



Området set mod. Lokalplanområdet er indtegnet med hvid linje og de vigtigste gader er navngivet. Luftfoto: Kortforsyningen, 2017.

## STARTREDEGØRELSE

# VED AMAGERBANEN NORD

## PRINCIPPER FOR UDARBEJDELSE AF FORSLAG TIL LOKALPLAN



## Projektet

<b>Bygherre:</b>	Clausen Service aps., E/F Yderlandsvej 25 A-E, Arkitektgruppen Ejendomme A/S, Paaske Holding A/S, Claus Tholstrup Molge og E/F Yderlandsvej 1	
<b>Arkitekt:</b>	Holscher Nordberg Arkitekter	
<b>Formål:</b>	Omdannelse af et industriområde til et område med boliger og serviceerhverv samt daginstitutioner	
<b>Etageareal og højde:</b>	Boligetageareal:	42.500 m <sup>2</sup>
	Serviceerhverv:	7.000 m <sup>2</sup>
	Daginstitution:	3.600 m <sup>2</sup>
	Maks. højde:	24 m
<b>Bebyggelsesprocent:</b>		150
<b>Parkeringsnormen i forslag til Kommuneplan 2019</b>	Bolig:	1:175
- biler:	Erhverv:	1:150
	Butikker:	1:100
	Kollegie- og ungdomsboliger:	1:600
	Daginstitutioner:	1:200
<b>Parkeringsnormen i forslag til Kommuneplan 2019</b>	Boliger:	3:100
- cykler:	Ungdomsboliger:	4:100
	Butikker:	4:100
	Daginstitutioner:	2,5:100
- pladskrævende cykler:	Boliger, arbejdspladser og butikker:	1:500
<b>Almene boliger</b>	Det kommende lokalplanforslag vil indeholde boliger. Derfor vil planlovens mulighed for at kræve, at 25 % af de nye boliger skal være almene boliger blive indstillet. Det er ca. 10.600 m <sup>2</sup> almene boliger.	
<b>Friareal</b>	Bolig:	40 %
	Erhverv:	10 %
	Daginstitution:	100 %

## Arkitektur

Der planlægges for et grønt, tæt og blandet bykvarter med få biler inde i området. Mod Prags Boulevard og Amager Strandvej placeres en karrestruktur med grønne gårde. Centralt i området placeres daginstitutioner med 20 grupper. Holmbladsgades markante træække forlænges ind i området og ender i en central plads. Der arbejdes med forbindelser på tværs af området, der er med til at knytte byen sammen med kysten. Store dele af Nordøstamager er planlagt inden for de senere år, og lokalplanen lægger sig i naturlig forlængelse af denne udvikling.

Bebyggelsen understøtter Københavns Kommunes arkitekturpolitik principper om en blandet by med variation i bygnings- og boligmassen samt at udforme bygninger og byrum med mennesker i centrum.

## Baggrund

Seks bygherrer ønsker at udvikle ejendommene i området ved Yderlandsvej. Området afgrænses af Ved Amagerbanen, Prags Boulevard og Amager Strandvej. Området ønskes omdannet fra et industriområde til et område med blandede bymæssige formål, da området fremstår slidt og utidssvarende.

For at muliggøre de nye byggerier forudsættes de eksisterende bygninger nedrevet. Dog ønskes erhvervsbygningen Ved Amagerbanen 1 bevaret, som et eksempel på områdets industrielle historie.

## Stedet

Området er i dag et større, lukket industriområde med begrænset mulighed for adgang og gennemgang. Dette gør det vanskeligt at bevæge sig på tværs af området og ud mod vandet. Amager Strandvej udgør en trafikal barriere mellem boligområderne og kysten. Kløvermarken og kyststrækningen er markante elementer i området.



Holmbladsgade med markante vejtræer



Kulturbærende bygning, Ved Amagerbanen 1



## Egenart

Lokalplanområdet ligger mellem kysten og grønne områder med stor rekreativ værdi. Amager Strandvej danner en barriere for direkte forbindelse til vandet. Bebyggelsen indenfor lokalplanområdet er meget sammensat og består af erhvervsbygninger og lagerhaller med stor variation i skala og tæthed. Med undtagelse af få adgangsveje er bebyggelsen lukket omkring sig selv uden forbindelse til de omkringliggende områder.

Der er markante grønne træk langs lokalplanområdets grænse mod Ved Amagerbanen, Prags Boulevard og Amager Strandvej. Træbeplantning langs Prags Boulevard fortsætter i den nordlige del af lokalplanområdet.

## Bevaringsværdig bebyggelse

Der er indenfor området to bygninger med middel bevaringsværdi (Prags Boulevard 94 og Yderlandsvej 5). Bygningerne er sammenbyggede med tilstødende nyere byggerier, herunder delvis ny facadebeklædning. Det vurderes ikke, at bygningerne er kendetegnende for området, og de foreslås derfor ikke bevaret. I forbindelse med en helhedsanalyse for Nordøstamager (2016) er bygningen Ved Amagerbanen 1 udpeget som bygning med kulturbærende værdi. Bygningen er placeret ved indgangen til området fra Prags Boulevard, og den foreslås medtaget som bevaringsværdig.

## Mobilitet

Adgangen til området sker i bil fra Ved Amagerbanen. Den eksisterende bøjlevej gennem området, Yderlandsvej, bevares og der etableres adgang til parkeringskælder fra Amager Strandvej. Der vil i det videre forløb blive arbejdet på at minimere biltrafikken inde i området. Der arbejdes med forbindelser for bløde trafikanter gennem området, herunder en forlængelse af Holmbladsgade til et centralt byrum og videre til Amager Strandvej.

## Sol, vind og skygge

Det vurderes umiddelbart, at der ikke vil være negative skyggeeffekter i forbindelse med det kommende byggeri. Området er placeret ud til åbne områder, og der arbejdes derfor med at skærme området mod vindpåvirkning. Vind- og skyggepåvirkninger vil blive belyst i det videre arbejde.



Yderlandsvej 5



Prags Boulevard 94



Visualisering, der viser et eksempel på nybyggeri. Illustration: Holscher Nordberg Arkitekter

## Mål, planer og politikker

### Kommuneplan

I Kommuneplan 2015 er området udlagt til industri (J1\*-område) med en maksimal bebyggelsesprocent på 110 og en maksimal bygningshøjde på 20 m. I forslag til Kommuneplan 2019 er området udlagt til et område til boliger og serviceerhverv (C2\*) med en maksimal bebyggelsesprocent på 150 og en maksimal højde på 24 m. Boligandelen kan være op til 80 % af arealet.

Ændring af kommuneplanen forventes at ske i forbindelse med vedtagelse af Kommuneplan 2019.

### Byliv

I bebyggelsesplanen for området indgår en række forskellige pladser og byrum, der understøtter et aktivt byliv. Der arbejdes videre med byrummenes identitet og udformning, herunder hvordan institutionernes legepladser kan integreres i det omgivende byrum. En central plads udformes som en attraktion for beboere i og udenfor området. Der indtænkes udadvendt serviceerhverv i udvalgte stueetager langs byrummene, hvilket vil understøtte bylivet i området.

### Miljø og Klima

Der er udarbejdet en sikkerhedsvurdering i forhold til Prøvestenen og OTC. I forhold til trykpåvirkning ligger lokalplanområdet mellem 20 og 50 mbar trykpåvirkning ved eksplosion. Center for Miljøbeskyttelse har vurderet, at OTC har godtgjort, at sandsynligheden for konsekvenser i det omhandlede område er så beskeden, at følsom anvendelse kan accepteres, men det bør overvejes, om vinduespartier, som vender mod Prøvestenen skal udføres i glas, der kan modstå trykstigningen. Risikomyndighederne er blevet forelagt vurderingen fra Center for Miljøbeskyttelse og har erklæret sig enig.

Der arbejdes med lokal afledning af regnvand og anden vandhåndtering. Det præciseres i det videre arbejde frem mod lokalplanforslaget.

### Bynatur og træpolitik

Der arbejdes med en begrønning af gårdrummene, samt begrønning af en større kvarterplads. Holmbladsgades markante træække forlænges ind i området frem til kvarterspladsen. De grønne bælte langs Prags Boulevard bevares. I dette område er der 13 træer, som opfylder kriterierne for at blive udpeget som bevaringsværdige.

### Udbygningsaftale

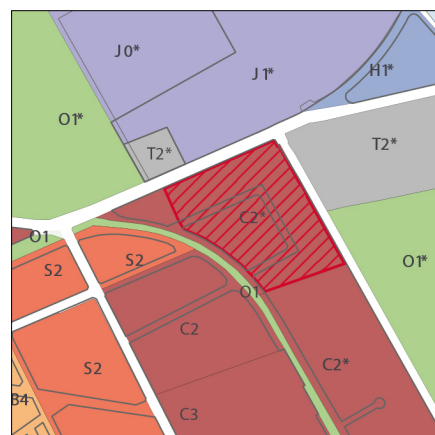
På grundejers anmodning udarbejdes et udkast til en frivillig udbygningsaftale. Aftalen indeholder en opgradering af Amager Strandvej langs lokalplanområdet.


### Kommuneplan

Gældende rammer i Kommuneplan 2015	
Rammeområde	J1*
Maks. bebyggelsesprocent	110
Maks. bygningshøjde	20
Friarealprocent bolig	-
Friarealprocent erhverv	15

### Forslag til Kommuneplan 2019

Foreslået fremtidig kommuneplanramme	
Rammeområde	C2*
Maks. bebyggelsesprocent	150
Maks. bygningshøjde	24
Friarealprocent bolig	40
Friarealprocent erhverv	10



B, B2-5	Områder til boliger (3-6 etager)
C, C1-3	Områder til boliger og serviceerhverv
S, S1-3	Områder til serviceerhverv
J, J0-2	Områder til industri
H1	Områder til havneformål
T, T1-4	Områder til tekniske anlæg
O1	Områder til fritidsområder m.v.
*	Områder med særlige bestemmelser
	Det aktuelle lokalplanområde

Rammer i forslag til Kommuneplan 2019



Visualisering, der viser et eksempel på nybyggeri. Illustration: Holscher Nordberg Arkitekter.

## Anbefalinger til den videre planlægning

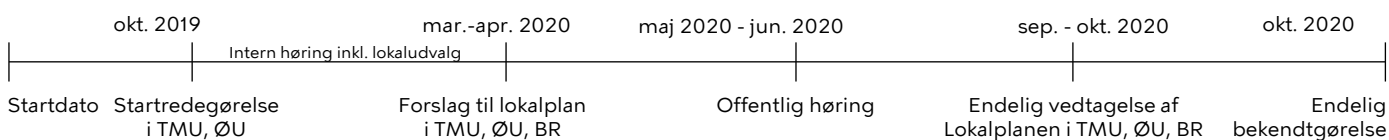
Forvaltningen anbefaler, at der udarbejdes et lokalplanforslag, idet der i det videre forløb bl.a. skal være særlig fokus følgende forhold:

- Ved Amagerbanen 1, bygningen og den tilhørende skorsten, udpeges som bevaringsværdig.
- Etablering af gode forbindelser til og fra og igennem området, herunder særligt forlængelsen af Holmbladsgade.
- Begrønning af gårdrummene og byrummene i størst muligt omfang, herunder forlængelse af trærækken i Holmbladsgade.
- Placering af udadvendt serviceerhverv langs Ved Amagerbanen samt daginstitutioner, så det sikrer byliv i området.
- Den centralt placerede kvarterplads skal være en attraktion for områdets beboere og en destination for de omkringliggende områder.

## Tidsplan

### Samlet lokalplanproces: Kat. 4 aftalt tid

#### MILEPÆL



#### LEVERANCER