

"FASTE BATTERI II "

Startredegørelse

Indstilling om redegørelse for igangsætning af forslag til lokalplan "Faste Batteri II" med tilhørende forslag til kommuneplan tillæg





Luftfoto af planområdet og dets omgivelser fra øst. (JW luftfoto november 2009)

Batteriet - baggrund for startredefølgen

Bach Gruppen A/S har ladet Tegnestuen BIG udarbejde projektet Batteriet for en bebyggelse med 9 sammenhængende bygninger i varierende højder på mellem 44 og 86 m og et samlet etageareal på ca. 124.000 m². Batteriet er tegnet til en grund beliggende på Nordvestamager mellem Njalsgade, Artillerivej, Statens Seruminstitut og Amagerfælledvej. Batteriet skal indeholde en blanding af erhverv, boliger, butikker og kulturelle institutioner, herunder en moské. Fortidsmindet Faste Batteri ligger i grundens vestlige ende.

Batteriet

Arkitekternes vision er at skabe en tæt og høj bebyggelse med en gennemgående terrasseret base i op til én etage, der forbinder de 9 bygninger i en stor sammenhængende "bjerg- og dal"-lignende formation.

Trapper og ramper fører op på basen til offentligt tilgængelige arealer mellem de enkelte bygninger. Disse "terrasser", fungerer som opholds- og adgangsarealer i forhold til kontorerhverv, boligerne og de øvrige funktioner i Batteriet.

I forbindelse med byggeriet planlægges et parkstrøg i ca. 25 m bredde mellem Statens Seruminstutts ejendom og selve bebyggelsen, i hvilken den grønne cykelrute Amagerruten integreres på strækningen mellem Amagerfælledvej og Artillerivej. Fortidsmindet Faste Batteri, der ligger i grundens vestlige ende og lægger navn til lokalplanforslaget, skal opgraderes som historisk fortidsminde og offentligt grønt pauserum i Njalsgade. Langs med Njalsgade i hele byggeriets udstrækning etableres et bredt promenadeforløb.

Anvendelse, herunder detailhandel og andre udadvendte funktioner

Projektet indeholder en blanding af kontorer, boliger, butikker, hotel med conferencecenter og kulturelle funktioner - herunder en moské.

Udadvendte funktioner og detailhandel skal være med til at understøtte bylivet og aktiviteter i området fordelt over døgnet. Detailhandel skal placeres i stueetagerne facader ud mod Njalsgade og være med til at styrke promenaden langs Njalsgade.

Butikkerne suppleres med restauranter, caféer, frisører, rejsebureauer eller lignende servicefunktioner.

Indholdet i de 6 store foyerrum i Batteriet kan være auditorie/koncertsal, wellness-anlæg med svømmehal, markeds-hal, idrætsfaciliteter samt børneinstitutioner med indelig-gende legepladser som angivet på tegninger og referencefotos.

Ny københavnsk moské i Njalsgade

Den eksisterende lokalplan for området muliggør en moské, og en af kommunens forudsætninger i forbindelse med ændring af kommuneplanens rammer og udarbejdelsen af en



Visualisering af moskéen i den vestlige ende af Batteriet.

ny lokalplan, har været placeringen af en moské i området. Sammen med Bach Gruppen og Muslimernes Fællesråd er Teknik- og Miljøforvaltningen gået ind i et workshopforløb om moskéens udformning. Fællesrådet vil efter det seneste møde i december 2009 fortsætte samarbejdet på baggrund af en moské tegnet af BIG sammen med en af Fællesrådets udpegede rådgivere. Der er tale om en moské på 5.500 m² etageareal, 46 meters højde og plads til ca. 3.000 bedende.

Kvartererne omkring Njalsgade

Faste Batteri og "moskégrunden" ligger på Amager mellem brokvartererne Amagerbro (øst) og Islands Brygge (vest). Nord for området ligger Statens Serum Institut som i dag er et for offentligheden lukket område, men i et langsigtet perspektiv skal mulige fremtidige forbindelser områderne



Moskéen; visualisering af mændenes bederum

imellem indtænkes.

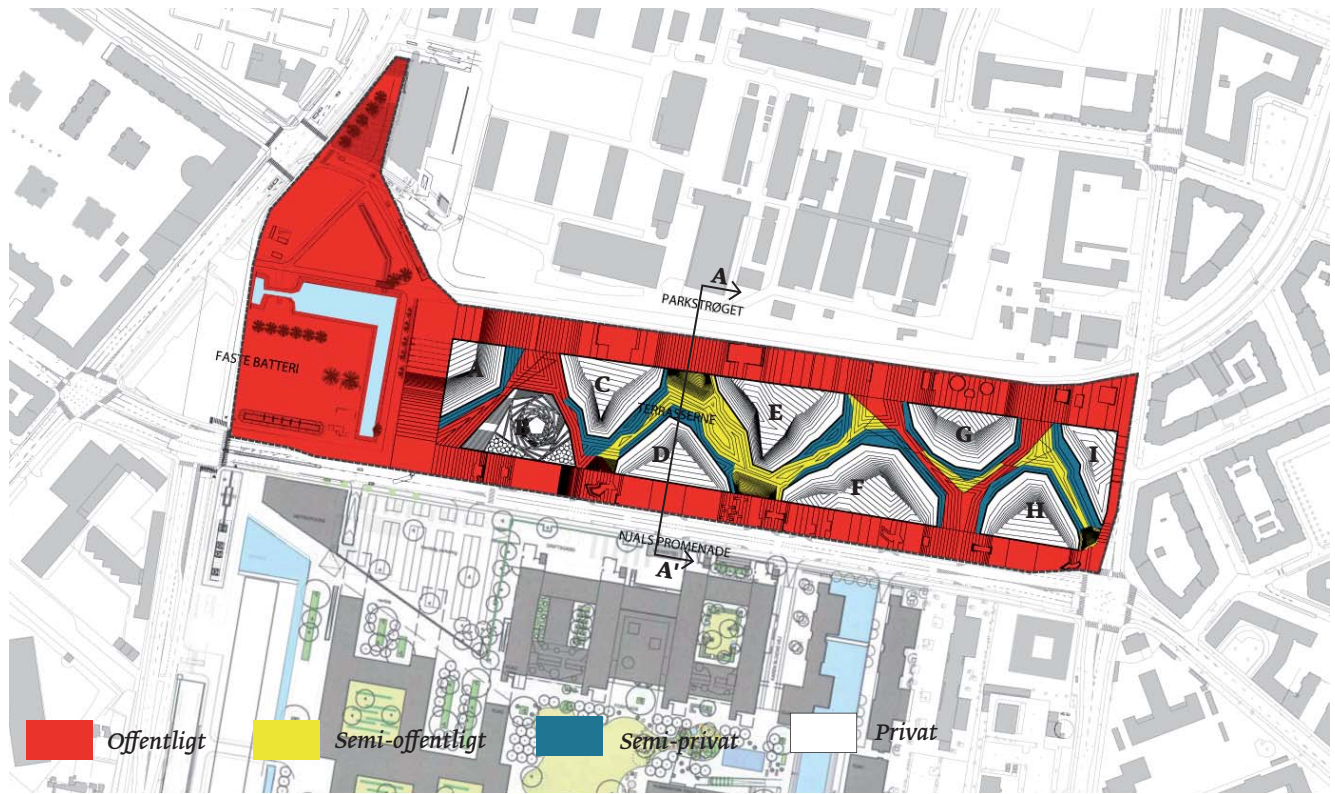
Ny Tøjhus-området nordvest for grunden er i løbet af de sidste 10 år udviklet med ca. 160.000 m² kontorerhverv og boliger. Til sammenligning indeholder Batteriet ca. 124.000 m² etageareal. Hotel Scandinavia planlægges udbygget med 10 etager til ca. 120 m højde og lavere bebyggelse langs Artilerivej og Weidekampsgade, med flere hotelværelser, konferencecenter og kontorer m.v.

Syd for Njalsgade ligger den nordligste del af Ørestad med Københavns Universitets Sønder Campus, IT-Universitetet, DR-byen, kollegier og boliger samt fælleden. Bydelen er næsten færdigbygget, men universitetet står i de kommende år foran en udbygning med nye etaper.

Hvordan Batteriet forholder sig til mål og værdier i planlægningen

Kommuneplan 2009 bygger på fire grundlæggende værdier for Københavns udvikling, henholdsvis Den dynamiske by, Den bæredygtige by, Byen for alle og Byen ned til vandet. Projektet vurderes desuden i forhold til de målsætninger kommunen har formuleret i bl.a. "Metropol for Mennesker" og "Arkitekturby København", som er supplerende politikker Borgerrepræsentationen har vedtaget i 2009 og som beskriver kommunens hensigter i forhold til udviklingen af et velfungerende byliv samt målsætningerne for byens arkitektur.

I det efterfølgende vurderes det på hvilken måde, Batteriet kan bidrage til byen i forhold til værdier og målsætninger



Markering af byrummenes programmering i forhold til funktioners placering i de enkelte bygninger.

i denne planlægning. Samlet vurderer forvaltningerne, at Batteriet kan bidrage positivt til opfyldelse af kommunens mål.

Den dynamiske by

Funktionsmæssigt supplerer Batteriet det dynamiske miljø i Ørestad Nord med Københavns Universitet, IT-Universitetet og DR-byen, opgraderer forsyningen med dagligvarer i kvarteret og tilfører byen nye kulturelle tilbud. Batteriet danner kobling mellem Indre By og Ørestaden samt mellem Islands Brygge og Amagerbro.

Projektet indeholder ca. 500 boliger, og kommunen skønner, at der kan lokaliseres 1.400-1.700 arbejdspladser.

Batteriet skaber muligheden for at placere kulturaktiviteter som en moské og biograf, bibliotek, koncertsal m.m. samt sports- og fitnessfaciliteter sammen med boliger, kontorer, hverv, butikker, hotel, restauranter og cafeer i en byarkitek-

tonisk og landskabsarkitektonisk sammenhængende bebyggelse med offentlige forbindelser på tværs af byggeriet og dets indeliggende byrum.

Den bæredygtige by

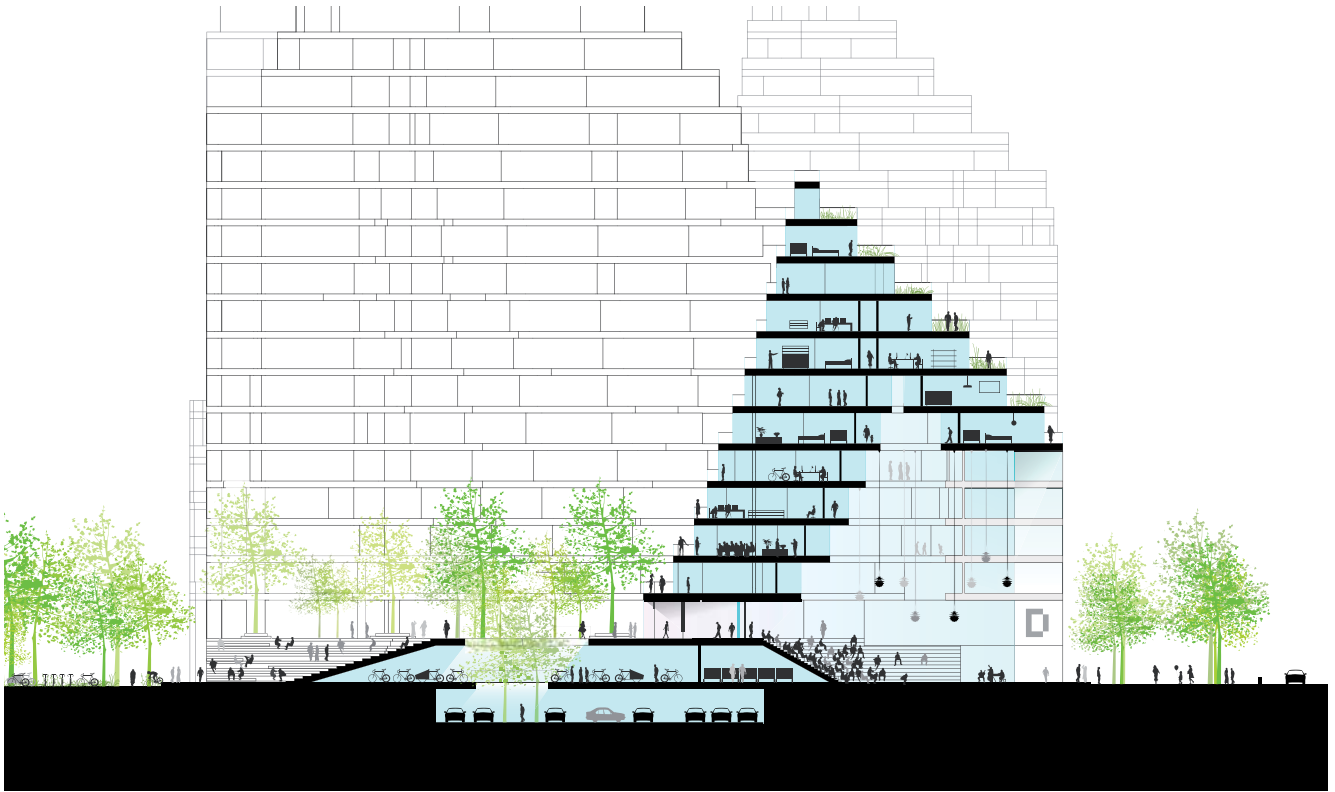
Batteriet ligger stationsnært op til Islands Brygge Metrostation. Derfor er det naturligt på dette sted at muliggøre placering af arbejdspladser i overensstemmelse med regeringens landsplandirektiv "Fingerplan 2007". Der er desuden cykelforbindelser både til Centrum og resten af Amager. Det vil medvirke til at opfylde kommunens klimaplan, hvori indgår en minimering af Hovedstadens udledning af CO₂. I områdets vestlige del ligger det fredede Faste Batteri med en voldgrav, der sammen med det omkringliggende grønne område vil få et løft. Herved kan fortidsmindet opgraderes til en ny bypark mellem bebyggelsen Batteriet og Islands Brygge. Desuden vil der være beplantning i parkbåndet



Referencefoto foyer: auditorium eller koncertsal



Referencefoto foyer: passage med indkik til idrætsfaciliteter



Snit A-A' igennem parkstrøget, hævet offentlig terrasse, bygning D og promaden.

nord for bebyggelsen og på bebyggelsens base og terrasser samt altanerne. Kommunen foreslår at indpasse 'Grønne Tage' i projektet.

Forvaltningen vil anvende Bæredygtighedsværktøjet, som blev introduceret med Kommuneplan 2009, og som er kommunens nye værktøj til at sikre bæredygtighed i alle større projekter for at fremme Den bæredygtige by.

Byen for alle

Ifølge kommuneplanen forventes der 45.000 nye københavnere frem til 2020, hvorfor København skal skabe et varieret udbud af tidssvarende boliger. Batteriet lægger op til forskellige ejerformer, herunder almene boliger, sammen med forskellige størrelser af boliger, hvilket vil give mennesker med forskellig baggrund og indkomst muligheden for at bo i bebyggelsen.

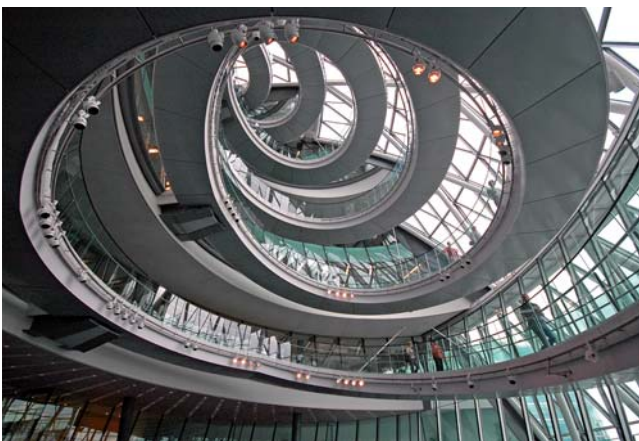
Batteriet indeholder udkast til den største moske, der hidtil

er bygget i Danmark, og stationsnærheden understøtter placeringen af en sådan funktion. Moskéen kommer desuden til at indeholde mødelokaler, bibliotek og butikker. Sammen med de mange andre aktiviteter i Batteriet kan dette generere mødet mellem mange slags mennesker med forskellig baggrund og interesse.

I Batteriet er der mulighed for at placere 1 eller 2 daginstitutioner alt efter behov. Desuden vil der kunne placeres forskellige aktiviteter til børn og unge, f.eks. boldbaner og legepladser.

Byen ned til vandet

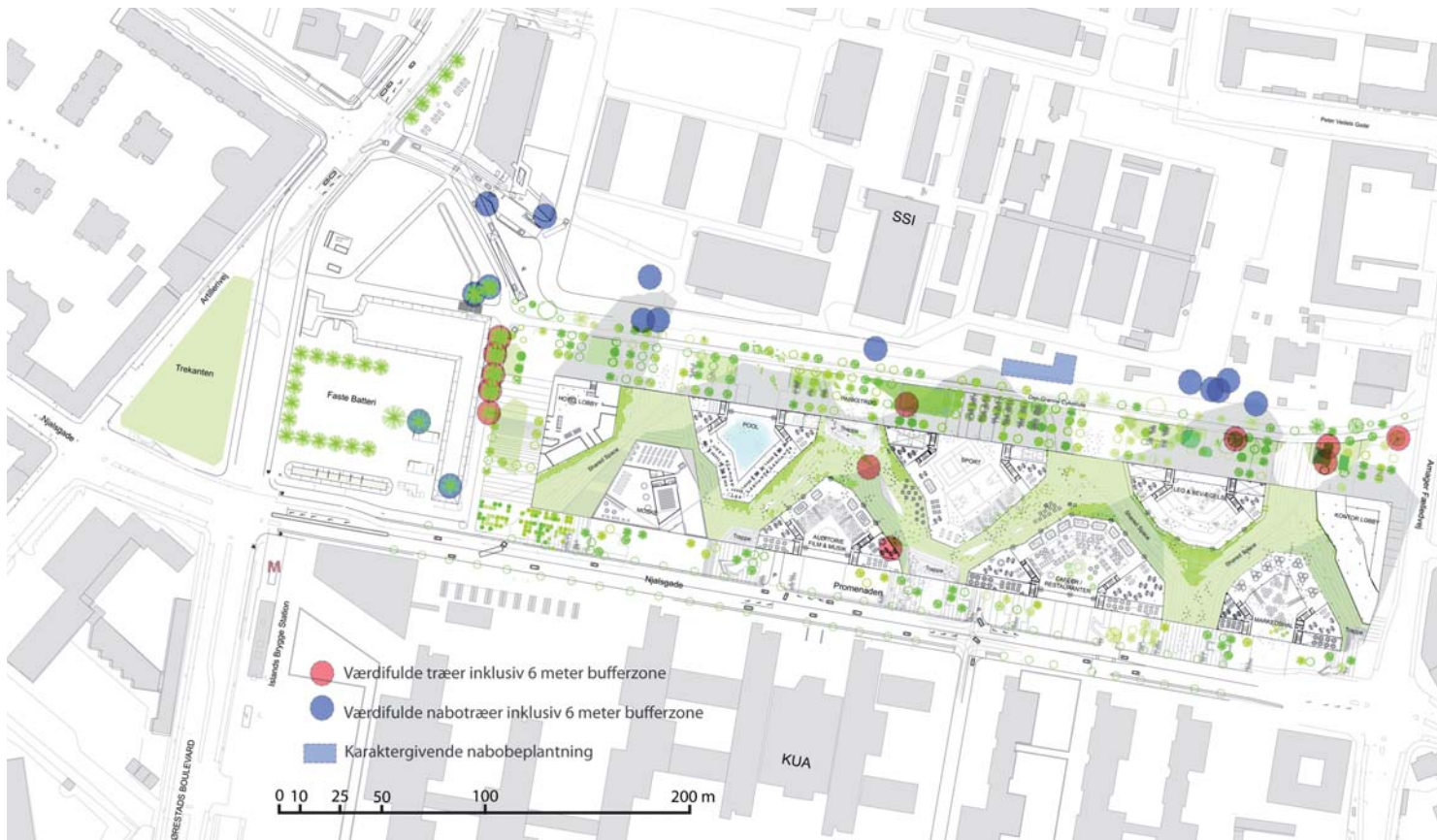
Alle københavnere skal kunne gå til en park, en strand, et naturområde eller et havnebad på under 15 minutter. Inden for 15 minutters gang fra Batteriet ligger Amager Fælled, Christianshavns Vold samt Islands Brygge Havnebad og Havnepark.



Referencefoto foyer: udformning af bevægelsesarealer



Referencefoto terrasser: belægninger og materialer



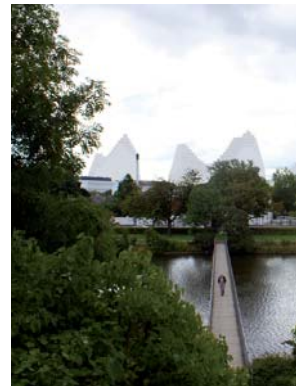
Plantegning af projektet samt bevaringsværdige træer



Visualisering af projektet set fra Emil Holms Kanal



Visualisering af projektet set fra Frederiksholms Kanal



Visualisering af projektet set fra Christies Kanal

Projektet i tal

Samlet areal for matrikler nr. 170 og 67, Eksercerpladsen, København: 71.277 m². Heraf hører 16.280 m² til fortidsmindemærket Faste Batteri, som ikke må bebygges men medregnes som friareal.

Samlet etageareal: ca. 124.000 m²

Bebyggelsesprocent i forhold til grundareal: ca. 173 (Maks. B-% for C3-ramme 185)

Mellem 400 - 600 boliger
4.000 m² detailhandel (heraf 1.000 m² i forbindelse med moskéen)
Skønnet mulighed lokalisering af erhverv:
1.400-1.700 arbejdspladser.



Modeludsnit af byrumsforløb

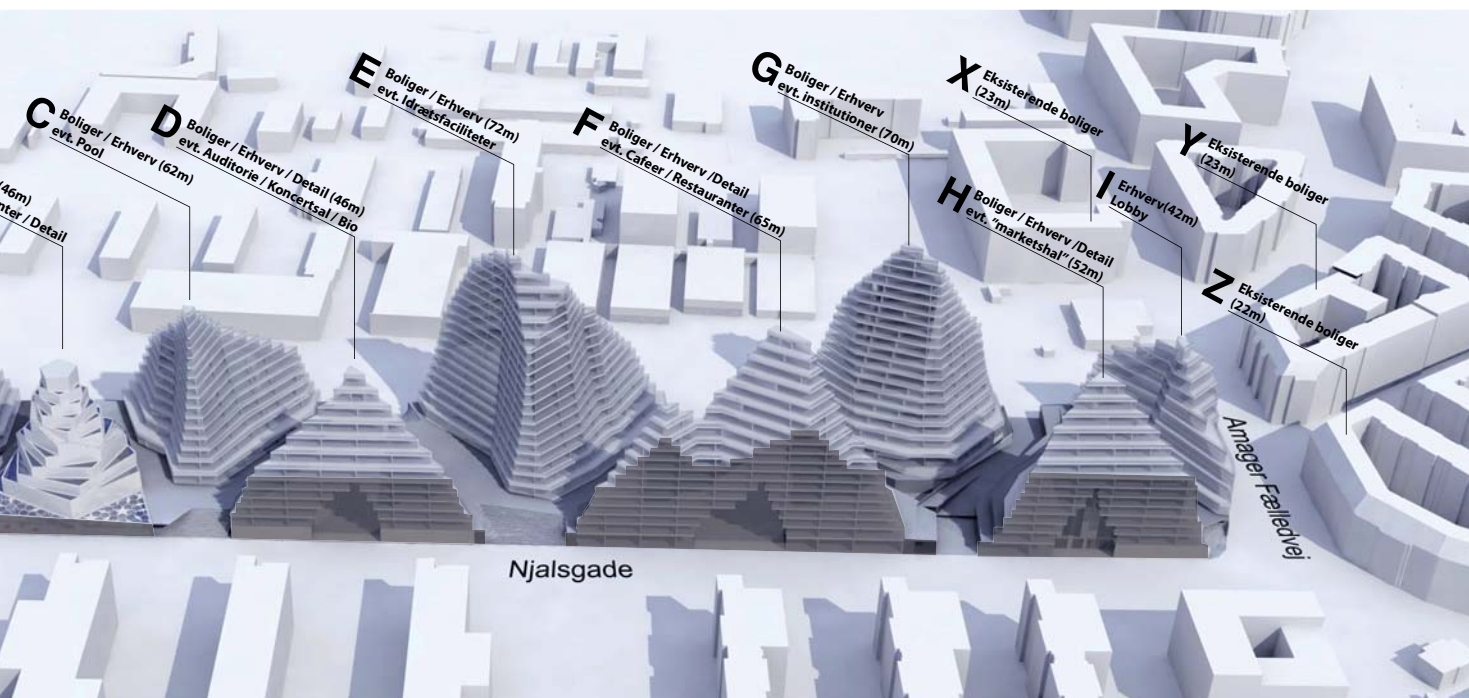
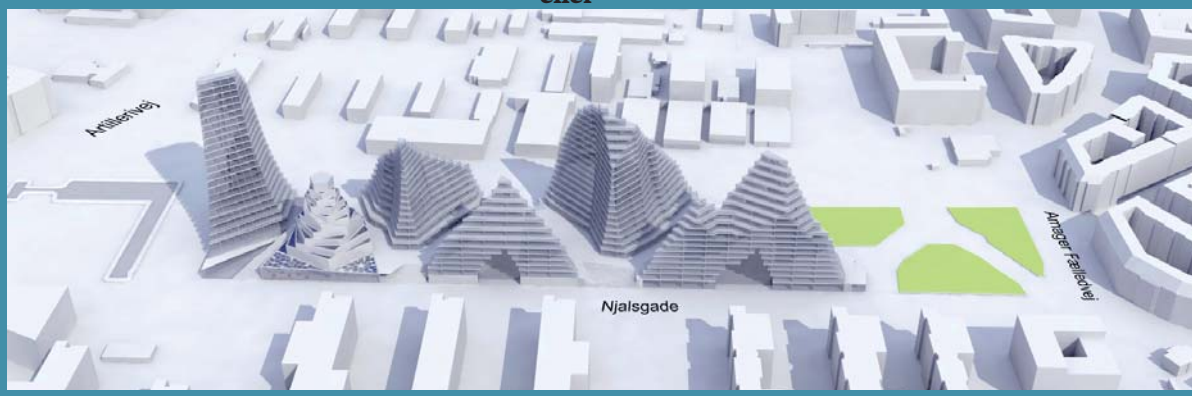


3D model af Batteriet med besk...

Bygherres forslag til etapedeling



eller



ivelse af de enkelte bygningers højder og anvendelse

Metropol for mennesker

Københavns kommune ønsker byrum, der inviterer til byliv og giver mulighed for deltagelse uanset alder, social status, etnisk baggrund, økonomi eller handicap. Hverdagens byliv skal prioriteres året og døgnet rundt.

Bylivet opstår, hvis man føler sig tryk, hvis der er rent, noget at sidde på og noget at se på. Det er godt for bylivet, når boliger, kultur, arbejdspladser og butikker blandes. Batteriets beliggenhed og blandede brugersammensætning lægger op til et område med varierede byrum, der kan gavne bylivet jævnt før målene i Metropol for mennesker, der skal sikre "mere byliv for alle", at "flere går mere" samt at "flere bliver længere".

Københavns Kommune ønsker en opgradering af Njalsgade bl.a. ved, at en stor del af de udadvendte funktioner placeres med åbne facader langs Njalsgade. Også forbindelsen nord om projektet er vigtig. Det parkstrøg, der kommer til at forløbe langs Statens Serum Institut, indeholder således en strækning af den grønne cykelrute Amagerruten mellem Havneparken på Islands Brygge i vest og Amager Strandpark i øst. Desuden skabes der en cykelstiforbindelse gennem bebyggelsen til Ørestadsruten.

Arkitekturby København

Københavns Kommunes arkitekturpolitik har fire hovedmålsætninger, der handler om byens egenart, bæredygtig arkitektur, byrum og urbane landskaber, samt processer, der skal sikre arkitektonisk kvalitet og bæredygtighed.

Den københavnske egenart skal styrkes gennem både bevaring og udvikling, hvor Batteriet introducerer en endnu ikke afprøvet bytypologi i København. Projektet er et bud på en bæredygtig fortætning af byen på et sted, hvor det kommer til at agere bindeled mellem tre kvarterer i Amager Øst, hvilket kan opfylde målsætningen om at fremme bæredygtig arkitektur, der tilfører byens sammenhænge og helheder nye kvaliteter.

I Batteriet eksperimenteres med en ny form for bylandskab, særlige byrumsforløb og en blanding af funktioner i de enkelte bygninger, der skal bearbejdes på en måde, så de svarer til målsætningen om byrum og urbane landskaber af høj arkitektonisk kvalitet, der inviterer til et mangfoldigt byliv. Forvaltningerne har inddraget bygherren og arkitekterne i en proces, der frem mod udarbejdelse af den egentlige lokalplan skal sikre arkitektonisk kvalitet og integration af bæredygtige løsninger i Batteriet.

Eksisterende planforhold

Byggegrunden ved fortidsmindet Faste Batteri er i dag fastlagt til institutioner og fritidsformål i lokalplan nr. 201 og er i Kommuneplan 2009 udpeget som byudviklingsområde i 1. del af planperioden. Den eksisterende lokalplan, der er fra 1992, muliggør byggeri til undervisningsformål samt til en moské med tilhørende islamisk kulturcenter.

Faste Batteri er fastlagt til rekreativt grønt område i lokalplan nr. 279, der desuden fastlægger areal til den planlagte omlægning af Artillerivej.



Visualisering af bebyggelsens etape 1 og en midlertidig lommepark



Visualisering af hævet offentlig terrasse



Hoteltårnet set fra krydset Njalsgade/Artillerivej

Trafikforhold

Ifølge Københavns Kommuneplan er Njalsgade, Artillerivej og Amagerfælledvej fastlagt til fordelingsgader, der skal sikre forbindelsen mellem bydelene, og de skal derfor indrettes under hensyntagen til både bil-, kollektiv- og cykeltrafik.

Der er planlagt en forlængelse af Ørestads Boulevard til Artillerivej for på denne måde at skabe en mere direkte forbindelse mellem Ørestads Boulevard og Amager Boulevard.

Som et led i realiseringen af Københavns Kommunes målsætning om at få endnu flere til at vælge cyklen skal der etableres flere cykelstier, og eksisterende stier skal gøres bredere på en række strækninger. Der er som nævnt fastlagt en grøn cykelrute langs projektområdets nordlige grænse, Amagerruten. Ørestadsruten, som løber langs Emil Holms Kanal, støder op til Amagerruten på grunden.

Njalsgade, Artillerivej og Amagerfælledvej fastholdes som de overordnede vejforbindelser, hvor trafikken til og fra området afvikles på det eksisterende vejnet. Hovedadgangen til projektets p-kælder skal ske fra Artillerivej via et nyt signalreguleret kryds ved Weidekampsgade. Desuden bliver der vejadgang til Batteriets parkeringskælder fra Njalsgade. Parkeringsnormen for Batteriet vil være én parkeringsplads pr. 200 m² etageareal, og alle parkeringspladser i projektet forudsættes anlagt i konstruktion, dvs. i sammenhængende p-kældre under byggeriet.

Udbygningsaftale

Bygherre har anmodet om at forhandle en udbygningsaftale med kommunen. Det foreslås, at aftalen kommer til at omhandle den grønne cykelrute mellem fortidsmindet og Amager Fælledvej og det belagte fortovsareal mellem den kommende bebyggelse og Njalsgade. Et udkast hertil vil i givet fald blive fremlagt sammen med planforslagene.

Batteriet og bæredygtighed

Social bæredygtighed

Der er i forbindelse med de planlagte boliger i Batteriet mulighed for, at bygherren i samarbejde med et boligselskab søger kommunen om støtte til maksimalt 120 almene boliger. Disse boliger vil skulle leve op til kommunens krav til indretningen, herunder at boliger ikke må have ensidigt lysindfald.

Moskéen, med åbent kulturcenter og en butiksdelt, bliver en af de vigtige funktioner i projektet og skal i øvrigt fungere som bidrag til kulturel udveksling og forståelse mellem den muslimske befolkningsgruppe og de øvrige befolkningsgrupper i det danske samfund.

Økonomisk bæredygtighed

På baggrund af nøgletal fra kommuneplanens investeringsredegørelse og på grundlag af det indsendte projekt skønner kommunen at kunne få en årlig skatteindtægt



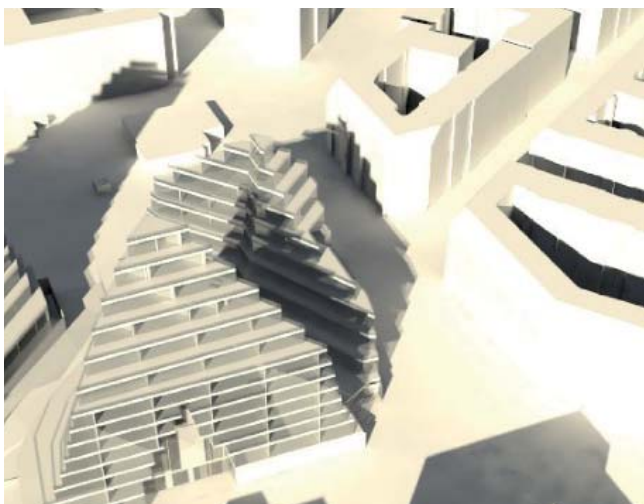
Referencfoto privatterasser: "grønne tage"



Referencfoto privatterasser: "grønne tage"



Skyygestudier på naboejendomme kl. 18:00 den 21. juni



Skyygestudier på naboejendomme kl. 15:00 den 21. september



Skyygestudier på naboejendomme kl. 12:00 den 21. december

Forudgående høring om kommuneplan tillæg

I perioden 12. maj til 9. juni 2009 blev der afholdt en forudgående offentlig høring om rammeændringen. Københavns Bymuseum, Amager Vest Lokaludvalg, Amagerfælledvej kvarterets Beboerforeninger, Ørestad Nord Gruppen og Enhedslisten, Amager afgav høringssvar. Hvidbogen med opsamling på høringssvarene vedhæftes som bilag hvor bl. a. Amagerfælledvej kvarterets Beboerforeninger er betænkelig ved byggehøjden mod Amagerfælledvej. Se skyygestudier ovenfor og 3D visualisering på side 7.

Som det fremgår af Hvidbogen gav svarene ikke anledning til ændringer i intentionerne for det foreslåede kommuneplantillæg.

på 19 mio. kr. (2009 priser), når projektet er fuldført, og når forskellige ydelser, som f.eks. daginstitutioner, skoler og sociale ydelser, er modregnet.

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

Projektet vurderes ikke at give kommunen yderligere udgifter.

Miljømæssig bæredygtighed

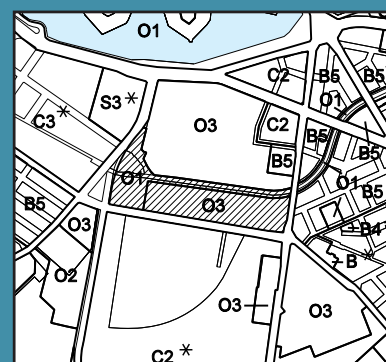
Lokalplanen vil stille krav om affaldshåndtering, krav til genbrug og lokal afledning af overskydende regnvand til f.eks. Faste Batteri, samt krav om grønne tage og terrasser, hvor det er muligt.

Batteriet egner sig til etablering af både intensive og ekstensive "Grønne Tag/Facade"-løsninger med planter som belægning til tagflader og i forbindelse med opholdsaltaner. Planterne på grønne tage, terrasser og facader er med til at sænke temperaturen på bygningens overflader, kan binde støv på grund af den ujævne struktur og optage forskellige gasser, hvilket forbedrer luftkvaliteten, samt virker støjdæmpende. Desuden kan grønne tage og terrasser optage og forsinke store mængder regn- og smeltevand, hvilket letter presset på kloaksystemet.

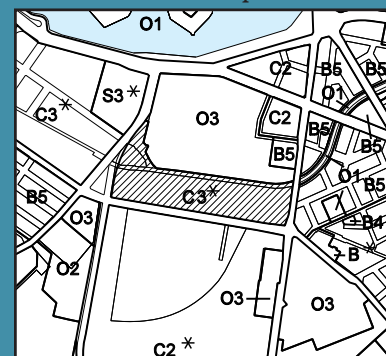
Lokalplanen vil kræve ny bebyggelse udført således, at den kan klassificeres som lavenergibyggeri klasse 1.

Miljøvurdering

Den foreslåede bebyggelse er af et sådant omfang, at der skal udarbejdes en miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer. Der bliver foretaget en scoping af planen, hvorefter scopingens resultater be-



Eksisterende kommuneplanramme.



Ny kommuneplanramme.

skrives i en miljørapport. Denne rapport sendes som bilag i offentlig høring sammen med lokalplanforslaget.

Bæredygtighedsværktøjet

I det videre arbejde, skal kommunen sammen med bygherre og dennes rådgivere finde frem til 3 - 5 ud af Bæredygtighedsværktøjets 14 hensyn, som kommunen vil vurdere projektet på baggrund af. Konklusionerne fra vurderingen beskrives i et særskilt afsnit i lokalplanforslaget.

Forvaltningerne mener, at det umiddelbart virker oplagt at vægte følgende hensyn:

- Energi - "Batteriet" har lavenergiklasse 1
- Vand - Grønne tagterrasser/facader og afledning af regnvand
- Mangfoldighed - blandede ejerformer og moskéen
- Byens Rum/Byens Liv - de mange nye former for byrum, der introduceres, sammen med parkstrøget, promenaden og foyerrummene

Særlige udfordringer frem mod udarbejdelse af lokalplanen

- Det skal sandsynliggøres, at de fælles friarealer mellem bygningerne i Batteriet kommer til at fungere optimalt i forhold til udformning, tilgængelighed, hierarki og tryghed.
- Der skal arbejdes videre med programmeringen og udformningen af byrum, pladser og byggeri, bebyggelsens detaljering ift. de nære omgivelser, herunder den arkitektoniske udformning af stueetagerne og de 6 store foyerrum.
- Bygning F i Batteriet er placeret over for enden af Emil Holms Kanal og det bør overvejes, om bygningens placering og udformning skal bearbejdes, så den forholder sig mere til denne vigtige sigtelinje, der er lagt ned igennem Ørestad Nord.
- Der skal sikres tilfredsstillende lysforhold for de tilgrænsende boligbebyggelser ved Amagerfælledvej (jf. skyggestudier på side 10).
- En eventuel etapedeling af det både arkitektonisk og byggeteknisk sammenhængende projekt bliver vigtig at få løst på en arkitektonisk og funktionelt tilfredsstillende måde, da de enkelte etaper skal kunne fungere selvstændigt. Med den nuværende finansielle situation og lave byggeaktivitet vil Batteriet således sandsynligvis blive opført i flere etaper over en længere årrække.

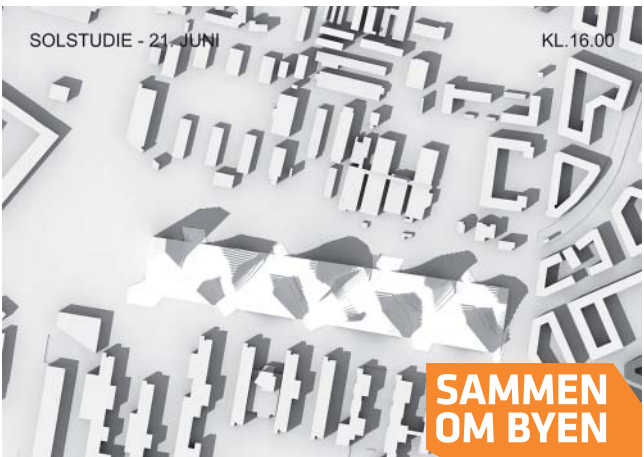
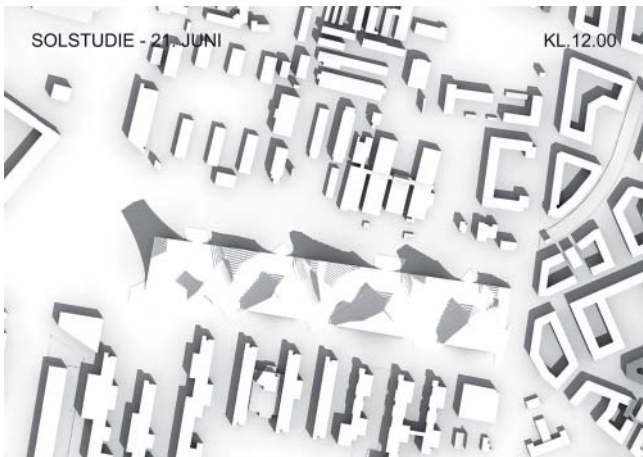
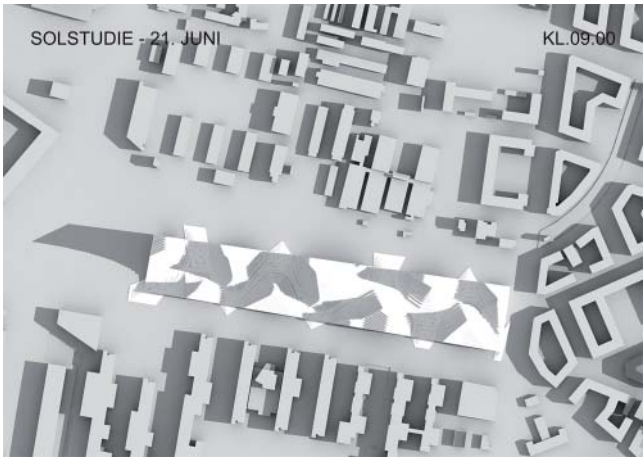
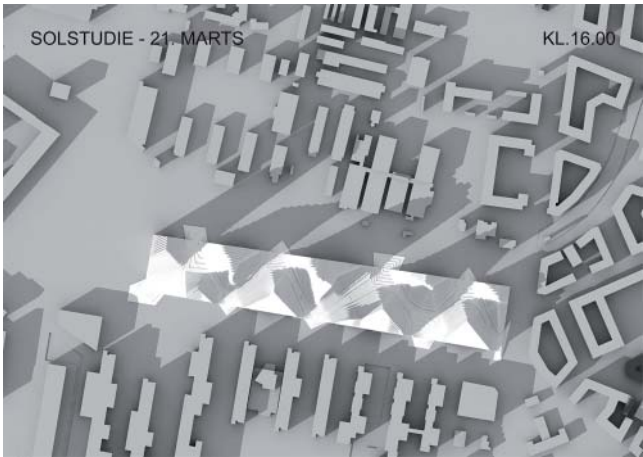
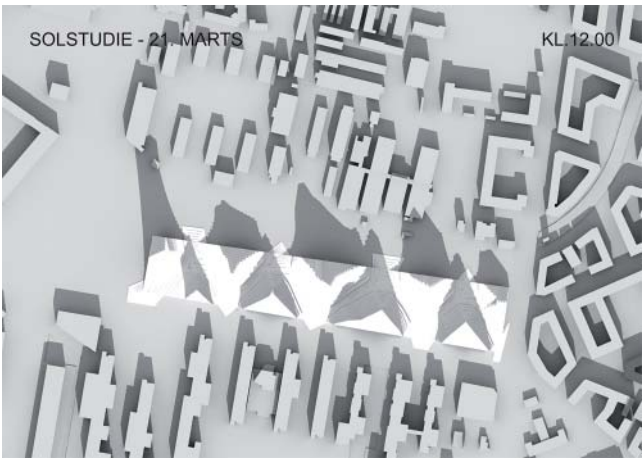
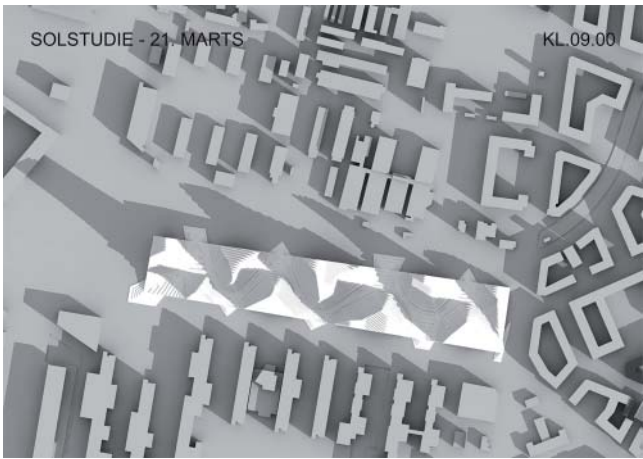
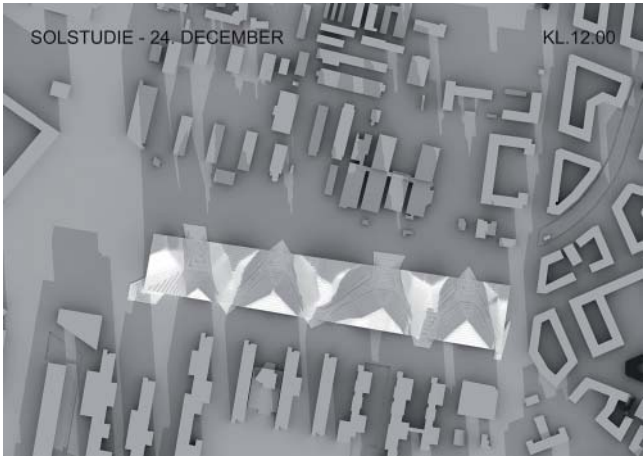
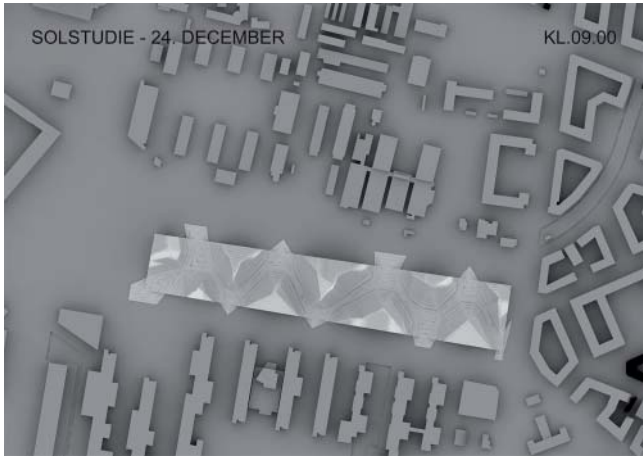
Kommunens intentioner med planforslagene

Tillæg til Kommuneplan 2009

- Området samles til ét rammeområde, så hele planområdet indgår i område for at muliggøre projektet.
- Området udlægges til blandet boliger og serviceerhverv med en maksimal bebyggelsesprocent på 185, med en boligandel på mindst 30 % og højst 75 % samt med 9 højhuse op til 86 m for at muliggøre Batteriet. Det giver bl.a. en parkeringsnorm på 1 plads pr. 200 m² etageareal, samtidig med at den ønskede variation i funktioner muliggøres.
- Bebyggelse skal ligge øst for det fredede Faste Batteri. Hermed sikres, at det fredede Faste Batteri fastholdes som grønt område.
- Der udlægges et Lokalcenter for at sikre detailhandel langs Njalsgade på 3.000 m².
- Herudover udlægges 1.000 m² særskilt til udvalgte varebutikker med tilknytning til moskéanvendelsen og andre religiøse arrangementer i tilknytning til moskéen.

Lokalplan

- Planen skal sikre variation og en arkitektonisk og bymæssig oplevelse i bebyggelsen.
- Planen skal sikre arkitektonisk kvalitet og særpræg i forhold til både bygninger og byrum - uanset bygherre eller arkitekt.
- Planen skal sikre affaldshåndtering, håndtering af regnvand ved hjælp af afledning (LAR), etablering af Grønne Tage samt anvendelse af regnvand som rekreativt og arkitektonisk element i forbindelse byrum og bygninger.
- Byrummenes indbyrdes hierarki, opdeling og overgange mellem de forskellige zoner skal tydeliggøres, så de er klart aflæselige.
- Bygningerne skal være fleksible så de kan tilpasses til fremtidige programkrav.
- Der skal redegøres for bebyggelsens skyggevirkninger på naboer øst og nord for projektet.
- Parkering skal ske i konstruktion.
- Cykelparkering skal primært ske i konstruktion eller som en integreret del af byggeriets base og mellemarealer.
- Planen skal sikre tilgængelighed for alle.



**SAMMEN
OM BYEN**