

FASTE BATTERI III

Startredegerelse

Principper for udarbejdelse af forslag til lokalplan Faste Batteri III



Luftfoto af lokalplanområdet, 2014

Projektet

Bygherre	Bach Gruppen A/S
Arkitekt	Arkitema, Tredje Natur, Entasis og Polyform
Hovedgreb	Lokalplanen skal muliggøre udvikling af grunden 'Faste Batteri' som blandet byområde. Hovedgrebet i planen er et grønt strøg som forbinde Svinget mod øst til fortidsmindet Faste Batteri mod vest. Det grønne strøg vil indeholde et offentligt tilgængeligt grønt område med friarealer til gavn for både beboere og brugere i området, samt en offentlig cykel- og gangsti. Fortidsmindet indrettes til en bypark til ophold. Bebyggelsen kobler sig til parken og tager afsæt i den omkringliggende by, så området kommer til at binde bydelene sammen. Der arbejdes med to høje identitetsbygninger, en på 86 m i områdets vestlige ende og en på 70 m for enden af Emil Holms Kanal.

Etageareal Etageareal: 125.000 m²; friareal: 46.000 m²

Bebyggelsesprocent 175

Parkering 1 parkeringsplads per 200 m² etageareal, i konstruktion
Cykelparkering for henholdsvis boliger, erhverv og butikker er fastsat efter kommuneplan til 2½, 1½ og 4 pladser pr. 100 m² etageareal. 50 % skal være overdækket.

Baggrund

Projektet bag lokalplan nr. 456 'Faste Batteri II', som blev vedtaget i februar 2011 er ikke længere tidssvarende og ønskes ikke opført af Bach Gruppen. Efter et forsøg på at tilrette et projekt inden for den eksisterende lokalplan, vedtog Teknik- og Miljøudvalget på udvalgsmødet den 16. juni 2014 ikke at give dispensation, hvorefter en proces blev igangsat for at udvikle et nyt plangrundlag for området.

Stedet

Lokalplanområdet omfatter ejendommene matr.nr. 67, 147, 170 og 386 Eksercerpladsen, København, der tilsammen har et grundareal på 71.620 m². Grunden er hovedsageligt ubebygget, bortset fra en midlertidig daginstitution. Lokalplanområdet indgår med fortidsmindet Faste Batteri og de omgivende bebyggelser og byrum i en meget sammensat kontekst. Grunden er umiddelbart omgivet af de gamle brokvarterer Sundholm/Amagerbro og Islands Brygge, den nordligste del af den moderne Ørestad, produktions- og forskningsvirksomheden Statens Serum Institut (SSI), der består af flere bevaringsværdige bebyggelser sammen med nyere forsknings- og lagerbygninger, samt Ny Tøjhusområdet nordvest for grunden med højhuset Hotel Scandinavia og nye bolig- og erhvervsbyggerier.

Egenart

Dominerende træk

Grunden Faste Batteri ligger som et ingenmandsland mellem brokvarterene Amagerbro og Islands Brygge, som afslutning til Ørestaden og op til det lukkede Statens Serum Institut. Lidt under en tredjedel af grunden udgøres af det fredede fortidsminde Faste Batteri, som i dag ikke fremstår særlig velplejet eller umiddelbart genkendeligt som et fortidsminde. Området har dog store, flotte træer og potentiale som et grønt åndehul i Njalsgades forløb.

Bebyggelsesmønstre

Der er ingen bygninger på grunden, udover midlertidige pavillioner, og bebyggelsesmønstrene i den omkringliggende by er meget varierede. Mod øst og vest ligger brokvarterene med københavnerkarréer. Mod syd er Ørestad Nord som afsluttes med KUA 2's meget lineære bebyggelsesstruktur ud til Njalsgade og enderne af Ørestadens to kanaler. Statens Serums Institut (SSI) ligger nord for grunden og bygningerne her er også placeret inden for en lineær struktur, hvoraf flere af bygningerne er bevaringsværdige.



Identitetsbygning A, 86 m. Forventet anvendelse er hotel, boliger, erhverv eller kultur. (Arkitema)



Identitetsbygning A, med udadvendte kantzoner ud til det grønne strøg samt offentligt tilgængelige tagflader op til 3. etage. (Arkitema)

Egenartstræk der skal bevares og videreudvikles

I lokalplanen skal fortidsmindet inddrages som en del af lokalplanområdets friareal og som et rekreativt grønt område, som indbyder til ophold under fortsat hensyn til fredningens formål. Desuden er det vigtigt, at planen for området understreger grundens unikke placering og er med til at binde de omkringliggende byområder sammen både gennem stiforbindelser, byrumsmæssige forløb og arkitektonisk udtryk.

Projektet

Bach Gruppen ønsker at skabe et nyt attraktivt byområde på grunden Faste Batteri. Den ny udvikling af området er baseret på;

- at planen holder fast i den eksisterende kommuneplanramme,
- at hovedgrebet i området skal være grønt og bygges op omkring et offentligt tilgængeligt grønt parkbånd som forbinder Amagerbro og Islands Brygge og over til vandkanalen i Ørestad nord,
- Parkbåndet skal indeholde en cykel/gangsti og en skybrudsløsning og skal henvende sig til både lokale beboere og beboere i naboområderne,
- at der skabes to byrum langs Njalsgade med bymæssig karakter,
- at området og dennes bebyggelse 'klikkes ind' i den omkringliggende by, bl.a. ved at der tages hensyn til nabobebyggelse i forhold til bygningshøjder, og til at gårdrummene og institutioners legepladser er offentligt tilgængelige,
- at arkitekturen tager udgangspunkt i områdets beliggenhed og er med til at understrege grundens særlige placering i byen, bl.a. med to identitetsbygninger, bygning A og B på henholdsvis 86 m og 70 m, som kan noget særligt i bybilledet,
- at der arbejdes med forskellige boformer og muligheder for moderne fællesskaber i plangrundlaget.

Mål og planer

Kommuneplan

Kommuneplanen giver mulighed for en bebyggelsesprocent på op til 185, en boligandel på mindst 30 % og højst 75 % for at udnytte den stationsnære beliggenhed og en bebyggelse med op til 9 byggefeltet i op til 86 m højde. Der skabes desuden mulighed for butikker langs Njalsgade ved at placere et lokalcenter langs gaden, samt mulighed for butikker i forbindelse med kulturanvendelsen.

Gældende rammer i Kommuneplan 2011:

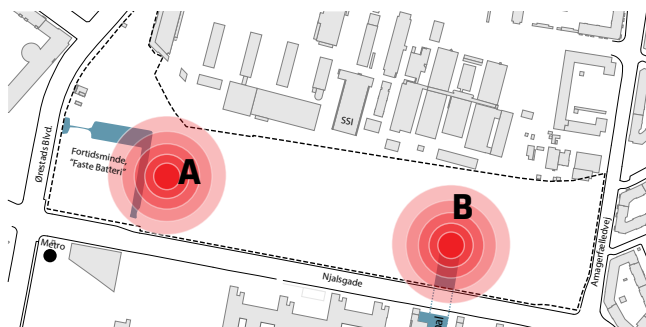
	C3*
Maks. bebyggelsesprocent	185 %
Maks. bygningshøjde	86 m
Friarealpct. boliger	30 %
Friarealpct. erhverv	10 %



Identitetsbygning B, 70 m. Forventet anvendelse er boliger. (Entasis)



Cykelrute i grønt strøg slynges gennem bebyggelsen tangerende Njalsgade, og Emil Holms Kanal forlænges ind i området. (Arkitema)



2 naturlige centre/'peaks' i bebyggelsen - ved metro/fortidsminde og ved Emil Holms Kanal - markeres med 2 identitetsbygninger og 2 urbane byrum. (Arkitema)



Helhedsplan (Arkitema og Tredje Natur)



Visualisering af det grønne strøg (Tredje Natur)

Byliv

Ved udvikling af planen vil der blive lagt vægt på, at det centrale grønne strøg og fortidsmindet bliver udformet, så de skaber nogle reelle grønne områder i bydelen til gavn for beboere, brugere, besøgende og forbipasserende. Det grønne strøg vil indeholde områder både til aktiviteter og stille områder. Disse grønne områder skal understøttes med to urbane byrum: ét for enden af Emil Holms kanal, hvor det spiller sammen med den identitetsbygning, der er placeret der, og et i den vestlige ende af byggefeltet overfor Islands Brygge Metrostation. Der arbejdes med en bebyggelsesform, hvor der vil være aktive kantzoner langs bebyggelserne mod Njalsgade, samt brede, grønne kantzoner mod det grønne strøg og i gårdrummene i karréerne.

Bæredygtighed

Byudviklingen vil blive tænkt bæredygtig og klimatilpasset fra starten. En regnvandskanal fra kommunens skybrudsplaner skal integreres i landskabet i området og vil være med til at håndtere både vand fra egen grund samt transportere og forsinke vand fra det nordøstlige Amagerbro frem til udløb i havnen ved skybrud.

Planens bærende koncept, det grønne strøg, skal både indeholde cykelruter og en høj grad af beplantning. Dette byrum er med til at sikre, at planen for området understøtter Københavns Kommunes visioner i 'Miljømetropol', om 'verdens bedste cykelby' og om at være en mere grøn og blå hovedstad. Desuden vil bebyggelsen være tæt med en lav parkeringsdækning, som er med til at fremme bæredygtig byudvikling.

Arkitektur

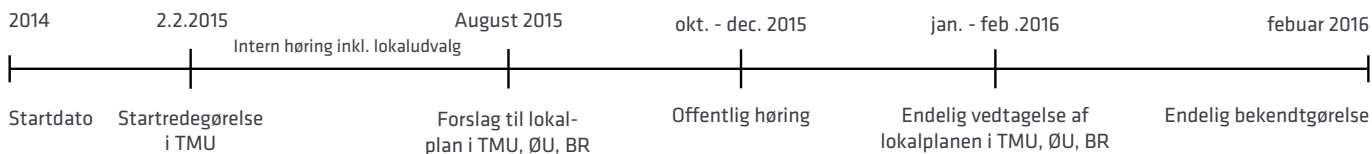
Denne plan bygges op efter principperne i Arkitekturby København. Områdets hovedprincipper er placeret og udformet efter arkitekturpolitikens mål om at tænke byliv, før byrum og byrum før bebyggelse. Hovedelementet i planen er den grønne cykelsti/park, som bebyggelsen og aktiviteterne skal koble sig på, to identitetsbygninger, som markerer stedet i bybilledet, og en ny fortolkning af den klassiske Københavnske karré.

Mobilitet

Området er stationsnært ved Metrostation Islands Brygge lige syd for fortidsmindet, samt tæt på flere busruter. Området indeholder to grønne cykelruter, Amagerruten og Ørestadsruten, som skal indarbejdes i planen for området.

Tidsplan

MILEPÆL



LEVERANCER



KØBENHAVNS KOMMUNE

Teknik- og Miljøforvaltningen

Området betjenes trafikalt fra fordelingsgaderne Ørestad Boulevard og Njalsgade. Parkering placeres i parkeringskælder.

Miljøforhold

Området er trafikstøjplaget, især langs Amager Fælledvej og Njalsgade. Bebyggelserne skal placeres og udformes, så støjgrænserne overholdes.

Andre planer

Faste Batteri indgår som en vigtig skybrudskanal i kommunens skybrudshåndteringsplaner. Kanalen skal aflede vand fra den nordvestlige del af Amagerbro til havnen.

Sol, vind og skygge

Der skal fortages både sol- og vindanalyser i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanforslaget.

Anbefalinger

Forvaltningen anbefaler lokalplanforslaget, idet der i det videre arbejde bl.a. videreudvikles på følgende:

1. Byherre er i kontakt med Kulturstyrelsen vedr. fortidsmindet, der indgår som en del af planens friarealer. Derfor er det vigtigt, at det indarbejdes som en integreret del af planen.
2. Byrummene skal videreudvikles og kvalitetssikres i projektet, og de skal variere i størrelse og funktion for at optimere deres potentiale og inddragelse af offentlighed. Desuden skal forbindelser til og fra samt internt i området prioriteres.
3. Overgange mellem såvel bygning og byrum som offentlige og private arealer skal bearbejdes så der sikres et velfungerende område, hvor også beboere fra naboområder har lyst til at færdes.
4. Bebyggelsen skal videreudvikles med henblik på at skabe en god sammenhæng mellem høje og lave bygninger og velfungerende forbindelser til de omkringliggende bydele. Højde, bredde og placering af de enkelte bygninger i bebyggelsen skal kvalificeres, herunder de to identitetsskabende bygninger.
5. Der skal arbejdes med mulighederne for begrønning af facader i udarbejdelsen af lokalplanforslaget.
6. Det er vigtigt at indarbejde klimasikringstiltag og skybrudsløsninger i planen.
7. Social bæredygtighed, herunder almene boliger og nye fællesskaber skal indarbejdes.