

6. Startredegørelse for lokalplan "Faste Batteri II" (2010-4600)

Teknik- og Miljøudvalget og Økonomiudvalget skal godkende, at der udarbejdes et forslag til lokalplan med tilhørende forslag til kommuneplantillæg for at muliggøre opførelse af en markant bebyggelse langs Njalsgade med mulighed for boliger, serviceerhverv, hotel, butikker, daginstitutioner samt andre udadvendte og kulturelle funktioner - herunder en moské.

INDSTILLING OG Beslutning

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller, at Teknik- og Miljøudvalget godkender,

1. at der udarbejdes forslag til lokalplan "Faste Batteri II" på baggrund af vedlagte startredegørelse, bilag 1

Økonomiforvaltningen indstiller, at Økonomiudvalget godkender,

2. at der udarbejdes forslag til tillæg til Kommuneplan 2009 på baggrund af startredegørelsen samt vedlagte hvidbog, bilag 2

Problemstilling

Bach Gruppen A/S ejer den stationsnære grund, hvor målene om den bæredygtige by i Kommuneplan 09 peger på en mulig større bebyggelse i området. Grunden omfatter også det fredede fortidsminde Faste Batteri. Bach Gruppen har anmodet om en lokalplan og et kommuneplantillæg, der muliggør en omfattende og arkitektonisk markant bebyggelse, *Batteriet*, tegnet af BIG arkitekter.

Batteriet vil forbinde de to bykvarterer Amagerbro og Islands Brygge og skal ses sammen med bebyggelsen i Ørestad Nord. Det har plads til mange funktioner, bl.a. ca. 500 boliger, serviceerhverv, butikker, daginstitutioner samt kulturelle institutioner - herunder en moské. Projektet har et omfang, der forudsætter udarbejdelse af en lokalplan samt en ændring af rammerne i Kommuneplan 2009.

I perioden 12. maj til 9. juni 2009 blev der afholdt en forudgående offentlig høring om rammeændringen. Københavns Bymuseum, Amager Vest Lokaludvalg, Amagerfælledvej kvarterets Beboer-foreninger, Ørestad Nord Gruppen og Enhedslisten, Amager, afgav høringssvar. Hvidbogen med opsamling på høringssvarene er vedlagt som bilag. Som det fremgår heraf, gav svarene ikke anledning til ændringer i intentionerne for det foreslåede kommuneplantillæg.

Løsning

Det er forvaltningernes vurdering, at projektet vil understøtte målene i kommuneplanen. I forhold til 'Den dynamiske by' indeholder Batteriet serviceerhverv tæt på Københavns Universitet og IT-Universitetet med mulighed for skønnet mellem 1.400 og 1.700 arbejdspladser. I forhold til 'Byen for alle' indeholder det en moské og boliger, herunder almene, og 'Den bæredygtige by' sikres med lavenergi, kollektiv trafikbetjening, nye cykelforbindelser og et grønt parkområde. Det vurderes desuden, at projektet efter en videre bearbejdning kan komme til at leve op til målene i Metropolen for mennesker og principperne om tilgængelighed for alle.

Bebyggelsen består af ni bygninger i varierende højder på mellem 44 og 86 meter med et samlet etageareal på godt 124.000 m². Bygningerne forbindes af et gennemgående dæk i op til 1 etage, som via ramper og trapper bliver til et byrumsforløb af offentligt tilgængelige "terrasser", der samtidig skal fungere som fælles friareal for Batteriets beboere, ansatte og udefrakommende brugere.

Der er planlagt en bred promenade langs Njalsgade og et parkstrøg mod Serum instituttet. Desuden skal fortidsmindet opgraderes til offentligt tilgængelig park - alle tre elementer indgår i de fælles friarealer for Batteriet.

Moskéen, der placeres med indgang fra Njalsgade over for metrostationen Islands Brygge, bliver på ca. 5.500 m² og udvikles i samarbejde med Muslimernes Fællesråd.

Kommunen har indledningsvist ønsket, at en moské skulle bygges i 1. etape. Da der ikke var tilstrækkelig fremdrift, drøftede Teknik og Miljøudvalget kravet den 4. november 2009. Udvalget tilkendegav at Muslimernes Fællesråd og bygherre ville få frem til 1. april 2010 til at blive enige om udformningen af moskéen. Såfremt der ikke kunne opnås enighed herom åbnede Teknik og Miljøudvalget mulighed for, at bygherre kan forhandle en etapeinddeling med forvaltningerne, der ikke indeholder moskéen i første fase.

Der er nu enighed om en udformning af moskeen, der arkitektonisk spiller sammen med den øvrige bebyggelse Batteriet. Det er forvaltningernes vurdering, at det kan lade sig gøre at finde en god løsning i det videre arbejde.

I området findes der i dag en midlertidig daginstitution, der flyttes til Ørestad. Der er plads til to nye daginstitutioner i projektet. Børne- og Ungdomsforvaltningen er inddraget med henblik på mulige placeringer af daginstitutioner i Batteriet og kravene til disse.

Der ligger byrum og friarealer i en højde fra terræn og op til 1. sal inde i selve byggefeltet. Forvaltningen vurderer, at der skal arbejdes mere med det delvist hævede byrum mellem de ni høje bygninger. Det skal sikres, at de offentligt tilgængelige byrum inde i byggefeltet bliver klart definerede og anvendelige. Batteriets forskellige byrum skal leve op til kravene i de kommunale politikker og strategier.

I parkstrøget nord for bebyggelsen kan der placeres forskellige rekreative funktioner, som legepladser, skater- og boldbaner eller lignende. Kultur- og Fritidsforvaltningen og Lokale- og Anlægsfonden er inddraget med henblik på at udvikle disse aktiviteter.

Bygherre og forvaltningerne er i dialog med Kulturarvsstyrelsen om, hvordan det fredede Faste Batteri skal fremstå i fremtiden.

Der udlægges i kommuneplantillægget et nyt lokalcenter med 3.000 m² butikker, samt mulighed for at placere en butiksdel på 1.000 m² i tilknytning til moskeen. Butikker skal generelt placeres langs Njalsgade og bidrage til bylivet her.

De store foyerrum i seks af bygningerne kan indeholde forskellige funktioner såsom fitness, svømmehal, koncertsal, auditorium, markedshal, indendørs legearealer i forbindelse med institutioner samt foyerer for virksomheder, der lokaliserer sig i Batteriet.

Bygningerne, der terrasserer opefter i stil med VM-bjerget, skal viderebearbejdes i forhold til

udformning og skala. Der skal sikres sammenhæng mellem Batteriet og de tilstødende byggerier, både angående skala, samspil, og sol- og lysforhold. Det skal desuden sikres, at byrum og friarealer får en menneskelig skala, føles trygge og inviterer til ophold, passage og aktivitet. Byrummene skal fungere optimalt mht. udformning, tilgængelighed, hierarkiet imellem dem, samt tryghed.

Der er to vigtige cykelruter gennem området: Amagererruten mellem City og Amager Strandpark og Ørestadsruten herfra til Ørestad Syd og Kalvebod Fælled.

Økonomi

Fuldt udbygget vil Batteriet efter kommunens skøn generere en årlig skatteindtægt på 19 mio. kr., når forskellige ydelser, som f.eks. daginstitutioner, skoler og sociale ydelser, er modregnet.

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

Bygherre har desuden anmodet om en udbygningsaftale. Bygherre forslår, at aftalen kommer til at omhandle:

- grøn cykelrute mellem fortidsmindet og Amager Fælledvej, samt
- det belagte fortovsareal mellem den kommende bebyggelse og Njalsgade

En aftale vil i givet fald blive forelagt sammen med planforslagene. Udbygningsaftalen forventes ikke at påføre kommunen udgifter.

Projektet vurderes ikke, at give kommunen yderligere udgifter.

Videre proces

Efter igangsættelse af planarbejdet, udarbejdes forslag til lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg, der vil blive fremlagt Teknik- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationen.

Forslagene skal derefter i to måneders offentlig høring (juli medregnes ikke), hvorefter forvaltningerne fremlægger indstilling om endelig vedtagelse af planerne for Teknik- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationen.

Claus Juhl

Hjalte Aaberg

bilag

[Bilag 1 - startredegørelse, Faste Batteri II](#)

[Bilag 2 - Hvidbog i forbindelse med forudgående offentlighed om tillæg til kommuneplan 2009](#)

