FASTE BATTERI III

Forslag til lokalplan

Borgerrepræsentationen har den 20. august 2015 vedtaget forslag til lokalplan Faste Batteri III med tilhørende miljørapport. Lokalplanområdet ligger i bydelen Amager Vest.

Offentlig høringsperiode fra den 3. september til den 29. oktober 2015

Indhold

Redegørelse for lokalplanen 3

Lokalplanens baggrund og formål 3
Lokalplanområdet og kvarteret 3
Byggeønsker 4
Lokalplanens indhold 6
Udbygningsaftale 10
Partnerskabsaftale 10
Miljøforhold 10
Den kystnære dele af byzonen 11
Fredninger og beskyttelseslinjer 11
Skygge- og vinddiagrammer 12

Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning 14

Overordnet planlægning 14
Forslag til Kommuneplan 2015 14
Lokalplaner i kvarteret 15
Miljø i byggeri og anlæg 15
Regnvand 16
Skybrudssikring 16

Tilladelser efter anden lovgivning 17

Affald 17
Jord- og grundvandsforurening 17
Museumsloven og naturbeskyttelsesloven 17
Rottesikring 18
Luftfartsloven 18

Lokalplan Faste Batteri III 19

§ 1. Formål 19
§ 2. Område 19
§ 3. Anvendelse 19
§ 4. Vej- og stiforhold 20
§ 5. Bebyggelsens omfang og placering 21
§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden 24
§ 7. Ubebyggede arealer, byrum og vandarealer 29
§ 8. Parkering 33
§ 9. Ledningsforhold og tekniske anlæg 34
§ 10. Forureningsgener 34
§ 11. Bæredygtighed og regnvand 34
§ 12. Særlige fællesanlæg 34
§ 13. Retsvirkninger 35
§ 14. Ophævelse af lokalplaner og servitutter 35
Kommentarer af generel karakter 35

Tegning nr. 1 – Lokalplanområdets afgrænsning 36
Tegning nr. 2 – Anvendelse 37
Tegning nr. 3 – Vej- og stiforhold 38
Tegning nr. 4 – Byggefelter 39
Tegning nr. 5 – Landskabsplan 40
Tegning nr. 6 – Byrum W, Vandpladsen 41
Tegning nr. 7 – Byrum X, Sportspladsen 42
Tegning nr. 8 – Byrum Y, Skoven 43
Tegning nr. 9 – Byrum Z, Torvet 44
Tegning nr. 10 – Fortidsmindet Faste Batteri 45

Hvad er en lokalplan 46

Lokalplan 46
Lokalplanforslagets retsvirkninger 46
Lokalplanens endelige retsvirkninger 46

Praktiske oplysninger ..... Bagsiden

Redegørelse for lokalplanen

Skråfoto af lokalplanområdet set mod nordøst. JW Luftfoto, juni 2015.

Lokalplanens baggrund og formål

Grundejeren Bach Gruppen A/S har anmodet kommunen om at udarbejde en lokalplan på baggrund af en masterplan for området øst for fortidsmindet Faste Batteri i Njalsgade. Masterplanen er udarbejdet af tegnestuerne Arkitema, Tredje Natur, Entasis og Polyform.
Masterplanens hovedgreb er et grønt parkstrøg, som forbinder Svinget mod øst til fortidsmindet Faste Batteri mod vest. Det centrale grønne parkstrøg vil indeholde offentligt tilgængelige grønne områder med friarealer til gavn for både beboere og brugere i området, samt en offentlig cykel- og gangsti og vandhåndterende elementer. Fortidsmindet genetableres og indrettes til en bypark til ophold. Bebyggelsen kobler sig til parkstrøget og tager afsæt i den omkringliggende bys struktur i forhold til højde, struktur og materialevalg, så området kommer til at binde bydelene sammen. Der arbejdes med to høje signaturbygninger, én på 99 m i områdets vestlige ende og én på 86 m placeret i forlængelse af Emil Holms Kanal.
Lokalplanen muliggør, at den stationsnære og attraktivt beliggende grund ved Njalsgade kan omdannes til et tæt bykvarter med en blanding af erhverv, boliger, butikker og kulturfunktioner. Udnyttelse af stationsnærheden, attraktive og trygge byrum samt bæredygtighed skal være i fokus, både i byggeriets enkelte etaper og i forhold til det færdigt udbyggede lokalplanområde.
Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med forslag til Kommuneplan 2015.

Lokalplanområdet og kvarteret

Lokalplanområdet omfatter ejendommene matr.nr. 67, 147, 170 og 386 Eksercerpladsen, København, der tilsammen har et grundareal på 71.620 m^2. Den her beliggende midlertidige daginstitution vil blive genhuset. Herudover er området ikke bebygget.
Lokalplanområdet indgår med fortidsmindet Faste Batteri og de omgivende bebyggelser og byrum i en meget sammensat kontekst. Det fredede fortidsminde Faste Batteri, som indgår i grunden, er en historisk militær installation. Installationen blev bygget i 1765-1770 som øvested for forsvaret. Anlægget blev revet ned i 1947, og kun en smule af volden og kanalen blev tilbage. Det øvrige blev enten opfyldt eller opgravet. I 1974 blev det fredet som fortidsminde. I forbindelse med metrobyggeriet i 2002 blev området gravet op og senere retableret.

Området er umiddelbart omgivet af de gamle brokvarterer Sundholm/Amagerbro og Islands Brygge, samt den nordligste del af den moderne Ørestad og produktions- og forskningsvirksomheden Statens Serum Institut (SSI), der består af flere bevaringsværdige bebyggelser sammen med nyere forsknings- og lagerbygninger.
Nordvest for grunden ligger Ny Tøjhusområdet med højhuset Hotel Scandinavia og nye bolig- og erhvervsbyggerier.
Ørestad Nord er en meget ung bydel, der efterhånden er næsten fuldt udbygget, hvori Metrostationen 'Islands Brygge', Københavns Universitets Søndre Campus, IT-Universitetet, DR-byen, kollegier og boliger ligger. Søndre Campus er blevet udbygget med flere etager og er et centralt hovedelement i bestræbelsen på at gøre Ørestad Nord til en del af Københavns nye videnscenter. Søndre Campus samles omkring et nyt universitetstorv, som forventes at stå klar til brug i 2016/2017. Nærheden og adgang til Amager Fælled er sammen med forholdsvis store bygningsenheder og kanaler karakteristisk for bydelen.

Statens Serum Institut nord for lokalplanområdet er et, for offentligheden, lukket produktionsvirksomhedsområde. I et langsigtet perspektiv bør mulige fremtidige forbindelser mellem lokalplanområdet og SSI indtænkes i planlægning. Nord for SSI ligger Amager Boulevard, som er hovedtrafikåre til Amagerbro, samt Stadsgraven som udnyttes rekreativt i dag.
Ny Tøjhus-området er i løbet af de sidste 15 år udviklet med ca. 160.000 m^2 kontorerhverv og boliger. Hotel Scandinavia planlægges udbygget med 10 etager til ca. 125 meters højde og derudover med en lavere bebyggelse langs Ørestads Boulevard og Weidekampsgade med flere hotelværelser, konferencecenter og kontorer m.v.

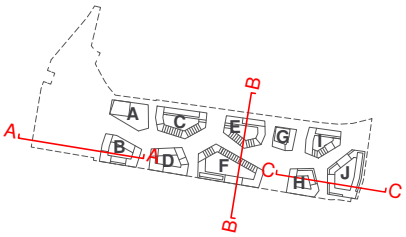
Byggeønsker

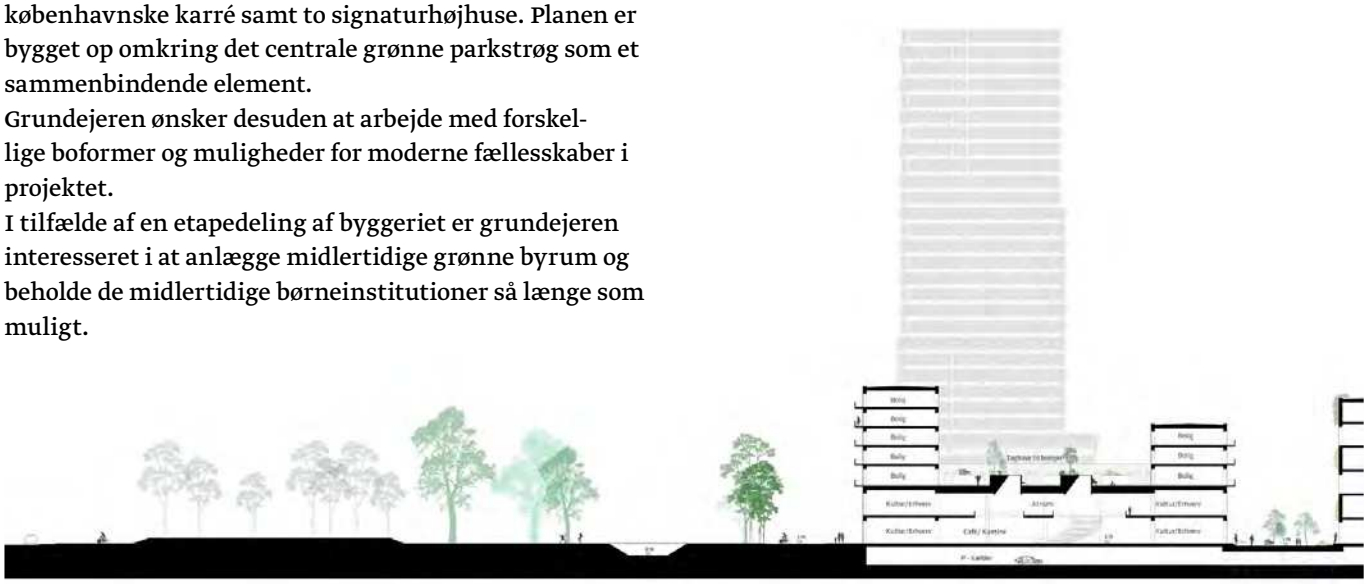
Grundejeren ønsker at skabe et nyt attraktivt, blandet byområde på grunden Faste Batteri med dens centrale beliggenhed i København. Området er i dag lokalplanlagt med en lokalplan for et spektakulært sammenhængende byggeri, som består af 9 høje bjergformede bebyggelser.

Luftfoto af lokalplanområdets eksisterende forhold. Bach Gruppen A/S

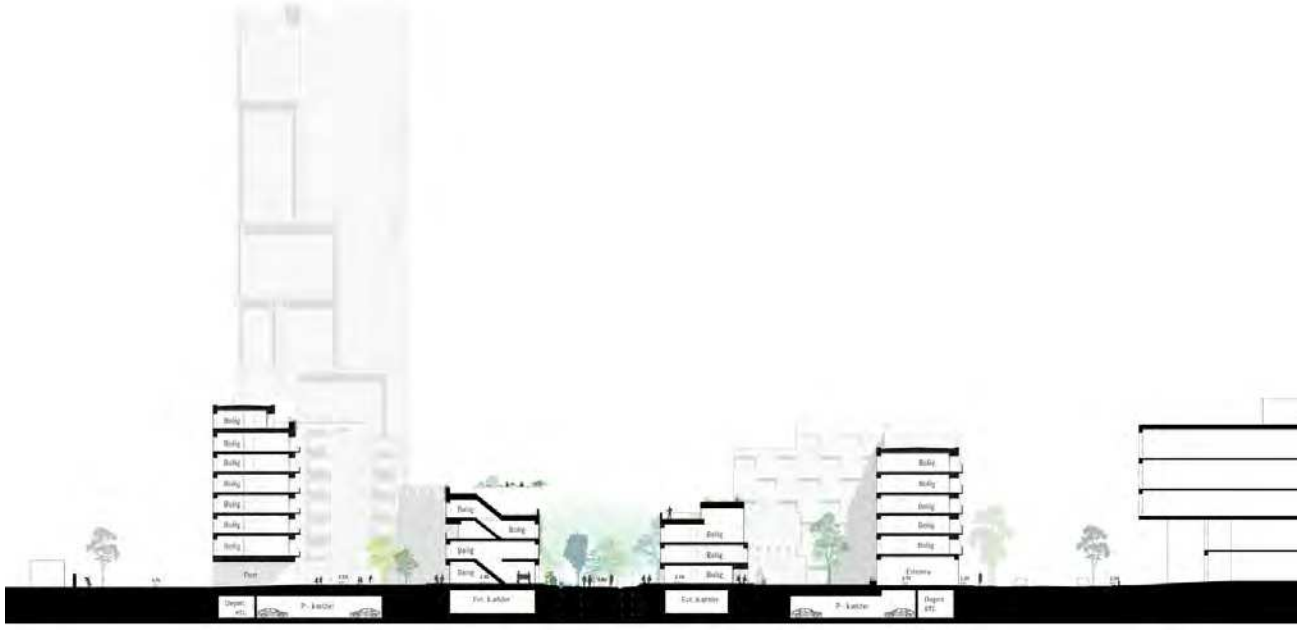
Visualisering af masterplanen. Arkitema/Tredje Natur/Entasis/Polyform

Grundejeren ønsker ikke længere at gennemføre dette projekt og ønsker i stedet for at arbejde med en udbygning af grunden, som indpasser sig bedre i den omkringliggende by.
Visionen i masterplanen bag denne lokalplan er at skabe et attraktivt, tæt og grønt blandet byområde med en bebyggelse, som er en nyfortolkning af den klassiske københavnske karré samt to signaturhøjhuse. Planen er bygget op omkring det centrale grønne parkstrøg som et sammenbindende element.
Grundejeren ønsker desuden at arbejde med forskellige boformer og muligheder for moderne fællesskaber i projektet.
I tilfælde af en etapedeling af byggeriet er grundejeren interesseret i at anlægge midlertidige grønne byrum og beholde de midlertidige børneinstitutioner så længe som muligt.

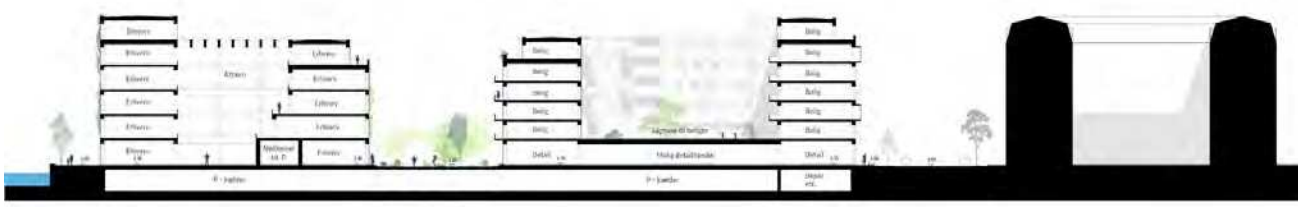




Snit A-A. Principsnit gennem Ørestads Boulevard, Fortidsmindet Faste Batteri og den foreslåede bebyggelse med højhus A i baggrunden. Arkitema



Snit B-B. Principsnit på tværs af den foreslåede bebyggelse med højhus G i baggrunden, over Njalsgade til Københavns Universitets Søndre Campus. Arkitema



Snit C-C. Principsnit gennem den foreslåede bebyggelse, Amagerfælledvej og den eksisterende karrébebyggelse på Amagerbro. Arkitema

Lokalplanens indhold

Islands Brygge har de sidste 15 år været igennem en kraftig omdannelse fra industri til blandet bydel, og antallet af bydelens indbyggere vokser. Flere større offentlige institutioner, som Københavns Universitet og Danmarks Radio, ligger lige syd for lokalplanområdet i Ørestad Nord, som sammen med bebyggelsen på Faste Batteri vil danne en bymæssig fortætning omkring Islands Brygge Metro Station og Njalsgade. Lokalplanen for Faste Batteri III skal sikre mulighed for, at grundene, som i dag står ubebyggede, kan udvikles til et moderne funktionsblandet område i bydelen. Planen er baseret på en masterplan, der omfatter varierede bebyggelser, byrum, aktiviteter, klimasikring, kollektiv trafik m.m. Denne helhedsbetragtning skal medvirke til at sikre en langsigtet bæredygtig udvikling. Lokalplanen fastlægger området til helårsboliger, serviceerhverv, herunder butikker, kontorer, hotel og konferencecenter mv. samt kulturelle funktioner. Desuden fastlægger lokalplanen udformning af byggeriet, indretning af byrum samt infrastruktur.
Lokalplanforslaget muliggør ca. 400 -1.000 nye boliger og ca. 900 – 4.000 arbejdspladser i området.

Serviceerhverv, herunder detailhandel, placeres langs Njalsgade og rundt om hjørnet på Amagerfælledvej for at udnytte områdets placering ved Islands Brygge Metro Station og omdanne Njalsgade til en bymæssig gade.

Fakta

Grundareal	71.620 m²
Samlet bruttoetageareal	125.000 m²
Bebyggelsespct.	175
Bolig etagemeter	35.000-93.750 m²
Erhverv etagemeter	31.250-87.500 m²
Detailhandel	4.000 m²
Friarealer	ca. 47.000 m²
Højde af karrébebyggelse	3 etager (13 m) – 10 etager (30 m)
Højde af højhusene	24 etager (86 m) og 31 etager (99 m)

Situationsplan. Arkitema/Tredje Natur

Byliv og byrum

Lokalplanen fokuserer på, at området i fremtiden kommer til at være en integreret del af byen, som kan tilbyde både områdets beboere, brugere og besøgende et unikt, blandet byområde med fokus på byliv og grønne byrum. Grundidéen er, at infrastrukturen i området udbygges med et centralt, grønt og offentligt tilgængeligt parkstrøg, som udover at kunne anvendes til rekreative formål vil indeholde to af Københavns grønne cykelruter 'Amagerruten' og 'Ørestadsruten', og desuden vil fungere som skybrudsog forsinkelsesveje i overensstemmelse med Københavns Kommunes skybrudsplaner. Det fredede fæstningsanlæg, fortidsmindet Faste Batteri, genetableres og kan bruges som bypark for alle. Området bidrager på den måde både til realisering af Københavns Kommunes vigtige strategier for klima, byliv og en grøn og blå hovedstad, og til at koble de i dag adskilte, omkringliggende bydele sammen.

Udover det centrale grønne parkstrøg og fortidsmindet etableres 4 byrum; 'Vandpladsen' i forlængelse af Emil Holms Kanal, som er områdets centrale urbane plads, 'Torvet' ved højhus A, 'Skoven' mellem bebyggelsen i byggefelt II og 'Sportspladsen' ved Amagerfælledvej. Områdets grønne byrum skal give mulighed for enten at trække frisk luft og nyde solen i rolige omgivelser eller at bevæge sig gennem aktive programmerede byrum, tæt på sin bolig, arbejdsplads eller som destination/pause på vej til og fra byen. Turen gennem områdets centrale grønne parkstrøg skal være så oplevelsesrig som mulig, dvs. i nogle områder skal naturen understrege oplevelsen af intimitet og læ, og andre steder skal det være muligt at se langt. Beplantningen sammen med terrænet skal

Visualisering af byrummet 'Sportspladsen' ved Amagerfælledvej. Byrummet skal indrettes med aktiviteter til flere brugergrupper og henvender sig såvel til beboere som til besøgende i området. Arkitema/Tredje Natur

Visualisering af byrummet 'Vandpladsen' ved Njalsgade med højhus G for enden af byrummet. Vandpladsen er områdets urbane byrum. Vandspejlet vil kunne anvendes til opsamling af regnvand og fx som skøjtebane om vinteren. Arkitema/Tredje Natur/Entasis

Visualisering af det centrale grønne parkstrøg med den grønne cykelrute 'Amagerruten'. Byrummet 'Skoven' og højhus G ses i baggrunden. Arkitema/Tredje Natur/Entasis

være med til at understrege de forskellige oplevelser. Det er intentionen at begrænse de befæstede arealer i området så vidt muligt. Det er vigtigt, at udtrykket i det centrale grønne parkstrøg og ved fortidsmindet Faste Batteri opfattes overvejende grønt. Træernes størrelse skal variere fra små til store træer. I lokalplanen sikres hensigterne ved at der stilles krav til udformning af byrummene herunder at de fremstår grønt og med et varieret plantevalg, som vil hjælpe med at fremme biodiversitet i København. De andre byrum er placeret langs det centrale grønne parkstrøg og er indrettet til forskellige formål således at de ligger godt i forhold til sol og i læ for vind. Lokalplanen indeholder desuden bestemmelser om indretning af byrummene samt kantzoner og strategisk placerede aktive og åbne stueetager, som vil være med til at sikre liv i planens byrum i mange af døgnets timer, året rundt. Hensigten er, at de udadvendte funktioner i byggeriet, såsom restauranter, caféer og kultursteder samt butikker, skal være med til at understøtte bylivet og aktiviteter i området og styrke både Njalsgade som bydelsgade mellem Islands Brygge og Amagerbro samt koble området til Ørestad Nord.

Bebyggelsens placering og udformning

Bebyggelsen udformes som 8 karréer, som tager udgangspunkt i den omkringliggende bys struktur, og placeres langs det centrale grønne parkstrøg. Hver karré udformes med varierende højder fra 3-4 etager ind mod parkstrøget til 8 etagers højde mod vejene. Boligerne vil blive opført med forskellige typologier fra rækkehuse eller byhuse til lejligheder og tagboliger. Lokalplanen muliggør desuden, at der kan opføres små boliger, ungdomsboliger og særlige boformer, hvor fællesarealerne tilknyttet ejendommen øges.

Udover de 8 karréer muliggør lokalplanen to højhuse på henholdsvis 99 m og 86 m. Krav til højhusenes omfang og placering samt ydre fremtræden er formuleret på baggrund af en arkitektkonkurrence, som blev afholdt i efteråret 2014 om to identitetsskabende og spektakulære bygninger i planen.

For højhus A i områdets vestlige ende fastlægger lokalplanen bestemmelser for at sikre, at bygningen udformes, så det centrale grønne parkstrøg visuelt føres op af bygningens facader, i form af beplantning som facadeelement, samt haver på tagterrasser, der formes med tilbagetrækninger op af huset. På samme måde vil det centrale grønne parkstrøg være en del af bygningens nederste etager i form af offentligt tilgængelige opholdstrapper og en tagterrasse med udsigt udover fortidsmindet.

Visualisering af karrébebyggelse set fra Sundholmsvej mod Njalsgade/Amagerfælledvej med højhusene i baggrunden. Arkitema/Tredje Natur/Entasis

Visualisering af området set fra vest med fortidsmindet Faste Batteri i forgrunden. Fortidsmindet genetableres som et grønt pauserum i bybilledet. Arkitema/Tredje Natur

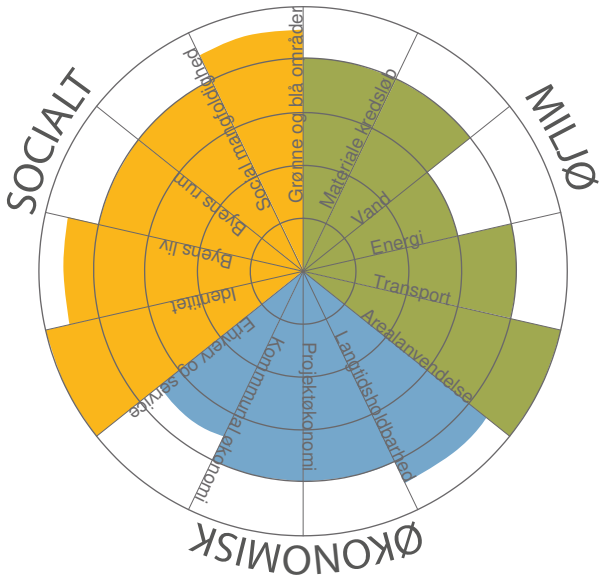
Lokalplanens andet højhus, højhus G, placeres nord for 'Vandpladsen' og Emil Holms Kanal. Bygningens base har en højde og et facadeudtryk, som tilpasser sig de omkringliggende huse samtidig med, at bygningen i sin helhed fremstår som et vartegn. Basens facader begrønnes, og tårnets facader deles op i mindre enheder, som skifter i udtryk.
I lokalplanen fastlægges der bestemmelser vedrørende facadeudformning, materiale, proportioner og detaljering, som skal sikre et højt kvalitetsniveau, variation i bebyggelsernes arkitektoniske udtryk samtidig med, at der skabes en overordnet helhed og sammenhæng både internt i området og med de omkringliggende bydele. Lokalplanen stiller krav til facadebegrønning og til integration af beplantningsmuligheder i tagterrasserne og altanerne.

Bevaring og fredning
I grundens vestlige del ligger det fredede fortidsminde Faste Batteri, der lægger navn til lokalplanforslaget. Det er ønsket, at fortidsmindet tydeliggøres og opgraderes som offentligt tilgængeligt grønt pauserum i Njalsgade. Amagerbanens tidligere tracé bevares med placering af områdets interne vej i banens historiske spor.
Det fastlægges bevaringsværdige træer i lokalplanen, som ikke må fældes uden særlig tilladelse.

Infrastruktur
Njalsgade, Ørestads Boulevard og Amagerfælledvej fastholdes som de overordnede vejforbindelser, hvor trafikken til og fra området afvikles. Hovedadgangen til områdets parkeringskælder skal ske fra Ørestads Boulevard via det signalregulerede kryds ved Weidekampsgade. Desuden bliver der vejadgang til en servicevej og sekundær adgang til parkeringskælder fra Njalsgade. Området ligger stationsnært med metrostationen 'Islands Brygge' på den anden side af Njalsgade.
Området er velbeliggende med cykelstier på de omkringliggende veje. Adgangen for cykler forbedres med etablering af de grønne cykelruter 'Amagerruten' og ' Ørestadsruten' gennem området.

Parkering
Bilparkering etableres i overensstemmelse med forslag til Kommuneplan 2015. Stort set alle parkeringspladser forudsættes anlagt i konstruktion i en sammenhængende parkeringskælder. Parkeringskælderen placeres i kanten af bebyggelsen for at friholde selve lokalplanområdet for biltrafik og muliggør, at der kan ske lokal nedsivning af regnvand, samt at træerne i det centrale grønne parkstrøg kan plantes direkte i jorden, for at skabe gode vækstbetingelser.
Cykelparkering etableres i overensstemmelse med forslag til Kommuneplan 2015. Cykelparkering placeres i umiddelbar nærhed til indgange og udadvendte funktioner. Mindst 75 % af cykelparkeringen placeres i konstruktion.

Bæredygtighed
Planens bærende koncept, det centrale grønne parkstrøg, skal udformes som en tydelig grøn park med naturpræg, som kan bidrage til Københavns mål i den Grønne Strategi om bl.a. biodiversitet. Der stilles desuden krav i lokalplanen til håndtering af regnvand og begrønning af facader. Det centrale Grønne parkstrøg indeholder cykelruterne 'Amagerruten' og 'Ørestadsruten', som understøtter Københavns Kommunes visioner i 'Fællesskab København'. Klimatilpasning sikres ved, at en skybrudsvej integreres i området, jf. Københavns Kommunes konkretisering af skybrudsplanen for Amager og Christianshavn. Skybrudsvejen vil være med til at håndtere vand fra grunden, samt transportere og forsinke vand fra Amagerbrogade og dens opland frem til udløb i havnen. Bygherre ønsker at skabe rammer for moderne fællesskaber og medborgerskab. Bygherren ønsker endvidere at undersøge mulighederne for almene boliger, herunder ungdomsboliger, grundet områdets beliggenhed over for Københavns Universitet Søndre campus.



Bæredygtighedsværktøjet
Københavns Kommunes bæredygtighedsværktøj er anvendt som dialogredskab i udvikling af masterplanen. Igennem udvikling af projektet har der været særlig fokus på 5 af de 14 hensyn - identitet, social mangfoldighed, grønne og blå områder, arealanvendelse og langtidsholdbarhed.
Vurderingen falder mest positivt ud i forhold til temaerne identitet, arealanvendelse og grønne og blå områder. Identitet vurderes at være høj på grund af områdets tidlige fokus på udformning af området og bebyggelsen med udgangspunkt i det centrale grønne parkstrøg. Arealanvendelse på grund af fortætningen af et stationsnært område og placeringen af bygninger i området, som sikrer gode lys- og vindforhold i områdets byrum. Blå og grønne områder - igen i forhold til fokus på det centrale grønne parkstrøg og dettes naturprægede karakter, samt indarbejdelse af skybrudsveje og vandhåndtering i områdets friarealer og bygninger.

Planen får mindre positive vurderinger i forhold til temaet energi, bl.a. da det ikke er muligt at stille krav til højeste energiklasse i lokalplanen. Dog forventes det, at bygherren vil arbejde med bæredygtige energiløsninger i de enkelte bygninger.

DGNB certificering

Med afsæt i resultaterne fra Københavns Kommunes bæredygtighedsværktøj, har bygherre besluttet at få udarbejdet en DGNB præcertificering for masterplanen for hele Faste Batteri.
En DGNB certificering er garanti for et bæredygtigt byområde, hvor bæredygtigheden er tænkt ind i alle aspekter af byen. DGNB certificeringen har som sin væsentligste egenskab, at den omfatter alle aspekter af et byområdes livscyklus. Det betyder, at der arbejdes ud fra en holistisk og fleksibel tilgang, der tilgodeser byområdets samlede bæredygtige formåen – dens performance. De kvaliteter, som vurderes gennem DGNB har afsæt i de oprindelige tre bæredygtighedsaspekter (miljømæssig, økonomisk og social bæredygtighed), som i ordningen suppleres med vurdering af tekniske- og proceskvaliteter i byområder. De 5 hovedområder i DGNB er opdelt i 45 hovedkriterier, som igen er underopdelt i tilsammen 188 underkriterier, der indeholder relevante parametre til vurdering af de enkelte kvaliteter. Gennem en vurdering af de 45 kriterier, bliver det muligt at sammenligne individuelle byområder ud fra et fælles sæt af bæredygtighedskriterier og samtidig sikre en entydig, målbar standard for alle byområder, der certificeres efter ordningen. Tidligere er Carlsberg Byen og dele af Nordhavn blevet tildelt et DGNB certifikat.

Udbygningsaftale

Planlovens § 21b åbner mulighed for, at en grundejer kan tage initiativ til en frivillig aftale med kommunen om at bidrage til udbygningen af infrastruktur i de tilfælde, hvor grundejeren finder det hensigtsmæssigt i forhold til udnyttelse af sin ejendom.
Københavns Kommune har modtaget en opfordring fra grundejer til at indgå en frivillig udbygningsaftale, og parternes dialog har udmøntet sig i et udkast til en aftale om infrastrukturanlæg.
Ved aftalen forpligter grundejer sig til at etablere følgende anlæg, som er fastlagt i eller er en følge af lokalplanen:

1. Anlæg 1: Grøn cykelrute (del af Amagerruten) fra Amagerfælledvej til Ørestads Boulevard samt videreførsel af cykelruten (del af Ørestadsruten) ved Emil Holms Kanal frem til mødet med cykelstien "Amagerruten" . Cykelruterne udformes som en cykelsti med en bredde på 3,5 meter og 0,5 meter rabat i gennem områdets byrum.
2. Anlæg 2: Fodgænger- og cykelovergang på Njalsgade, ved Emil Holms Kanal.
3. Anlæg 3: Omlægning af Amager Fælledvej mellem Njalsgade og Svinget.

Partnerskabsaftale

I en fælles forståelse mellem Københavns Kommune og grundejer om, at byudviklingen i området skal sikre, at intentionerne i lokalplanen realiseres også på de områder, der ligger uden for den kommunale plankompetence, er der udarbejdet en partnerskabsaftale. Heri forpligter parterne sig blandt andet over for hinanden til:

1. At der reserveres plads i en årrække til en dagsinstitution i området
2. At der arbejdes for at tiltrække en kulturel funktion til området
3. At 1 % af samtlige p-pladser er til el-biler og 1 % er til delebiler
4. At der samarbejdes om at integrere en skybrudsvej i området
5. At der oprettes en eller flere grundejerforeninger inden for området.

Miljøforhold

VVM

Der er ikke anlæg eller projekter indenfor lokalplanområdet, der vurderes at være til skade for miljøet, og ses dermed ikke at være omfattet af VVM-bestemmelserne (bek. Nr. 1510 af 15. december 2010)

MPP, Lov om miljøvurdering af planer og programmer

Kommunen har vurderet, at der skal foretages en miljøvurdering af lokalplanen i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (lovbek. nr. 939 af 3. juli 2013).
Overordnet set peger resultaterne af den gennemførte miljøvurdering af lokalplanen på, at omdannelsen vil have en positiv betydning for lokalplanområdet og bydelen. Den begrænsede parkeringsdækning, udnyttelse af stationsnærheden, stianlæg samt opsamling og genbrug af regnvand mv. skal medvirke til at sikre et bykvarter opbygget efter miljørigtige principper. Med den arkitektoniske typologi, der er bærende for projektet, fastholdes bygningshøjderne i forhold til fortidsmindet Faste Batteri, hvis indretning er afhængig af Kulturstyrelsens godkendelse. Desuden indgår kulturhistorie i miljøvurderingen, og der er i lokalplanredegørelsen medtaget sædvanlige bemærkninger om museumsloven.
Miljørapporten sendes i offentlig høring sammen med lokalplanforslaget.
Klage over miljøvurderingen kan først indgives, når den endeligt vedtagne lokalplan er bekendtgjort.

Trafikstøj

Der er foretaget beregninger af støjbelastningen fra vejtrafikken på vejene omkring lokalplanområdet. Beregningerne viser, at der ikke er væsentlige problemer med at håndtere støjbelastningen fra vejtrafikken, hverken indendørs i bygningerne eller i forhold til udendørs opholdsarealer. Beregninger for det planlagte byggeris facader viser et behov for støjisolerende vinduer i enkelte facader afhængigt af, om en bygning anvendes til bolig

eller erhverv og placering i forhold til vejene. Dette gør sig særligt gældende ved bygningsfacader orienteret mod Amagerfælledvej og Njalsgade. Ved bygninger, der er placeret med afstand til vejene, optræder der kun et mindre behov for støjisolerende vinduer, hvilket ligeledes er afhængig af bygningsanvendelsen.
En mere detaljeret gennemgang af trafikstøjbelastningen for de enkelte bygninger er gengivet i miljørapporten.

Miljømæssige gener fra virksomheder
Der er ikke virksomheder i området, der kan give anledning til miljømæssige gener for lokalplanområdet.

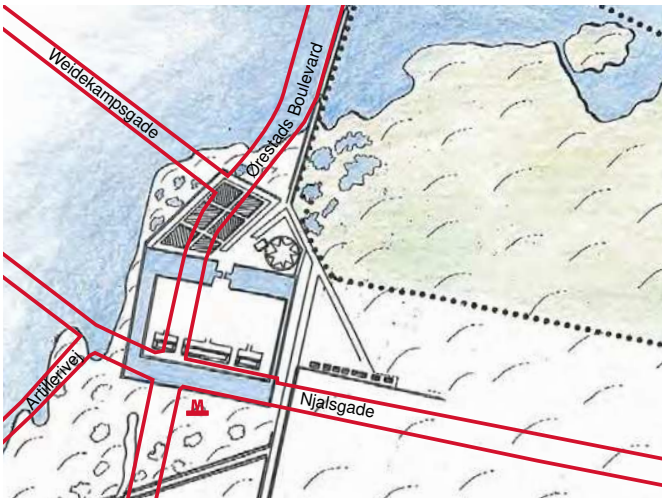
Den kystnære dele af byzonen

Området ligger i den kystnære del af byzonen. På grund af den betydelige afstand samt de mellemliggende bebyggelser og anlæg opfattes området imidlertid ikke som en del af kysten. En visualisering i forhold hertil er derfor ikke påkrævet.

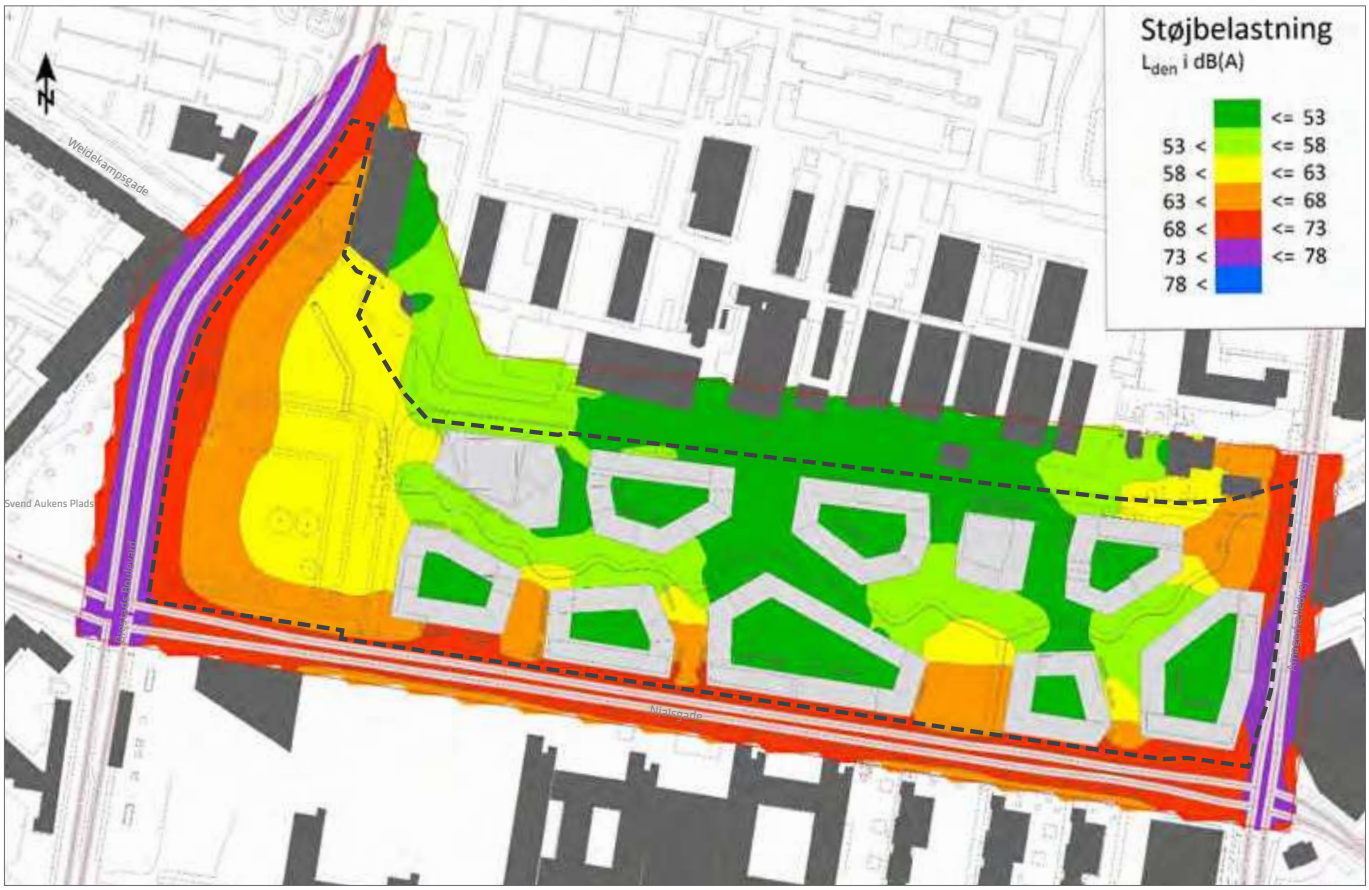
Fredninger og beskyttelseslinjer

Det fredede fortidsminde Faste Batteri er i dag ikke særlig velplejet og fremstår ikke umiddelbart genkendeligt som et fortidsminde.
Lokalplanen inddrager fortidsmindet som en del af lokalplanområdets friareal og fastlægger her anlæg af et rekreativt grønt område, som indbyder til ophold, under fortsat hensyn til fredningens formål.

Der anlægges en vej over fortidsmindet, hvorfra der bliver tilkørsel til det planlagte byggeris parkeringskælder, samt del af den grønne cykelrute, der skal etableres i planområdets grønne parkstrøg. To af bygningerne forudsættes opført indenfor den fastlagte beskyttelseslinje omkring fortidsmindet. De nævnte forhold omkring fortidsmindet Faste Batteri er drøftet med Kulturstyrelsen, der har godkendt principperne for planerne for området. Det vurderes derfor, at der vil kunne opnås de nødvendige tilladelser i henhold til museumsloven og naturbeskyttelsesloven.



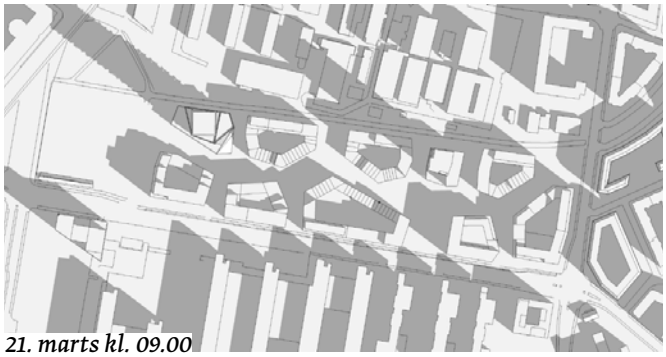
Der er kun en fjerdedel af det oprindelige Faste Batteri tilbage. På kortet ses grundplanen af Faste Batteri fra ca. 1790. Ovenpå kortet er vor tids gader og metrostation indtegnet med rødt.



Trafikstøj i 1,5 meters højde, 2025 trafiktal. Grontmij

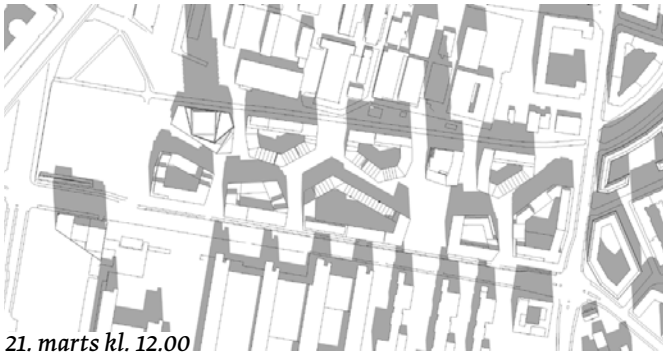
Skygge- og vinddiagrammer

Diagrammerne ved sommersolhverv og jævndøgn giver et billede af solforholdene i områdets byrum, samt højhusenes skyggepåvirkninger af omgivelserne. Lysforholdene har sammen med vindforhold været vigtige designparametre ved udformning af masterplanen.
At bygningerne trapper ned mod det centrale grønne parkstrøg gør, at parkstrøget, som områdets vigtigste byrum, har sol i mange af dagens lyse timer. Fortidsmindet Faste Batteri, som ligger i områdets vestlige ende, har gode solforhold hele dagen, dog er byrummet eksponeret i forhold til vind, og der kan med fordel plantes træer ud til Ørestads Boulevard for at bryde vinden. Ved højhusene i byggefelterne I og III er der også turbulens på grund af byggefeltets højde.
Der er udarbejdet en vindanalyse, som kortlægger fremtidige vindforhold for lokalplanområdet med fokus på de offentlige byrum. Rapporten anviser, hvordan vindforholdene kan forbedres, og hvordan funktionen af byrummet kan tilpasses vindforholdene.

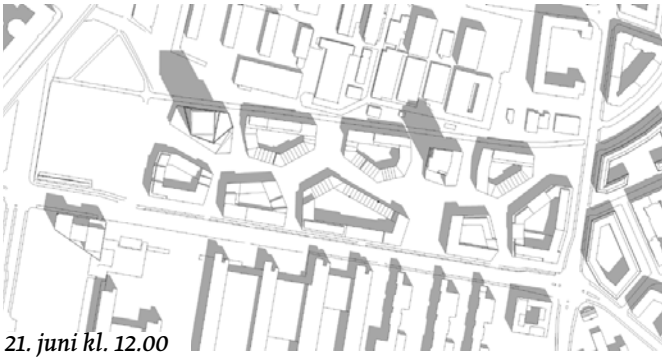


21. marts kl. 09.00

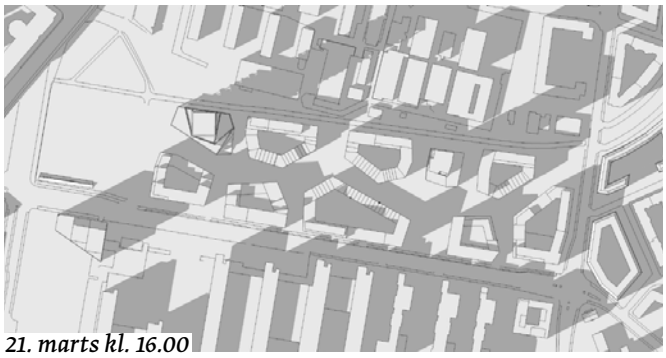
21. juni kl. 09.00



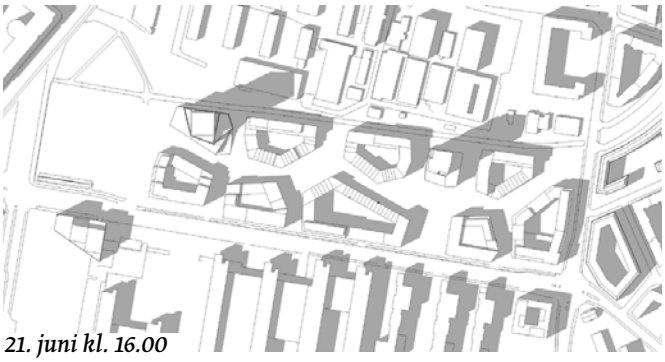
21. marts kl. 12.00



21. juni kl. 12.00



21. marts kl. 16.00



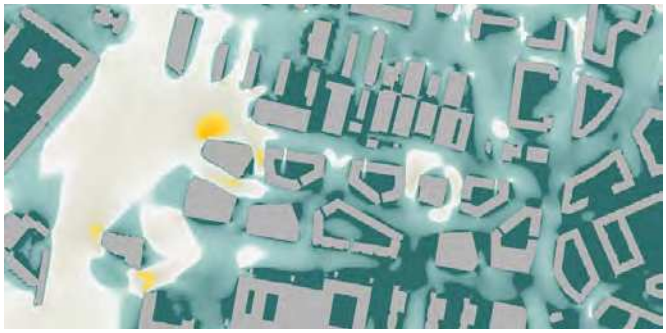
21. juni kl. 16.00

21. juni kl. 19.00

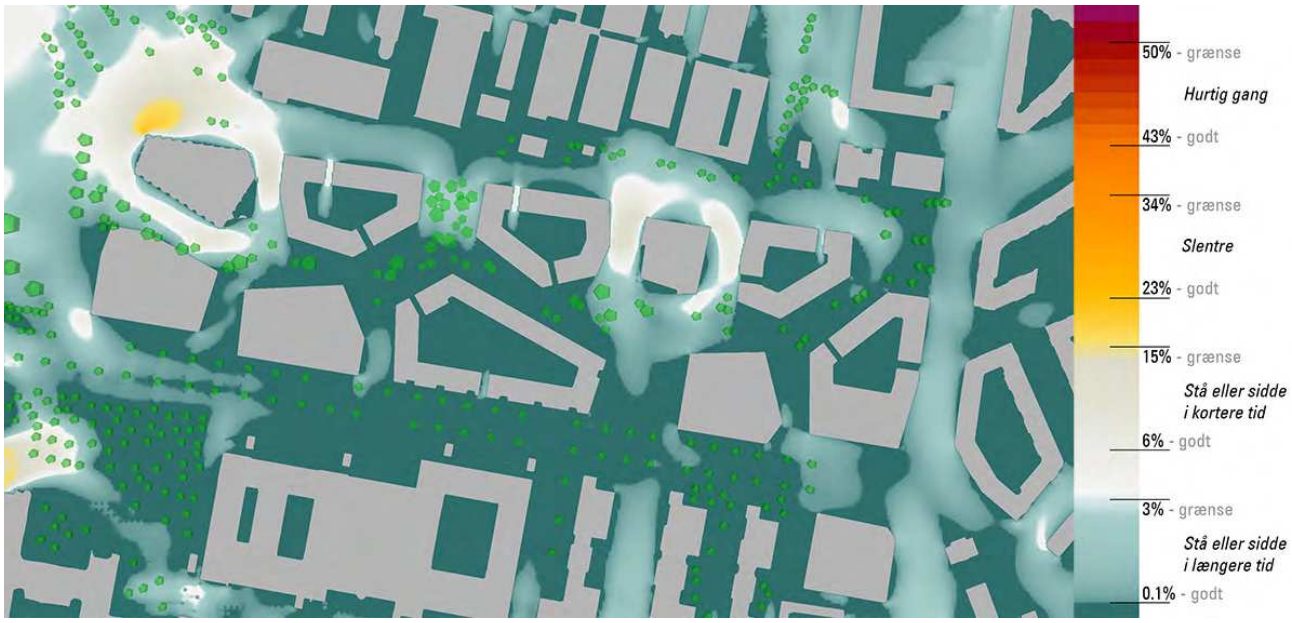
Generelt er vindforholdene gode. I passagerne samt syd, øst og vest for området kan ophold anbefales i forhold til vind – de fleste steder for siddende, længerevarende ophold. Vindforholdene ved de to punkthuse er dog præget af, at husene trækker vinden ned. Det medfører, at vindkomforten tæt ved punkthusene kun er egnet til kortere ophold og gang.

Særligt nord for det nordvestlige punkthus er der meget vind; arealet kan sammenlignes med Codan-bygningen ved søerne. Der skal i byggesagen arbejdes for at mindske vindpåvirkninger i den endelige bebyggelses form.

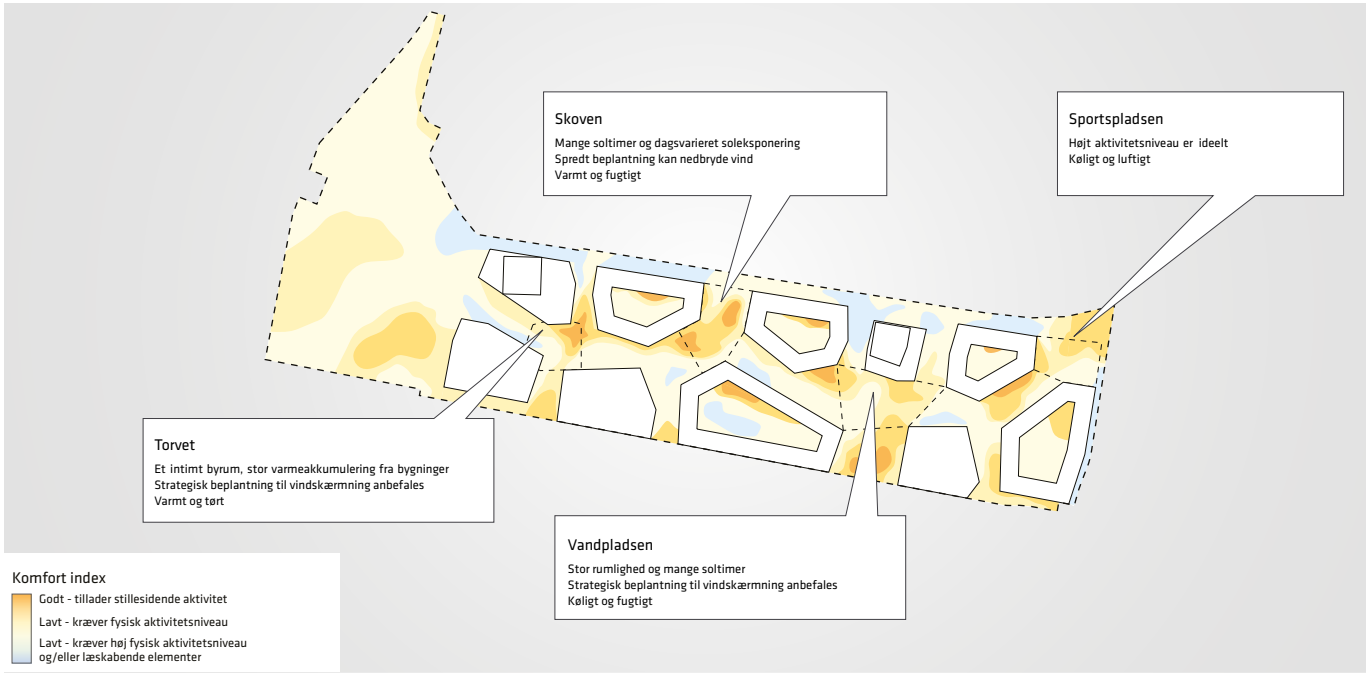
Sol- og vindanalyse er sat sammen i et diagram, som giver et billede af de mikroklimatiske forhold, langs det centrale grønne parkstrøg. Desuden giver kortet også en indikation af, hvor det giver mest mening at placere forskellige funktioner i byrummene. Byrummenes udformning og programmering er udviklet på baggrund af dette kort.



Vindkomfortanalyse uden beplantning. Vind-Vind



Vindkomfortanalyse med beplantning. Analysen viser hvor ofte det blæser mere end 6 m/s vægtet for alle vindretninger. Vind-Vind



Mikroklimatiske forhold i friarealerne. Tredje Natur

Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

Overordnet planlægning

Regional udviklingsplan 2012

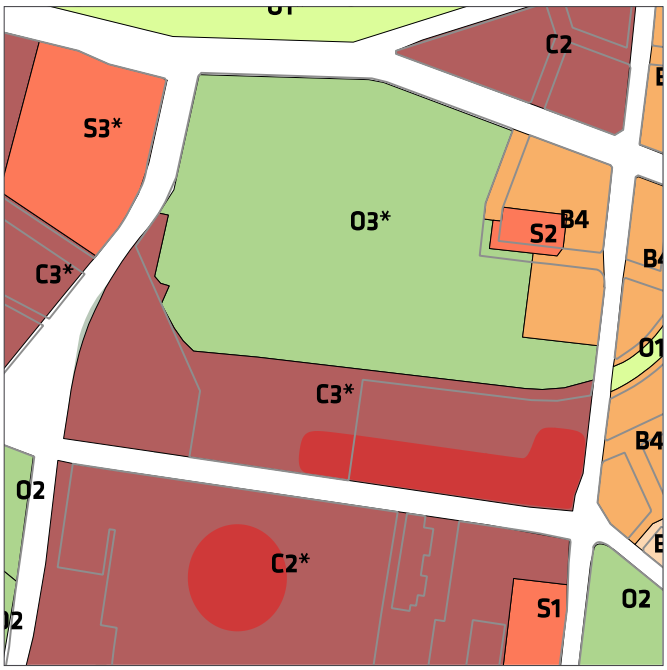
Region Hovedstaden vedtog i september 2012 en regional udviklingsplan. Den er en vision for hovedstadsregionens udvikling i de kommende år inden for trafik, uddannelse, klima og erhverv. Lokalplanen er i overensstemmelse med den regionale udviklingsplan.

Fingerplan 2013

I følge Fingerplan 2013, der er Miljøministeriets landsplandirektiv for planlægning i hovedstadsområdet, skal stationsnære kerneområder udnyttes med bebyggelsesprocenter, der modsvarer den centrale beliggenhed og gode tilgængelighed. Afgrænsningen af det stationsnære område kan her ske som et 1.000 m cirkelslag. Der kan således placeres kontorbygninger over 1.500 m². Lokalisering i de stationsnære områder skal bidrage til en trafikal adfærd, hvor væsentlig flere benytter kollektiv transport. At placere kontorerhverv tæt på Islands Brygge Station er således i overensstemmelse med Fingerplanen. Fingerplanen 2013 bestemmer også, at kommunernes planlægning gennem rækkefølgebestemmelser bidrager til at sikre, at byudvikling og byomdannelse koordineres med den overordnede trafikale infrastruktur og den kollektive trafikbetjening, at der er et rigeligt og varieret udbud af planlagte byggemuligheder, som dog ikke væsentligt overstiger forventet nybyggeri i hovedstadsområdet i planperioden, og at der sker en balanceret udvikling mellem de forskellige egne i hovedstadsområdet. Københavns Kommunes rækkefølgeplan respekterer dette. Rækkefølgeplanen ændres ikke med denne lokalplan.

Forslag til Kommuneplan 2015

Lokalplanen er i overensstemmelse med forslag til kommuneplan 2015.
Området er udpeget i forslag til kommuneplan 2015 som et område til anvendelse som boliger og serviceerhverv (C3*). Området kan anvendes til boliger og serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der kan indpasses i området. Butikker tillades i overensstemmelse med bestemmelser om detailhandel i de generelle bestemmelser.
Endvidere kan der indrettes kollektive anlæg og institutioner samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til boliger og serviceerhverv.
Desuden er der ved stjernebemærkningen tilknyttet en særlig stjernebestemmelse til området. 'Området er omfattet af rækkefølgebestemmelse, og bebyggelse skal ligge



Forslag til kommuneplanrammer 2015

øst for det fredede Faste Batteri. I lokalplanen kan der fastlægges bebyggelse i flere byggefelter i op til 30 meters højde, ét byggefelt med mulighed for bebyggelse på op til 86 m og ét byggefelt med mulighed for bebyggelse på op til 99 m. Boligandelen skal udgøre mellem 30 og 75 procent af etagearealet.'
Bebyggelsesprocent er 185, men fastsættes i lokalplanen til 175 procent.

Detailhandel

Langs Njalsgade må der indrettes butikker med et samlet bruttoetageareal, der ikke må overstige 3.000 m². Bruttoetagearealet i de enkelte butikker må ikke overstige 1.000 m² for dagligvarebutikker og ikke 500 m² for udvalgsvarebutikker.
Herudover må der i tilknytning til anvendelse til kulturformål, turistformål mv. indrettes udvalgsvarebutikker, der knytter sig til disse anlæg. Butikkernes størrelse skal afspejle deres sekundære funktion.

Boligpolitik

København vokser med 100.000 nye indbyggere frem mod år 2025 ifølge de seneste prognoser. Det forudsætter en balanceret boligpolitik, der både skaber plads til mange nye borgere og fastholder København som en mangfoldig by. København skal vedblive at være en socialt bæredygtig by, hvor der også er boliger til mennesker med almindelige indkomster. København skal udvikle sig til en energirigtig by, hvor boligmassen bliver mere klimavenlig og energioptimerende.

Trafikstøj

Trafikstøjniveauet langs Ørestads Boulevard, Njalsgade og Amager Fælledvej ligger på 70-75 dB i 1½ og 4 meters højde. Der vil derfor være behov for tiltag, der kan sikre, at grænseværdierne for trafikstøj indendørs og udendørs kan overholdes.
I lokalplanen er der taget højde for, at de vejledende støjgrænser kan overholdes, jf. desuden miljørapporten.

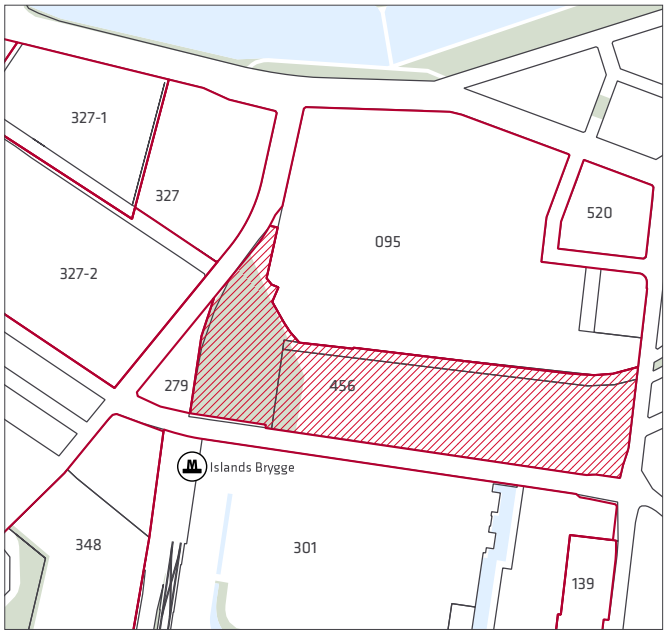
Bydelsplan

Lokaludvalgene udarbejder i samarbejde med borgerne og forvaltningerne bydelsplaner for Københavns bydele. Bydelsplanerne har to hovedformål. Det ene er at igangsætte en sammenhængende og fremadrettet dialog om byens udvikling mellem Borgerrepræsentationen og københavnerne. Det andet er, at formulere lokale principper for bydelenes fremtidige udvikling i relation til den gældende kommuneplan.
I bydelsplanen for Amager Vest er angivet en række indsatsområder, herunder et godt hverdagsliv, viden og erhverv og København som metropol for grøn vækst. Lokalplanen lever op til bydelsplanen bl.a. ved planens centrale grønne parkstrøg og fastlæggelse af mindst 25 % erhverv og butikker langs Njalsgade, samt bestemmelser om aktivprogrammerede byrum for alle bydelens beboere og gæster.

Lokalplaner i kvarteret

Lokalplan 095 Seruminstituttet

Formålet med lokalplanen er at opretholde størstedelen af området til offentlige formål, samt en udvidelse og modernisering af Statens Serum Institut. Den tilladte bygningshøjde er mindre i lokalplanområdets sydlige del end for det øvrige område.



Lokalplaner i området. Det aktuelle lokalplanområde er angivet med skravering.

279 Islands Brygge Station

Det er lokalplanens formål at sikre grundlag for anlæg af Metrobanen med tilhørende Islands Brygge Station og Ørestads Boulevard med vejtilslutninger.

327 Ny Tøjhus

Tidligere militærarealer, banearealer og ejendomme med erhverv og offentlig administration. Lokalplanen muliggør omdannelse til et attraktivt integreret byområde af høj arkitektonisk standard i samspil med Islands Brygges tilgrænsende boligområder og udnyttelse af beliggenheden. Der er et bindeled mellem Ørestad og City samt nærheden til Stadsgraven, havneparken og metrostationen ved Njalsgade. Tillæg 1 muliggør en forhøjelse af hotellet fra 86 m til 125 m og udvidelse af hotellets base.

301 Ørestad Nord

Lokalplanen udgør den planlægningsmæssige ramme for udbygning af den nordlige del af Ørestad. Formålet med lokalplanen er bl.a. at gøre området attraktivt at færdes i og gennem, samt bidrage til liv på 'Universitetstorvet', som etableres centralt i området.

139 Forbrugerstyrelsen

Lokalplanens formål er at fastlægge områdets anvendelse til offentlige formål, samt bl.a. at nye bebyggelser får en arkitektonisk udformning, der tilgodeser dens fritliggende placering ved Amager Fælled, og ligeledes at beplantningen tilpasses den omgivende Amager Fælled.

348 Artillerivej Øst

Lokalplanen muliggør udbygningen af Skolen på Islands Brygge og opførelse af en børneinstitution. Det grønne præg skal bevares og skabe forbindelse til Islands brygge, Amager Fælled og Ørestad. De kulturhistoriske kvaliteter og særlige boligmiljøer på stedet, skal ligeledes bevares.

520 Bardenflethsgade II

Lokalplanen muliggør, at der kan opføres boliger i stedet for den ellers planlagte erhvervsbebyggelse. Der skal gøres plads til en børneinstitution. Området er placeret centralt i byen afgrænset af Amager Boulevard, Amagerfælledvej, Peter Vedels Gade og Statens Serum Institut.

Miljø i byggeri og anlæg

Københavns Kommune har besluttet, at der skal tænkes 'miljørigtigt' i forbindelse med nybyggeri, større renoveringer, byfornyelse og anlægsarbejder. Derfor har Borgerrepræsentationen tiltrådt retningslinjerne 'Miljø i byggeri og anlæg, 2010'. Heri berøres emnerne miljørigtig projektering, energi og CO_2, materialer og kemikalier, vand og afløb, byens rum, liv og natur, affald, støj, indeklima og byggepladsen.
Minimumskravene skal følges i forbindelse med nybyggeri, større renoveringer og anlægsarbejder, hvor Københavns Kommune er bygherre eller kontraktmæssig bruger, samt ved støttet byggeri og byfornyelse. Private

opfordres til at hente ideer fra retningslinjerne.
'Miljø i byggeri og anlæg 2010' oplyser i øvrigt om love, regulativer og publikationer om emnet, samt adresser på kommunale og statslige instanser, hvor der kan hentes oplysninger om miljøorienteret byggeri. 'Miljø i byggeri og anlæg 2010' kan hentes på www.kk.dk/publikationer.

Regnvand

Håndtering af regnvand skal ske ifølge Københavns Kommunes Spildevandsplan tillæg nr. 3. Områdets spildevand er planlagt separeret i to fraktioner. Regnvandet skal afleveres i skel efter aftale med HOFOR. Regnvandet kan ledes i rør og/eller overfladen.
Regnvandet kan opsamles, genanvendes, forsinkes, fordampes, nedsives og/eller afledes til eksisterende vandområde.
Der kan være tale om håndtering indenfor enkeltmatrikler, eller om at flere matrikler går sammen om lokale løsninger, herunder udledning til havnen.
Regnvand skal tilstræbes genanvendt og kan eksempelvis bruges til vanding, springvand, vaskeri, bilvask eller toiletskyl. Regnvand til toiletskyl kan dog ikke tillades i daginstitutioner, skoler, plejehjem, sportshaller, cafeteriaer og andre bygninger, hvor der er offentlig adgang.
Københavns Kommune har udgivet en håndbog, der beskriver en række metoder og løsninger. Denne kan hentes på www.kk.dk/lar
Endelig giver planloven hjemmel til, at der kan stilles krav om brug af regnvand til toiletskyl og tøjvask i maskine.
Forvaltningen er ikke bekendt med, at der er større problemer forbundet hermed. Hvis der i en konkret sag kan dokumenteres andre løsninger med samme effekt, vil der være mulighed for at søge dispensation.

Skybrudssikring

Københavns Kommune har vedtaget en Klimatilpasningsplan i 2011 og som udløber heraf, en Skybrudsplan i 2013. Der er ikke registreret oversvømmelsesproblemer inden for området.
Skybrudsplanen beskriver metoder, prioriteringer og tiltag, der skal sikre, at København højst oplever skadesvoldende oversvømmelser ved skybrud sjældnere end én gang hvert 100. år.
Områdets centrale grønne parkstrøg og de øvrige byrum i planen skal hjælpe med at forsinke og videretransportere vand der bl.a. kommer fra Svinget nordøst for området ud til Stadsgraven under skybrudssituationer. Graven på fortidsmindet Faste Batteri planlægges også anvendt som forsinkelsesbassin. Vandbassinet på Vandpladsen kan evt. kobles på Emil Holms Kanal. På den måde skybrudssikres området samtidig med, at de 'blå' elementer bidrager med rekreativ værdi til området.

Tilladelser efter anden lovgivning

Affald

Der skal afsættes plads til opsamling af kildesorteret affald i henhold til Københavns Kommunes Regulativ for erhvervsaffald og Regulativ for husholdningsaffald.
Til kildesortering af husholdningers affald skal der afsættes plads til papir, pap, plast, metal, elektronik, batterier, samt evt. glas og farligt affald. Desuden skal der afsættes plads til dagrenovation.
Til kildesortering af erhvervsaffald er der typisk behov for plads til papir, pap, glas, plast, elektronik og farligt affald, foruden restaffald.
Affaldet kan placeres i affaldsrum i gården eller i fælles miljøstationer. Affaldsrummet skal placeres bolignært for alle, og affaldet skal placeres, så det let kan afhentes. Det anbefales, at der afsættes 0,5 m^2 per bolig til et affaldsrum til storskrald og elektronikaffald.
Genanvendeligt affald fra husholdninger må ikke sammenblandes med genanvendeligt affald fra erhverv, når erhvervet har en affaldsmængde, der overstiger, hvad der forekommer fra en husstand. Større mængder madaffald fra for eksempel restauranter, kantiner, storkøkkener, caféer, indkøbscentre og lignende skal frasorteres til bioforgasning.
Beholderantal og -placering for boliger skal aftales med Teknik- og Miljøforvaltningen, Byens Udvikling, der desuden kan rådgive om indretning af miljøstationer, nærgenbrugsstationer mm.

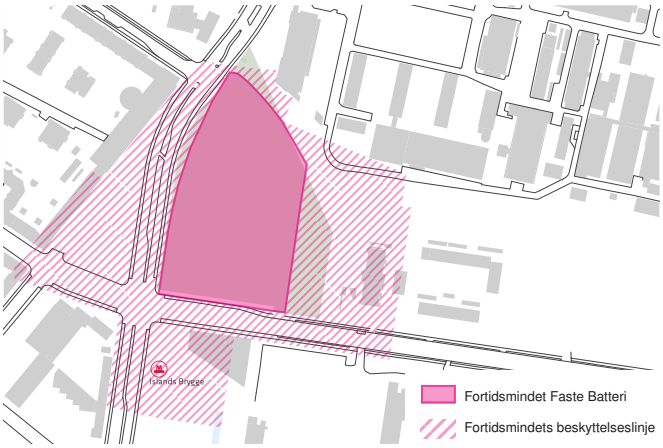
Jord- og grundvandsforurening

Arealet er kortlagt på vidensniveau 2 efter Jordforureningsloven, en lille del af matrikel 170, Njalsgade 101, er dog udtaget af kortlægningen.
I forbindelse med etableringen af den midlertidige dagintitution på Njalsgade 103-105 blev der foretaget yderligere miljøundersøgelser i 2010, inden der blev givet § 8 tilladelse til institutionen.
Byggeri af boliger skal ligeledes have en § 8 tilladelse.
Bortskaffelse af og håndtering af forurenet jord skal ske i henhold til Jordregulativ for Københavns Kommune 1. januar 2012. Dette kan hentes på hjemmesiden www.kk.dk/publikationer eller rekvireres på tlf. 33 66 33 66.
Jorden kan anmeldes via www.jordweb.dk.
Ved ændring af areal til følsom arealanvendelse så som boliger, børneinstitutioner, skoler, offentlige legepladser, kolonihaver og lignende skal ejer/bruger sikre, at den øverste ½ meter på ubefæstede arealer består af rene materialer (jord, sand, grus el. lign.) eller varig fast belægning, (jf. Jordforureningsloven § 72 b). Hvis det rene jordlag eller den faste belægning senere skal fjernes, skal ejer/bruger på ny sikre, at den øverste ½ meter består af rene materialer eller der udlægges varig fast belægning.
Der skal indhentes en tilladelse til bygge- og anlægsarbejde og ændret arealanvendelse, når grunden er kortlagt på vidensniveau 1 eller 2. Tilladelsen skal indhentes hos Teknik- og Miljøforvaltningens Enhed for Jord og Affald inden arbejdet påbegyndes.
Skal der udledes oppumpet grundvand til kloak, skal Teknik- og Miljøforvaltningens Enhed for Forurenende virksomhed tillige søges om udledningstilladelse.
Skal oppumpet grundvand udledes til recipient (vandløb, åer, søer, havnen mm) skal Teknik- og miljøforvaltningens Enhed for Vand og VVM, søges om tilladelse.
Hvis der i forbindelse med byggeriet skal bortledes mere end 100.000 m^3/år grundvand, eller hvis en grundvandssænkning står på i mere end 2 år, skal Teknik- og Miljøforvaltningens Enhed for Vand og VVM, ansøges om bortledningstilladelse. Her skal der endvidere indhentes tilladelse til udførelse af boringer og udledning af forurenet vand fra byggegruben.
Permanent dræning af grundvand i Københavns Kommune tillades som udgangspunkt ikke.
Regler og retningslinjer kan hentes på hjemmesiden http://www.kk.dk/artikel/jord-ved-byggeri-og-anlæg eller rekvireres på tlf. 33 66 33 66.

Museumsloven og naturbeskyttelsesloven

Arbejder, der forudsætter udgravning i grunden, kan medføre påbud om midlertidig standsning i henhold til museumsloven § 26 og 27 (beskyttelse af jordfaste fortidsminder). Københavns Museum skal kontaktes i god tid forud for iværksættelse af anlægsarbejdet, så der kan iværksættes en forundersøgelse, inden et jordarbejde påbegyndes.
Enhver ændring, herunder retablering, beplantning, skiltning, anlæggelse af stier m.v., inden for fortidsmindets fredningsgrænse skal tillades af Kulturstyrelsen i henhold museumsloven (§ 29 e m.fl.).
I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanforslaget har Københavns Kommune og bygherren haft en dialog med

Kulturstyrelsen. Kulturstyrelsen kan acceptere den foreslåede bebyggelse inden for beskyttelseslinjen.



Frednings- og beskyttelseslinjer for fortidmindet Faste Batteri

Rottesikring

Grundejere skal rottesikre og renholde deres ejendomme, herunder brønde og stikledninger, således, at rotters levemuligheder på ejendommene begrænses mest muligt. Dette fremgår af Miljøbeskyttelsesloven og bekendtgørelse om forebyggelse og bekæmpelse af rotter, kap. 1, § 3.
Især ved etablering af grønne facader og lignende vil det være nødvendigt at sørge for at forhindre rotteangreb på bygninger.
Tagfladeafvanding som udledes til recipient, fx havnen, skal etableres, så rotter ikke kan trænge ind i afløbssystemet.

Luftfartsloven

Der er højdebegrænsende servitutter for arealerne i lokalplanområdet af hensyn til indflyvningsplanen for Københavns Lufthavne. Derfor skal der indhentes godkendelse fra Statens Lufthavnsvæsen til byggerier i området.

Lokalplan Faste Batteri III

I henhold til lov om planlægning fastsættes hermed følgende bestemmelser for området afgrænset af Njalsgade, Ørestads Boulevard, skel mod matr.nr. 11 Eksercerpladsen, København, og Amagerfælledvej.

§ 1. Formål

Lokalplanen skal udgøre det planmæssige grundlag for at udvikle lokalplanområdet til et tæt og funktionelt blandet bykvarter i samspil med de tilgrænsende områder Islands Brygge, Amagerbro, Ørestad Nord og Statens Serum Institut.

Som led heri skal følgende overordnede hensyn tilgodeses:

- Stationsnærheden i forhold til Islands Brygge metrostation ønskes udnyttet til at skabe et tæt bykvarter med arbejdspladser, boliger og besøgsmål.
- Området fastlægges til boliger og serviceerhverv, hvor der skal ske en blanding af funktionerne i kvarteret ud fra et ønske om at skabe et attraktivt og varieret område med en grøn profil, der understøtter et velfungerende byliv for områdets beboere, ansatte, besøgende og brugere.
- Fortidsmindet Faste Batteri renoveres og formidles, så det kan opleves som et historisk element og samtidig fremstå som et attraktivt, grønt område med offentlig adgang.
- Krav til det centrale grønne parkstrøg skal sikre, at byrummet udformes som områdets varierede grønne landskabelige forbindelsesstrøg med en biodivers bynatur af høj kvalitet, samt opholds- og legemuligheder for alle aldersgrupper, integreret med adgangsarealer til bebyggelsen og med stiforbindelser. Kravene skal sikre, at byrummets udformning bidrager til ønsket om at binde bydelene og områdets bebyggelse sammen samt, at det udformes, så det bidrager til områdets synlige grønne udtryk. Byrummet skal udformes med hensyntagen til skybrudsplanen for området og med plads til de grønne cykelruter 'Amagerruten' og 'Ørestadsruten', samt gangstier der forbinder Amagerfælledvej, Njalsgade og Ørestads Boulevard.
- Krav til at områdets bryrum udformes og indrettes så de tilsammen tilbyder variation af ophold og aktivitets muligheder for alle brugergrupper.
- Krav til udformning af bebyggelsen med en karréstruktur i den Københavnske skala skal sikre, at området binder bydelene Amagerbro og Islands Brygge sammen. Inden for hver karré skal bebyggelsens begrønning og varierende højder være med til at bidrag til byens profil.
- Krav til de to signatur-højhuse skal sikre, at de fremstår som slanke tårne med arkitektur af høj kvalitet og et synligt begrønnet udtryk.
- Krav til bebyggelse langs Njalsgade skal sikre en åbenhed i stueetagerne, der er med til at omdanne gaden til en bymæssig gade.
- Krav til anvendelse og udformning af kantzoner og stueetager langs byrummene skal bidrage til at harmonere med graden og karakteren af liv samt oplevelse i det pågældende byrum fra det fredelige til det meget aktive med udadvendte funktioner primært ud til 'Vandpladsen' og Njalsgade.
- Området skal udvikles efter miljørigtige og bæredygtige principper, hvor byøkologi er integreret i arkitekturen og indikerer en bæredygtig by. Det skal ske ved krav til friarealer, ved krav om brug af naturlige og/eller genanvendelige materialer, ved bestemmelser om miljømæssige servicefunktioner, ved udnyttelse af den eksisterende infrastruktur, herunder fjernvarmenettet, og ved krav til håndtering af regnvand.
- Det tilstræbes, at byggefelterne i området beplantes og udnyttes rekreativt, indtil byggeri bliver aktuelt.

§ 2. Område

Stk. 1. Områdeafgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning nr. 1 og omfatter ejendommene matr.nr. 67, 147, 170 og 386 Eksercerpladsen, København, og alle parceller, der efter den 1. maj 2015 udstykkes i området.

§ 3. Anvendelse

Stk. 1. Generelt

Området fastlægges til helårsboliger og serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området. Endvidere må der indrettes kollektive anlæg og institutioner samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til boliger og serviceerhverv.

Kommentar

Ved helårsboliger forstås, at det er i strid med lokalplanen at anvende boliger til ferieboliger og lignende. Der kan ikke i en lokalplan stilles krav om folkeregistertilmelding, men en folkeregistertilmelding vil normalt opfylde kravet om helårsbeboelse.

Stk. 2. Fordeling

Fordelingen af anvendelserne skal ske efter de retningslinjer, der fremgår af tegning nr. 2. Herunder er vist arealer der er egende til opførelse eller indretning af børneinstitutioner, kulturfunktioner, hotel samt mulig placering af detailhandel. Anvendelsen af stueetager er fastlagt i stk. 6. Indretning af bebyggelse må ikke ske således, at erhverv og institutioner placeres over etager med boliger.

Kommentar

Bestemmelsen er ikke til hinder for, at der i overliggende boliger kan udøves de former for erhverv, der umiddelbart er tilladt i boliger.

Stk. 3. Boligstørrelser

Mindst 75 procent af boligetagearealet skal indrettes med boliger på mindst 95 m² bruttoetagereal i gennemsnit. Ingen boliger, herunder boliger, der fremkommer ved opdeling af eksisterende boliger, må være mindre end 50 m² bruttoetagereal. Mindst 15 procent af boligetagearealet skal indrettes med boliger på mellem 50 m² og 70 m² bruttoetagereal, med mindre særlige bygningsmæssige forhold hindrer dette. Bestemmelserne gælder for den enkelte ejendom og er eksklusive pulterrum i boligen.
Boliger for ældre og personer med handicap samt socialt betingede bofællesskaber er, såfremt de opføres efter gældende lovgivning herom, undtaget fra bestemmelserne om boligstørrelser.
Kollegie- og ungdomsboliger er, uanset de opføres efter gældende støttelovgivning eller ej, ligeledes undtaget fra bestemmelserne om boligstørrelser. Disse boliger skal have et bruttoetageareal på mellem 25 og 50 m².
Uanset bestemmelserne om boligstørrelser kan der opføres eller indrettes bebyggelse med særlige boformer med større fællesarealer indeholdende lokaler og faciliteter til rådighed for beboerne, som for eksempel bofællesskaber. Boligerne i sådanne boligformer skal have en størrelse på mindst 75 m² bruttoetageareal i gennemsnit. Ingen boliger må være mindre end 50 m² bruttoetageareal. Fællesarealer skal udgøre mindst 12,5 procent af bruttoetagearealet og skal etableres i umiddelbar sammenhæng med boligerne.

Kommentar

Der vil kunne dispenseres fra bestemmelsen om, at boligstørrelser gælder for den enkelte ejendom, såfremt der indgås en aftale om fordeling af boligstørrelser mellem flere ejendomme på betingelse af, at det ved tinglysning sikres, at bestemmelserne om boligstørrelser iagttages for ejendommene under ét.

Stk. 4. Fællesanlæg

I forbindelse med nyt boligbyggeri skal der opføres eller indrettes fællesanlæg for bebyggelsens beboere af størrelsesordenen 1 procent af etagearealet samt anlæg for affaldssortering, herunder storskrald (miljøstationer). Disse anlæg kan være fælles for flere bebyggelser.

Kommentar

Fællesanlæg for bebyggelsens beboere kan være fælles vaskeri, beboerlokaler, beboerværksteder, beboerhotel og lignende.

Stk. 5. Forureningsklasse

Der må ikke udøves virksomhed, som i mere end ubetydelig grad kan medføre forurening (forureningsklasse 2 med vejledende afstandskrav på 20 m til boliger og lignende).

Stk. 6. Anvendelse af stueetager

Langs de på tegning nr. 2 markerede åbne facader skal mindst 50 pct. af stueetagen anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom restauranter, cafeer og lignende, til liberale erhverv, såsom pengeinstitutter, advokat- og ejendomsmæglervirksomhed, forsikringskontorer, klinikker og lignende, til fritidsprægede og/eller kulturelle funktioner, til udadvendte virksomhedsfunktioner, såsom foyer, reception, udstillingslokaler, showroom, værksteder, kantine og lignende, samt fællesarealer og fællesanlæg, jf. stk. 3 og 4. Bestemmelserne gælder for etagearealet i lokaler orienteret mod den enkelte gadestrækning under ét.
Langs de på tegning nr. 2 markerede aktive facader skal mindst 75 pct. af stueetagen anvendes til de samme funktioner, undtaget fællesareal og fællesanlæg, samt til butikker langs Njalsgade og Amagerfælledvej. Bestemmelserne gælder for etagearealet i lokaler orienteret mod den enkelte gadestrækning under ét.

Kommentar

Se § 6. og 7. ift. stueetagernes facademæssige udtryk og samspil med de omgivende byrum, samt § 5 stk. 4 om stueetagens udformning. Bestemmelser om butikker er fastlagt i stk. 7.

Stk. 7. Butiksareal

Langs Njalsgade og om hjørnet ved Amagerfælledvej må der indrettes butikker med et samlet bruttoetageareal, der ikke må overstige 3.000 m². Bruttoetagearealet i de enkelte butikker må ikke overstige 1.000 m² for dagligvarebutikker og ikke 500 m² for udvalgsvarebutikker.
Herudover må der i tilknytning til anvendelse til kulturformål indrettes udvalgsvarebutikker med et samlet etageareal på indtil 1.000 m². Butikker skal etableres inden for de på tegning nr. 2 med mørkeblå markerede arealer ud mod Njalsgade og Amagerfælledvej.

Kommentar

Opmærksomheden henledes på, at planloven § 5t indeholder særlige regler om beregning af bruttoetageareal til butiksformål.

§ 4. Vej- og stiforhold

Stk. 1. Opretholdelse og udvidelser af vejlinjer

a) Mod Njalsgade opretholdes den eksisterende vejlinje. Der må etableres op til 4 overkørsler fra Njalsgade, som markeret på tegning nr. 3, én overkørsel til det privat fællesvej udlagt i stk. 2. pkt. b), én overkørsel til den grønne cykelrute samt to i forbindelse med tilkørsler til underjordisk parkeringsanlæg.

b) Mod Ørestads Boulevard opretholdes den eksisterende vejlinje.
c) Mod Amagerfælledvej opretholdes den eksisterende vejlinje, bortset fra en strækning, hvor der fastlægges en vejudvidelselinje som vist på tegning nr. 3 . Der må etableres én overkørsel mod Amagerfælledvej som markeret på tegning nr. 3.

Stk. 2. Udlæg af areal til vej

a) Der fastlægges en ny vej i en bredde af 13 m fra krydset Ørestads Boulevard/Weidekampsgade over fortidsmindet Faste Batteri til matr.nr. 11 ibid, som vist på tegning nr. 3. Vejen fastlægges som privat fællesvej. Fra vejen er der tilkørsel til det underjordiske p-anlæg for det planlagte byggeri, som markeret på tegning nr. 3, samt til Statens Serum Institut.
b) Øst for fortidsmindet Faste Batteri og langs områdets nordgrænse fastlægges en ny vej i en bredde af mindst 9,4 m fra fortidsmindet til Amagerfælledvej, som vist på tegning nr. 3 og i fig. 4.1 og 4.2. Vejen fastlægges som privat fællesvej. Vejen indrettes ensrettet fra Byggefelt I til udgangen ved Amagerfælledvej.

Stk. 3. Gang og cykelstier

Der fastlægges et 4 m bredt cykelstiforløb med 3,5 m cykelbane og 0,5 m rabat igennem områdets centrale grønne parkstrøg mellem Amagerfælledvej og Fortidsmindet Faste Batteri som en del af den grønne cykelrute 'Amagerruten'. Stien afsluttes i vest med et 3,5 m bredt stiforløb over fortidsmindet Faste Batteri. Der fastlægges desuden et 4 m bredt stiforløb 'Ørestadsruten' som forbindelse mellem 'Amagerruten' og Njalsgade/Emil Holms Kanal som vist på tegning nr. 3. Stiforløbet udlægges som offentlig sti.

Stk. 4. Andre udlæg og anlæg af private fællesveje

Ud over de i de foregående stk. 1-3 fastlagte vejanlæg, kan der ske yderligere udlæg og anlæg af private fællesveje, såfremt det er nødvendigt for betjening af den enkelte ejendom.

Kommentar

Bestemmelserne er ikke til hinder for, at veje kan overtages som offentlige i overensstemmelse med vejlovgivningens bestemmelser.

Stk. 5. Udformning af vejarealer

Den nærmere udformning af de i stk. 2 og 3 fastlagte vejarealer, herunder træbeplantning efter principperne vist på tegning nr. 5, sker efter Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse i henhold til vejlovgivningens regler.
Belægninger, træbeplantning, belysning og inventar skal udformes på en måde, der medvirker til at give området en bymæssig og helhedspræget fremtræden af høj kvalitet, jf. § 7.
Der skal plantes vejtræer i fortovsarealet langs Amagerfælledvej.

Kommentar

Om vejtræers vækstbetingelser henvises til § 7. stk. 3. med tilhørende kommentar.

§ 5. Bebyggelsens omfang og placering

Stk. 1. Rummelighed

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 175. Bebyggelsesprocenten beregnes for området under ét.
Etageareal, der inden for bygningsvolumenet medgår til tekniske anlæg, bil- og cykelparkering, glasoverdækning og åbne forbindelser samt porte og tilbagerykkede stueetager kan etableres herudover, såfremt dette er begrundet i særlige arkitektoniske, miljømæssige, rekreative, energimæssig eller funktionsmæssig hensyn. Det samme gælder tårne og skulpturelt udformede bygningsdele i øvrigt.
Den maksimale bebyggelsesprocent må overskrides med den del af grundarealet, der måtte blive afskrevet i matriklen som led i kommunens overtagelse af arealet som offentlig vej.

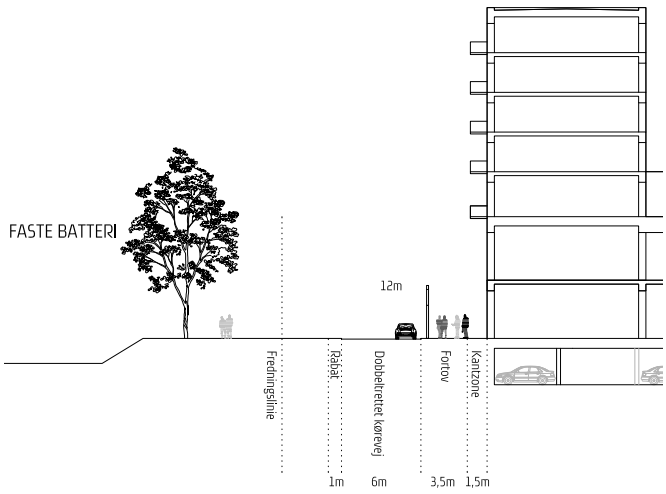
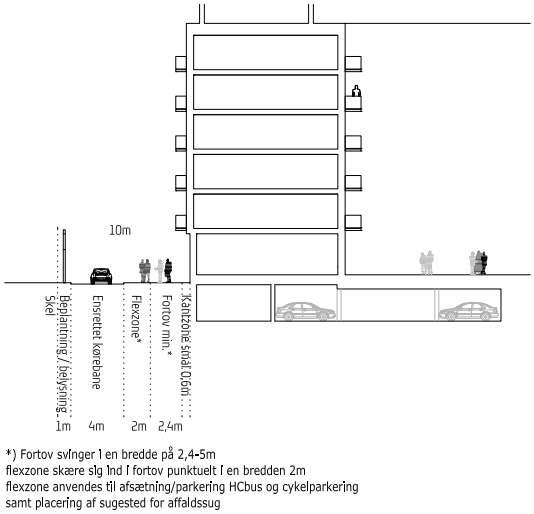


Fig. 4.1. Vejsnit. Ny vej fra Njalsgade til Byggefelt I.



*) Fortov svinger i en bredde på 2,4-5m
flexzone skære slg ind i fortov punktuelt i en bredden 2m
flexzone anvendes til afsætning/parkering HCbus og cykelparkering
samt placering af sugested for affaldssug

Fig. 4.2 Vejsnit. Ny vej fra fortidsmindet til Amagerfælledvej.

Stk. 2. Bebyggelsesplan

a) Bebyggelsen skal udføres som 8 karréer samt 2 højhuse med base inden for de byggefelter, der er markeret på tegning nr. 4. Bebyggelsen skal opføres i princippet som vist på fig. 5.2.1 og med følgende 3 bebyggelsestyper:
   - Gårdbebyggelse i 3-4 etager
   - Etagebebyggelse i 4 – 8 etager
   - Højhuse over 40 m

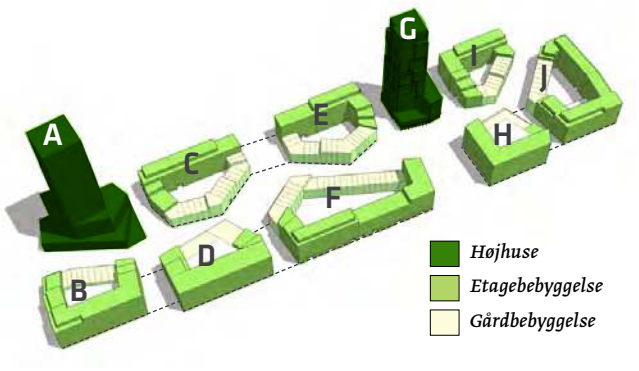


Fig. 5.2.1 Diagram over bebyggelsestyper

b) Gårdbebyggelse og etagebebyggelse skal indgå i en karréstruktur.
   Karréerne må ikke bygges sammen, og der må ikke etableres gangbroer eller lignende mellem karréerne.
   - Byggefelt I og III skal hver bebygges med et højhus (bygningerne A og G) med en base i op til 7 etager/27 meters højde. Basens volumen skal tilpasses de omkringliggende bebyggelser.
   - Byggefelt II skal bebygges med 2 karréer (bygningerne C og E) delt af byrum Y, jf. § 7, stk. 10.
   - Byggefelt IV skal bebygges med én karré (bygning I).
   - Byggefelt V skal bebygges med 3 karréer (bygningerne B, D og F).
   - Byggefelt VI skal bebygges med 2 karréer (bygningerne H og J).

Bebyggelse skal afsættes i byggefeltet således, at der er plads til de i § 4, stk. 2 fastsatte vejprofiler, de i § 7, stk. 6 - 14 fastlagte byrum, den markerede minimumsbredde på tegning nr. 4 langs områdets centrale grønne parkstrøg og de i § 7, stk. 16 fastlagte kantzoner.

Kommentar

Placering af bebyggelse med åbninger inden for en afstand af 2,5 m fra naboskel forudsætter tinglysning af deklaration på naboejendommen om et byggeretligt skel i en afstand af 5 m eller flytning af skellet.
Beskyttelseslinjen og fredningsgrænsen vises på tegning nr. 1. Der skal søges dispensation fra museumslovens § 27 (beskyttelse af jordfaste fortidsminder) i forbindelse med byggesagerne for bebyggelse inden for beskyttelseslinjen. Dispensation udstedes af byggemyndigheden.

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanforslaget har Københavns Kommune og bygherren haft en dialog med Kulturstyrelsen. Kulturstyrelsen kan acceptere den foreslåede bebyggelse inden for beskyttelseslinjen.

c) *Højde*
   Højden af bebyggelse i 3 - 4 etager må ikke overstige 16 m og bebyggelse i 4-8 etager skal være mellem 13-30 m, inklusive tagterasser, tageopbygninger, såsom trappehus, altanværn, tekniske installationer mv.
   Højdeskift indenfor den enkelte karré må højst ét sted være mere end svarende til én etage i højden.
   Der må kun opføres ét tårn i byggefelt I i en højde på 99 m.
   Der må kun opføres ét tårn i byggefelt III i en højde på 86 m.
   Højhusenes højde kan reduceres med op til 10 procent med en forholdsmæssig reduktion af etagearealet. Højhusenes tårne skal tilstræbes udformet retningsløse.

c) *Husdybde*
   Husdybden i etageboligbebyggelse må ikke overstige 12 m, og for rækkehuse må husdybden højst være 10 m. Ved erhvervsbebyggelse må husdybden ikke overstige 18 m. Maksimumshusdybder gælder ikke for højhusene, karréer som bebygges udelukkede med erhverv som atriumbebyggelse, institutioner og stueetager med detailhandel.
   Teknik- og Miljøforvaltningen kan dispensere til en øget husdybde, hvis det kan påvises, at dagslys i bebyggelsen er på et tilsvarende niveau, som opnås med de ovenfor beskrevne husdybder. Dette kan bl.a. opnås med formularen: loftshøjden = dybde/4,8. Det vil blive betinget, at glasarealet i facaderne øges tilsvarende. De i stk. 3 beskrevne skrå højdegrænseplaner skal overholdes.

Kommentar

Ved rækkehus forstås en bebyggelse hvor der er én enhed i hele bebyggelsens højde. De vil typiske være placeret ud til det centrale grønne parkstrøg.

d) *Særligt for gårdbebyggelse*
   Gårdbebyggelse skal opføres integreret i karréen ud mod det centrale grønne parkstrøg beskrevet i § 7. stk. 7.
   Gårdbebyggelsen skal opføres i 3-4 etager, eksklusive eventuelle tagterrasser og tageopbygninger. Den øverte bolig skal forsynes med en privat tagterrasse.

e) *Særligt for højhuse*
   Højhus A:
   Højhus A skal udformes med mindst 800 m² offentligt tilgængelige tagterrasser på basens tage, som skal placeres i forlængelse af det indbyggede trappeanlæg, jf. tegning nr. 5.
   Højhusets tårn må have en etageplan mellem 450 m² og 710 m². De øverste 11 etager skal udføres med en etageplan hvor hver etage må højst have et areal på 540 m².

Højhuset skal udformes, så det bliver slankere op ad tårnet. Tårnet skal mindst indeholde 4 tydelige tilbagetrækninger i bebyggelsens krop, jf. principper vist i fig. 5.2.2. Mindst én tilbagesætning skal kunne ses fra alle retninger. Tagterrasserne ved tilbagetrækninger skal være forskellige og have en udstrækning på mindst 45 m².

Højhus G:
Højhuset skal udformes med mindst 200 m² offentligt tilgængelige tagterrasser på basens tage, jf. placering på tegning nr. 5.
Basens højder skal tilpasses nabobebyggelsens højder. Basen skal opføres i mellem 2 og 3 højder med mindst 2 etagers forskel. Se fig. 5.2.3.
Højhusets tårn må højst have en etageplan, hvor hver etage højst må have et areal på 480 m². På tårnets øverste etage skal to diametrale hjørner tilbagetrækkes, så der skabes to tagterrasser med hvert et areal på mindst 20 m² og højst 60 m².

Stk. 3. Skrå højdegrænseplaner
Bebyggelsens højde må ikke overstige 1,0 x afstanden til anden boligbebyggelse og ikke 1,5 x afstanden til anden erhvervsbebyggelse jf. fig. 5.3. Kravet kan lempes under forudsætning af, at beboelses-, opholds- og arbejdsrum opnår tilfredsstillende lysforhold.
Såfremt den ene eller begge de berørte bygningsdele er gavle, gælder 1,5 x afstanden også for boligbebyggelse. Bestemmelserne gælder ikke ved de 2 højhuse.

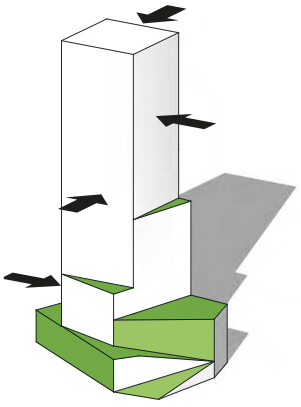


Fig. 5.2.2. Højhus A, eksempel på tilbagetrækninger og tagterrasser på basen.

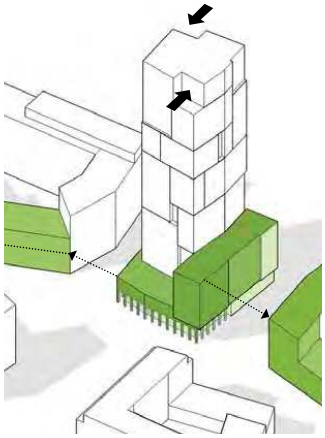


Fig. 5.2.3. Højhus G, basen tilpasses nabobebyggelsens højder og den øverste etage tilbagetrækkes.

Stk. 4. Stueetager
Etagehøjden i stueetager langs de i § 3, stk. 6 fastlagte åbne og aktive facader skal være mindst 4 m og gulvene skal være i niveau med det ud for liggende terræn. Ved højhusene skal stueetagen have en højde på mindst 5 m og gulve i niveau med det ud for liggende terræn. Gulvniveauet i de øvrige stueetager kan hæves op til 0,8 m over terræn.

Stk. 5. Kældre
Nedkørsel til parkeringskælder skal placeres som vist på tegning nr. 3, jf, § 4. stk. 1. Ramper til parkeringsanlægget med tilkørsel fra Njalsgade skal placeres indeliggende i bygninger og udformes, så der sikres gode oversigtsforhold. Parkeringskælderen skal udformes som en sammenhængende kælder.

Stk. 6. Åbninger, porte og adgange
De skal etableres mindst 2 åbninger/porte i hver karré - én mod gaden og én mod det centrale grønne parkstrøg beskrevet i § 7, stk. 7. Åbningerne skal mindst udformes i samme højde som stueetagen og være 5 m og 3 m brede mod henholdsvis gaden og det centrale grønne parkstrøg. Der må ikke etableres porte i åbninger mod det centrale grønne parkstrøg. Opgange skal have adgang til begge facader. der henvises i øvrigt til § 7 stk. 15 om udformning af porte.

Stk. 7. Mindre bygninger
Ud over den i stk. 2 fastlagte bebyggelse må der opføres mindre bygninger i én etage med et etageareal på op til 20 m², såsom pavilloner, orangerier, væksthuse, lysthuse, udhuse, cykelskure, tekniske anlæg, legehuse og lignende samt byøkologiske anlæg.

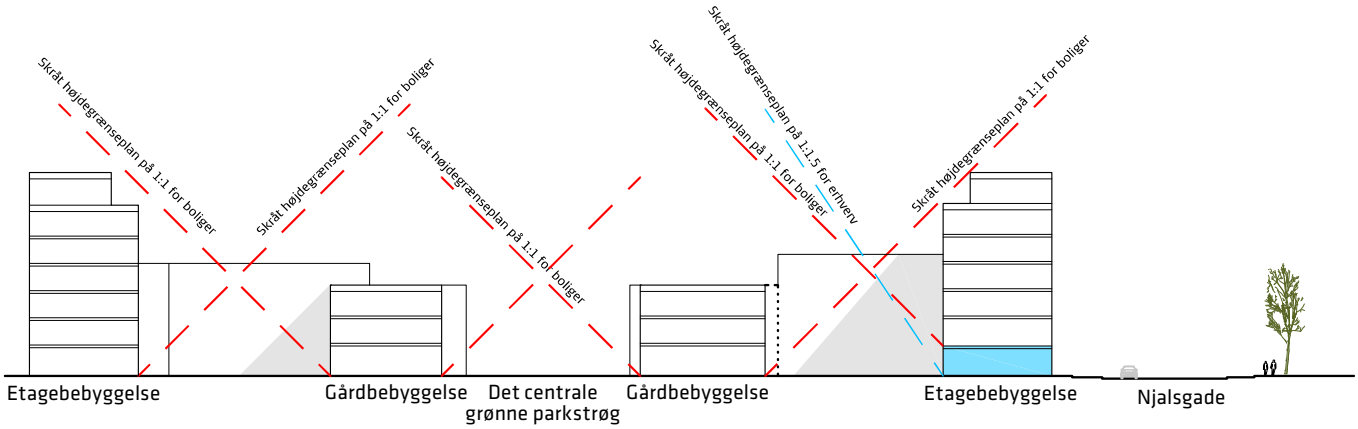


Fig. 5.3. Skrå højdegrænseplaner

Stk. 8. Etaper

I tilfælde af etapedeling skal bebyggelsen udføres således, at de enkelte etaper fremstår som passende afsluttede enheder og på en måde, der muliggør opførelse af efterfølgende etaper i overensstemmelse med de overordnede bebyggelsesprincipper.

§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

Stk. 1. Arkitektur

a) *Generelt*

Bygningerne skal i deres ydre fremtræden tage udgangspunkt i farver, materialer og facaderytme fra de omkringliggende bydele, jf. fig. 6.1.1 Bygningernes materialer, udformning, farve og øvrige fremtræden skal skabe en god helhedsvirkning. De enkelte bygningers facader skal have forskellige udtryk og skal derudover delvis begrønnes. Bygningers overflader skal fremstå i naturlige og/eller genanvendelige materialer, såsom tegl, der kan være blank mur eller glat pudset overflade, natursten, træ, metal, glas samt beton og kan være beplantet. Ved valg af facadematerialer skal der lægges vægt på materialernes patineringsevne og holdbarhed. Facade- og tagmaterialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller virke blændende. Facaderne skal indgå i et samspil med de byrum, som bygningen relaterer sig til.

Fig. 6.1.1. Facadematerialer og sammensætningsprincipper på Amagerbro.

Kommentar

Hensigten med bestemmelserne om facadebegrønning er at skabe et visuelt indtryk af bygningen som begrønnet fra terrænniveau. Mod det centrale grønne parkstrøg ønskes en oplevelse af, at begrønningen spreder sig op af bygningernes facader. Mod gaderne og passagerne skal begrønningen understøtte forståelsen af områdets grønne vision. Se fig. 6.1.2. for referencefotos af facadebegrønning. Ved godkendelsen af grønne facader skal der redegøres for plantevalg og vedligeholdelse bør være indtænkt i projektforslaget.

b) *Stueetager*

Mod stueetager i bebyggelser langs strækninger markeret som aktive stueetager på tegning nr. 2 skal facader fremstå med mellem 50-75 % transparente partier i stueetagens fulde rumhøjde. jf. fig. 6.1.3.

Fig. 6.1.2. Eksempler på begrønning af facader og altaner

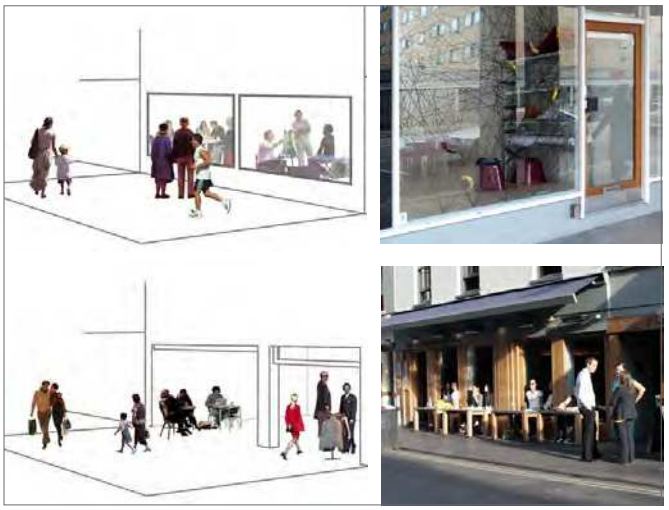


Fig. 6.1.3. Skitsen og fotoet øverst illustrerer en åben facade med stor grad af visuel kontakt mellem ude og inde.
Skitsen og fotoet nederst illustrerer en udadvendt facade med stor åbenhed, mange indgange, høj detaljeringsgrad og stor grad af interaktion og visuel kontakt mellem ude og inde.

Mod stueetager i bebyggelser med erhverv eller langs strækninger markeret som åbne stueetager på tegning nr. 2 skal facader fremstå med mellem 30-75 % transparente partier i stueetagens fulde rumhøjde. jf. fig. 6.1.3.

c) *Skiltning og reklamer*

Skiltning, reklamering, facadebelysning, lysinstallationer, markiser, solafskærmning og andet facadeudstyr skal med hensyn til placering, omfang, materialer, farver, skrifttyper og lignende udformes således, at der opnås en god helhedsvirkning i forhold til bygningens arkitektoniske karakter i bybilledet.

Facadebelysning, reklameskiltning og lignende samt belysning af ubebyggede arealer må ikke være til ulempe for omgivelserne eller virke skæmmende i forhold til gadebilledets karakter og bygningens arkitektoniske udtryk.

Reklamering, som ikke har tilknytning til bebyggelsens anvendelse, er ikke tilladt.

Kommentar

Borgerrepræsentationen har vedtaget et sæt retningslinjer og anbefalinger for skilte og reklamer generelt. Publikationen 'Skilte og reklamer I København' kan fås ved henvendelse til Center for Byplanlægning.

d) *Vinduer*

Vinduer må kun anvende planglas. I boligbebyggelse må vinduer kun fremtræde med klart glas. I erhvervsbebyggelse kan herudover anvendes let tonet eller svagt coated glas. Butiksfacader skal fremtræde med udstillingsvinduer i klart glas. Vinduer må ikke blændes ved tilklæbning eller lignende således, at de får karakter af facadebeklædning.

e) *Tage*

Tage skal formgives og behandles i sammenhæng med bygningens arkitektoniske idé.

Bebyggelse med taghældning under 30 grader skal beplantes i hele tagets udstrækning eller fremstå som tagterrasser med et tydeligt grønt præg.

Stk. 2 Karrébebyggelse (byggefelter II, IV,V og VI)

a) Hver karré skal fremtræde arkitektonisk sammenhængende med et motiv, som bliver gentaget på alle karréens sider. Se fig. 6.2.1 for spilleregler for karrébebyggelsens facadeudformning og opdeling.

b) Mindst 50 % af karréernes facader skal fremstå fortrinsvis i tegl, der kan være blank mur eller glat pudset overflade samt være beplantet. Ved valg af facadematerialer og detaljering skal der lægges vægt på materialernes patineringsevne og holdbarhed. Materialevalg på karréernes indre facader skal være med til at gøre karréernes gårde egent til ophold og særligt med hensyn til udformning af stueetagen.

Facadeudtrykket for karréernes ydre side skal forsætte rundt om hjørnerne ved hjørnebebyggelse, så der ikke opstår gavle.

Et areal svarende til mindst 50 % af to normale etagers lukkede yderfacader skal begrønnes mod det centrale grønne parkstrøg beskrevet i § 7 stk. 7., for hver strækning under ét. På karréens øvrige yderfacader skal et areal svarende til mindst 15 % af to normal etagers lukkede yderfacader begrønnes. Ved begrønnede facader skal de facadeelementer, som beplantningen klatrer på og /eller plantes i, fremstå som en integreret del af det arkitektoniske udtryk. Se fig. 6.2.2. for principperne for facadebegrønning af karrébebyggelse.

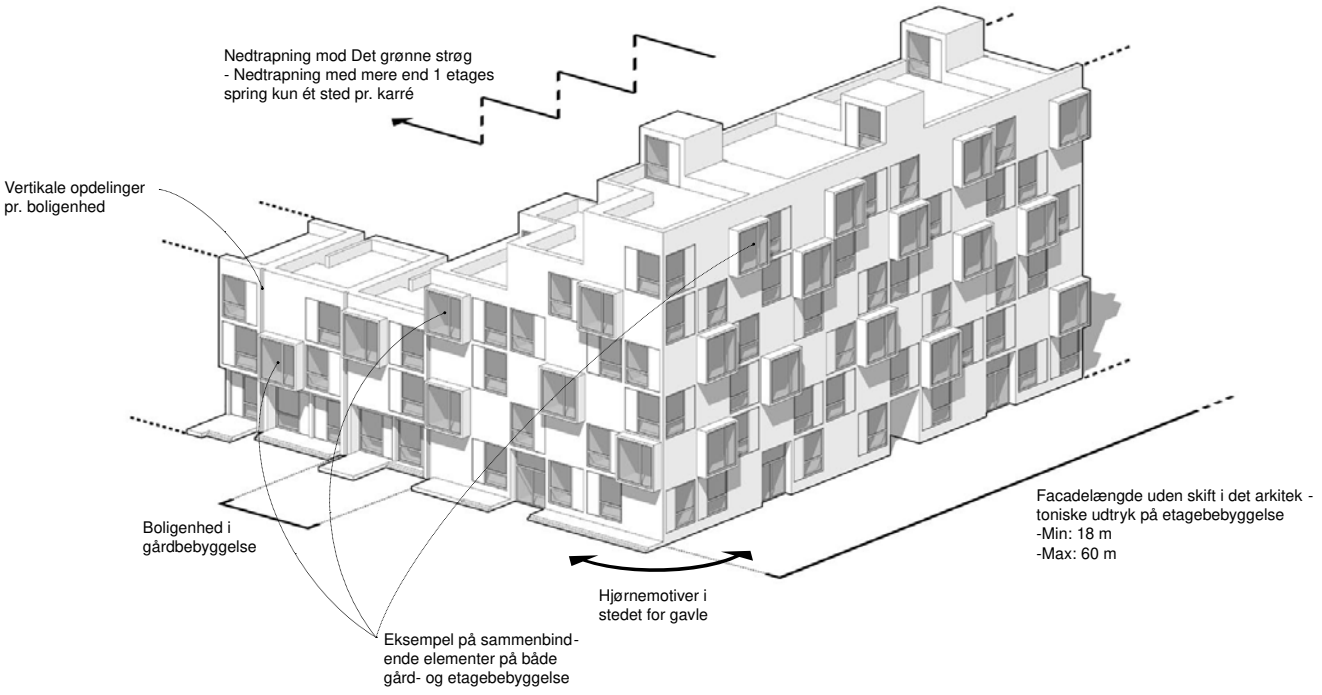


Fig. 6.2.1. Spilleregler for facader i karrébebyggelse

c) Stueetager skal have en højere grad af detaljering. Dette skal opnås med, at stueetagerne indeholder mindst ét af følgende elementer:
   - tilbagetrækninger/fremspring
   - facaderytmeskift
   - materialeskift
   - begrønning

Kommentar

Hensigten med bestemmelser om indgange, afgang til stueeetager og opdeling ved gårdbebyggelse er bl.a. at skabe variation i stueetagens udtryk og gøre at bebyggelsens hierarki og systematik synligt. Se referencefotos i fig. 6.2.4.

d) De særlige hjørner markeret på tegning nr. 5 skal have en særlig arkitektonisk bearbejdning.
e) Indgange skal fremhæves med en tilbagetrækning på mindst 0,3 m og højst 1,5 m.

Fig. 6.2.4. Eksempel på tilbagetrukket indgang. Charlottehaven, Østerbro.

Opgange og boliger i stueetagen skal have direkte adgang til begge facader. Boliger i stueetagen skal have direkte adgang til mindst én privat kantzone, se §7, stk. 16.

f) *For gårdbebyggelse gælder særligt*
De enkelte boligenheder skal kunne aflæses i facaden med en vertikal markering. Dette kan opnås ved, at hver bolig enhed / opgang adskiller sig fra boligen/opgangen ved siden af, ved mindst én af følgende måder:
   - variation i facadematerialer eller farve
   - facadeforskydning
   - variation i vinduesrytme
   - variation i bygningshøjde
   - variation i tagform, altaner, tagterrasser, frontispicer, karnapper eller kviste.
   - vertikal opdeling med beplanting eller et bygningselement som eksempelvis et nedløbsrør.

Bygningens tag skal indrettes med tagterrasse. Tagterrassens værn mod det centrale grønne parkstrøg skal begrønnes eller udformes helt eller delvis som plantekasse. Se fig. 6.2.2.

Kommentar

Hensigten er at beplantning og livet på tagene er synligt fra terrænniveauet i det centrale grønne parkstrøg.

g) *For etagebebyggelse gælder særligt*
Etagebebyggelsen må maksimalt have en facadelængde på 60 m uden skift i facadens arkitektoniske fremtræden, så karréerne fremstår som flere individuelle bygninger.
Altaner skal forsynes med indbyggede plantekasser i hele eller dele af altanens dæk og/eller værn.

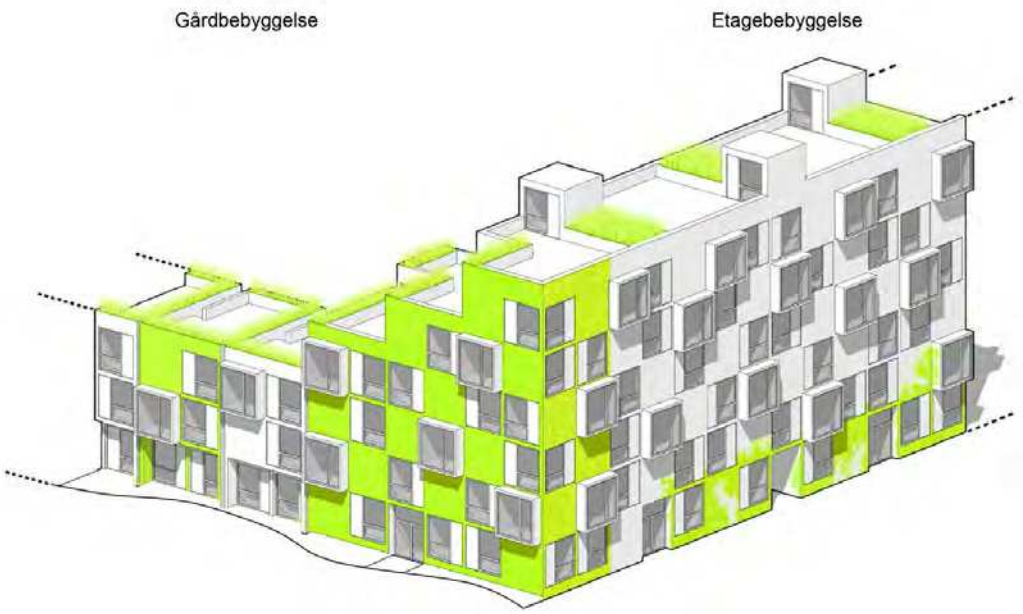


Fig. 6.2.2. Yderfacader mod det grønne parkstrøg begrønnes. Ved begrønning af fx udvalgte hjørner på karré, skal det begrønnede areal svare til mindst 50 procent af den lukkede facades areal af karrernes to nederste etager mod det grønne parkstrøg.

Stk. 3. Højhuse

a) *Generelt*

Højhusene skal udformes, så de fremtræder med en særlig arkitektur af høj kvalitet i forhold til både et klart arkitektonisk greb og materialevalg, en høj detaljeringsgrad i bygningens base og tydelig struktur i tårnenes facader.

Højhusenes base skal relatere sig til terrænniveau og udformes, så der skabes en god overgang fra byrummet og nabobebyggelser.

Højhusenes tårne skal beklædes med et materiale og/eller udtryk, som står i kontrast til områdets øvrige bebyggelser.

Kommentar

Med en høj detaljeringsgrad i basens facader og tydelige struktur i tårnet menes, at facaderne afspejler bygningernes forskellige orientering i højden. Fra orientering ud til 'det lokale' i bygningens nederste etager, til orientering mod byen og Københavns 'skyline' i de øverste.

Evt. varegårde skal indbygges inden for bebyggelsens facade og skal udformes med én eller med flere af følgende facadeudtryk:

- tæt begrønning
- indbygget cykelparkering eller andre funktioner til gavn for bylivet i området

Tage skal formgives og behandles i sammenhæng med bygningens arkitektoniske idé, jf. pkt. b) og c).

Tagterrasser, jf. § 5, stk.2, d og e, på højhusenes tage skal udformes med højst 60 % befæstet areal. På det beplantede areal skal minimum 20 % af arealet indrettes med plantebede. Plantebede må ikke være højere end 0,8 m over terrassens gulvniveau.

b) *For højhus A gælder særligt*

Basens stueetage skal udformes med et let og transparent udtryk, som skaber en åben overgang mellem fortidsmindet 'Faste Batteri', byrum Z og bygningen. Basens lukkede facader ind mod det centrale grønne parkstrøg skal begrønnes. Ved begrønnede facader skal de facadeelementer, som beplantningen klatrer på og/eller plantes i, fremstå som en integreret del af det arkitektoniske udtryk. Byrum og fortidsmindet er beskrevet i hhv. §7 stk. 11. og stk. 12.

Adgang til basens offentligt tilgængelige tagterrasser skal udformes som et udendørs trappeanlæg integreret i basens arkitektur.

Tårnets facadestruktur skal udføres i et lyst materiale, fx natursten, fiberbeton eller tegl. Tårnets facadestruktur skal udformes med tilbagesatte felter, jf. principperne vist i fig. 6.3.1 (B) . Tilbagesætningerne skal være mindst 0,5 m og højst 1,5 m fra facadelinjen. Altanerne skal integreres i tilbagesætninger og spænde over hele tilbagesætningens bredde. Altanernes værn skal fremstå som transparente og indeholde en integreret plantekasse af samme materiale som tårnets øvrige facade. Plantekasserne skal placeres forskudt mellem etagerne og spænde over 40 og 70 % af feltets brede.

De tagarealer, som skabes, når tårnet forskydes, skal udformes som tagterrasser. Beplantningen skal variere i størrelse og art for at sikre, at haverne fremstår grønne hele året. Se øvrige bestemmelser i § 5, stk. 2. pkt. e) og § 7, stk. 3.

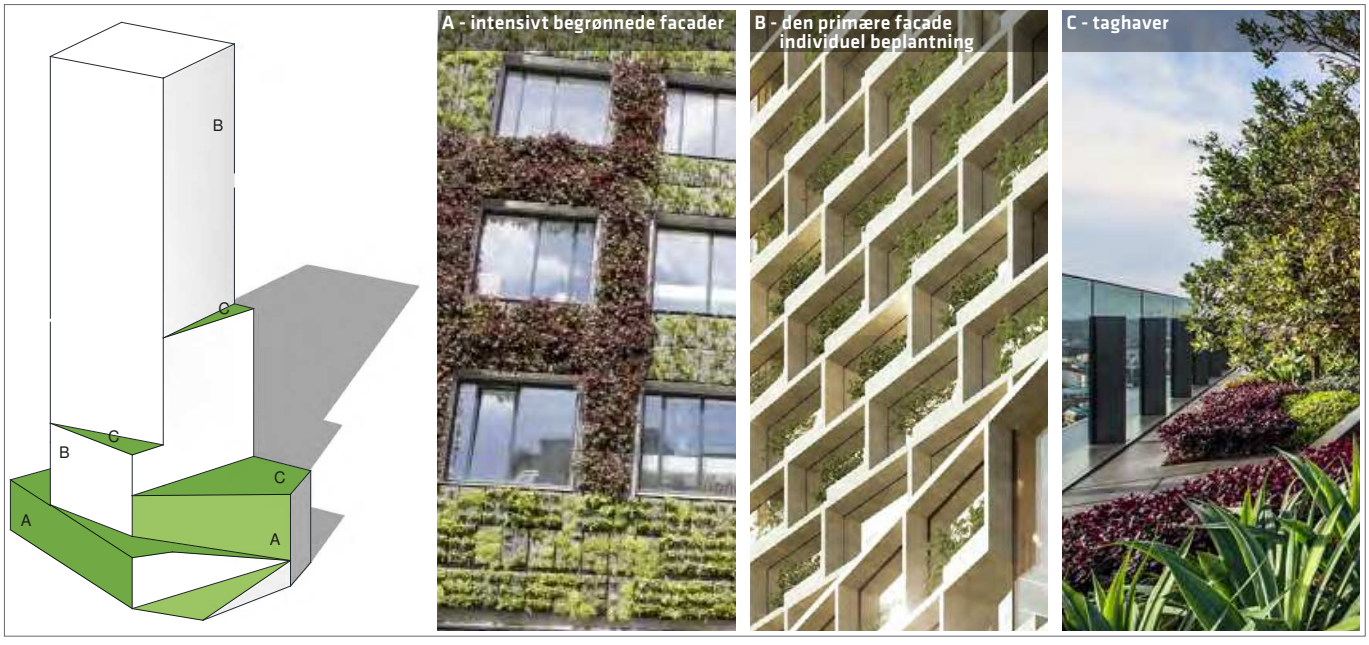


Fig.6.3.1. Højhus A, eksempler på begrønning

c) *For højhus G gælder særligt*

Basen skal fremstå så den refererer til nabobebyggelsens højder og proportioner.

Basens stueetage skal udformes med et let og transparent udtryk, som skaber en åben overgang mellem byrummet 'Vandpladsen' og bygningen. Mod vandpladsen må der etableres en kolonnade. Der skal etableres en klar glasfacade højst 2 m bag kolonnadens søljer. Glasset skal spænde fra gulv til loft.

Tårnet skal indeholde tydelige opdelinger, for at skabe et facadeudtryk som tager udgangs punkt i en stabling af æsker. Principperne er vist i fig. 6.3.2. Æskerne skal tage udgangspunkt i et typisk københavnsk byhus hvad angår proportioner, Æskernes adskillelse skal tydeliggøres i bygningens facade med fx et skyggenot. Æskernes materiale skal føres rundt om hjørnerne. Æskerne skal udformes og beklædes, så de øverste etager fremstår med et let udtryk og udtrykket bliver tungere i tårnets nederste etager. Æskernes facader skal udformes med to overordnede udtryk: massive og åbne felter.

Massive facadefelter: facadefelter med et massivt udtryk skal udformes, så facadens beklædning, vinduesrammen og vinduesflader ligger i samme plan. Der må ikke etableres altaner eller udvendige franske altaner på massiv facadefelter. Vinduesflader skal udgøre mindst 30 % og højst 60 % af facadefeltet. Facaden skal beklædes med et materiale så de fremstå tung med fx natursten eller beton.

Åbne facadefelter: facadefelterne med et åbent udtryk skal udformes med tilbagerykkede facader som udformes med mindst 70 % glas fra gulv til loft. Tilbagetrækningen skal mindst være 0,5 m og højst 1,5 m fra facadelinjen. Hver etage skal forsynes med altaner, som udstrækker sig i hele feltets udstrækning og flugter med facadelinjen. Der kan etableres smalle søljer på altankanten. Søjlerne skal flugte i hele æskens højde. Altanværn skal udføres, så de fremstår transparent. Altanerne skal udformes med indbyggede beplantningsfelter i altanbunden.

Tårnets øverste etage skal have en særlig arkitektonisk bearbejdning. Facaden skal beklædes med et materiale så den fremstå let, fx et gyldent plademateriale.

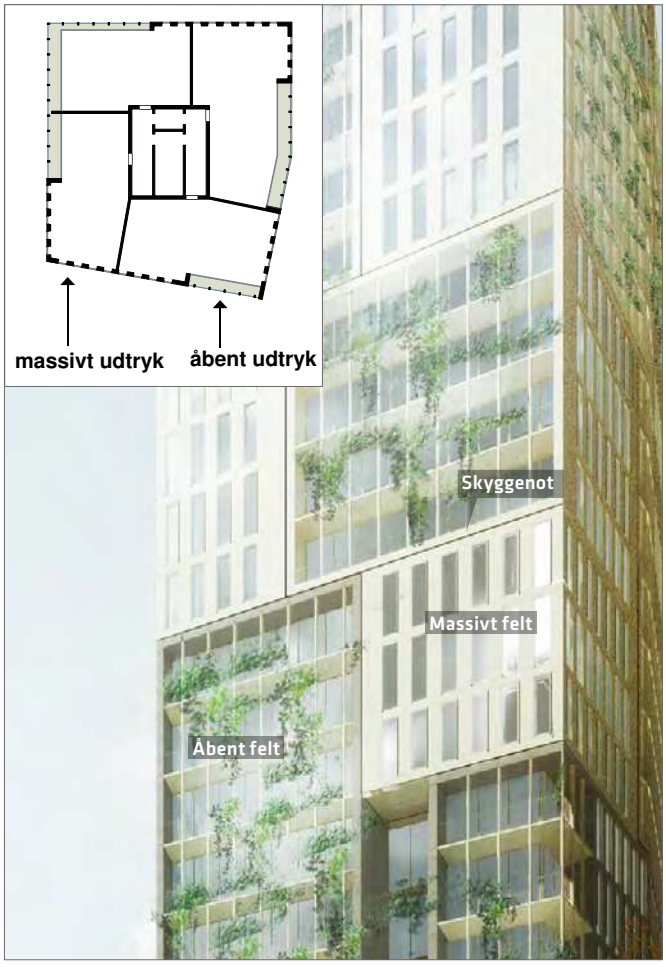


Fig. 6.3.2: Højhus G. Plan og facadeudsnit, der viser massive og åbne facadefelter.

Stk. 4. Opholdsaltaner og terrasser

a) Etageboliger skal forsynes med individuelle opholdsaltaner, franske altaner, haver, terrasser eller fælles opholdsarealer på større fælles tagterrasser med adgang via samme trappeopgang, som også giver adgang til boligen.

b) Altaner på karréernes ydrefacade må maks. udkrage 0,8 m over facadelinjen ved etagebebyggelse og 1,5 m over facadelinjen ved gårdbebyggelse. Altaner må maks. udkrage 1,5 m mod gården.

Dog gælder:

- Altaner må kun have en størrelse og placering, som sikrer, at opholdsrum og køkkener i underliggende etager kan opnå tilfredsstillende dagslysforhold.
- Altaner skal som minimum have en frihøjde på 3,6 m over fortov, kantzoner eller andre arealer med mulighed for færdsel med køretøjer som ligger mere end 1,5 m fra vejens / cykelstien bagkant. Inden for 1,5 m fra vejens / cykelstiens bagkant skal altaner som minimum have en frihøjde på 4,2 m, se fig. 6.4.

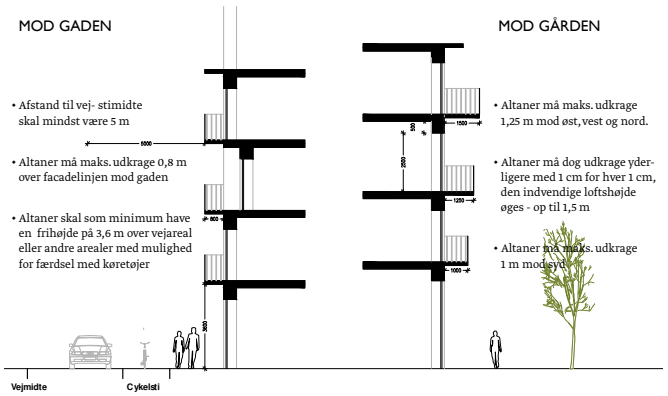


Fig. 6.4. Illustration, der viser hvordan altaner må udkrage over facadelinjen.

c) Altaner ved karrébebyggelse må højest etableres som to sammenhængende altaner.
d) Indtil 6. etage skal værn om altaner fremstå som helt eller delvist transparente, undtagen evt. indbyggede beplantningsmuligheder.

Kommentar

Det kan ved tvivlstilfælde være nødvendigt at udarbejde dokumentation for overholdelse af kravet om dagslysfaktoren i underliggende etager. I SBI anvisning 230 er angivet en række metoder, der kan bruges til at dokumentere dagslysfaktor.

Stk. 5. Tekniske anlæg

Tekniske anlæg og installationer skal placeres inden for bygningens volumen i kælder og/eller inden for tagprofil. Anlæg og installationer inkl. elevatortårne og trappehuse til tagterrasser placeret oven på tag skal udformes således, at de fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur.
Placering og udformning af antenner, paraboler eller lignende skal ske så diskret som muligt og under hensyntagen til bygningens arkitektoniske udtryk. Paraboler må ikke placeres på tagflader, facader eller gavle synlige fra vej og pladser.
Facader og tagflader kan, hvor det er solorienteringsmæssigt velbegrundet, udformes med mulighed for at udnytte solenergi. Bæredygtige elementer, solceller og lignende skal integreres i facadens/ tagfladens arkitektur eller udformes som selvstændige arkitektoniske elementer af høj kvalitet.

§ 7. Ubebyggede arealer, byrum og vandarealer

Stk. 1. Friarealer

Friarealet, eksklusiv parkerings- og tilkørselsarealer, skal være af størrelsesordenen 30 procent af boligetageareal, 100 procent af etageareal til børneinstitutioner, samt 10 procent af erhvervsetageareal og etageareal til øvrige anvendelser.
Fælles opholdsarealer på hævede gårddæk og tagterrasser kan indgå i friarealberegningen. Det samme kan den del af lokale veje, der er forbeholdt fodgængere og cyklister. Friarealet beregnes for området under ét.
Mindst 30 % af institutioners friarealer til ophold og leg skal være på terræn og skal kunne anvendes af beboerne uden for institutionernes åbningstid.

Stk. 2. Indretning af friarealer

For alle byrum / friarealer gælder:

a) Byrum skal udformes med opholdsmuligheder for alle brugergrupper, hvor byrummet har gode sol- og læ- og støjforhold, samt være tilgængelige for alle. Byrum skal opleves som trygge, og skal indrettes målrettet områdets beboere brugere, gæster og gennemkørende cyklister.
b) Vindkomfortniveauet i byrummene skal sikres ved beplantning med træer eller ved etablering af andre lægivende foranstaltninger, så vindkomforten generelt svarer til behageligt eller acceptabelt niveau i forhold til gængse undersøgelsesmetoder.
c) Rekreative faciliteter skal anlægges som en integreret del af byrummene med beplantning, belægninger og fast byinventar såsom bænke. Faste siddeplinte og bænke skal udformes med en variation af komfortable siddehøjder og designs, så brugere i alle aldersgrupper tilgodeses i forhold til længere ophold. Rekreative faciliteter og byinventar skal fremstå i en kvalitet, som må forventes at være bestandig overfor vejr og slid.
d) Belysningen skal medvirke til at give området en kvalitetspræget og bymæssig fremtræden med en imødekommende og tryg karakter, herunder skal portåbninger og passager belyses, så rummets udstrækning er tydelig. Belysningen må ikke være generende eller blændende for trafikanter eller beboere i området, og der skal tages hensyn til nattehimlens mørke ved at begrænse det udsendte lys opad.
e) Cykelparkering skal i videst mulig omfang placeres ved indgange og offentlige funktioner.

Kommentar

Grundbelysningen er den belysning af gader, stier og byrum, som er en forudsætning for, at borgere og brugere kan færdes trygt og sikkert gennem byen. Effektbelysning er belysning, der sætter fokus på en facade, et byrum, et træ, et monument eller skaber en stemning evt. i forbindelse med en event. I byrummene vil belysningen altid opleves som et samspil mellem grundbelysning og effektbelysning. Grundbelysningen giver sikkerhed, fremkommelighed, tryghed, orientering og tilgængelighed.
Foruden ovennævnte bestemmelser er der fastlagt bestemmelser om belysning i de enkelte byrum.

Stk. 3. Beplanting

Området skal beplantes som i princippet som vist på tegningerne nr. 5 til 10. Der skal anvendes forskellige plante-, buske-, og træarter, der giver en varieret frodighed i kvarteret året rundt, som bl.a. kommer til udtryk i de enkelte plantearters struktur, farve og volumen. Beplantningen skal have stor artssammensætning, variere i størrelser og være rumdannende. Der skal både plantes løvfældende og stedsegrønne planter og planter med bær og frugter.
For træer plantet i muld gælder, at de skal plantes i åbne muldbede med minimum 10 m² bed. For træer plantet i lukkede befæstelser, herunder vejarealer, eller på etagedæk gælder, at der som minimum skal være 15 m² rodvenlig befæstelse pr. træ. Heraf skal mindst 2,5 m² omkring stammen være åbent muldbed.

Kommentar

For træer, som plantes i muldbede eller i rodvenligt bærelag, anbefales det, at plantehullet er mindst 1 m dybt og at eksisterende råjord under plantehullet løsnes. Ved plantning af træer bør bedet være mindst 1,5 m dybt, og

overkant af bedet højst placeres 0,8 m over de befæstede arealer. Øvrig beplantning på dæk bør have minimum 0,5 m muldlag.
Inden for eksisterende træers drypzoner anbefales det, at der ikke foretages anlæg, terrænregulering eller udgravning, der forringer træernes vækstvilkår.
Ved plantning af træer ovenpå konstruktion bør der etableres et muldlag på min. 1500 mm for at sikre gunstige vækstbetingelser. Ved anlæggelse af anden beplantning ovenpå konstruktion bør der etableres et muldlag på min. 500 mm.

De på tegning nr. 5 markerede bevaringsværdige træer må ikke beskæres eller fjernes uden særlig tilladelse fra Teknik- og Miljøudvalget. Bevaringsværdige træer må kun fældes efter Teknik- og Miljøudvalgets særlige tilladelse, hvis det er påkrævet i forbindelse med nybyggeri, og på betingelse af, at der plantes nye træer.

Kommentar

Tilladelse til fældning af bevaringsværdige træer forudsætter dispensation. Hvis træerne er syge, døde eller fældet i en storm (naturligt forfald), kan der ikke stilles krav om genplantning.
For at forhindre jordkomprimering bør eksisterende og kommende haver, andre grønne arealer samt eksisterende træers vækstzoner beskyttes mod tung trafik, byggepladsetablering og byggematerialeoplagring i nedrivnings- og anlægsperioder. Desuden anbefales det, at træers dryp- og vækstzoner beskyttes i samme perioder, så træerne ikke påføres skader. I forbindelse med byggeri skal der indsendes en redegørelse om beskyttelse af eksisterende beplantning og træer i byggeperioden til godkendelse i Teknik- og Miljøforvaltningen. 'Normer for anlægsgartnerarbejder', fig. 7.3, bør følges ved anlæg af friarealerne.

Stk. 4. Belægninger
Belægninger skal være af høj materialemæssig og arkitektonisk kvalitet og være egnet til sikker færdsel for fodgængere og cyklister. Ved valg af belægninger og afvandingssystem skal der tages hensyn til muligheden for at opsamle regnvand til vanding af de beplantede arealer. Der skal være tydelige overgange mellem fremtræden af cykelstierne 'Amagerruten' og 'Ørestadsruten' og de øvrige befæstede arealer.

	Mos sedum	*Sedum, tørketålende urter og græsser*	*Plænegræs og stauder*	*Mindre buske og bunddække*	*Store buske og mindre træer*	*Store træer*
Traditionel opbygning med vandingsanlæg			*100-200 kg/m2 10-20 cm*	*150-400 kg/m2 15-30 cm*		
Traditionel opbygning uden vandingsanlæg	*60-100 kg/m² 6-10 cm*	*100-300 kg/m² 10-20 cm*	*630 kg/m² 40 cm*	*1000 kg/m² 60 cm*	*1270 kg/m² 80 cm*	*1600 kg/m² 100 cm*
System med vækstmedium og vandreservoir	*45-50 kg/m² 4-4,5 cm*	*130 kg/m² 11-12 cm*	*340 kg/m² 28 cm*	*450 kg/m² 37 cm*	*850 kg/m² 62 cm*	*1170 kg/m² 82 cm*

Fig. 7.3. Jvf. 'Normer og vejledning for anlægsgartner arbejde 2010'

Stk. 5. Belysning
Belysningen skal bidrage til at skabe et trygt område. Langs det centrale grønne parkstrøg skal belysningen bestå af taktfast placerede armaturer eller taktfast placeret belysning langs, eller integreret i stiforløbets belægning. Ved pladsdannelser kan der være ophold i den taktfaste belysning og pladserne kan markeres med effektbelysning som understøtter pladsen funktion og øvrig brug.

Stk. 6. Byrumsstruktur
Der fastlægges primære byrum som angivet på fig. 7.6:
- Det centrale grønne parkstrøg
- Byrum W, Vandpladsen
- Byrum X, Sportspladsen
- Byrum Y, Skoven
- Byrum Z, Torvet
- Fortidsmindet Faste Batteri

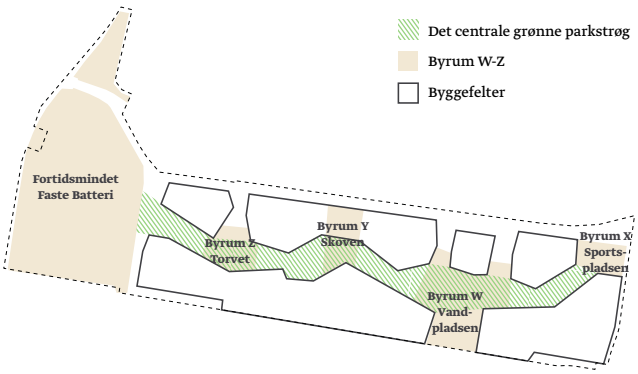


Fig. 7.6. Byrumsstruktur

Stk. 7. Det centrale grønne parkstrøg
For Det centrale grønne parkstrøg vist på tegning nr. 5 gælder:

a) Det centrale grønne parkstrøg er områdets centrale byrum. Byrummet skal i princippet indrettes som vist på tegning nr. 5, som et gennemgående sti- og byrumsforløb, som skaber en rekreativ parkmæssig forbindelse fra lokalplanområdets østlige grænse ved Amagerfælledvej til lokalplanområdets vestlige grænse ved Fortidsmindet Faste Batteri.

b) Byrummet skal anlægges, så det fremstår som et kontinuerligt byrumsforløb. Inventarets design, materialer, beplantning og belysning skal hermed have en beslægtet karakter, så byrummet opleves som sammenhængende. Ved pladsdannelser langs byrummet kan indretningen præges af pladsdannelsernes funktioner og særlige indretning.

Kommentar
Langs parkstrøgets forløb vil være en række pladsdannelser og byrum med tilhørende selvstændige bestemmelser, som beskrives herunder.

c) Mindst 60 % af byrummets areal skal være beplantet eller anlagt med en permeabel belægning. Landskabet indrettes, så det kan håndtere regnvand på overfladen. Regnvand skal afledes til 4 opsamlingsfordybninger / regnbede i byrummets forløb, jf. placering på tegning nr. 5 og videre i rør til graven i Faste Batteri. Byrummet skal have en bredde på mindst 18 m, men kan over kortere passager have en bredde på ned til 10 m. Terrænet skal etableres som et varierende sammenhængende landskabsforløb.

Kommentar
Det centrale grønne parkstrøg skal rumme mange forskellige brugere, med forskellig tilknytning til området. Der skal hermed tages hånd om at skabe et trygt miljø for alle brugere, både områdets lokale beboere, besøgende samt gennemkørende brugere.

Stk. 8. Byrum W, Vandpladsen

a) Byrum W, Vandpladsen skal i princippet indrettes som vist på tegning nr. 6, som områdets centrale, urbane byrum. Der skal skabes god sammenhæng mellem pladsen og de omgivende stueetager.

b) Indretning af byrummet skal være på fodgængernes præmisser. Cykelstierne 'Amagerruten' og 'Ørestadsruten' skal tydeligt markeres og udformes så hastigheden sænkes. Den med gult markerede 'zone for ophold' skal kunne møbleres med flytbare møbler.

c) Byrummet skal anlægges med et vandbassin som udformes, så det bidrager til opsamling og opmagasinering af regnvand under skybrud.

Stk. 9. Byrum X, Sportspladsen

a) Byrum X, Sportspladsen, skal i princippet indrettes som vist på tegning nr. 7, som ankomstbyrum fra Amagerfælledvej og som områdets aktive plads, med mulighed for fysisk udfoldelse, målrettet lokale beboere og områdets gæster. Det centrale grønne parkstrøg skal være synligt fra Amagerfælledvej, herunder at cykelruten og fodgænger stien forsætter mod vest.

b) Byrummet skal anlægges med mulighed for fysisk udfoldelse og bevægelse for alle aldersgrupper. Eksempelvis sportsbaner, parkour, klatre og legestativer. Inden for de på tegning nr. 7 markerede felter 'zone for indretning af sportsaktiviteter' skal placeres funktioner med fokus på aktivitet og bevægelse.

Stk. 10. Byrum Y, Skoven

a) Byrum Y, Skoven, skal i princippet indrettes som vist på tegning nr. 8, som områdets grønne plads.

b) Byrummet skal anlægges som et tæt bevokset rekreativt område, med muligheder for ophold og leg. Byrummets skal udgøre et areal på 800 m^2. Den med gult markerede 'zone for ophold' skal kunne møbleres med flytbare møbler.

Stk. 11. Byrum Z, Torvet

a) Byrum Z, Torvet, skal i princippet indrettes som vist på tegning nr. 9, som en urban plads med mulighed for ophold. Der skal skabes god sammenhæng mel-

lem byrummet og de omgivende stueetager, særligt bygning A.

b) Den med gult markerede 'zone for ophold' skal kunne møbleres med flytbare møbler.

Stk. 12. Fortidsmindet Faste Batteri

a) Fortidsmindet Faste Batteri skal i princippet indrettes som vist på tegning nr. 10, som en historisk genetablering af fortidsmindet som fremstår synligt i omgivelserne.

b) Byrummets udformning skal være målrettet formidling af områdets historie for gæsterne, samt skabe mulighed for at opholde sig på fortidsmindet.

c) Beplantningen skal fremstå som enkeltstående taktfast placerede træer, placeret i princippet som angivet på tegning nr. 10.

Stk. 13. Gårdrum

a) Gårdrummenes udformning skal være målrettet karréernes beboere og brugere.

b) Byrummet skal indrettes med legemuligheder for små og større børn, samt mulighed for ophold og rekreation i formiddags og eftermiddagstimerne. Beplantning skal fremstå med en generel grøn karakter med græsarealer, buske og træer.

c) I gårdrum med areal over 800 m² skal mindst 40 % af arealet etableres som enten græs eller plantebede.

d) I gårdrum med areal under 800 m² skal mindst 20 % af arealet etableres som enten græs eller plantebede.

e) Maks. 20 % af gårdrummenes arealer må bruges til cykelparkering.

f) Maks. 5 % af gårdrummenes arealer må bebygges med skure eller andre overdækninger.

Stk. 14. Passager

a) Passagerne skal etableres mellem bygninger og karréerne.

b) Passagernes skal udformes med de principper, som er viste på tegning nr. 4, tegning nr. 5 og fig. 7.14.

c) Passagerne skal indeholde kantzoner og interne færdselsarealer i en bredde på minimum 3,5 m og maksimum 5 m. Arealerne skal indrettes som lege- og opholdsgader.

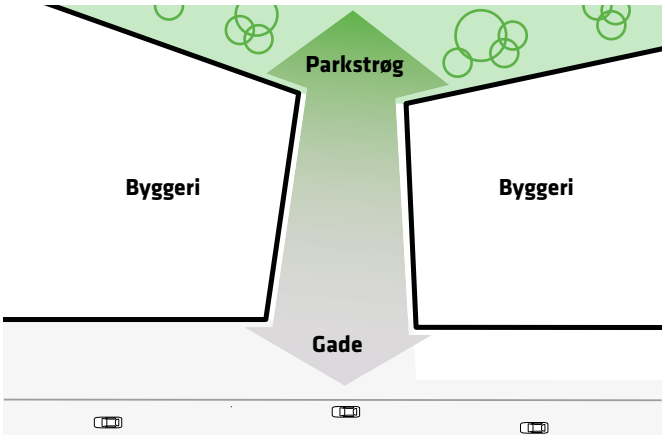


Fig. 7.14. Princip for passager

Stk. 15. Hegning

Ubebyggede arealer, bortset fra arealer til institutioner, må som hovedregel ikke hegnes og de må ikke forsynes med 'adgang forbudt' skilte eller lignende. Teknik- og Miljøudvalget kan godkende hegn i form af beplantning i særlige tilfælde, eksempelvis mellem boligenheder i gårdbebyggelse, til varegårde og lignende. Porte i bygningens åbninger skal være transparente og må ikke udføres i glas.

Stk. 16. Kantzoner

a) Der skal etableres kantzoner i princippet som angivet på tegning nr. 4 og fig. 7.16. Kantzoner skal ligge uden for vejareal og skal udformes i samspil med bebyggelsens stueetagers anvendelser og arkitektoniske udformning. Kantzoner skal indrettes med mulighed for møblering, cykelparkering, planter, buske eller træer.

b) Som angivet på tegning nr. 4 skal der etableres følgende kantzoner:
- Smal kantzone, markeret med lilla, med en dybde fra facaden på mindst 0,6m.
- Bred kantzone, markeret med grøn, med en dybde fra facaden på mellem 2 – 4 m.

Kantzoner ved karrébebyggelse

c) De på tegning nr. 4 markerede brede kantzoner skal etableres med en grøn karakter med græs eller plantedække.

d) Ved indgange skal kantzoner udformes med plantehul til beplantning og/eller siddemulighed.

e) Brede kantzoner ved boliger skal have permanent indretning og skal udformes med en grøn (have)karakter. Der kan etableres ikke-dominerende befæstede individuelle terrasser for den enkelte bolig.

f) Mellem de enkelte boliger skal 'hegning' udformes som beplantning med en maks. højde på 0,8 m. Mellem boliger kan der plantes et levende hegn i optil 1,8 m de første 2 m fra boligens facade.

g) Brede kantzoner ved boliger, for hver strækning under ét, skal variere i dybden jf. fig. 7.16 og skal adskilles fra det centrale grønne parkstrøg ved en beplantet bufferzone, som er mindst 0,6 m bred. Bufferzonen indgår i centrale grønne parkstrøgs areal.

Kantzoner ved butikker, caféer eller andre aktive eller åbne stueetager:

h) Kantzoner ved aktive eller åbne stueetager jf. § 3, stk. 6, som eksempelvis butikker og caféer, skal have en urban karakter og med mulighed for permanent eller midlertidig indretning.

i) Kantzoner skal fremstå med:
- en variation af opholdsmuligheder, byinventar, inventar for vareudstilling i byrummet og områder uden fast inventar til temporære formål.
- grønne elementer i plantekummer eller plantehuller.

Eksempel på bred kantzone med bolig i stueetagen

Eksempel på bred kantzone med erhverv i stueetagen

Eksempel på smal kantzone med bolig i stueetagen

Eksempel på smal kantzone med erhverv i stueetagen

Fig. 7.16. Eksempler på kantzoner

Kantzoner ved erhverv (uden aktive- /åbne stueetager)

j) Ved erhverv, hvor der ikke er aktive stueetager jf. § 3, stk. 6, skal kantzoner have permanent indretning. Karakteren skal variere efter omgivelserne.

k) Kantzoner skal fremstå med en variation af:
   - Begrønnede facader.
   - Indgangsområder med åbne facader og siddemuligheder.
   - Nicher med sol eller vindafskærmede områder med sol langs facaden indrettet med mulighed for ophold på bænke.
   - Aktivitetsområder indrettet med mulighed for urban sport og leg.

Stk. 17. Fællesanlæg

Ubebyggede arealer og parkeringsanlæg skal efter Teknik- og Miljøudvalgets nærmere bestemmelse indgå i fællesanlæg.

§ 8. Parkering

Stk. 1. Bilparkering

Parkeringsdækningen for biler skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige 1 parkeringsplads pr. 150 m² bolig- og erhvervsetageareal, dog 1 plads pr. 100 m² detailhandelsareal.

Parkeringsdækningen for biler skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige 1 parkeringsplads pr. 300 m² for etageareal for daginstitutioner, kollegie- og ungdomsboliger samt plejeboliger.

Parkering for biler inden for området skal etableres som kælderparkering. Op til 5 % af parkeringspladserne for biler kan etableres på terræn til handicapparkering, korttidsparkering og varelevering.

Stk. 2. Cykelparkering

Der skal etableres mindst 3 cykelparkeringspladser pr. 100 m² boligetageareal og 4 cykelparkeringspladser pr. 100 m² erhvervsetageareal.

Der skal etableres mindst 4 cykelparkeringspladser pr. 100 m² etageareal for detailhandel og ungdomsboliger.

Der skal etableres mindst 0,5 cykelparkeringsplads pr. elev, studerende og ansat i skoler og andre uddannelsesinstitutioner.

Der skal etableres mindst 1,5 cykelparkeringspladser pr. 100 m² etageareal for daginstitutioner og ældre- og plejeboliger.

Til særligt pladskrævende cykler skal der etableres 2 parkeringspladser pr. 1.000 m² etageareal ved boliger, erhverv og detailhandel. For daginstitutioner skal der etableres 1 parkeringsplads for pladskrævende cykler pr. 200 m² etageareal.

Cykelparkering kan være fælles for flere ejendomme.

Cykelparkering på terræn skal placeres hensigtsmæssigt i forhold til arealernes indretning og arkitektur, samt i forhold til bevægelseslinjer for gående og cyklister.

Cykelparkeringen skal placeres i tæt tilknytning til de enkelte byggerier.

Kommentar

Med 'tæt tilknytning' menes, at man som cyklist kan ankomme til de enkelte bygningers hovedadgangspunkter, og i umiddelbar nærhed finde en fornuftig afsætningsplads til sin cykel.

Cykelparkering skal opleves at være tryg og sikker.
Cykelparkering, der placeres på arealer med vejstatus, skal godkendes af Teknik og Miljøforvaltningen efter reglerne i vejlovgivningen.
En minimumsandel af størrelsesordenen 75 % skal være overdækket for eksempel i skur, cykelkælder eller i bebyggelsens stueetage.
Maks. 5 % af bebyggelsens cykelparkering kan placeres på vejareal efter Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse.
Cykelparkering i kælder skal etableres med adgang via rampe som skal være let tilgængelig.
Rampen kan evt. suppleres med en trampe eller en trappe.
Rampen skal som udgangspunkt have en hældning på maks. 1 til 5.

§ 9. Ledningsforhold og tekniske anlæg

Stk. 1. Transformerstationer og andre mindre tekniske anlæg

Transformerstationer og andre mindre tekniske anlæg skal integreres i bygninger og terræn, så de ikke er synlige i området.

§ 10. Forureningsgener

Stk. 1. Støj fra trafik

Bebyggelse og primære opholdsarealer, skal placeres, udføres og indrettes således, at beboere i og brugere af lokalområdet i nødvendigt omfang skærmes mod støj, vibrationer og anden forurening fra vejtrafik, jf. dog § 5, stk. 2. Det skal sikres

- at støjniveuaet på udendørs opholdsarealer ikke overstiger Lden 58 dB,
- at støjniveauet på boligfacader ikke overstiger Lden 68 dB,
- at bygningernes facader udformes, så det indendørs støjniveau i sove- og opholdsrum i boliger ikke overstiger Lden 46 dB med delvis åbne vinduer,
- at det indendørs støjniveau i boliger med lukkede vinduer ikke overstiger Lden 33 dB,
- at det indendørs støjniveau i lokaler til administration, liberale erhverv og lignende ikke overstiger Lden 38 dB med lukkede vinduer.

Stk. 2. Støj fra virksomheder

Bebyggelse og ubebyggede arealer skal anvendes, placeres, jf. dog § 5 stk. 2, udføres og indrettes således, at beboere og brugere beskyttes mod støj og anden forurening fra virksomheder i og uden for området.

Stk. 3. Dokumentation inden ibrugtagningstilladelse

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at det er dokumenteret, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj og i øvrigt de i stk. 1 anførte grænser er overholdt.

Kommentar

Der henvises til Miljøstyrelsens vejledninger nr. 4/2007 'Støj fra veje' og nr. 5/1984 'Ekstern støj fra virksomheder' med tillæg af juli 2007.

§ 11. Bæredygtighed og regnvand

Stk. 1. Regnvand

Bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret anlæg til opsamling af regnvand fra tage til brug for wc-skyl og tøjvask i maskine.

Kommentar

Ifølge 'Bekendtgørelse om vandkvalitet og tilsyn med vandforsyningsanlæg' kan regnvand opsamlet fra tage bruges til wc-skyl og tøjvask i maskine, uden at der er krav om, at vandet har drikkevandskvalitet.
Dette er dog ikke tilladt i institutioner og bygninger med offentlig adgang, hvor brug af regnvand til wc-skyl kun må ske med kommunalbestyrelsens tilladelse efter drøftelse med Sundhedsstyrelsen, og regnvand må ikke anvendes til tøjvask i disse bygninger.
Kommunalbestyrelsen kan ikke give tilladelse til brug af regnvand til wc-skyl og tøjvask i institutioner for børn under 6 år (fx vuggestuer og børnehaver), hospitaler og plejehjem og andre institutioner for særligt følsomme grupper (fx fysisk og psykisk handicappede).
Der bør arbejdes med muligheden for, at regnvand også kan bruges til en central vandingsanlæg og i forbindelse med de rekreative grønne og blå elementer. Desuden bør regnvand fra andre ikke trafikbelastede overflader opsamles og genbruges eller nedsives blandt andet ved brug af permeable belægninger. Andre bestemmelser i lokalplanen afspejler ønsket om bæredygtighed, herunder muligheden for solcelle- og solfangeranlæg.

§ 12. Særlige fællesanlæg

Stk. 1.

Bebyggelsen må ikke tages i brug, før der er etableret følgende fælles anlæg:

- Det fredede fortidsminde Faste Batteri
- Cykelstierne 'Ørestadsruten' og 'Amagerruten'
- Rampeanlæg til parkeringskælderen og parkeringsanlæg.

Kommentar

Det kan ikke forventes, at alle fællesanlæggene bliver etableret straks og i deres helhed ved det første byggeri, og det vil derfor være en forudsætning, at der dispenseres fra bestemmelserne. Som betingelse herfor vil der blive stillet krav om, at der inden ibrugtagningstilladelse foreligger et af Teknik- og Miljøforvaltningen godkendt forslag til fællesanlæggenes nærmere udformning og en tidsplan for etableringen.

§ 13. Retsvirkninger

I henhold til planlovens § 18 må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser.
Lokalplanen hindrer ikke, at den eksisterende bebyggelse og dennes anvendelse kan opretholdes. Det er en forudsætning, at såvel bebyggelse som anvendelse er i overensstemmelse med byggetilladelser og i øvrigt er lovlig.

§ 14. Ophævelse af lokalplaner og servitutter

Lokalplan nr. 456 'Faste Batteri II' bekendtgjort den 26. februar 2011 ophæves i sin helhed.

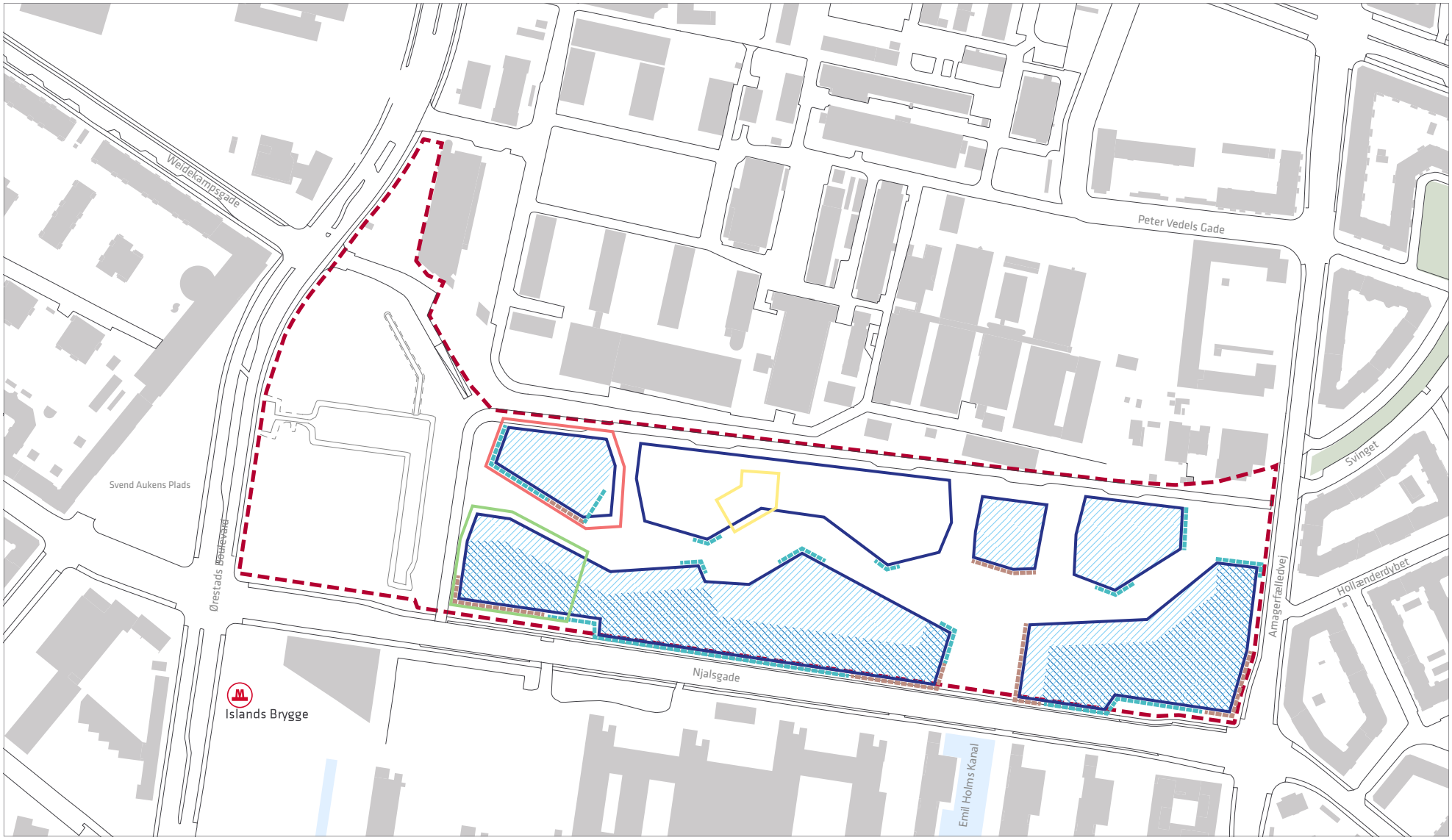
Kommentarer af generel karakter

a) På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som lovbekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013 med senere ændringer.
b) Teknik- og Miljøforvaltningen i Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelser i lokalplanen.
c) Ændringer på en ejendom kræver ikke i alle tilfælde byggetilladelse. Det er derfor vigtigt at sikre sig, at påtænkte ændringer er i overensstemmelse med lokalplanen, inden de sættes i gang. Kontakt derfor Teknik- og Miljøforvaltningen ved alle ændringer.
d) I henhold til planlovens § 19, stk.1, kan der dispenseres fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Dispensation meddeles af Teknik- og Miljøudvalget i Københavns Kommune.

Tegning nr. 1 – Lokalplanområdets afgrænsning

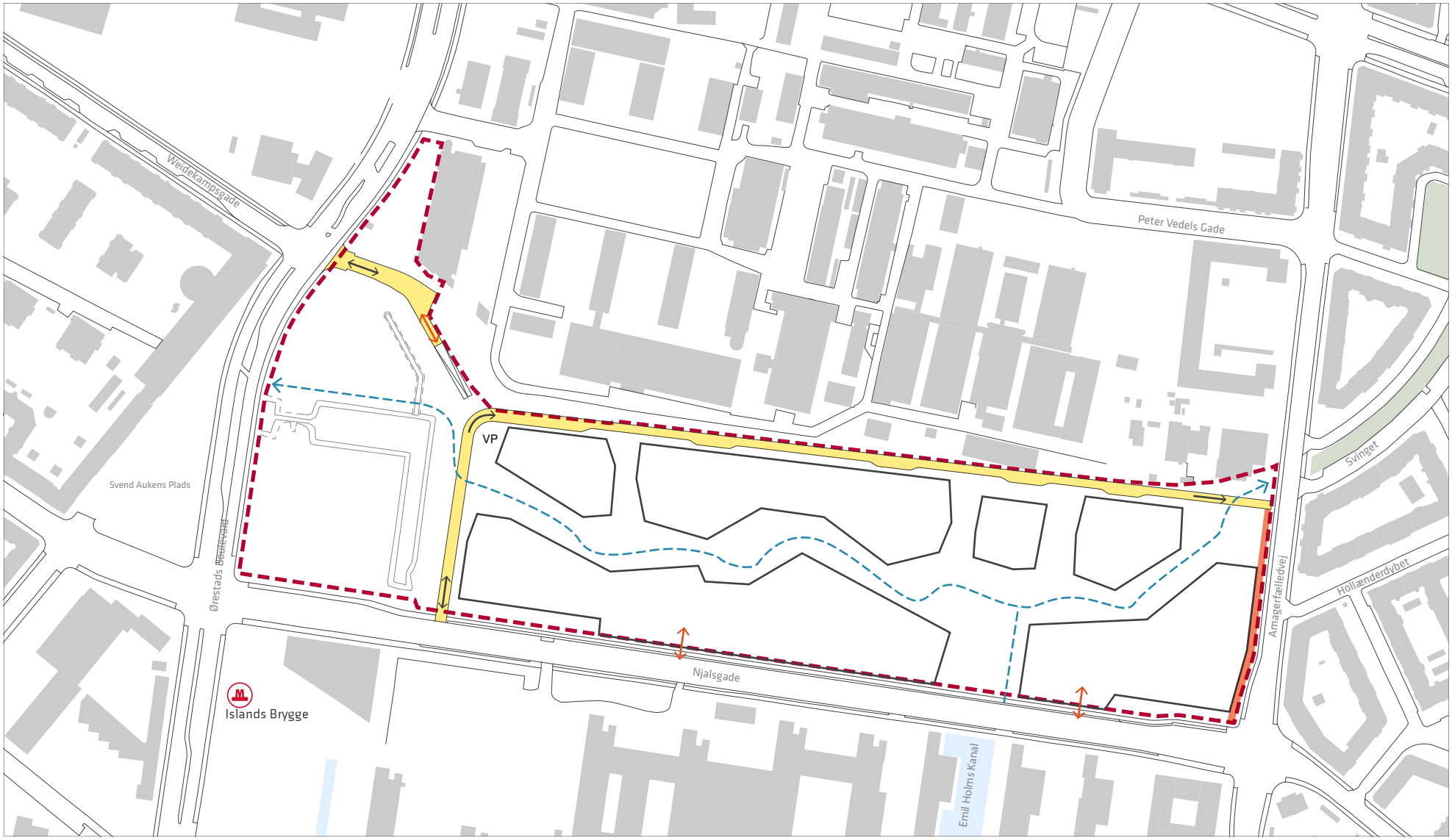
- Lokalplanens afgrænsning
- Matrikelskel
- Fredningslinje - fortidsmindet Faste Batteri
- Fortidsminde beskyttelseslinje

Tegning nr. 2 – Anvendelse



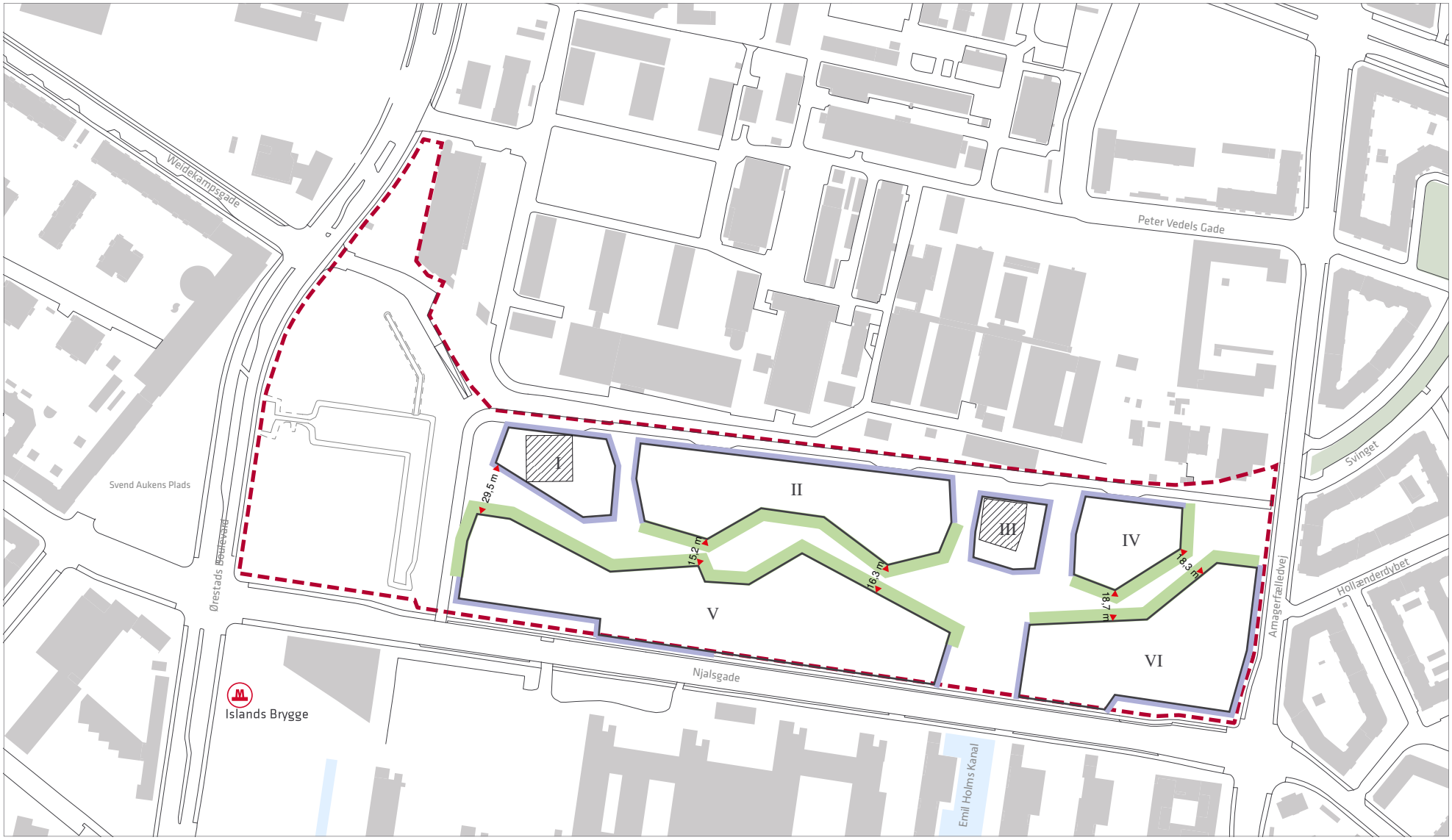
- Lokalplanens afgrænsning
- Boliger
- Mulig placering af serviceerhverv
- Mulig placering af detailhandel
- Åbne facader, jf. § 3, stk. 6. og § 6, stk. 1.
- Aktive facader, jf. § 3, stk. 6. og § 6, stk. 1.
- Eksempel på placering af institution
- Eksempel på placering af kulturfunktion
- Eksempel på placering af hotel

Tegning nr. 3 – Vej- og stiforhold



- Lokalplanens afgrænsning
- Vejudvidelseslinje, jf. § 4, stk. 1 pkt. c)
- Privat fællesvej, jf. § 4, stk. 2
- Cykelsti, jf. § 4, stk. 3
- ⟷ Ind- og udkørsel til privat fællesvej
- ⟷ Til- og frakørsel til underjordisk p-kælder
- VP Vendeplads

Tegning nr. 4 – Byggefelter

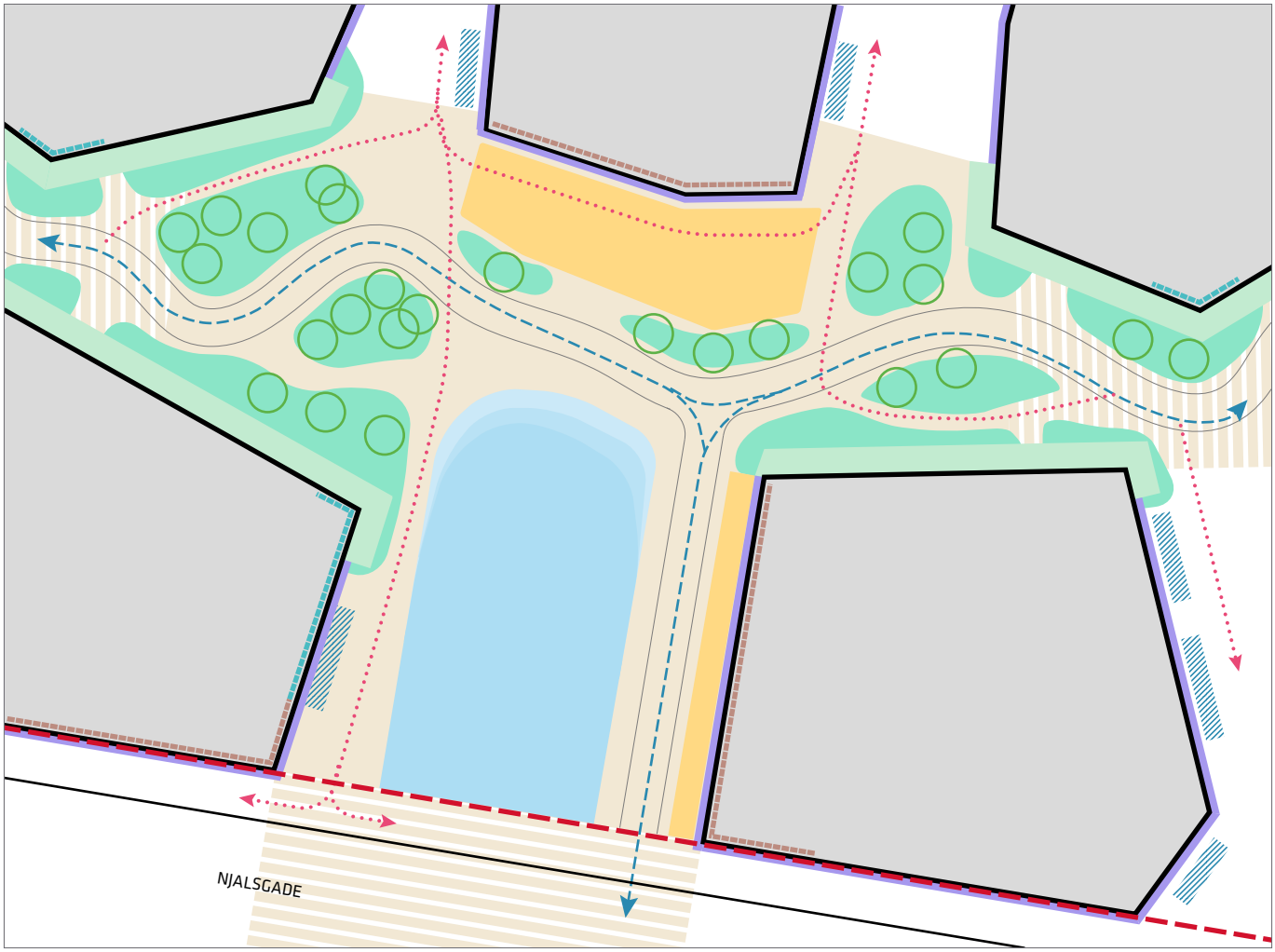


- Lokalplanens afgrænsning
- X – Byggefelter
- xx – Minimumsbredde i 'Det centrale grønne parkstrøg', jf. § 5, stk. 2, pkt. b)
- Bred kantzone, jf. § 7, stk. 16
- Smal kantzone, jf. § 7, stk. 16
- Placering af højhuse, jf. § 5, stk. 2, pkt. a)

Tegning nr. 5 – Landskabsplan

- Lokalplanens afgrænsning
- X Byrum (der henvises i øvrigt til tegninger nr. 6-10)
- Det centrale grønne parkstrøg
- Vandbasin
- Cykelsti
- • xx Kote
- Træer, der skal bevares, jf. § 7 stk. 3
- Princip for træbeplantning
- Regnbed
- Vigtigt hjørne, jf. § 6 stk. 2, pkt. d)
- Offentligt tilgængelig tagterrasse, jf. § 5 stk 2. pkt. e)

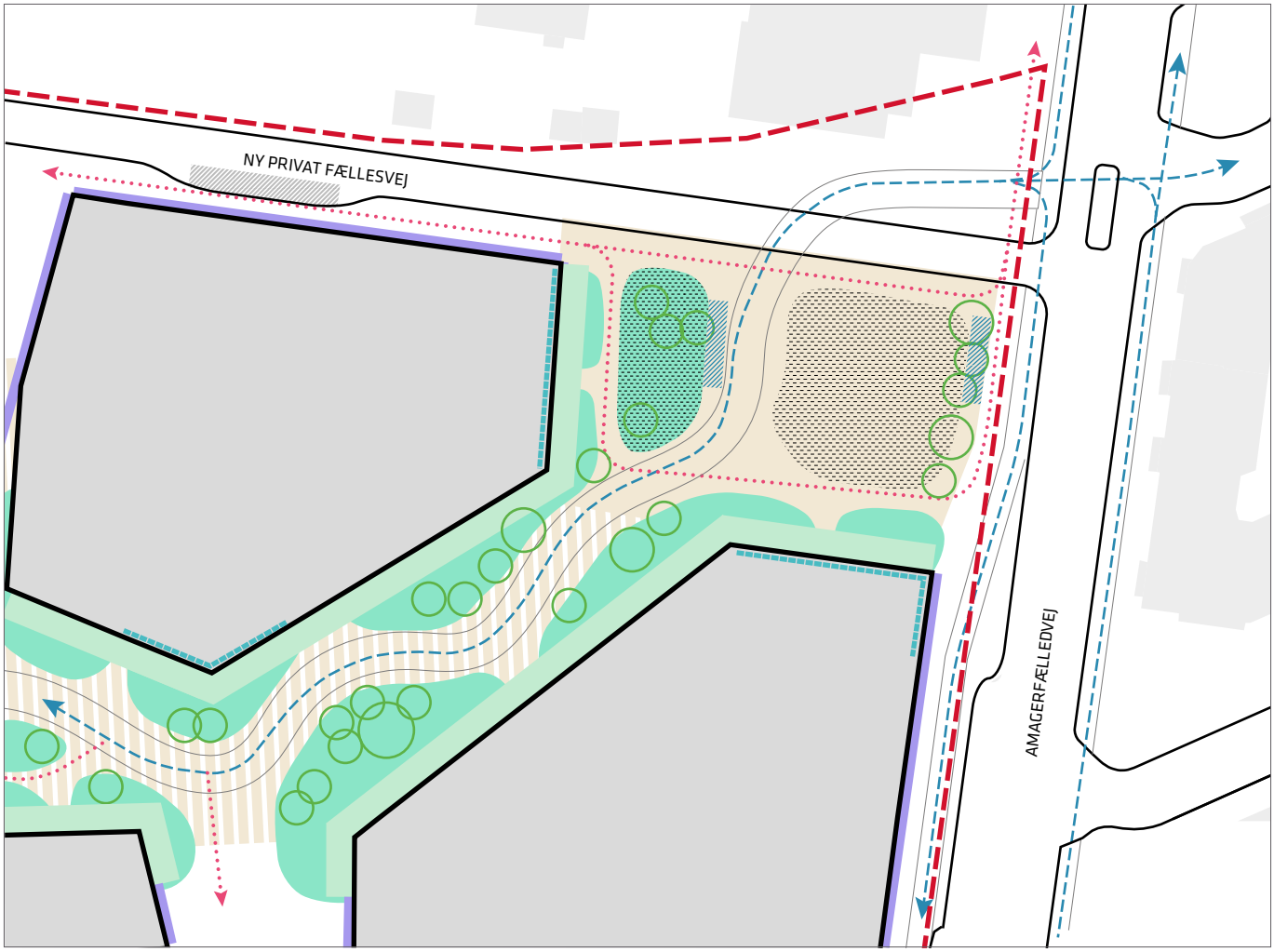
Tegning nr. 6 – Byrum W, Vandpladsen



0 10 20 30 40 50 m

- Lokalplanens afgrænsning
- Byrummets udstrækning
- Vigtig byrymsovergang
- Eksempel på byggefelt
- Zone for beplantning
- Zone for ophold/gode solforhold
- Primære bevægelseslinjer cyklister og fodgængere
- Sekundære bevægelseslinjer fodgængere
- Aktiv stueetage
- Åben stueetage
- Omtrentlig placering af træer
- Cykelparkering
- Princip for placering af cykelsti
- Bassin
- Bred kantzone: mellem 2-4 m
- Smal kantzone: mindst 0,6 m

Tegning nr. 7 – Byrum X, Sportspladsen



0 10 20 30 40 50 m

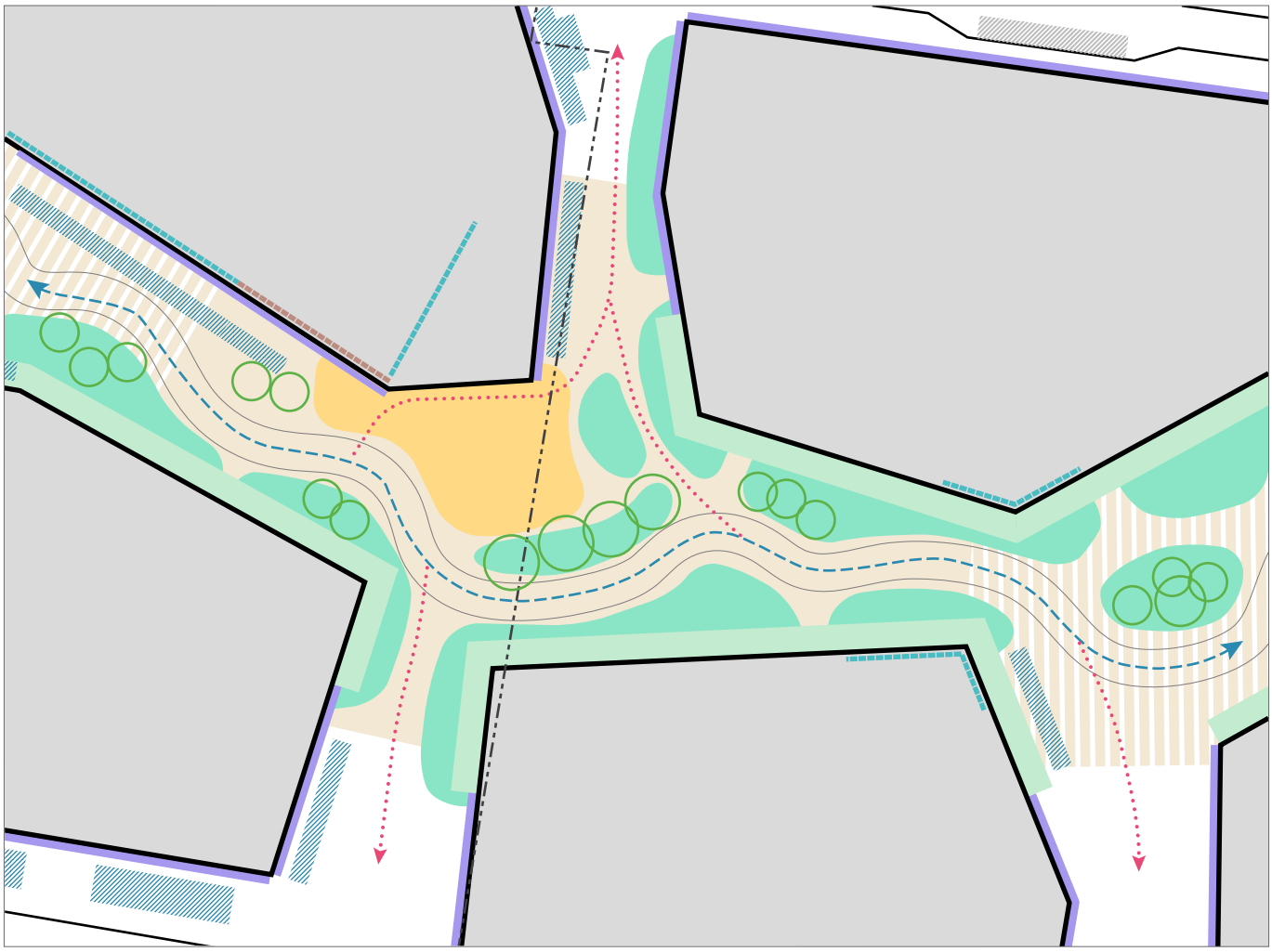
- Lokalplanens afgrænsning
- Byrummets udstrækning
- Vigtig byrymsovergang
- Eksempel på byggefelt
- Eksisterende byggeri
- Zone for beplantning
- Bilparkering
- Cykelparkering
- Primære bevægelseslinjer cyklister og fodgængere
- Sekundære bevægelseslinjer fodgængere
- Åben stueetage
- Omtrentlig placering af træer
- Cykelparkering
- Princip for placering af cykelsti
- Zone for indretning af sportsaktiviteter
- Bred kantzone: mellem 2-4 m
- Smal kantzone: mindst 0,6 m

Tegning nr. 8 – Byrum Y, Skoven

0 10 20 30 40 50 m

- Lokalplanens afgrænsning
- Byrummets udstrækning
- Vigtig byrymsovergang
- Eksempel på byggefelt
- Zone for beplantning
- Zone for ophold/gode solforhold
- Primære bevægelseslinjer cyklister og fodgængere
- Sekundære bevægelseslinjer fodgængere
- Omtrentlig placering af træer
- Bilparkering
- Cykelparkering
- Princip for placering af cykelsti
- Bred kantzone: mellem 2-4 m
- Smal kantzone: mindst 0,6 m

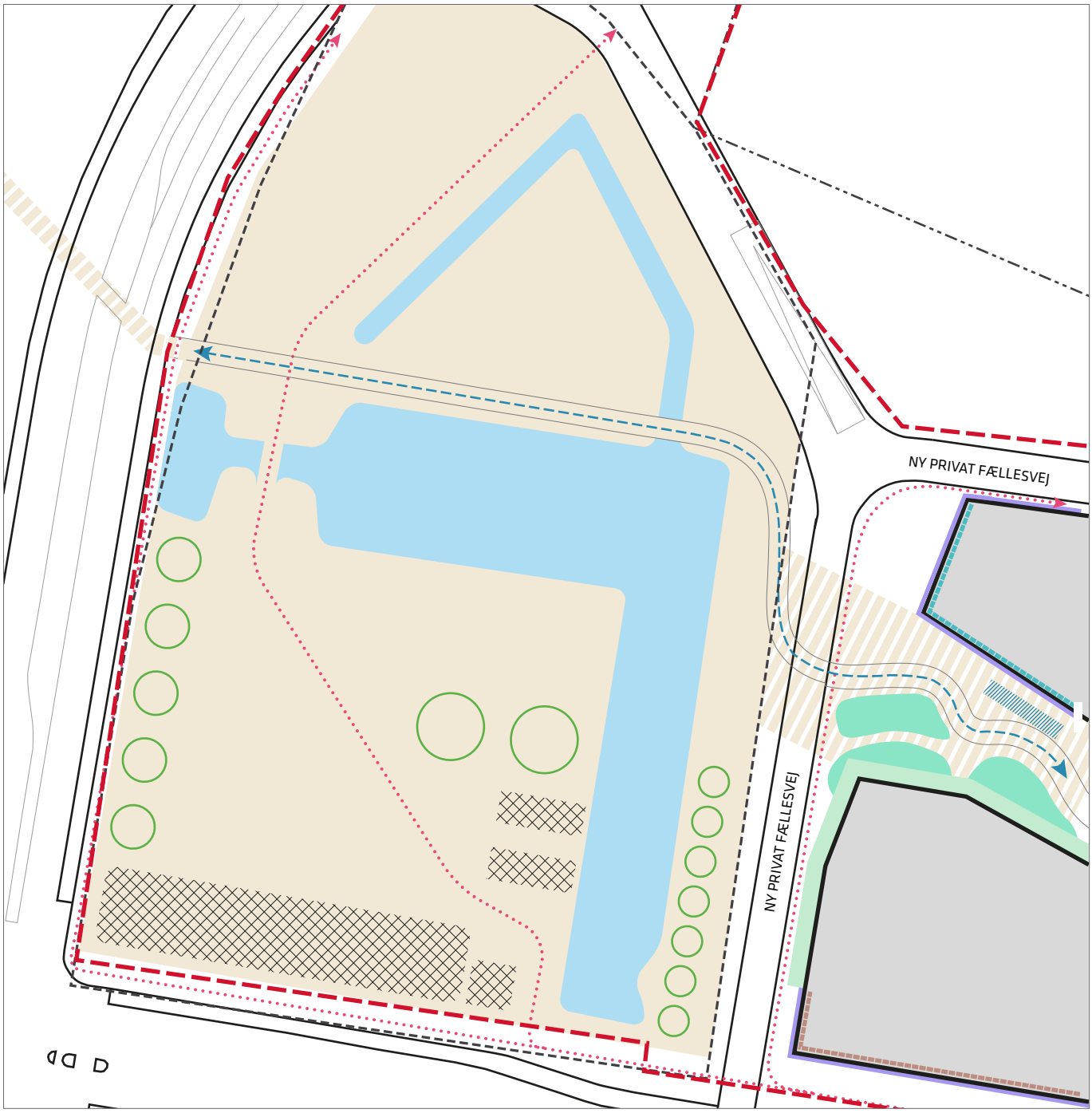
Tegning nr. 9 – Byrum Z, Torvet



0 10 20 30 40 50 m

- Lokalplanens afgrænsning
- Byrummets udstrækning
- Vigtig byrymsovergang
- Eksempel på byggefelt
- Zone for beplantning
- Zone for ophold/gode solforhold
- Fortidsmindet beskyttelseslinje
- Primære bevægelseslinjer cyklister og fodgængere
- Sekundære bevægelseslinjer fodgængere
- Aktiv stueetage
- Åben stueetage
- Omtrentlig placering af træer
- Bilparkering
- Cykelparkering
- Princip for placering af cykelsti
- Bred kantzone: mellem 2-4 m
- Smal kantzone: mindst 0,6 m

Tegning nr. 10 – Fortidsmindet Faste Batteri



0 10 20 30 40 50 m

- Lokalplanens afgrænsning
- Byrummets udstrækning
- Vigtig byrymsovergang
- Eksempel på byggefelt
- Zone for beplantning
- Historiske elementer i byrummet
- Primære bevægelseslinjer cyklister og fodgængere
- Sekundære bevægelseslinjer fodgængere
- Aktiv stueetage
- Åben stueetage
- Omtrentlig placering af træer
- Cykelparkering
- Princip for placering af cykelsti
- Bassin
- Bred kantzone: mellem 2-4 m
- Smal kantzone: mindst 0,6 m

Hvad er en lokalplan

Lokalplan

En lokalplan er en detaljeret plan, der bestemmer, hvad der kan ske i et område.

Planen kan indeholde bestemmelser om anvendelse, vejforhold, bebyggelsens omfang, placering og udformning, eventuelt bevaring af bebyggelse, friarealer og parkering m.v.

Kommunen har ret og ofte pligt til at udarbejde en lokalplan. Kommunen skal således ifølge planloven tilvejebringe en lokalplan, inden der eksempelvis kan gennemføres større bygge- og anlægsarbejder. Lokalplanen kan ændres eller suppleres med en ny lokalplan – eventuelt i form af et lokalplantillæg.

Lokalplaner skal sikre en sammenhæng i den kommunale planlægning samt borgernes indsigt og indflydelse i planlægningen. Lokalplanforslaget skal derfor offentliggøres således, at alle interesserede har mulighed for at tage stilling og komme med bemærkninger, inden Borgerrepræsentationen vedtager den endelige plan.

Lokalplanforslagets retsvirkninger

Ejendomme, der er omfattet af lokalplanforslaget, må ikke ændres, bebygges eller ændre anvendelse i perioden, fra lokalplanforslaget er offentliggjort, til den endelige lokalplan er vedtaget og bekendtgjort. Forbuddet gælder højst ét år.

Når fristen for at komme med bemærkninger til lokalplanforslaget er udløbet, og ingen statslig myndighed har modsat sig, at lokalplanen vedtages endeligt, kan kommunen tillade ejendommene bebygget eller anvendt, som beskrevet i lokalplanforslaget. En sådan tilladelse forudsætter, at det, der gives tilladelse til, er i overensstemmelse med kommuneplanen og ikke kræver lokalplan.

Lokalplanens endelige retsvirkninger

Når Borgerrepræsentationen har vedtaget den endelige lokalplan, og den er bekendtgjort, må der ikke foretages ændringer på de ejendomme, der er omfattet af planen, i strid med lokalplanens bestemmelser. Den eksisterende lovlige bebyggelse kan blive liggende og anvendelsen fortsætte som hidtil. Lokalplanens bestemmelser vil kun gælde, hvis ejeren ønsker gennemført ændringer på ejendommen.

Praktiske oplysninger

Høringsperiode

Københavns Borgerrepræsentation har den 20. august 2015 besluttet at offentliggøre et forslag til lokalplan Faste Batteri III. Til forslaget hører et udkast til udbygningsaftale om etablering af cykelruter og vejomlægninger og miljørapport i henhold til lov om miljø-vurdering af planer og programmer (MPP).

Høringsperioden løber fra den 3. september til den 29. oktober 2015.

Enhver har ret til at komme med høringssvar til planforslaget og miljørapporten.
Alle skriftlige høringssvar om forslaget vil indgå i den videre behandling.

Borgermøde

Københavns Kommune og Amager Vest Lokaludvalg inviterer til borgermøde og byvandring tirsdag den 29. september.
Byvandringen starter kl. 18.00 fra Islands Brygge metrostation. Borgermødet starter kl. 19.00 i Teknik- og Miljøforvaltningen, Mødecenteret 1. sal, Njalsgade 13, 2300 København S.

Offentlig høring

På Københavns Kommunes høringsportal www.blivhoert.kk.dk/lokalplaner har du mulighed for at se forslaget og indsende et høringssvar.

Du kan endvidere sende dine bemærkninger til:

Teknik- og Miljøforvaltningen
Byens Udvikling
Postboks 348
1503 København V

Sidste frist for indlevering af høringssvar er den 29. oktober 2015

SAMMEN OM BYEN

KØBENHAVNS KOMMUNE
Teknik- og Miljøforvaltningen