



13-11-2015

Sagsnr.

2015-0256818

Dokumentnr.

2015-0256818-10

Sagsbehandler

Vida Christeller

## Referat og evaluering af borgermøde

### REFERAT

#### BORGERMØDE OM LOKALPLANSFORSLAG TIL FASTE BATTERI III

---

#### Deltagere

---

Anders Bo Bach – Bach Gruppen  
Lene Christensen – Bach Gruppen  
Anders Halgren – Arkitema  
Thomas Larsen – Arkitema  
Ole Schrøder – Tredje Natur  
Sofie Mandrup Andreassen – Tredje Natur  
Trude Mardal – Entasis  
Line Pymont Kirkegaard – Amager Vest Lokaludvalg  
Lars Rimfalk Jensen – Amager Vest Lokaludvalg  
André Just Lindgren – Amager Vest Lokaludvalg  
Ingvar Sejr Hansen – Planchef, Center for Byudvikling,  
Økonomiforvaltningen  
Simon Schou Jakobsen – Teamleder, Center for Byudvikling,  
Økonomiforvaltningen  
Vida Christeller – Projektleder, Center for Byplanlægning, Teknik- og  
Miljøforvaltningen  
Vibeke Cedervall – Sekretær, Center for Byplanlægning, Teknik- og  
Miljøforvaltningen  
Laura Holtoug – Projektmedarbejder, Center for Byplanlægning,  
Teknik- og Miljøforvaltningen  
Nina Slot Hansen – Arkitekt, Center for Byplanlægning, Teknik- og  
Miljøforvaltningen

Til den guidede tur deltog cirka 70 borgere. Til borgermødet deltog  
cirka 60 borgere

#### Dagsorden

---

##### *Guidet tur på grunden*

##### **18:00 – Velkomst**

*v. Lars Rimfalk Jensen – Formand Amager Vest Lokaludvalg*

##### **18:15 – Oplæg og visning af illustrationer**

*v. Anders Bo Bach – Bach Gruppen*

##### **18:45 – Aftensmad**

##### ***Borgermøde***

#### **Byens Udvikling**

Njalsgade 13  
Postboks 348  
2300 København S

Telefon  
2945 6347

E-mail  
vidchr@tmf.kk.dk

EAN nummer  
5798009493149

**19:15 – Velkomst**

v. *Lars Rimfalk Jensen – Formand Amager Vest Lokaludvalg*

**19:20 – Kommuneplan 2015**

v. *Ingvar Sejr Hansen – Planchef i Center for Byudvikling, Økonomiforvaltningen, Københavns kommune*

**19:30 – Masterplanen**

v. *Anders Halgren – Arkitema & Ole Schrøder – Tredje Natur*

**19:50 – Lokalplanforslaget**

v. *Vida Christeller – Projektleder i Center for Byplanlægning, Teknik- og Miljøforvaltningen, Københavns Kommune*

**20:00 – Spørgsmål i plenum****20:45 – Opsamling og det videre proces**

v. *Lars Rimfalk Jensen – Formand Amager Vest Lokaludvalg*

**Referat**

---

Den første del af borgermødet var en guidet tur i området, hvor formand for Vest Amager Lokaludvalg, Lars Rimfalk Jensen, bød velkommen og efterfølgende fortalte Anders Bo Bach fra Bach Gruppen, som er grundejer, om udviklingsplanerne for området, mens han viste illustrationer. Undervejs kunne deltagerne kommentere og stille spørgsmål.

Flere udtrykte bekymring omkring højden på de to højhuse. Der var flere der spurgte ind til mulighederne for detailhandel og cafeer i området og til, hvordan man vil sikre, at området bliver levende. Hertil svarede grundejer Anders Bo Bach, at Bach Gruppen er meget interesseret i, at der kommer udadvendte funktioner og publikumsorienterede aktiviteter i stueetagerne, og at der allerede er planer om både detailhandel og cafeer flere steder i området. Der blev udtrykt et ønske om ungdomsboliger i boligbebyggelserne – særligt i forhold til den tætte beliggenhed til Københavns Universitets Søndre Campus.

Der var bekymring omkring belastningen af områdets skoler ved tilflytningen af nye beboere. Hertil forklarede Lars Rimfalk Jensen, at der er planer om at etablere flere spor på to af de eksisterende skoler i lokalområdet, hvilke lokaludvalget formoder vil løse den udfordring.

Herefter blev der spist aftensmad, hvorefter deltagerne gik til Teknik- og Miljøforvaltningens lokaler på Njalsgade 13, hvor borgermødet foregik.

Borgermødet blev indledt af en velkomst ved formand for Vest Amager Lokaludvalg, Lars Rimfalk Jensen.

Efter velkomsten gav Ingvar Sejr Hansen, planchef ved Center for Byudvikling i Københavns Kommune, et indblik i nogle af de udfordringer, København står overfor som by, herunder en stor befolkningstilvækst, husprisstigninger og større økonomisk ulighed blandt Københavns borgere. Oplægget gav svar på, hvordan man fra Københavns Kommunes side forsøger at løse disse udfordringer gennem Kommuneplan 15, hvor der bl.a. er fokus på blandede boligformer, en sammenhængende by og kvalitet i alle byens bydele.

Der blev spurgt til, hvor mange boliger, der bliver bygget uden bopælspligt. Hertil forklarede Ingvar Sejr Hansen, at man i kommende boligbyggerier meget sjældent bygger boliger uden bopælspligt, og at det heller ikke er hensigten i denne lokalplan.

Der blev spurgt til, hvordan lokalplanen kan stille krav om 25 % almene boliger, hvis Regeringen trækker loven omkring dette tilbage. Hertil svarede Ingvar Sejr Hansen, at Københavns Kommune stadig vil bygge almene boliger, men at kommunen i så fald ikke vil kunne stille krav til, at en andel af alle nye boligbyggerier er almene boliger, og på den måde vil Københavns Kommune ikke kunne sikre, at de almene boliger bliver fordelt i hele byen.

Herefter præsenterede Anders Halgren fra Arkitema og Ole Schrøder fra Tredje Natur masterplanen for området, hvor de bl.a. fokuserede på mikroklimaets betydning for planlægningen af området, områdets karakter og væsentlige træk.

Der blev udvist bekymring for skyggen fra det østlige højhus – særligt i forhold til den børnehave, der ligger bagved. Her blev der bl.a. udtrykt bekymring for, at højhuset kommer til at lukke af for det bagvedliggende naboområde. Hertil svarede Anders Halgren, at det ikke er intentionen, men at der netop er fokus på, at området skal invitere alle ind.

Der blev spurgt til, hvordan området kommer til at se ud fra den nordlige side. Hertil svarer Vida Christeller, at lokalplanen stiller de samme krav i forhold til facader på den nordlige side som på siden mod Njalsgade.

Flere var positivt stemte over for etableringen af en sportsplads, men der blev udtrykt et ønske om, at den bliver større, end den er illustreret i præsentationen.

Der blev spurgt til, hvorfor der ikke er planlagt altaner på boligbyggerierne. Hertil svarer Anders Halgren, at det er intentionen, at de nye boliger får altaner.

Vida Christeller tilføjede, at præsentationen viser en masterplan, hvilket vil sige, at den illustrerer arkitekternes arkitektoniske visioner for området, men at det ikke nødvendigvis betyder, at bygningerne kommer til at se præcis sådan ud, som de gør på illustrationerne.

Der er bekymring om, hvorvidt de rystelser, som piloteringen medfører, kan beskadige den gamle bydel overfor.

Der blev spurgt til, hvorfor der ikke er planlagt en svømmehal, da det er et stort ønske fra lokalområdet. Ingvar Sejr Hansen svarer, at der ikke har været rejst et forslag om en svømmehal på Islands Brygge. Der vil altid være en udvælgelsesproces i Københavns Kommune omkring alle de ønsker, der er i byens forskellige områder, og det er Kultur- og Fritidsforvaltningen, der bestiller de budgetnotater, der skal udarbejdes. Selvom det er et lokalt ønske, har der ifølge Ingvar Sejt Hansen endnu ikke været et forslag om en svømmehal på Islands Brygge, som har manifesteret sig politisk på Københavns Rådhus, men Københavns Kommune vil gerne undersøge det nærmere i forbindelse med omsamling fra høringsperioden. Lars Rimfalk Jensen uddyber, at der ligger et byggefelt op til grunden, som er lagt ud til kultur- og fritidstilbud, så her vil der kunne være plads til en svømmehal, hvis det er et ønske fra lokalområdet.

Der blev spurgt til, om der er planer om en udvikling af grunden, hvor Statens Serum Institut ligger, og om dette evt. skal tænkes med i udviklingen af Faste Batteri. Til dette svarer Ingvar Sejr Hansen, at Serum Instituttet er Statens ejendom, og at det derfor ikke indgår i udviklingen af området. Men hvis Staten på et tidspunkt ønsker at ændre dette forhold, vil det være i Københavns Kommunes interesse at åbne op og etablere adgang til Faste Batteri gennem den grund, hvor Statens Serum Institut ligger i dag. Det forsøges derfor med den nuværende plan at tænke lidt ud i fremtiden, hvis der skulle blive ændret på de eksisterende forhold, men der er ingen konkrete planer om at udvikle grunden ved Statens Serum Institut.

Vida Christeller fra Teknik- og Miljøforvaltningen i Københavns Kommune præsenterede lokalplansforslaget med fokus på den forudgående proces og den tidligere lokalplan for området. Herudover præsenterede hun, hvilke kvaliteter Teknik- og Miljøforvaltningen har lagt vægt på i det nuværende lokalplansforslag og den videre proces.

Herefter var der åbent for spørgsmål i plenum med Lars Rimfalk Jensen fra Vest Amager Lokaludvalg som ordstyrer.

Der var et ønske om at få fremsendt skyggediagrammer fra vinterhalvåret. Hertil svarer Vida Christeller, at det er fast procedure, at man ikke viser skyggediagrammer fra vinterhalvåret, men at de interesserede kan give hende deres mailadresser, og så vil hun fremsende dem.

Der blev spurgt til, hvorvidt man kan anvende støjdæmpende materiale i byggeriet. Hertil svarer Vida Christeller, at det er en mulighed, og at Teknik- og Miljøforvaltningen noterer forslaget.

Det blev påpeget, at trafikken ved Amagerfælledvej er meget tung, og det frygtes, at dette øges ved udviklingen af Faste Batteri. Det blev foreslået, at man i forbindelse med udviklingen af området omlægger dele af trafikken fra Amagerfælledvej til Ørestad Boulevard. Hertil svarede Lars Rimfalk Jensen, at selvom det er en reel udfordring, vil trafikbelastningen ikke øges i forbindelse med udviklingen ved Faste Batteri, og det er derfor heller ikke en udfordring, der kan løses i dette lokalplansforslag. Ingvar Sejr Hansen tilføjede, at det muligt at skrive det i et høringssvar, da Københavns Kommune på den måde bliver gjort opmærksom på problematikken og kan undersøge sagen nærmere.

Der blev spurgt til, hvorvidt den enkelte bygherre selv kan bestemme udformningen på deres egen bygning. Hertil svarede Vida Christeller, at bygherre skal overholde bestemmelserne i lokalplanen, men inden for disse bestemmelser, må bygherre selv bestemme udformningen.

En beboer roste de to højhuse og mente, at de bidrager med et spændende nyt varetegn til byen.

Der blev spurgt, om antallet af etagemeter ligger fast, eller om det er op til den enkelte bygherre at fastsætte. Hertil svarede Vida Christeller, at både højden og bredden på bebyggelserne samt antal etagemeter ligger fast i lokalplanen. Lars Rimfalk Jensen tilføjede, at der i lokalplansforslaget lægges op til, at det vil svare til mellem 900 og 1000 lejligheder, og at Københavns Kommune generelt beregner med en størrelse på 90 km<sup>2</sup> pr. lejlighed.

Der blev spurgt til, om det er en mulighed at placere højhusene sådan, at de skygger for Statens Serum Institut, hvor der ikke bor nogen, og skyggen derfor ville genere i mindre grad. Lars Rimfalk Jensen svarede, at højhuset er så smalt, at den skygge det kaster, vil bevæge

sig forholdsvist hurtigt, og derfor ikke vil kaste skygge over det samme sted ret længe af gangen. En beboer tilføjede, at det ikke kun handler om skygge, men at beboerne i naboområderne i ligeså høj grad er utilfredse med, at de mister deres udsigt og muligheden for at se himlen. Hertil svarede Lars Rimfalk Jensen, at Københavns Kommune og lokaludvalget hører bekymringen, og henviser til muligheden for at skrive et høringssvar. En kommenterede, at højhusene ikke passer ind i området, og at det er ærgerligt, at Københavns Kommune giver tilladelse til at bygge så højt. Der blev spurgt til, hvad der er Københavns Kommunes interesse i at bygge så højt. Hertil svarede Lars Rimfalk Jensen, at det altid vil være en smagssag, hvorvidt et byggeri passer ind i et givent område. Ingvar Sejr Hansen tilføjede, at Københavns Kommune fokuserer meget på, at alle byggerier skal tilpasse sig den lokale kontekst. Dette gør Københavns Kommune bl.a. ved at stille krav til, at alle højhuse bygges høje og smalle frem for lave og brede, så de indgår i den københavnske egenart med lave karrébebyggelser og høje spir, der står op med mellemrum. Vida Christeller tilføjede, at i forbindelse med Faste Batteri betyder dette yderligere, at man ved at bygge to høje tårne med afstand kan holde resten af bebyggelsen lav og skabe mere plads til byrum på terræn.

Der blev spurgt til, hvor stor en del af stueetagen, der udlægges til detailhandel, og hvordan detailhandelsarealet sikres på alle fire sider af området. Hertil svarede Vida Christeller, at detailhandel primært kommer til at ligge ud mod Njalsgade, og at det er 3000 km<sup>2</sup>, der er udlagt til detailhandel og yderligere 1000 km<sup>2</sup>, der er udlagt til kulturfunktioner. Lars Rimfalk Jensen tilføjede, at man fra lokaludvalgets side foreslår et yderligere fokus på Njalsgade som handelsstrøg med flere små facadebutikker i stedet for udelukkende store butikker. Vida Christeller tilføjede yderligere, at cafeer og restauranter ikke tæller med i de 3000 km<sup>2</sup> detailhandel, og at disse derfor også kan komme til at ligge inde på det rekreative strøg.

Der blev spurgt til tidshorisonten for byggeriet, og om hvor længe det vil tage, før hele projektet står færdigt. Hertil svarede Anders Bo Bach, at Bach Gruppen ønsker at komme hurtigt i gang med byggeriet, og at det realistisk set vil tage omkring 10 år, før det hele står færdigt.

Der blev spurgt til, hvordan man vil sikre, at det gennemgående strøg fungerer, hvis kun enkelte bebyggelser står færdige og resten af grunden er byggeplads. Hertil svarede Vida Christeller, at der ved siden af lokalplansforslaget ligger en udbygningsaftale, hvor i bygherren forpligter sig til at forbinder sti- og byrumsforløbet til det

etapevis til det eksisterende stinet, i tilfælde af, at byggeriet etapefordeles.

Der blev spurgt til, om projektet tager højde for, at målgruppen om 10 år kan have ændret sig. Hvis der, når byggeriet er færdigt, eksempelvis i stedet er brug for flere singlelejligheder. Hertil svarede Anders Bo Bach, at det er kommuneplanen, der udstikker rammerne for lejlighedsstørrelser, men at Bach Gruppen vil sørge for at justere byggeplanerne efter samfundsudviklingen. Ingvar Sejr Hansen tilføjer, at en af grundene til at Københavns Kommune stiller krav til store boliger er, at der allerede er rigtig mange små boliger i København. Men samtidig stiller Københavns Kommune også krav om, at der bygges blandede boligformer, så der vil både blive bygget store lejligheder, toværelses lejligheder og studieboliger. Der spørges til, hvorfor der ikke bygges ældreboliger i området. Hertil svarede Ingvar Sejr Hansen, at det også er muligt indenfor lokalplanens rammer. Der blev spurgt til, om der kan muliggøres kollektive boligformer. Hertil svarede Anders Bo Bach, at Bach Gruppen gerne vil undersøge mulighederne for at etablere flere fælles faciliteter, da flere af deres forundersøgelser ligeledes har vist interesse for fælles faciliteter som nyttehaver, fællesrum og lignende. Ingvar Sejr Hansen tilføjede, at det ligeledes fremgår i Kommuneplanen, at en sikring af fællesarealer kan muliggøre andre boligstørrelserne.

## **Evaluering af borgermøde om forslag til lokalplan ”Faste Batteri III”, tirsdag den 29. september 2015**

### **1. Jeg deltager i borgermødet, fordi jeg:**

26 ønsker information om planforslaget

6 vil komme med forslag og/eller kommentere planforslaget

4 arbejder med byplanlægning/har en professionel/faglig interesse

andet: skribent Bryggerbladet.

### **2. Jeg har hørt eller læst om borgermødet via:**

20 artikler i pressen

9 den udsendte folder

2 Københavns Kommunes høringsportal <http://blivhoert.kk.dk/>

0 biblioteket

6 lokaludvalg

0 politisk parti

0 interessegruppe

1 familie/venner/bekendte

andet: arbejdet, facesbook, medforfatter, redaktion Bryggebladet, eboks.

### **3. Hvad synes du om borgermødet:**

7 meget tilfreds

18 tilfreds

4 neutral

0 utilfreds

0 meget utilfreds

4. **Hvad var godt:** Præsentationen / informationen, debat om projektet /planen, byvandring og suppe, god ordstyrer, velorganiseret, rigtig godt styret af lokaludvalget.

5. **Hvad kan gøres bedre:** ikke at gentage sig selv, den sidste oplægsholder var ikke god, ikke meget ny information, for det står i lokalplanen, ordstyrer var ikke skarp nok, arkitekternes holdning – de sad og grinede af mange spørgsmål, ønsker at få forslaget før mødet.