



## **Bilag 2**

06-01-2010

### **Hvidbog - Henvendelser i forbindelse med forudgående offentlighed for byudviklingsområdet Faste Batteri**

Sagsnr.  
2010-1197

Dokumentnr.  
2010-3757

Der er blevet holdt forudgående offentlighed i henhold til Planlovens § 23c for byudviklingsområdet Faste Batteri fra den 12. maj til den 9. juni 2009.

Sagsbehandler  
Mads Laursen

Den forudgående høring blev annonceret i Amagerbladet og på kommunens hjemmeside – [www.blivhoert.kk.dk](http://www.blivhoert.kk.dk). Endvidere blev der udsendt en pjece, der bl.a. redegjorde for byudviklingen på Faste Batteri. Pjecen om den kommende planlægning var endvidere fremlagt i Borgerservice, på Hovedbiblioteket, på lokale biblioteker i naboområderne.

Der er modtaget i alt 5 henvendelser til den forudgående offentlighed i høringsperioden fra

1. Københavns Bymuseum
2. Amager Vest Lokaludvalg
3. Amagerfælledvej kvarterets Beboerforeninger
4. Ørestad Nord Gruppen
5. Enhedslisten - Amager

I denne hvidbog findes et resume af indholdet i de modtagne henvendelser i forbindelse med den forudgående offentlighed for byudviklingsområdet Faste Batteri.

#### **1. Københavns Bymuseum**

Indledningsvist opridser Bymuseet den eksisterende bebyggelse og dets historie.

Bymuseet mener, at bygningerne bør være væsentlige lavere for derved at være i samspil med Faste Batteri og opfordre derfor til, at man genovervejer bebyggelsens omfang og størrelse.

Endelig gør Bymuseet opmærksom på, at det ifølge lov om museer mv. har ret til at standse udgravninger, hvorfor det i god tid bør kontaktes før jordarbejde indledes.

#### *Bemærkninger:*

Byggeriet er markant ud mod det fredede batteri, som det fremgår af nedenstående billede. Der viser Artillerivej i forgrunden, det fredede batteriområde i midte og det 86 m høje hoteltårn i baggrunde.

Som det ses vil der være stor åbenhed omkring batteriet, der vurderes at vil kunne blive et velfungerende parkrum.

#### **Center for Byudvikling**

Rådhuset, 3. sal, 25  
1599 København V

Telefon  
3366 2178

Telefax  
3366 7003

E-mail  
[MAD@okf.kk.dk](mailto:MAD@okf.kk.dk)

EAN nummer  
5798009800176

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



*Det fredede faste batteri med hoteltårnet fra Artillerivej*

Forvaltningerne er opmærksomme på Bymuseets ret til arkæologiske udgravninger.

*Konklusion:*

Henvendelsen giver ikke anledning til ændringer i intentionerne for det foreslåede Kommuneplantillæg.

## **2. Amager Vest Lokaludvalg**

Lokaludvalget er glad for, at der nu foreligger et udkast til en helhedsplan for området.

**Overordnede overvejelser:** Lokaludvalget ser meget gerne, at den kommende lokalplan kommer til at indeholde et krav om, at projektet skal friholde arealer til idræts- og fritidsaktiviteter. Det er bekymret over, om projektet bliver gennemført i sin helhed, og foreslår etapeopdeling og der bør overvejes tilbagekøbsklausuler eller andet, der sikrer fremdrift.

**Midlertidig anvendelse:** Uudnyttede arealer bør holdes i en stand, så de har værdi for borgerne. Der foreslås at området holdes åbent og der kan etableres uorganiseret street idræt med forskellige boldbaner. Postens bygninger kan midlertidigt anvendes til håndværk og mindre erhvervsvirksomheder. Hvis ikke der skal bygges her i 1. etape, bør disse bygninger stilles til rådighed for ønskede lejere.

**Trafikforhold:** Lokaludvalget er ikke overbevist om, at borgerne vil anvende offentlig trafik. Der foreslås park and rideordninger. Desuden efterlyses en havnetunnel, der begrænser transittrafikken. Udvalget

mener desuden, at metrostationen må ligge i vejen for parkeringskælder og vejadgang. Det er vigtigt at stierne bevares som grønne stier.

**Miljø:** Lokaludvalget er bekymret for lokal afledning af regnvand på området. Lokal afledning af regnvandet må derfor være et centralt punkt i projektet.

**Rekreative værdier og anvendelser:** Lokaludvalget ser positivt på, de kulturelle og rekreative funktioner i området oprustes, samt at de tværgående stier bevares. Lokaludvalget foreslår tyrkisk bad og mellemøstligt haveanlæg ved moskeen, svømmehal samt skøjtehal. Opholds- og aktivitetsfelter foreslås desuden tildelt en central plads i byggeriet. Manglen på foreningslokaler kan afhjælpes ved kontorhoteller, der kan være arbejdsplads om dage og foreningslokale om aftenen; alternativt kan et medborgerhus være løsningen.

**Erhverv og boliger:** Lokaludvalgets håber, at området kan udvikles til en decideret kreativ zone, som både spiller sammen med Amagerbrogades handelsliv og Islands Brygges særegne miljø. Små liberale erhverv og iværksættere bør have mulighed for at etablere forretning i byggeriet. Der er muligheder for at tænke kreative erhverv sammen med campusområdet syd for Njalsgade. Der foreslås kollegieboliger, f.eks. musikkollegium med øvelokaler.

*Bemærkninger:*

**Overordnede overvejelser:** Forvaltningerne har indledt et samarbejde med bygherren med henblik på at indplacere idræts- og fritidsaktiviteter, herunder at der skabes plads hertil. En kommende planlægning forventes at indeholde en etapeinddeling, således at området kan udvikles over en længere årrække. Moskeen prioriteres til at komme at ligge i 1. etape.

**Midlertidig anvendelse:** Det er en god idé at anvende området til midlertidige idrætsfaciliteter. Det kan skabe liv til området - både under og efter byggeperioden. Imidlertid er det op til bygherren, der også ejer ejendommen, hvad der skal midlertidigt skal ske på ejendommen.

**Trafikforhold:** Det er Københavns Kommunes holdning, at Park and Ride anlæg skal placeres så bilpendlere fra omegns kommunerne tilskyndes til parkere ved en station så tæt på boligen som muligt og ikke tæt på centrum. Der vil derfor ikke blive tale om særlige pladser til pendlere i forbindelse med udbygningen af området. Det er forventningen at der med områdets placering meget tæt på Islands Brygge Metrostation samt meget gode tilgængelighed til en god cykelinfrastruktur vil være et godt grundlag for en relativt lav benyttelse af bil for de mennesker der kommer til at bo og arbejde i

bebyggelsen. Det er ikke indenfor rammerne af dette projekt at etablere en havnetunnel. Der er i forbindelse med placering af byggeriet taget hensyn til placeringen af metrotunnelen, så der skulle ikke være problemer med at indpasse ramper og parkeringsanlæg. Alle stier og cykelruter, der kommer fra Amagerbro, Ørestaden og Islands Brygge vil blive sammenbundet på Faste Batteri. Placering af stierne har været et centralt element i forbindelse med placering af bebyggelsen. Et vigtigt element i det videre arbejde med udvikling af området vil være stiforbindelsernes krydsning af de omkringliggende veje.

**Miljø:** Det er Københavns Kommunes overordnede mål, at regnvand skal afledes eller nedsives lokalt for derigennem at fastholde grundvandet under byen til drikkevandsformål, og for at der tilføres vand til søer og vandløb (jf. København Kommunes Spildevandsplan 2008).

Af Spildevandsplanen fremgår det, at regnvand skal forsøges afledt eller genanvendt indenfor matriklen. Hvis en bygherre mener, at dette ikke er muligt, skal der foreligge dokumentation herfor. I dette tilfælde vil det være naturligt med en samlet løsning for lokalplanområdet.

En række tiltag kan medvirke til at opfylde dette krav. I dette tilfælde til for eksempel ved at udnytte regnvandet til rekreative formål, grønne tage, vanding, nedsivning/forsinkelse gennem permeable belægninger, afledning til kanaler, vandløb, søer og vådområder etc. Dertil vil der lokalplanen komme krav om installation af anlæg til opsamling af regnvand fra tage til brug for toiletskyl og tøjvask i maskine som en betingelse for ibrugtagning.

Endelig anbefales det, at bebyggelserne i videst mulige omfang etableres med ”grønne tage”.

**Rekreative værdier og anvendelser:** Faste Batteri har med sit store volumen og mange udenomsarealer plads til mange typer fritids- og kulturanlæg og –aktiviteter. Økonomiforvaltningen, Teknik- og Miljøforvaltningen, Kultur- og Fritidsforvaltningen samt Børne- og Ungdomsforvaltningen indgår i projektarbejdet for om muligt at indplacere institutioner og aktiviteter i den kommende bebyggelse. Et tyrkisk bad er en god idé, der kan realiseres af en forening. Det er et attraktivt wellness center, der kan være til glæde for de eksisterende og kommende beboere. Badet kan med fordel kobles sammen med det foreslåede bad i en af hulerne.

Den nuværende ene midlertidige skøjtehal i Ryparken er ikke meget i en storby som København. Endnu en skøjtehal vil derfor kunne bidrage med et væsentligt løft for både de organiserede skøjtefolk og andre skøjteinteresserede borgere. Det er imidlertid dyrt at etablere en skøjtehal. En ny permanent skøjtehal forventes at stå klar i Ryparken medio 2011. Kultur- og Fritidsforvaltningen vurderer, at den vil koste i størrelsesordenen 70-100 mio. kr. Hvis der skal

etableres en skøjtehal på Faste Batteri, kan man overveje at få den midlertidige skøjtehal på Ryparken flyttet derud.

Med hensyn til kulturhuse er der ifølge Kultur- og Fritidsforvaltningen ikke umiddelbart behov for et kulturhus på området. Blandt andet fordi kulturhuset på Islands Brygge og i Holmbladsgadekvarteret ligger tæt på.

***Erhverv og boliger:*** Projektet skaber fysisk mulighed for at skabe en kreativ zone. Sammenspillet med uddannelsesinstitutionerne i Ørestad Nord er også oplagt. Den store udfordring er, hvorvidt huslejeniveauet bliver så stort, at iværksættere og andre kreative folk har svært ved at være der.

Det er ligeledes fysik muligt at indbygge kollegium inden for de kommende rammer. Københavns boligmasse er domineret af små boliger, som ikke er attraktive for en moderne familie. Nye boliger skal derfor som hovedregel være familieegnede og have en størrelse der gør dem anvendelige hertil. Der er i dag ikke det store behov for mindre boliger, og i takt med at der bygges flere familieegnede boliger, frigives mindre boliger til studerende og andre, der har mindre pladsbehov. På den anden side ligger Faste Batteri så tæt på KUA, at det ville være oplagt med kollegier her, hvis der er et behov. Antallet af eventuelle kollegieboliger er begrænset af den kommuneplanens rammer.

***Konklusion:***

Henvendelsen giver ikke anledning til ændringer i intentionerne for det foreslåede Kommuneplantillæg.

### **3. Amagerfælledvej kvarterets Beboerforeninger**

Beboerforeningen finder projektet spændende, men er betænkelig ved byggehøjden mod Amagerfælledvej.

Foreningen foreslår derfor, at byggehøjden mod Amagerfælledvej begrænses til et niveau, der svarer til maksimalt højden af de omkringliggende, eksisterende boligejendomme. Desuden bør det genovervejes at bevare de gamle postbygninger.

Beboerforeningen henstiller til, at vejadgangsforholdene til området arrangeres på en sådan måde, at trafikmængden på Amagerfælledvej ikke forøges.

***Bemærkninger:***

Projektets bebyggelse er konstrueret, så det minimerer skygger på den omkringliggende bebyggelse, idet bebyggelsen fjerner sig fra den modstående bebyggelse efterhånden som den løber i højden.

På den måde tilpasser bebyggelsen sig mod de omkringliggende bebyggelser, herunder også den på Amagerfælledvej.

Ved vindstudier er det konstateret, at bebyggelsens udformning medfører, at der kun vil være mindre vindgener. Langt mindre gener, end man er vant til ved kasseformede højhuse.

Det vurderes således, at der kan bygges i højden uden at genere de omkringliggende bebyggelser.

Bevaring af de gamle postbygninger vil medføre, at der skal udarbejdes et helt nyt projekt, idet projektet danner en helhed.

I forbindelse med planlægningen af bebyggelsen, er der lagt vægt på at Amagerfælledvej belastes mindst muligt med trafik fra området.

Der er derfor ikke adgang til parkeringsanlæg fra Amagerfælledvej.

Adgangen til parkeringsanlæg planlægges således at den primært skal ske fra Artillerivej. Der til den tid er forbundet direkte med Ørestads Boulevard. For at skabe hensigtsmæssige forhold for varelevering mv. vil det dog blive muligt at køre fra området via en udkørsel på Amagerfælledvej. Indkørsel vil ske fra Njalsgade.

#### *Konklusion:*

Henvendelsen giver ikke anledning til ændringer i intentionerne for det foreslåede Kommuneplantillæg.

#### **4. Ørestad Nord Gruppen**

Gruppen mener, at det især er vigtigt, at projektforslaget bygger videre på den eksisterende by- og infrastruktur, så området kommer til at fungere som en helhed.

Der kommer to cykelruter fra Ørestad Nord. Projektforslaget for Faste Batteri bør derfor løse koblingen af disse to cykelruter. Som en del af denne kobling bør der markeres en overgang for cyklister og gående på tværs af Njalsgade ved Emil Holms Kanal. En evt. fortsættelse af Emil Holms Kanals gadeforløb (og vandspejl) vil desuden sikre det smukke kig gennem hele området til Vor Frelser Kirkes tårn..

Njalsgade får en gaderumsbredde på ca. 40 m gruppen mener, at Njalsgade derved ikke bliver et gaderum, men en barriere mellem Ørestad Nord og Faste Batteri.

Gruppen foreslår i stedet at gøre Njalsgade til en bygade med et almindeligt fortov og med facader, som definerer gaderummet.

Gruppen foreslå desuden, at den videre projektudvikling for Faste Batteri især har fokus på at definere, hvordan projektet sikres variation, optimale rammer for byliv samt afdækker de fremtidige vindforhold i byrum og fællesarealer.

Det er af stor betydning for den videre udvikling af Ørestad Nord, at den påtænkte ændring af kommuneplanen hen imod mere service og erhverv samt et lokalcenter på Faste Batteri ikke påvirker mulighederne for at etablere de samme funktioner i Ørestad Nord.

*Bemærkninger:*

Projektet er skabt ud fra de omkringliggende bebyggelser, jf. bemærkninger til Amagerfælledvej kvarterets Beboerforeninger (3).

Trafikforhold: Se bemærkningerne vedrørende stiforhold ovenfor i besvarelsen til Amager Øst Lokaludvalg (2).

Gaderummet omkring Njalsgade vurderes at kunne blive et spændende, grønt byrum med promenade og træer. Samtidig samles stier og cykelstier i et samlet stisystem, der er i forbindelse over bebyggelse til den grønne hovedsti i Amagerbanens gamle trace. Der er huler med aktiviteter, der vender ud til Njalsgade. Promenaden vurderes at skabe en god kobling imellem kvarterets brugere og tilbud. Den er et urbant strøg med siddepladser, træer og belysning, - et mødested og opholdssted der knytter sig til de funktioner, der er i bygningerne. En smallere bygade vil desuden give dårligere lysforhold og mindre grønt i gaderummet.

At skabe gode rammer for byliv og gode byrum er en vigtig del af forvaltningernes arbejde med et projekt, også dette. Om vindforhold, se bemærkninger til Amagerfælledvej kvarterets Beboerforeninger (3).

De nye rammer, herunder placeringen af et lokalcenter, ændrer ikke rammerne for Ørestad Nord. Der kan således stadig etableres den service og de erhverv, der hele tiden har kunnet. Og lokalcenter DR-byen St. med 3.000 m<sup>2</sup> butikker ligger ifølge Kommuneplan 2009 fast.

*Konklusion:*

Henvendelsen giver ikke anledning til ændringer i intentionerne for det foreslåede Kommuneplantillæg.

## **5. Enhedslisten - Amager**

Enhedslisten - Amager er i mod, at området ved Faste Batteri ændrer status fra O3 til S3.

Partiafdelingen mener, at der hverken mangler byliv og butikker i området som helhed eller et nyt hotel, og at områdets gader og boulevarder er overbelastet af trafik. Projektforslaget er i sin helhed i klar modsætning til lokale behov.

I stedet ønsker partiafdelingen, et medborgerhus, sociale kulturelle faciliteter og fritidstilbud. Der mangler på bygninger og lokaler til sociale og kulturelle formål og andre fritidstilbud, samt muligheder for, at både unge og gamle kan dyrke motion og indendørs idræt. Man foreslår at bygge en svømmehal, hvorfra varmen kan omveksles til nedkøling af en isskøjtebane.

I den østlige ende mod Amager Fælledvej foreslår listen, at man ombygger og renoverer de eksisterende bygninger til et lokalt beboer-

og brugerstyret kultur- og fritidscenter. I tilknytning til kulturcentret kan anlægges torveplads.

*Bemærkninger:*

Enhedslistens – Amagers forslag vil umuliggøre det byggeri, som bygherren har foreslået.

Forslag til Kommuneplan 2009 åbner op for byudvikling af Faste Batteri i sin rækkefølgeplan. Planområdet ligger stationsnært, hvorfor det er et sted hvor kommuneplanen lægger op til, at der skal ske byfortætning. Det er en del af kommunens strategi til at minimere Hovedstadens CO<sub>2</sub>-forbrug og skabe Miljømetropolen. Desuden er det i overensstemmelse med regeringens landsplandirektiv Fingerplan 2007, der fastsætter at stationsnære områder skal udnyttes med bebyggelsesprocenter, der modsvarer den centrale beliggenhed og gode tilgængelighed.

Det er fysisk muligt at indpasse flere af de sociale kulturelle faciliteter og de fritidstilbud, som partiafdelingen ønsker, i den bebyggelse, som bygherren foreslår. Der er ligeledes mangel på især indendørs idrætsfaciliteter. Det er ligeledes muligt at placere en torveplads. Et stort kultur- og fritidscenter vurderes der dog ikke at være behov for, jf. også bemærkninger til Amager Øst Lokaludvalg (2). Det er generelt en god idé at udnytte energien bedst muligt i energitunge idrætsanlæg som skøjtebaner og svømmehaller.

*Konklusion:*

Henvendelsen giver ikke anledning til ændringer i intentionerne for det foreslåede Kommuneplantillæg.