

4. Lokalplanforslag "Faste Batteri II" (2010-66549)

Borgerrepræsentationen skal tage stilling til offentliggørelse af forslag til lokalplan med tilhørende forslag til kommuneplantillæg og miljøvurdering, der muliggøre opførelse af en høj og tæt bebyggelse nord for Njalsgade med boliger og serviceerhverv mv.

INDSTILLING OG Beslutning

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller, at Teknik- og Miljøudvalget over for Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationen anbefaler,

1. at forslag til lokalplan "Faste Batteri II" med tilhørende miljøvurdering vedtages med henblik på offentliggørelse i 2 måneder (bilag 1 og 2)
2. at vedtage den foreslåede dialogstrategi bestående af et borgermøde tilrettelagt som et orienteringsmøde og annoncering i områdets lokalaviser

Økonomiforvaltningen indstiller, at Økonomiudvalget over for Borgerrepræsentationen anbefaler,

3. at det tilhørende forslag til kommuneplantillæg vedtages med henblik på offentliggørelse i 2 måneder sammen med lokalplanforslaget (bilag 1)
4. at det tages til efterretning, at der foreligger udkast til en udbygningsaftale med grundejeren i området (bilag 4), idet aftalen vil blive forelagt i endelig form ved lokalplanens endelige behandling

Problemstilling

Bach Gruppen A/S har på vegne af Batteriet K/S, der ejer grunden mellem Njalsgade og Statens Seruminstitut, anmodet om lokalplan og tillæg til Kommuneplan 2009 med henblik på realisering af projektet "Batteriet" tegnet af BIG arkitekter. Grunden er på godt 7 hektar og omfatter ekstensivt udnyttede arealer samt det fredede fortidsminde Faste Batteri. Projektet har et etageareal på ca. 124.000 m² og rummer boliger, serviceerhverv, herunder hotel og butikker, daginstitutioner samt kulturelle formål, herunder en moské. Bebyggelsen består af 9 bygninger i højder, der varierer fra 36 til ca. 86 meter. Såvel bygningerne som arealerne mellem bygningerne er terrasserede. En indstilling om startredegørelse for planlægningen er tiltrådt af Borgerrepræsentationen den 25. marts 2009 (2010-4600). I startredegørelsen er der redegjort for projektet og i en hvidbog er der redegjort for den forudgående offentlige høring om rammeændringerne i kommuneplanen. Protokolbemærkninger fra udvalgsbehandlingen blev videreført og har medført justeringer i projektet, jf. afsnittet løsning.

Løsning

Det er forvaltningernes vurdering, at projektet vil understøtte målene i Kommuneplan 2009. Batteriet indeholder serviceerhverv tæt på Københavns Universitet og IT-Universitetet med mulighed for skønnet mellem 1.400 og 1.700 arbejdspladser. Bebyggelsen kan indeholde en moské og boliger, herunder almene samt kollegie- og ungdomsboliger. Bæredygtighed sikres bl.a. med krav om lavenergi, god kollektiv trafikbetjening, nye cykelforbindelser og et offentligt tilgængeligt grønt område.

På den baggrund har forvaltningerne udarbejdet et kommuneplantillæg i overensstemmelse med forhåndshøringen og startredegerelsen, jf. *bilag 1*. De to rammeområder i planområdet til parker mv. (O1) og til offentlige institutioner med en bebyggelsesprocent på 110 (O3), slås sammen til ét rammeområde til boliger og serviceerhverv (C3*) med en bebyggelsesprocent på 185. Rammeområdets særlige bestemmelse sikrer, at bebyggelse skal ligge øst for det fredede Faste Batteri, at der med lokalplan kan bygges op til 9 højhuse med en maksimal højde på 86 meter, samt at boligandelen skal ligge mellem 30 og 75 procent.

Desuden udlægges der langs Njalsgades østlige del et lokalcenter med maksimalt 3.000 m² butikker med de butiksstørrelser, der sædvanligvis gælder i lokalcenterområder. Endeligt kan der etableres 1.000 m² udvalgswarebutikker med tilknytning til det planlagte kulturcenter.

Forslaget til lokalplan, der er vedlagt som bilag 1, har til formål at skabe et attraktivt, tæt og funktionelt blandet bykvarter i samspil med de tilgrænsende områder på Islands Brygge, i Sundholmskvarteret og i Ørestad Nord. Anvendelsen fastlægges i overensstemmelse med rammerne i kommuneplantillægget med en nærmere fordeling, der tager udgangspunkt i projektet med en funktionsblanding i hele kvarteret med fornøden hensyntagen til forebyggelse af gener fra trafik samt ud fra et ønske om at skabe tryghed og et aktivt strøg langs Njalsgade. Boligandelen på 30-75 procent svarer til mellem ca. 400 og ca. 1.000 boliger med det krævede gennemsnit på mindst 95 m². Boliger skal være helårsboliger. Under hensyn til beliggenheden over for Københavns Universitet og et forventet behov for gæsteboliger mv. i forbindelse hermed er det dog gjort muligt, at op til 5 pct. af boligerne på den enkelte ejendom kan anvendes uden helårsstatus. Faste Batteri fastholdes som et rekreativt grønt område med offentlig adgang, og der fastlægges stiforbindelser, herunder strækninger af de grønne cykelruter "Amagerruten" og "Ørestadsruten", der mødes på dette sted.

Bebyggelsen fastlægges som bebyggelsesplan med udgangspunkt i projektet med henblik på at sikre, at de særlige arkitektoniske visioner, der ligger til grund, bliver realiserede. Der indgår også detaljerede bestemmelser for byrummene, herunder kantzonerne langs bygningerne, med hensyn til beplantning, belægninger og aktivitetsmuligheder. Parkeringsnormerne følger kommuneplanen med 1 plads pr. 200 m² etageareal, for butikker dog 1 plads pr. 100 m². Parkering skal ske i kælder. Den begrænsede parkeringsdækning, udnyttelse af stationsnærheden, stianlæg, lavenergibebyggelse samt opsamling og genbrug af regnvand mv. skal medvirke til at sikre et bykvarter opbygget efter miljøjortige principper. Der henvises desuden til den som *bilag 2* vedlagte miljøvurdering, der sendes i offentlig høring sammen med lokalplanforslaget. Overordnet set peger resultaterne af miljøvurderingen på at omdannelsen vil have en positiv betydning for lokalplanområdet og nærområdet.

I forhold til protokolbemærkningerne ved udvalgsbehandlingen af startredegerelsen skal bemærkes, at skyggediagrammer viser, at fortidsmindet Faste Batteri vil få gode lysforhold til gavn for den rekreative kvalitet. Desuden er byggehøjderne på de to østlige bygninger mindsket og facaderne mod Amagerfælledvej trukket tilbage med henblik på at forbedre lysforholdene for beboelsejendommene over for bebyggelsen. Samtidig opnås en bedre tilpasning til bybilledet. Endelig er der sikret gode udendørs friarealer til en eller to børneinstitutioner.

Der muliggøres kollegie- og/eller ungdomsboliger, men der er ikke hjemmel i planloven til at kræve, at de opføres, eller at moskeen bygges i 1. etape. Bygherren forhandler fortsat med Muslimernes Fællesråd om opførelse af moskeen og er positiv over for kollegie- og ungdomsboliger og i øvrigt også over for almene boliger. Desuden er bygherren indstillet på at anlægge byggefelter midlertidigt

som grønne friarealer, hvilket lokalplanen muliggør, men der kan ikke kan stille krav om, at de skal anlægges.

HØRING

der er foretaget intern høring med udgangspunkt i startredegørelsen. Der er modtaget høringssvar fra Amager Vest Lokaludvalg, Københavns Bymuseum og Beskæftigelses- og Integrationsforvaltningen. Lokaludvalget ser frem til et flot og velfungerende byggeri, der kan medvirke til at skabe sammenhæng mellem bydelens kvarterer, men udtrykker også bekymring bl.a. vedrørende den store bredde af byrummet i Njalsgade, vind- og skyggeforhold samt afledning af regnvand. Bymuseet ønsker bl.a. gennemgang af de kulturhistoriske værdier, og Beskæftigelses- og Integrationsforvaltningen finder det vigtigt, at intentionerne om blandede ejerformer i boligerne realiseres i videst muligt omfang.

Notat om høringssvarenes indhold og forvaltningens kommentarer er vedlagt som *bilag 5*. Kopi af høringssvarene er fremlagt til gennemsyn på Rådhuset, 1. sal, vær. 36.

Økonomi

Lokalplanens vedtagelse har ingen direkte økonomiske konsekvenser. Fuldt udbygget vil Batteriet efter kommunens skøn generere en årlig skatteindtægt på 19 mio. kr. pr. år, når forskellige ydelser, som f.eks. daginstitutioner, skoler og sociale ydelser, er modregnet. Ændres projektet inden for lokalplanens rammer ligger skønnet mellem 15 og 22 mio. kr. pr. år.

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

Grundejer og forvaltningerne har udarbejdet udkast til udbygningsaftale, der omhandler:

- grøn cykelrute (Amagerruten) mellem Amager Fælledvej og fortidsmindet
- grøn cykelrute (Amagerruten) over fortidsmindet til Artillerivej
- fodgængerovergang ved Ørestadsrutens krydsning af Njalsgade
- udvidet fortov på Njalsgade langs fortidsmindet Faste Batteri

Cykelrutens etablering over fortidsmindet og fortovet er betinget af Kulturarvsstyrelsens tilladelse. Kommunen overtager anlæggene vederlagsfrit, når de er etableret og godkendt. Den endelige aftale vil blive forelagt sammen ved den endelige vedtagelse af planerne. I forbindelse med udbygningsaftalerne forventes der følgeomkostninger til drift. Såfremt der ikke gives en forhøjelse af Teknik- og Miljøforvaltningens driftsramme i det relevante budgetår, vil de forøgede driftsomkostninger blive dækket via effektiviseringer eller reduktion af serviceniveauet på Teknik- og Miljøforvaltningens øvrige områder.

Planerne og udkastet til udbygningsaftalen vurderes ikke at give kommunen yderligere udgifter.

Videre proces

Efter politisk behandling sendes planforslagene og miljøvurderingen i offentlig høring i 2 måneder. Forvaltningerne vil inddrage Amager Vest Lokaludvalg i tilrettelæggelsen af offentlighedsfasen. I offentlighedsfasen foreslås følgende aktiviteter:

- Etablering af en særlig hjemmeside bestående af en informationsdel og en dialogdel.

- Etablering af en plancheudstilling i lokalområdet.
- Gennemførelse af et borgermøde i form af et orienteringsmøde
- Annoncering i områdets lokalaviser.

Claus Juhl

Hjalte Aaberg

bilag

[Bilag 1: Forslag til lokalplan med kommuneplantillæg](#)

[Bilag 2: Miljøvurdering](#)

[Bilag 3: Tilgængelighedsvurdering](#)

[Bilag 4: Fortroligt. Udkast til udbygningsaftale](#)

[Bilag 4a - fortroligt.](#)

[Bilag 4b - fortroligt](#)

[Bilag 4c - fortroligt](#)

[Bilag 4d - fortroligt](#)

[bilag 5. Faste Batteri II - hørings svar](#)

