

# Kvalitetsguideline for Grundejerforeningen Amager Strand Bilag 2



## Overordnet disponering af området:

Området deles i seks kvarterer af øst-vestgående veje/stier. Hver af de seks kvarterer indeholder modsætningspar som: Nyt - gammelt, højt - lavt, tæt - åbent

## Byliv:

De seks kvarterer vil i høj grad være et område med mange ansigter og mange stemninger. Området vil være præget af transittrafik fra metroen til stranden, og samtidig vil det bære præg af det lokale boligmiljø.

Området skal også være en destination for københavnernes med sit udbud af kreative værksteder, oplagspladser for småbåde og kreative erhverv i det hele taget. For at optimere denne slags liv, er det nødvendigt, at stueetagerne udformes som mindre enheder, og at de udlejes til bestemte erhvervsgrupper, såsom cafeer, restauranter, gallerier/værksteder for designere/kunstnere, mindre butikker m. surfudstyr el. lignende, kiosker eller lignende som kan få folk til at anvende området, og dermed skabe liv i bydelen.

De gamle bygninger, som foreslås bevaret, kan indrettes så kreative erhvervsdrivende får mulighed for at udvikle sig over en årrække. Der kan evt. skabes mulighed for at den enkelte selv indretter sig i et nøgent rum kun indrettet med vand, varme og strøm. For at muliggøre et lokalt liv af denne karakter, må de øvrige etagemetre dermed bære en større del af den samlede økonomiske byrde.



## Overordnede færdselsstrukturer:

Adgang til området, trafikfordeling og anlæggelse af veje/stier sker som fastlagt i lokalplanen "Krimsvvej"s bestemmelser for området.

Overflader skal i vid udstrækning være permeable, og belægninger, belysning, beplantning og øvrigt inventar i forbindelse med vejudstyr skal medvirke til at give området en kreativ, bymæssig og helhedspræget fremtoning til markering og opdeling af området i kvarterer.

*Princip for øst-vest gående veje/stier*



*Byrum og trafik glider næsten ud i et, og maner dermed folk til at sætne farten og slappe af*



## Krav til Byrum

Byrum er et stort fællesområde. Der etableres en byrumsfond som alle grundejere indbetaler til, evt. i forhold til antallet af etagemetre, eller som en vis procentdel af byggeomkostningerne. Byrumsfonden finansierer etableringen af byrummene. Byrumsfonden står for drift og vedligehold af byrummene.

Gulvet i området er i princippet en stor sammenhængende flade som spænder fra facade til facade. Byrummets gulv skal tilrettelægges for fodgængertrafik, da der må påregnes en del fodgængertrafik fra metroen mod stranden og omvendt. Gulvet må gerne bære historiske spor.

I belægningsfladen kan der være udsparet felter i form af f.eks. pladser, små opholdsgrupper, legepladser, boldplads, trægrupper, eksisterende belægning m.v. Udsparingerne fremstår hovedsageligt grønne og har en anden topografi end omgivelserne.

Ved forurende grunde henvises til lokalplanens bestemmelser herom.

Der skal etableres opholdspladser i forbindelse med pladserne for folk som arbejder i området samt for folk på vej til og fra stranden. Ligeledes omkring sports- og legefunktioner. Sociale siddepladser med bord og evt. grill placeres på rolige læfyldte pladser.

Erhvervslejemål placeres som angivet i lokalplanens bestemmelser.

Byrummene skal kunne rumme både kommercielle og ikke kommercielle aktiviteter. Det skal efterstræbes at tilrettelægge for funktioner som kan "give øjne om natten". Det kan være i form af barer, netcafé cocktailbar, restauranter mv. Mulighed for placering af storskærm ved store sportsbegivenheder, film, koncerter mv. skal være til stede.

Strandpromenaden anlægges langs Amager Strandvej med en ensartet belægning langs hele strækningen efter nærmere godkendelse af Teknik- og Miljøforvaltningen, som kun brydes af markeringer for overgange til stier/veje. Således må hver enkelt kvarter ikke have sin egen individuelle promenadebelægning.

## Kommentar

*Principtegning visende idégrundlaget for området. Tegningen er ikke opdateret i forhold til lokalplantegningerne.*

*Det er lokalplantegningerne som er gældende for området hvad angår placering af bygninger m.v.*



*Området ses i princippet som een stor flade. Illustrationen her er principiel, idet der henvises til lokalplantegningerne i Lokalplan "Krimvej"*

### **Principper for belægninger og beplantninger i byrum og halvoffentlige rum.**

Strandpromenaden skal have en ensartet belægning langs hele strækningen, som brydes ved overgange til veje/stier. Farver, belægningsskift, belysning og lignende kan markere pladser som grænser op til / er en del af promenaden. I øvrigt henvises til bestemmelserne i Lokalplan "Krimsvvej".

På eksisterende asfalt kan der f.eks. lægges en bølget flade som udgør et grønt / rekreativt byrum som vist eksemplet på illustrationen til højre. Skulpturer kan ligeledes blive et tilskud til byrummet som sidde møbel eller lignende

Vandelement i byrum og halvoffentlige rum kan være et tilskud som både har byøkologisk og rekreativ funktion. Om vinteren kan man måske skøjte på vandet, om sommeren soppe, eller vandet kan være en del af et rodzoneanlæg. Mulighederne er mange - ved at inddrage de eksisterende kreative erhverv i anlæggenes udformning kan der måske opstå yderligere interessante byrumstiltag.





## Detaljeret af byrum og beplantning

En konsekvent brug af beplantninger i åbninger og passager er den bedste måde at skabe læ på. Der skal laves udførlige vindundersøgelser i projekteringsfasen for at sikre den mest optimale brug af uderummene på alle årstider. Særlig opmærksomhed skal rettes omkring højhusbyggeri. Der er gode erfaringer med højhuse, der har en bredere base i stue- og 1. sals plan end på de øvrige etager, da basen er med til at bremse nedfaldende vind fra overliggende facader. Terrasserede eller drejede facader er ligeledes med til at bremse vinden, og dermed skabe et bedre udeareal i byrum og på etagerne. Træer på åbne pladser grænsende op til høje huse skaber læ og behageligere uderum.

Stor biodiversitet og forskelligartede trævalg skal sikre et mangfoldigt dyre- og insektliv i området. Beplantninger i byrum og på facader skaber læ, rum og renere luft. På tage kan beplantning som f.eks. sedum, være med til at opsamle regnvand og dermed mindske belastning af kloaknettet. Samtidig giver begrønnede tage en god isolering og er smukke at kigge på fra overliggende etager. Ligeledes kan beplantninger på facader give en isolerende effekt samtidig med at det er smukt at se på.

## Belysning

Der skal skabes et spændende og attraktivt byrum også i den mørke årstid. Det gøres blandt andet ved at skabe en variation i samspillet mellem lys og skygge.

Lyskilderne skal have et varmt hvidt lys samt god farvegengivelse og belysningen skal opleves varieret og samtidig undlade helt mørkelagte områder.

Der skal anvendes veldesignede projektører monteret på master eller bygninger. Projektørerne skal have et skråt nedadrettet lys og tegne ovale lyspletter på belægningen. Armaturerne skal forsynes med blændgitter.

Trækronerne benyttes som reflektorer ved belysning af træer.

Enkeltbygninger kan belyses, dette bør dog ske efter en samlet plan.

I øvrigt henvises til bestemmelserne i lokalplan "Krimsvvej". Se også pjecen "Byens lys" lavet af Københavns Kommune, som kan bruges som inspiration og rettesnor for belysning af byrum og butiksfacader.



Beplantning og parkering - principtegning

- Træer
- Begrænset areal, friareal, byrum o.lign.
- Grænse for underjordiske p-anlæg

*Principiel plan for placering af byrum, beplantning, taghaver mv. Veje/stier kan med fordel plantes med forskellige træer hvor vejen/stien løber forbi et byrum. Dette skaber variation i oplevelserne langs vej/stiforløbet.*