløb. Bygningsmæssigt domineres havnefronten af 3-etages rækkehuse, der udtrykker og understreger bydelens altovervejende idé.*

*Den centrale plads er udformet som et stort, rektangulært, urbant parkrum. Rummet er arkitektonisk struktureret ved hjælp af mega-bygninger og beplantninger og funktionelt er det opdelt i mindre områder, der forholder sig til stedets bystruktur.*

*Mod Amager Fælled og det åbne land har bykvarteret langs Artillerivej en klar afgrænset form, der udgøres af lange bygningskroppe som afslutninger på rækkehusstrukturen.*

*Bykvarteret syd for kanalen består af enkelthuse, rækkehuse, etageboliger i tårne samt bådclubber og institutioner, der tilsammen danner en overgang til Nokkens kolonihaver. Hovedidéen er en mere åben byform - på én gang fragmentarisk, uformel og udflydende i sin grundlæggende struktur. Dette understreges af den landskabelige bearbejdning i form af en topografi med mindre bakker og en kystlinie eller overgange til vandet, der får en meget landskabelig udformning.*

*Det hele er tænkt som slags introduktion til Nokkens uformelle og "selvgroede" arkitektur. Arkitektonisk egenart og forskellighed er nøgleord. Etageboligernes tårne er amorfe tårne, bådclubberne er tænkt i en meget uformel arkitektur - ligesom rækkehusene og enfamiliehuse, alt i alt en bystruktur præget af mangfoldighed.*

De overordnede planmæssige krav og bindinger har i særlig grad karakter af en række byarkitektoniske ideer og hovedgreb, der i sin realisering stiller store krav til forståelsen af planens intentioner. Den helt overordnede intention for Artillerivej Syd er ønsket om at se bydelen som to klart opfattede bymæssige volumener i det vestlige Amagers landskab og den sydlige havn.

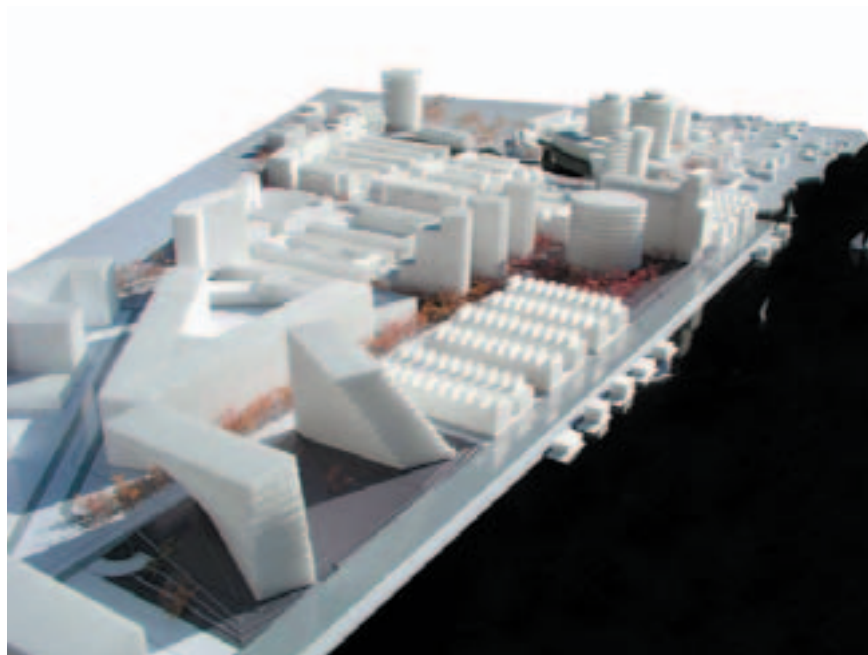
Den generelle urbane hovedidé indeholder rumlige strategier, der er forskellige for de to bydele. Byen nord for kanalen er meget velordnet og rationel i sin rumlige strategi. Byen syd for er mere opløst og organisk i sin planudformning. De to bydele er adskilt af en øst-vestgående kanal, hvis vandflade danner en landskabelig original grænse mellem nord og syd.

### **Bydelen nord for kanalen**

Den arkitektoniske hovedidé er her at skabe en by overvejende bestående af rækkehuse med homogene bygningshøjder. Men også en bydel med arkitektoniske modsætninger i form af kontraster, skalaskift, hvor høje huse ligger side om side med de 3-etages rækkehuse, og hvor høje huse varierer i bygningsform med op til 45 m som de højeste.

Arkitektonisk er der tale om, hvad man kunne kalde en modernistisk klassicisme, hvor et meget stort arkitektonisk greb skaber en velordnet og planlagt bydel. Det velordnede understreges og udfordres af enkeltbygninger i andre målestokke, og sammenstød eller skalaskift kvalificeres af den arkitektoniske og funktionelle behandling af byrummene.

Trafikalt skabes der sammenhæng med den nord for liggende Havnestad ved hjælp af to nord-sydgående strøg. Langs havnen er det fortsættelsen af promenaden fra Havnebadet og Havneparken i et stramt og bredt forløb. Bygningsmæssigt domineres havnefronten af 3-etages rækkehuse, der udtrykker og understreger bydelens altovervejende idé.



*Langs havnen fortsættes promenaden fra Langebro, Havnebadet og Havneparken i et stramt og bredt forløb med en foranliggende forsænknet træbrygge, som den der ligger langs Havnestad. Der bliver mulighed for placering af husbåde i 2 mindre grupper.*



Den nord-sydgående vejforbindelse er placeret i et stort, rektangulært byrum, der er udformet som et urbant parkrum. Rummet er arkitektonisk struktureret ved hjælp af mega-bygninger og beplantninger, og funktionelt er det opdelt i mindre områder, der forholder sig til stedets bystruktur.

Mod Amager Fælled og det åbne land har bydelen en klar afgrænset form, der udgøres af lange bygningskroppe som afslutninger på rækkehusstrukturen.

### **Bydelen syd for kanalen**

Denne bydel består af enkelthuse, rækkehuse, etageboliger i tårne samt båd-klubber og institutioner, der tilsammen danner en overgang til Nokkens kolonihaver. Hovedidéen er en mere åben byform - på én gang fragmentarisk, uformel og udflydende i sin grundlæggende struktur. Dette understreges af den landskabelige bearbejdning i form af en topografi med mindre bakker og en kystlinie eller overgange til vandet, der får en meget landskabelig udformning.

Det hele er tænkt som slags introduktion til Nokkens uformelle og "selvgroede" arkitektur. Arkitektonisk egenart og forskellighed er nøgleord i bydelen Etageboligernes tårne er amorfe, til tider kegleformede tårne, bådklubberne er tænkt i en meget uformel arkitektur – ligesom rækkehusene og enfamiliehusene, alt i alt en bystruktur præget af mangfoldighed.

### **Miljørigtigt byggeri**

Københavns Kommune har besluttet, at der skal tænkes "miljørigtigt" i forbindelse med nybyggeri, større renoveringer, byfornyelse og anlægsarbejder. Borgerrepræsentationen har den 23. februar 2006 tiltrådt retningslinierne "Miljø i byggeri og anlæg". Baggrunden for retningslinierne er et ønske om, at der lægges vægt på miljø- og ressourcemæssige forhold, når der bygges, og at der arbejdes for en bæredygtig udvikling i dialog med borgerne.

"Miljø i byggeri og anlæg" berører emnerne miljørigtig projektering, energiforbrug, materialer, vand og afløb, byrum og natur, affald, støj, indeklima og



*Havnen og fælleden forbindes gennem den centrale plads og dennes forlængelse i Byfælleden. Pladsen og den vestlige del af Byfælleden har tæt træbeplantning med udsparinger til forskellige former for byliv.*

byggepladsen. Hvert emne introduceres med det overordnede mål og problemstilling. Målet understøttes af en række minimumskrav og anbefalinger. Til hvert emne er der knyttet et idékatalog af relevante mulige løsninger og virkemidler. Minimumskravene skal følges i forbindelse med nybyggeri, større renoveringer og anlægsarbejder, hvor Københavns Kommune er bygherre eller kontraktmæssig bruger, samt ved støttet byggeri og byfornyelse. Private opfordres til at hente ideer fra retningslinierne.

"Miljø i byggeri og anlæg" oplyser i øvrigt om love, regulativer og publikationer om emnet samt adresser på kommunale og statslige instanser, hvor der kan hentes oplysninger om miljøorienteret byggeri.

"Miljø i byggeri og anlæg" kan hentes på [www.planogarkitektur.dk](http://www.planogarkitektur.dk) eller fås ved henvendelse til Miljøkontrollen og Plan & Arkitektur.

### Fjernvarme

Hele Københavns Kommune er i 1993 fastlagt som fjernvarmeområde i henhold til lov om varmeforsyning. Borgerrepræsentationen har samtidigt vedtaget, at der er tilslutningspligt til fjernvarme for nybyggeri og for bygninger, der får installeret nyt centralvarmeanlæg. Større ejendomme med varmekapacitet på over 0,25 MW må kun aftage fjernvarme, og eventuel dispensation fra dette krav skal gives af Miljøstyrelsen. Mindre ejendomme er ikke forpligtet til at aftage fjernvarme, men skal som minimum betale en fast årlig afgift.

### Affaldshåndtering

Ifølge Affaldsplan 2008 skal der etableres et antal genbrugsstationer og kvartermiljøstationer som kan benyttes af borgere og erhverv. Der er et klart behov for en kvartermiljøstation i området i kraft af områdets størrelse, tæthed og mange beboere.

Kvartermiljøstationer vil få en mere central rolle i affaldssystemet, med henblik på at fremme genanvendelsen, minimere trafikken og aflaste gård- og haverum for affald, hvor der ellers ville være en lav tømningfrekvens.

Det nødvendige arealbehov i Artillerivej Syd er ca. 5-600 m<sup>2</sup>.

Den plads, der skal afsættes til affaldshåndtering på eller i den enkelte ejendom eller fælles i puljer for flere ejendomme samt i lokalgader, kan reduceres betragteligt, hvis der for bebyggelserne etableres centralt skraldesug. Ligeledes vil antallet af vendepladser mm til skraldebiler kunne reduceres.

For at leve op til Københavns Kommunes krav om kildesortering, skal der ifølge bygningsreglementet etableres opsamlingsforhold, så det er muligt for beboerne at sortere i de genanvendelige affaldsfraktioner, der bliver hentet på adressen.

### Miljømæssige konsekvenser

Lokalplanområdet, der i dag er et industriområde, vil ved en gennemførelse af lokalplanen blive omdannet til et område med boliger og serviceerhverv. Der bliver mulighed for at opføre eller indrette i alt ca. 190.000 m<sup>2</sup> etageareal. Der vil i området blive skabt grønne arealer og etableret en promenade med træbrygge langs havnen i fortsættelse af den promenade, der er etableret i Havnestad nord for lokalplanområdet, som strækker sig helt til Langebro. Ifølge lokalplanen skal der skabes en landskabelig kanal, som går fra havnen ind i området.

Kanalen anlægges med en strand, hvorfra der kan bades. Lokalplanen vil være grundlaget for at forbedre adgangen fra de bebyggede arealer til Amager Fælled – både øst og syd for området. Lokalplanen fastholder området med de eksisterende roklubber, der i dag ligger nord for Nokken direkte ud til havnen til sådanne formål samt til institutioner.

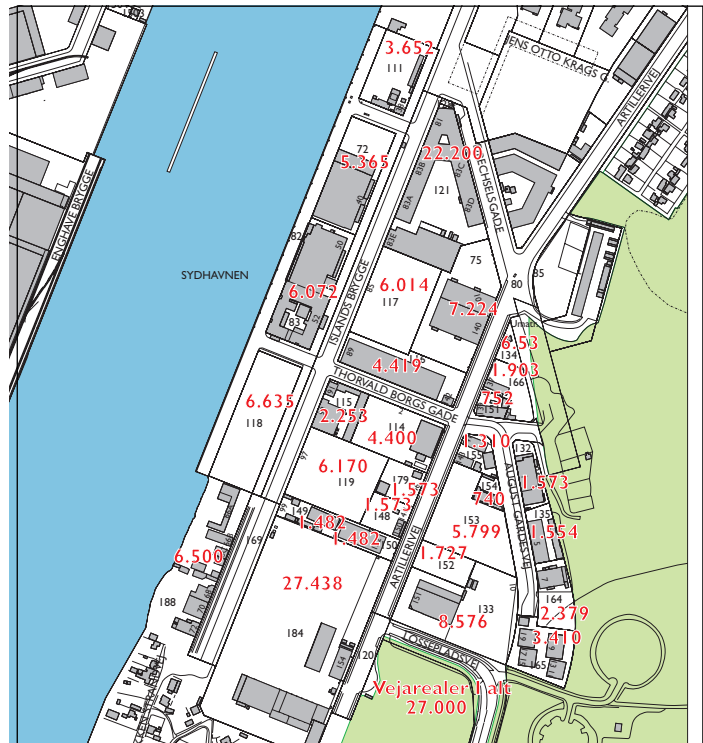
Den byudvikling, der skal ske, vil have en positiv miljøeffekt, idet de sidste eksisterende miljøbelastende erhverv forsvinder og hermed også de mulige miljø-mæssige gener, der kan være forbundet hermed som lugt, støv, støj, tung transport og risiko mm. Dertil kommer, at der må regnes med, at der skal fjernes en ikke ubetydelig del forurenede jord, hvilket vil være positivt, da der i dag er tale om et område med væsentlig jordforurening.

En gennemførelse af lokalplanen vil endvidere have en positiv effekt på ønskerne om at styrke "det grønne" og at forbedre udnyttelsen af de rekreative værdier, der er knyttet til beliggenheden ved havnen og Amager Fælled. Dette sker ved at der i området skabes grønne arealer med dertil hørende forbedrede leveduligheder for dyr - især fugle og insekter. Endvidere vil etablering af promenaden langs havnen give øgede og forbedrede muligheder for at færdes langs vandet og at nyde de værdier, som er forbundet hermed. De forbedrede adgangsforhold fra lokalplanområdet til fælleden både syd og øst for området vil skabe en mere naturlig forbindelse mellem byområdet og dette naturområde til glæde for de mennesker, der kommer til at bo og arbejde i lokalplanområdet samt for de borgere, der ønsker at færdes i området.

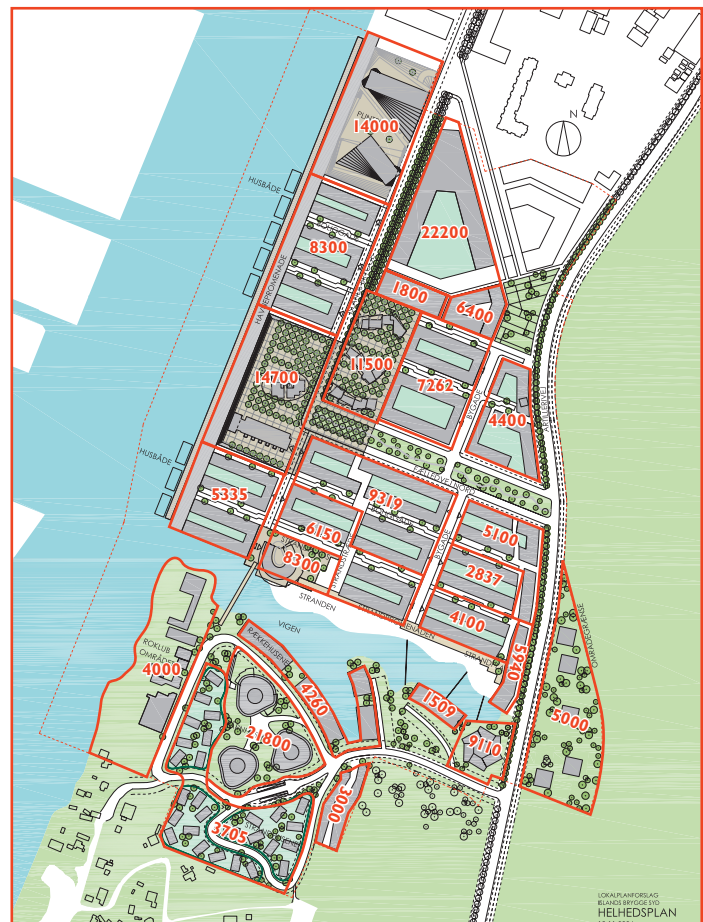
Området er ikke stationsnært, idet det ligger mere end 1.000 m fra den nærmeste station. Dette bevirker, at den kollektive trafikbetjening ikke er optimal, hvilket kan bevirke, at flere vil vælge bilen som alternativ med deraf øget biltrafik. Dette søges imødegået ved at nedsætte hastigheden fra 50 til 40 km i timen på Artillerivej, der ifølge lokalplanforslaget flyttes mod øst, så vejen ud for lokalplanområdet kommer til at ligge langs med Amager Fælled. Endvidere vil hastigheden på Artillerivej nord for Axel Heides Gade blive nedsat til 30 km i timen, og der vil blive indrettet trafikdæmpende foranstaltninger. Dette forudsættes at bevirke, at flere bilister med ærinde i området omkring den nordlige del af Artillerivej vil foretrække at køre ad Ørestads Boulevard. Det påregnes, at der med en fuld udbygning af lokalplanområdet vil køre ca. 15.000 biler pr. døgn på Artillerivej, hvilket skal ses i forhold til de ca. 13.000 biler, der kører der i dag. Trafikken vil medføre støj i området. Dette forebygges dels ved at flytte Artillerivej mod øst således, at større områder i lokalplanområdet kommer til at ligge i afstand fra vejen, dels ved at stille krav om etablering af en støjskærm på Artillerivej ud for området samt at anvende støjdæmpende asfalt ved anlæg af Artillerivej.

Endelig skal peges på, at der med etablering af cykel- og gangforbindelser dels over havnen til Fisketorvet dels til Langebro skabes et alternativ til biltrafik.

Fordeling af byggeret



Islands Brygge Syd. Oversigt over m² fordelt på byggefelter – 27/3 2006



I de 2 skemaer er angivet (eksklusive klubområdet) henholdsvis fordeling af byggeret på eksisterende matrikler og den fastlagte fordeling i den kommende byudvikling. Den samlede rummelighed er på ca. 190.000 m<sup>2</sup>. Heraf skal 26-52.000 m<sup>2</sup> være erhverv. Der kan opføres 1.600-1.800 boliger med en nogenlunde ligelig fordeling mellem etagehusboliger og forskellige former for én-familieboliger. 4.000 m<sup>2</sup> i det nuværende klubområde kan anvendes til maritime klubber og daaginstitutioner. Udnyttelse af den fastlagte byggeret forudsætter, at grundejerne inden for det pågældende område har erhvervet den pågældende byggeret. Arealet af den nye Artillerivej indgår ikke i beregningen.

I henhold til lov om planlægning fastsættes herved følgende bestemmelser for et område beliggende mellem Havnen, Drechselsgade, Amager Fælled og Nokken på den sydlige del af Islands Brygge.

### § 1. Formål

Lokalplanen skal udgøre det planmæssige grundlag for, at den sydlige del af Islands Brygge kan udbygges til et moderne, tæt og integreret byområde, der udnytter den optimale beliggenhed i forhold til Havnen og den fredede Amager Fælled.

Som led heri skal følgende overordnede hensyn tilgodeses:

- Størstedelen af området fastlægges til boliger og serviceerhverv således, at der kan placeres serviceerhverv langs fordelingsgaden Artillerivej/Lossepladsvej og i 3 grupper langs bydelsgaden Islands Brygge med henblik på at sikre en jævn fordeling af erhverv i området samt understøtte et byliv på de primære pladser. Krav til udadvendte funktioner i stueetager mod de primære pladser samt mod havnepromenaden, hvor de kan medvirke til at skabe liv og oplevelse, skal yderligere understøtte ønsket om at skabe et attraktivt bykvarter. Et område nærmest havneløbet fastlægges til roklubber mv. samt dag- og fritidsinstitutioner.
- I overensstemmelse med den grundlæggende idé at udnytte placeringen ved Havnen og Amager Fælled optimalt, fastlægges følgende overordnede strukturgivende elementer: En større, landskabeligt formet kanal, en byfælled, en central plads, der knytter an til havnerummet samt en havnepromenade og en forsænket træbrygge.
- Krav til byrum af forskellig størrelse, beliggenhed og udformning skal sikre, at beboere og brugere tilbydes attraktive muligheder for mødesteder, ophold og aktiviteter.
- Den overordnede trafikbetjening bestående af Artillerivej, Islands Brygge samt 2 nye bydelsgader, hvoraf den ene ligger på hver side af Byfælleden, udgør andre væsentlige strukturerende elementer.
- Gennem det interne vejnets opbygning og udformning skal det sikres, at gennemkørende trafik begrænses til de overordnede veje.
- Gang- og cykelstiforbindelser, herunder havnepromenaden, skal skabe sammenhæng med Havnestad og Nokken.
- En blanding af homogene bebyggelser i overvejende 3 etager og høje, solitære bygninger skal medvirke til at skabe et bevidst skalaskift og en varieret og kontrastfyldt arkitektur, der vil være et særkende for kvarteret.
- Krav til udformning af friarealerne skal understøtte ønsket om kontrast mellem det bymæssige og det landskabelige og sikre funktionelle, varierede, oplevelsesrige og trygge muligheder for adgang, ophold og rekreation.
- Krav til placering af veje og terrænparkering, der højst må udgøre 15 pct. af parkeringsdækningen, samt til udformning af byrum og friarealer skal tilgodeses ønsket om at skabe bilfrie miljøer.

## § 1. Formål

- Krav til bebyggelsens ydre fremtræden skal sikre, at nybyggeri udformes ud fra overordnede arkitektoniske ideer og bliver af nutidig, høj arkitektonisk kvalitet.
- Krav til beplantning, belægnings, byinventar og belysning i byrummene og på friarealerne i øvrigt skal medvirke til at give området et helhedspræg af høj kvalitet.
- Ved at prioritere fodgængere og cyklister ved udformningen af det interne vej- og stinet, ved etablering af byfælled og kanal, ved træbeplantning, ved krav om brug af naturlige og/eller genanvendelige materialer og ved at stille krav om miljømæssige servicefunktioner tilstræbes et område opbygget efter miljørigtige principper, hvor der lægges vægt på en bymæssig tæthed og et bykologisk perspektiv, og hvor økologiske tiltag fremstår i en integreret arkitektonisk sammenhæng, som peger mod en bæredygtig by.

## § 2. Område

- Stk. 1.** Lokalplanområdet afgrænses som vist på vedhæftede tegning nr. 1 og omfatter ejendommene matr.nr. 72, 75, 82, 83, 111, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 128, 132, 133, 134, 135, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 164, 165, 166, 169, 179, 184, dele af ejendommene matr.nr. 80, 85, 188 og 189 Eksercerpladsen, København, umatrikulerede vand- og landarealer ibid., samt alle parceller, der efter den 1. november 2005 udstykkes i området.
- Stk. 2.** Lokalplanområdet opdeles i underområderne I - V, som vist på tegning nr. 1.

## § 3. Vandarealer og bolværker

- Stk. 1.** Vandarealer opretholdes som sådanne med de i de efterfølgende stk'er angivne tilføjelser og undtagelser.
- Stk. 2.** For havneløbet gælder i område II, at de eksisterende bolværkers placering skal opretholdes, jf. tegning nr. 4. Langs bolværket skal der etableres en 4,7 m bred let træbrygge. Inden for de markerede vandarealer kan der etableres anløbspladser og pladser for husbåde, jf. § 6, stk. 2, § 8, stk. 6 og Kommentarer af generel karakter, pkt. e.
- Ud for område V kan der ske 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 stensætning 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, jf. § 6, stk. 2, og § 8, stk. 6. Træbrygger skal placeres vinkelret på kysten og skal have en bredde på ca. 3 m. Anløbspladser må ikke være til hinder for, at der langs kystlinien kan etableres en stiforbindelse for fodgængere og cyklister, jf. § 5, stk. 3.
- Opfyldte arealer overføres til byzone.

### § 3. Vandarealer og bolværker

- Stk. 3.** På tegning nr. 4 er vist et principielt afgrænset landareal, der skal udgraves til en landskabeligt udformet kanal, jf. § 8, stk. 6. Den byggeret og det friareal, som er knyttet til den udgravede kanal, er fordelt til det øvrige lokalplanområde. Den nordlige side af kanalen afgrænses nærmest havneløbet af et bolværk og øst herfor af en trækant med stensætning foran en sandstrand. Den sydlige side af kanalen afgrænses af en stenkastning eller bolværk. Langs sydsiden af kanalen kan der i afgrænsede felter etableres anløbspladser for joller, robåde, vandcykler og lignende, ikke motordrevne småbåde. På begge sider af kanalen skal der etableres trappeanlæg til ophold og badning, jf. § 8, stk. 5.
- Stk. 4.** Udformningen af de i stk. 2 og 3 fastlagte/muliggjorte anlæg skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen, jf. § 8, stk. 6 og Kommentarer af generel karakter, pkt. e.

### § 4. Anvendelse

- Stk. 1.** For område I – IV gælder:
- a) Områderne fastlægges til helårsboliger og serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, hoteller, restauranter, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området. Endvidere må der indrettes kollektive anlæg og institutioner samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med områdernes anvendelse til boliger og serviceerhverv.

#### Kommentar

Ved helårsboliger forstås, at det er i strid med lokalplanen at anvende boliger til eksempelvis ferieboliger. Folkeregistertilmelding på adressen vil normalt opfylde kravet om helårsbeboelse.

- b) Fordelingen af bolig- og erhvervsanvendelsen skal ske efter følgende retningslinier, jf. tegning nr. 3:
- I område I skal boligandelen udgøre mindst ca. 11.100 m<sup>2</sup> svarende til 50 pct. og må ikke udgøre mere end ca. 20.300 m<sup>2</sup> af det samlede maksimale etageareal for området under ét. Der skal søges indpasset en daginstitution i bebyggelsen.
- I områderne II, III og IV skal boligandelen udgøre mindst ca. 123.000 m<sup>2</sup> svarende til 75 pct. af det samlede maksimale etageareal for de tre områder under ét. 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 i område IV må der maksimalt opføres ca. 4.250 m<sup>2</sup> boliger.
- Inden for område II fastlægges en randzone med en dybde på 17 m langs vestsiden af Artillerivej samt byggefelter for 5 høje huse til boliger og serviceerhverv. De øvrige byggefelter fastlægges til boliger, jf. dog pkt. c.
- Inden for område III fastlægges 3 byggefelter orienteret mod Artillerivej til

boliger og serviceerhverv, og de øvrige byggefelter til boliger, jf. dog pkt. c. Ved placering af boliger og daginstitutioner skal der tages særligt hensyn til orientering i forhold til såvel sollys som opholdsarealer.

### Kommentar

Muligheden for indretning af boliger langs Artillerivej vil være afhængig af støj-dæmpende foranstaltninger på vejen, jf. kommentar til § 5, stk. 1 og § 13. Den eksisterende bebyggelse i område I er med sin centrale placering i forhold til såvel Havnestad som det aktuelle område og med en relativt stor husdybde velegnet til indretning af en daginstitution i stueetagen.

c) Langs de med fed streg markerede strækninger mod havnepromenaden, gaden Islands Brygge, Drechselsgade, den centrale plads, mrk. b, og strandpladsen, mrk. d, fastlægges stueetagen i en dybde af mindst 10 m til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter, pengeinstitutter og lignende, til fritidsprægede og kulturelle funktioner og til sådanne udadvendte virksomheds- og institutionsfunktioner, såsom foyer, reception, udstillingslokaler, showroom, kantine og lignende, der vurderes at medvirke til at skabe et varieret og levende miljø i området.

I alle øvrige stueetager kan der indrettes publikumsorienterede serviceerhverv.

d) Der skal i stueetager langs de markerede strækninger indrettes ca. 3.000 m<sup>2</sup> etageareal til butikker. Bruttoetagearealet i de enkelte butikker må ikke overstige 1.000 m<sup>2</sup> for dagligvarebutikker og 500 m<sup>2</sup> for udvalgsvarebutikker. I det øvrige lokalplanområde kan der – inden for en samlet ramme på op til 500 m<sup>2</sup> - indrettes butikker med et maksimalt bruttoetageareal på 100 m<sup>2</sup> i den enkelte butik i stueetager i bebyggelse langs vejarealer.

### Kommentar

3.000 m<sup>2</sup> butikker udfylder godt og vel halvdelen af de markerede strækninger med en husdybde på 10 m. Opmærksomheden henledes på, at planlovens § 5 f indeholder særlige regler om beregning af bruttoetageareal til butiksformål.

e) Der må ikke udøves virksomhed, som i mere end ubetydelig grad kan medføre forurening (forureningsklasse 2 med afstandskrav på 20 m til boliger og lignende).

f) Boliger i bebyggelse i 4 etager eller mere skal i gennemsnit have en størrelse på mindst 90 m<sup>2</sup>, og ingen bolig må være mindre end 75 m<sup>2</sup>. Bestemmelsen gælder for hver ejendom under ét.

I den del af den eksisterende bygning i område I, der er fastlagt til boliger/serviceerhverv, må hverken gennemsnittet af boligernes størrelse eller den enkelte bolig være mindre end 60 m<sup>2</sup>.

Boliger i bebyggelse i op til 3½ etage skal have en størrelse på mindst 100 m<sup>2</sup>.

Boliger for unge, ældre og personer med handicap samt socialt betingede bofællesskaber er, såfremt de opføres efter gældende lovgivning herom, undtaget fra bestemmelserne om boligstørrelser.



## § 4. Anvendelse

g) I forbindelse med nyt boligbyggeri skal der efter Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse opføres eller indrettes fællesanlæg for bebyggelsens beboere af størrelsesordenen 1 pct. af etagearealet.

Desuden skal der indrettes anlæg for affaldssortering (miljøstationer), herunder en fælles kvartermiljøstation.

### Kommentar

Fællesanlæg for bebyggelsens beboere kan være fælles vaskeri, beboerlokaler, værksteder, beboerhotel og lignende.

h) Indretning af bebyggelse må ikke ske således, at erhverv eller institutioner placeres over etager med boliger.

### Stk. 2.

For område V gælder:

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 dag- og fritidsinstitutioner og klubber med maritimt sigte med ikke-motordrevne småbåde, såsom ro- og kajakklubber. Til klubberne kan knyttes en publikumsorienteret funktion, såsom en café.

## § 5. Vejforhold

### Stk. 1.

Artillerivej forlægges mod øst og fastlægges som fordelingsgade med en bredde på 22 m, i princippet som vist på tegning nr. 4. Vejen skal anlægges med fortov, cykelsti og en grøn rabat med træbeplantning i begge sider samt med længdeparkering og busstoppesteder

### Kommentar

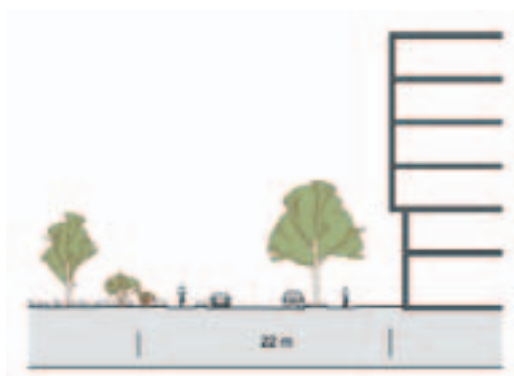
Artillerivejs nye forløb respekterer fredningen af Amager Fælled, bortset fra, at man inddrager en mindre strækning i udkanten af det fredede område. Det nye forløb føres uden om det eksisterende kloakpumpehus over for Drechselsgade. Med henblik på at begrænse barriereeffekten og dæmpe den gennemkørende trafik samt trafikstøjen forventes vejen anlagt med et hastighedsniveau på 40 km/t og støjdæmpende asfalt. Ud for bebyggelse med boliger i de nederste etager skal der i rabatten opføres en beplantet støjskærm med en højde på 60 til 80 cm.

### Stk. 2.

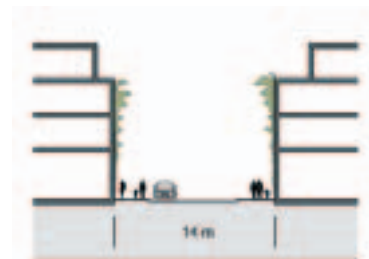
De på tegning nr. 2 med brun farve viste vejanlæg/vejudlæg af Artillerivej, August Gardes Vej, Drechselsgade, Islands Brygge, Thorvald Borgs Gade og Lossepladsvej kan nedlægges/ophæves, når betingelserne herfor er opfyldt i hvert enkelt tilfælde.

### Stk. 3.

Den interne trafikbetjening skal ske ved udlæg og anlæg af private fællesveje i form af bydelsgader, lokalgader, opholds- og legeområder og stier i princippet placeret som vist på tegning nr. 4. og med de på næste side viste profiler. Udover de markerede veje kan der efter Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse ske yderligere vej- og stiudlæg, der er nødvendige for at betjene den en-



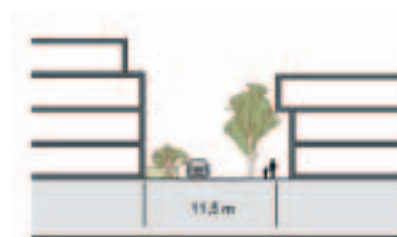
Artillerivej



Lokalgade i område II



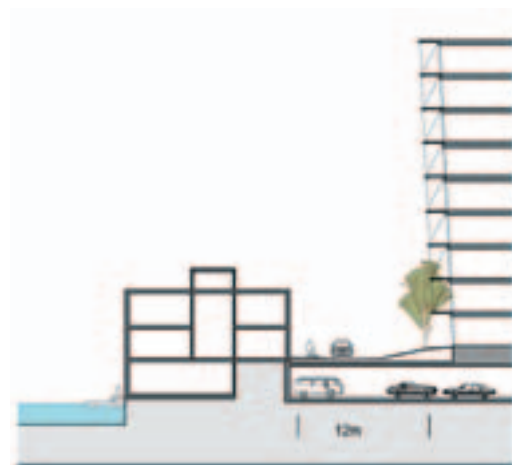
Islands Brygge



Opholds- og legeområde i område II



Bydelsgade i område II



Opholds- og legeområde i område III



Lokalgade i område III



Opholds- og legeområde i område III

Vejprofiler

kelte ejendom, herunder skal der i forbindelse med etablering af husbåde sikres vejadgang via havnepromenaden.

Islands Brygge fastlægges som bydelsgade med en bredde på 22,7 m. Gaden skal anlægges med 2 kørebaner, rabat med længdeparkering, cykelsti og et bredt træbeplantet fortov i den østlige side samt cykelsti og fortov i den vestlige side.

Hvor gaden krydser den centrale plads, jf. § 8, stk. 8, inddrages fortovene i pladsen. Kørebanearealer og cykelstier skal fremstå i et andet materiale/anden farve end pladsens belægning, og der skal være adskillelse i form af kantstensopspring mellem kørebaner, cykelstier og plads.

I nordsiden af Byfælleden, jf. § 8, stk. 10, fastlægges en bydelsgade med ensretning mod vest med en bredde på ca. 12 m med fortov, cykelsti og kørebane. Fortovet skal have en bredde på ca. 4 m. I sydsiden af Byfælleden fastlægges en bydelsgade med ensretning mod øst med en bredde på ca. 11 m med fortov, cykelsti og kørebane. Fortovet skal have en bredde på ca. 3 m.

I område III fastlægges en lokalgade med en bredde på 18 m med fortov, cykelsti og grøn rabat i begge sider.

Vinkelret på bydelsgaderne i Byfælleden og i forlængelse af lokalgaden i område III fastlægges lokalgader med en bredde på 14 m. Gaderne skal anlægges med rabat med træer og fortov i begge sider. Der kan indrettes længdeparkering i den ene side.

Inden for område II fastlægges en række veje i form af opholds- og legeområder med en bredde på 11,5 m, og inden for område III med en bredde på ca. 12 m. Veje betegnet opholds- og legeområder indrettes med belægnings i ét niveau og med placering af parkeringspladser, beplantning, belysning og andet inventar således, at biltrafikken dæmpes. I forbindelse med de tilgrænsende bebyggelser kan der, hvor pladsen tillader det, indrettes små haveanlæg eksempelvis som "indgangshaver" på vejareal.

På hver side af den centrale plads – vest for gaden Islands Brygge – samt langs med kysten gennem område V fastlægges gang- og cykelstier med en bredde på ca. 5 m.

Over kanalen skal der etableres en gang- og cykelbro med en bredde på ca. 5 m som vist på tegning nr. 4. Broen kan suppleres med yderligere en stibro, som ligeledes vist på tegningen.

### Kommentar

Islands Brygge indrettes i princippet med samme profil som i området nord for lokalplanområdet, jf. lokalplan nr. 303-1&2, "Islands Brygge Syd". Gaden forventes anlagt med et hastighedsniveau på 40 km/t.

I opholds- og legeområder er det tilladt at opholde sig og lege på gaden i hele dens bredde. Kørsel må kun ske med meget lav hastighed (normalt under 15 km/t). Parkering må kun ske i særligt afmærkede pladser. Det vil kun være muligt at indrette enkelte parkeringspladser.

De smalle opholds- og legeområder er en hindring for sædvanlig affaldshåndtering med store renovationsvogne. Løsningen kan eksempelvis være central- eller mobilsug.

Der skal drages særlig omsorg for halv-offentlige overgangszoner mellem de offentlige arealer og private arealer ved indgange til bygninger og gårdrum mv. eksempelvis ved opstilling af bænke, plantekummer eller lignende. I forbindelse med udlæg af private fællesveje/stier sikrer kommunen sig mulighed for vederlagsfri overtagelse af anlæggene som offentlige.

**Stk. 4.** Den nærmere udformning af vejene, herunder af vejkryds, vejtilslutninger og afslutning af blinde veje med vendepladser, hvortil der kan medgå yderligere areal, sker efter Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse i henhold til vejlovgivningens regler.

**Kommentar** Overkørsler fastlægges i forbindelse med byggesagsbehandling. Som udgangspunkt må nedkørsler til parkeringsanlæg ikke placeres, så de kan genere fodgængere eller cyklister. Det betyder, at tilladelse ud mod det overordnede vejnet, eller strøggader kun vil blive givet efter en nøje vurdering af de trafikale og bylivsmæssige konsekvenser.

**Stk. 5.** På hjørner mellem to vejarealer fastlægges 3 m hjørneafskæringer.

**Stk. 6.** Gader skal efter Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse forsynes med træbeplantning med hjemmehørende træer, bl.a. til markering af parkerings- og legearealer. For træer i åbne, eventuelt græsbevoksede muldbede er minimumskravet til bedets størrelse 10 m<sup>2</sup>. For træer i lukkede befæstelser skal der minimum være 15 m<sup>2</sup> rodvenlig befæstelse pr. træ, herunder minimum 2,5 m<sup>2</sup> åbent muldbed omkring stammen. Træer på dæk skal have minimum 1,2 m jorddybde.

**Stk. 7.** De i stk. 1 – 6 fastlagte anlæg skal udformes med høj landskabsarkitektonisk kvalitet og skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen. Herunder skal arealet indrettes således, at der skabes visuelle og fysiske sammenhænge og overgange mellem de interne byrum. Belægnings, træbeplantning, belysning og inventar i øvrigt på vejarealer skal udformes på en måde, der efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn medvirker til at give området en kvalitativ, bymæssig og helhedspræget fremtræden. Anlæggene skal udformes således, at de tilgodeser bevægelseshæmmedes færdsel, og således, at de efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn kan rumme varierende funktioner, der kan tilfredsstille beboeres og brugeres forskelligartede behov.

**Kommentar** Der lægges særlig vægt på i opholds- og legeområderne at skabe muligheder for selvorganiseret idrætslige aktiviteter, f.eks. streetbasket og skating. Herudover lægges vægt på udfordrende og utraditionelle legemuligheder for børn, som integreres i den landskabelige eller byrumsmæssige udformning af arealet.

## § 6. Bebyggelsens omfang og placering

### Stk. 1.

For lokalplanområdet under ét må etagearealet ikke overstige ca. 190.000 m<sup>2</sup>. Inden for hvert af underområderne I, II, III, IV og V må etagearealet ikke overstige henholdsvis 22.200, 112.500, 46.400, 5.000 og 4.000 m<sup>2</sup>.

Inden for område II må etagearealet vest for gaden Islands Brygge og dennes forlængelse ikke overstige 42.400 m<sup>2</sup>, øst for Islands Brygge samt nord og syd for Byfælleden ikke henholdsvis 31.400 m<sup>2</sup> og 38.800 m<sup>2</sup>.

Etageareal, der inden for bygningsvolumenet medgår til tekniske anlæg og åbne fælles tagterrasser/opholdsareal, samt glasoverdækninger og åbne forbindelser kan etableres ud over de anførte etagearealer, såfremt det er begrundet i særlige arkitektoniske, miljømæssige, rekreative, energimæssige eller funktionsmæssige hensyn.

Etagearealer til parkering i høje kældre, parkeringsetager i øvrigt samt parkeringshuse, jf. stk. 5 og § 8, stk. 2, kan etableres ud over de anførte etagearealer. Desuden kan et etageareal opført eller indrettet til kulturelle formål og af en størrelsesorden af 10 pct. af erhvervsetagearealet på ejendommen, etableres ud over de anførte etagearealer.

### Kommentar

De maksimale etagearealer er fastlagt på baggrund af en maksimal bebyggelsesprocent på 110 for område II-V under ét inklusive arealer, der er forudsat udgravet til kanal og arealer, der kan opfyldes, samt fastlæggelse af det eksisterende etageareal inden for område I som byggeret.

Da byggeretten inden for område II-V ikke fordeles i forhold til de nuværende ejerforhold sikres de enkelte grundejeres byggeret ved, at disse præciseres i dokumenter i henholdsvis den forudsatte grundejervedtægt og den til lokalplanen forudsatte redegørelse for lokalplanens baggrund.

Med bestemmelsen kan kravet i § 7, stk. 12, om, at tekniske anlæg så vidt muligt skal placeres inden for bygningsvolumenet og retningslinierne formuleret i stk. 3, om variation af bebyggelserne ved bl.a. udsparinger og åbne forbindelser imødekommes uden, at det belaster den erhvervede byggeret.

Udover den herved muliggjorte bebyggelse kan der som led i opfyldelse af det i henhold til § 8, stk. 2, fastsatte parkeringskrav, indrettes parkeringspladser i "indeliggende" stueetager eller under bearbejdet terræn, jf. stk. 9.

Husbåde indgår ikke ved beregning af de maksimale etagearealer.

### Stk. 2.

Ny bebyggelse skal opføres inden for de på tegning nr. 5 viste principielle byggefeltet. Bebyggelse skal i princippet opføres i overensstemmelse med de på tegningen angivne markeringer som henholdsvis:

- Eksisterende bebyggelse, der fastlægges som bebyggelsesplan
- 14 bygninger med særlige krav til udformning og materialer, mrk. A - N, med bygningshøjder på 25 - 45 m
- Bebyggelse i 2 - 3, 2 - 4 og 4 - 6 etager opført i fastlagte byggelinier
- Fritliggende bygninger inden for byggezoner i 1 - 2 og 1 - 4 etager.
- Husbåde mv.

Eksisterende bebyggelse fastlagt som bebyggelsesplan må kun nedrives efter Teknik- og Miljøudvalgets særlige tilladelse.

## § 6. Bebyggelsens omfang og placering

Fritliggende bygninger, mrk. A - N, skal i princippet opføres med en placering, et grundplan og en største udstrækning, som vist på tegning nr. 5.

Bebyggelse i byggezoner skal inden for den enkelte byggezone udformes som en samlet komposition, jf. i øvrigt stk. 3 – 5.

Langs den vestlige del af den landskabeligt formede kanal skal bebyggelsen udformes med en åben arkade ved tilbagerykning af stueetagen på mindst 4 m.

Husbåde skal placeres enkeltvis. Husbåde, der ligger parallelt med kajen, må højst være 30 m lange, og husbåde, der ligger vinkelret på kajen, højst 18 m lange. Højden over vandoverfladen må højst være 7 m, bortset fra master, skorstone, rækværker, antenner og lignende. Mellem 2 husbåde skal der være en afstand på mindst 5 m.

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

### Stk. 3.

Det maksimale etageantal er inklusive udnyttelig tagetage, men eksklusive tagterrasser og tekniske opbygninger mv.

De maksimale bygningshøjder er inklusive tagterrasser og tekniske opbygninger mv. undtagen trappe- og elevatortårne, jf. i øvrigt stk. 1, og måles i forhold til kote 2 (eksisterende terræn).

Bebyggelserne mrk. A og B skal have ens bygningshøjde og skal opføres med en højde på 32 - 37 m, jf. stk. 4.

Bebyggelserne mrk. C og D skal opføres med en bygningshøjde på 35-37 m.

Bygningen mrk. D skal mod havnen afsluttes med et tårn i op til 45 m's højde.

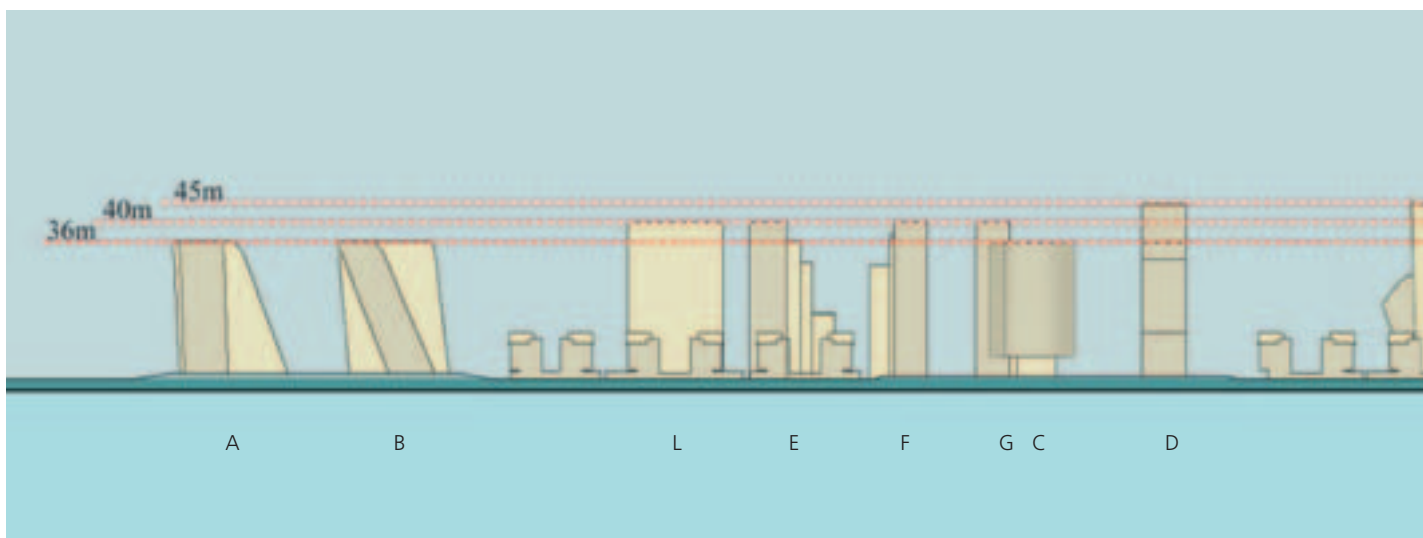
Bebyggelserne mrk. E, F og G skal have ens bygningshøjde og kan opføres med en højde på op til 40 m.

Bebyggelsen mrk. H, kan opføres med en bygningshøjde på op til 45 m.

Bebyggelserne mrk. I, K og J skal opføres med bygningshøjder på henholdsvis 39-45 m, 31-36 m og 25-30 m til sternkant.

Bebyggelsen mrk. L skal opføres med en bygningshøjde på 39-40 m.

Opstalt set fra Havnen, med markering af de høje bygninger



## § 6. Bebyggelsens omfang og placering

Bebyggelsen mrk. M kan opføres med en højde på op til 32 m.

Bebyggelsen mrk. N skal opføres med en bygningshøjde på 39-45 m.

Stueetager i ny bebyggelse skal have en højde på ca. 4 m med gulvet i princippet i samme kote som det omgivende terræn. I karrébebyggelse, hvor gården ligger højere, kan den del af stueetagen, der vender mod gården, udføres med mindre højde og gulvet i samme kote som gården.

Åbne stueetager skal have en frihøjde på mindst 5 m.

### Stk. 4.

For bebyggelse langs de i § 5, stk. 3, fastlagte opholds- og legeområder i område II og i byggezoner inden for område III, IV og V gælder profilet 1,0 x afstanden. For øvrig bebyggelse må højden ikke overstige henholdsvis 0,8 x afstanden til anden boligbebyggelse og 4/3 x afstanden til anden erhvervsbebyggelse. Såfremt den ene eller begge de berørte bygningsdele er gavle gælder profilet 4/3 x afstanden.

For bygningen mrk. A gælder profilet 0,8 x afstanden til fastlagt/eksisterende bebyggelse på naboejendommen mod nord.

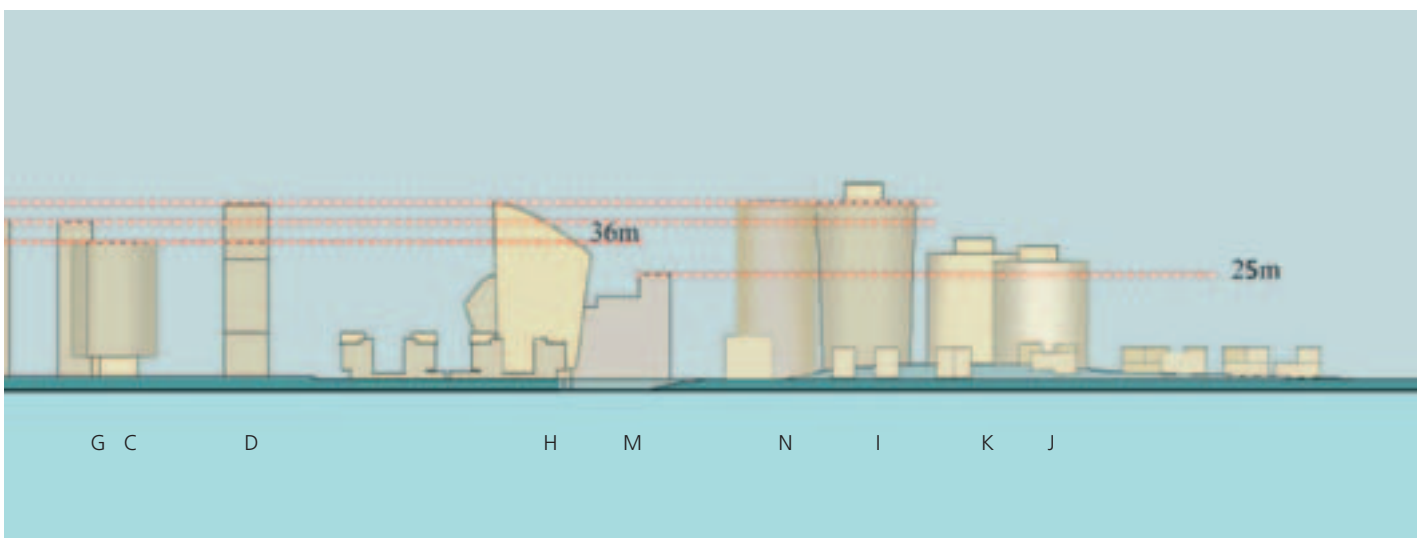
For bebyggelse i byggezonerne i område III, IV og V gælder profilet 3 m + 0,8 x afstanden i forhold til skel mod Nokken og Amager Fælled.

Bortset fra særbestemmelsen om bebyggelsen mrk. A gælder ovenstående bestemmelser ikke for de i stk. 2 fastlagte bygninger med bygningshøjder på 25 - 45 m.

Bestemmelserne kan lempes under forudsætning af, at beboelses-, opholds- og arbejdsrum efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn opnår tilfredsstillende lysforhold.

### Kommentar

Ved udformning og indretning af bebyggelse op til de fritliggende, høje bygninger, der ikke er underlagt højdegrænseplaner, må det sikres, at der opnås tilfredsstillende lysforhold i beboelses-, opholds- og arbejdsrum. Desuden skal det påvises, at udformningen af de høje bygninger ikke medfører uacceptable vindproblemer i forhold til omgivelserne.



## § 6. Bebyggelsens omfang og placering

**Stk. 5.** Husdybden må for boligbebyggelse i etagehuse med 4 eller flere etager ikke overstige 13 m. For bebyggelse i op til 3½ etage må husdybden ikke overstige 10 m. For erhvervsbebyggelse må husdybden ikke overstige 17 m. Ved atriumbebyggelse og lignende kan husdybden øges. Bebyggelserne mrk. A – N kan opføres med de på tegning nr. 5 viste husdybder. Bestemmelserne er ikke til hinder for, at der i forbindelse med indretning af butikker mv. og/eller parkering etableres overdækkede stueplaner i et byggefelts fulde udstrækning.

### 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 3½ etage, såfremt bebyggelsen efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn lever op til intentionen om, at bebyggelsen skal have karakter af rækkehusstrukturer. 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. Ved indretning af de fritliggende, høje bygninger må det sikres, at der opnås tilfredsstillende lysforhold i beboelses-, opholds- og arbejdsrum.

**Stk. 6.** Den fastlagte bebyggelse må påregnes opført i etaper. Bebyggelsen skal udføres således, at de enkelte etaper fremstår som passende afsluttede enheder og på en måde, der muliggør opførelse af efterfølgende etaper i overensstemmelse med de overordnede bebyggelsesprincipper. Dette indebærer, at de enkelte bygninger mrk. A - N ikke kan etapedeles.

**Stk. 7.** Teknik- og Miljøudvalget kan tillade enkelte mindre, arkitektonisk begrundede afvigelser fra byggefelter, bygningshøjder og husdybder fastsat i stk. 2 - 5.

**Stk. 8.** Ud over den fastlagte bebyggelse kan der opføres mindre bygninger, såsom byøkologiske og andre tekniske anlæg, pavilloner, orangerier, cafeer, toiletbygninger, lysthuse, legehuse og lignende.

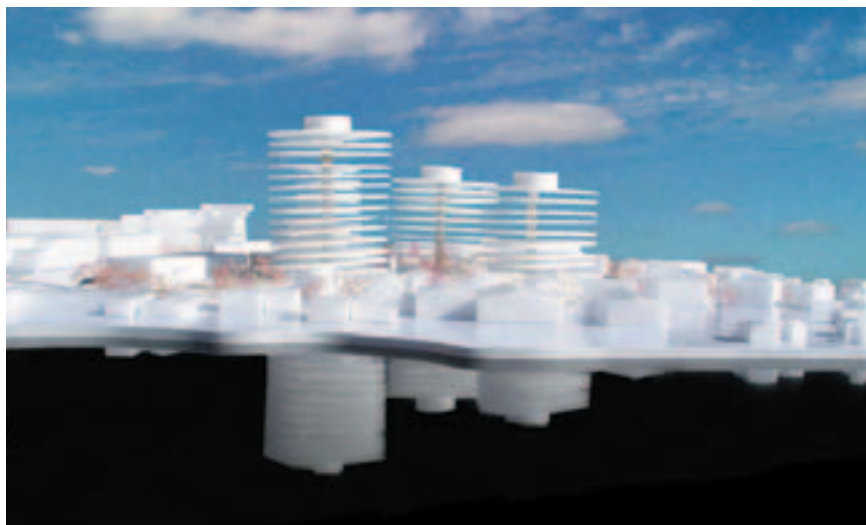
## § 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

**Stk. 1.** Bygningernes materialer, udformning, farve og øvrige ydre fremtræden skal skabe en god helhedsvirkning sammen med omgivelserne og give de enkelte bebyggelser et velargumenteret fællespræg med en arkitektonisk tilfredsstillende fremtræden. Ændringer af eksisterende bebyggelse skal med hensyn til udformning, materialer, og øvrige ydre fremtræden efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn respektere bebyggelsens arkitektoniske udtryk. Eksisterende bebyggelse må i nævnte henseende ikke ændres uden Teknik- og Miljøforvaltningens tilladelse.

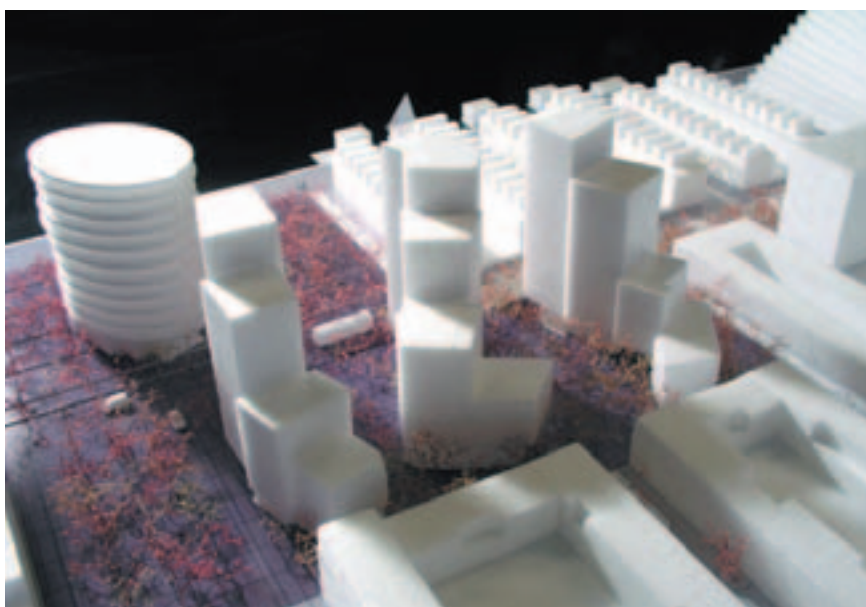


## § 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

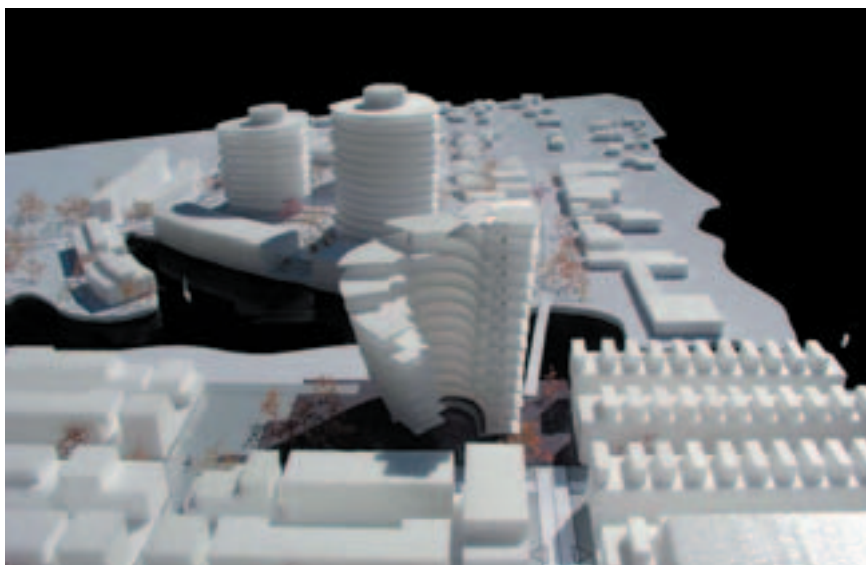
Modelfotos af de fritliggende bygninger med højder på 25 - 45 m. Udformningen af den enkelte bygning skal tage udgangspunkt i den viste formgivning



Bygning I, J og K. I baggrunden ses bygning M og N.



Bygning E, F, G og C.



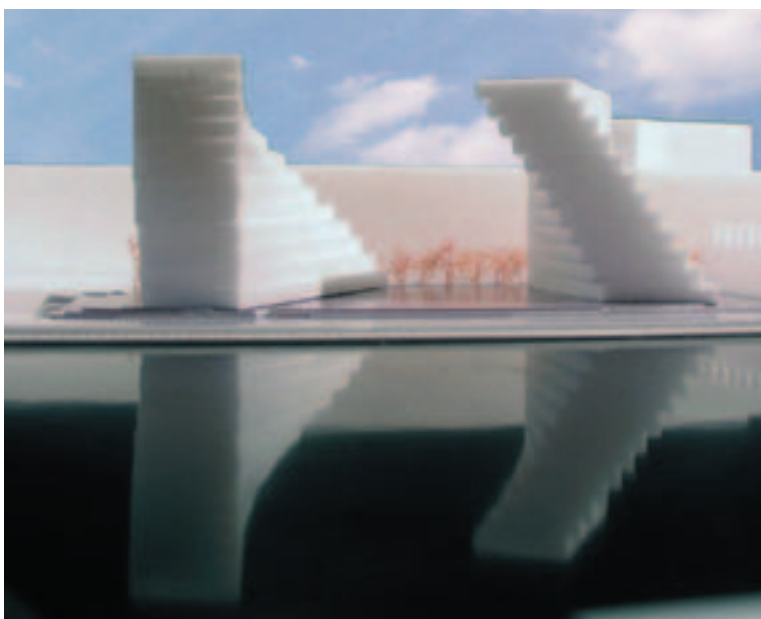
Bygning H med bygning I, J og K i baggrunden.

## § 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

*Bygning C og D.*



*Bygning A og B.*



*Bygning N.*

*Bygning L.*



- Stk. 2.** Bygninger, mrk. A – N, skal gives en efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn arkitektonisk, individuel og skulpturel udformning, der fremhæver bygningens betydning som vartegn både individuelt og i samspil med de andre høje bygninger. Den enkelte bygning skal udføres i overensstemmelse med den viste opstalt på de forrige sider, og udformningen skal tage udgangspunkt i de viste modelfotos på de følgende sider. Det arkitektoniske udtryk skal være af høj kvalitet med et begrænset og karakterfuldt materiale- og farvevalg.
- Stk. 3.** Bebyggelse inden for byggefeltet og –zoner samt på vandareal skal inden for den enkelte markering gives et efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn ensartet arkitektonisk udtryk, der gør, at bebyggelsen fremstår som en helhed. Bebyggelse skal udformes i et nutidigt formsprog. I den enkelte bygning/bebyggelse skal alle facader, inklusive gavle, afspejle et tydeligt arkitektonisk hovedgreb. Facader i markerede randzoner skal udformes således, at bygningsfronten understreges og samtidig således, at facaderne gives markante varierede arkitektoniske udtryk dannet ved eksempelvis udsparinger, karnapper, terrasser, balkoner og altaner. I det omfang en hævet gård, jf. § 6, stk. 5, ikke afgrænses af bebyggelse skal den åbne side gives en bearbejdning således, at den fremstår som et terrasseret landskab. Det er en forudsætning, at den derved fremkomne hævede gård anlægges som opholdsareal.
- Stk. 4.** Eksisterende bebyggelse, der fastlægges som bebyggelsesplan, skal ved ombygning gives en arkitektonisk bearbejdning, der tilfører bygningen en arkitektonisk kvalitet ud fra én bærende idé, der tillige afspejles i et materialevalg af tilsvarende kvalitet. Under hensyntagen til, at bygningen fortsat fremstår med dets oprindelige volumen præcist aftegnet, kan der foretages såvel udsparinger som mindre påbygninger.
- Stk. 5.** Husbådes udformning skal afspejle en tydelig arkitektonisk hovedidé og fremstå i et begrænset materialevalg.
- Stk. 6.** Tage skal udformes flade eller med taghældning, der er tilpasset eller begrundet i et særligt arkitektonisk udtryk og skal i øvrigt udformes under hensyn til samspillet mellem de forskellige bygningsformer, herunder særlig de høje, fritliggende bygninger. Tagudformningen skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen. Tagterrassers belægning, møblering, beplantning og belysning skal udformes således, at der opnås en arkitektonisk helhed, jf. § 8, stk. 1. Udformning af opholdsarealer på tagflader, jf. § 6, stk. 5, herunder belægninger, møblering, beplantning og belysning skal ske efter en samlet plan således, at der efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn opnås en arkitektonisk helhed.
- Stk. 7.** Bygningsoverflader skal fremstå i naturlige og/eller genanvendelige materialer, såsom tegl, der kan være blank mur eller behandlet overflade, natursten, træ, ikke-reflekterende metal, beton og glas. Ved valg af facadematerialer til såvel

nybyggeri som fornyelse af eksisterende bebyggelse skal der lægges vægt på materialernes patineringssevne.

Bygningsoverflader i blank mur skal fremstå karakterfulde og have stor stoflighed i teglstenen samt fuger i neutral farve.

Overbygninger af husbåde kan udføres i træ, glas og ikke-reflekterende metal.

- Stk. 8.** Bygningsoverflader skal overvejende fremstå i farvenuancer inden for jordfarve- eller gråtoneskalaen.
- Stk. 9.** I vinduer må kun anvendes planglas. I boligbebyggelse må vinduer kun fremtræde med klart glas uden spejlende virkning. I erhvervsbebyggelse kan herudover anvendes let tonet eller svagt coated glas.
- Stk. 10.** Skiltning, reklamering, lysinstallationer, og andet facadeudstyr, herunder markiser og sol-afskærmning, skal med hensyn til placering, omfang, materialer, farver og lignende udføres således, at der efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn opnås en god helhedsvirkning i forhold til den pågældende bygnings arkitektoniske udtryk og således at det ikke er til gene for trafikafvikling og trafik-sikkerhed.
- Stk. 11.** Stueetager, der indrettes til publikumsorienterede serviceerhverv og lignende skal udføres overvejende i transparent glas således, at der opnås visuel kontakt udefra til funktionerne. Butiksfacader skal fremtræde med udstillingsvinduer. Vinduer må ikke blændes ved tilklæbning eller lignende således, at de får karakter af facadebeklædning.
- Stk. 12.** Tekniske anlæg og installationer skal så vidt muligt placeres inden for bygningens volumen, f.eks. i kælder og/eller inden for tagprofil. Anlæg og installationer placeret oven på tag kræver Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse og skal udformes således, at de efter forvaltningens skøn fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur. Elevatortårne og trappehuse til tagterrasser skal udformes skulpturelt og beklædes således, at de efter forvaltningens skøn fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur.
- Stk. 13.** Ibrugtagning af bebyggelse kan efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere bestemmelse betinges af etablering af fællesantenneanlæg eller tilslutning til et godkendt fællesantenneanlæg. Placering og udformning af antenner, herunder paraboler, der ikke må placeres mod gadesiden, skal ske så diskret som muligt og under hensyntagen til bygningens arkitektoniske udtryk. Placering og udformning af antenner skal godkendes af Bygge- og Teknikforvaltningen.
- Stk. 14.** Permanent fritstående gavle skal behandles som facader med vinduesåbninger, altanpartier, karnapper og lignende.

## § 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

- Stk. 15.** Boliger i etagehuse skal forsynes med opholdsaltaner eller terrasser. Altaner i facader mod vejarealer og parkrum skal fremtræde som integrerede dele af facaden, eventuelt som et altan/karnapmotiv.
- Stk. 16.** Opgange og adgange i boligbebyggelse mod veje og øvrige byrum skal have adgang fra begge facader. I bebyggelse i op til 3 ½ etage skal alle boliger forsynes med individuel indgang fra gadeside.

## § 8 Ubebyggede arealer



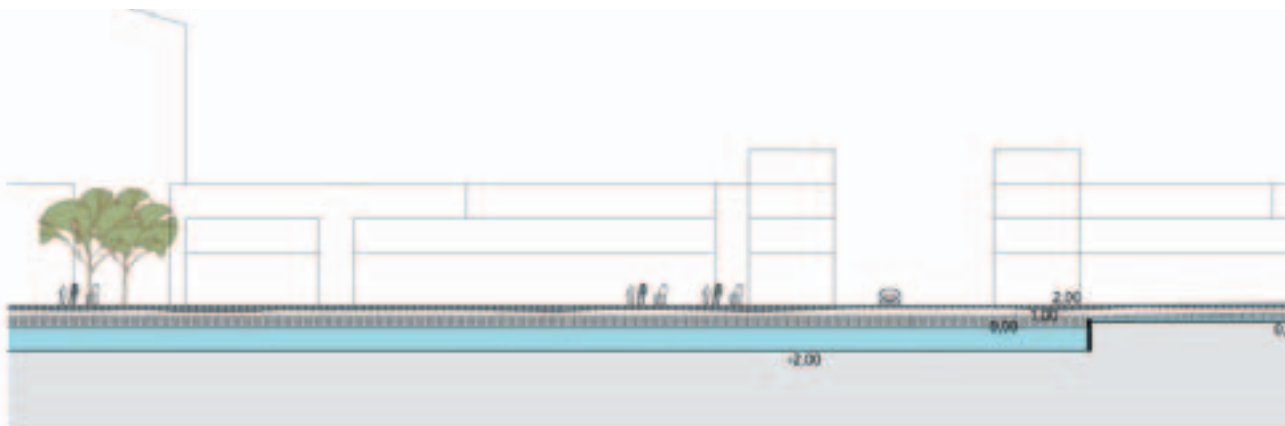
*Taghaver og -terrasser kan medregnes til friarealet med 2/3 af det samlede areal af disse. Ved fuld udbygning af byområdet skal der etableres taghaver med en samlet størrelse på ca. 20.000 m<sup>2</sup> for, at friarealkravet bliver opfyldt. Taghaverne og -terrasserne vil give byområdet et markant grønt præg, hvor begrønnede opholdsarealer på flere niveauer vil spille sammen.*

- Stk. 1.** Friarealet (eksklusive parkerings- og tilkørselsareal) skal i område II, III og IV udgøre 60 pct. af boligetagearealet, 15 pct. af erhvervsetagearealet og 100 pct. af etagearealet til institutioner for børn og unge. Friarealet beregnes for de tre områder under ét.
- Til friarealet medregnes havnepromenaden, strandpromenaden, den forsænkede træbrygge, den landskabeligt formede kanal, sandstranden og trappeanlæg ned til kanalen, Byfælleden, by- og strandpladser, det samlede græs- og træbeplantede landskab i område III og IV, de indre gårdum, herunder opholdsarealer indrettet på dæk, samt den del af de interne veje, der er forbeholdt fodgængere og cyklister, herunder veje udformet som gågader/pladser (eksklusive kørsels- og parkeringsarealer) samt halvdelen af veje fastlagt som opholds- og legeområder. Taghaver og -terrasser kan som fællesarealer medregnes fuldt ud til friarealet og i øvrigt med 2/3 af det samlede areal af disse.
- I område I skal kørsels- og parkeringsarealer begrænses mest muligt med henblik på, at de ubebyggede arealer i størst muligt omfang indrettes som opholdsarealer, jf. stk. 2. Som supplement til friarealet på terræn skal der på bebyggelsens tag/etager etableres fælles opholdsarealer med en samlet grundflade på minimum 3.500 m<sup>2</sup> svarende til størrelsen af den samlede tagflade.
- I område V skal friarealet udgøre 100 pct. af etagearealet.
- Friareal til daginstitutioner skal etableres i direkte tilknytning til institutionen.
- Friarealers principielle udstrækning og udformning fremgår af tegning nr. 4.

## §. 8 Ubebyggede arealer

- Stk. 2.** Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen 1 parkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal og ved husbåde 1 parkeringsplads pr. båd. Højest 15 pct. af parkeringsdækningen må i område II, III og IV indrettes på terræn. I område I må der, bortset fra op til 5 parkeringspladser forbeholdt gæste- og handicapparkering, ikke etableres parkering på terræn. Parkering på private fællesveje, bortset fra fordelingsgader og bydelsgader, kan indregnes i parkeringsdækningen. Parkering i konstruktion kan etableres i underjordiske anlæg og i parkeringshuse/-etager/-anlæg. 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.
- Stk. 3.** Der skal etableres mindst 2 cykelparkingspladser pr. bolig. Desuden skal der i forbindelse med de særlige fællesanlæg indrettes cykelparkering i fornødent omfang. Placering, omfang og udformning af cykelstativer/cykelparkering skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen.
- Stk. 4.** Friarealer skal indrettes således, at der skabes visuelle og fysiske sammenhænge og overgange mellem byrum, uanset deres mere eller mindre offentlige karakter. Belægninger, træbeplantning, belysning og inventar i øvrigt skal udformes på en måde, der efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn medvirker til at understøtte områdets funktionelle opbygning og bibringe det en kvalitativ, varieret og helhedspræget fremtræden. Træbeplantning skal bestå af hjemmehørende træer. Friarealet skal anlægges med opholdsarealer for beboere og brugere og skal indeholde områder, som har en særlig udformning rettet mod børns leg. Disse områder skal tilgodese forskellige aldersgrupper og skal være sanseligt og motorisk udfordrende for børn. Legeområderne integreres i den landskabelige eller byrumsmæssige udformning af friarealerne i øvrigt.

*Snit af kanalen med angivelse af vanddybder på indtil 2 m og dens kanter bestående af stenbelagte skråninger og bredder med græsser og siv*



## §. 8 Ubebyggede arealer

### Kommentar

For træer i åbne, eventuelt græsbevoksede muldbede bør bedets størrelse være mindst 10 m<sup>2</sup>. For træer i lukkede befæstelser bør der som minimum være 15 m<sup>2</sup> rodvenlig befæstelse pr. træ, herunder 2,5 m<sup>2</sup> åbent muldbed omkring stammen.

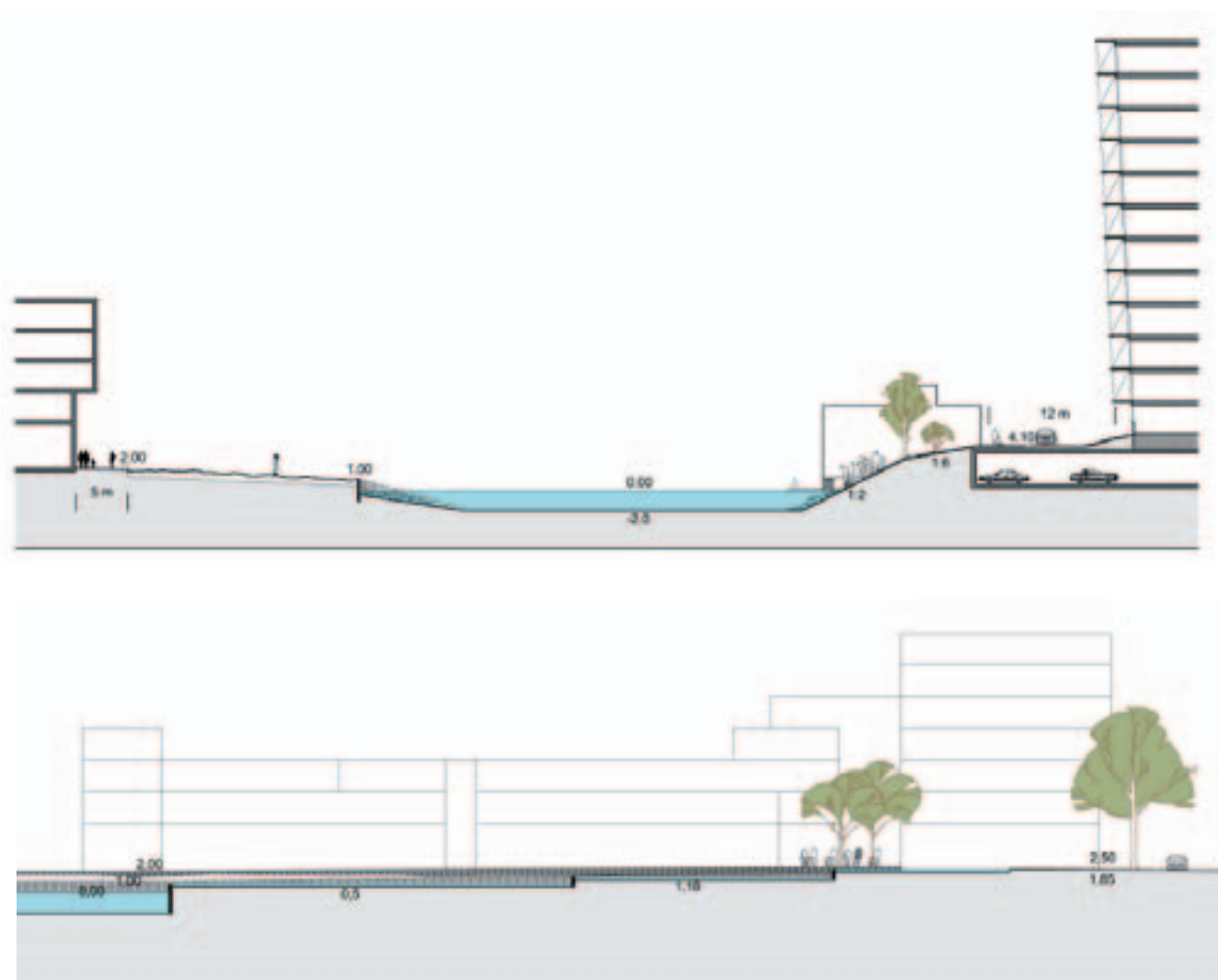
### Stk. 5.

Den landskabeligt formede kanal indrettes med sandstrand, strandpromenade og strandplads, mrk. d, på den nordlige side. Sandstranden afgrænses med en fast kant med trapper ned til vandet.

Den sydlige side afgrænses af bebyggelser samt stenbelagte skråninger og bredder med høje græsser og siv. Mellem bebyggelserne skal der etableres trappeanlæg ned til vandet.

I den østlige del er kanalen terrasseret med en vanddybde på ca. 0,3 m, og bunden består af marksten i varierende størrelser. I den vestlige del, som er beregnet til badning, er vanddybden 0,5 - 2,0 m, og kanalens bund består af sand.

Strandpromenade og -pladser skal anlægges med grus eller andre bløde belæggninger med effekter af hårde belæggninger.



### Kommentar

Vandet udspringer i kanalens østligste del og pumpes ud med brusende effekt.

### Stk. 6.

Langs havneløbet skal der nord for kanalen anlægges en sammenhængende, offentlig tilgængelig promenade for fodgængere og cyklister i en bredde af 12 m. Promenaden skal gives en bymæssig karakter med hård belægning. Eksisterende togskiner og fortøjningsringe skal indpasses i promenadens udformning. Promenaden skal forsynes med siddemuligheder, og der skal sikres tilstrækkelig belysning. Ud for bebyggelser fastlagt med publikumsorienterede serviceerhverv i stueetagen kan en zone på 3 m nærmest bebyggelserne anvendes til udeservering mv. Langs promenaden skal der etableres en let træbrygge med en bredde på 4,7 m og forsænket 0,80 m i forhold til terræn, jf. § 3, stk. 2.

Havnepromenaden og strandpromenaden skal forbindes af en promenade udformet som en arkade langs nordsiden af kanalen.

Syd for kanalen skal der anlægges en offentlig tilgængelig promenade for fodgængere og cyklister med en bredde på mindst 5 m og med forbindelser på tværs mellem promenaden og lokalgaden på den anden side af byggezone. Affaldscontainere og lignende i forbindelse med husbåde må ikke etableres på havnepromenaden eller træbryggen og skal i øvrigt indpasses i omgivelserne efter Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse. For hver af de to grupper af husbåde skal postkasser samles på ét sted og udføres ens.

### Stk. 7.

Arealet mrk. a skal udformes som et urbant byrum med naturlig sammenhæng med havnepromenaden og det nord for liggende ubebyggede areal. Arealet skal beplantes med grupper af træer og indrettes med mulighed for ophold, leg og bevægelse mv. En del af arealet kan udføres som en plint med en maksimal højde på 0,80 m integreret i bebyggelsens arkitektur.

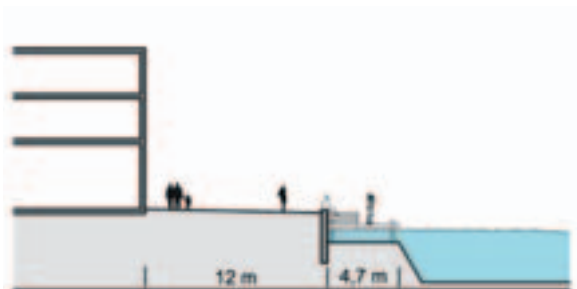
### Stk. 8.

Arealet mrk. b skal udformes som et urbant byrum, der mod havnepromenaden hæves jævnt ca. 0,80 m og afsluttes i et vestvendt trappeanlæg. Arealet skal indrettes som en stor plads, der spænder på tværs af gaden Islands Brygge og skal beplantes med en tæt struktur af træer. Pladsen skal indrettes med mulighed for rekreative aktiviteter, udeservering, udstillinger, optræden, ophold, leg og bevægelse mv.

### Stk. 9.

Arealet mrk. c skal indrettes som et urbant byrum. Arealet skal beplantes med grupper af træer og indrettes med mulighed for ophold, leg og bevægelse mv. med særlig fokus på aktiviteter for større børn.

*Der skal anlægges en havnepromenade med en bredde på 12 m og en tilhørende lavere træbrygge på 4,7 m langs område II*





## § 8 Ubebyggede arealer

- Stk. 10.** Byfælleden skal anlægges overvejende som græsklædt grønning, der skaber forbindelse mellem havneløbet og Amager Fælled. Den vestlige del skal beplantes med en tæt struktur af træer i sammenhæng med træerne på arealet mrk. b, og den østlige del med en mere åben struktur af træer, der giver plads for fysisk udfoldelse.
- Stk. 11.** De øvrige ubebyggede arealer bestående af de indre gårdrum og det samlede græs- og træbeplantede landskab skal indrettes med opholdsarealer for beboere og brugere. Der skal indrettes legearealer med særlig vægt på mindre børn. Indretningen skal tilgodese funktionen som halv-private arealer og skal sikre, at der er trafikalt fredeligt, og at der er trygt.
- Stk. 12.** Ubebyggede arealer og parkeringsanlæg kan forlanges at skulle indgå i fællesanlæg, jf. desuden § 9.
- Stk. 13.** Ubebyggede arealer skal som hovedregel henligge uindhegnede. Uanset dette må friarealer til daginstitutioner hegnes, men skal kunne anvendes af beboerne i området uden for institutionens åbningstid. Desuden må haver til rækkehuse hegnes. Det kan forlanges, at hegn fremtræder som levende hegn. Eventuel hegning herudover må kun finde sted med Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse.
- Stk. 14.** Adgangs- og opholdsarealer skal udformes således, at de tilgodeser bevægelses-hæmmedes færdsel på arealerne.

## § 9. Særlige fællesanlæg

For område II, III og IV gælder:

Bebyggelse må ikke tages i brug, før der efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere anvisning er:

Etableret eller sket tilslutning til de i § 8, stk. 5 - 10 fastlagte anlæg bestående af den landskabelige kanal inklusive sandstrand, strandpromenade og strandplads, havnepromenaden med træbrygge, den centrale plads, mrk. b, samt Byfælleden.

### Kommentar

Det kan ikke forventes, at alle fællesanlæg bliver etableret straks og i deres helhed ved det første byggeri, og det vil derfor være en forudsætning, at der dispenseres fra bestemmelserne. Som betingelse herfor vil der - med mindre det pågældende byggeris forholdsmæssige andel er indbetalt til grundejerforeningen - blive stillet krav om økonomisk sikkerhed for det pågældende byggeris forholdsmæssige andel af de forventede udgifter ved anlæggenes senere etablering, jf. § 11, stk. 6. Husbåde udløser også krav om deltagelse i fællesanlæg.

## § 10. Udstykninger

I tilknytning til rækkehuse og andre former for énfamiliehuse kan der udstykkes parceller med en mindste grundstørrelse på 75 m<sup>2</sup>.

### Kommentar

Der beregnes ikke bebyggelsesprocent for den enkelte grund, idet der gælder et samlet maksimalt etageareal for hvert underområde, jf. § 5, stk. 1.

## § 11. Grundejerforening

**Stk. 1.** Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere inden for område I – IV.

### Kommentar

Medlemspligten indtræder, når en ejendom udnyttes i henhold til lokalplanens bestemmelser.

**Stk. 2.** Grundejerforeningen skal senest være oprettet, når den første ibrugtagningstilladelse gives til bebyggelse i område I – IV.

**Stk. 3.** Grundejerforeningen skal forestå etablering, drift og vedligeholdelse af de i § 5 og § 8, jf. tegning nr. 4, angivne private fællesveje og fælles ubebyggede arealer inden for lokalplanområdet.

**Stk. 4.** Grundejerforeningen skal i øvrigt udføre de opgaver, som i medfør af lovgivningen kan henlægges til foreningen.

**Stk. 5** Grundejerforeningen kan varetage medlemmernes interesser af enhver art i forbindelse med de ejendomme, der henhører under foreningens område.

### Kommentar

Opgaver af fælles interesse kan være f.eks. drift af parkeringsanlæg i konstruktion, anlæg for affaldssortering eller fælles etablering og drift af de forudsatte fællesanlæg for kommende bebyggelsers beboere.

**Stk. 6.** Grundejerforeningen er berettiget til ved opkrævning hos medlemmerne og/eller ved optagelse af lån at fremskaffe de økonomiske midler, der er nødvendige for udførelsen og administrationen af foreningens opgaver, samt til at kræve fornøden sikkerhed herfor.

**Stk. 7.** 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.

**Stk. 8.** Grundejerforeningen er uafhængig af partipolitiske interesser.

**Stk. 9.** Grundejerforeningens vedtægt og ændringer heri skal godkendes af Bygge- og Teknikforvaltningen.

## § 12. Ledningsforhold

Der forudsættes tinglyst fornødne deklARATIONER vedrørende sikring mv. af ledninger.

## § 13. Foranstaltninger mod forureningsgener

Bebyggelse og primære opholdsarealer skal efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere godkendelse i overensstemmelse med miljømyndighedernes krav placeres, jf. dog § 5. stk. 2, anvendes, udføres og indrettes således, at beboere og brugere i fornødent omfang skærmes mod støj og anden forurening fra vej.

### Kommentar

Der henvises til Miljøstyrelsens vejledning nr. 3/1984 "Trafikstøj i boligområder".

## § 14. Retsvirkninger

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

Lokalplanens hindrer ikke, at den eksisterende bebyggelse og dennes anvendelse kan opretholdes, hvis såvel bebyggelse og anvendelse ikke strider mod de i givne byggetilladelser tagne forbehold og i øvrigt er lovlig.

## § 15. Ophævelse af lokalplaner

Lokalplanen ophæver lokalplan nr. 87-1, der er bekendtgjort den 1. oktober 1995 og tinglyst den 19. november 1985 og for så vidt angår tillægget den 6. juli 1999 og den 10. september 1999 samt lokalplan nr. 172 bekendtgjort den 2. juli 1990 og tinglyst den 26. oktober 1990.

### Kommentarer af generel karakter

- a) På tidspunktet for lokalplanens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004.
- b) Teknik- og Miljøforvaltningen i Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelserne i lokalplanen.
- c) 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.
- d) Arbejder, der forudsætter udgravning i grunden, kan medføre påbud om midlertidig standsning af arbejdet i henhold til museumsloven. Opmærksomheden henledes på, at Københavns Bymuseum som repræsentant for Kulturarvsstyrelsen bør kontaktes i god tid inden jordarbejde påbegyndes således, at en forundersøgelse kan iværksættes med henblik på at imødegå påbud om midlertidig standsning af arbejdet.
- e) Der må ikke foretages opfyldninger inden for havnens søområde eller etableres andre anlæg på søterritoriet uden Kystdirektoratets godkendelse, jf. havnelovens § 15.

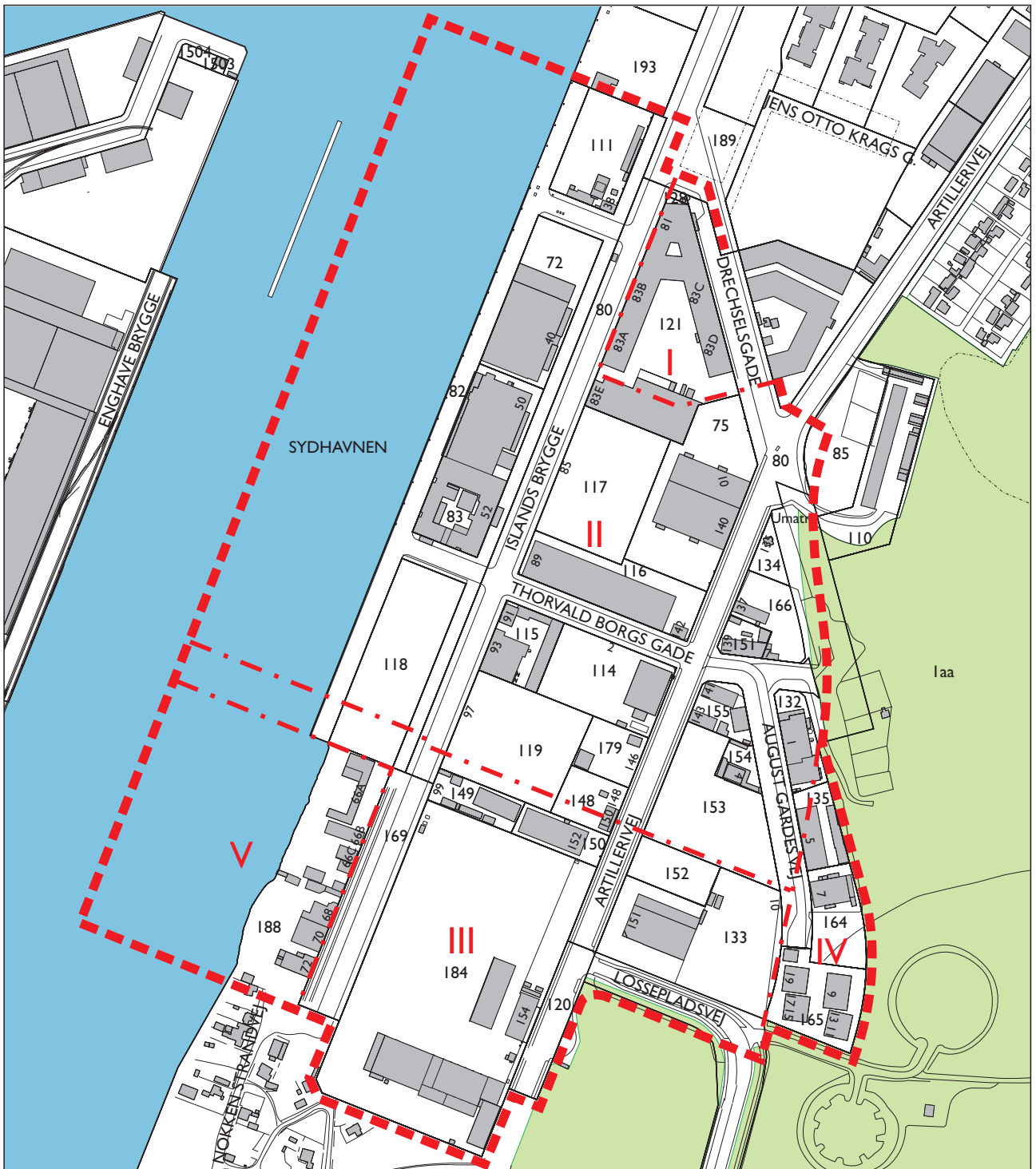
- f) Der må ikke ske påvirkning af forurenede havnesediment uden tilladelse fra miljømyndigheden (Miljøkontrollen), jf. miljøbeskyttelseslovens § 27, stk. 2.
- g) Håndtering af jord og grundvand i forbindelse med bygge- og anlægsarbejder skal udføres i henhold til Miljøkontrollens anvisninger og tilladelser. I henhold til lov om forurenede jord § 71 skal arbejdet standses, hvis der under et bygge- eller jordarbejde konstateres en forurening af jorden, og der skal ske indberetning til miljømyndigheden (Miljøkontrollen), jf. lov om miljøbeskyttelse § 21. Forpligtelsen hertil påhviler ejendommens ejer og den, der udfører eller leder det pågældende arbejde. Opgravning og flytning af forurenede jord skal anmeldes til miljømyndigheden (Miljøkontrollen). Pligten påhviler den, der flytter jorden, det vil sige ejer, bygherre, entreprenør eller transportør. Anmeldelse skal ske før jorden flyttes. Bortskaffelse af forurenede overskudsjord skal anmeldes til Miljøkontrollen og bortskaffes i henhold til Regulativ for anvisning af forurenede jord i Københavns Kommune. Hvis eventuelt forurenede jord ønskes placeret et andet sted i området, skal projektet forelægges Miljøkontrollen, som herefter tager stilling til om der kræves tilladelse efter miljøbeskyttelsesloven. Efterlades der, med Miljøkontrollens tilladelse, forurenede jord skal denne adskilles fra ren jord/materialer med signalnet. Miljøkontrollen kan efter forudgående undersøgelser og vurdering af et konkret projekt for nedsivning af uforurenede regnvand til uforurenede undergrund give tilladelse til nedsivning af regnvand. Når der opføres nye boliger, institutioner, gårdanlæg, legeplads og lignende, der betegnes som følsom arealanvendelse, skal den øverste ½ meter på de ubefæstede arealer bestå af dokumenteret rene materialer (jord, sand, grus el. lign.). Hvis der anlægges legearealer med bakker og små volde med stort slid skal de dækkes med 1 meter dokumenteret ren jord.

Lokalplan nr. 410 er vedtaget af Borgerrepræsentationen den 30. november 2006 og bekendtgjort den 12. december 2006.

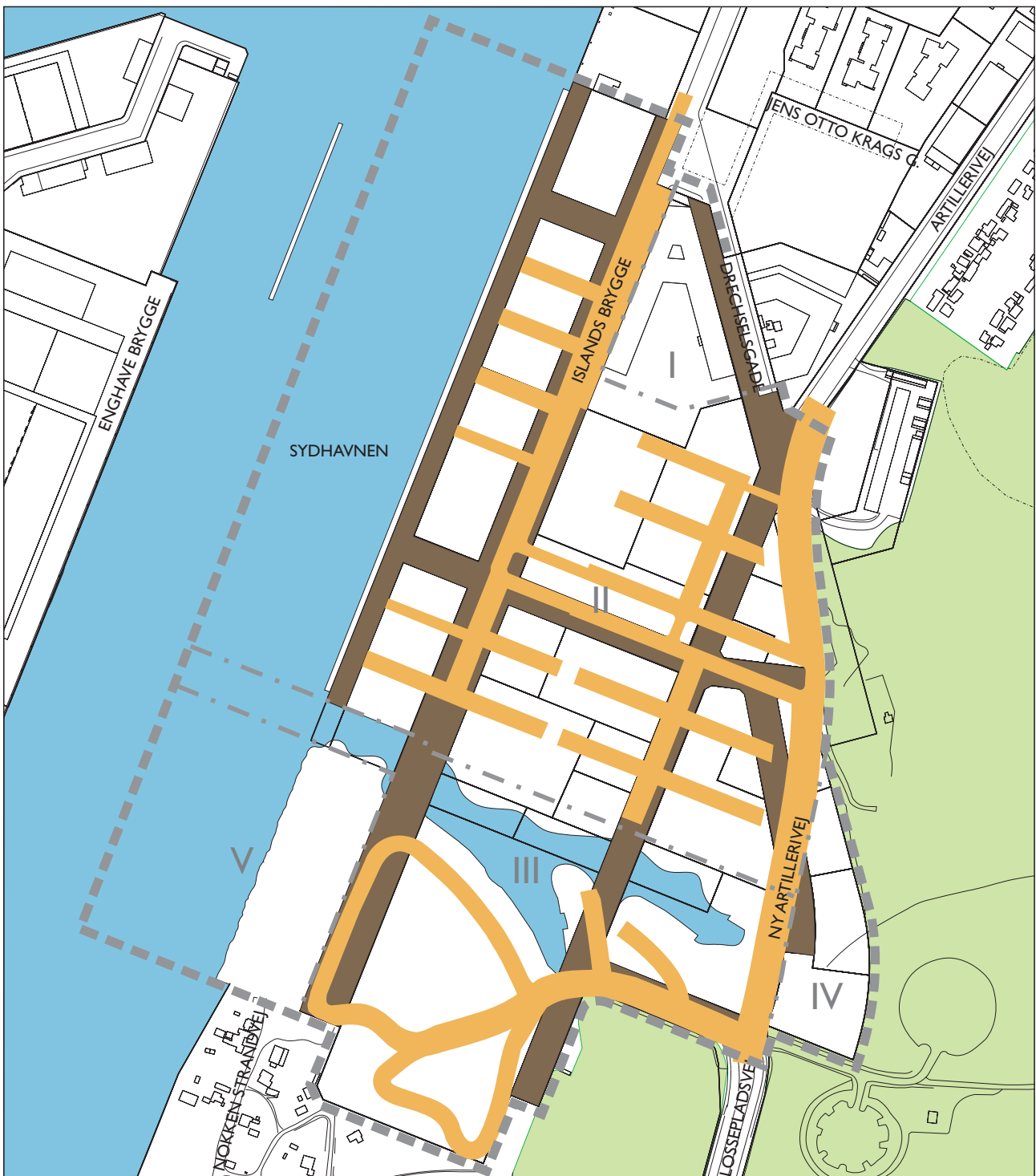
Teknik- og Miljøforvaltningen, den

Jens Ole Nielsen  
Fagdirektør

/Rita Justesen  
chefkonsulent



- - - Lokalplanområde
- · - · - Grænse mellem underområder



Ny vejstruktur og eksisterende vejareal, der kan nedlægges

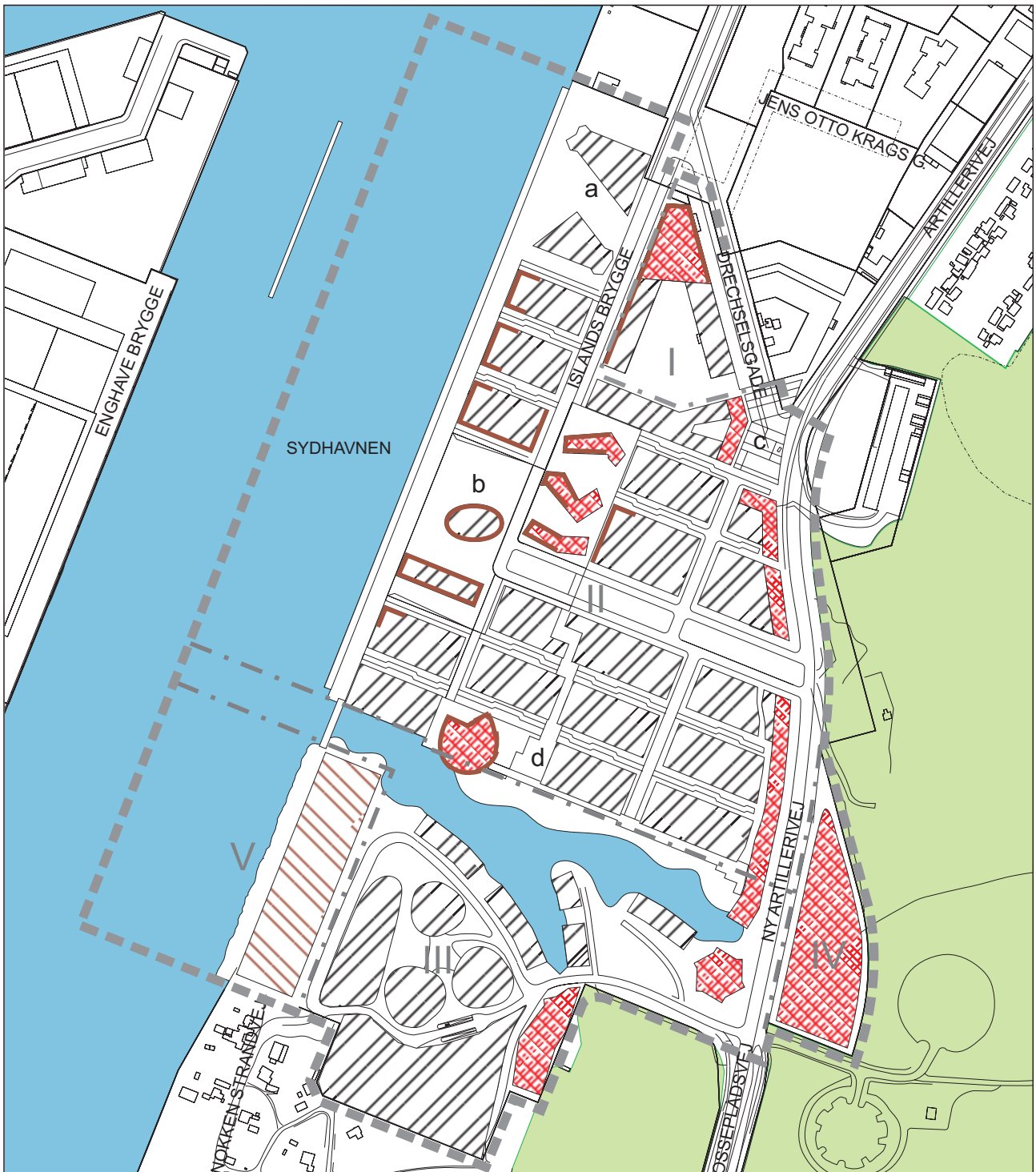
■ ■ ■ Lokalplanområde

— · · — Grænse mellem underområder







■ Ny vejstruktur, jf. tegning nr. 4

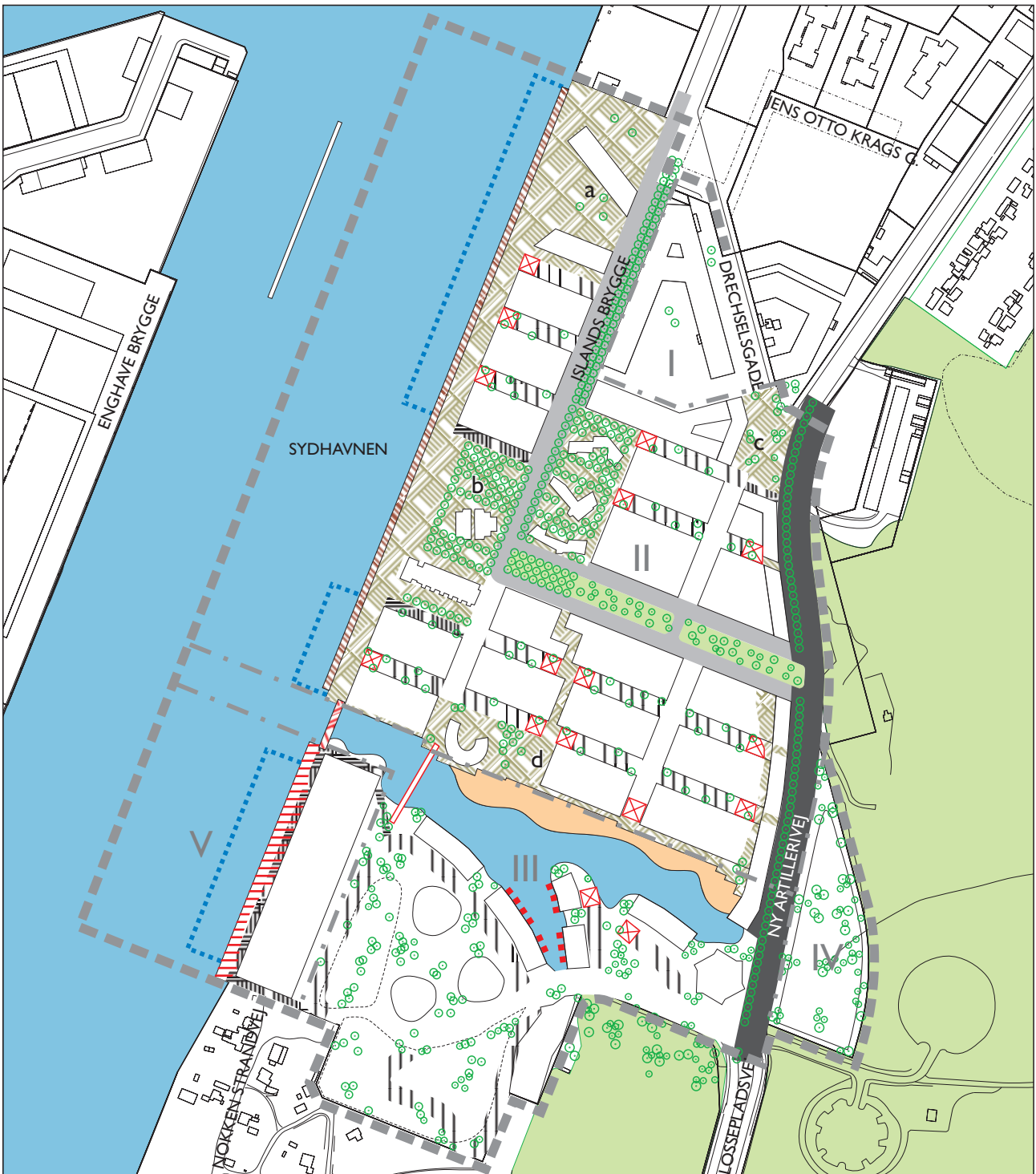
■ Eksisterende vejareal, der kan nedlægges, når betingelserne herfor er opfyldt

— Eksisterende matrikelskel



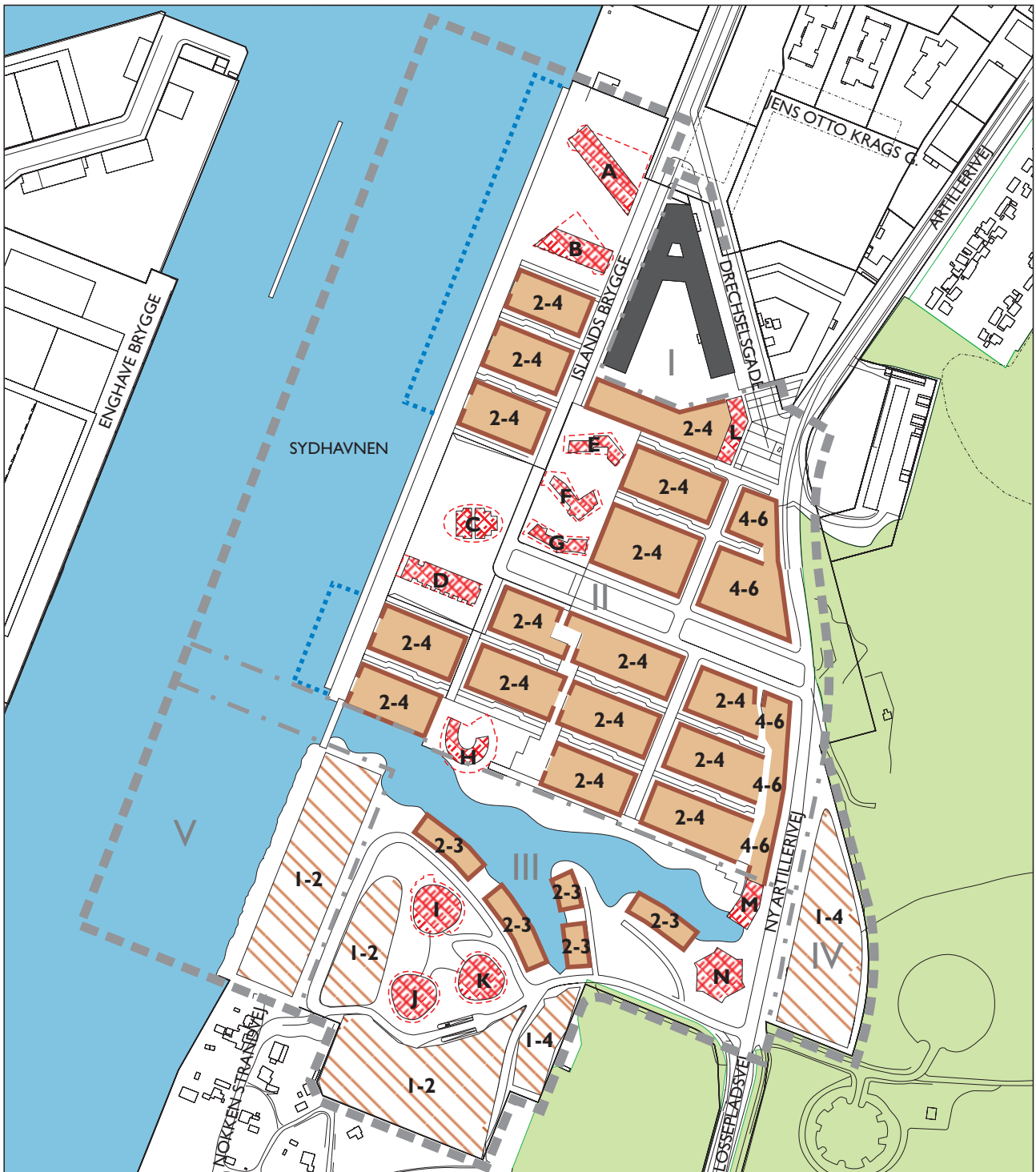
Anvendelse

- |   |                            |   |  |
|---|----------------------------|---|--|
|  | Lokalplanområde            |  | Primært boliger, herunder institutioner          |
|  | Grænse mellem underområder |  | Institutioner + klubber                          |
|  | Boliger/serviceerhverv     |  | Publikumsorienterede serviceerhverv i stueetagen |



- |   |         |                                 |   |
|---|---------|---------------------------------|---|
| Vejforhold, vandarealer samt ubebyggede arealer |         | Fordelingsgade                  | Pladser mrk. a-d/passager/<br>promenader                |
| ▬▬▬ Lokalplanområde                             |         | Bydelsgader                     | Anløbspladser I kanal                                   |
| ▬▬▬ Grænse mellem underområder                  |         | Lokalgader                      | Principiel afgrænsning af<br>anløbspladser I havneløbet |
| ⊠ Vendepladser                                  | Byfæled | ▬▬▬ Opholds- og legeområder     | ▬▬▬ Stibro  |
| ▬ Vandarealer                                   | ○ Træer | ▬▬ Træbrygge                    | ▬▬▬ Mulig stibro  |
| ▬ Sandstrand                                    | ▬ Stier | ▬▬▬ Vandareal, der kan opfyldes |   |





Byggefelter og bygningshøjder

▬▬▬ Lokalplanområde

▬▬▬ Grænse mellem underområder

■ Eksisterende bebyggelse, fastlagt som bebyggelsesplan

▨ Bygninger med særlige krav til udformning og materialer, mrk. A-N

■ Byggefelter med faste byggelinier

▨ Byggezoner

⋯ Principiel afgrænsning for husbåde mv.

4-6 Etageantal





Københavns Kommune  
Teknik- og Miljøforvaltningen  
Plan & Arkitektur  
Njalsgade 13, 2. sal  
2300 København S

Telefon 3366 1290  
E-mail: [planogarkitektur@tmf.kk.dk](mailto:planogarkitektur@tmf.kk.dk)  
[www.planogarkitektur.kk.dk](http://www.planogarkitektur.kk.dk)