



Til ejere, lejere og brugere af ejendommene

Ørestads Boulevard 4-5

Svend Aukens Plads 1, 3, 5, 7, 9 og 11

Njalsgade 58, 60, 62, 64, 66, 68, 70, 72-75, 77, 79, 81-91, 93, 95, 97, 99, 101, 103, 118, 120, 136, 144 og 148

Eigilsgade 57, 59, 64, 66 og 68

Artillerivej 5 og 50-55

Karen Blixens Vej 1

Amagerfælledvej 18, 20, 22, 24, 26, 28 og 30-50

Hollænderdybet 34 og 36-37

Sundholmsvej 1- 3 og 5

Norgesgade 35, 37 og 62

Svinget 21, 23, 26 og 28

samt interessegrupper

22-04-2014

Sagsnr.

2014-0059849

Dokumentnr.

2014-0059849-8

NABOORIENTERING

vedr. ændring af bebyggelses omfang, placering, ydre fremtræden samt ubebyggede arealer på ejendommene Amagerfælledvej 40-42 og Njalsgade 83-101, matr. nr. 67, 147 og 170, Eksercerpladsen, København

Bach Gruppen, som ejer ejendommene ovenfor, har fået udarbejdet et nyt projekt, som Bach Gruppen ønsker at opføre bygning H på området.

Området er omfattet af lokalplan nr.456 ”Faste Batteri II”. Det nye projekt forudsætter dispensation fra lokalplanen.

Til illustration af projektet er vedlagt

- Ny landskabsplan
- Bebyggelsesvolumen af den ny helhedsplan sammenlignet med bebyggelsesvolumen efter lokalplanen
- 3D visualisering fra byrum mellem bygninger
- Planudsnit af Bygning H
- Opstalt af den ønskede bebyggelse mod Amager Fælledvej sammenlignet med bebyggelse efter lokalplanen
- Skyggediagrammer for bygning H

Projektet

Byplan Indre

Njalsgade 13
Postboks 348
2300 København S

Telefon
3366 1320

E-mail
C60Q@tmf.kk.dk

EAN nummer
5798009493149

I forhold til det tidligere projekt og den gældende lokalplan nr. 456 ”Faste Batteri II” er der tale om et bredere byggefelt og dermed lavere bygningshøjde. De 9 terrasserede bygninger, som er forudsat i lokalplanen, er nu udformet som karréer med lejligheder og rækkehuse og dermed private gårdrum. Tagterrasser og altaner begrønnes med fast beplantning. Byrummene mellem bygningerne udføres i højde med det omkringliggende niveau.

Parkstrøget mod Statens Serum Institut og promenaden mod Njalgade gøres smallere. På parkstrøget etableres tre større parklommer og på promenaden udføres tre reelle pladser som giver forbedrede muligheder for ophold og rekreative funktioner. Facader mod promenaden og mod parkstrøget vil indeholde udadvendte publikumsorienterede funktioner som butikker, caféer og liberalt erhverv mv. Parkstrøget og promenaden forbindes af stræder, hvor bebyggelsens laveste bygningshøjder placeres.

Der vil blive afholdt et Åbent Hus-arrangement mandag den 28. april 2014 kl. 17-20 i Amager Vest Lokaludvalgs lokaler på Sundholmsvej 8, 2300 København S, hvor plancher og en mindre model af byggeriet vil kunne ses. Bach Gruppen, Arkitema og Center for Byplanlægning vil være til stede ved arrangementet.

Afvielser fra lokalplanen

Det nye projekt er efter Center for Byplanlægning vurdering i overensstemmelse med lokalplanens formål og principper, men afviger fra en række bestemmelser i lokalplanen.

Det drejer sig om følgende bestemmelser:

§ 5, stk. 2a,

hvorefter ny bebyggelse skal opføres i overensstemmelse med den på tegning nr. 4 viste bebyggelsesplan, herunder den angivne bygningshøjde, udstrækningen af den enkelte bygnings etager og mellembygninger med hævede terrasser.

§ 5, stk. 2b,

hvorefter bygninger skal opføres som angivet på tegning nr. 5, herunder bebyggelsesvolumen, principiel terrassering, samt bygningshøjder og maksimalt etageantal.

5, stk. 3d,

hvorefter stueetager mod henholdsvis promenaden og parkstrøget med indgangspartier til foyerrum i bygninger C, D, E, F, G og H, skal have en etagehøjde på mindst 4,5 meter.

§ 6, stk. 2a og 4c,

som blandt andet beskriver krav til udformning af adgangsparti til foyerrum (det nye projekt indeholder ikke foyerrum)

§ 7, stk. 1c,

hvorefter de på tegning nr. 8 markerede kantzoner forudsættes at være af en bestemt bredde.

§ 7, stk. 4a-d,

som beskriver krav til udformning og beplantning af byrum, promenaden og parkstrøget.

Lokalplanen med tegninger kan ses her:

<http://soap.plansystem.dk/jsp/getdoklink.jsp?planid=1364528&plantype=20&status=V>

Anbefaling af dispensation

Kommunen kan meddele dispensation fra en lokalplans bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Dette fremgår af planlovens § 19, stk. 1.

Center for Byplanlægning vurderer, at projektet fastholder lokalplanens intention om at skabe et grønt område som strammer op langs Njalsgade og skaber en afslutning for Ørestad samt giver interessante by- og parkrum til byen. Projektet holder fast i lokalplanens 9 terrasserede bygninger som sammen skaber en unik bystruktur, men har samtidig forfinet bebyggelsen, så der skabes mere gennemtænkte bygninger og byrum til gavn for bebyggelsens kommende beboere og lokalområdet.

Center for Byplanlægning kan således anbefale en dispensation fra de nævnte bestemmelser i lokalplanen.

Naboorientering

Inden kommunen dispenserer fra bestemmelser i en lokalplan, skal berørte ejere, lejere og brugere m.fl. orienteres således, at de får mu-

lighed for at fremsende kommentarer til afvigelserne fra lokalplanen.
Det fremgår af planlovens § 20.

Eventuelle bemærkninger skal sendes til:

Teknik- og Miljøforvaltningen

Byens Udvikling

Center for Byplanlægning

Postboks 348

1505 København V

eller via e-mail til: byensudvikling@tmf.kk.dk

Kommentarer skal være modtaget i Center for Byplanlægning
senest den 9. maj 2014.

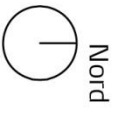
Du er velkommen til at kontakte undertegnede telefonisk eller via e-mail, såfremt du har spørgsmål eller ønsker supplerende oplysninger.

Med venlig hilsen

Vida Christeller

Center for Byplanlægning

LANDSKABSPLAN 1:2.000



FASTE BATTERI NABOHØRING

Kua

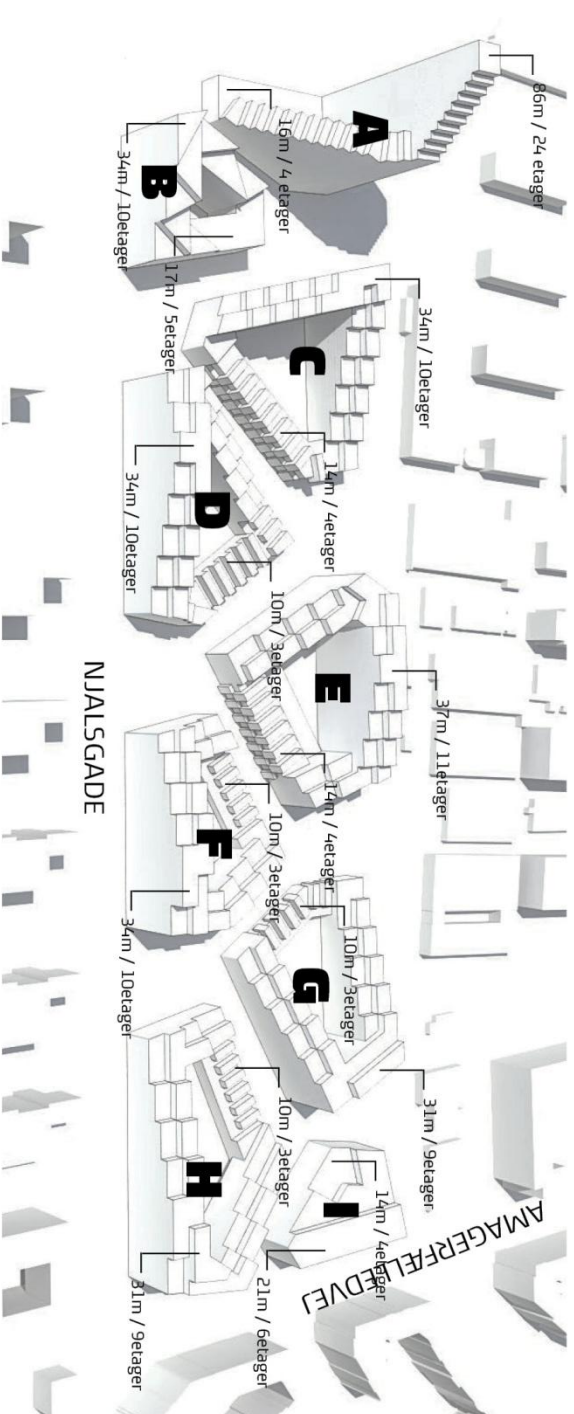
S1

BACH GRUPPEN A/S

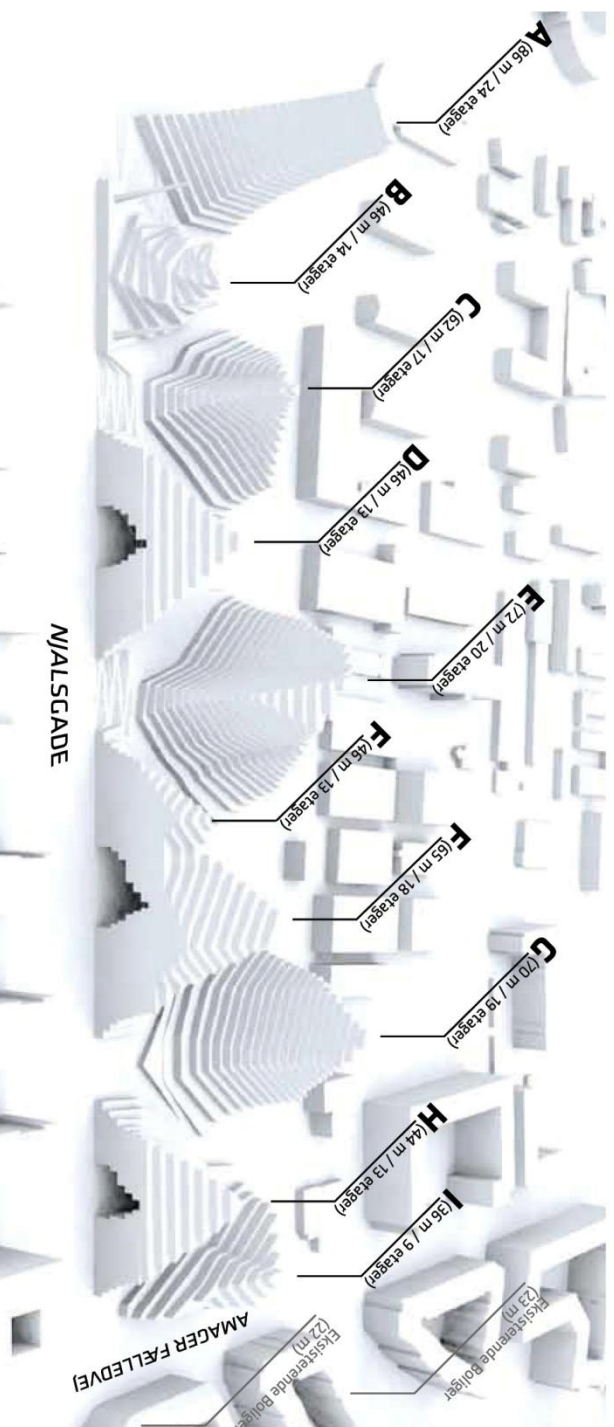
ARKITEMA

Amagerfælledvej

3D - LOKALPLAN OG NYT FORSLAG



FORSLAG



LOKALPLAN

VISUALISERING AF BYRUM



2X2 etages rækkehus

2X2 etages rækkehus

parkstrøget

lejligheder 9 etager

port til gårdrum

lejligheder

forhaver/kantzone rækkehuse

'stræde'

forhaver/kantzone stuelejligheder

café udeservering

'bylomme'

Visualisering af byrum og liv i mellem de 9 bygninger i bebyggelsen. Facadernes udformning kan ikke tages for pålydende – den endelig udformning af disse vil følge beskrivelsen i lokalplanen.

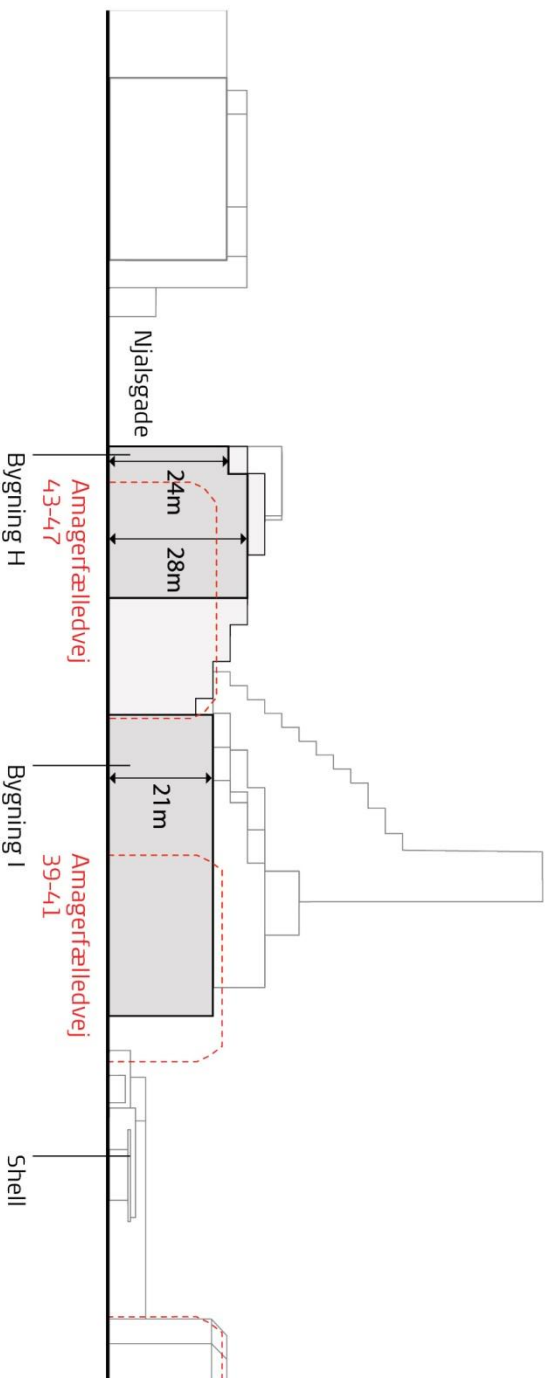
BYGNING H - PLAN INKL. FRIAREALER

Alle størrelser til orientering af tegnet.
Spædet laves gennem planke anderler frem til rødehede langs Parkvej.

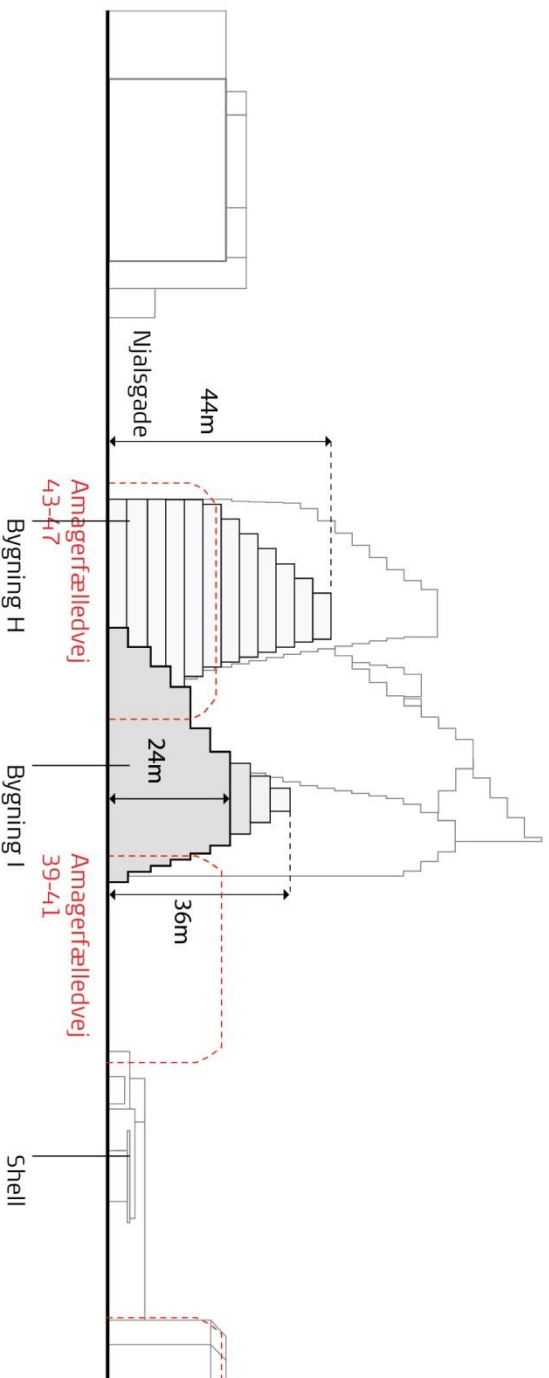


OPSTALTER MOD AMAGERFÆLLEVEJ

FORSLAG



LOKALPLAN

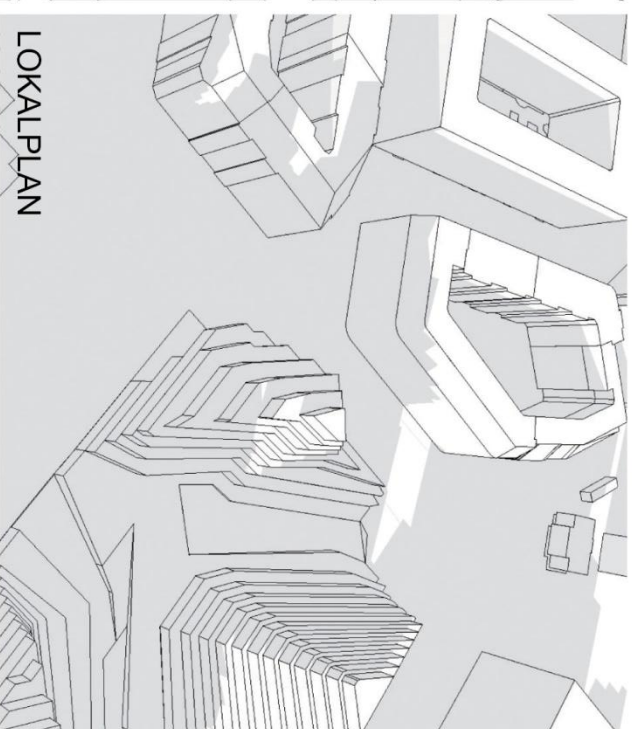


BYGNING H - SKYGGEDIAGRAMMER PÅ NABOEJENDOMME AMAGERFELLEDVEJ

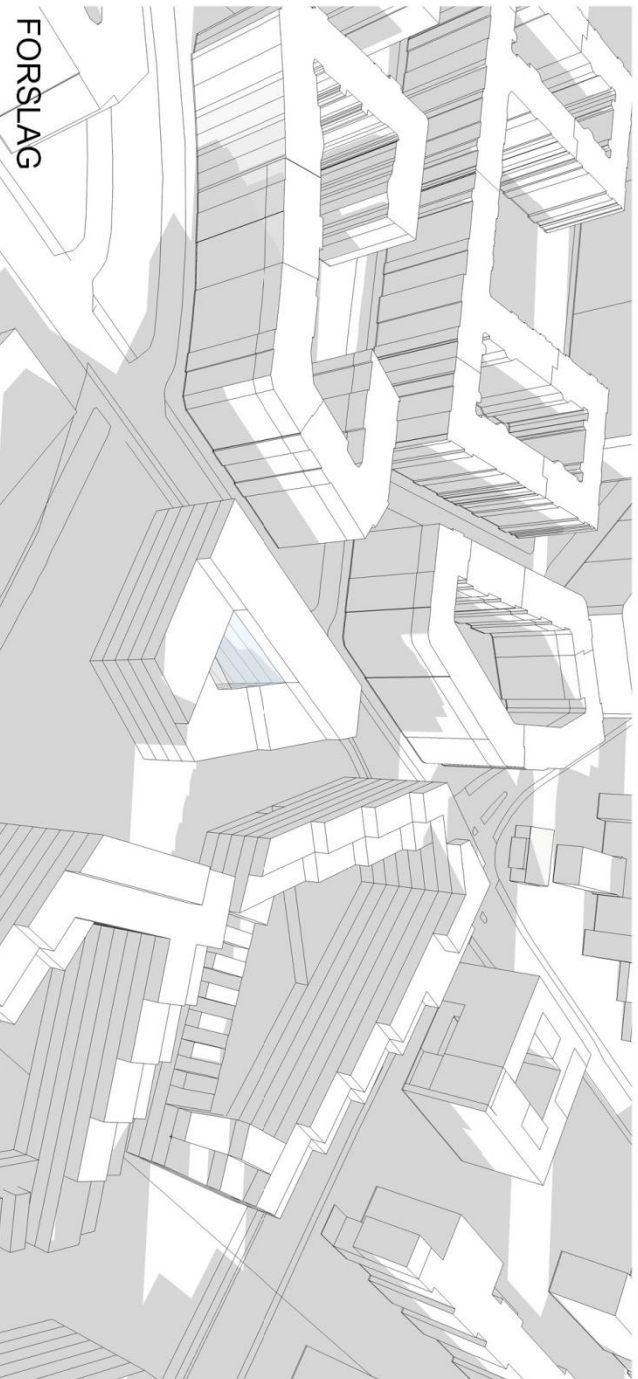
Kl. 16:00 Jævn døgn (21. sept. / 21. marts)



KØBENHAVN KÅRRE

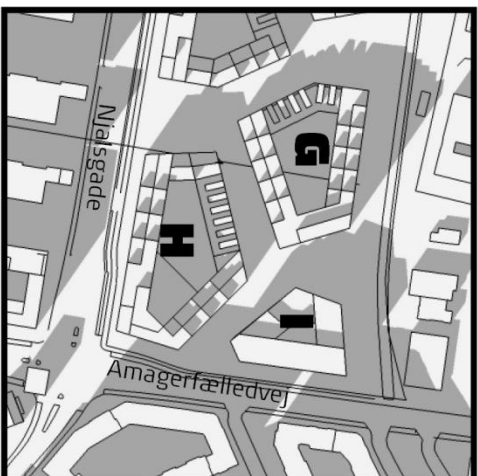


LOKALPLAN

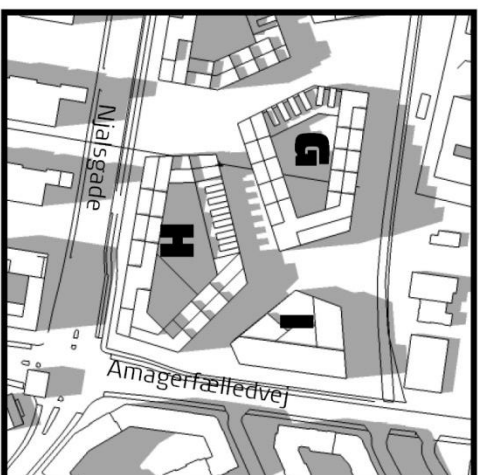


FORSLAG

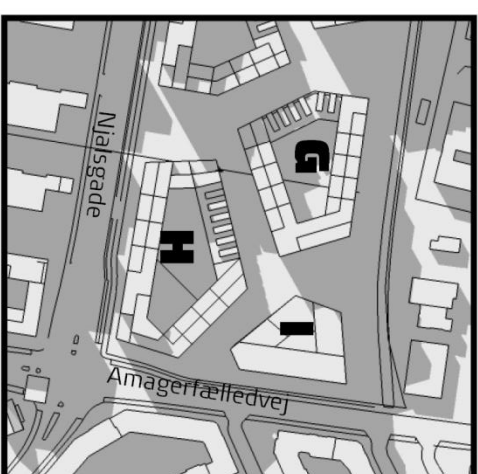
BYGNING H - SKYGGEDIAGRAMMER



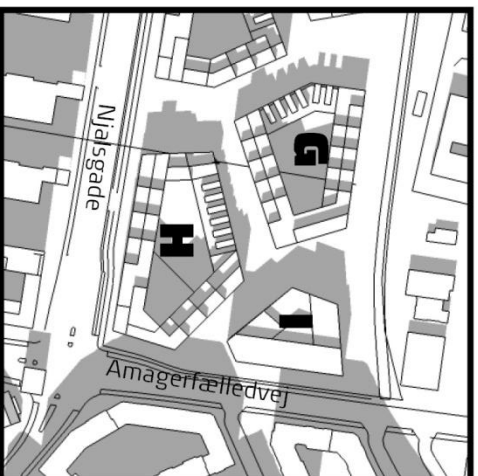
Jævnøgn Kl. 9:00



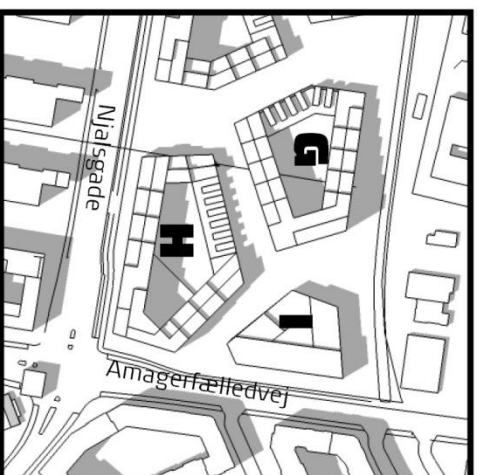
Jævnøgn Kl. 12:00



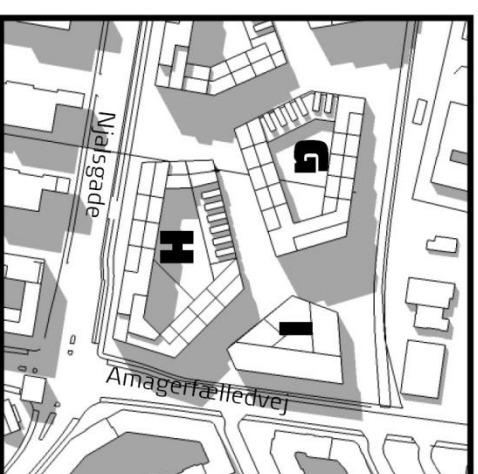
Jævnøgn Kl. 16:00



21. juni Kl. 9:00



21. juni Kl. 12:00



21. juni Kl. 16:00