

# "FASTE BATTERI II"

Bilag 1

## Forslag til lokalplan med kommuneplantillæg

Borgerrepræsentationen har den 26. august 2010 vedtaget forslag til lokalplan "Faste Batteri II" med tilhørende kommuneplantillæg og miljøvurdering. Lokalplanområdet ligger i bydelen Amager Vest.

Offentlig høring fra 25. september. til 25. november 2010



# INDHOLD

Baggrund for lokalplanen og kommuneplantillægget .... 3

## I. Redegørelse for lokalplanen og kommuneplantillægget

Lokalplanens formål .....	3
Lokalplanområdet og kvarteret.....	3
Byggeønsker .....	4
Lokalplanens indhold.....	6
Kommuneplantillæggets indhold .....	7
Lokalplanen set i forhold til mål og værdier i planlægningen .....	8
Byen for alle .....	8
Den dynamiske by.....	8
Den bæredygtige by.....	8
Københavns Kommunes bæredygtighedsværktøj .....	9
Byen ned til vandet .....	10
Metropol for mennesker .....	10
Arkitekturby København.....	10
Boligpolitik .....	10
Udbygningssaftale .....	11
Trafik.....	11
Miljøforhold .....	11
VVM.....	11
Miljøvurdering .....	11
Miljømæssige gener fra virksomheder.....	11
Trafikstøj .....	11
Håndtering af regnvand.....	12
Fredninger .....	12
Skyggediagrammer .....	13

## II. Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

Fingerplan 2007 .....	14
Kommuneplan 2009 .....	14
Forudgående høring om kommuneplantillæg .....	14
Kommuneplantillæg .....	14
Varmeplanlægning.....	15
Trafikstøj .....	15
Lokalplaner i kvarteret.....	15
Bydelsplan .....	16
Miljørigtigt byggeri .....	16
Regnvand .....	16

## III. Tilladelser efter anden lovgivning

Affald.....	17
Jord- og grundvandsforurening .....	17
Museumsloven .....	17

## Lokalplanen

§ 1. Formål .....	18
§ 2. Område .....	18
§ 3. Anvendelse .....	18
§ 4. Vejforhold.....	20
§ 5. Bebyggelsens omfang og placering .....	20
§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden .....	22
§ 7. Ubebyggede arealer, byrum og parkering.....	26
§ 8. Foranstaltninger mod forureningsgener .....	37
§ 9. Bæredygtighed .....	38
§ 10. Særlige fællesanlæg.....	38
§ 11. Retsvirkninger .....	38
§ 12. Bortfald af lokalplaner .....	38

Kommentarer af generel karakter .....

Tegning nr. 1: Lokalplanområde .....	41
Tegning nr. 2: Anvendelse .....	42
Tegning nr. 3: Vejforhold.....	43
Tegning nr. 4: Bebyggelsesplan.....	44
Tegning nr. 5: Principielt bebyggelsesvolumen .....	45
Tegning nr. 6: Friarealer.....	46
Tegning nr. 7: Principiel beplantningsplan .....	47
Tegning nr. 8: Kantzoner og adgangsprinciper.....	48
Tegning nr. 9: Stier.....	49
Tegning nr. 10: Principielt snit gennem friarealer på de hævdede terrasser .....	50

## Tillæg til Københavns

**Kommuneplan 2009.....52**

## Hvad er en lokalplan og et

**kommuneplantillæg.....53**

**Illustrationer og referencefotos.....55**

**Praktiske oplysninger.....56**

Forsidefoto: Batteriet set fra nordøst. Lokalplanen fastlægger en offentlig stiforbindelse med forløb i terræn.



Luftfoto, der viser lokalplanområdet og dets beliggenhed og sammenhæng med de tilgrænsende bykvarterer

## Baggrund for lokalplanen og kommuneplantillægget

Grundejeren Bach Gruppen A/S har, på baggrund af tegnestuen BIG's projekt *Batteriet* for området øst for fortidsmindet Faste Batteri i Njalsgade, anmodet kommunen om at udarbejde en lokalplan og et kommuneplantillæg.

BIG's projekt er en tæt og høj bebyggelse med 9 bygninger i varierende højder, som bindes sammen af byrum i form af landskabeligt bearbejdede terrasser med et grønt udtryk, et parkstrøg og en bred promenade, alle udformet af landskabsarkitekterne PK3. Bach Gruppens grund, som også omfatter fortidsmindet, ligger på Nordvestamager mellem Njalsgade, Artillerivej/Ørestads Boulevards forlængelse, Statens Serum Institut og Amagerfælledvej. Området skal fremover bestå af en blanding af erhverv, boliger, butikker samt kulturelle institutioner, herunder en moské.

# I. Redegørelse for lokalplanen og kommuneplantillægget

## Lokalplanens formål

Lokalplanen skal muliggøre, at den stationsnære og attraktivt beliggende grund ved Njalsgade kan omdannes til et tæt bykvarter med en blanding af erhverv, boliger, butikker og kulturelle institutioner, herunder en moské. Der skal tages særligt hensyn til sammenhæng med de tilstødende områder, herunder fortidsmindet Faste Batteri. Udnyttelse af stationsnærheden, attraktive og trygge byrum samt bæredygtighed skal være i fokus, både i byggeriets enkelte etaper og i forhold til det færdigt udbyggede lokalplanområde.

## Lokalplanområdet og kvarteret

Lokalplanområdet omfatter ejendommene matr.nr. 67, 147, 170 og 386 Eksercerpladsen, København, der tilsammen har et grundareal på 71.620 m<sup>2</sup>. Den her beliggende, midlertidige daginstitution, Det Lille Univers, vil blive genhuset i et nybyggeri i Ørestad. Herudover er området ekstensivt udnyttet.

Lokalplanområdet indgår med fortidsmindet Faste Batteri og de omgivende bebyggelser og byrum i en meget sammensat kontekst. Det er umiddelbart omgivet af de gamle brokvarterer Sundholm/Amagerbro og Islands Brygge, den nordligste del af den moderne Ørestad, produktions-



Kort, der viser sammenhæng med de omkringliggende bykvarterer og deres tilbud og funktioner

og forskningsvirksomheden Statens Serum Institut (SSI), der består af flere bevaringsværdige bebyggelser sammen med nyere forsknings- og lagerbygninger, samt Ny Tøjhusområdet nordvest for grunden med højhuset Hotel Scandinavia og nye bolig- og erhvervsbyggerier. I Ørestad Nord ligger Københavns Universitets Sønder Campus (KUA), IT-Universitetet, DR-byen, kollegier og boliger. Det er nærheden og adgang til fælleden, der sammen med forholdsvis store bygningsenheder og kanaler udgør bydelens karakter.

Ørestad Nord er, bortset fra KUA's universitetsbygninger fra 70'erne, en meget ung bydel, der efterhånden er næsten fuldt udbygget. Universitetet står i de kommende år foran en udbygning med flere nye etaper. Den færdige etape 1 og kommende etape 2 kan, sammen med det i lokalplanen foreslåede byggeri, komme til at give Njalsgade karakter af et fornyet og moderne bydelsstrøg, der binder kvarterer i bydelen Amager Vest sammen. Statens Serum Institut nord for lokalplanområdet er et for offentligheden lukket virksomhedsområde, men i et langsigtet perspektiv bør mulige fremtidige forbindelser mellem lokalplanområdet og SSI indtænkes.

Ny Tøjhus-området er i løbet af de sidste 10 år udviklet med ca. 160.000 m<sup>2</sup> kontorerhverv og boliger. Hotel Scandinavia planlægges udbygget med 10 etager til ca. 125 meters højde og derudover lavere bebyggelse langs Artillerivej og Weidekampsgade, med flere hotelværelser, konferencecenter og kontorer m.v.

## Byggeønsker

Bach Gruppens ønske er at opføre et byggeri på i alt 124.000 m<sup>2</sup> etageareal på grunden ved fortidsmindet Faste Batteri - en bebyggelse med 9 sammenhængende bygninger i varierende højder på mellem 36 og 86 meter. BIG arkitekternes vision er at skabe en tæt og høj bebyggelse med en terrasseret base i op til én etage, der forbinder de enkelte bygninger i en stor sammenhængende "bjerg- og dal"-lignende formation. Byggeriets grundform har baggrund i et skråt højdegrænseplan overført til arkitektur,

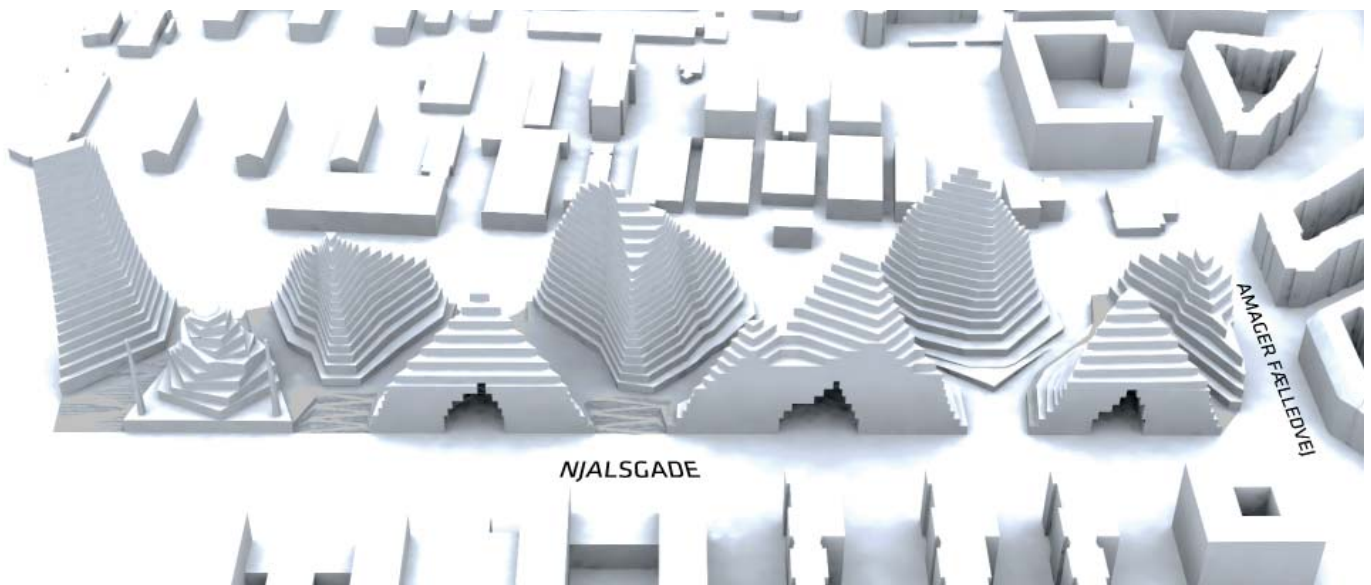
dvs. at de enkelte bygningers højder og form er bestemt af afstanden til og højden af de omkringliggende bebyggelser og åbne byrum.

Byggeriets facader skal fremstå i forskellige lyse materialer i varierende hvide og grå nuancer samt terrasser og altaner med et grønt udtryk, der minder om hængende haver. Byggeriet skal indeholde blandede funktioner placeret i hver enkelt bygning med både boliger, kontorer, butikker og institutioner samt et hotel og en moské. Indholdet i bygningernes store foyerrum kan bl.a. være auditorier, wellness-anlæg, svømmehal, idrætsfaciliteter, biograf, restaurant, markedshal og indeliggende legepladser, der supplerer en eventuel børneinstitutionens udendørs friareal.

Trapper og ramper fører op til offentligt tilgængelige terrasser mellem de enkelte bygninger, der fungerer som fælles friareal for kontorerhvervene, boligerne og de øvrige funktioner. Terrasserne skal indrettes med områder til ophold og leg, samt plantebede med bl.a. fuldkronede træer, og give fri passage igennem hele byggeriet samt skabe forbindelse mellem parkstrøget nord for Batteriet og promenaden langs Njalsgade.

Parkstrøget er ca. 30 meter bredt og grænser op til Statens Serum Institut. Langs denne grænse forløber en grøn cykelrute mellem Amagerfælledvej og Artillerivej som integreret del af parkstrøget. Den grønne cykelrute skal desuden forbindes med Ørestadsruten i syd. Parkstrøget indrettes derudover med opholds- og legemuligheder, beplantes med træer og indeholder gangforbindelser og en ensrettet kørevej.

Langs med Njalsgade etableres et ca. 18 meter bredt promenadeforløb i hele byggeriets udstrækning med træerækker, sidde- og opholdsmøbler samt cykelstativer. Det forlænges mod vest med et bredt fortov langs fortidsmindet og frem til krydset Ørestads Boulevard/Njalsgade. Fra promenaden fører to store trapper med integrerede ramper op til de offentlige terrasser og de fungerer samtidig som byrum med opholdsmulighed og udsigt til promenaden, Njalsgade og Ørestad Nord.



3D visualisering af Batteriet og konteksten (illustr. BIG)

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.

Njalsgade, Artillerivej og Amagerfælledvej fastholdes som de overordnede vejforbindelser, hvor trafikken til og fra området afvikles på det eksisterende vejnet samt den kommende forlængelse af Ørestads Boulevard til

Artillerivej. Hovedadgangen til *Batteriets* p-kælder skal ske fra Artillerivej via et nyt signalreguleret kryds ved Weidekampsgade. Desuden bliver der vejadgang til parkeringskælder fra Njalsgade.

I tilfælde af en etapedeling af byggeriet *Batteriet* er bygherre interesseret i at anlægge midlertidige grønne byrum, såkaldte 'pop-up parks', på de endnu ubebyggede byggefeltet inden for lokalplanområdet.



Panorama af området med KUA og Ørestad Nord i baggrunden set fra Amagerfælledvej 30



Batteriet med moskéen, set fra den vestlige ende af Njalsgade (illustr. BIG)



Skitse af KUAs 2. etape set fra den vestlige ende af Njalsgade (illustr. ARKITEMA)



Njalsgade set mod vest med KUA's etape 1 til venstre (illustr. BIG)



Ørestadsrutens forløb gennem Batteriet (illustr. BIG)

## Lokalplanens indhold

Lokalplanen fastlægger en blandet anvendelse til kontorer, boliger, butikker, serviceerhverv, hotel og konferencenter, andre serviceerhverv samt kulturelle funktioner, herunder en moské. Desuden fastlægger lokalplanen udformningen af byggeriet og indretningen af de forskellige byrum med belægnings, beplantning og lege-, aktivitets- og opholdsmøbler samt forløb af grønne cykelstier og andre stiforbindelser i lokalplanområdet.

Københavns Kommune ønsker en bymæssig fortætning omkring Islands Brygge Station og samtidig en opgradering af Njalsgade, som bl.a. kan ske ved, at en stor del af de udadvendte funktioner placeres med høje og åbne facader langs Njalsgade. Forbindelser på kryds og tværs af lokalplanområdet mellem de enkelte kvarterer i bydelen er et andet vigtigt ønske. Parkstrøget langs Statens Serum Institut indeholder således en strækning af den planlagte grønne cykelrute Amagerruten mellem Havneparken på

Islands Brygge i vest og Amager Strandpark i øst. Desuden skal lokalplanen sikre en cykelstiforbindelse gennem bebyggelsen til Ørestadsruten, så de primære cykelforbindelser i denne del af København hænger sammen. Desuden tænkes den planlagte bebyggelse med nye grønne og urbane byrum i sig selv at fungere som et vigtigt bindeled mellem de enkelte kvarterer og med et indhold, der kan give et tilskud til det nordøstlige Amager.

Hensigten er, at de udadvendte funktioner i byggeriet, såsom restauranter, caféer og kultursteder samt butikker, skal være med til at understøtte bylivet og aktiviteter i området fordelt over døgnet. Butikker skal placeres i stueetagerne facader ud mod Njalsgade for at styrke promenaden, mens øvrige supplerende, udadvendte servicefunktioner, såsom caféer, shawarma-barer, frisører, rejsebureauer, ejendomsmæglere, banker eller lignende, kan placeres de fleste andre steder i lokalplanområdet.



Batteriet set fra Karen Blixens Vej (illustr. BIG)



Batteriet set fra Amagerfælledvej (illustr. BIG)



BIGs udkast til en moské ved Njalsgade (illustr. BIG)



Moskéen set indefra, mændenes bedesal (illustr. BIG)

Parkeringsnormen i lokalplanområdet bliver én parkeringsplads pr. 200 m<sup>2</sup> etageareal. Alle parkeringspladser forudsættes anlagt i konstruktion i sammenhængende parkædre under byggeriet, hvilket er med til at friholde selve lokalplanområdet for biltrafik.

Lokalplanen skal desuden sikre bevaringsværdige træer inden for fortidsmindets fredningsgrænse og inden for lokalplanrådets øvrige ubebyggede arealer. Disse træer må ikke fældes eller beskæres uden Teknik- og Miljøforvaltningens tilladelse.

Den eksisterende lokalplan for området muliggør en moské, og et af kommunens ønsker i forbindelse med ændring af kommuneplanens rammer og udarbejdelsen af en ny lokalplan har været, at muligheden for opførelse af en moské i området bliver opretholdt.

Bach Gruppen samarbejder med Muslimernes Fællesråd om virkeliggørelse af en moské med plads til ca. 3.000 bedende samt tilhørende kulturcenter, bibliotek og butik. På baggrund af den i lokalplanen viste moské, som BIG har tegnet, vil Fællesrådet forsøge at rejse midler til opførelse og drift af moskéen blandt private investorer og interesseorganisationer.

### Kommuneplantillæggets indhold

Kommuneplantillægget sammenlægger planrådets eksisterende to rammeområder til offentlig anvendelse til ét samlet rammeområde til blandet bolig- og serviceerhvervsanvendelse. De fremtidige rammer giver mulighed for en bebyggelsesprocent på op til 185 og en boligandel på mindst 30 % for at udnytte den stationsnære belig-



Batteriet set fra Hollænderdybet (illustr. BIG)



Batteriets facade mod Njalsgade (illustr. BIG)



Batteriet set fra krydset Amagerfælledvej/Njalsgade (illustr. BIG)



Midlertidigt anlæg af byggefelterne med grønne "pop-up parker" (illustr. PK3 Landskab)

genhed, jf. afsnit om planlægningens mål. Bebyggelse med mulighed for op til 9 byggefelter i op til 86 m højde kan placeres øst for det fredede fortidsminde Faste Batteri.

Der skabes desuden mulighed for butikker langs Njalsgade ved at placere et lokalcenter langs gaden, samt mulighed for butikker i forbindelse med kulturcentret med moské.

## Lokalplanen set i forhold til mål og værdier i planlægningen

Kommuneplan 2009 bygger på fire grundlæggende værdier for Københavns udvikling, henholdsvis Byen for alle, Den dynamiske by, Den bæredygtige by og Byen ned til vandet. Borgerrepræsentationen har herudover i 2009 vedtaget "Metropol for Mennesker" og "Arkitekturby København", der beskriver kommunens målsætninger i forhold til udviklingen af et velfungerende byliv og byens arkitektur.

Den samlede vurdering er, at lokalplanforslaget er i overensstemmelse med kommunens mål og værdier.

### Byen for alle

Ifølge kommuneplanen forventes der 45.000 nye københavnere frem til 2020, hvorfor København skal skabe et varieret udbud af tidssvarende boliger. Der kan ikke i lokalplaner optages bestemmelser om ejerformer, men grundejeren er meget positiv med hensyn til at integrere almene boliger og kollegieboliger i lokalplanområdet. Der er grundlæggende lagt op til forskellige boligstørrelser i lokalplanen, hvilket giver mennesker med forskellig baggrund og indkomst muligheden for at bo i bebyggelsen.

Lokalplanen muliggør opførelsen af en større moské, som er velplaceret i Njalsgade i forhold til stationsnærheden til Islands Brygge metrostation. Ønsket til en moské er, at den udover bedesale indeholder et åbent kulturcenter med mødelokaler, bibliotek og butikker. Sammen med de mange

andre aktiviteter, der kan placeres i lokalplanområdet, skal dette medvirke til mødet mellem mange slags mennesker med forskellig baggrund og interesse.

Det i lokalplanen foreslåede byggeri rummer muligheden for at placere 1 eller 2 daginstitutioner, alt efter behov, og der vil kunne placeres forskellige aktiviteter til børn og unge i områdets friarealer og byrum, f.eks. boldbaner og legepladser.

### Den dynamiske by

De med planen muliggjorte anvendelser vil supplere det dynamiske miljø i bl.a. Ørestad Nord med Københavns Universitet, IT-Universitetet og DR-byen, og vil opgradere forsyningen med dagligvarer i bydelen, samt tilføre Amager Vest nye kulturelle tilbud. Lokalplanområdet kan danne kobling mellem Indre By og Ørestad samt mellem Islands Brygge og Sundholm/Amagerbro. Planen muliggør mellem ca. 400 og 900 boliger, og kommunen skønner, at der kan lokaliseres ca. 1.700 arbejdspladser. Der kan placeres kulturaktiviteter som en moské, biograf, bibliotek, koncertsal m.m. samt sports- og fitnessfaciliteter sammen med boliger, kontorhverv, butikker, hotel, restauranter og cafeer i en byarkitektonisk og landskabsarkitektonisk sammenhængende bebyggelse med offentlige forbindelser på tværs af byggeriet og dets indeliggende byrum.

### Den bæredygtige by

Lokalplanområdet er stationsnært i forhold til Islands Brygge metrostation. Derfor giver det god mening at muliggøre placering af arbejdspladser i overensstemmelse med regeringens landsplandirektiv "Fingerplan 2007". Der planlægges desuden en udbygning af cykelforbindelser både til centrum, Ørestad og resten af Amager, som kan medvirke til at opfylde kommunens klimaplan, der har et mål om at minimere udledning af CO<sub>2</sub> i København.





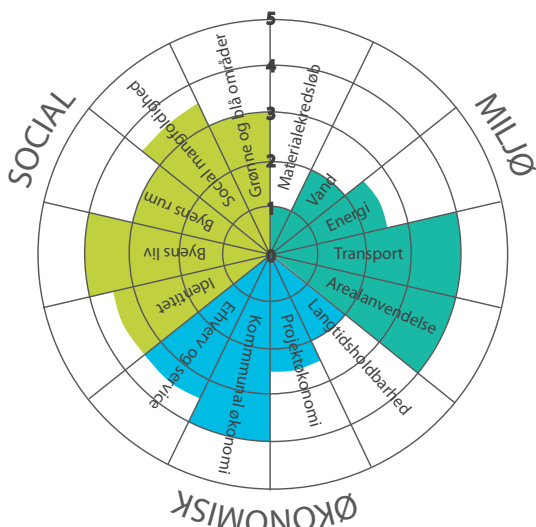
Trappe med rampe mellem promenade og terrasser (illustr. BIG)



Modelfoto af pladsen mellem hotel og moské (BIG)

Lokalplanområdet ligger i dag som et nærmest uudnyttet område tæt på byens centrum. Der er en veludviklet infrastruktur at bygge videre på trafikalt, såvel som med hensyn til skoler, fritidstilbud mv., hvilket gør det miljømæssigt og økonomisk bæredygtigt at udvikle området med en høj udnyttelsesgrad.

I lokalplanområdets 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 et grønt opholds- og legeareal i kvarteret, samt blive til et grønt bindeled mellem Christianshavns Vold og Amager Fælled. Det planlagte parkbånd nord for byggeriet bliver til grønt opholds- og legeareal, der desuden har integreret en grøn cykelrute. Lokalplanen fastlægger, at byggeriets base med terrasserne mellem de enkelte bygninger, samt altanerne, bliver anlagt med plantefelter til både store træer, græsarter og buske. Desuden skal de anlægges med permeable belægninger, der er gennemtrængelige for regnvand, hvilket kan være med til at forsinke og optage nedbør og dermed aflaste kloaksystemet.



Bæredygtighedsværktøjets rosette

Byggeriet fastlægges til at skulle opføres i henhold til kravene i den lavest gældende energiklasse.

### Københavns Kommunes bæredygtighedsværktøj

Københavns Kommune har udviklet et bæredygtighedsværktøj, der har til formål at sikre, at den fremtidige byudvikling lever op til kommunens ønsker om social, økonomisk og miljømæssig bæredygtighed. Derfor skal alle nye større byudviklingsprojekter tjekkes ved brug af bæredygtighedsværktøjet, som skal bruges til at analysere projekterne og vise, hvad der skal sættes særligt fokus på i lokalplanlægningen.

Analysen af BIG's projekt *Batteriet* i forhold til bæredygtighedsværktøjets 14 bæredygtighedshensyn viser, at en realisering af projektet overordnet giver et tilskud til byen i forhold til kommunens mål om at opnå social, økonomisk og miljømæssig bæredygtighed.

Bygherres positive tilkendegivelse om at ville opføre op til 120 almene boliger, kollegieboliger, samt eventuel etablering af en moské med åbent kulturcenter, lever op til kommunens mål om social bæredygtighed. Set i forhold til Københavns Kommunes normale holdning til almene boliger, er der dog mange ensidigt belyste lejligheder i projektet.

Der bliver med projektet tilført området store og innovativt udformede byrum, der sammen med de planlagte funktioner i byggeriet kan medvirke til et levende og velfungerende byliv. Der er planlagt en bred promenade, der opgraderer Njalsgade til bydelsstrøg, med mange gode muligheder for bevægelse og ophold på f.eks. de to store trapperum og pladsen ved moskébyggeriet. De hævdede terrasser og parkrummet er sammen med promenaden offentligt tilgængelige for alle københavnere. På den anden side betyder placeringen af parkrummet nord for de brede og høje bygninger, at store dele af dette grønne friareal med legepladser og aktivitetsbaner hen over døgnet jævnligt ligger i skygge.

Med kravet om, at al parkering anlægges i en p-kælder under store dele af bebyggelsen, mange belagte arealer og særligt også den generelle grundvandsstand i området, bliver håndteringen af regnvand en udfordring. Projektet rummer muligheder for grønne tag-løsninger på de mellemiggende terrasser og bygningernes vandrette flader, der ikke anvendes til altan/tagterrasse, og de vil kunne forsinke regnvand. Muligheden for at opsamle regnvand til vanding af altankassernes plantebede, opsamling af op til 60 mm regnvand under terrassernes belægninger til vanding af plantekummer, samt afledning af regnvand til fortidsmindets kanal og evt. videre til Ørestads kanaler, er til stede.

Analysen viser desuden, at der er behov for at fokusere på, hvordan området kan fungere midlertidigt i udbygningsperioden. Kommunen ser planmæssigt og arkitektonisk en udfordring i, at *Batteriet* højst sandsynligt bliver opført i flere mindre etaper. Projektet er oprindeligt tænkt og tegnet til at blive opført på én gang i en arkitektonisk og byggeteknisk sammenhæng.

### **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 lokalplanområdet ligger Amager Fælled, Christianshavns Vold samt Islands Brygge Havnebad og Havnepark.

### **Metropol for mennesker**

Njalsgade skal aktiveres ved, at en stor del af de udadvendte funktioner i lokalplanområdet placeres med høje og åbne facader langs Njalsgade, ud til den planlagte ca. 18 m brede promenade. Med de planlagte funktioner og anlæg af nye, smukke og velfungerende byrum kan Njalsgade blive opgraderet fra kedelig trafikkorridor til et levende bydelsstrøg.

Parkstrøget nord for bebyggelsen er med muligheden for grønne opholdsarealer, lege- og idrætsaktiviteter, samt den grønne cykelrute, et vigtigt element, når ønskerne til at aktivere byens rum skal opfyldes.

Det offentligt tilgængelige friareal på byggeriets mellemiggende terrasser kan for størstedelens vedkommende hæves i op til 4,5 meters højde under forudsætning af, at fuld tilgængelighed sikres, og at friarealet udnytter de særlige muligheder, som et hævet areal giver. F.eks. skal trapperummene op til terrasserne integreres med både ligeløbstrapper og ramper med en hældning, der sikrer bevægelsehæmmede fri adgang til terrasserne. Fortidsmindet Faste Batteri skal opgraderes og bliver i fremtiden til et endnu bedre grønt åndehul midt i kvarteret. Det er håbet, at lokalplanen med de nævnte, for alle københavnere tilgængelige byrum, bidrager til bedre sammenhæng og synergi kvarterer imellem, og at området bliver fuldt integreret i den omgivende by.

### **Arkitekturby København**

Københavns Kommune har i efteråret 2009 vedtaget en arkitekturpolitik, *Arkitekturby København*. Den har fire hovedmålsætninger, som omhandler byens egenart, arkitekturen, byrum og processer.

Lokalplanområdet ligger stort set uudnyttet i et robust og meget sammensat byområde, hvis karakter tegnes af ret forskellige bymiljøer og bygningsskalaer; moderne og store byggerier i Ørestad, Serum instituttet med sin blanding af gamle og nyere forsknings- og lagerenheder samt de mere klassiske karrébebyggelser Islands Brygge og Sundholm/Amagerbro. Området kan blandt andet derfor umiddelbart rumme det planlagte byggeri med sin i københavnsk sammenhæng markante skala i forhold til bygningshøjder og bygningernes store omfang.

Lokalplanen tilfører områdets eksisterende karakter og miljøer noget helt nyt og tilfører København en ny bytopologi, der er med til at udvikle den københavnske egenart og position som arkitekturby. Indtil videre er lignende, eksperimenterende arkitektur i København kun opført i Ørestad og Nordvest i form af byggerierne 8-tallet, VM-Bjerget og Emaljehaven, men i forhold til disse arkitektonisk nytænkende byggerier, rummer det planlagte byggeri flere muligheder i interaktionen og sammenhængen med sine omgivelser.

De offentligt tilgængelige byrum, der strækker sig på langs, på tværs og henover byggeriet, den brede promenade langs Njalsgade og de planlagte cykelstier, der bindes op på eksisterende og planlagte cykelruter, Amager-ruten og Ørestadsruten, sammenvæver kvarterer i bydelen og tilfører på den måde byens sammenhæng nye kvaliteter. Lokalplanen skal sikre den højest mulige kvalitet i alle skalaer. Så til trods for, at byggeriet umiddelbart kan forekomme voldsomt i omfang og højde, er byrummene udformet som landskabsarkitektonisk veludformede forbindelseslinjer gennem området, der tilgodeser det intime i en menneskelig skala, og som indholdsmæssigt kan fremme et mangfoldigt byliv.

Det planlagte byggeri rummer både gode muligheder og udfordringer i forhold til bæredygtighed, herunder grønne tagflader samt håndteringen af regnvand som både brugsvand og byrumselement, hvilket der er taget hånd om i lokalplanens bæredygtighedsbestemmelser.

### **Boligpolitik**

Det er et overordnet politisk mål i Københavns Kommune at tilvejebringe et varieret udbud af boliger. Planlægningen skal, bl.a. ved at satse på Københavns særlige herlighedsværdier og bymæssige kvaliteter, medvirke til at fastholde og tiltrække beboere, der kan bidrage til at skabe en social og økonomisk bæredygtig befolkningssammensætning.

I lokalplanen for Faste Batteri er der fastlagt bestemmelser om boligstørrelser, og bygherre har vist interesse for alment bolig- og kollegiebyggeri. Der kan ikke med hjemmel i planloven fastlægges bestemmelser om ejerforhold, hvilket gør opførelsen af almene boliger afhængig af grundpriser, byggepriser og den aktuelle efterspørgsel.

## Udbygningsaftale

Planlovens § 21b åbner mulighed for, at en grundejer kan tage initiativ til en frivillig aftale med kommunen om at bidrage til udbygningen af infrastruktur i de tilfælde, hvor grundejeren finder det hensigtsmæssigt i forhold til udnyttelse af sin ejendom.

Københavns Kommune har modtaget en opfordring fra Batteriet K/S til at indgå frivillig udbygningsaftale, og parternes dialog har udmøntet sig i et udkast til en aftale om infrastrukturanlæg.

Med de ændrede og udvidede byggemuligheder, som kommuneplantillægget og lokalplanen muliggør, indgås der en udbygningsaftale for at skabe bedre muligheder for cykeltrafikken samt højne standarden af fortovet.

Ved aftalen forpligter Batteriet K/S sig til at etablere følgende anlæg, som er fastlagt i eller er en følge af lokalplanen:

- Den grønne cykelrute "Amagerruten" mellem fortidsmindet og Amagerfælledvej,
- Den grønne cykelrute "Amagerruten" over fortidsmindet til Artillerivej,
- Fodgængerovergang hvor den grønne cykelrute "Ørestadsruten" krydser Njalsgade, samt
- Det belagte fortovsareal mellem den kommende bebyggelse og Artillerivej ud for fortidsmindet

## Trafik

Ifølge Kommuneplan 2009 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.

Udviklingen af området til at indeholde boliger, detailhandel, hotel, kontorer, børnehave, moské, multikulturelt center m.m., vil medføre øget trafik i området svarende til ca. 1.500 ture pr. døgn på Artillerivej nord for Njalsgade, ca. 1.100 ture pr. døgn på Artillerivej syd for Njalsgade og ca. 900 ture pr. døgn på Ørestads Boulevard.

## Miljøforhold

### VVM

Der er ikke anlæg eller projekter inden for lokalplanområdet, der vurderes at være til skade for miljøet, og de anses dermed ikke at være omfattet af VVM-bestemmelserne (bek. nr. 1335 af 6. dec. 2006).

## Miljøvurdering

Kommunen har vurderet, at der skal foretages en miljøvurdering af lokalplanen i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (lovbekendtgørelse nr. 936 af 24. september 2009).

Overordnet set peger resultaterne af den gennemførte miljøvurdering af lokalplanen på, at omdannelsen vil have en positiv betydning for lokalplanområdet og bydelen. Den begrænsede parkeringsdækning, udnyttelse af stationsnærheden, stianlæg, lavenergibebyggelse samt opsamling og genbrug af regnvand mv. skal medvirke til at sikre et bykvarter opbygget efter miljørigtige principper. Med den arkitektoniske typologi, der er bærende for projektet, fastholdes bygningshøjderne i forhold til fortidsmindet Faste Batteri, hvis indretning er afhængig af Kulturarvsstyrelsens godkendelse. Desuden indgår kulturhistorie i miljøvurderingen, og der er i lokalplanredegørelsen medtaget sædvanlige bemærkninger om museumsloven.

Miljørapporten sendes i offentlig høring sammen med lokalplanforslaget.

### Miljømæssige gener fra virksomheder

Det er Teknik- og Miljøforvaltningens vurdering, at der ikke er virksomheder i lokalplanområdet, der kan give anledning til miljømæssige gener for lokalplanområdet.

### Trafikstøj

Grontmij Carl Bro Acoustica har foretaget beregninger af støjbelastningen fra vejtrafikken på vejene omkring lokalplanområdet.

Beregningerne viser, at der ikke er væsentlige problemer med at håndtere støjbelastningen fra vejtrafikken, hverken indendørs i bygningerne eller i forhold til udendørs opholdsarealer.

Beregninger for det planlagte byggeris facader viser et behov for støjisolerende vinduer i enkelte facader afhængigt af, om en bygning anvendes til bolig eller erhverv. Dette gør sig særligt gældende ved bygningsfacader orienteret mod Amagerfælledvej og Njalsgade. Ved bygningerne trukket bort fra vejene optræder der kun et mindre behov for støjisolerende vinduer, hvilket ligeledes er afhængig af bygningsanvendelse.

En mere detaljeret gennemgang af trafikstøjbelastningen for de enkelte bygninger A - I er gengivet i miljørapporten, som sendes i offentlig høring sammen med lokalplanforslaget.

## Håndtering af regnvand

Klimaændringer betyder, at kloakker og overløbsanlæg i fremtiden vil blive hårdere belastet af øgede mængder regn. Københavns Kommune har derfor besluttet, at disse problemer skal løses lokalt, så regnvandet opsamles, bruges, fordampes, nedsives eller udledes der, hvor det falder.

En række tiltag kan medvirke til at opfylde dette krav. Regnvandet kan for eksempel tilføres søer og vandløb, udnyttes til rekreative formål, såsom åbne kanaler og bassiner i byggeriers byrum og friarealer, nedsives og fordampes i grønne tage, bruges til vanding af plantebede, nedsives eller forsinkes gennem permeable belægninger, anvendes til tøjvask mv.

Der vil i lokalplanens bestemmelser blive stillet krav om opsamling af regnvand til toiletskyl og tøjvask i maskine samt grønne tage, hvor taghældningen er under 30 grader.

Muligheden for at opsamle regnvand til vanding af altan-kassernes plantebede, opsamling af op til 60 mm regnvand under terrasserne til vanding af plantekummer i terrassedæk ved brug af permeable belægninger, samt afledning af regnvand til fortidsmindets kanal og evt. videre til Ørestads kanaler, samt muligheden for etableringen af grønne tagflader og terrasser er til stede i den planlagte bebyggelse.

Se i øvrigt afsnit om *Regnvand* under *II. Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning og lovgivning*.

## Fredninger

Det fredede fortidsminde Faste Batteri er i dag ikke særlig velplejet og fremstår ikke umiddelbart genkendeligt som et fortidsminde.

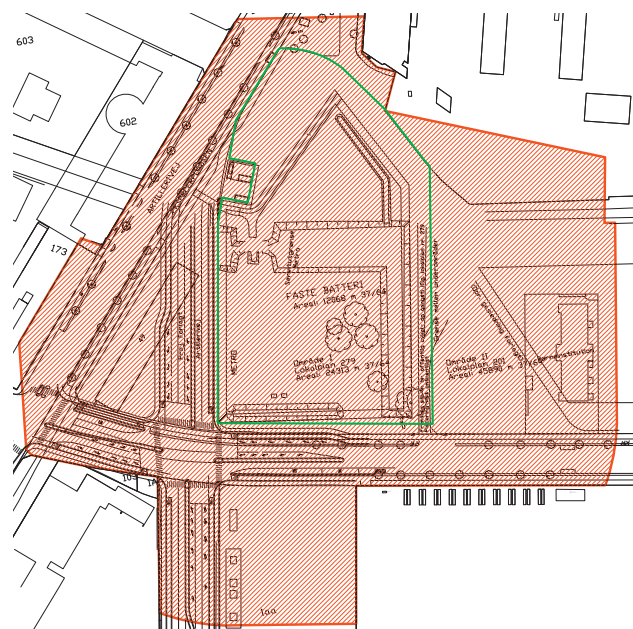
Lokalplanen inddrager fortidsmindet som en del af lokalplanområdets friareal og fastlægger her anlæg af et rekreativt grønt område, som indbyder til ophold under fortsat hensyn til fredningens formål.

Der anlægges en vej over fortidsmindet, hvorfra der bliver tilkørsel til det planlagte byggeris parkeringskælder, samt del af den grønne cykelrute, der skal etableres i planområdets parkstrøg, og to af bygningerne forudsættes opført indenfor den fastlagte beskyttelseslinje omkring fortidsmindet, hvilket der skal meddeles dispensation til.

De nævnte forhold omkring fortidsmindet Faste Batteri drøftes med Kulturarvsstyrelsen, der skal godkende planerne for området.

Der ligger tre bygninger i lokalplanområdet, som i udgangspunktet er registreret som bevaringsværdige, men som forudsættes nedrevet i forbindelse med opførelse af det foreslåede byggeri.

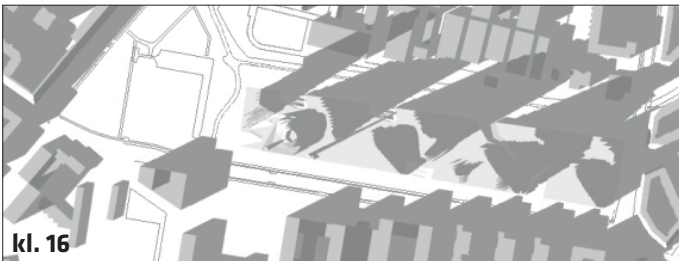
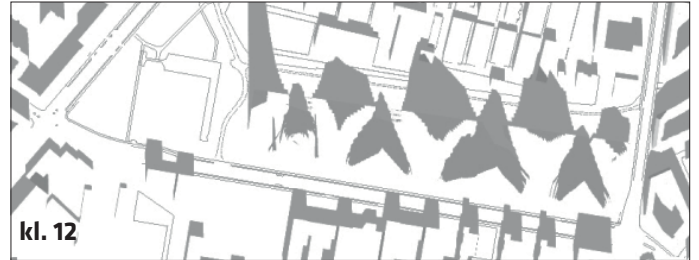
En mere detaljeret vurdering af bevaringsværdige bygninger i området er gengivet i miljørapporten, som sendes i offentlig høring sammen med lokalplanforslaget.



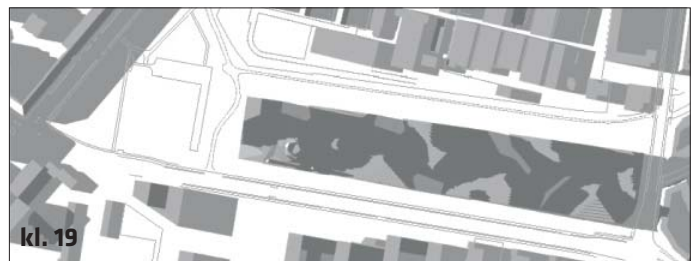
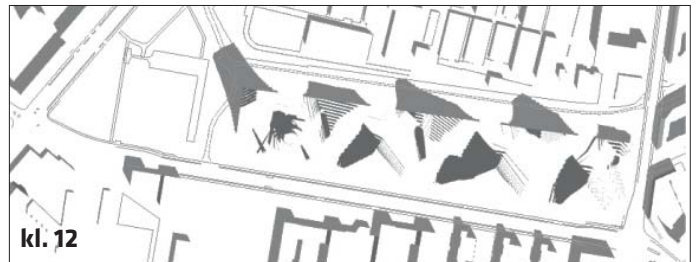
— Eksisterende grænse for fortidsmindet Faste Batteri  
— Eksisterende beskyttelseslinje

## Skyggediagrammer

Den 21. Marts



Den 21. Juni



## II. Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

### Fingerplan 2007

Ifølge Fingerplan 2007, der er landsplandirektiv for planlægning i hovedstadsområdet, må der ikke placeres byggeri med over 1.500 m<sup>2</sup> kontor i områder, der ikke er stationsnære (dvs. mere end 1.000 m fra en station). Byggeri med over 1.500 m<sup>2</sup> kontor kan placeres frit i det stationsnære kerneområde i en gangafstand på op til 600 m fra en station.

Hele området ligger i det stationsnære kerneområde omkring Islands Brygge Station.

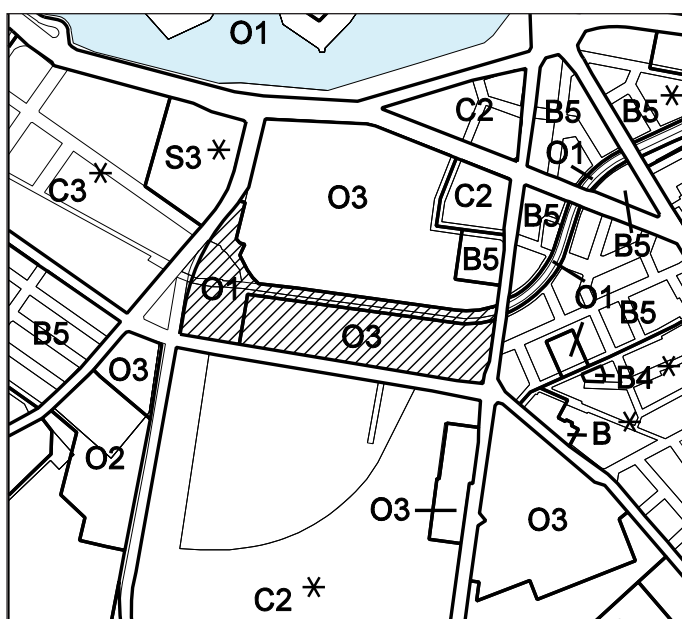
### Kommuneplan 2009

I Københavns Kommuneplan 2009 indgår området i rækkefølgen for byudviklingen i 1. del af planperioden (2009-2014).

Njalsgade, Artillerivej og Amagerfælledvej er fordelingsgader. Der er fastlagt grønne cykelruter i den gamle Amagerbanens tracé med forbindelse til Ørestadsruten mod syd.

I Kommuneplan 2009 er området i rammerne for lokalplanlægning udlagt til offentlige formål, dels som grønt område (O1) indeholdende det fredede Faste Batteri og den tidligere Amagerbanens tracé, dels til institutioner og lignende (O3).

Kommuneplanen indeholder desuden retningslinjer for boliger, herunder kollegie- og ungdomsboliger, og parkeringsnormer for cykler og biler.



Eksisterende kommuneplanrammer

### Forudgående høring om kommuneplantillæg

I perioden 12. maj til 9. juni 2009 blev der afholdt en forudgående offentlig høring om ændring af rammerne til et samlet nyt rammeområde til boliger og serviceerhverv. Københavns Bymuseum, Amager Vest Lokaludvalg, Amagerfælledvej kvarterets Beboerforeninger, Ørestad Nord Gruppen og Enhedslisten, Amager afgav høringssvar.

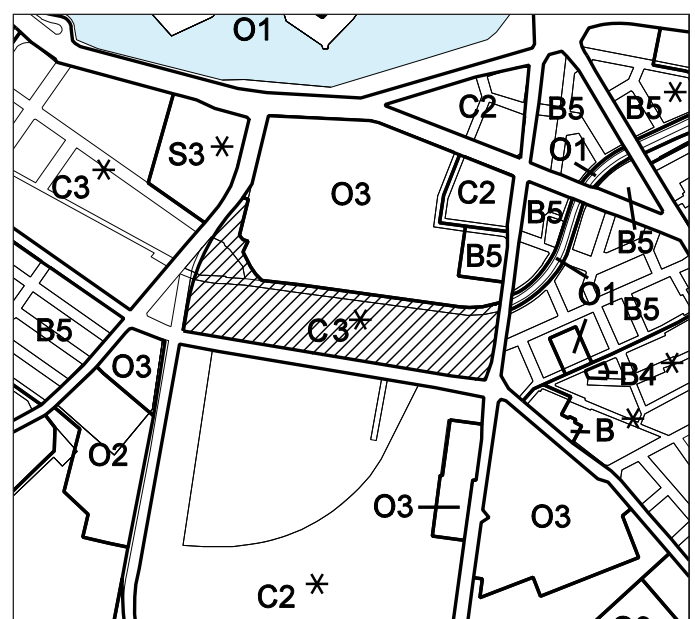
Amagerfælledvej kvarterets beboerforeninger gav i høringssvaret udtryk for deres bekymringer over byggehøjden mod Amagerfælledvej, som siden er ændret til lavere byggehøjder for bygning H og I samt tilbagetrukne facader mod Amagerfælledvej.

Høringssvarene gav ikke anledning til ændringer i intentionerne for det foreslåede kommuneplantillæg.

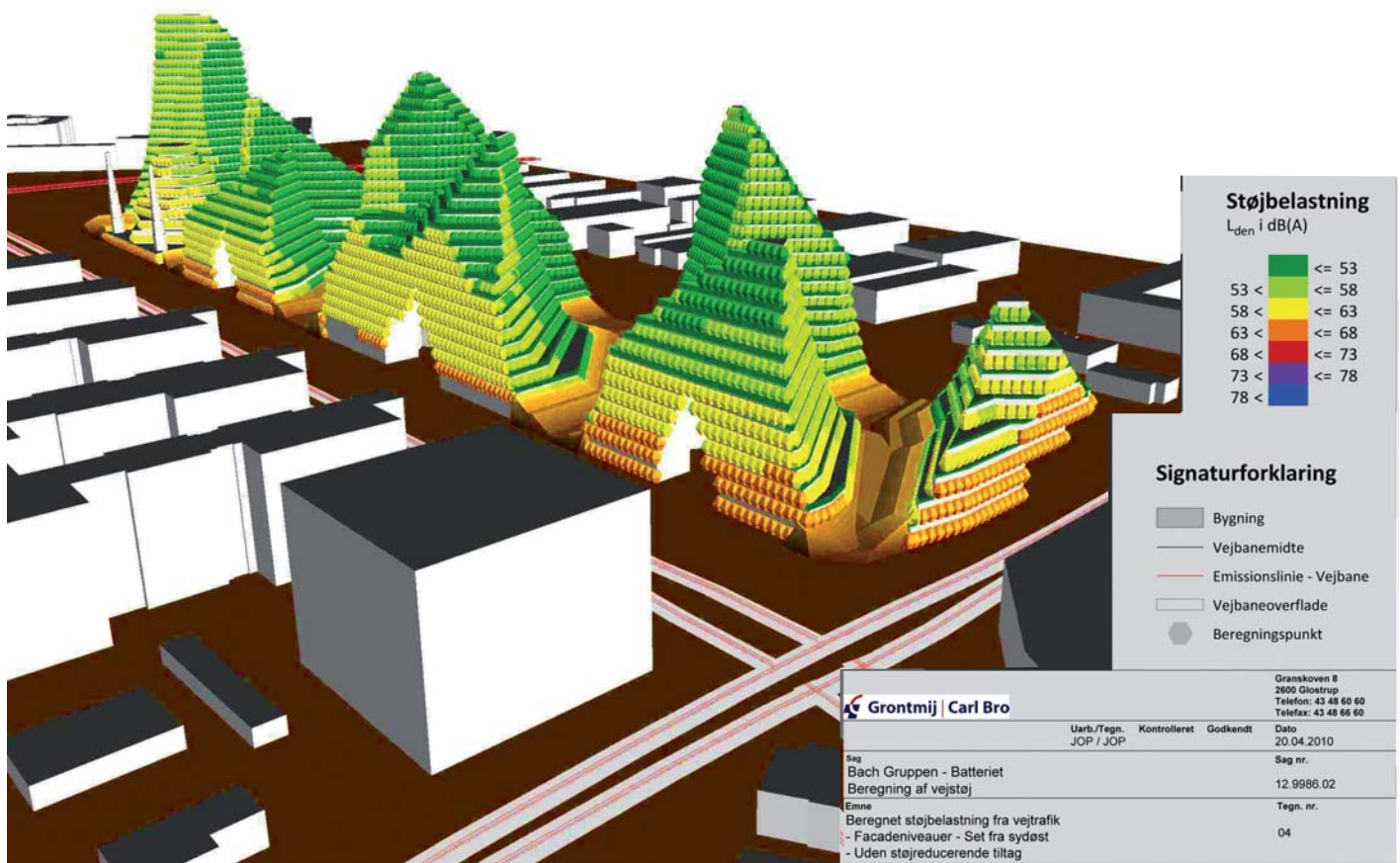
### Kommuneplantillæg

De to rammeområder til offentlige formål slås ved kommuneplantillægget sammen til ét samlet område til blandet bolig og serviceerhverv (C3\*), idet alt byggeri skal ligge øst for det fredede Faste Batteri. C3 er en områdekategori med en maksimal bebyggelsesprocent på 185, der blev introduceret med Kommuneplan 2009 og anvendes, hvor der ønskes en fortætning i stationsnære områder for at styrke grundlaget for den kollektive trafik. Kommuneplantillægget muliggør, at lokalplanen fastsætter byggeri med 9 højhuse i op til 86 m højde. Boligandelen skal være på mindst 30 % og højst 75 %.

I forbindelse med kommunens detailhandelsanalyse blev det vurderet, at der kan tillades et lokalcenter i Njalsgade



Forslag til kommuneplantillæg



Kortlægning af vejstøjeregninger i forhold til projektet Batteriet i 3D model

ved Faste Batteri for at tage hensyn til og ikke svække Amagerbrogade Bymidte og Islands Brygge Bydelscenter.

Detailhandel er samtidig en vigtig parameter for at opnå et byliv langs Njalsgade. Derfor udlægges et lokalcenter på 3.000 m<sup>2</sup>, hvor de enkelte dagligvare- og udvalgswarebutikker højst må have et bruttoetageareal på henholdsvis 1000 m<sup>2</sup> og 500 m<sup>2</sup>.

Herudover udlægges 1.000 m<sup>2</sup> særskilt til udvalgswarebutikker med tilknytning til kulturcenteranvendelsen med moské og andre kulturelle aktiviteter.

## Varmeplanlægning

Nybyggeri udlægges til at blive opført i overensstemmelse med kravene til lavest gældende energiklasse, jf. gældende bygningsreglement.

Byggeriet er således ikke underlagt krav om tilslutning til kollektiv varmforsyning, men der vil kunne indgås aftale herom med Københavns Energi, da det ligger i et område, der allerede er dækket af fjernvarmenettet.

## Trafikstøj

I henhold til Kommuneplan 2009 må der som udgangspunkt ikke udlægges arealer til støjfølsom anvendelse (boliger, institutioner, rekreative formål m.v.) i områder, der er eller kan forventes belastet med et udendørs støjniveau på over 58 dB fra vejtrafik. For offentlig og privat admini-

stration, liberale erhverv m.v. er de tilsvarende støjgrænser 63 dB fra vejtrafik.

I områder med nybyggeri, hvor den udendørs støjbelastning vil overstige disse grænseværdier, skal det ved placering af byggeri samt ved støjisolering, lejlighedsindretning m.v. sikres, at det indendørs støjniveau med delvist åbne vinduer ikke overstiger 46 dB fra vejtrafik i sove- og opholdsrum.

De tilsvarende krav for det indendørs støjniveau i kontor- og hotelbyggeri er 51 dB. Ved kontorer m.v. kan luftudskiftning sikres på anden måde end ved oplukkelige vinduer.

For udendørs opholdsarealer gælder, at støjniveauet ikke må overstige 58 dB fra vejtrafik.

Der henvises i øvrigt til Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 "Støj fra veje", hvor støjindikator L<sub>den</sub> vægter støjen i forhold til dag, aften og nat. Formålet er at tage højde for menneskers særlige støjfølsomhed om aftenen og natten.

I lokalplanen er der taget højde herfor, jf. desuden miljørapporten.

## Lokalplaner i kvarteret

Lokalplanområdet 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





# III. Tilladelser efter anden lovgivning

## Affald

Der skal afsættes plads til opsamling af kildesorteret affald i henhold til Københavns Kommunes Regulativ for erhvervsaffald og Regulativ for husholdningsaffald.

Beholderantal og -placering skal aftales med Teknik- og Miljøforvaltningen, Center for Miljø, der desuden kan give rådgivning om indretning af kvarter- og gårdmiljøstationer mm.

## Jord- og grundvandsforurening

Center for Miljø er allerede bekendt med forurening af jord og grundvand på nogle af matriklerne i det tidligere værkstedsområde, idet der er foretaget forureningsundersøgelser. Matriklerne 67 og 170 Eksercerpladsen er kortlagt på vidensniveau 2 i henhold til Jordforureningsloven.

Da området skifter til følsom arealanvendelse som boliger, institutioner mm. skal forureningerne oprensnes til et forsvarligt niveau. Center for Miljø skal give tilladelse til sådanne byggerier, inden de kan igangsættes.

En ny jordflytningsbekendtgørelse er trådt i kraft 1. januar 2008. Denne medfører, at alle byzonearealer som udgangspunkt er områdeklassificerede, dvs. at overfladejorden formodes lettere forurenede. Områdeklassificering af et areal udløser pligt til anmeldelse af jord, der skal bortskaffes herfra.

Hvis der i forbindelse med byggeriet skal bortledes mere end 100.000 m<sup>3</sup>/år grundvand, eller hvis en grundvands-sænkning står på i mere end 2 år, skal Center for Miljø, Jord ansøges om bortledningstilladelse. Her skal der endvidere indhentes tilladelse til udførelse af boringer og udledning af forurenede vand fra byggegruben.

Skal der udledes oppumpet grundvand til kloak, skal Center for Miljø, Virksomheder tillige søges om udledningstilladelse.

Skal oppumpet grundvand udledes til recipient (vandløb, åer, søer, havnen mm) skal Center for Park og Natur, Vandteamet søges om tilladelse

Endelig skal det pointeres, at permanent dræning af grundvand i Københavns Kommune ikke tillades.

Regler, retningslinjer og anmeldeskema kan hentes på Center for Miljø's hjemmeside [www.miljoe.kk.dk](http://www.miljoe.kk.dk) eller rekvireres på tlf. 33 66 58 00. Jorden kan også anmeldes via [www.jordweb.dk](http://www.jordweb.dk)

## Museumsloven

Arbejder, der forudsætter udgravning i grunden, kan medføre påbud om midlertidig standsning i henhold til museumslovens § 27 (beskyttelse af jordfaste fortidsminder). Københavns Bymuseum skal kontaktes i god tid, så en forundersøgelse kan sættes i gang.

# LOKALPLANEN

I henhold til lov om planlægning fastsættes hermed følgende bestemmelser for området begrænset af Njalsgade, Ørestads Boulevards forlængelse, Artillerivej, skel mod matr.nr. 11 Eksercerpladsen, København, og Amagerfælledvej.

## § 1. Formål

Lokalplanen skal udgøre det planmæssige grundlag for at udvikle lokalplanområdet til et tæt og funktionelt blandet bykvarter i samspil med de tilgrænsende områder Islands Brygge, Amagerbro og Ørestad Nord.

Som led heri skal følgende overordnede hensyn tilgodeses:

- Stationsnærheden i forhold til Islands Brygge metrostation ønskes udnyttet til at skabe et tæt bykvarter med mange arbejdspladser, boliger og besøgsmaal.
- Området fastlægges til boliger og serviceerhverv, hvor der skal ske en blanding af funktionerne i hele kvarteret ud fra et ønske om at skabe et arkitektonisk spektakulært, attraktivt og varieret byområde, der samtidig understøtter et velfungerende byliv og tryghed for områdets beboere, ansatte, besøgende og brugere.
- Fortidsmindet Faste Batteri opgraderes til et attraktivt, grønt og rekreativt område med offentlig adgang.
- Krav til udformning af bebyggelsen skal sikre, at den udformes som et bjerglandskab bestående af 9 terrasserede bygninger i varierende højder, der skal udvikle og berige byens profil og skabe unikke byrum
- Krav til arealer langs Njalsgade skal sikre, at de anlægges som en bred promenade, der omdanner gaden til et bymæssigt strøg samt et byrum af en særlig høj kvalitet og detaljering i samspil med de udadvendte funktioner i bygningernes stueetager
- Krav til anvendelse og udformning af stueetager langs byrummene skal harmonere med graden og karakteren af liv samt oplevelse i det pågældende byrum fra det fredelige til det meget aktive med udadvendte funktioner primært langs Njalsgade, der er den vigtigste forbindelse mellem Islands Brygge og Amagerbro.
- Krav til arealerne mellem de enkelte bygninger skal sikre, at de anlægges som et terrasseret landskab i samspil med bygningerne, og at de tilgodeser tilgængelighed for alle ved etablering af trappe-rampeanlæg fra terræn op til terrasserne fra de omgivende byrum.
- Krav til arealerne langs Statens Serum Institut skal sikre, at de anlægges som et parkstrøg med opholds- og legemuligheder for alle aldersgrupper, integreret med adgangsarealer til bebyggelsen og stiforbindelserne i form af en strækning af den grønne cykelrute Amagerruten, samt gangstier der forbinder Amagerfælledvej og Ørestads Boulevard. Der skal etableres en forbindelse fra denne grønne cykelrute til Ørestadsruten syd for lokalplanområdet
- Ved fastlæggelse af offentlige stiforbindelser, interne færdselsarealer samt pladsdannelser skal der lægges

vægt på gode forbindelser til naboområderne og på ønsket om velfungerende, grønne byrum under hensyntagen til fodgængere og cyklister.

- Området skal udvikles efter miljørigtige og bæredygtige principper, hvor byøkologi er integreret i arkitekturen og indikerer en bæredygtig by. Det skal ske ved krav til friarealer, ved krav om brug af naturlige og/eller genanvendelige materialer, ved bestemmelser om miljømæssige servicefunktioner, ved krav om lavenergibebyggelse, ved udnyttelse af den eksisterende infrastruktur, herunder fjernvarmenettet, og ved krav til opsamling og afledning af regnvand.
- Det tilstræbes, at byggefelterne i området beplantes og udnyttes rekreativt, indtil byggeri bliver aktuelt.

## § 2. Område

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning nr. 1 og omfatter ejendommene matr.nr. 67, 147, 170 og 386 Eksercerpladsen, København, og alle parceller, der efter den 1. maj 2010 udstykkes i området.

## § 3. Anvendelse

### Stk. 1.

Området fastlægges til helårsboliger og serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, gallerier, butikker, hoteller, restauranter, spillesteder, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværks-, værksteds-, mindre produktions- og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området. Endvidere må der indrettes kollektive anlæg, kulturhuse, herunder moské, sportsanlæg, museer, teatre, og institutioner samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundhedsmæssige og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med områdets anvendelse til boliger og serviceerhverv.

### Kommentar

Ved helårsboliger forstås, at det er i strid med lokalplanen at anvende boliger til ferieboliger og lignende. Der kan ikke i en lokalplan stilles krav om folkeregistertilmelding, men en folkeregistertilmelding vil normalt opfylde kravet om helårsbeboelse.

### Stk. 2.

På tegning nr. 2 angives anvendelsen af de enkelte bygninger til henholdsvis:

- boliger med mulighed for serviceerhverv og andre publikumsorienterede funktioner i de nederste etager

- serviceerhverv med mindst 10 pct. boliger placeret i de øverste etager
- serviceerhverv (herunder hotel) og/eller boliger
- serviceerhverv
- mulighed for kulturelle formål, herunder moské
- eksempel på placering af børneinstitutioner

Bestemmelserne er ikke til hinder for placering af kulturelle formål og institutioner i andre end de på tegningen markerede bygninger.

Mindst 30 og højst 75 pct. af den samlede rummelighed skal anvendes til boliger beregnet for området under ét.

### Stk. 3.

Boliger skal i gennemsnit have et bruttoetageareal på mindst 95 m<sup>2</sup> ved nybyggeri og ved opdeling af eksisterende boliger, og ingen bolig må være mindre end 65 m<sup>2</sup>, eksklusiv pulterrum til boligen. Bestemmelserne gælder for hver bygning under ét.

Indtil 10 pct. af boligetagearealet må indrettes til kollegieboliger og andre boliger under 65 m<sup>2</sup>. Bestemmelsen gælder for området under ét.

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

### Stk. 4.

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 samt derudover anlæg for affaldssortering, herunder storskrald (nærgenbrugsstationer). Disse anlæg kan være fælles for flere bebyggelser.

## Kommentar

Fællesanlæg for bebyggelsens beboere kan være fælles vaskeri, beboerlokaler, beboerværksteder, beboerhotel og lignende. Der bør være decentrale, opgangsorienterede lokaler til ophold og praktiske funktioner, som placeres i visuel kontakt til det fælles friareal på terrasserne. Der bør endvidere være decentrale opgangsrelaterede lokaler til postkasser, opbevaring af fælles udstyr, barnevogne m.v.

### Stk. 5.

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

## Kommentar

Bestemmelsen er ikke til hinder for, at der i overliggende boliger kan udøves de former for liberale erhverv, der umiddelbart er tilladt i boliger.

### Stk. 6.

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

### Stk. 7.

- a) Langs de på tegning nr. 2 med fuld optrukket rød linje markerede facader (aktive facader) skal mindst 75 pct. af stueetagen anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter, cafeer og lignende, og til liberale erhverv, såsom pengeinstitutter, advokat- og ejendomsmæglervirksomhed, forsikringskontorer, klinikker og lignende samt til udadventede fritidsprægede og/eller kulturelle funktioner.
- b) Langs de på tegning nr. 2 med stiplede rød linje markerede facader (aktive facader) skal mindst 50 pct. af facader i stueetagen / 1. sal ud for terrasser på mellembygninger anvendes til de samme funktioner - bortset fra butikker - samt til udadventede virksomhedsfunktioner, såsom foyer, reception, udstillingslokaler, værksteder, kantine og lignende, samt beboerlokaler og lignende, boligrelaterede funktioner, som efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn medvirker til at skabe byliv.
- c) Langs de på tegning nr. 2 med fuld optrukket blå linje markerede facader, skal stueetagen anvendes til virksomhedsfunktioner, såsom foyer, reception, udstillingslokaler og lignende, samt publikumsorienterede funktioner, såsom restauranter, markedshal, idrætsfaciliteter, wellness-anlæg, auditorier og lignende.
- d) Bestemmelserne i pkt. a) - c) gælder for etagearealet i lokaler orienteret mod det enkelte byrum/den enkelte gadestrækning for hver bygning under ét.

### Stk. 8.

Langs Njalsgade må der indrettes butikker med et samlet bruttoetageareal, der ikke må overstige 3.000 m<sup>2</sup>. Bruttoetagearealet i de enkelte butikker må ikke overstige 1.500 m<sup>2</sup> for dagligvarebutikker og ikke 500 m<sup>2</sup> for udvalgswarebutikker. Herudover må der i forbindelse med opførelse af et kulturcenter indrettes udvalgswarebutikker med et samlet etageareal på indtil 1.000 m<sup>2</sup> med en særlig tilknytning til kulturcenteret. Butikker skal etableres i de på tegning nr. 2 med fuld optrukket rød linje markerede facader mod Njalsgade, jf. stk. 7, pkt. a).

## Kommentar

Opmærksomheden henledes på, at planlovens § 5 t. indeholder særlige regler om beregning af bruttoetageareal til butikksformål.

Der ønskes en jævn fordeling af butikker langs Njalsgade. Derfor må den gennemsnitlige dybde af butikker ikke overstige 20 m på denne strækning, jf. § 5, stk. 3, pkt. b).

## § 4. Vejforhold

### Stk. 1.

Mod Njalsgade opretholdes den eksisterende vejlinje, bortset fra strækningen langs fortidsmindet Faste Batteri mellem overkørsel til det interne færdselsareal og frem til Ørestads Boulevard, hvor der fastlægges en vejudvidelse, som vist på tegning nr. 3.

Der må etableres op til 3 overkørsler fra Njalsgade, som markeret på tegning nr. 3, én overkørsel til det interne færdselsareal, samt to i forbindelse med tilkørsler til underjordisk parkeringsanlæg for det planlagte byggeri.

## Kommentar

Ramper til parkeringsanlægget med tilkørsel fra Njalsgade skal placeres indeliggende i bygninger D og F og udformes, så der sikres gode oversigtsforhold.

### Stk. 2.

Mod Ørestads Boulevards forlængelse opretholdes den fastlagte fremtidige vejlinje, bortset fra en strækning, hvor der fastlægges en ny vejudvidelse som vist på tegning nr. 3.

### Stk. 3.

Mod Amagerfælledvej opretholdes den eksisterende vejlinje. Der må etableres én overkørsel mod Amagerfælledvej som markeret på tegning nr. 3.

### Stk. 4.

Der fastlægges en ny vej i en bredde af 13 m fra krydset Artillerivej/Weidekampsgade over fortidsmindet Faste Batteri til matr.nr. 11 ibid, som vist på tegning nr. 3. Vejen fastlægges som privat fællesvej. Adgang til krydset udformes som en overkørsel. Fra vejen er der tilkørsel til det underjordiske p-anlæg for det planlagte byggeri, som markeret på tegning nr. 3.

### Stk. 5.

Der fastlægges et 6 m bredt cykelstiforløb med 5 m cykelbane og 1 m rabat langs områdets grænse mod nord mellem Amagerfælledvej og Artillerivej som en del af den

grønne cykelrute Amagerruten, der afsluttes i vest med et 4 m bredt stiforløb over fortidsmindet Faste Batteri. Der fastlægges desuden et 4 m bredt stiforløb (Ørestadsruten) som forbindelse mellem Amagerruten nord for byggeriet og Njalsgade/Emil Holms Kanal som vist på tegning nr. 3. Stierne fastlægges som offentlig vej.

### Stk. 6.

Ud over de i de foregående stykker fastlagte vejanlæg kan der ske yderligere udlæg og anlæg af private fællesveje, såfremt det er nødvendigt for betjening af den enkelte ejendom.

## § 5. Bebyggelsens omfang og placering

### Stk. 1.

- a) Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 175. Bebyggelsesprocenten beregnes for lokalplanområdet under ét.

Ved nybyggeri, der indebærer en bebyggelsesprocent, der er højere end 175 på den enkelte ejendom, forudsættes der tillagt en andel af fælles selvstændigt matrikulerede friarealer inden for lokalplanområdet således, at bebyggelsesprocent 175 overholdes.

- b) Etageareal, der inden for bygningsvolumenet medgår til tekniske anlæg, samt bil- og cykelparkering, kan etableres herudover. Det samme gælder tårne og skulpturelt udformede bygningsdele i øvrigt, tekniske opbygninger, åbne fælles tagterrasser eller opholdsarealer, samt glasoverdækninger og åbne forbindelser, såfremt det er begrundet i særlige arkitektoniske, miljømæssige, rekreative, energimæssige eller funktionelle hensyn.
- c) Den maksimale bebyggelsesprocent må overskrides med den del af grundarealet, der måtte blive afskrevet af matriklen som led i kommunens overtagelse af arealet som offentlig vej.

## Kommentar

Bestemmelsen om bebyggelsesprocent 175 for den enkelte ejendom skal sikre, at der erhverves den nødvendige byggeret fra de ejendomme, der ikke udnyttes fuldt ud, og hvorfra der forudsættes udstykket fælles friarealer. Alternativt kan der dispenseres til en højere bebyggelsesprocent mod tinglysning af en deklaration, der sikrer, at bebyggelsesprocenten ikke overstiger 175 for de involverede ejendomme under ét tillagt eventuel byggeret fra arealer, der er eller måtte blive afgivet til offentlig vej.

### Stk. 2.

- a) Ny bebyggelse skal opføres i overensstemmelse med den på tegning nr. 4 viste bebyggelsesplan, som består af 9 terrasserede bygninger markeret A - I og 2 mellembygninger Y og Z. Bebyggelsen skal opføres i over-

ensstemmelse med den for hver bygning markerede bygningshøjde, den viste udstrækning af den enkelte bygnings etager og den viste udstrækning af mellembygninger med hævede terrasser.

## Kommentar

En virkeliggørelse af intentionerne med byggeriet, som vist i skitseprojektet til lokalplananmodningen, indebærer, at der etableres gennemgående terrasser på dæk i højder op til 4,5 m mellem bygninger A - I.

Byrum W, der indeholder en strækning af cykelstien "Ørestadsruten", som vist på tegning nr. 3, forudsættes anlagt i terræn for at sikre et offentligt stiforløb, jf. § 4, stk. 5. Hvis cykelstien skal forløbe hen over denne bygningskonstruktion, kræver det en dispensation. I givet fald forudsættes der indgået nærmere aftale med ejendommens ejer om kommunens eventuelle drift af stiforløbet, der herefter ikke får status af offentlig vej.

Gennemførelse af bebyggelsesplanen indebærer, at der kan ske matrikulære ændringer, og at der kan blive tale om overførsel af byggeret ejendommene imellem.

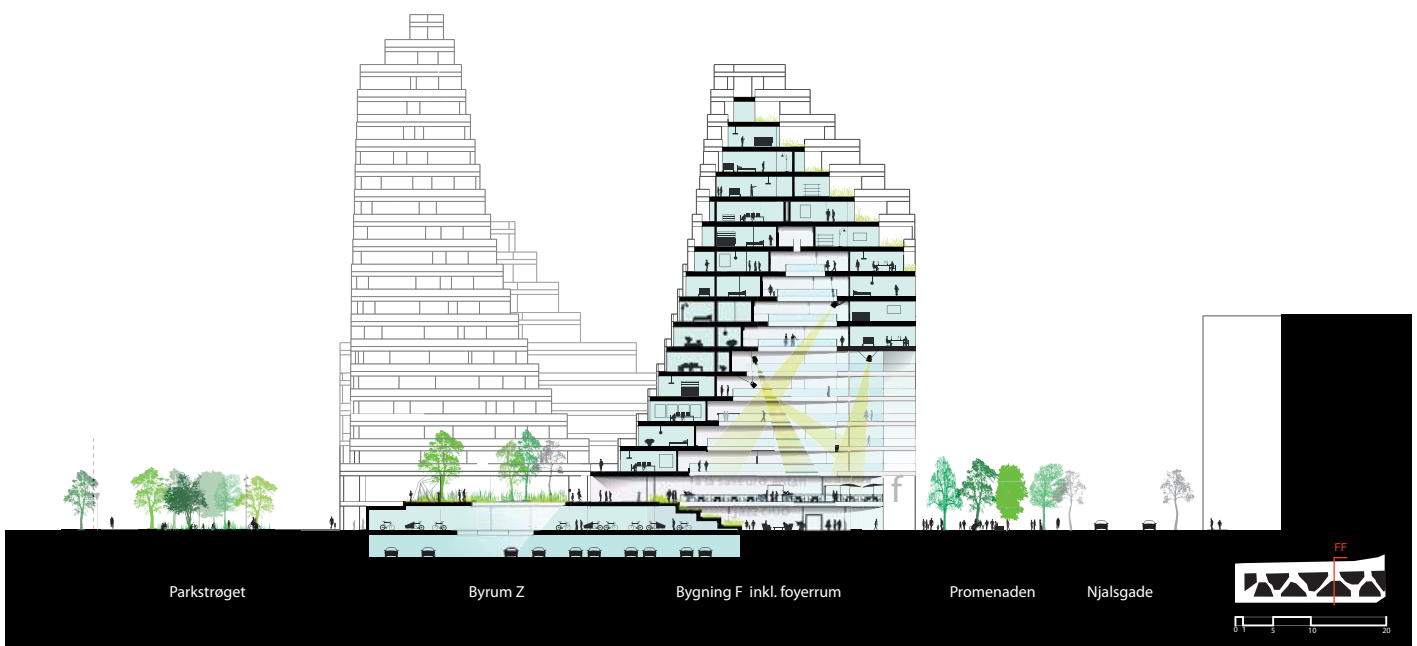
- b) Bygningerne opføres som angivet på tegning nr. 5, der viser bebyggelsesvolumen, principiel terrassering, samt bygningshøjder og maksimalt etageantal.
- c) Mellemlbygninger med terrasser Y og Z må opføres i op til 1 etage og i højder op til 4,50 meter.
- d) De angivne etageantal og højder er *inklusive* eventuelle udnyttede tagetager, eventuelle tekniske anlæg på tag, teknikrum i tag samt tagterrasser og trapperum hertil.

## Stk. 3.

- a) Stueetagen i bygning A med åbne facader mod byrum T og parkstrøget og stueetagen i bygning I med åbne facader mod parkstrøget og Amagerfælledvej, markeret med fuldt optrukket blå linje på tegning nr. 2, jf. § 3, stk. 7, pkt. c), skal have en etagehøjde på mindst 4,5 meter.
- b) Stueetager langs Njalsgade og Amagerfælledvej markeret med fuldt optrukket rød linje på tegning nr. 2, jf. § 3, stk. 7, pkt. a) og § 3, stk. 8, skal have en etagehøjde på mellem 3,85 og 4,50 meter. Gulve skal her være i niveau med det ud for liggende terræn.
- c) Stueetager med aktive facader mod byrum T og langs parkstrøget i bygninger A, C, E, G og I, markeret med stiplede rød linje på tegning nr. 2, jf. § 3, stk. 7, pkt. b), skal have en etagehøjde på mellem 3,85 og 4,50 meter.
- d) Stueetager mod hhv. promenaden og parkstrøget med indgangspartier til foyerrum i bygninger C, D, E, F, G og H, markeret med fuld optrukket blå linje på tegning nr. 2, jf. § 3, stk. 7, pkt. c), skal have en etagehøjde på mindst 4,5 meter. Gulve skal her være i niveau med det ud for liggende terræn.

## Stk. 4.

I tilfælde af en etapedeling af den fastlagte bebyggelse skal bebyggelsens enkelte etager udføres således, at de fremstår som arkitektonisk afsluttede enheder, og på en måde, der muliggør opførelse af efterfølgende etager i overensstemmelse med de overordnede bebyggelsesprincipper.



*Snit igennem parkstrøget, de hævede grønne terrasser, cykel- og parkeringskælder, bygning F (der viser blandingen af anvendelser og bygningernes principielle udformning med høje foyerrum) samt promenaden ud mod Njalsgade.*

## Kommentar

En etapedelt udbygning af området kræver af den enkelte bygherre, at der byggerierne imellem skabes mulighed for konstruktivt og arkitektonisk at forbinde og tilslutte mellembygningernes terrasser til nabobebyggelsens mellembygninger. Samtidig skal mellembygningernes midlertidige facader gives en ydre fremtræden, der lever op til kravene i § 6, stk. 2, pkt. d).

## § 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

### Stk. 1.

Bebyggelsen skal udformes således, at den fremtræder med en klar selvstændig identitet samt i en høj arkitektonisk standard og materialekvalitet.

Bygningers overflader skal fremstå i naturlige og/eller genanvendelige materialer såsom tegl, der kan være blank mur eller behandlet overflade, kakler, natursten og beton, samt plademateriale og metalplader i et spænd fra hvide til lysegrå nuancer, der i tone og udtryk kan variere for hver bygning. Facader kan derudover bestå af forskellige træsorter, metal og glas.

Ved valg af facadematerialer skal der lægges vægt på materialernes patineringssevne. Facade- og tagmaterialer må i forhold til bl.a. sollys ikke være reflekterende eller virke blændende.

Inden for farve- og materialeskala skal hver bygning fremtræde med en selvstændig identitet og udføres forskelligt med hensyn til perforeringer, mønstre, patinerings og transparens mv. efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere godkendelse, og skal ud fra Teknik- og Miljøforvaltningens skøn harmonere indbyrdes med facaderne på tilgrænsende bygninger. Det vil sige, at sammenbygninger af etaper skal ske i en arkitektonisk og materialemæssig sammenhæng med allerede opført byggeri.

## Kommentar

Referencebillederne beskriver et udsnit af mulige materialer og arkitektoniske udtryk i forskellige hvide og lysegrå nuancer, samt eksempler på forskellige teksturer, mønstre og patineringssevne.

### Stk. 2.

- a) Stueetagerne langs promenaden og mod Amagerfælledvej, samt byrum X, markeret med fuld optrukket rød linje på tegning nr. 2, jf. § 3, stk. 7, pkt. b), skal udformes som aktive og åbne facader, der understøtter et mangfoldigt byliv i overensstemmelse med anvendelsesbestemmelserne, der lægger op til interaktion og kontakt mellem stueetage og byrum. Dette skal ske ved etablering af åbne facadepartier og indgange.

Indgangspartier til foyerrum i facader mod henholdsvis parkrummet og promenaden, samt byrum T og Amagerfælledvej, markeret med fuld optrukket blå

linje på tegning nr. 2, jf. § 3, stk. 7, pkt. c), skal gives en særlig udformning, jf. principperne vist på tegning A med facadeopstalten på side 23.

Ved etagebebyggelse med boliger skal der etableres adgang til opgange fra henholdsvis promenaden langs Njalsgade og parkrummet nord for byggeriet, samt fra de hævede terrasser, markeret med blå pile på tegning nr. 8.

- b) Udkragede bygningsdele, undersider i åbningerne til foyerrum samt undersider af påhængte altaner skal materialemæssigt behandles med samme standard som facader.
- c) Boliger skal forsynes med opholdsaltaner eller terrasser. Altanværn udføres i glas eller i andet translucent/lysgennemtrængeligt materiale, metal-, plade- eller træbeklædning, eller som rækværk med balustrer i stål. Altanværn udformes med mulighed for montering af altankasser eller består af værn integreret med plantekummer. Endvidere skal plantekummer integreres i etagedæk på altaner eller tagterrasser, hvor det er muligt.
- d) Ved etapedelinger skal facader i snitfladen til den efterfølgende etape, jf. § 5, stk. 4, i den mellemliggende periode fremstå som arkitektonisk afsluttede facader med indgangs- og vinduesåbninger, eventuelt forsynes med midlertidige trappe- og rampepartier, hvor det skønnes påkrævet i forhold til det omgivende friareal, jf. § 7, stk. 14, om midlertidigt anlagte friarealer på byggefelter, samt fremstå i arkitektonisk og materialemæssigt i sammenhæng med det tilstødende byggeri.

### Stk. 3.

- a) Facader og tagflader kan, hvor det på baggrund af solorienteringen er velbegrunder, udformes med mulighed for at udnytte solenergi. Bæredygtige elementer, solfangere, solceller og lignende skal integreres i bygningens arkitektur. Flade tage på de terrasserende bygningsdele skal så vidt muligt begrønnes.

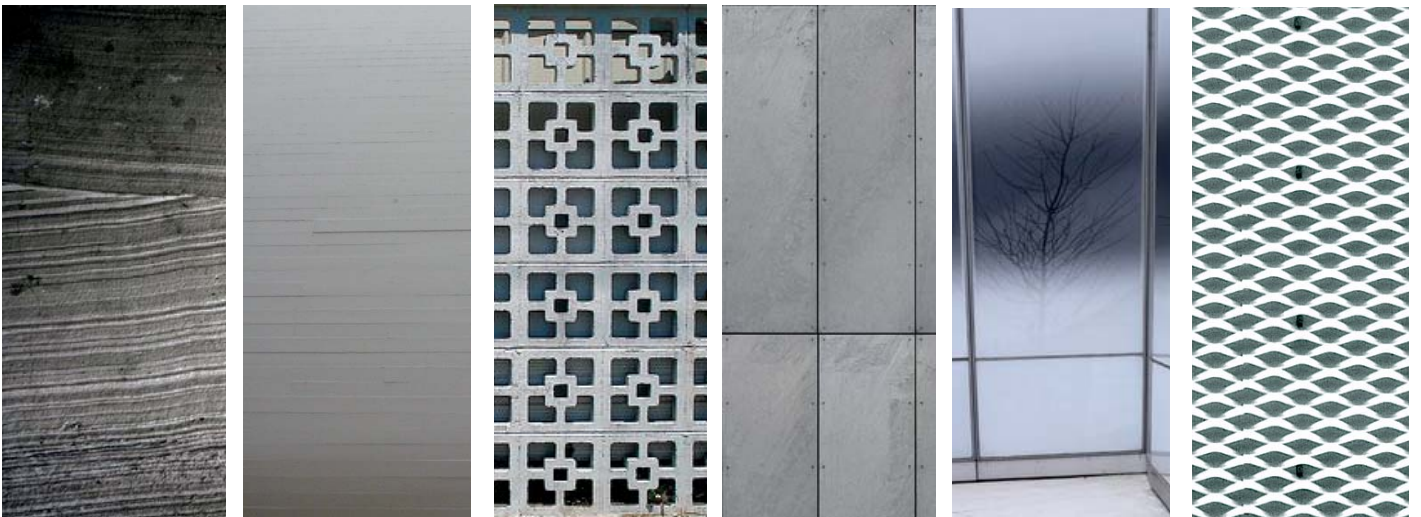
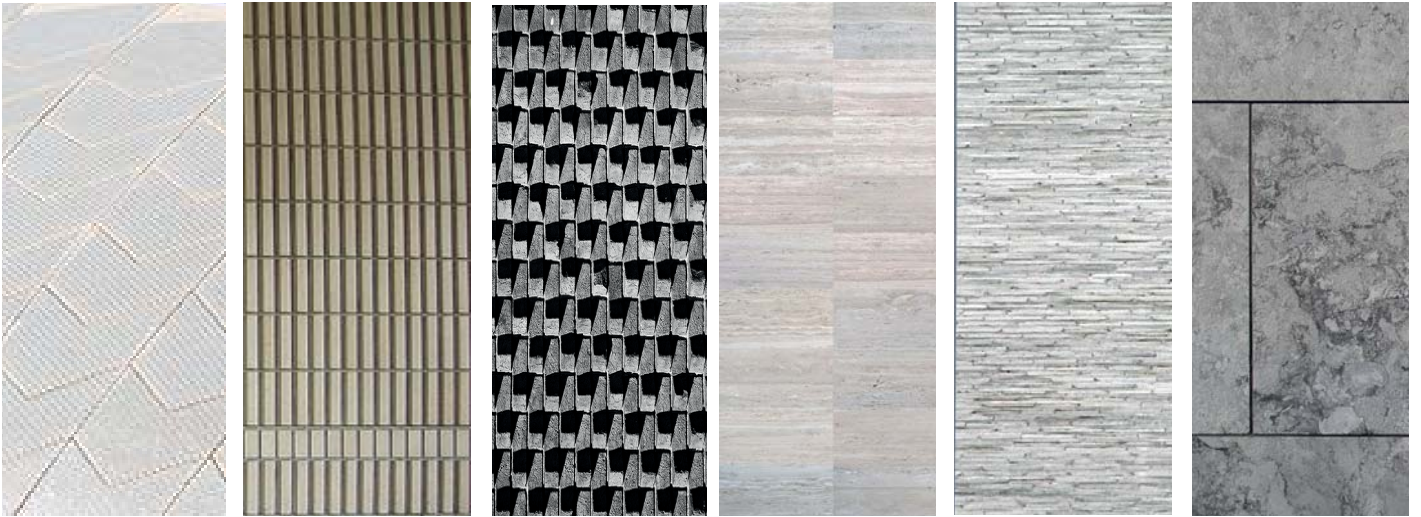
## Kommentar

Solceller bør placeres på facader, der vender mod syd, sydøst og sydvest. Begrønning af tagflader og terrasser forsinkes og reducerer regnvandets udledning til kloak, sænker lufttemperaturen om sommeren, reducerer nedbrydningen af tagfladerne og optager CO<sub>2</sub>. Dette hindrer ikke, at der kan etableres solceller på tagfladen.

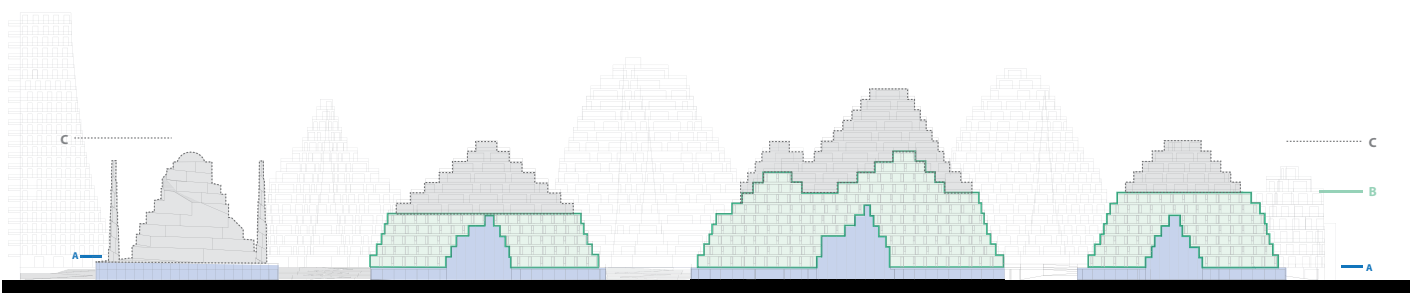
- b) Opholdsaltaner skal begrønnes, jf. principperne vist på tegning nr. 10, der viser snit igennem friarealerne på de hævede terrasser, samt jf. § 7, stk. 4, pkt. a) - e).

## Kommentar

Begrønning af altaner kan ske ved plantekasser integreret i værnet med planter, plantekasser monteret i altandæk-



Referencefotos, der viser forskellige materialer, farvetoner og patineringsvne



TEGNING A: Koncept for facadeopdeling. A - aktive stuefacader, B - lodrette åbne facader, C - terrasserede facader (illustr. BIG)



ket eller foran værnet på facadeside. De reducerer regnvandets udledning til kloak, sænker lufttemperaturen om sommeren og optager CO2.

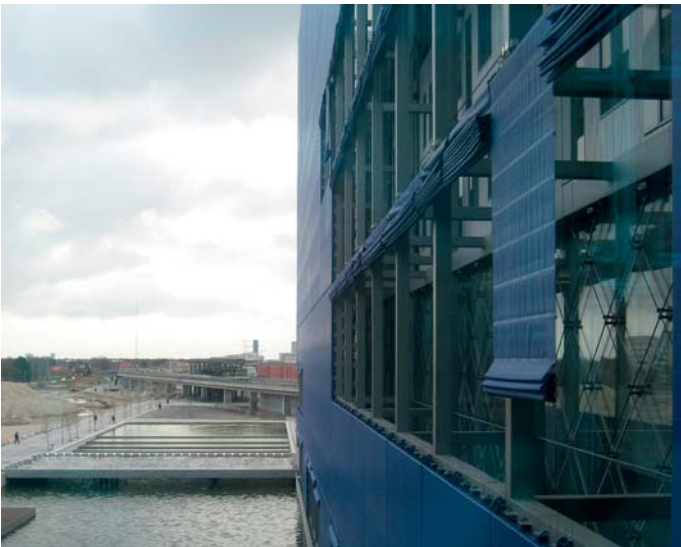
#### Stk. 4.

- 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 coatet glas.
- Butiksfacader skal fremtræde med udstillingsvinduer i klart glas. Vinduer må ikke blændes ved tilklæbning eller lignende, så de får karakter af facadebeklædning.
- De åbne facader til foyerrum i bygninger A, C, D, E, F, G, H og I mod henholdsvis parkstrøget og promenaden, samt ud mod byrum T og Amagerfælledvej, markeret med fuld optrukket blå linje på tegning nr. 2, jf. § 3, stk. 7, pkt. c), skal udføres som åbne facader, der er forsynet med indgangspartier. Facaderne skal udføres i klart glas, men kan over stueetage bestå af bånd eller felter i forskellige typer glas, der er overfladebehandlet eller coatet, eller andet materiale, der varierer fra gennemsigtighed til værende translucent, det vil sige er lysgennemtrængeligt.



#### Stk. 5.

- Skiltning, reklamering, lysinstallationer og andet facadeudstyr 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, proportioner og detaljering.
- Markiser, solafskærmning og evt. skodder skal fremtræde som integrerede dele af bygningens facader og være med til at højne dens arkitektoniske kvalitet.
- Skiltning må kun finde sted på bygningernes gesimskant, på vinduer eller ved hovedindgangene i de åbne indgangspartier til de 8 store foyerrum.



Referencefotos fra eksisterende byggeri, der viser eksempler på facadeopdeling, begroening og solafskærmning



Eksempler på forskellige udformninger af åbninger af de aktive facader langs Njalsgade og parkstrøget. (illustr. BIG)



- d) Skiltning til bygning B til kulturelle formål, herunder moské, skal fremstå som del af den kunstneriske udsmykning af facaden, og udføres som arkitektonisk integreret del af øvrige facadeelementer og -materialer.
- e) Facadebelysning må ikke ved styrke, blænding eller lignende være til gene for omgivelserne.

## Kommentar

En butiksfacade skal både kunne sælge og være en smuk del af gadebilledet. Alle skilte skal tilpasses, så de bliver en del af helheden og må ikke dominere andre dele af gadebilledet. Skilte kan males på facaden (dog ikke på murværk), opsættes med enkelte bogstaver eller etableres på butiksruden.

### Stk. 6.

Tekniske anlæg og installationer skal så vidt muligt placeres inden for bygningens volumen, f.eks. i kælder og/eller inden for tagprofil. Tekniske anlæg og installationer på tag kræver Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse og skal udformes således, at de efter forvaltningens skøn fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur, det vil sige med facadebeklædning og overdækninger i samspil med bygningens øvrige materialer.

Elevatortårne og trappehuse til tagterrasser skal udformes og beklædes således, at de efter forvaltningens skøn fremtræder som en integreret del af bygningens arkitektur.

### Stk. 7.

Ibrugtagning af bebyggelse kan efter Teknik- og Miljøforvaltningen nærmere bestemmelse betinges af etablering af fællesantenneanlæg eller tilslutning til et godkendt fællesantenneanlæg. Placering og udformning af antenner, paraboler eller lignende skal ske diskret og integreres i bygningens øvrige arkitektoniske udtryk.

Paraboler må som hovedregel ikke placeres på tagflader, facader eller gavle synlige fra vej og pladser.



### Stk. 8.

For Bygning A gælder endvidere:

- a) Bebyggelsen skal udformes således, at den fremtræder med facader i ensartet materialeholdning og detailbehandling samt mod vest med en høj grad af transparens. Ved overbygninger, udkragede bygningsdele og porte skal undersider materialemæssigt behandles med samme standard som facader.
- b) På grund af kraftigere vindpåvirkning på de øvre etager, kan altaner her udføres som franske altaner.

### Stk. 9.

For bygning B gælder endvidere:

Bebyggelsen skal udformes i materialer i hvide nuancer og således, at den i mønstre, facadeopdeling, vinduesudformning mv. fremtræder med en selvstændig identitet, der efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn understøtter den særlige anvendelse til kulturelle formål som f.eks. kulturhus, islamisk center med moské, bibliotek mv.

Som kontrast til tunge volumener kan der indgå elementer i glas, stål og træ, såsom karnapper, glashjørner, altaner og gangbroer, samt minareter, hvilke skal have en særlig arkitektonisk bearbejdning. Ved overbygninger, udkragede bygningsdele og porte skal undersider materialemæssigt behandles med samme standard som facader.

## Kommentar

Der er forskellige muligheder for åbninger og indretning af forarealer i forbindelse med udadvendte funktioner i stueetagerne. Illustrationen viser varierende former for facadeåbninger.



## § 7. Ubebyggede arealer, byrum og parkering

### Stk. 1.

- a) Friarealet (eksklusive parkerings- og tilkørselsareal) skal være af størrelsesordenen 30 pct. af boligetagearealet samt 10 pct. af erhvervsetagearealet. Friarealet til eventuelle institutioner for børn og unge skal være af størrelsesordenen 100 pct. af etagearealet. Til friarealet medregnes opholdsarealer indrettet på fælles tagterrasser samt den del af de interne veje, der er forbeholdt fodgængere og cyklister. Det gælder også, hvis arealerne måtte blive afskrevne af matrikler som led i kommunernes overtagelse af arealerne som offentlig vej. Friarealet beregnes for området under ét.

Friarealet skal efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere godkendelse anlægges med opholdsarealer for beboere og brugere.

- b) Ved indretning af friarealer er vilkåret, at arealerne i princippet er offentligt tilgængelige, men at der skal gives mulighed for indretning af semi-offentlige friarealer på terrasserne, samt foran udadvendte funktioner med såkaldte kantzoner omkring de enkelte bygninger. Desuden kan der indrettes private forhaver til boliger med direkte adgang til byrummene, jf. desuden stk. 3, pkt. b) om friarealer til børneinstitutioner samt stk. 10 om hegning.
- c) Længs de på tegning nr. 8 med fuldt optrukket lysegrøn linje markerede kantzoner skal friarealet ved særlig bearbejdning, såsom skift i belægninger eller anden markering, i en bredde på mellem 1,5 og 4,0 meter, skabe en overgang mellem den pågældende bygningsfunktion og det tilstødende offentlige friareal. De på tegning nr. 8 med stiplede lysegrøn linje markerede kantzoner skal ved en særlig bearbejdning, såsom skift i belægninger, mindre niveauspring eller anden markering, anlægges i en bredde på mellem 0,6 og 1,5 meter.

### Kommentar

Der skal generelt skabes kantzoner langs alle bygningsfacader på terræn og på de hævdede terrasser. Formålet er at skabe mulighed for udendørs aktivitet og ophold, f.eks. i forbindelse med caféer, restauranter eller butikkers udstillingsarealer, samt i forhold til andre funktioner sørge for en overgang, der giver bygningernes brugere mulighed for at træde ud i de fælles byrum ved samtidig at skabe en behagelig afstand til resten af byrummet uden for kantzonen. Længs promenader og parkstrøg er der plads nok til brede kantzoner. I de indre byrum, på terrasserne, er der begrænset plads og med enkelte undtagelser smallere kantzoner.

- d) Belægninger, træbeplantning, belysning og inventar skal udformes på en måde, der efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn i forhold til byrumsdesign er af

høj materialemæssig og arkitektonisk kvalitet. Ved valg af belægninger og afvandingssystem skal der tages hensyn til muligheden for opsamling og afledning af regnvand.

### Kommentar

Med hensyn til regnvand henvises der til § 9, stk. 2, med tilhørende kommentar.

### Stk. 2.

På de offentligt tilgængelige friarealer skal der etableres de på tegning nr. 9 angivne stier, passagemuligheder og trapper, samt i forbindelse med alle primære trapper ramper, der udføres med en hældning på maks. 1:20.

Trapperne skal udføres som brede, terrasserede dele af byrummene nord og syd for byggeriet, der skaber uformelle opholdssteder i byrummet. Trapperne skal udformes, så de indbyder til ophold, og samtidig indeholde et ligeløb til hurtig færdsel og ramper, der sikrer bevægelseshæmmede adgang til terrasserne.

### Stk. 3.

- a) Friarealerne skal indrettes i samspil med den tilgrænsende bebyggelse og skal udformes under hensyntagen til variation, indeholde bymæssige faciliteter og medvirke til at skabe attraktioner og oplevelser. Friarealerne skal invitere til færdsel, ophold, fysiske aktiviteter og motion, samt leg og aktiviteter, der henvender sig til alle aldersgrupper. De skal indeholde lege- og idrætsområder, som har en særlig udformning rettet mod børn og unge. Områder til mindre børn skal placeres i umiddelbar tilknytning til boligerne. Legeområderne integreres i den landskabelige og byrumsmæssige udformning af friarealerne i øvrigt.
- b) Friarealer til eventuelle institutioner for børn og unge skal anlægges i direkte tilknytning hertil og skal kunne anvendes af områdets beboere uden for åbningstiden.
- c) Udformningen af friarealerne skal ske i sammenhæng med anlæg af de tilstødende offentlige vejarealer fastlagt i § 4, stk. 5. Desuden henvises der til de generelle bestemmelser i stk. 9 - 12 om bevaring og nyplantning af træer, hegning, tilgængelighed og belysning.

### Kommentar

Til bestemmelsen for byrummene hører tegninger, der bl. a. viser zoner for beplantning/trægrupper, zoner for cykelparkering, jf. §7, stk. 7, zoner velegnet til ophold og aktiviteter, primære bevægelseslinjer, jf. §7, stk. 2 samt aktive og åbne facader, jf. § 6, stk. 4, pkt. c), samt § 3, stk. 7. Opholdsarealer på terrasser og altaner skal indrettes med fleksible rammer, der også giver beboere og brugere mulighed for selv at sætte deres præg på indretningen. Vedli-



**Skovhaven**  
- let skygge, god muld,  
lave lysttræer, store buske



**Sletten**  
- sol, god muld,  
græsser, stauder og lave buske



**Strandhaven**  
I sol, tørt, lave buske, græsser og  
stauder



**Skyggehaven**  
- skygge, god muld,  
træer, buske og bregner



**Sumphaven**  
- halv skygge, fugtigt,  
træer, buske og stauder

*Forslag til forskellige koncepter for terrassernes beplantning og indretning. (illustr. PK3 Landskab)*

geholdelse af beplantning på terrasser og dæk forudsætter gode vandingsmuligheder, hvor anlæg til regnvandshåndtering kan indgå.

#### Stk. 4.

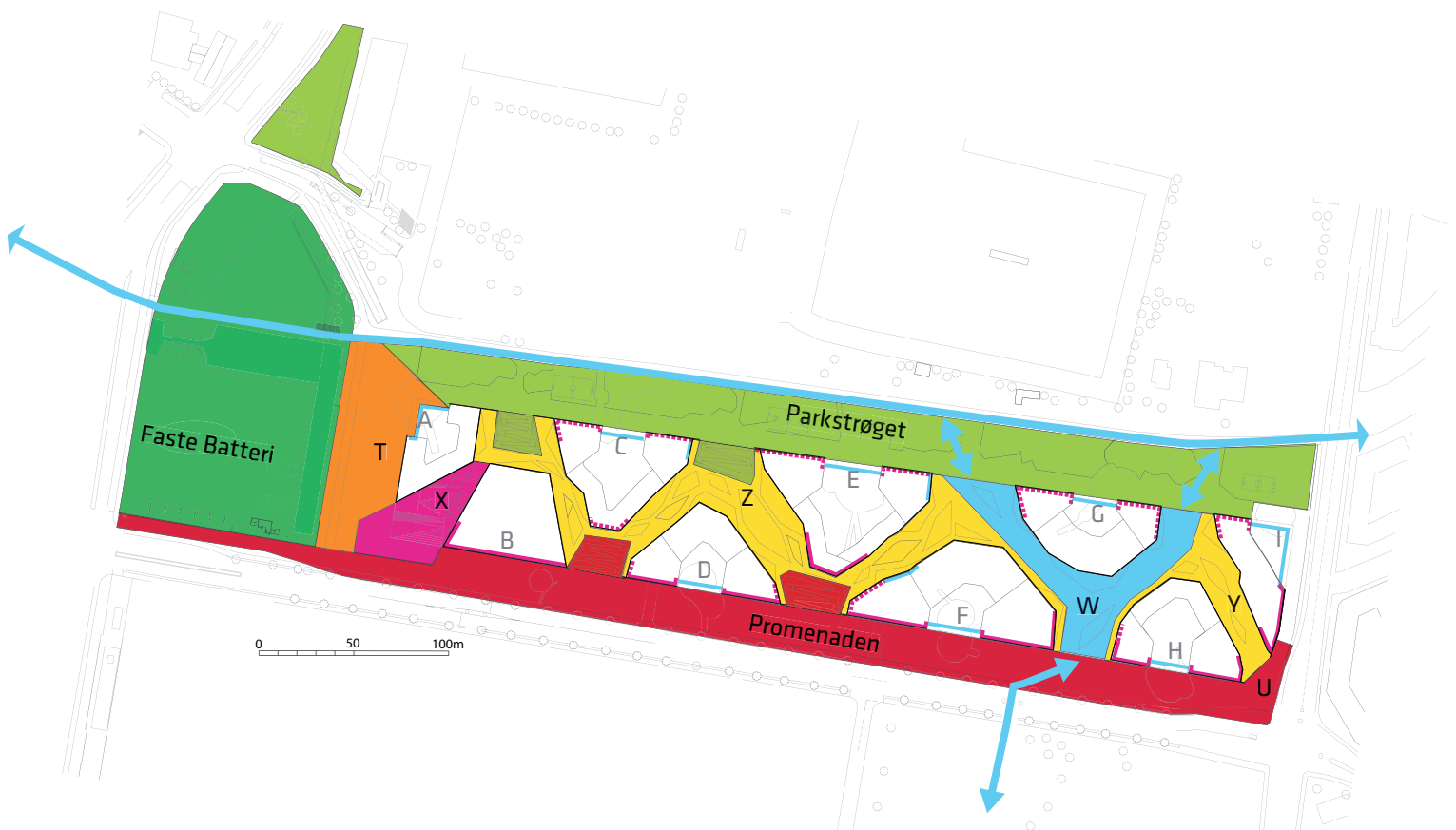
For de enkelte byrum T, U, Y, X og Z samt promenaden, parkstrøget og fortidsmindet Faste Batteri gælder:



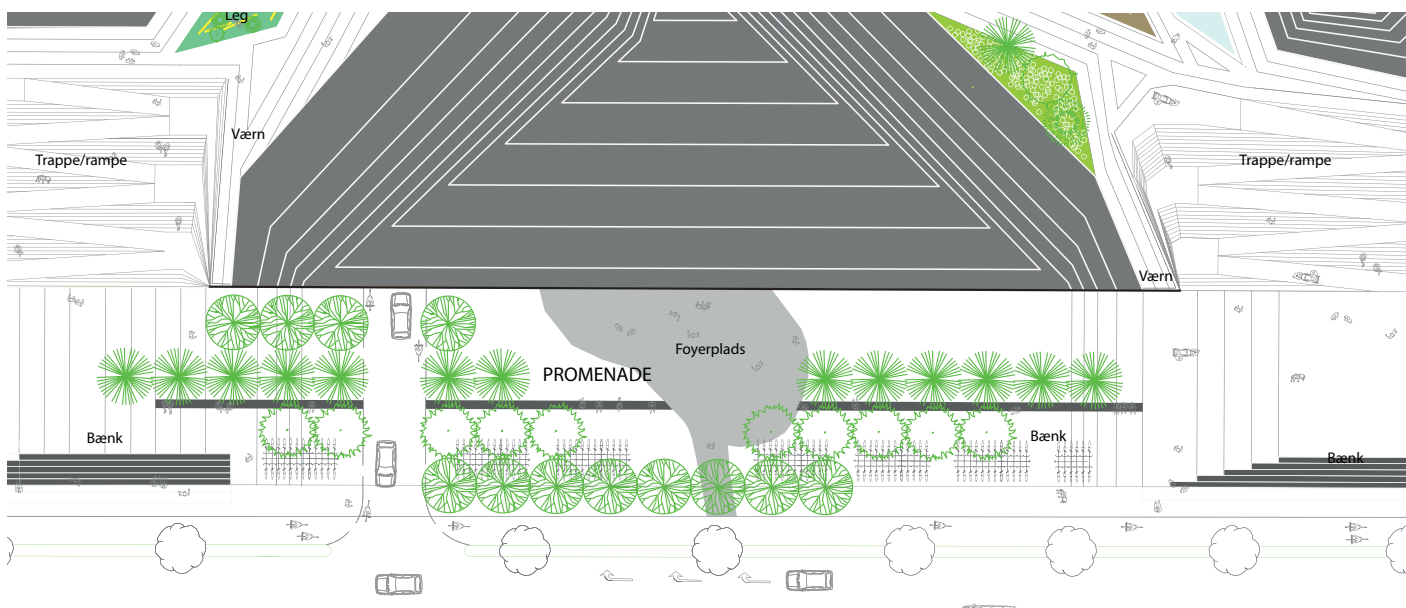
*Eksempel på udformning af friarealer til leg og ophold*



Referencefotos af eksisterende byggeri med eksempler på beplantning og begrønning af private altaner og terrasser



TEGNING B: viser de forskellige byrum; promenaden, parkstrøget, fortidsmindet Faste Batteri, markeret som T, U, X, Y, Z og W. Disse byrum kræver en særlig bearbejdning i forhold til kvalitet og samspil mellem bebyggelse, beplantning, øvrig inventar, belægning, tilstødende vej- og stiforløb og oplevelsesmuligheder. I stk. 4 er der optaget nærmere bestemmelser om disse byrum.



Planudsnit i 1:200, den principielle udformning af promenaden (illustr. PK3 Landskab)

**a) Promenaden**, der er vist på tegning nr. 6 og tegning C, er det sammenhængende forløb langs Njalsgade fra Amagerfælledvej til Ørestads Boulevards forlængelse. Udformningen skal på hele strækningen understøtte funktionen som sydvendt bystrøg med bl.a. adgangsarealer for fodgængere og cyklister. I vest skal den vigtige funktion som hovedadgang til området fra Islands Brygge metrostation markeres særligt. Der skal på hele strækningen etableres rigeligt med siddemuligheder og nem adgang til cykelparkering, samt enkelte opholds- og legeredskaber til børn og unge som en del af møbleringen af promenaden. Der skal være mulighed for, at butikker og cafeer mv. kan trække varer og servering ud på arealet i brede kantzoner langs stueetagerens facader. Belægninger udføres i sammenhængende felter i ensartet grundmateriale, der brydes med indlagte linjer som markering af færdselslinjer, afvandingslinjer og plantebede mv. Materialer skal være flise- og chausséstensbelægning, pladstøbt beton og fast grusbelægning til fladerne, samt indlagte linjer af f.eks. granit og støbejern. Bepantning skal etableres i overensstemmelse med principperne vist på tegning nr. 7, jf. i øvrigt stk. 9 og den tilhørende kommentar.

Stammetræer plantes regelmæssigt og danner skiftevis kronedækkede rum og åbne pladser i promenaden. Træerne plantes i rækker, i tre parallelle hovedlinjer men med afbrudte forløb. I hvert afsnit skifter træart for hver række. Cykelparkering skal etableres i mindre enheder placeret mellem træerne og det øvrige byinventar, men uden for de primære ganglinjer i byrummet, og kan i øvrigt integreres i f. eks. bænke eller anden form for byrumsmøblering.

## Kommentar

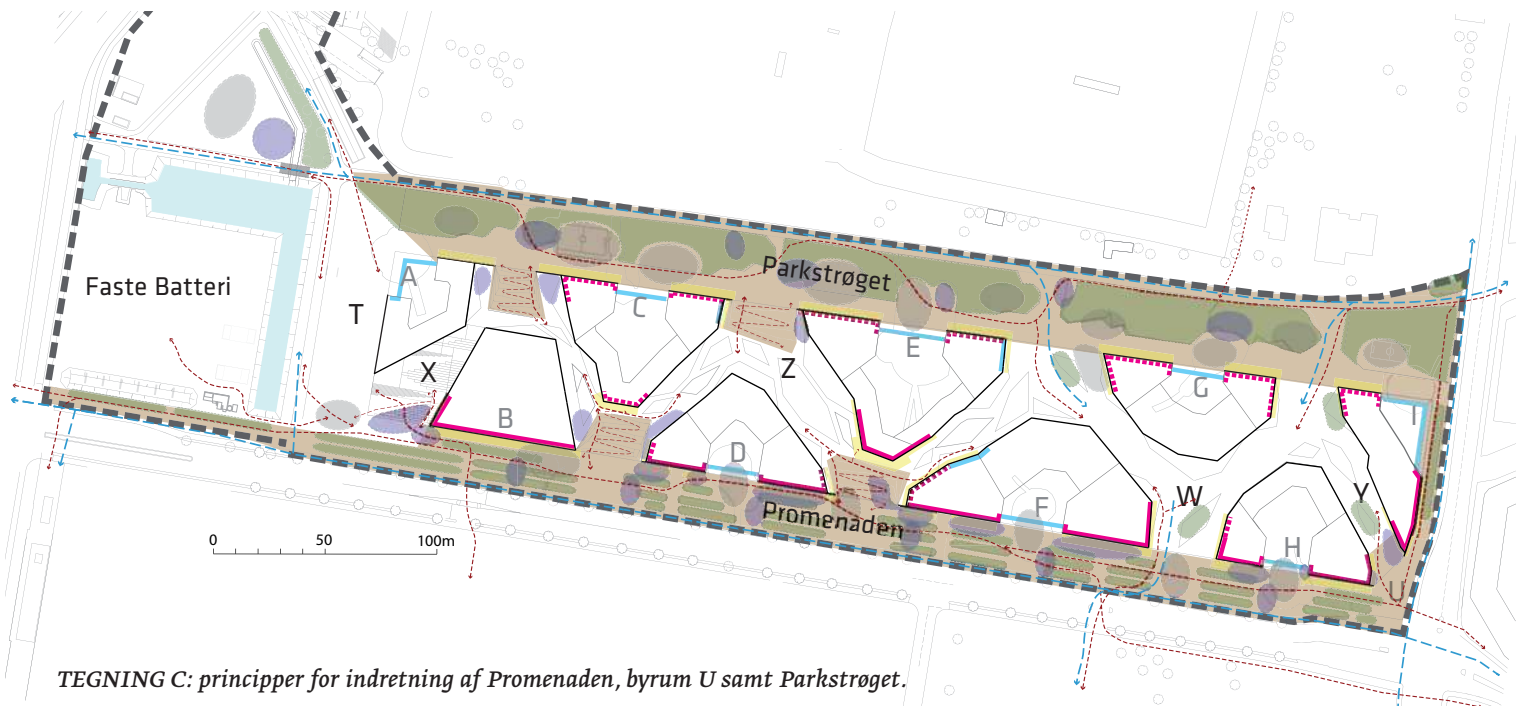
Njalsgade, der ligger uden for lokalplanområdet, skal indrettes, så den er trafikalt sikker særligt for krydsende fodgængere og cyklister, som skal opleve gaden som tryk og komfortabel at bevæge sig igennem og på tværs af. Forbindelsen til og samspillet med Ørestad Nord sikres i forbindelse med godkendelse af belægninger og beplantning i dette område.



Snit: trappe og promenade med principper for beplantning og indretning af promenaden med store træer og siddemuligheder (illustr. PK3)

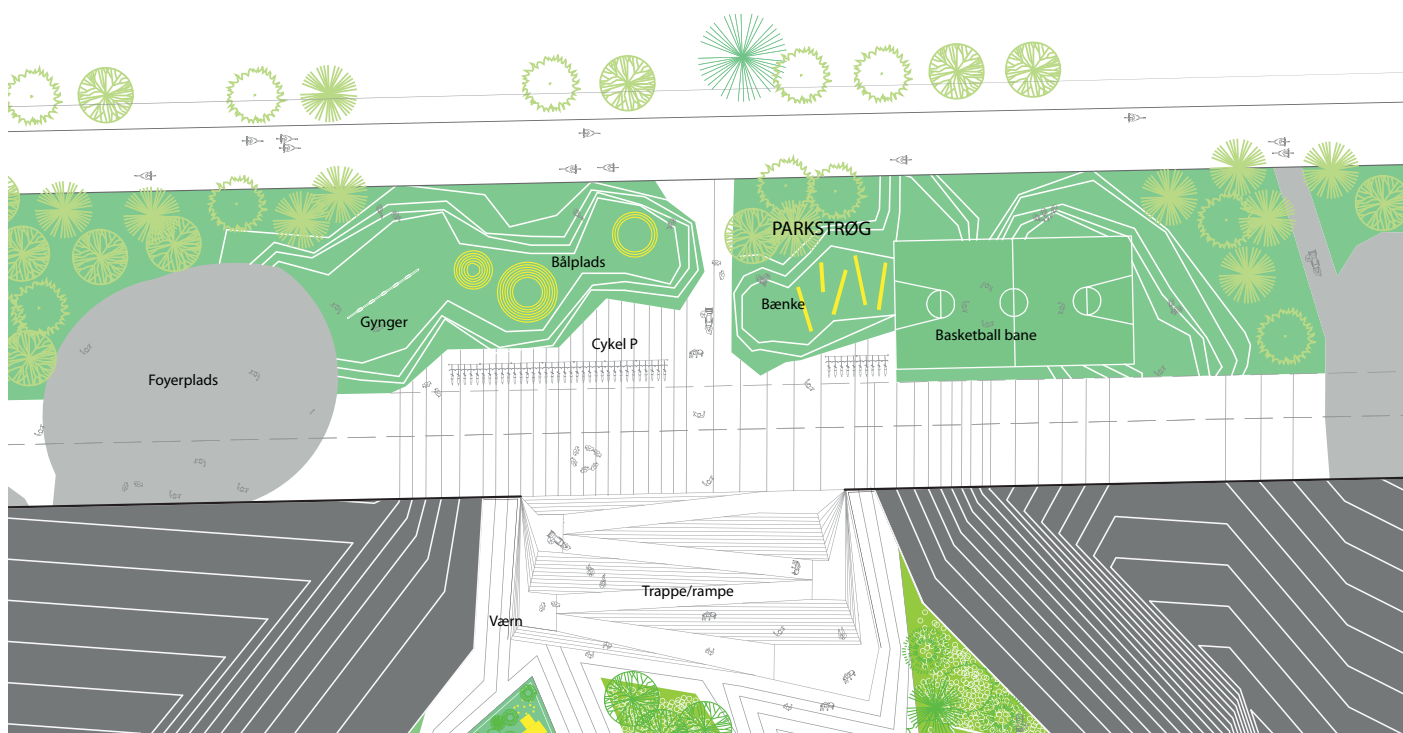


Referencer med eksempler på byinventar og beplantning på promenaden.



TEGNING C: principper for indretning af Promenaden, byrum U samt Parkstrøget.

- |   |   |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li> Byggefelt</li> <li> Byrummets omfang</li> </ul> <p><b>Bygningsfacader</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Aktive facader med mulighed for detailhandel</li> <li> Aktive facader</li> <li> Åbne facader</li> </ul> | <p><b>Friarealer</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Kantzoner</li> <li> Område til beplantning</li> <li> Område til ophold</li> <li> Område til aktivitet</li> <li> Principiel placering af lysgård</li> <li> Vigtige ganglinier - primære og sekundære</li> <li> Cykelforbindelser</li> </ul> |
|---|---|



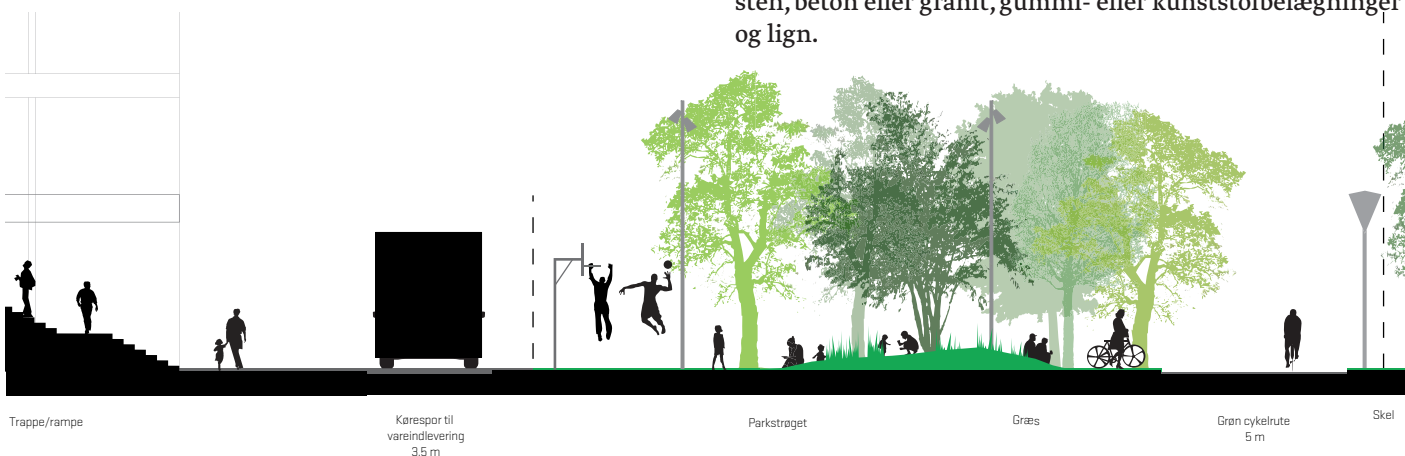
Planudsnit i 1:200, der viser principperne for udformning af parkstrøget (illustr. PK3 Landskab)



Referencefotos med eksempler på bla. landskabelige elementer og lege- og bevægelsesrum.

## Kommentar

Lokal afledning af regnvand kan indgå som bæredygtige oplevelselementer i parkrummet. f. eks. forsinkelsesbassin og uoverdækket vandløb til Faste Batteri.



Snit: trappe, parkstrøget med kørspejls til vareindlevering, beplantningsprincipper og den grønne cykelsti "Amagerruten" (illustr. PK3 Landskab)

**b) Parkstrøget**, der er vist på tegning nr. 6 og tegning C, er arealet nord for bebyggelsen mellem fortidsmindet og Amagerfælledvej, og indeholder den i § 4, stk. 5, fastlagte grønne cykelrute. Parkstrøget skal indrettes således, at det både indbyder til ophold og opleves som et grønt indslag, når man passerer på cykel.

På arealet skal der etableres faciliteter for uorganiseret idræt, som f.eks. basketball og andre boldspil, bordtennisborde og petanquebaner samt andre former for idrætsredskaber og -baner. Arealet skal indrettes, så der er mulighed for, at fællesfunktioner og cafeer mv. kan trække aktiviteter og servering ud på arealet i de særlige på tegning nr. 8 markerede kantzoner.

Beplantning skal etableres i overensstemmelse med principperne vist på tegning nr. 7, jf. i øvrigt stk. 9 og den tilhørende kommentar.

Områdets beplantning skal være varieret og med sit naturlige præg skabe kontrast til promenadens regelmæssige karakter. Flader skal dels beplantes overvejende med græs, dels anlægges med asfalt, hårde, permeable belægninger i sten, beton eller granit, gummi- eller kunststofbelægninger og lign.

**c) Terrasserne**, markeret som henholdsvis byrum Z og Y på tegning nr. 6 og som er vist på tegning D, er de byrum, der binder de enkelte bygninger A - F samt H - I sammen og som må anlægges i en højde på op til 4,5 m.

Terrasserne skal ved beplantning gives en markant grøn karakter, som vist på tegning nr. 7 og beplantningsprincipperne på side 27, og skal indrettes, så de sikrer passage og fri bevægelighed igennem hele byrummets forløb, indbyder til ophold samt inviterer til aktiviteter og leg for så vidt angår arealer i tilknytning til boliger.

Beplantningen skal være varieret i højde og plantevalg og skal være tilpasset de konkrete vækstvilkår. 40 - 60 pct. af terrassearealet skal indrettes som plantefelter eller træplantninger og være fordelt jævnt henover hele byrummets forløb. Der skal være mindst 5 grupper storkronede træer i byrum Z og mindst 1 gruppe storkronede træer i byrum Y, som vist på tegning nr. 7. Kantzoner skal udformes, så der skabes sammenspil mellem friarealerne og bygningernes funktion i etagen ud mod friarealet på dæk.

Terrasserne kan udføres i hårde belægninger, beton, fliser og træbelægninger, samt eventuelt gummi- eller kunststofbelægninger, og skal indeholde gode sidde- og opholdsmuligheder.












Der skal etableres mindst 5 lysgårde, der kan være glasoverdækkede, i terrassedækket, som vist på tegning D, der skaber visuel kontakt til de underliggende etager.

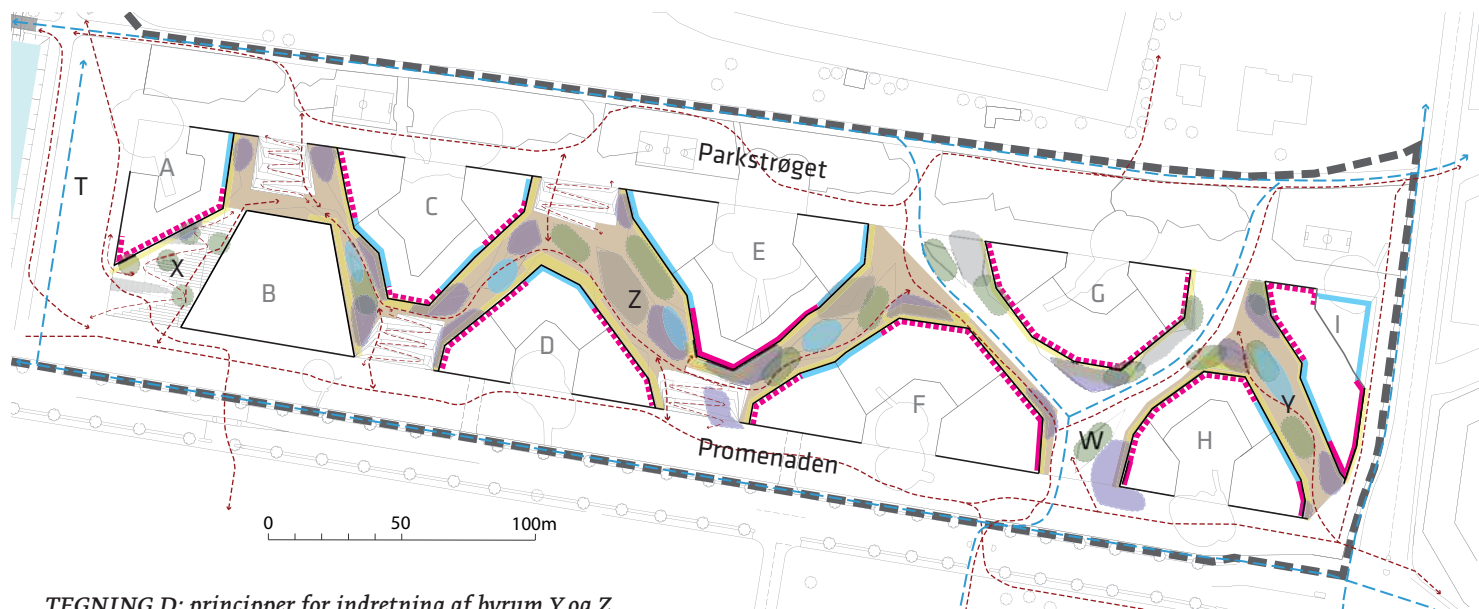
## Kommentar

I forbindelse med lysgårdene kan der etableres trappeadgang mellem kælder-/stueetagerne og terrassedæk. Der skal etableres 4 lysgårde i byrum Z, eventuelt overdækket af glas, og eventuelt med gennemlyste vandbassiner.



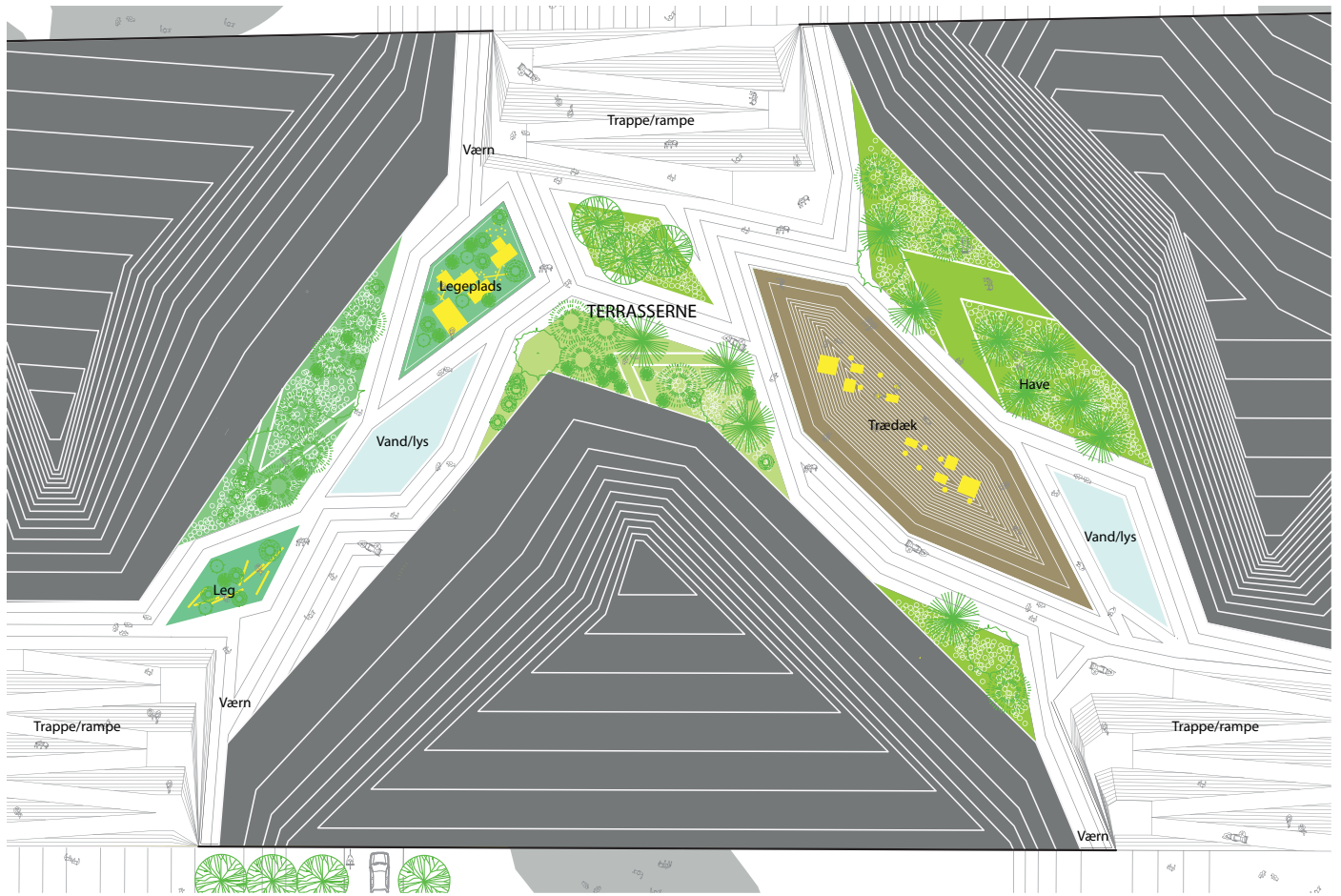
Referencefotos med eksempler på lysåbning i en parkeringskælder samt legeredskaber og -flader

-  Byggefelt
-  Byrummets omfang
- Bygningstacader**
-  Aktive facader med mulighed for detailhandel
-  Aktive facader
-  Åbne facader
- Friarealer**
-  Kantzoner
-  Område til beplantning
-  Område til ophold
-  Område til aktivitet
-  Principiel placering af lysgård
-  Vigtige ganglinier - primære og sekundære
-  Cykelforbindelser

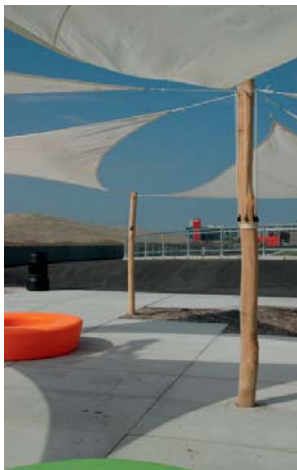


TEGNING D: principper for indretning af byrum Y og Z.





Planudsnit i 1:200 af principperne for udformning af terrasserne, byrum Z.



Referencefotos med eksempler på byrumsinventar, belægninger og opholdsflader samt udformning af trapper og ramper.



Referencefotos: opholdszoner, beplantning og begrønning af facader

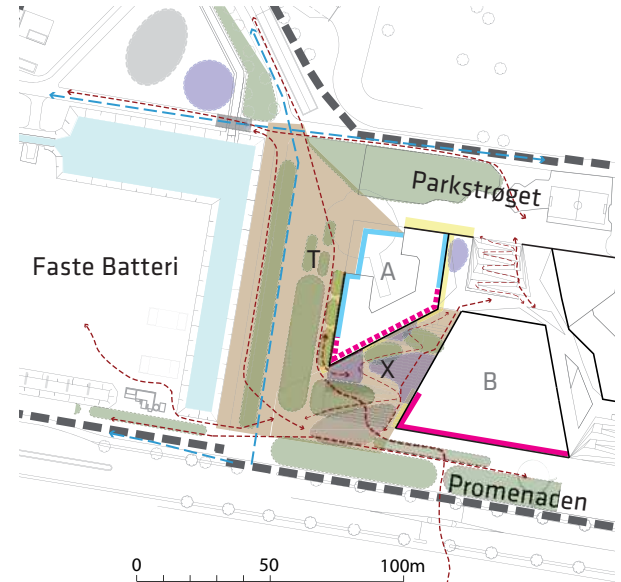
**d) Pladsen**, mellem bygning A og B, markeret som byrum X på tegning nr. 6, og pladsen mellem bygning H og I, markeret som byrum U på tegning nr. 6, er henholdsvis et terrasseret byrum og et adgangsareal, som forbinder promenerummet med de hævdede terrasser, markeret som byrum Z og Y på samme tegning. De skal anlægges med hårde belæggninger, samt eventuelt træ- eller kunststofelementer, og indrettes med plantefelter, jf. principperne på tegning nr. 7, og med opholds- og siddemuligheder.

Pladserne strækker sig fra terrænniveau via et trappe- og rampeforløb med forskellige niveauer op til maksimalt 4,5 meters højde, og skal kunne rumme både ophold og bevægelse, jf. principper vist på tegning E og tegning C.

I byrum X skal der sikres mulighed for udeservering, opsætning af boder eller anden lignende anvendelse af det offentlige byrum.

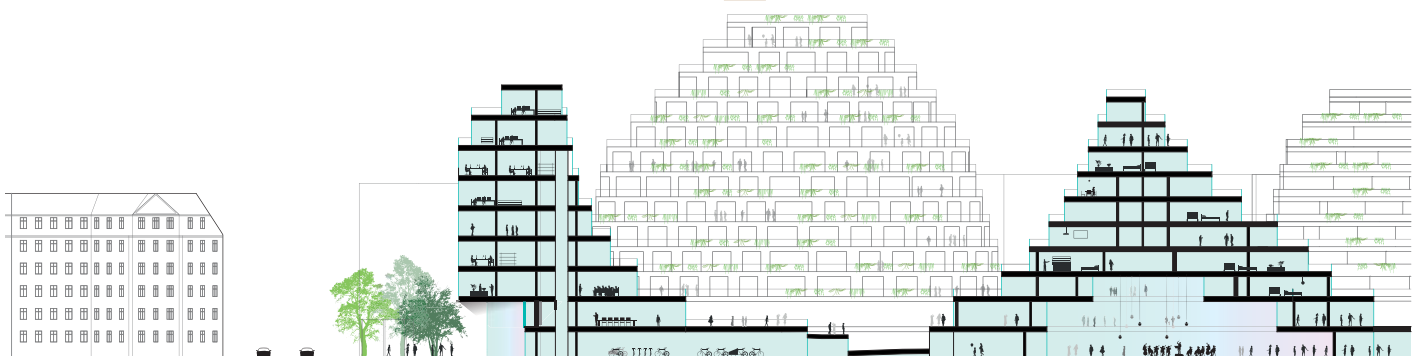
**Byrum T**, der er pladsen mellem bygning A og fortidsmindet Faste Batteri, skal indrettes som ankomst- og forareal til bygning A og udformes, så fodgænger- og cykeltrafik kan ske på en sikker måde på fodgængernes præmisser. Materialerne kan som udgangspunkt være københavnerbelægning, pladsstøbt beton og fast grusbelægning til fladerne samt linjer af f.eks. granit og støbejern.

Stammetræer plantes regelmæssigt og danner skiftevis kronedækkede rum og åbne pladser i promenaden. Træerne af samme sort plantes i rækker.

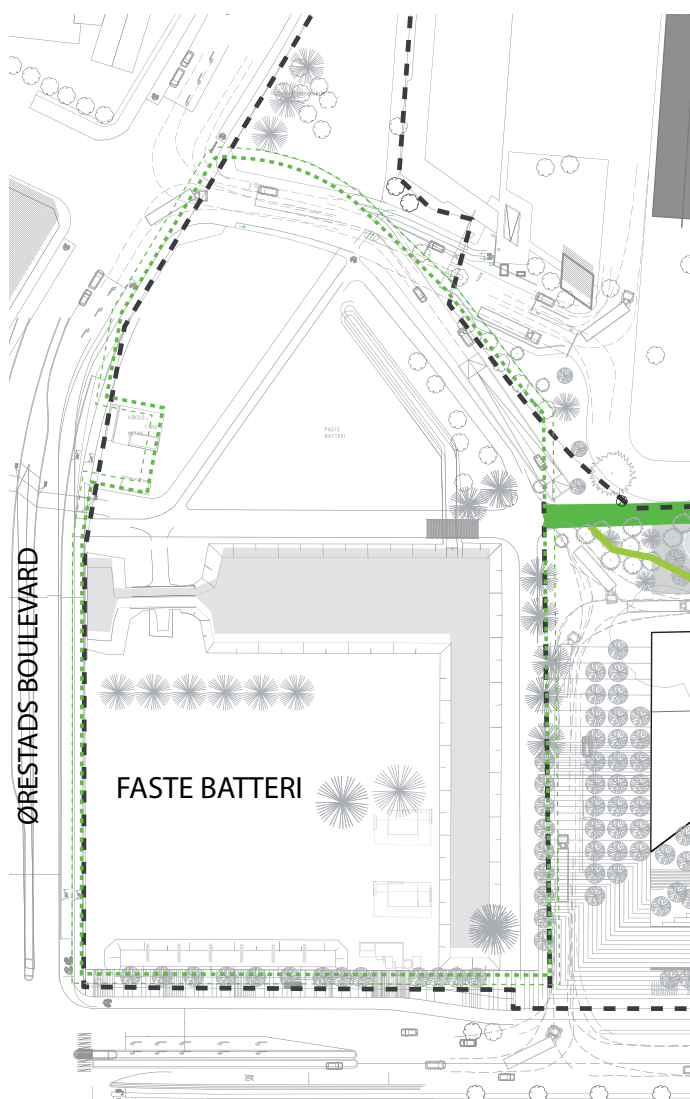


TEGNING E: principper for indretning af byrum X og T.

- Byggefelt
- Byrummets omfang
- Bygningsfacader**
- Aktive facader med mulighed for detailhandel
- Aktive facader
- Åbne facader
- Friarealer**
- Kantzoner
- Område til beplantning
- Område til ophold
- Område til aktivitet
- Principiel placering af lysgård
- Vigtige ganglinier - primære og sekundære
- Cykelforbindelser



Snit gennem byrum U og Amager Fælledvej (illustr. BIG)



e) Fortidsmindet **Faste Batteri** indgår i lokalplanområdets samlede friareal, som vist på tegning nr. 6 om friarealer og tegning nr. 7 med principiel beplantningsplan, samt tegning F med planudsnit af fortidsmindet.

I udformningen af fortidsmindets arealer skal kanal anlæg, voldene langs bl.a. Njalsgade og græsflader sammen med markante solitære træer bevares. Arealet skal anlægges med de viste stier og i øvrigt beplantes med græs. Der må opstilles op til 5 kanoner på volden ved Njalsgade og nyplantes én række træer, som vist på tegning nr. 7.

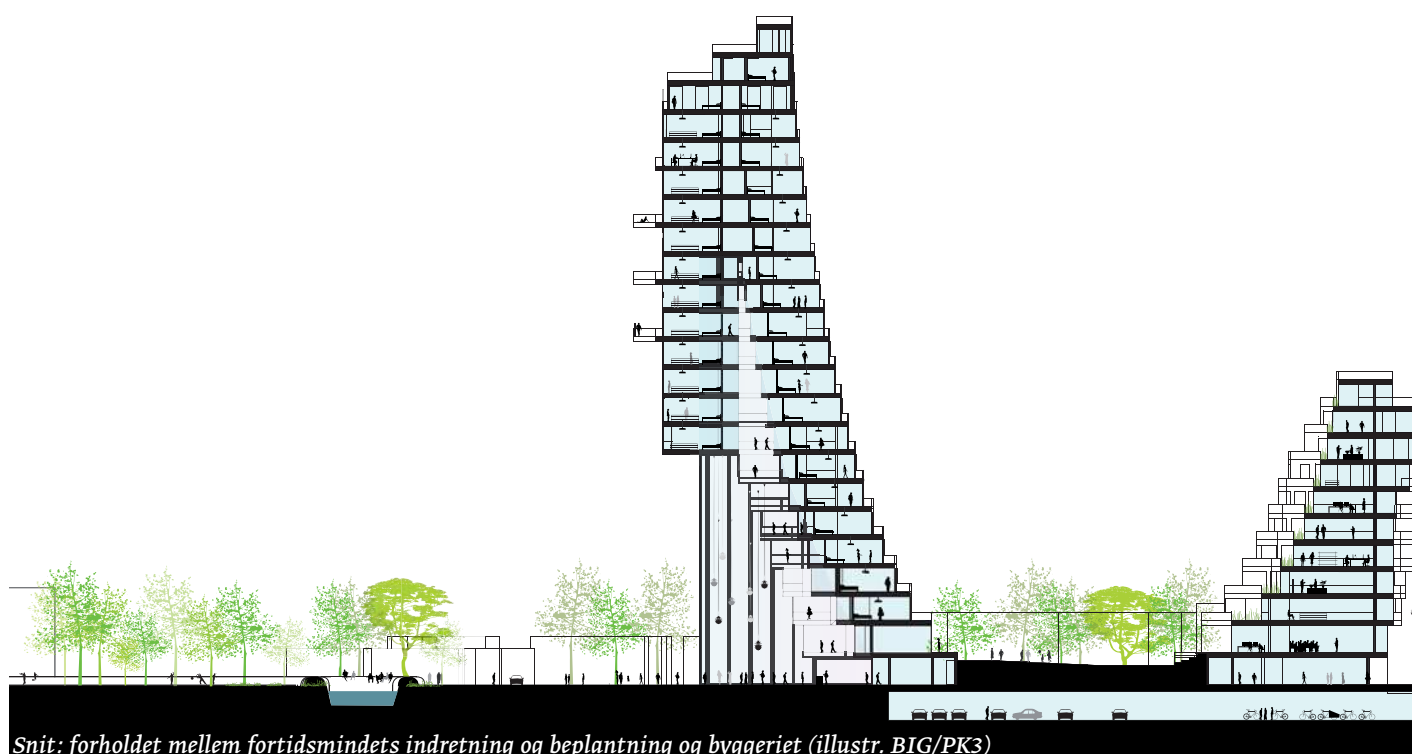
Den grønne cykelrutes forløb gennem parkstrøget føres videre over fortidsmindet, anlagt som en 4 m bred, grusliggende sti. Øvrige, eksisterende stiforløb inden for fortidsmindets afgrænsning skal bevares. Endvidere etableres der vejanlæg over fortidsmindet, som vist på tegning nr. 3, jf. § 4, stk. 4, hvorfra der bliver tilkørsel og rampe til parkeringskælder under det planlagte byggeri.

## Kommentar

Kravene til byrummene i området ses i lyset af ønsker om at skabe et tæt bebygget område med en markant grøn profil og om at få skabt en sammenhæng både på langs og på tværs.

Projektet for indretning og beplantning af fortidsmindet skal godkendes af Kulturarvsstyrelsen.

TEGNING F: Fortidsmindets indretning og beplantning (illustr. Hasløv & Kjærsgaard)



Snit: forholdet mellem fortidsmindets indretning og beplantning og byggeriet (illustr. BIG/PK3)

### Stk. 5.

Der skal etableres et internt færdselsareal inden for lokalplanområdet som vist på tegning nr. 3. Det skal udføres med fast belægning og i en bredde på 6,5 m på strækningen vest for byggeriet, samt med fast belægning og i en bredde på 3,25 m med ensrettet kørsel mod øst på strækningen nord for byggeriet i et forløb gennem parkstrøget og med udkørsel mod Amagerfælledvej.

### Stk. 6.

Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige 1 parkeringsplads pr. 200 m<sup>2</sup> etageareal, dog 1 plads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal til detailhandel. Højest 5 pct. af parkeringsdækningen må indrettes på terræn primært til af- og pålæsning samt handicap- og gæsteparkering. Parkering i konstruktion skal indrettes i parkeringskældre. Tilkørsel til parkeringskældre skal ske på en trafikalt sikker måde og skal ske fra en rampe, delvist beliggende på fortidsmindet Faste Batteris areal, med adgang fra den i § 4, stk. 4, fastlagte vej, og dels fra ramper placeret i bygninger med adgang fra Njalsgade. Fodgængeradgang til parkeringskældre skal ske via lyse og attraktive indgange, der er centralt placeret i de offentligt tilgængelige byrum.

### Stk. 7.

Der skal etableres mindst 2,5 cykelparkeringspladser pr. 100 m<sup>2</sup> boligetageareal og mindst 1,5 cykelparkeringspladser pr. 100 m<sup>2</sup> erhvervsetageareal. Ved kollegier/ungdomsboliger skal der etableres mindst 4 cykelparkeringspladser pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal. Cykelparkeringen skal placeres i direkte tilknytning til de enkelte byggerier med en minimumsandel af størrelsesordenen 50 pct. placeret i konstruktion, dvs. kælder eller stueetager. For detailhandel og andre intensive publikumsorienterede besøgsmaal er kravet 5 pladser pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal med en minimumsandel af størrelsesordenen 25 pct. placeret i konstruktion. Til særligt pladskrævende cykler (ladcykler) skal der etableres 1 parkeringsplads pr. 1.000 m<sup>2</sup> etageareal ved boliger, detailhandel og andre intensive besøgsmaal. Cykelparkering på terræn skal med hensyn til placering og udformning indpasses på en hensigtsmæssig måde i forhold til det pågældende byrums indretning og arkitektur. Cykelparkering i konstruktion skal have en høj grad af tilgængelighed og tryghed.

### Stk. 8.

Ubebyggede arealer og parkeringsanlæg kan forlanges at skulle indgå i fællesanlæg, jf. også § 10.

### Stk. 9.

De på tegning nr. 7 markerede bevaringsværdige træer må ikke fældes eller beskæres uden Teknik- og Miljøforvaltningens særlige tilladelse.

De med orange cirkler markerede bevaringsværdige træer må kun fældes, hvis det er påkrævet i forbindelse med nybyggeri, og på betingelse af, at der plantes nye træer efter Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse. Ny træbeplantning skal følge principperne vist på tegningen.

Inden for eksisterende træers drypzoner må der ikke foretages anlæg, terrænregulering eller udgravning, der forringer træernes vækstvilkår.

## Kommentar

Tilladelse til fældning af bevaringsværdige træer (på tegning nr. 7 markeret med røde cirkler) gives kun, hvis træerne er syge eller døde, og tilladelsen vil blive betinget af, at der sker en genplantning i nærområdet.

For at forhindre jordkomprimering skal de eksisterende og kommende haver, andre grønne arealer samt eksisterende træers vækstzoner beskyttes mod tung trafik, byggepladsetablering og byggematerialeoplagring i nedrivnings- og anlægsperioder. Samtidig skal træers dryp- og vækstzoner beskyttes i samme perioder, så træerne ikke påføres skader.

I forbindelse med byggeri skal der indsendes en redegørelse om beskyttelse af eksisterende beplantning og træer i byggeperioden til godkendelse i Teknik- og Miljøforvaltningen.

Ny plantning af træer i åbne muldbede skal have minimum 10 m<sup>2</sup> bed pr. træ. Træer i lukkede befæstelser, herunder vejarealer eller på etagedæk, skal have minimum 15 m<sup>2</sup> rodvenlig befæstelse pr. træ, heraf mindst 2,5 m<sup>2</sup> åbent muldbed omkring stammen.

For træer, som plantes i muldbede eller i rodvenlige bærelag, skal plantehullet være mindst 1 m dybt, og eksisterende råjord under plantehullet løsnes. Ved plantning af træer på dæk skal bedet være mindst 1,5 m dybt, og overkant af bedet må højst placeres 0,8 m over de befæstede arealer. Øvrig beplantning på dæk skal have minimum 0,5 m mulddlag.

### Stk. 10.

Ubebyggede arealer må som hovedregel ikke hegnes, og må ikke forsynes med "adgang forbudt" skilte eller lignende. Friarealer til institutioner må hegnes på en sådan måde, at de kan anvendes af beboerne uden for institutionens åbningstid. Desuden må eventuelle forhaver på terræn eller på fælles terrasser hegnes med beplantning eller beplantede hegn med en højde på indtil 1 m.

### Stk. 11.

Adgangs- og opholdsarealer skal udformes således, at de er tilgængelige for alle og tilgodeser bevægelseshæmmedes færdsel til og på arealerne. Belægninger i hovedfærdselslinjer skal være trinfri og have jævne forløb med ledelinjer og kontrastmarkeringer ved tilsluttende trin og forhindringer som integreres i belægningen.

## Kommentar

På grund af de hævdede opholdsarealer mellem bygnin-  
gerne skal der være særligt fokus rettet mod at tilgodese  
bevægelsehæmmedes færdsel. Dette kan ske ved udarbej-  
delse af en tilgængelighedsstrategi, der udover kravene i  
bygningsreglementet om tilgængelighed til bebyggelse og  
tilhørende friarealer, skal iagttage og sikre fuld tilgænge-  
lighed til alle friarealer, i terræn såvel som på hævdede ter-  
rasser.

Der henvises til [www.kk.dk/byforalle](http://www.kk.dk/byforalle) og til retningslinjer i  
Københavns Kommunes håndbog i tilgængelighed samt til  
Vejdirektoratets håndbog i tilgængelighed: Færdselsarea-  
ler for alle.

### Stk. 12.

Der udarbejdes en belysningsstrategi for området, som  
skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen. Belys-  
ningsstrategien skal beskrive grundbelysning og effektbe-  
lysnung med henblik på at skabe en samlet arkitektonisk  
lyssætning af kvarterets rum. Strategien skal inkludere  
vejbelysning, særlige markeringer af forpladser, stiforløb,  
andre færdselslinjer, afsætningszoner, indgange og træ-  
beplantning mv. således, at områderne får en imødekom-  
mende og tryk karakter.

Belysningen skal signalere bymæssighed. Den må ikke  
være generende eller blændende for trafikanter eller be-  
boere i området, og der skal tages hensyn til nattehimmels  
mørke ved at begrænse det udsendte lys opad.

## Kommentar

Grundbelysningen er den belysning af gader, stier og by-  
rum, som er en forudsætning for, at borgere og brugere  
kan færdes trygt og sikkert gennem byen. Effektbelysning  
er belysning, der sætter fokus på en facade, et byrum, et  
træ, et monument eller skaber en stemning evt. i forbin-  
delse med en event. I det konkrete byrum vil belysningen  
altid opleves som et samspil mellem grundbelysning og  
effektbelysning.

Grundbelysningen skal give sikkerhed, fremkommelighed,  
tryghed, orientering og tilgængelighed. Passager og port-  
åbninger skal belyses, så rummets udstrækning er tydelig.  
Den samlede belysning skal understøtte byliv inde i områ-  
det og henholdsvis langs Njalsgade og i parkstrøget.

For at reducere CO<sub>2</sub>-udslip skal der bruges belysningsløs-  
ninger med det laveste energiforbrug og den laveste mil-  
jøbelastning ud fra en vurdering af, hvad der er teknisk  
muligt og økonomisk forsvarligt, og afvejet med arkitekto-  
niske hensyn.

### Stk. 13.

Arealer, der er udlagt til bebyggelse på tegning nr. 4, jf. §  
5, stk. 2, kan anlægges midlertidigt ved terrænregulering  
og med beplantning tilpasset retningslinjerne for de til-

grænsende friarealer med henblik på rekreativ udnyttelse,  
indtil nybyggeri bliver aktuelt.

I givet fald skal dette ske under hensyntagen til de på  
tegning nr. 5 markerede primære og lokale stiforbindelser,  
som ligeledes kan anlægges midlertidigt som fungerende  
grusstier.

## Kommentar

Bestemmelsen har til formål at muliggøre, at området  
fremtræder attraktivt og velfungerende i den periode, hvor  
udbygningen finder sted

## § 8. Foranstaltninger mod forureningsgener

### Stk. 1.

Bebyggelse og ubebyggede arealer skal i overensstemmelse  
med Teknik- og Miljøforvaltningens krav placeres, jf. dog §  
5, stk. 2, og § 7, stk. 4 anvendes, udføres og indrettes således,  
at beboere og brugere i fornødent omfang skærmes mod  
støj, vibrationer og anden forurening fra vejtrafik. For  
forureningsfølsom anvendelse som boliger og daginsti-  
tutioner gælder, at trafikstøjbelastningen på facader ikke  
må overstige 68 dB fra vejtrafik. Det indendørs støjniveau  
med delvis åbne vinduer må i sove og opholdsrum i boliger  
og institutioner ikke overstige 46 dB fra vejtrafik. De  
tilsvarende krav for det indendørs støjniveau i kontor- og  
hotelbyggeri er 51 dB fra vejtrafik. I kontorer mv. kan luft-  
udskiftning dog sikres på anden vis, end ved oplukkelige  
vinduer. Det udendørs støjniveau på opholdsarealer må  
ikke overstige 58 dB fra vejtrafik.

## Kommentar

Der henvises til Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 "Støj  
fra veje", hvori der er indført en ny støjindikator.  $L_{den}$ , der  
vægter støjen i forhold til dag, aften og nat. Formålet er at  
tage højde for menneskers særlige støjfølsomhed om afte-  
nen og natten.

### Stk. 2.

Bebyggelse og ubebyggede arealer skal efter Teknik- og  
Miljøforvaltningens nærmere godkendelse anvendes,  
placeres, jf. dog § 5, stk. 2 og § 7, stk. 4, udføres og indrettes  
således, at beboere og brugere beskyttes mod støj og anden  
forurening fra virksomheder i og uden for området.

## Kommentar

Der henvises til Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 "Eks-  
tern støj fra virksomheder" med tillæg af juli 2007, hvoraf  
det fremgår, at der kan planlægges nye støjisolerede bo-  
liger, når lokalplanen sikrer, at de tilknyttede udendørs  
opholdsarealer har et støjniveau, der er lavere end grænse-  
værdierne 55/45/40 dB i henholdsvis dag-/aften-/nat- samt  
søn- og helligdagsperioden. Desuden skal facaderne udfor-

mes således, at støjniveauet i sove og opholdsrum inden-dørs med åbne vinduer ikke overstiger grænseværdierne 43/33/28 dB i samme perioder. I forhold til den nord for byggeriet beliggende virksomhed Statens Serum Institut og vilkårene i virksomhedens miljøgodkendelse sikrer placeringen af den muliggjorte nye boligbebyggelse, at boliger og opholdsarealer er støjbeskyttede.

## § 9. Bæredygtighed

### Stk. 1.

Området udpeges som lavenergiområde efter laveste energiklasse i gældende bygningsreglement (p.t. lavenergi-klasse 1, jf. BR 10). Forsyningen kan være en kombination af central fjernvarmeforsyning og lokale anlæg til ved-varende energi i overensstemmelse med den gældende kommuneplan.

### Kommentar

Energirammen er et udtryk for en bygnings samlede be-hov for at få tilført energi til opvarmning, ventilation, kø-ling og varmt brugsvand. For bygninger, der ikke anvendes til bolig eller overnatning, indgår også energiforbruget til grundbelysning.

Bestemmelsen indebærer, at bebyggelsen på tidspunktet for ansøgningen om byggetilladelse skal opfylde de energi-rammer, der er fastsat i bygningsreglementet for lavener-gibygninger i klasse 1, der er den klasse, der har det mind-  
ste energiforbrug.

### Stk. 2.

Bebyggelsen må ikke tages i brug, før der er etableret anlæg til opsamling af regnvand fra tage, altaner og fa-cader til brug for wc-skyl og tøjvask i maskine.

### Kommentar

Erhvervs- og Boligstyrelsen og Miljøstyrelsen har i 2002 udgivet pjecen "Fra taget til toilettet - om brug af regn-vand fra tage i wc-skyl og vaskemaskine". Heraf fremgår det bl.a., at det ikke er tilladt at bruge regnvand til toilet-skyl i f.eks. offentligt tilgængelige toiletter, mens det er tilladt i boliger og i kontorer, hvor der kun er adgang for kontorets ansatte. Ved projekteringen skal det undersøges, hvilke regler, der gælder på dette tidspunkt.

Der bør arbejdes med muligheden for, at regnvand også kan bruges i forbindelse med de rekreative grønne ele-menter. Desuden bør regnvand fra andre ikke trafikbela-stede overflader opsamles og genbruges eller nedsives bl.a. ved brug af permeable belægninger. Af Københavns Kom-munes spildevandsplan 2008 fremgår det, at regnvand skal forsøges afledt eller genanvendt inden for egen matrikel. Dette krav kan også opfyldes ved fællesanlæg, der omfatter hele eller dele af lokalplanområdet. Hvis en byherre ikke mener, at det er muligt at opfylde kravet, skal der foreligge

dokumentation herfor.

Også andre bestemmelser i lokalplanen afspejler ønsket om bæredygtighed, herunder muligheden for solcelle- og solfangeranlæg.

## § 10. Særlige fællesanlæg

For området gælder, at bebyggelsen ikke må tages i brug, før den efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere anvisning er etableret følgende fællesanlæg:

De dele af de i § 7, stk. 4, fastlagte friarealer, der skal være offentligt tilgængelige, og som er markeret med grøn indramning på tegning nr. 6. Arealerne omfatter det fredede fortidsminde Faste Batteri, promenadeforløbet langs Njalsgade samt parkstrøget og adgangsarealet langs Statens Serum Institut, og anlæggene omfatter bl.a. stiforløb, træbeplantning, belysning og rampeanlæg til parkeringskælder.

### Kommentar

Det kan ikke forventes, at de fastlagte 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 blive stillet krav om en tidsplan for anlæggenes etablering og om øko-nomisk sikkerhed for det pågældende byggeris forholds-mæssige andel af de forventede udgifter ved anlæggenes senere etablering.

## § 11. Retsvirkninger

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

Lokalplanen hindrer ikke, at den eksisterende bebyggelse og dennes anvendelse kan opretholdes, hvis såvel bebyg-gelse som anvendelse ikke strider mod de i givne byggetil-ladelser tagne forbehold og i øvrigt er lovlig.

## § 12. Bortfald af lokalplaner

### Stk.1.

Lokalplan nr. 201 "Faste Batteri" tinglyst den 4. august 1992 ophæves i sin helhed.

### Stk. 2.

Lokalplan nr. 279 "Islands Brygge Station" tinglyst den 10. juli 1996 ophæves for så vidt angår matr.nr. 170 og 386 Eksercerpladsen, København.

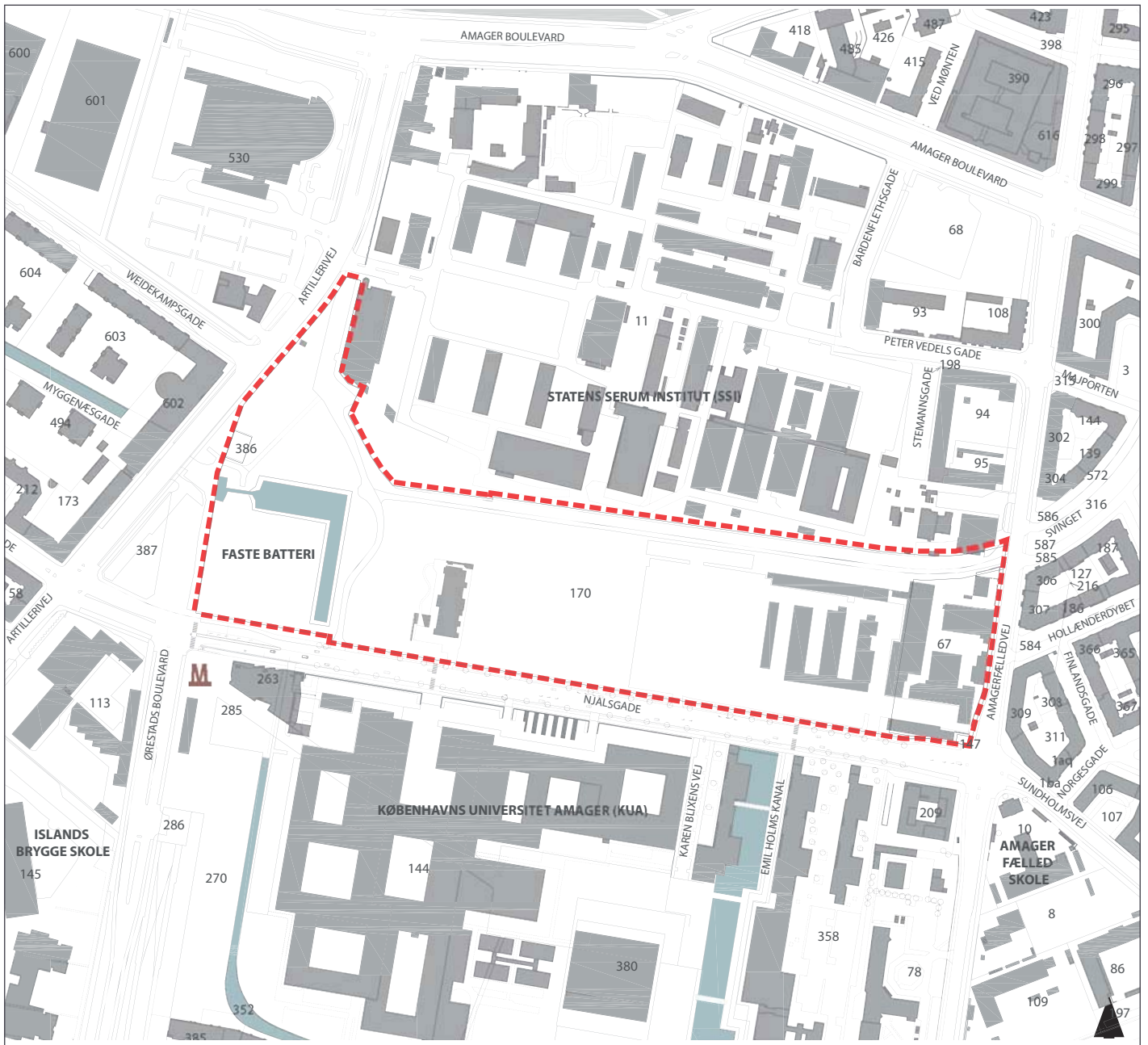
## Kommentarer af generel karakter

- a) På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som lovbekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2009.
- b) Teknik- og Miljøforvaltningen i Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelser i lokalplanen. Ændringer på en ejendom kræver ikke i alle tilfælde byggetilladelse. Der er derfor vigtigt at sikre sig, at påtænkte ændringer er i overensstemmelse med lokalplanen, inden de sættes i gang. Kontakt derfor Teknik- og Miljøforvaltningen ved alle ændringer.
- 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





# TEGNING NR. 1: LOKALPLANOMRÅDE

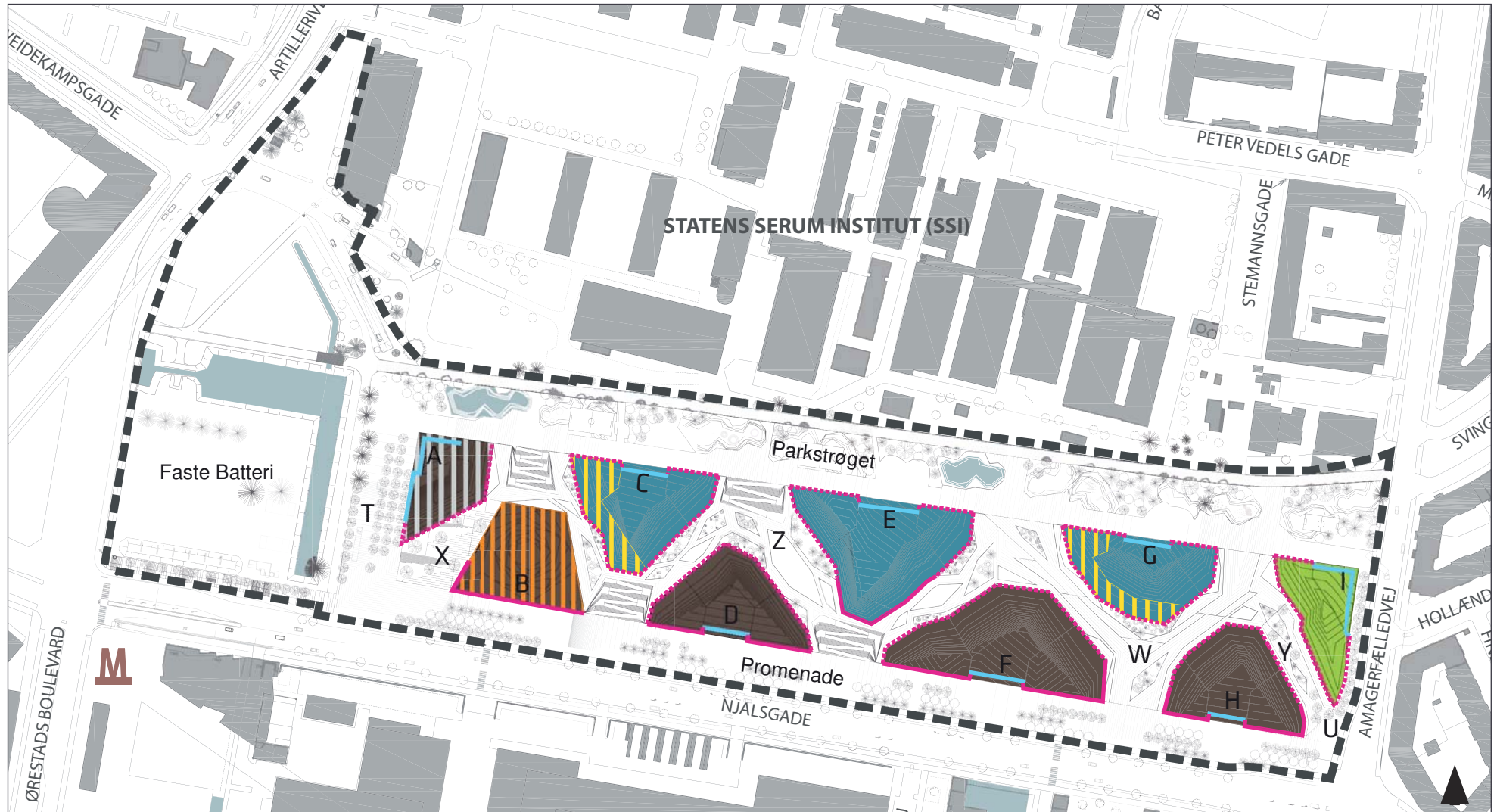


----- Grænse for lokalplanområde

0 50 100 200 300 m

1:4000

# TEGNING NR. 2: ANVENDELSE

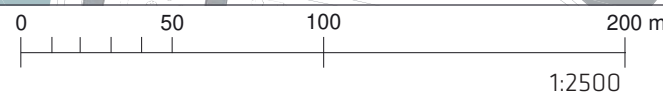


# TEGNING NR. 3: VEJFORHOLD



- Grænse for lokalplanområde
- A - I Bygninger
- T - Z Byrum
- Vejudvidelse
- - - Privat fællesvej
- Cykelsti (offentlig vej)
- Principel placering af mindst 4 m bred cykelsti (offentlig vej)

- ↑ Tillkørsel til underjordiske parkeringsanlæg
- ↔ Ind- og udkørsel til områdets interne færdselsarealer
- ↔ Vej- og stibredder



# TEGNING NR. 4: BEBYGGELSESPLAN



--- Grænse for lokalplanområde

A - I Bygninger

T - Z Byrum

Bygningshøjde ca. 20 meter

Bygningshøjde ca. 40 meter

Bygningshøjde ca. 60 meter

Bygningshøjde ca. 80 meter



Bygning



Mellembygninger i op til 4,5 meters højde med tagterrace (byrum Y og Z).



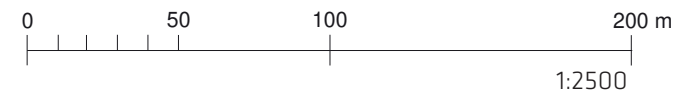
Offentlig adgang til terrasserne via trappe og rampe.



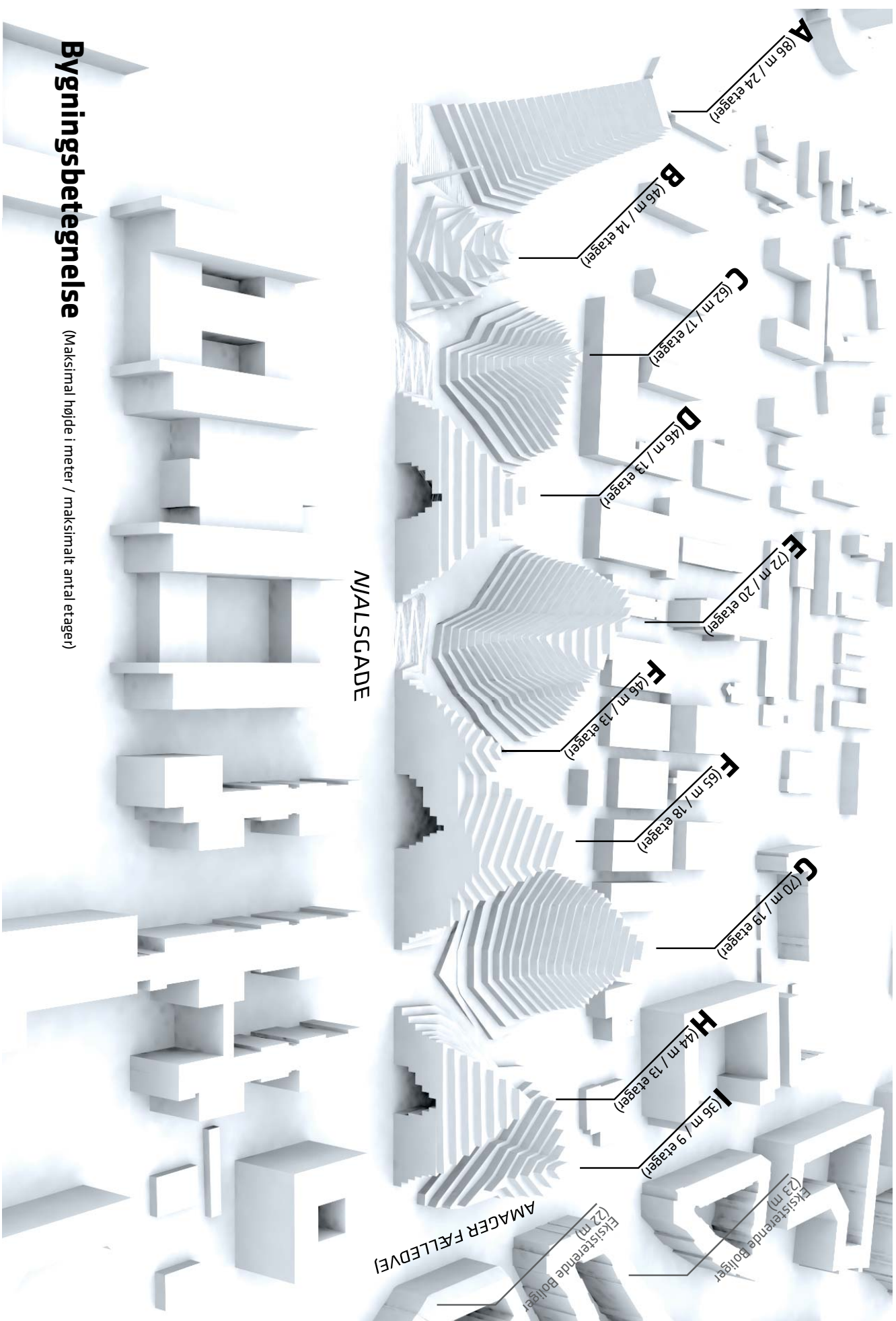
Maksimal bygningshøjde i meter



Eventuel minaret i højst 50 meters højde



# TEGNING NR. 5: PRINCIPIELT BEBYGGELSESVOLUMEN



**Bygningsbetegnelse**  
(Maksimal højde i meter / maksimalt antal etager)

# TEGNING NR. 6: FRIAREALER

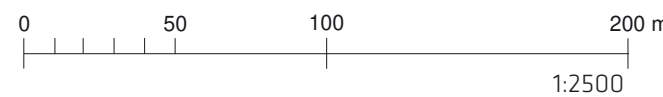


- |       |   |  |   |
|-------|---|--|---|
|       | Grænse for lokalplanområde  |  |   |
| A - I | Bygninger   |  |   |
| T - Z | Byrum   |  |   |
|       | Fælles friarealer fastlagt som fællesanlæg, jf. § 7, stk. 4 og § 10                                 |  | Principiel placering af bolignære opholdsarealer              |
|       | Offentligt tilgængelige fælles friarealer på de hævede terrasser                                    |  | Principiel placering af baner til uorganiseret sport          |
|       | Offentligt tilgængelige byrum, hvori der integreres cykelsti  |  | Principiel placering af legepladser / legepladser til småbørn |
|       | Offentligt tilgængelige byrum, der udformes som plads med trappe og rampeforbindelse til terrasse Z |  |   |

# TEGNING NR. 7: PRINCIPIEL BEPLANTNINGSPLAN



- Grænse for lokalplanområde
- A - I Bygninger
- T - Z Byrum
- Bevaringsværdige træer, der ikke må fjernes uden særlig tilladelse
- Bevaringsværdige træer, der må fjernes ved byggeri
- Bevaringsværdige træer uden for lokalplanområdet
- Nye storkronede træer
- Plantebed (træer, buske, græsarter, urter m.v.)



# TEGNING NR. 8: KANTZONER OG ADGANGSPRINCIPER



--- Grænse for lokalplanområde

A - I Bygninger

T - Z Byrum

— Kantzone mellem 1,5 m og 4 m

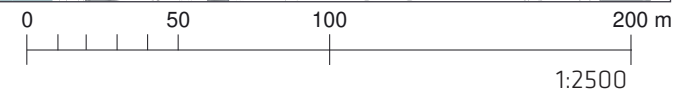
⋯ Kantzone mellem 0,6 m og 1,5 m

→ Adgang til cykelparkering fra terrænniveau

→ Adgang til rampe til parkeringskælder

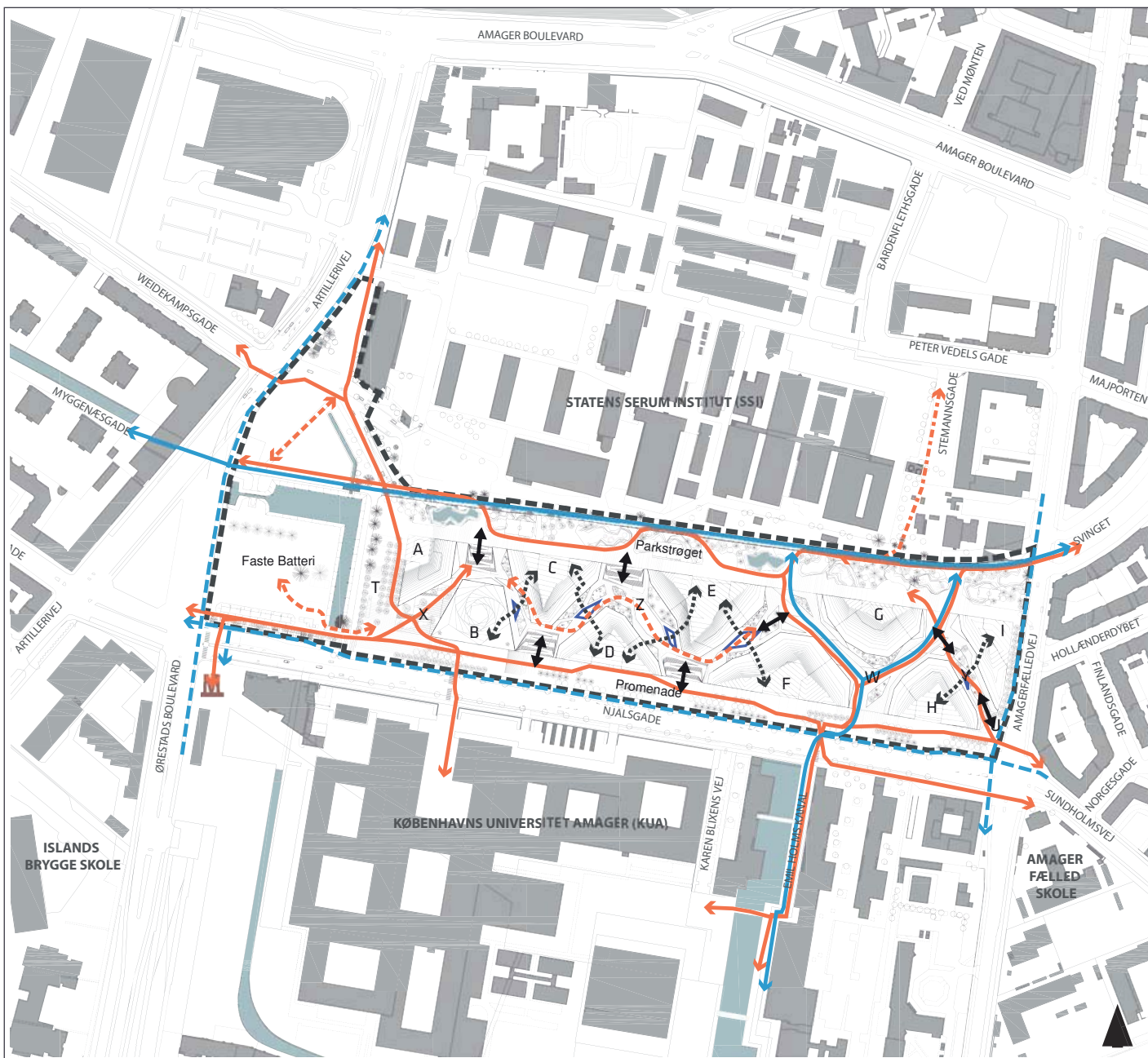
→ Adgang til foyer og publikumsorienterede funktioner fra terræn- og terrasseniveau

→ Adgang til trapperum





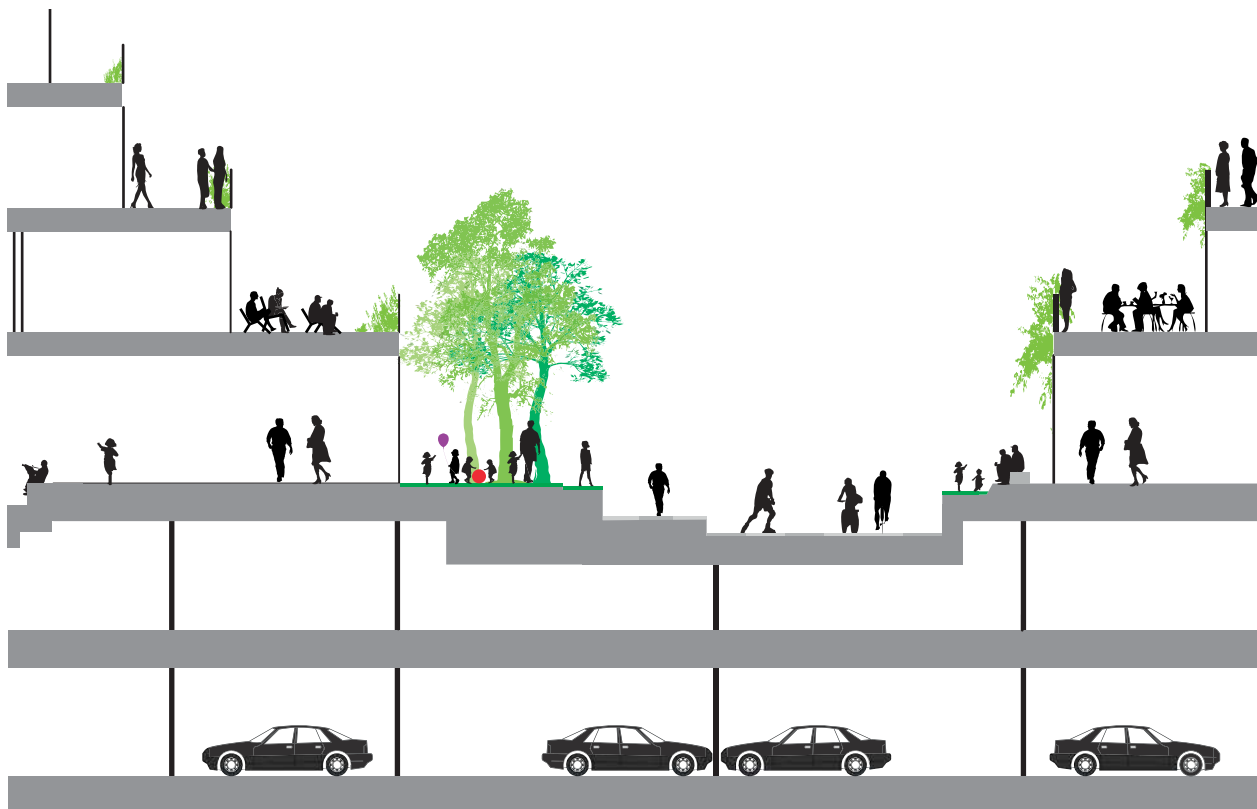
# TEGNING NR. 9: STIER



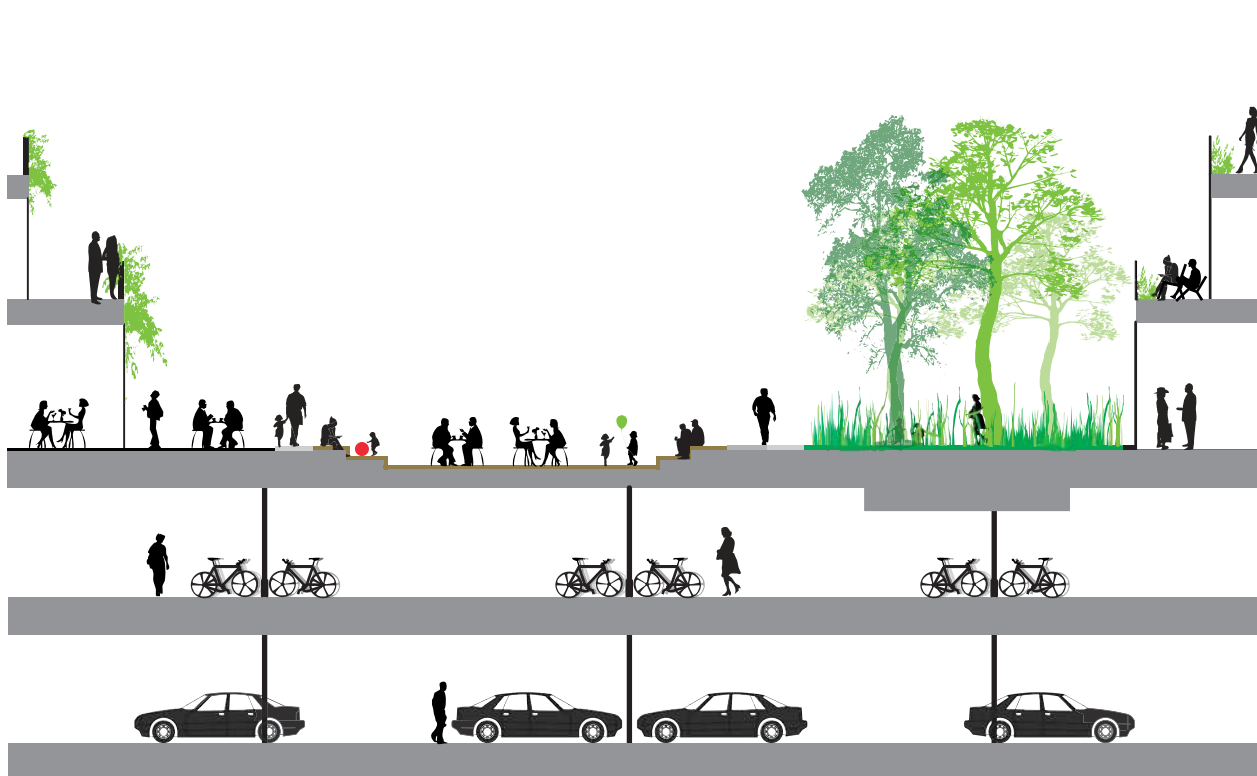
- Grænse for lokalplanområde
- A - I Bygninger
- T - Z Byrum
- Primære forbindelser
- - - Andre forbindelser
- · - · - Mulig fremtidig stiforbindelse
- ↔ Trapper og ramper op til terrasserne
- Grønne cykelruter
- - - Cykelstier langs området
- · - · - Principiel placering af forbindelser på tværs under de hævede terrasser



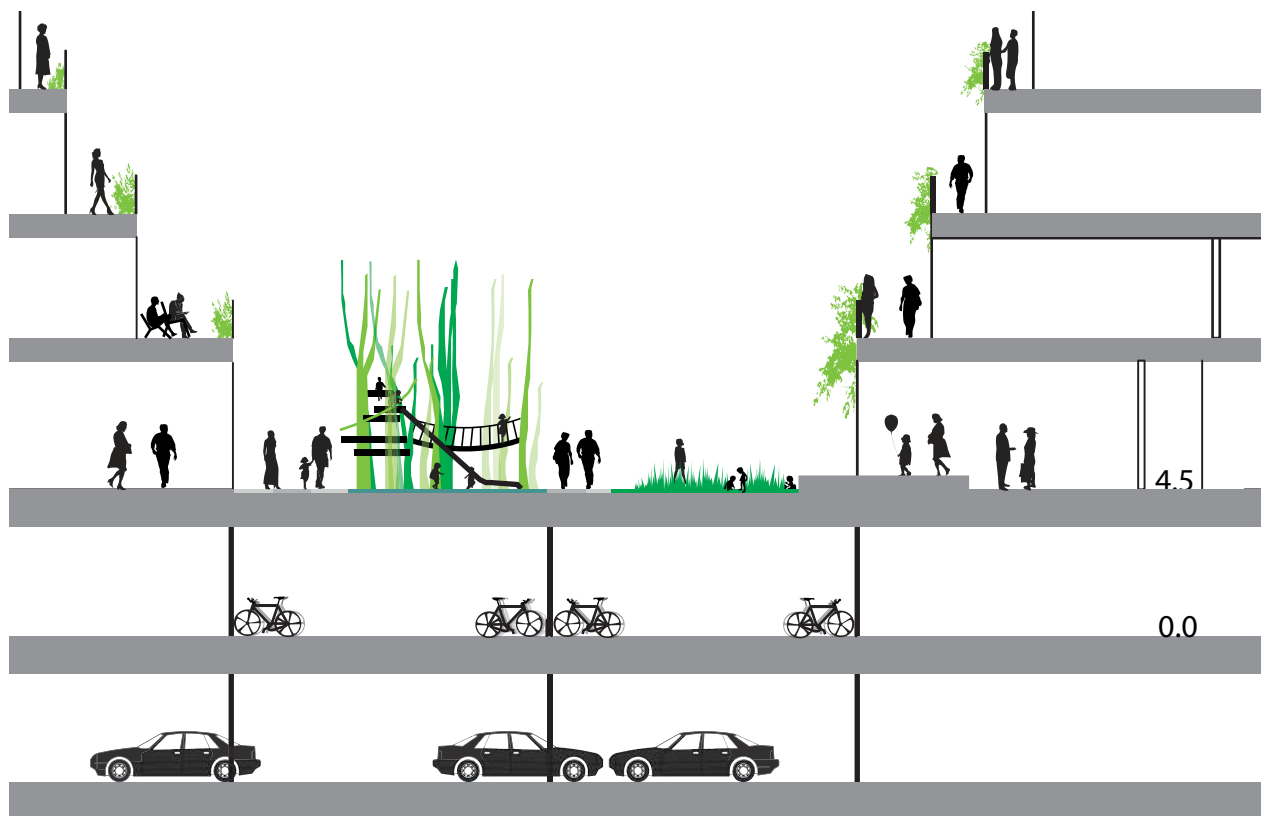
# TEGNING NR. 10: PRINCIPIELT SNIT GENNEM FRIAREALER PÅ DE HÆVEDE TERRASSER



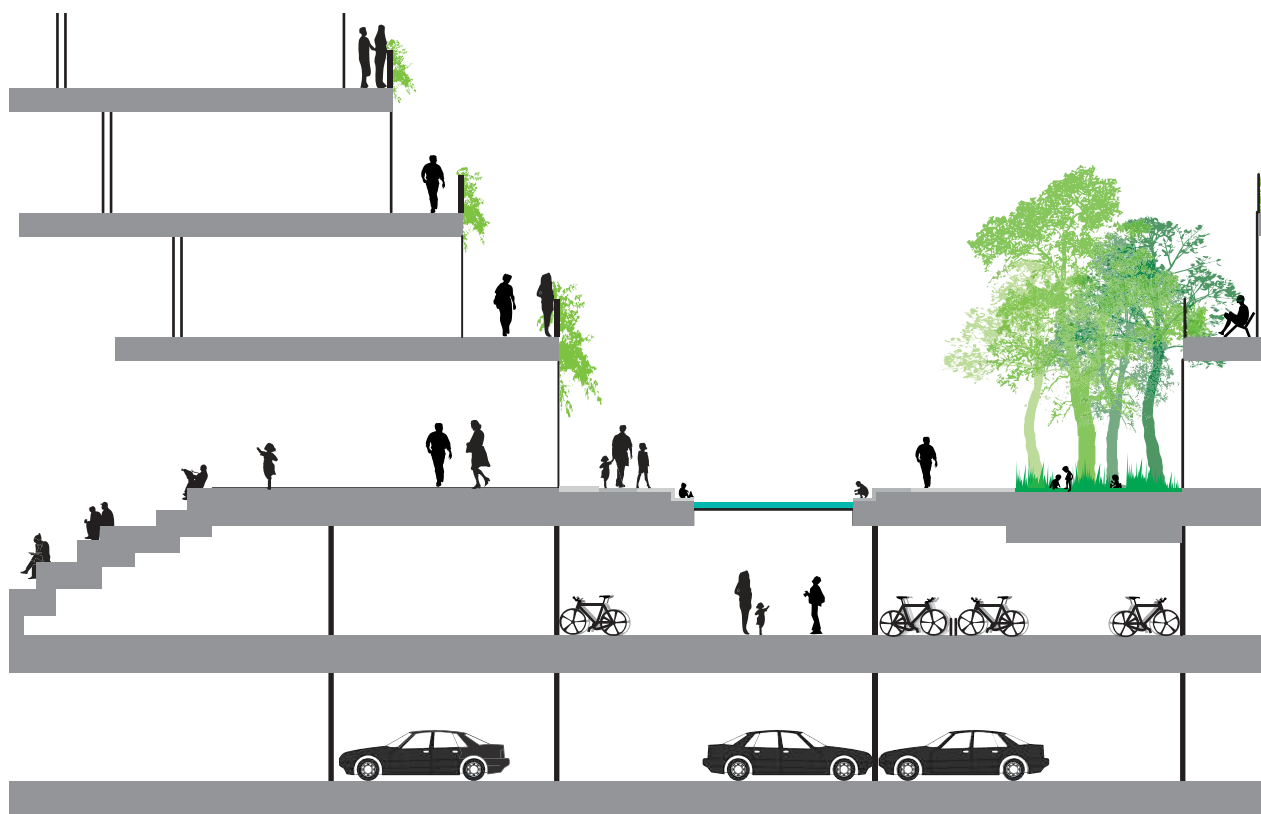
*Eksempel på indretning af opholdsarealer og stiforløb*



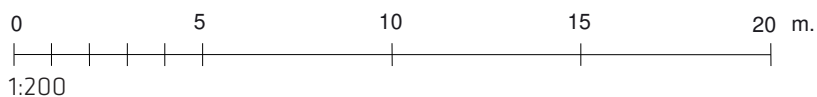
*Eksempel på udadvendte funktioner, der trækker ud i det offentligt rum og skaber en overgang til opholdsarealer med træbelægning samt plantebede som kantzoner.*



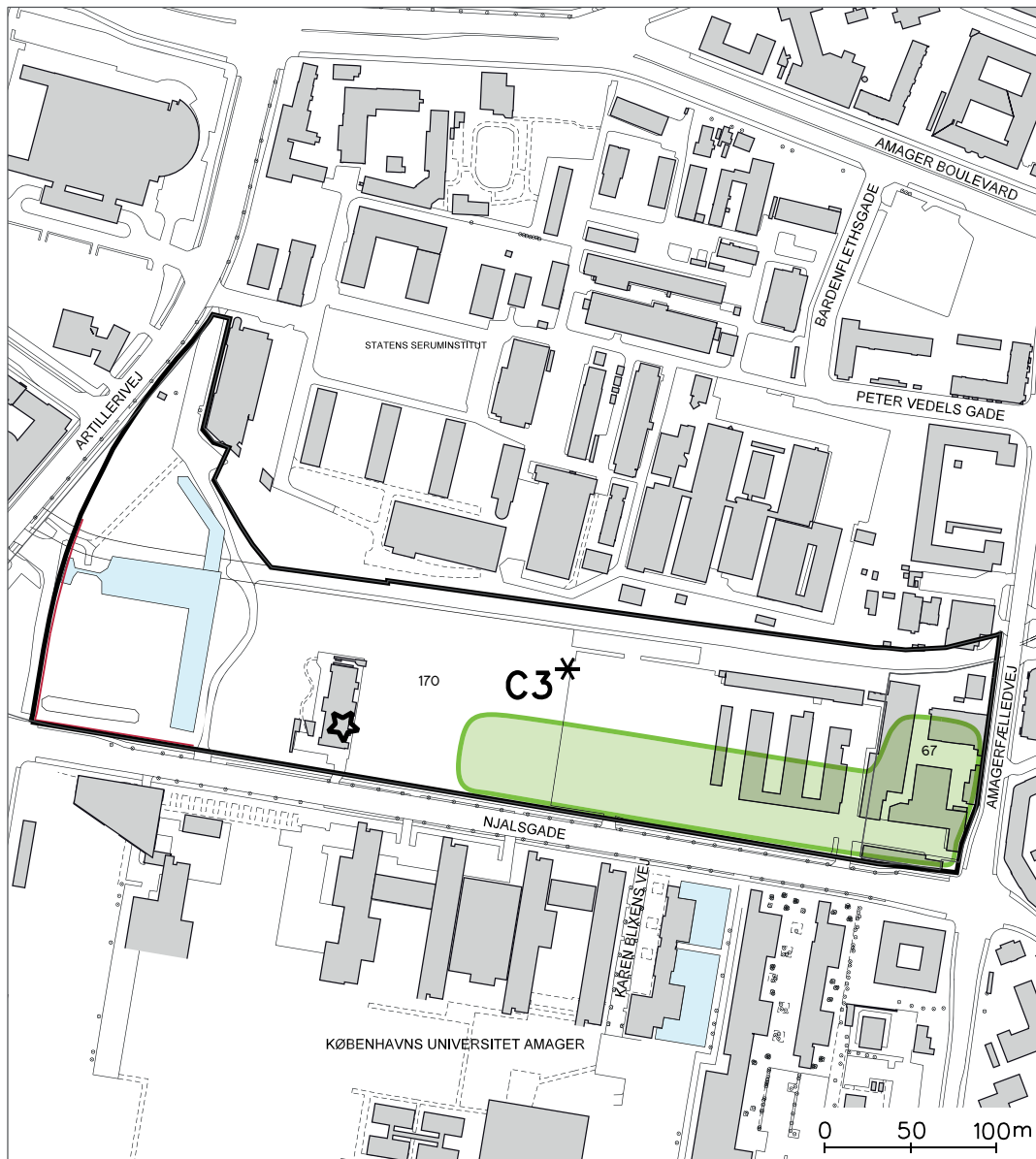
*Eksempel på indretning af bolignære opholdsarealer og legeområder*



*Eksempel på overdækket lysgård, der skaber visuel sammenhæng mellem cykelparkering og terrasser samt sikrer naturlige dagslys til cykelparkeringen.*



# Tillæg til Københavns Kommuneplan 2009



I medfør af Lov om Planlægning (lovbekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2009) lægges O1- og O3-områderne afgrænset af Seruminstuttet, Amagerfælledvej, Njalsgade og kommende Ørestad Boulevard sammen til et C3\*-område, som vist på kortet, med følgende særlige bestemmelse:

C3\* - Batteriet: Bebyggelse skal ligge øst for det fredede Faste Batteri. I lokalplan kan der fastlægges op til 9 byggefelter med mulighed for bebyggelse på op til 86 m. Boligandelen skal udgøre mindst 30 procent og højst 75 procent af etagearealet.

I Kommuneplan 2009's hovedstruktur og rammer for detailhandel tilføjes endvidere et lokalcenter "Batteriet", som vist med grøn signatur på kortet, og en speciel bestemmelse "Kulturcenter Batteriet" i forbindelse med et kommende kulturcenter, som vist med stjerne på kortet, med følgende bestemmelser:

Batteriet: Bruttoetagearealet til butiksformål må ikke overstige 3.000 m<sup>2</sup>, og arealet i dagligvare- og udvalgsvarebutikker må ikke overstige henholdsvis 1.000 m<sup>2</sup> og 500 m<sup>2</sup>.

Kulturcenter Batteriet: I kulturcentret må indrettes udvalgsvarebutikker med tilknytning til kulturanvendelsen og andre kulturelle aktiviteter. Bruttoetagearealet til butiksformål og arealet i de enkelte butikker må ikke overstige 1.000 m<sup>2</sup>.

**Vedtaget af Borgerrepræsentationen den 26 august 2010.**

Center for Byudvikling

august 2010

# Hvad er en lokalplan og et kommuneplantillæg?

## Lokalplan

En lokalplan er en detaljeret plan, der bestemmer, hvad der kan ske i et område.

Planen kan indeholde bestemmelser om anvendelse, vejforhold, bebyggelsens omfang, placering og udformning, eventuelt bevaring af bebyggelse, friarealer og parkering m.v.

Kommunen har ret og ofte pligt til at udarbejde en lokalplan. Kommunen skal således ifølge planloven tilvejebringe en lokalplan, inden der eksempelvis kan gennemføres større bygge- og anlægsarbejder. Lokalplanen kan ændres eller suppleres med en ny lokalplan - eventuelt i form af et lokalplantillæg.

Lokalplaner skal sikre en sammenhæng i den kommunale planlægning samt borgernes indsigt og indflydelse i planlægningen. Lokalplanforslaget skal derfor offentliggøres således, at alle interesserede har mulighed for at tage stilling og komme med bemærkninger, inden Borgerrepræsentationen vedtager den endelige plan.

## Lokalplanforslagets retsvirkninger

Ejendomme, der er omfattet af lokalplanforslaget, må ikke ændres, bebygges eller ændre anvendelse i perioden, fra lokalplanforslaget er offentliggjort, til den endelige lokalplan er vedtaget og bekendtgjort. Forbuddet gælder højst ét år.

Når fristen for at komme med bemærkninger til lokalplanforslaget er udløbet, og ingen statslig myndighed har modsat sig, at lokalplanen vedtages endeligt, kan kommunen tillade ejendommene bebygget eller anvendt, som beskrevet i lokalplanforslaget. En sådan tilladelse forudsætter, at det, der gives tilladelse til, er i overensstemmelse med kommuneplanen og ikke kræver lokalplan.

## Lokalplanens endelige retsvirkninger

Når Borgerrepræsentationen har vedtaget den endelige lokalplan, og den er bekendtgjort, må der ikke foretages ændringer på de ejendomme, der er omfattet af planen, i strid med lokalplanens bestemmelser. Den eksisterende lovlige bebyggelse kan blive liggende og anvendelsen fortsætte som hidtil. Lokalplanens bestemmelser vil kun gælde, hvis ejeren ønsker gennemført ændringer på ejendommen.

## Kommuneplantillæg

Kommuneplanen indeholder en hovedstruktur for den fysiske udvikling i kommunen og fastlægger rammer for, hvad lokalplaner i de enkelte områder i kommunen kan indeholde.

Rammerne angiver således de overordnede retningslinjer for bestemmelser i lokalplaner om anvendelse, bebyggelsens art og tæthed m.m.

Kommuneplanen kan ændres - f.eks. i forbindelse med en lokalplan, der ikke er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer. Dette kan ske ved vedtagelse af et kommuneplantillæg.

Et forslag til kommuneplantillæg skal offentliggøres således, at interesserede har mulighed for at tage stilling og komme med bemærkninger, inden Borgerrepræsentationen vedtager kommuneplantillægget.

En endelig kommuneplan eller et endeligt kommuneplantillæg medfører, at kommunen inden for byzoner kan modsætte sig udstykning og bebyggelse, som er i strid med kommuneplanens rækkefølgebestemmelser.

Kommunen kan endvidere inden for byzoner modsætte sig opførelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, når bebyggelsen eller anvendelsen er i strid med bestemmelser i kommuneplanens rammedel. Forbuddene kan dog ikke nedlægges, når det pågældende område er omfattet af en lokalplan eller en byplanvedtægt.

Forbud begrundet med uoverensstemmelse med kommuneplanens rammedel, kan endvidere ikke nedlægges, hvis området i kommuneplanen er udlagt til offentlige formål.



# Illustrationer og referencefotos

## **BIG A/S**

3D visualisering af Batteriet: Forside, 5, 6, 7, 8, 9, 24, 25, 47  
Snit igennem eller facadeopstalt af Batteriet: 21, 23, 34, 35  
Referencefotos: 28  
Skyggediagrammer: 13

## **PK3 A/S**

3D visualisering af Batteriet: 8, 12  
Tegninger: 35, 50-51  
Illustrationer af principper i Batteriet: 27, 29, 31, 33

**Grontmij / Carl Bro:** 3D-tegning af projektet: 15

**Arkitema A/S:** 3D visualisering af KUA 2: 5

**LW luftfotos:** 3

## **Københavns kommune:**

Referencfotos: 5, 24, 27, 30, 31, 32, 33, 34  
Tegninger: 4, 9, 14, 16, 28, 30, 32, 34, 41-49, 52

**Eustaquio Santimano** (<http://www.flickr.com/photos/eustaquio>): 23 (1 -Sydney Opera House - Sydney, Australia)

**tamakisono** (<http://www.flickr.com/photos/tamakisono>): 23 (2 -Hvide fliser)

**Richard Holden** (<http://www.flickr.com/photos/richardholden>): 23 (3 -Mursten i mønstre)

**Jens Kristian Seier** (<http://www.flickr.com/photos/seier>): 23 (4- KUA - København, Danmark, 6- Nationalbanken - København,, Danmark, 10 - IT universitetet - København, Danmark)

**Jeff Kaplon** (<http://www.flickr.com/photos/10230887@N02>): 24 - Ricola Marketing building - Laufen, Schweiz

**Jan Fromme** (<http://www.flickr.com/photos/brandungsluecken>): 23 (5 - Kolumba - Köln, Tyskland)

**Ricardo Medeiros** (<http://www.flickr.com/photos/rmx>): 23 (12 - New Museum of Contemporary Art - New York, USA)

**Mark Juul Nielsen** (<http://www.flickr.com/photos/thisisnoblog>): 23 (7 - in-situ beton)

**Jordi Torá** (<http://www.flickr.com/photos/jorditora>): 23 (8 -Bagsværd kirke - Bagsværd, Danmark)

**Mag 3737** (<http://www.flickr.com/photos/mag3737>): 23 (9 -Beton mønstre)

**Tom Giebel** (<http://www.flickr.com/photos/atomische>): 23 (11 - InterActiveCorp HQ - New York, USA)

**Cord Siegel och Pontus Åqvist, Ulrika Connheim, Karin Larsson, Niels de Bruin, Ola Nielsen, Magnus Svensson:** 28: UrbanaVil-  
lor

**OKRA Landschaftsarchitekten:** 30: Van Heekplein market square

**Baseland:** 32: Playground park Belleville

## Praktiske oplysninger

### Høringsperiode

Københavns Borgerrepræsentation har den 26. august 2010 besluttet at offentliggøre et forslag til lokalplan "Faste Batteri II" med forslag til kommuneplantillæg. Til forslagene hører et udkast til udbygningsaftale om etablering af cykelruter og andre, mindre trafik anlæg, en rapport om vurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (SMV).

Høringsperioden løber fra den 25. september til den 25. november 2010

Enhver har ret til at komme med høringssvar til planforslagene og miljøvurderingen. Alle skriftlige høringssvar om forslagene vil indgå i den videre behandling.

### Udstilling

Der vil i høringsperioden være opstillet plancher og en model af projektet, der illustrerer planforslagenes indhold. Plancherne er placeret i Teknik- og Miljøforvaltningen, Njalsgade 13, 2300 Kbh. S.

### Borgermøde

Der vil blive afholdt et borgermøde om planforslagene torsdag den 28. oktober 2010 kl. 19 - 21 hos Teknik- og Miljøforvaltningen, Njalsgade 13, 2300 Kbh. S.

### [www.kk.dk/lokalplanforslag](http://www.kk.dk/lokalplanforslag)

På hjemmesiden kan du se og downloade forslagene og miljøvurderingen og sende dit høringssvar.

### Høringssvar

På Københavns Kommunes høringsportal [www.blivhoert.kk.dk/lokalplaner](http://www.blivhoert.kk.dk/lokalplaner) har du mulighed for at sende et høringssvar.

Høringssvar kan endvidere sendes til:

Teknik- og Miljøforvaltningen  
Center for Bydesign  
Postboks 447  
1505 København V

e-mail: [bydesign@tmf.kk.dk](mailto:bydesign@tmf.kk.dk)  
tlf.: 33 66 35 00  
[www.tmf.kk.dk](http://www.tmf.kk.dk)

**Sidste frist for indlevering af høringssvar er den 25. november 2010.**

**SAMMEN  
OM BYEN**

**KØBENHAVNS KOMMUNE**  
Teknik- og Miljøforvaltningen