Forslag til lokalplan "Artillerivej Syd" med kommuneplantillæg

Offentlig høring fra xx. xx 2006 til xx. xx 2006

Bilag 1

Borgerrepræsentationen har den xxxxxxx 2005 vedtaget forslag til lokalplan "Artillerivej Syd" med tilhørende kommuneplantillæg. Lokalplanområdet ligger på den sydlige del af Islands Brygge og er beliggende mellem Havnen, Drechselsgade, Amager Fælled og Nokken

Københavns Kommune

Indhold

Baggrund for lokalplan og kommuneplantillæg.....3
Lokalplanens formål.....3
Baggrund.....5
Samlet byomdannelse af Sydhavnen.....5
Offentlig og privat service.....5
Kommuneplanlægning.....6
Byomdannelsesområde og krav om ejerforening.....6
Grundejernes oplæg til helhedsplan.....8
- Forslag til "rækkehusstrukturer" og andre lave bebyggelser.....9
- Forslag til høje, solitære bygninger.....11
- Forslag til intern vejstruktur, byrum og landskab.....15
Klubområdet.....16
Trafik.....17
Byrum.....17
Landskabet og de ubebyggede arealer.....17
Skyggediagrammer.....18
Forslag til kommuneplantillæg.....20
Intentioner i lokalplanforslaget.....20
Byarkitektonisk vurdering.....23
Miljørigtigt byggeri.....25
Fjernvarme.....26
Affaldshåndtering.....26
Miljømæssige konsekvenser.....26
Fordeling af byggeret.....28

Lokalplanforslag.....29
§ 1. Formål.....29
§ 2. Område.....30
§ 3. Vandområder og bolværker.....30
§ 4. Anvendelse.....31
§ 5. Vejforhold.....33
§ 6. Bebyggelsens omfang og placering.....36
§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden.....40
§ 8. Ubebyggede arealer.....45
§ 9. Særlige fællesanlæg.....49
§ 10. Udstykninger.....49
§ 11. Grundejerforening.....50
§ 12. Ledningsforhold.....50
§ 13. Foranstaltninger mod forureningsgener.....51
§ 14. Retsvirkninger.....51
§ 15 Ophævelse af lokalplaner.....51
Kommentarer af generel karakter.....51
Tegning nr. 1-5.....53

Forslag til tillæg til Københavns Kommuneplan 2005.....58
Forhold til øvrige planlægning og lovgivning.....61
Kommuneplanlægning.....61
Forslag til kommuneplantillæg.....61
Lokalplaner i området.....62
Boligpolitik.....63
Trafik- og Miljøplan 2004.....64
Det grønne København - Parkpolitik.....64
Udviklingsplan for Amager Fælled og det nordlige naturområde i Ørestad.....64
Tilladelser i henhold til anden lovgivning.....65

Forside: 3D-model set fra syd med lokalplanområdet i forgrunden beliggende mellem Havneløbet og Amager Fælled.

Baggrund for lokalplanen og kommuneplantillægget

Luftfoto af Artillerivej Syd - set fra syd – domineret af spredte lagerbygninger og ubenyttede ejendomme. Den eksisterende vejstruktur med de nord-sydgående gader Islands Brygge og Artillerivej/Lossepladsvej træder tydeligt frem.
Området er omgivet af Havnen, Nokken og Amager Fælled og i baggrunden den næsten udbyggede Havnestad med homogene nybyggerier i 7 etager og de to ombyggede siloer, Wennberg Silo og Frøsilo, på havnefronten. Frøsilo er godt 40 m høj og svarer dermed til de høje, solitære bygninger i Artillerivej Syd. På den anden side af Havnen ses Kalvebod Brygge, der er ved at være færdigudbygget og foran butikscentret Fisketorvet Havneholmen, hvor en byudvikling med boliger og kontorer omkring et centralt strøg forventes igangsat snarest. Mellem Havnestad og Havneholmen er en stibro under etablering. JW foto, oktober 2005.

Lokalplanens formål

Lokalplanen skal udgøre det planmæssige grundlag for, at "Artillerivej Syd" - den sydlige del af Islands Brygge beliggende mellem Drechselsgade og Nokken - kan udbygges til et moderne, integreret byområde med bebyggelse af høj arkitektonisk kvalitet, der i en blanding af lave "rækkehusbebyggelser" og høje solitære bygninger udnytter den optimale beliggenhed i forhold til Havnen og den fredede Amager Fælled. Der kan opføres og/eller indrettes i alt ca. 188.000 m^2 boliger og serviceerhverv mv. i området.
Det nye bykvarter vil rumme et ganske særligt rekreativt anlæg i form af en landskabeligt formet kanal med badevandskvalitet og med sandstrand, et centralt bytorv med butikker og andre publikumsorienterede funktioner i stueetagerne i de omgivende bygninger og med mulighed for rekreative aktiviteter, udeservering, udstillinger, optræden mv. på pladsen, en kombineret promenade/lavtliggende træbrygge og et roklubområde langs Havnen samt en grøn byfælled. Hertil kommer mindre pladser og stræder i sammenhæng med de trafikdæmpede boliggader.

Baggrund for lokalplanen og kommuneplantillægget

PLOT/West 8 som har udarbejdet det første idéforslag til strukturplan beskriver intentionerne i planen bl.. a. således:
"Det er udgangspunktet, at Artillerivej Syd ved en unik placering mellem Københavns Havn og Amager Fælled skal skabe det bedste udgangspunkt for udbygningen af et nyt attraktivt, spændende og levende bykvarter i København, et bykvarter med rod i kvaliteterne fra allerede kendte og epokegørende københavnske bykvarterer. Islands Brygge Syd definerer afslutningen af den sydlige del af Københavns Havn mod Amager Fælled. Hovedideen er at markere overgangene mellem havn/by og de landskabelige elementer på Amager Fælled tydeligt i den nye bydel. Denne overgang er inspirationen til at placere det markante og attraktive offentlige rum, den kunstigt anlagte kanal, med et sydvendt strandanlæg. Kanalen skal forbinde havnen med Amager Fælled, og bliver en forlængelse af havnefronten på Island Brygge med dennes funktioner og faciliteter.
Bydelen tilbyder lejligheder med storslået udsigt over Københavns Havn og Amager Fælled mod øst og syd, by-rækkehuse som kendes fra de karakterfulde og attraktive bykvarterer som f.eks. Kartoffelrækkerne, Lægeforeningsboligerne og Brumleby m.fl., strand- og havneboliger placeret i tæt kontakt med vand, boliger med små atelierer eller små værksteder, kontorer og mindre serviceerhverv, atelierer og butikker.
Ved at skabe en ny bydel med bygningsanlæg, faciliteter og attraktive, levende byrum med høj brugsværdi og arkitektonisk kvalitet, ønskes tiltrukket en bred befolkningssammensætning, som gennem deres ønsker om at bo, leve og arbejde her, kan udfylde de nye udfordrende rammer og gennem deres tilstedeværelse og anvendelse af området skabe det liv, som skal gøre denne bydel epokegørende for sin tid."

Baggrund for lokalplanen og kommuneplantillægget

Baggrund

Tre af de store grundejere i området, NCC Property Development A/S, Københavns Havn og Nordkranen A/S/The Carlyle Group, har anmodet om, at der udarbejdes en lokalplan i overensstemmelse med de kommunalpolitiske intentioner for området og har engageret de to arkitektfirmaer PLOT og West 8 til at udarbejde et idéforslag til strukturplan som oplæg til planarbejdet.
Efterfølgende er grundejerne A-huset Invest A/S, T-grunden A/S og Kaj Wilhelmsen A/S gået med i samarbejdet om at bearbejde idéforslaget til et niveau, der kan danne grundlag for et lokalplanforslag, og en række arkitekt- og landskabsarkitektfirmaer er blevet inddraget i at kvalificere planen. De 6 grundejere er aktive omkring opkøb af ejendomme med henblik på at fremme udviklingen af området.
Boligbyggeriet i København har været stærkt stigende igennem de seneste år. Der er ultimo 2005 omkring 4.000 boliger under opførelse, og der er eller er ved at blive givet byggetilladelse til lige så mange boliger. Udbygning af Artillerivej Syd vil medvirke til at sikre et fortsat boligudbud med en attraktiv havnebeliggenhed.

Samlet byomdannelse af Sydhavnen

Der gennemføres i disse år en omfattende omdannelse af områder i Sydhavnen. På Islands Brygge omfatter udviklingsområderne foruden, Artillerivej Syd, Ny Tøjhus-grunden og Havnestad, der begge er tæt på færdiggørelse med et samlet etageareal på ca. 400.000 m^2. På den anden side af Havnen indgår Kalvebod Brygge, Havneholmen, Enghave Brygge og ikke mindst Teglværkshavnen med et etageareal på godt 1 mio. m^2 etageareal. Desuden indgår selve havneløbet og dets muligheder for rekreativ udnyttelse samt Amager Fælled. Forudsætningerne for byudviklingen er generelt ophør og udflytning af industrivirksomheder og stop for erhvervsmæssig skibstrafik.
Områderne udbygges ud fra forskellige intentioner om karakter og tæthed med bebyggelser i 4 - 14 etager. Ny Tøjhus-grunden domineres af 3 erhvervsdomiciler mod Amager Boulevard. De bagvedliggende boligbebyggelser opføres som en blanding af punkthuse og karreer. I Havnestad fremstår Wennberg Silo og Frøsilo, industrisiloer, der er ombyggede til boliger, som vartegn for et bykvarter af overvejende nybyggeri i 6-7 etager.
Kalvebod Brygge færdigudbygges, og Havneholmen, der omfatter en trekantet ø vest for Fisketorvet, udbygges med kontorer og boliger omkring et indre hovedstrøg. En stibro mellem Islands Brygge og Havneholmen er under opførelse. Sluseholmen og den østlige del af Teglholmen udbygges med en karréstruktur med individuelt designede huse omgivet af kanaler og bundet sammen af en gennemgående nord-sydgående boulevard samt en række broforbindelser. Udbygningen af Teglholmens østlige del forventes at blive næste etape. Udviklingen af områderne omkring H.C. Ørsted Værket afventer, at de miljømæssige relationer afklares.

Offentlig og privat service

Den centrale plads i Artillerivej Syd-området ligger i en afstand af ca. 800 m til Fisketorvet indkøbscenter og yderligere ca. 400 m til Dybbølsbro Station via den nye stibro samt 1,4 km til lokalcentret ved Njalsgade. Der er ligeledes ca. 1,4

km til såvel Islands Brygges Skole som den kommende skole på Teglholmen, når endnu en forudsat stibro over havneløbet er etableret, og der er ca. 1,5 km til metrostationerne Islands Brygge, Universitetet og Sundby. Området er busbetjent.
Der er skønnet et institutionsbehov på 2-3 daginstitutioner. Skolen på Islands Brygge og en ny skole i Teglværkshavnen forudsættes tilsammen at dække kvarterets behov for skolepladser.

Kommuneplanlægning

Artillerivej Syd er i (forslaget til) Kommuneplan 2005 udpeget som et byomdannelsesområde i henhold til Planlovens § 11, og indgår her i en samlet byudviklingsstrategi for Sydhavnen og Islands Brygge, som bl.a. er sammenbundet af et net af grønne cykelruter med nye broer over Sydhavnen ved Fisketorvet og ved Teglholmen.
I rammerne for lokalplanlægningen er området fastlagt som C1*-område og med særlig bestemmelse om, at boligandelen skal udgøre 75 pct. af det samlede etageareal, at der i den videre planlægning udpeges arealer, hvor bygningshøjden kan være 40 m, og at udbygningen etapedeles og påbegyndes vest for Artillerivej i første del af planperioden.
I C1-områder til boliger og serviceerhverv er den maksimale bebyggelsesprocent 110, og bebyggelse må opføres i maksimalt 5 etager ekskl. tagetage. Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen 1 parkeringsplads pr. 100 m2 etageareal, og friarealet skal være af størrelsesordenen 60 pct. af boligetagearealet og 15 pct. af erhvervsetagearealet.
Udpegningen af et lokalcenter har afventet den videre planlægning for byomdannelsesområdet.

Byomdannelsesområde og krav om grundejerforening

Hjemlen i Planlovens § 15, stk. 2, nr. 13, til at optage bestemmelser i en lokalplan om oprettelse af grundejerforeninger i bl.a. byomdannelsesområder, herunder om medlemspligt og om foreningens ret og pligt til at forestå etablering, drift og vedligeholdelse af fællesarealer og fællesanlæg udnyttes bl.a. med henblik på at sikre, at de fastlagte fællesanlæg etableres og vedligeholdes.
Pligten for grundejerne til medlemskab af grundejerforeningen indtræder, når lokalplanens muligheder udnyttes.

Illustrationsplan af et udbygget Artillerivej Syd. I det bearbejdede forslag til helhedsplan er de overordnede strukturerende elementer - at markere overgangene mellem havn/by og de landskabelige elementer på Amager Fælled - fastholdt. Den landskabeligt formede kanal bliver en forlængelse af havnefronten med dennes rekreative funktioner og deler området i to kvarterer med hver sin identitet.
Området nord for kanalen bliver den mere bymæssige del, der med tætte rækkehusstrukturer afvekslende med solitære bygninger med højder op til ca. 45 m forholder sig til resten af Islands Brygges tætte bebyggelsesstruktur og til den gamle industrihavns skala. De høje bygninger danner en dynamisk struktur af væsentlige bygninger på baggrund af rækkehusstrukturerne. Området syd for kanalen er en "organisk" bydel, med en blanding af høje og lave fritliggende bygninger, der som en grøn overgang relaterer sig til Amager Fælled og Nokken. Lokalplanforslaget tager udgangspunkt i det bearbejdede forslag.

Baggrund for lokalplanen og kommuneplantillægget

I grundejerforeningsvedtægterne kan fastsættes bestemmelser om, at grundejerforeningen skal forestå etablering, drift og vedligeholdelse af fællesanlæg og fællesarealer i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser. Det samme gælder private fællesveje. Det kan således sikres, at fællesanlæg m.v. etableres, inden ibrugtagningstilladelse meddeles.
Der kan i grundejerforeningsvedtægten optages bestemmelser om, at foreningen kan opkræve de økonomiske midler hos medlemmerne, der er nødvendige for udførelsen af foreningens opgaver, samt til at kræve fornøden sikkerhed herfor.

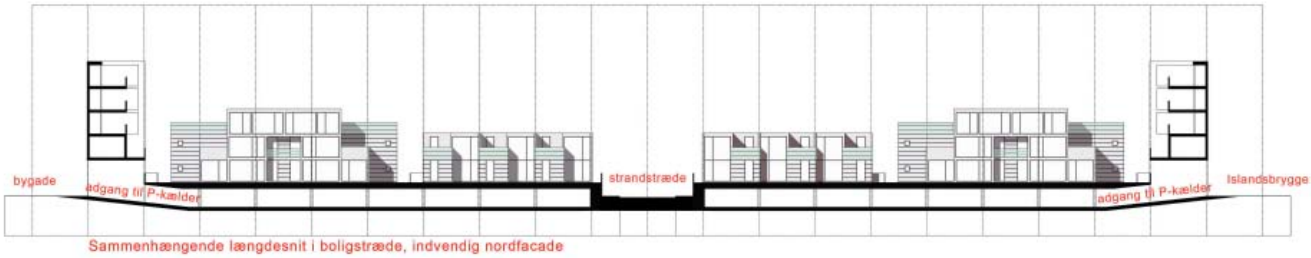
Grundejernes oplæg til helhedsplan

I det bearbejdede forslag til helhedsplan er de overordnede strukturerende elementer - at markere overgangene mellem havn/by og de landskabelige elementer på Amager Fælled - fastholdt. Denne overgang er inspirationen til at etablere et markant og attraktivt offentligt rum i form af en kunstigt anlagt kanal med et sydvendt strandanlæg, centralt i området. Kanalen bliver en forlængelse af havnefronten med dennes rekreative funktioner og deler området i to kvarterer med hver sin identitet.
Området nord for kanalen bliver den mere bymæssige del, der med tætte rækkehusstrukturer afvekslende med solitære bygninger med højder op til ca. 45 m forholder sig til resten af Islands Brygges tætte bebyggelsesstruktur og til den gamle industrihavns skala. De høje bygninger danner en dynamisk struktur af væsentlige bygninger på baggrund af rækkehusstrukturerne.
Området syd for kanalen er en "organisk" bydel, med en blanding af høje og lave fritliggende bygninger, der som en grøn overgang relaterer sig til Amager Fælled og Nokken. Adgang til området sker fra Artillerivej/Lossepladsvej. Hovedparten af den kørende trafik ledes til en stor parkeringskælder under de høje boligbebyggelser. De interne veje forløber gennem de bebyggede arealer i bløde sving.
Til bearbejdning af oplægget til helhedsplan til lokalplanniveau, som er foregået i et samarbejde mellem de 6 grundejere og Københavns Kommunes planafdelinger, har grundejerne engageret et rådgiverteam bestående af arkitektfirmaet Vandkunsten, Schönherr Landskab og rådgivningsvirksomheden COWI A/S til projektkoordinering og -udvikling. Desuden har en række arkitekter været en-

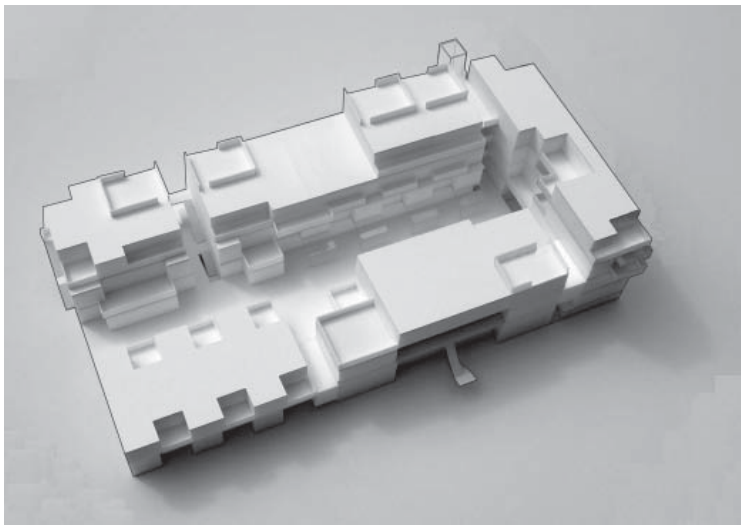
gageret til at detaljere forslag til de enkelte bebyggelser som understøttelse og kvalitetssikring af lokalplanens bebyggelsesregulerende bestemmelser.
I bearbejdningen af oplægget til helhedsplan er variationen af bebyggelsesformer fastholdt og præciseret, og de foreslåede byrum er differentieret med forskellig grad af trafikintensitet, urbanitet og formalitet.

Forslag til "rækkehusstrukturer" og andre lave bebyggelser

Der kan opføres knap 800 rækkehuse mv. og intentionen er, at bebyggelserne gives forskellig udformning alt efter hvilket "kvarter", de er beliggende i. Et gennemgående tema er en kombination af parkering i høje kældre under gård og halvdelen af stueetagen og høje stueetager mod gaden.
"Rækkehusstrukturerne", inklusive strandhuse og tofamiliehuse, er i 2 – 4 etager og fremstår med tunge vægflader, der opløses i glaspartier, balkoner, karnapper mv. Mod de omgivende gader har bebyggelserne rolige facadeforløb, mens de indadtil kan opløses af terrasseringer, balkoner, altaner, væksthuse og hængende haver.



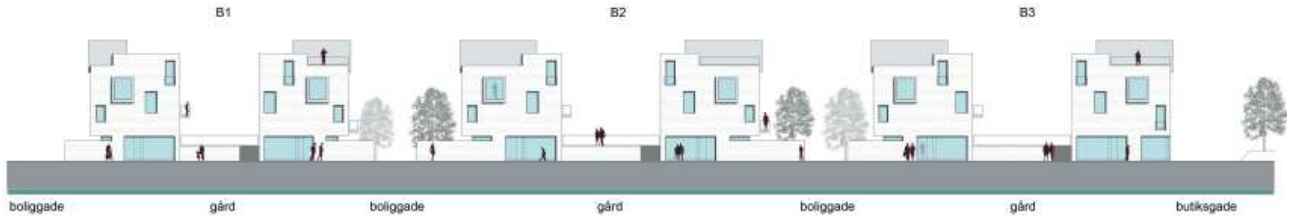
Sammenhængende længdesnit i boligstræde, indvendig nordfacade



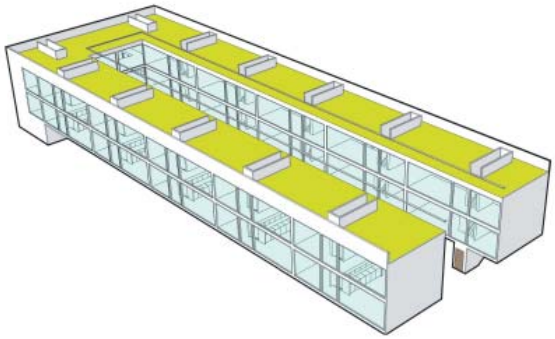
Tegnestuen Vandkunsten har tegnet en bebyggelsesstruktur, der betoner den tætte bymæssige karakter. Bebyggelserne udformes med henblik på at opnå et spil mellem højt og lavt, rundt og kantet, beplantet og belagt, tungt muret og glasklart, lukkede korte kig og lange udsigter. Boligerne varierer fra det konventionelle til det utraditionelle. Der findes meget store sammenhængende rumforløb over flere etager, stor åbenhed og store glaspartier – samt særligt udtænkte lysindfald. Det foreslås, at de lave bebyggelser opføres med facader i tunge materialer som baggrund for de høje huse med lette facader og med grønne/blomstrende tage.

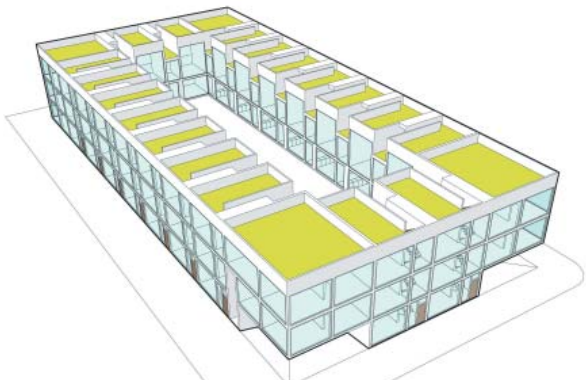
Baggrund for lokalplanen og kommuneplantillægget

Tegnestuen Arkitema har tegnet en rækkehusbebyggelse i 3 etager med store kviste, der giver adgang til private tagterrasser. Facaderne udformes med rumhøje vinduer, forskellige bredder, karnapper og tilbagerykninger, der giver karakter og variation.



Dorte Mandrup Arkitekter har tegnet en rækkehusbebyggelse med forbillede i Kartoffelrækkerne. Bebyggelsen udføres med en stringent facadelinie mod gaden varieret af karnapfremspring, åbne trappeindgange og gennemgange. Mod de indre gårdrum terrasseres bebyggelsen på alle 3 niveauer. Bebyggelsen foreslås opført i varierende lette pladematerialer komponeret som massiver med udskæringer.





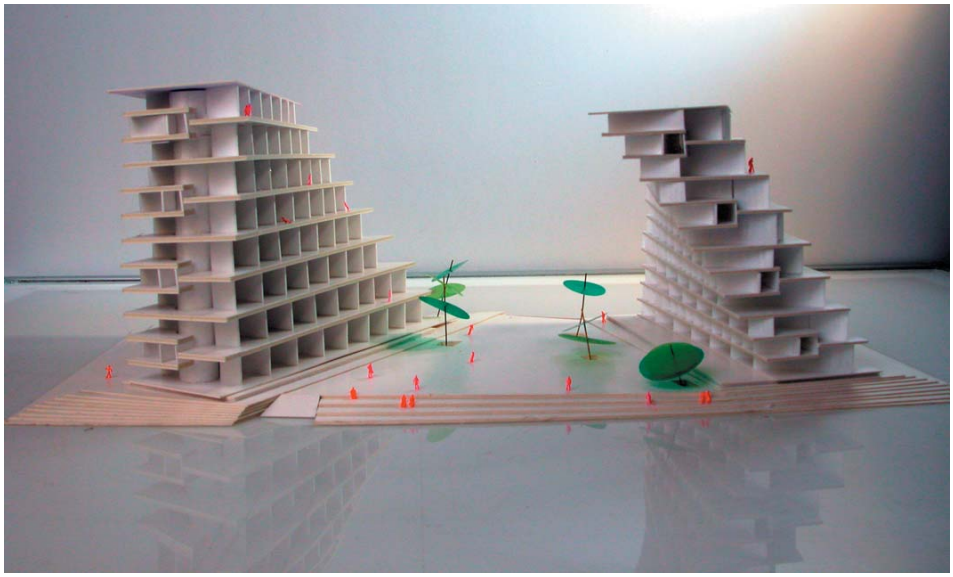
Holgaard Arkitekter foreslår boliger i 2 og 3 etager med selvstændig adgang fra gaden, private taghaver og med indretning af boligerne ud fra et ønske om kontakt imellem aktiviteter i boligerne og det liv, der er på gaden. Hver enkelt bebyggelse vil fremtræde individuelt, i få materialer og med et højt detaljeringsniveau.

Nobel Arkitekter har tegnet forslag til strandhuse i 3 etager og fritliggende parcel- og dobbelthuse i 2 etager til området syd for kanalen.
Strandhusene organiseres i 3 vifteformede udlæg direkte til vandet. Bebyggelsen komponeres som individuelle smalle enheder, der bygges sammen "skulder ved skulder". Mod vandet foreslås en ydre skærm af transparent og bevægelig sejldug, så facaderne vil fremstå med et varieret og maritimt udtryk. Strandhusene får egen jolleplads.
For de fritliggende parcel- og dobbelthuse har især organiseringen af husene ud fra ønsket om den individuelle bolig og et afvekslende miljø været intentionen. Der er lagt vægt på et samspil mellem bolig og landskab. Facader opføres med træbeklædte flader, store vinduespartier og muret skorsten.

Forslag til høje solitære bygninger

Der kan indrettes 700-900 boliger og 30-50.000 m^2 erhverv i bygningerne med højder på 25 – 45 m.
De høje huse er solitære, individuelt formede og fremstår med stor variation i materialevirkning. De præges af lethed og transparens. Idémæssigt skal de opfattes som lodrette gader med indskårne balkoner, væksthuse og fællesarealer omkring adgangssystemet.

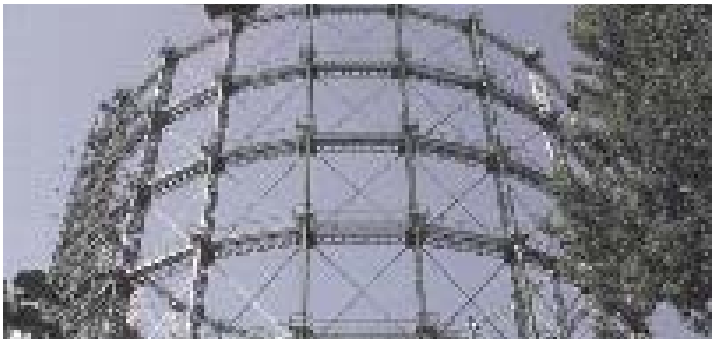
Tegnestuen PLOT har tegnet 2 gavlvendte længehuse på kajarealet. Bygningerne er vredet således, at boligernes altaner orienterer sig mod sydvest og har udsigt til havneløbet. Bygningerne smaller ind henholdsvis foroven og forneden.



Baggrund for lokalplanen og kommuneplantillægget

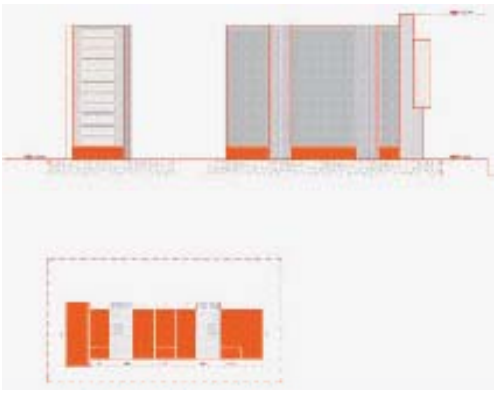
Arkitektfirmaet C.F. Møller står for skitseprojektet "Fingerbygningerne." Fingerbygningerne består af 3 selvstændige volumener, der vrider sig indbyrdes. Bygningerne trapper ned fra 12 til 3-4 etager og facetteres således, at der fremkommer vertikale blokke, og sådan at der skabes meget lysindfald og mange udsyn mod havnen. Facadeudtrykket er homogent med udstansninger og fremspring, hvor lejlighedernes rumligheder fordrer det.

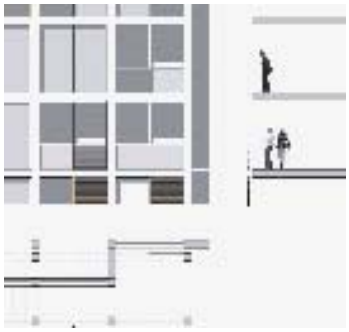
Den italienske arkitekt André Straja har tegnet en oval bygning kaldet "Gasometeret" til den centrale plads. Bygningen består af 3 koncentriske lag - en fast kerne, som indeholder den lodrette cirkulation, en ydre struktur i glas med boligerne og yderst en let konstruktion, der bærer altanerne.



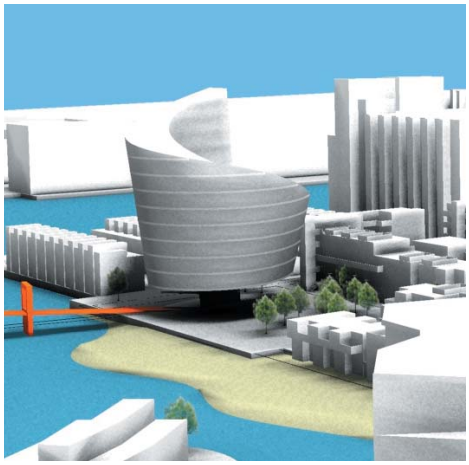
Baggrund for lokalplanen og kommuneplantillægget

Arkitekten John Roberts har tegnet skitseprojekt til Siloen. Siloen er i sin udformning inspireret af den oprindelige silo, der indtil for nylig stod næsten på samme plads. Siloen opføres i en kombination af et grid i beton, forskellige "lag", der rummer altaner, vinterhaver og adgangsforhold samt en "glasæske" på toppen med penthouseboliger. Tilsammen dannes en ikonisk profil.

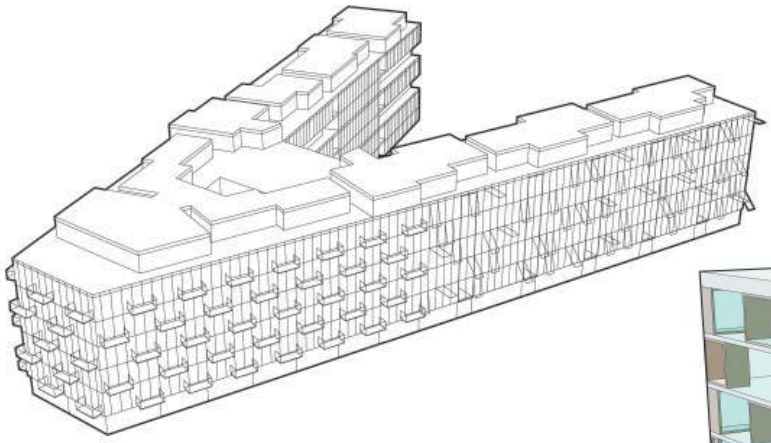


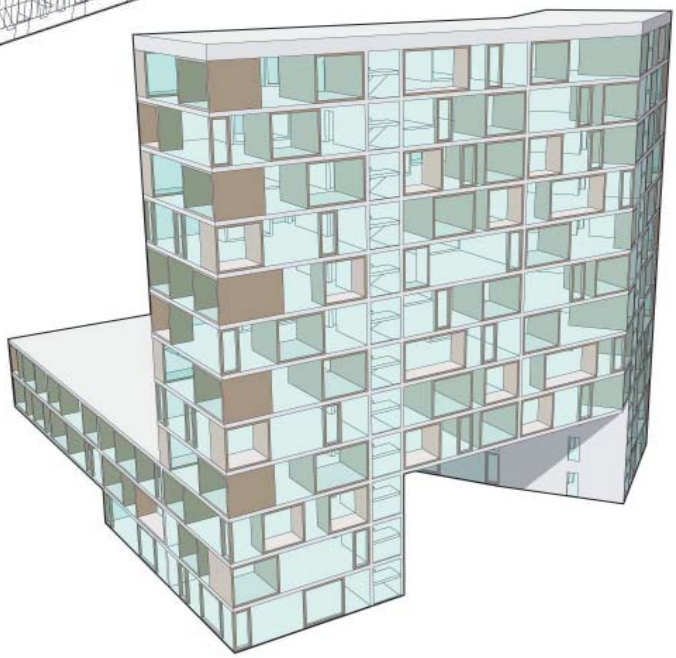


Arkitektfirmaet Vandkunsten har tegnet et skitseprojekt til et hus, der står på kanten af strandområdet. Kræmmerhuset, som det kaldes, står som modtager af den lange bevægelse langs Islands Brygge, der starter helt inde ved Langebro. Her kulminerer den tætte by og hilser på kanalens vandspejl og den organiske struktur på modsatte side af kanalen.
Kræmmerhuset skruer fra en højde på 45 m mod vandet ned til ca. 25 m mod strandpladsen og boliggaden omkring et atrium og tilpasser sig den tætte karréby Huset er transparent med et maritimt udtryk med reliefvirkninger mellem inde- og udeliggende glaspartier og lukkede facadepartier.



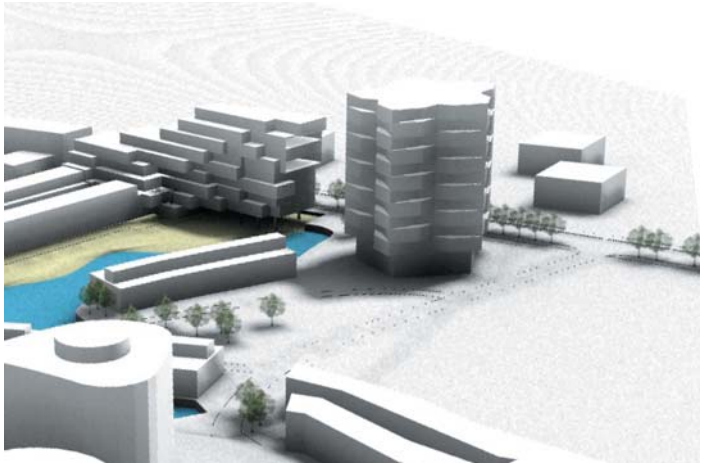
Baggrund for lokalplanen og kommuneplantillægget



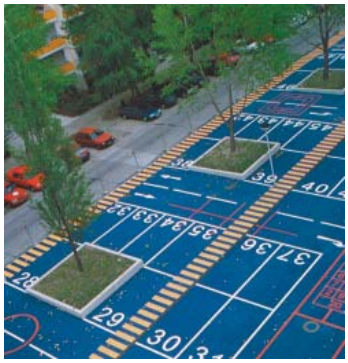


Carsten Holgaard arkitekter har tegnet et "knækket" længehus, der er tænkt som en stor "reol" i beton med indsatte kasser i elmetræ og med facade i klart glas.
A-huset foreslås fornyet med altaner, taghuse, nyt facadeudtryk mv. og indrettet med primært boliger og publikumsorienterede serviceerhverv i stueetagen.

Dorte Mandrup Arkitekter har tegnet en terrassebebyggelse og et solitært højhus med et grundplan, der minder om en blomst, og som betyder en gennemgående kantning af facaderne og et stort skyggespil på facaderne. Begge bygninger er tænkt overvejende i glas.



Boldsen og Holm Arkitekter har tegnet 3 høje huse "De 3 søstre", der ved deres forskellige højde og moduleringer af grundplanet over en blødt svungen form tilsammen udgør en arkitektonisk skulpturel komposition.



Forslag til intern vejstruktur, byrum og landskab

Islands Brygge og den øst-vestgående "Fælledvej Nord" er bydelsgader, der forbinder bykvarterets trafiknet sammen på tværs og trækker en afgørende forbindelse mellem den store, grønne fælled og det spejlende havnerum med promenaden. Det lokale vejnet består af stille boliggader præget af små forhaver, indgangshaver, beplantede facader og hængende haver.

Centralt i bykvarteret formidler "Det store Torv" overgangen mellem Islands Brygge og Fælledvej Nord og introducerer det store havnerum ved at hæve sig svagt med et trappeanlæg mod havnepromenaden. Pladsen beplantes tæt med udsparinger til byliv af forskellig slags.

Referencefotos til indretninger af pladser.

Langs havneløbet fortsættes den 12 m brede promenade, suppleret med en lavereliggende træbrygge langs hele bykvarteret med plads til husbåde og anløb for mindre både på to afgrænsede strækninger.
Arealerne omkring kanalen, der deler bykvarteret, indrettes med strandpromenader, strandpladser og en sandstrand. Overgangen mellem byen og kanalen understreges af formsprog, materialevalg og funktioner – med en blødere og mere afslappet fremtræden.
Syd for kanalen har de ubebyggede arealer i højere grad udtryk af et sammenhængende, grønt landskab med flydende overgange.
Plintmotivet gentages i forskellige udgaver ved "Vingehusene", "Blomsten" og "De 3 søstre".

Referencefotos til indretning af området omkring kanalen.

Klubområdet

Mellem den foreslåede organiske bydel og havnen ligger i dag 3 ro- og kajakklubber på et areal, der ejes af Københavns Kommune.
Amager Ro- og Kajakklub, der er den største af klubberne, har på klubbernes vegne formuleret ønsker til fornyelse af området. Det ønskes sikret, at området anvendes til rekreative formål relateret til motion og vandsport. Disse aktiviteter skal komme flest mulige københavnere til gode. Som eksempel nævnes et kajakhotel, der fungerer således, at en lejer mod betaling lejer en aflåst hylde til sin private kajak for en given periode, hvilket gør det nemmere at sejle en kajak i Havnen uden at være medlem af en klub.

Desuden foreslår klubben, at Københavns Polokajakklub tilbydes et af de nuværende erhvervsarealer. Klubben har stor søgning af særligt unge. Klubben har ingen lokaler, men har midlertidig tilladelse til deres polobane på vandet ved siden af Fisketorvet og har kajakkerne opmagasineret i container.
Endelig foreslås, at der etableres en multihal med mulighed for, at de tre roklubbers medlemmer, de mange lokalbeboere på Bryggen, lokalbefolkningen fra Vesterbro samt firmaer på Bryggen kan dyrke fitness, vægttræning mm.

Trafik

Området er ikke stationsnært, idet det ligger mere end 1.000 m fra den nærmeste station. Dette bevirker, at den kollektive trafikbetjening ikke er optimal, hvilket kan medføre, at flere vil vælge bilen som alternativ med deraf øget biltrafik. Dette søges imødegået ved at sikre gode cykel- og gangforbindelser til stationer og anden offentlig service og ved at arbejde for en optimal busbetjening.
Biltrafikken på Artillerivej søges dæmpet ved at nedsætte hastigheden fra 50 til 40 km i timen på Artillerivej bl.a. ud for lokalplanområdet. Endvidere vil hastigheden på Artillerivej nord for Axel Heides Gade blive nedsat til 30 km i timen, og der vil blive indrettet trafikdæmpende foranstaltninger. Dette forventes at begrænse den gennemkørende trafik på Artillerivej, hvor der efter fuld udbygning af lokalplanområdet og Havnestad påregnes at køre 15.000 biler pr. døgn på Artillerivej, hvilket skal ses i forhold til de ca. 13.000 biler, der kører der i dag.

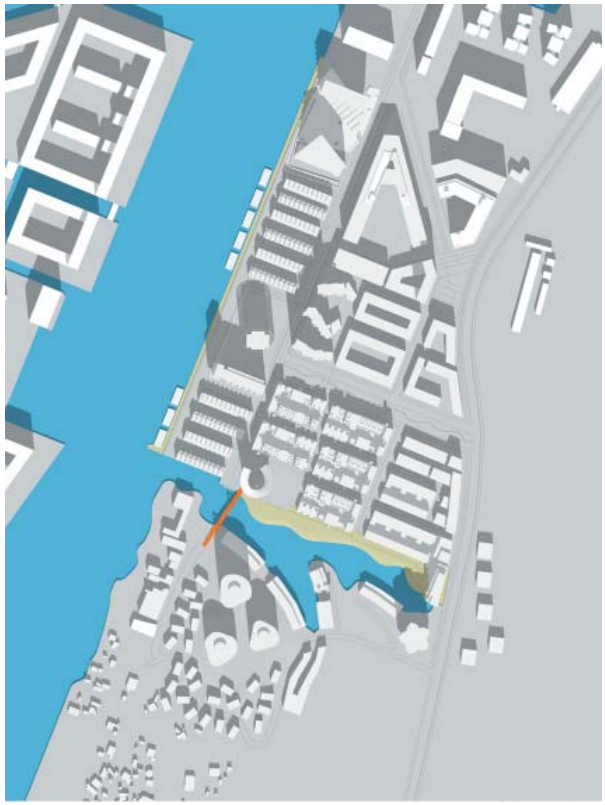
Byrum

For at sætte fokus på udvikling af byens rum har Bygge- og Teknikforvaltningen sat en proces i gang med "Handlingsplan for Københavns Byrum". Denne proces skal være grundlaget for en helhedsorienteret indsats for at forbedre de københavnske byrum sammen med den vedtagne parkpolitik, som forholder sig til byens parker og grønne struktur i øvrigt.
Handlingsplan for Københavns Byrum fokuserer på de urbane byrum med strøggader, forbindelser, opholdspladser og fodgængerarealer og foreslår et øget fokus i udformning af byrummene på nye muligheder for udfoldelse, fleksibilitet og foranderlighed.

Landskabet og de ubebyggede arealer

Mod syd og øst afgrænses lokalplanområdet af Amager Fælleds naturområder, som mellem byområdet og selve naturområderne gradvist vil blive omdannet til nyttehaver. Mod syd afslutter Nokken-området med sin meget organiske struktur af stier, større og mindre huse lokalplanområdet, og mod kysten er det et sammenhængende grønt naturpræget forløb ned mod Sjællandsbroen, der på sigt vil understøtte de maritime og rekreative aktiviteter. Artillerivej Syd skal derfor ud mod fælleden knytte an til de rekreative potentialer i fælleden, hvilket skal afspejles i bebyggelser og friarealer. Ud mod Havnen skal promenademotivet fra det nordlige Islands Brygge fortsættes ned til kanalen. Syd for kanalen skal kystlinien som hidtil fremstå mere naturlig, underordnet det eksisterende klubmiljø og fælledens mere myge græsbrinker ud mod havneløbet. Der muliggøres en opfyldning og forudsættes etableret et stianlæg, der bl.a. skal skabe forbindelse til en kommende stibro til Teglholmen.

21. marts kl. 9.00



21. marts kl. 12.00

21. marts kl. 16.00

Skyggediagrammer

Skyggediagrammerne viser lysforhold ved jævndøgn og sommersolhverv.

21. juni kl. 9.00

21. juni kl. 12.00

21. juni kl. 16.00

21. juni kl. 19.00

Med etablering af kanalen bindes havn og fælled sammen af et helt nyt landskabstræk. Kanalområdet bliver det primære rekreative byrum i kvarteret og skal derfor indrettes så det understøtter friluftsliv med badning, roning, gåture og leg på stranden året rundt. Beplantningen skal afspejle fælledens beplantnnig.

Forslag til kommuneplantillæg

Det udarbejde forslag til lokalplan for Artillerivej Syd forudsætter ændringer af kommuneplanens retningslinier for detailhandel, for den rekreative struktur og for biltrafik i sydligstes del af Islands Brygge samt ændringer i rammerne for lokalplanlægningen i samme område.
Der er derfor udarbejdet et forslag til tillæg til (forslag til)Kommuneplan 2005 som:

- fastlægger en forlægning af Artillerivej - mellem Drechelsgade og Losseplads-vej
- fastlægger den sydlige del af gaden Islands Brygge og en ny sydlig tværvej - "Fælledvej Nord" - som bydelsgade til erstatning for Drechelsgade.
- udpeger et nyt lokalcenter - Artillerivej Syd.
- ændrer afgrænsningen, navn og de særlige bestemmelser for C1*- "Byomdannelsesområdet Islands Brygge Syd"
- fastlægger afgrænsning og rammer for et nyt lokalcenter - Artillerivej Syd - med et maksimalt butiksareal på 3.000 m² bruttoetageareal og med maksimale butiksstørrelser for dagligvare- og udvalgsvarebutikker på henholdsvis 1.000 og 500 m² bruttoetageareal.
- ændrer O2-området ved Nokken til et O2*-områder med særlige bestemmelse, som muliggør mindre opfyldninger af vandarealer mm..
- Indskrænker O1*-området på Amager Fælled med et mindre areal ved Drechelsgade til brug for forlægningen af Artillerivej
- justerer rammerne for placering af husbåde i området således, at der kan placeres husbåde vinkelret på kajlinien.

Den foreslåede forlægning af Artillerivej vil ved Drechelsgade berøre en mindre del af de fredede arealer på Amager Fælled. De berørte arealer, der skal gives en dispensation til, er beskedne og berører ikke de egentlige naturområder, men ligger i et område, der i pleje- og udviklingsplanen for Amager Fælled er udlagt som en grønt afskærmende bælte mellem de i fredningskendelsen udlagte kolonihaveområder og byudviklingsområdet.
Forvaltningerne vurderer, at der ud fra en samlet samfundsmæssig betragtning kan opnås dispensation til vejforlægningen, som skal sikre en fornuftig trafikafvikling og afrunding af byområdet samt forbedre den trafikale sikkerhed for krydsende fodgængere og cyklister der ønsker at komme ud på fælleden.

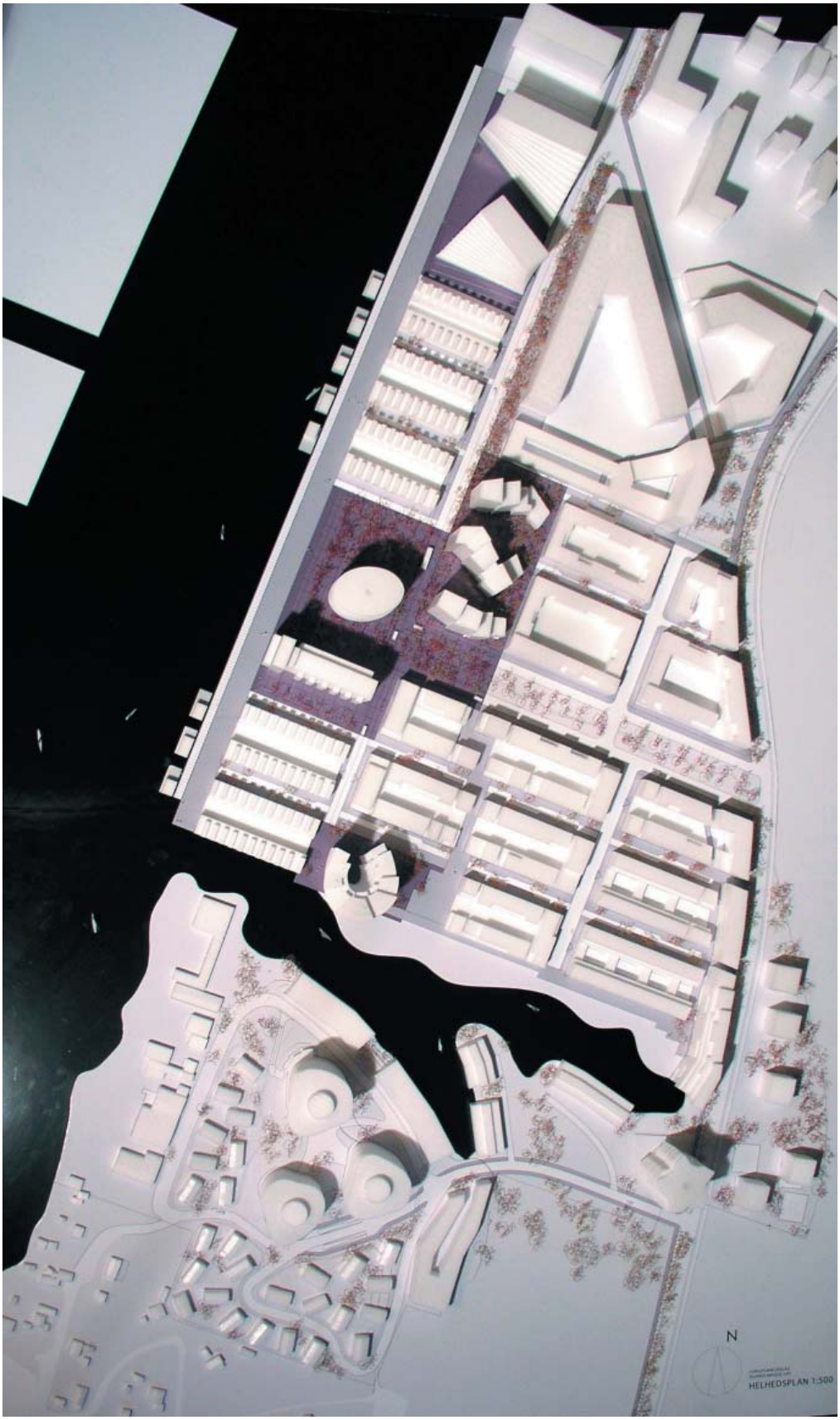
Intentioner i lokalplanforslaget

Det er intentionen, at den sydlige del af Islands Brygge skal udbygges til et moderne og anderledes bykvarter, som med en særlig bybygning med lukkede gadeforløb, interessante byrum med mange udfoldelsesmuligheder og varierede bebyggelser får en helt særlig karakter og en høj atttraktionsværdi i overensstemmelse med Københavns Kommunes formulerede politik om at udvikle nye byområder til unikke kvarterer med en stærk identitet, nye muligheder for udfol-

delse og aktivt liv samt tilgængelighed til havnen for alle.
Størstedelen af området fastlægges overvejende til boliger. Indslag af service-erhverv langs Artillerivej/Lossepladsvej og i 3 grupper langs Islands Brygge skal sikre en jævn fordeling af erhverv i området samt understøtte et mangfoldigt byliv på de primære pladser og i øvrige byrum. Udadvendte funktioner i stue-etager mod de primære pladser samt mod havnepromenaden skal yderligere understøtte intentionen om et bykvarter med liv og oplevelse.
Placeringen ved Havnen og Amager Fælled udnyttes i de overordnede struktur-givende elementer bestående af en større, landskabeligt formet kanal, en byfæl-led samt en centralt placeret plads.
Byrum af forskellig størrelse, beliggenhed og udformning skal sikre, at beboere og brugere tilbydes attraktive, alternative muligheder for mødesteder, ophold og aktiviteter. Udformningen skal understøtte funktionelle, varierede, oplevelsesrige og trygge muligheder for adgang, ophold og rekreation. Beplantning på gader og pladser skal understøtte et grønt præg og være medvirkende til at skabe et behageligt opholdsklima.
Den overordnede trafikbetjening bestående af Artillerivej, Islands Brygge samt 2 øst-vestgående bydelsgader udgør andre væsentlige strukturerende elementer. Gennem det interne vejnets opbygning og udformning sikres, at gennemkø-rende trafik begrænses, at en del gader bliver anvendelige til leg og ophold, og at der bliver en god sammenhæng med Havnestad og Nokken. Begrænsning af terrænparkering skal yderligere være med til at skabe bilfrie miljøer.
Udformning af bebyggelser som henholdsvis 2-4 etagers sammenhængende bebyggelser, der afgrænser gader, og 25-45 m høje, solitære bygninger på åbne pladser skal danne grundlag for en varieret og kontrastfyldt arkitektur, der vil blive et særkende for kvarteret.

Placeringen ved Havnen og Amager Fælled udnyttes i de overordnede strukturgivende elementer bestående af en større, landskabeligt formet kanal, en byfælled samt en centralt placeret plads.
Byrum af forskellig størrelse, beliggenhed og udformning skal sikre, at beboere og brugere tilbydes attraktive, alternative muligheder for mødesteder, ophold og aktiviteter.
Udformning af bebyggelser som henholdsvis 2-4 etagers sammenhængende bebyggelser, der afgrænser gader, og 25-45 m høje, solitære bygninger på åbne pladser skal danne grundlag for en varieret og kontrastfyldt arkitektur, der vil blive et særkende for kvarteret.

Baggrund for lokalplanen og kommuneplantillægget



Det eksisterende område med bl.a. roklubber fastholdes til sådanne funktioner som et værdifuldt tilskud til bykvarteret og som et tilbud til københavnerne, suppleret med mulighed for på en del af området at opføre en daginstitution. Området skal opbygges efter miljørigtige principper, hvor der lægges vægt på en bymæssig tæthed og et byøkologisk perspektiv.

Byarkitektonisk vurdering

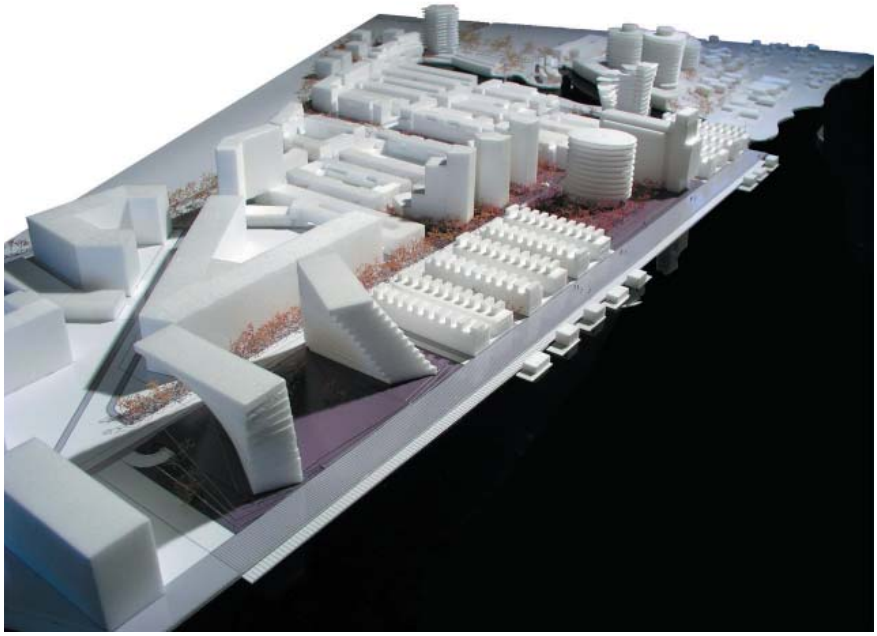
I et bybygningsmæssigt perspektiv indtager Artillerivej Syd en enestående placering i København. Dels på grund af sin særlige beliggenhed mellem Amager Fælled og det sydlige havneløb, dels fordi stedet efterlader sig spor af tidligere erhverv på havnen kombineret med forbindelsen til Nokkens folkelige kolonihaveområder.
På den anden side af havneløbet ligger Havneholmen, hvor Fisketorvets indkøbscenter i de kommende år "pakkes ind" af en erhvervs- og boligbebyggelse i et sammenhængende arkitektonisk formsprog. Mod syd ved Teglværkshavnen bygges der ligeledes i et særligt arkitektonisk sprog. Her er de første karreer ved at blive opført som kanalbyer, der efter hollandske forbilleder i en dansk fortolkning skaber helt enestående byrum, hvor vandet spiller en dominerende og rekreerende rolle.
Set i forhold til disse havneområder er Artillerivej Syd ligeledes unikt og forskelligt. Nye arkitekturidealer kommer til at ligge side om side med eksisterende byggeri, og bykvarteret og dets bygningers forhold til havnefronten får sin egen særlige karakter.

De overordnede planmæssige krav og bindinger har i særlig grad karakter af en række byarkitektoniske idéer og hovedgreb, der i sin realisering stiller store krav til forståelsen af planens intentioner. Den helt overordnede intention for Artillerivej Syd er ønsket om at se bydelen som to klart opfattelige bymæssige volumener i det vestlige Amagers landskab og den sydlige havn.
Nord for kanalen er den arkitektoniske hovedidé at skabe en by overvejende bestående af rækkehuse med homogene bygningshøjder. Men også en bykvarter med arkitektoniske modsætninger i form af kontraster, skalaskift, hvor høje huse ligger side om side med de 3-etages rækkehuse og hvor høje huse varierer i bygningsform op til 45 m som de højeste.
Arkitektonisk er der tale om, at et meget stort arkitektonisk greb skaber et velordnet og planlagt bykvarter. Det velordnede understreges og udfordres af enkeltbygninger i andre målestokke og sammenstødene eller skalaskiftende kvalificeres af den arkitektoniske og funktionelle behandling af byrummene.
Trafikalt hænger bydelen på den nord for liggende Havnestad ved hjælp af to nord-syd gående strøg. Langs havnen er det fortsættelsen af promenaden fra Havnebadet og Havneparken der fortsætter et stramt og bredt forløb. Bygningsmæssigt domineres havnefronten af 3-etages rækkehuse, der udtrykker og understreger bydelens altovervejende ide.
Den centrale plads er udformet som et stort, rektangulært, urbant parkrum. Rummet er arkitektonisk struktureret ved hjælp af mega-bygninger og beplantninger og funktionelt er det opdelt i mindre områder, der forholder sig til stedets bystruktur.
Mod Amager Fælled og det åbne land har bykvarteret langs Artillerivej en klar afgrænset form, der udgøres af lange bygningskroppe som afslutninger på rækkehusstrukturen.
Bykvarteret syd for kanalen består af enkelthuse, rækkehuse, etageboliger i tårne samt bådklubber og institutioner, der tilsammen danner en overgang til Nokkens kolonihaver. Hovedidéen er en mere åben byform - på én gang fragmentarisk, uformel og udflydende i sin grundlæggende struktur. Dette understreges af den landskabelige bearbejdning i form af en topografi med mindre bakker og en kystlinie eller overgange til vandet, der får en meget landskabelig udformning.
Det hele er tænkt som slags introduktion til Nokkens uformelle og "selvgroede" arkitektur. Arkitektonisk egenart og forskellighed er nøgleord. Etageboligernes tårne er amorfe tårne, bådklubberne er tænkt i en meget uformel arkitektur – ligesom rækkehusene og enfamiliehusene, alt i alt en bystruktur præget af mangfoldighed.

De overordnede planmæssige krav og bindinger har i særlig grad karakter af en række byarkitektoniske ideer og hovedgreb, der i sin realisering stiller store krav til forståelsen af planens intentioner. Den helt overordnede intention for Artillerivej Syd er ønsket om at se bydelen som to klart opfattelige bymæssige volumener i det vestlige Amagers landskab og den sydlige havn.
Den generelle urbane hovedidé indeholder rumlige strategier, der er forskellige for de to bydele. Byen nord for kanalen er meget velordnet og rationel i sin rumlige strategi. Byen syd for er mere opløst og organisk i sin planudformning. De to bydele er adskilt af en øst-vestgående kanal, hvis vandflade danner en landskabelig original grænse mellem nord og syd.

Bydelen nord for kanalen

Den arkitektoniske hovedidé er her at skabe en by overvejende bestående af rækkehuse med homogene bygningshøjder. Men også en bydel med arkitektoniske modsætninger i form af kontraster, skalaskift, hvor høje huse ligger side om side med de 3-etages rækkehuse, og hvor høje huse varierer i bygningsform med op til 45 m som de højeste.
Arkitektonisk er der tale om, hvad man kunne kalde en modernistisk klassicisme, hvor et meget stort arkitektonisk greb skaber en velordnet og planlagt bydel. Det velordnede understreges og udfordres af enkeltbygninger i andre målestokke, og sammenstød eller skalaskift kvalificeres af den arkitektoniske og funktionelle behandling af byrummene.
Trafikalt skabes der sammenhæng med den nord for liggende Havnestad ved hjælp af to nord-sydgående strøg. Langs havnen er det fortsættelsen af promenaden fra Havnebadet og Havneparken i et stramt og bredt forløb. Bygningsmæssigt domineres havnefronten af 3-etages rækkehuse, der udtrykker og understreger bydelens altovervejende idé.



Langs havnen fortsættes promenaden fra Langebro, Havnebadet og Havneparken i et stramt og bredt forløb med en foranliggende forsænket træbrygge, som den der ligger langs Havnestad. Der bliver mulighed for placering af husbåde i 2 mindre grupper.

Den nord-sydgående vejforbindelse er placeret i et stort, rektangulært byrum, der er udformet som et urbant parkrum. Rummet er arkitektonisk struktureret ved hjælp af mega-bygninger og beplantninger, og funktionelt er det opdelt i mindre områder, der forholder sig til stedets bystruktur.
Mod Amager Fælled og det åbne land har bydelen en klar afgrænset form, der udgøres af lange bygningskroppe som afslutninger på rækkehusstrukturen.

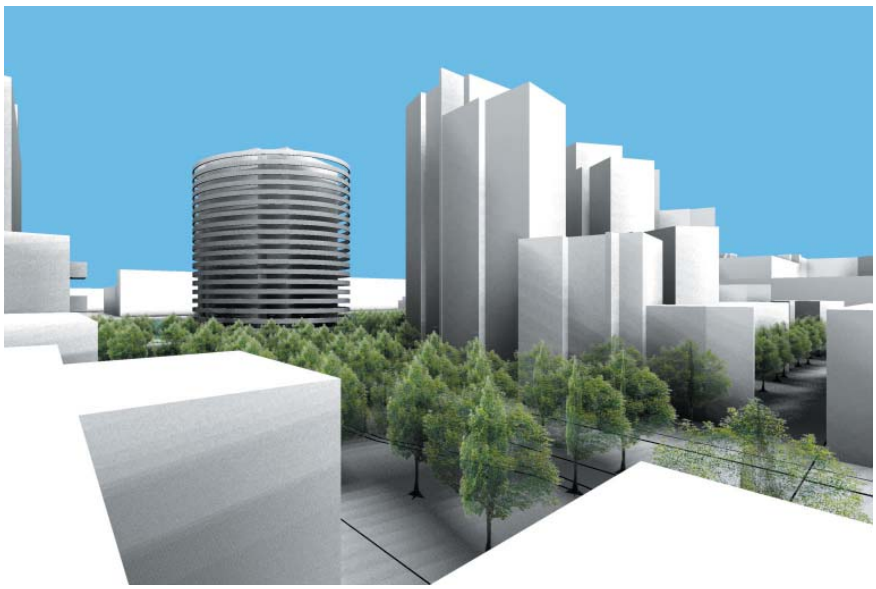
Bydelen syd for kanalen

Denne bydel består af enkelthuse, rækkehuse, etageboliger i tårne samt bådklubber og institutioner, der tilsammen danner en overgang til Nokkens kolonihaver. Hovedidéen er en mere åben byform - på én gang fragmentarisk, uformel og udflydende i sin grundlæggende struktur. Dette understreges af den landskabelige bearbejdning i form af en topografi med mindre bakker og en kystlinie eller overgange til vandet, der får en meget landskabelig udformning.
Det hele er tænkt som slags introduktion til Nokkens uformelle og "selvgroede" arkitektur. Arkitektonisk egenart og forskellighed er nøgleord i bydelen Etageboligernes tårne er amorfe, til tider kegleformede tårne, bådklubberne er tænkt i en meget uformel arkitektur – ligesom rækkehusene og enfamiliehusene, alt i alt en bystruktur præget af mangfoldighed.

Miljørigtigt byggeri

Københavns Kommune har besluttet, at der skal tænkes "miljørigtigt" i forbindelse med byfornyelse og nybyggeri. Borgerrepræsentationen har den 1. marts 2001 tiltrådt revideret udgave af retningslinierne i pjecen "Miljøorienteret byfornyelse og nybyggeri". Baggrunden for pjecen var et ønske om, at der lægges vægt på miljø- og ressourcemæssige forhold, når der bygges og at der arbejdes for en bæredygtig udvikling i dialog med befolkningen.

Pjecen „Miljøorienteret byfornyelse og nybyggeri", kan bestilles på Internettet, hos Miljøkontrollen eller hos Plan & Arkitektur.



Havnen og fælleden forbindes gennem den centrale plads og dennes forlængelse i Byfælleden. Pladsen og den vestlige del af Byfælleden har tæt træbeplantning med udsparinger til forskellige former for byliv.

Pjecen berører emnerne miljørigtig projektering, vand, varme, el/gas, affald, materialer og grønne områder. Indenfor hvert emne opstilles en række minimumskrav, anbefalinger og visioner.
Minimumskravene i pjecen skal følges i forbindelse med byfornyelse, støttet nybyggeri samt kommunalt byggeri, men private opfordres til at hente ideer herfra.
Pjecen oplyser i øvrigt adresser på kommunale og statslige instanser, hvor der kan hentes oplysninger om miljøorienteret byggeri. Eksemplarer af pjecen udleveres i Miljøkontrollen og Plan & Arkitektur og kan findes på www.planogarkitektur.dk

Fjernvarme

Hele Københavns Kommune er i 1993 fastlagt som fjernvarmeområde i henhold til lov om varmeforsyning. Borgerrepræsentationen har samtidigt vedtaget, at der er tilslutningspligt til fjernvarme for nybyggeri og for bygninger, der får installeret nyt centralvarmeanlæg. Større ejendomme med varmekapacitet på over 0,25 MW må kun aftage fjernvarme, og eventuel dispensation fra dette krav skal gives af Miljøstyrelsen. Mindre ejendomme er ikke forpligtet til at aftage fjernvarme, men skal som minimum betale en fast årlig afgift.

Affaldshåndtering

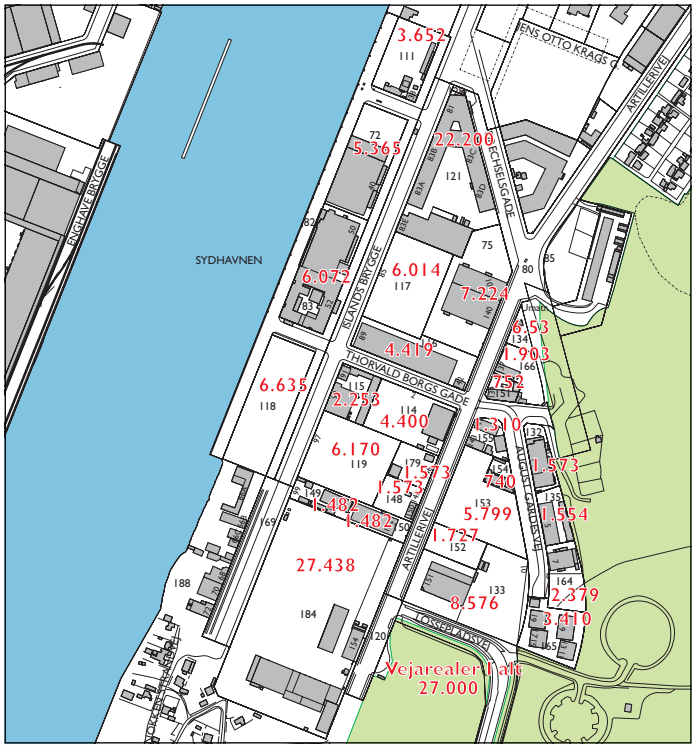
Ifølge Affaldsplan 2008 skal der etableres et antal genbrugsstationer og kvartermiljøstationer som kan benyttes af borgere og erhverv. Der er et klart behov for en kvartermiljøstation i området i kraft af områdets størrelse, tæthed og mange beboere.
Kvartermiljøstationer vil få en mere central rolle i affaldssystemet, med henblik på at fremme genanvendelsen, minimere trafikken og aflaste gård- og haverum for affald, hvor der ellers ville være en lav tømningsfrekvens.
Det nødvendige arealbehov i Artillerivej Syd er ca. 5-600 m^2.
Den plads, der skal afsættes til affaldshåndtering på eller i den enkelte ejendom eller fælles i puljer for flere ejendomme samt i lokalgader, kan reduceres betragteligt, hvis der for bebyggelserne etableres centralt skraldesug. Ligeledes vil antallet af vendepladser mm til skraldebiler kunne reduceres.
For at leve op til Københavns Kommunes krav om kildesortering, skal der ifølge bygningsreglementet etableres opsamlingsforhold, så det er muligt for beboerne at sortere i de genanvendelige affaldsfraktioner, der bliver hentet på adressen.

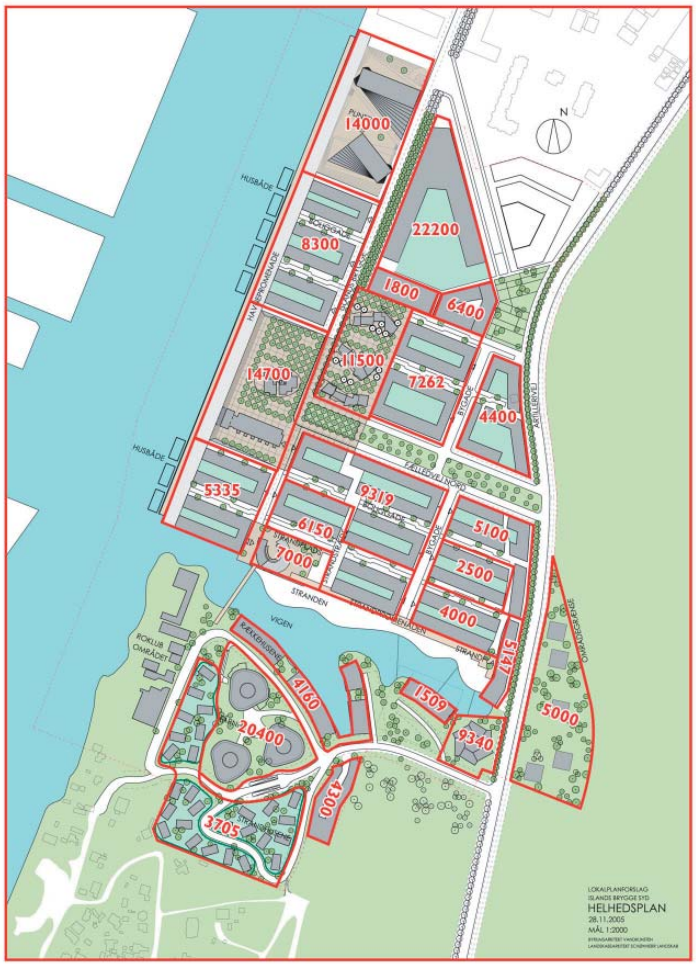
Miljømæssige konsekvenser

Lokalplanområdet, der i dag er et industriområde, vil ved en gennemførelse af lokalplanen blive omdannet til et område med boliger og serviceerhverv. Der bliver mulighed for at opføre eller indrette i alt ca. 188.000 m^2 etageareal. Der vil i området blive skabt grønne arealer og etableret en promenade med træbrygge langs havnen i fortsættelse af den promenade, der er etableret i Havnestad nord for lokalplanområdet, som strækker sig helt til Langebro. Ifølge lokalplanen skal der skabes en landskabelig kanal, som går fra havnen ind i området. Kanalen anlægges med en strand, hvorfra der kan bades. Lokalplanen vil være grundlaget for at forbedre adgangen fra de bebyggede arealer til Amager Fæl-

led – både øst og syd for området. Lokalplanen fastholder området med de eksisterende roklubber, der i dag ligger nord for Nokken direkte ud til havnen til sådanne formål samt til institutioner.
Den byudvikling, der skal ske, vil have en positiv miljøeffekt, idet de sidste eksisterende miljøbelastende erhverv forsvinder og hermed også de mulige miljømæssige gener, der kan være forbundet hermed som lugt, støv, støj, tung transport og risiko mm. Dertil kommer, at der må regnes med, at der skal fjernes en ikke ubetydelig del forurenet jord, hvilket vil være positivt, da der i dag er tale om et område med væsentlig jordforurening.
En gennemførelse af lokalplanen vil endvidere have en positiv effekt på ønskerne om af styrke "det grønne" og at forbedre udnyttelsen af de rekreative værdier, der er knyttet til beliggenheden ved havnen og Amager Fælled. Dette sker ved at der i området skabes grønne arealer med dertil hørende forbedrede levemuligheder for dyr - især fugle og insekter. Endvidere vil etablering af promenaden langs havnen give øgede og forbedrede muligheder for at færdes langs vandet og at nyde de værdier, som er forbundet hermed. De forbedrede adgangsforhold fra lokalplanområdet til fælleden både syd og øst for området vil skabe en mere naturlig forbindelse mellem byområdet og dette naturområde til glæde for de mennesker, der kommer til at bo og arbejde i lokalplanområdet samt for de borgere, der ønsker at færdes i området.
Området er ikke stationsnært, idet det ligger mere end 1.000 m fra den nærmeste station. Dette bevirker, at den kollektive trafikbetjening ikke er optimal, hvilket kan bevirke, at flere vil vælge bilen som alternativ med deraf øget biltrafik. Dette søges imødegået ved at nedsætte hastigheden fra 50 til 40 km i timen på Artillerivej, der ifølge lokalplanforslaget flyttes mod øst, så vejen ud for lokalplanområdet kommer til at ligge langs med Amager Fælled. Endvidere vil hastigheden på Artillerivej nord for Axel Heides Gade blive nedsat til 30 km i timen, og der vil blive indrettet trafikdæmpende foranstaltninger. Dette forudsættes at bevirke, at flere bilister med ærinde i området omkring den nordlige del af Artillerivej vil foretrække at køre ad Ørestads Boulevard. Det påregnes, at der med en fuld udbygning af lokalplanområdet vil køre ca. 15.000 biler pr. døgn på Artillerivej, hvilket skal ses i forhold til de ca. 13.000 biler, der kører der i dag.
Trafikken vil medføre støj i området. Dette forebygges dels ved at flytte Artillerivej mod øst således, at større områder i lokalplanområdet kommer til at ligge i afstand fra vejen, dels ved at stille krav om etablering af en støjskærm på Artillerivej ud for området samt at anvende støjdæmpende asfalt ved anlæg af Artillerivej.
Endelig skal peges på, at der med etablering af cykel- og gangforbindelser dels over havnen til Fisketorvet dels til Langebro skabes et alternativ til biltrafik.

Fordeling af byggeret





I de 2 skemaer er angivet (eksklusive klubområdet) henholdsvis fordeling af byggeret på eksisterende matrikler og den fastlagte fordeling i den kommende byudvikling. Bortset fra byggeretten på ejendommen matr.nr. 121 Eksercerpladsen, København, som fastlægges med det eksisterende etageareal, er byggeretten beregnet ud fra en maksimal bebyggelsesprocent på 110. Arealet af den nye Artillerivej indgår ikke i beregningen.
Den samlede rummelighed (eksklusive klubområdet) er på ca. 184.000 m². Heraf skal 30-50.000 m2 være erhverv. Der kan opføres 1.500-1.700 boliger med en nogenlunde ligelig fordeling mellem etagehusboliger og forskellige former for énfamilieboliger.
Udnyttelse af den fastlagte byggeret forudsætter, at grundejerne inden for det pågældende område har erhvervet den pågældende byggeret.

I henhold til lov om planlægning fastsættes herved følgende bestemmelser for et område beliggende mellem Havnen, Drechselsgade, Amager Fælled og Nokken på den sydlige del af Islands Brygge.

§ 1. Formål

Lokalplanen skal udgøre det planmæssige grundlag for, at den sydlige del af Islands Brygge kan udbygges til et moderne, tæt og integreret byområde, der udnytter den optimale beliggenhed i forhold til Havnen og den fredede Amager Fælled.

Som led heri skal følgende overordnede hensyn tilgodeses:

- Størstedelen af området fastlægges til boliger og serviceerhverv således, at der kan placeres serviceerhverv langs fordelingsgaden Artillerivej/Lossepladsvej og i 3 grupper langs bydelsgaden Islands Brygge med henblik på at sikre en jævn fordeling af erhverv i området samt understøtte et byliv på de primære pladser. Krav til udadvendte funktioner i stueetager mod de primære pladser samt mod havnepromenaden, hvor de kan medvirke til at skabe liv og oplevelse, skal yderligere understøtte ønsket om at skabe et attraktivt bykvarter. Et område nærmest havneløbet fastlægges til roklubber mv. samt daginstitutioner.
- I overensstemmelse med den grundlæggende idé at udnytte placeringen ved Havnen og Amager Fælled optimalt, fastlægges følgende overordnede strukturgivende elementer: En større, landskabeligt formet kanal, en byfælled, en central plads, der knytter an til havnerummet samt en havnepromenade og en forsænket træbrygge.
- Krav til byrum af forskellig størrelse, beliggenhed og udformning skal sikre, at beboere og brugere tilbydes attraktive muligheder for mødesteder, ophold og aktiviteter.
- Den overordnede trafikbetjening bestående af Artillerivej, Islands Brygge samt 2 nye bydelsgader, hvoraf den ene ligger på hver side af Byfælleden, udgør andre væsentlige strukturerende elementer.
- Gennem det interne vejnets opbygning og udformning skal det sikres, at gennemkørende trafik begrænses til de overordnede veje.
- Gang- og cykelstiforbindelser, herunder havnepromenaden, skal skabe sammenhæng med Havnestad og Nokken.
- En blanding af homogene bebyggelser i overvejende 3 etager og høje, solitære bygninger skal medvirke til at skabe et bevidst skalaskift og en varieret og kontrastfyldt arkitektur, der vil være et særkende for kvarteret.
- Krav til udformning af friarealerne skal understøtte ønsket om kontrast mellem det bymæssige og det landskabelige og sikre funktionelle, varierede, oplevelsesrige og trygge muligheder for adgang, ophold og rekreation.
- Krav til placering af veje og terrænparkering, der højst må udgøre 15 pct. af parkeringsdækningen, samt til udformning af byrum og friarealer skal tilgodese ønsket om at skabe bilfrie miljøer.

§ 1. Formål

- Krav til bebyggelsens ydre fremtræden skal sikre, at nybyggeri udformes ud fra overordnede arkitektoniske ideer og bliver af nutidig, høj arkitektonisk kvalitet.
- Krav til beplantning, belægninger, byinventar og belysning i byrummene og på friarealerne i øvrigt skal medvirke til at give området et helhedspræg af høj kvalitet.
- Ved at prioritere fodgængere og cyklister ved udformningen af det interne vej- og stinet, ved etablering af byfælled og kanal, ved træbeplantning, ved krav om brug af naturlige og/eller genanvendelige materialer og ved at stille krav om miljømæssige servicefunktioner tilstræbes et område opbygget efter miljørigtige principper, hvor der lægges vægt på en bymæssig tæthed og et byøkologisk perspektiv, og hvor økologiske tiltag fremstår i en integreret arkitektonisk sammenhæng, som peger mod en bæredygtig by.

§ 2. Område

Stk. 1. Lokalplanområdet afgrænses som vist på vedhæftede tegning nr. 1 og omfatter ejendommene matr.nr. 72, 75, 82, 83, 111, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 128, 132, 133, 134, 135, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 164, 165, 166, 169, 179, 184, dele af ejendommene matr.nr. 80, 85, 188 og 189 Eksercerpladsen, København, umatrikulerede vand- og landarealer ibid., samt alle parceller, der efter den 1. november 2005 udstykkes i området.

Stk. 2. Lokalplanområdet opdeles i underområderne I - V, som vist på tegning nr. 1.

§ 3.Vandarealer og bolværker

Stk. 1. Vandarealer opretholdes som sådanne med de i de efterfølgende stk'er angivne tilføjelser og undtagelser.

Stk. 2. For havneløbet gælder i område II, at de eksisterende bolværkers placering skal opretholdes, jf. tegning nr. 4. Langs bolværket skal der etableres en 4,7 m bred let træbrygge. Inden for de markerede vandarealer kan der etableres anløbspladser og pladser for husbåde, jf. § 6, stk. 2 og § 8, stk. 6.
Ud for område V kan der ske opfyldning af et vandareal frem til samme linie som eksisterende bolværk i område II. Opfyldningen skal fremstå med en blød kystlinie afgrænset af en trækant med stensætning eller lignende. Inden for det markerede vandareal kan der etableres anløbspladser for mindre både ved lette træbrygger samt et klubhus/publikumsorienterede funktioner i bebyggelse, der står på stolper eller er flydende, jf. § 6, stk. 2, og § 8, stk. 6. Træbrygger skal placeres vinkelret på kysten og skal have en bredde på ca. 3 m. Anløbspladser må ikke være til hinder for, at der langs kystlinien kan etableres en stiforbindelse for fodgængere og cyklister, jf. § 5, stk. 3.
Opfyldte arealer overføres til byzone.

§ 3. Vandarealer og bolværker

Stk. 3.

På tegning nr. 4 er vist et principielt afgrænset landareal, der skal udgraves til en landskabeligt udformet kanal, jf. § 8, stk. 6. Den byggeret og det friareal, som er knyttet til den udgravede kanal, er fordelt til det øvrige lokalplanområde.
Den nordlige side af kanalen afgrænses nærmest havneløbet af et bolværk og øst herfor af en trækant med stensætning foran en sandstrand. Den sydlige side af kanalen afgrænses af en stenkastning eller bolværk.
Langs sydsiden af kanalen kan der i afgrænsede felter etableres anløbspladser for joller, robåde, vandcykler og lignende, ikke motordrevne småbåde. På begge sider af kanalen skal der etableres trappeanlæg til ophold og badning, jf. § 8, stk. 5.

Stk. 4.

Udformningen af de i stk. 2 og 3 fastlagte/muliggjorte anlæg skal godkendes af Bygge- og Teknikforvaltningen, jf. § 8, stk. 6.

§ 4. Anvendelse

Stk. 1.

For område I – IV gælder:

a) Områderne fastlægges til helårsboliger og serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, hoteller, restauranter, 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 og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med områdernes anvendelse til boliger og serviceerhverv.

Kommentar

Ved helårsboliger forstås, at det er i strid med lokalplanen at anvende boliger til eksempelvis ferieboliger. Folkeregistertilmelding på adressen vil normalt opfylde kravet om helårsbeboelse.

b) Fordelingen af bolig- og erhvervsanvendelsen skal ske efter følgende retningslinier, jf. tegning nr. 3:
I område I skal boligandelen være af størrelsesordenen 50 - 85 pct. af det samlede maksimale etageareal for området under ét. Der skal søges indpasset en daginstitution i bebyggelsen.
I områderne II, III og IV skal boligandelen være af størrelsesordenen 75 - 85 pct. af det samlede maksimale etageareal for de tre områder under ét.
Inden for område II fastlægges en randzone med en dybde på 17 m langs vestsiden af Artillerivej samt byggefelter for 5 høje huse til boliger og serviceerhverv. De øvrige byggefelter fastlægges til boliger, jf. dog pkt. c.
Inden for område III fastlægges 3 byggefelter orienteret mod Artillerivej til boliger og serviceerhverv, og de øvrige byggefelter til boliger, jf. dog pkt. c.
Ved placering af boliger og daginstitutioner skal der tages særligt hensyn til orientering i forhold til såvel sollys som opholdsarealer.

§ 4. Anvendelse

Kommentar

Muligheden for indretning af boliger langs Artillerivej vil være afhængig af støjdæmpende foranstaltninger på vejen, jf. kommentar til § 5, stk. 1 og § 13.
Den eksisterende bebyggelse i område I er med sin centrale placering i forhold til såvel Havnestad som det aktuelle område og med en relativt stor husdybde velegnet til indretning af en daginstitution i stueetagen.

c) Langs de med fed streg markerede strækninger mod havnepromenaden, Drechselsgade, den centrale plads, mrk. b, og strandpladsen, mrk. d, fastlægges stueetagen i en dybde af mindst 10 m til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter, pengeinstitutter og lignende, til fritidsprægede og kulturelle funktioner og til sådanne udadvendte virksomheds- og institutionsfunktioner, såsom foyer, reception, udstillingslokaler, showroom, kantine og lignende, der vurderes at medvirke til at skabe et varieret og levende miljø i området.
I alle øvrige stueetager kan der indrettes publikumsorienterede serviceerhverv.

d) Der skal i stueetager langs de markerede strækninger indrettes ca. 3.000 m^2 etageareal til butikker. Bruttoetagearealet i de enkelte butikker må ikke overstige 1.000 m^2 for dagligvarebutikker og 500 m^2 for udvalgsvarebutikker.
I det øvrige lokalplanområde kan der – inden for en samlet ramme på op til 500 m^2 - indrettes butikker med et maksimalt bruttoetageareal på 100 m^2 i den enkelte butik i stueetager i bebyggelse langs vejarealer.

Kommentar

3.000 m^2 butikker udfylder godt og vel halvdelen af de markerede strækninger med en husdybde på 10 m. Opmærksomheden henledes på, at planlovens § 5 f indeholder særlige regler om beregning af bruttoetageareal til butiksformål.

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

f) Boliger i bebyggelse i 4 etager eller mere skal i gennemsnit have en størrelse på mindst 90 m^2, og ingen bolig må være mindre end 75 m^2. Bestemmelsen gælder for hver ejendom under ét. Boliger i bebyggelse i op til 3½ etage skal have en størrelse på mindst 100 m^2.
Boliger for unge, ældre og personer med handicap samt socialt betingede bofællesskaber er, såfremt de opføres efter gældende lovgivning herom, undtaget fra bestemmelserne om boligstørrelser.

g) I forbindelse med nyt boligbyggeri skal der efter Bygge- og Teknikforvaltningens godkendelse opføres eller indrettes fællesanlæg for bebyggelsens beboere af størrelsesordenen 1 pct. af etagearealet.
Desuden skal der indrettes anlæg for affaldssortering (miljøstationer), herunder en fælles kvartermiljøstation.

Kommentar

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

§ 3. Anvendelse

h) Indretning af bebyggelse må ikke ske således, at erhverv eller institutioner placeres over etager med boliger.

Stk. 2.

For område V gælder:
Område V fastlægges til offentlige formål og private institutioner mv. af almen karakter, der naturligt kan indpasses i området.
Der må opføres eller indrettes bebyggelse til daginstitutioner og klubber med maritimt sigte med ikke-motordrevne småbåde, såsom ro- og kajakklubber. Til klubberne kan knyttes en publikumsorienteret funktion, såsom en café.

§ 5. Vejforhold

Stk. 1.

Artillerivej forlægges mod øst og fastlægges som fordelingsgade med en bredde på 22 m, i princippet som vist på tegning nr. 4. Vejen skal anlægges med fortov, cykelsti og en grøn rabat med træbeplantning i begge sider samt med længdeparkering og busstoppesteder

Kommentar

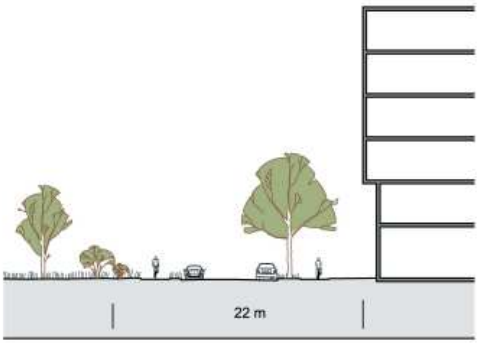
Artillerivejs nye forløb respekterer fredningen af Amager Fælled, bortset fra, at man inddrager en mindre strækning i udkanten af det fredede område. Det nye forløb føres uden om det eksisterende kloakpumpehus over for Drechselsgade. Med henblik på at begrænse barriereeffekten og dæmpe den gennemkørende trafik samt trafikstøjen forventes vejen anlagt med et hastighedsniveau på 40 km/t og støjdæmpende asfalt. Ud for bebyggelse med boliger i de nederste etager skal der i rabatten opføres en beplantet støjskærm med en højde på 60 til 80 cm.

Stk. 2.

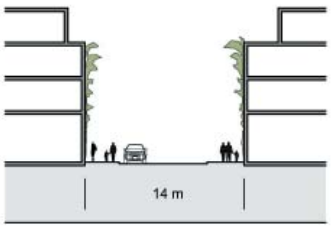
De på tegning nr. 2 med brun farve viste vejanlæg/vejudlæg af Artillerivej, August Gardes Vej, Drechselsgade, Islands Brygge, Thorvald Borgs Gade og Lossepladsvej kan nedlægges/ophæves, når betingelserne herfor er opfyldt i hvert enkelt tilfælde.

Stk. 3.

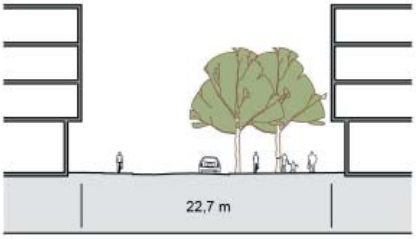
Den interne trafikbetjening skal ske ved udlæg og anlæg af private fællesveje i form af bydelsgader, lokalgader, opholds- og legeområder og stier i princippet placeret som vist på tegning nr. 4. og med de på næste side viste profiler.
Udover de markerede veje kan der efter Bygge- og Teknikforvaltningens godkendelse ske yderligere vej- og stiudlæg, der er nødvendige for at betjene den enkelte ejendom, herunder skal der i forbindelse med etablering af husbåde sikres vejadgang via havnepromenaden.
Islands Brygge fastlægges som bydelsgade med en bredde på 22,7 m. Gaden skal anlægges med 2 kørebaner, rabat med længdeparkering, cykelsti og et bredt træbeplantet fortov i den østlige side samt cykelsti og fortov i den vestlige side.
Hvor gaden krydser den centrale plads, jf. § 8, stk. 8, inddrages fortovene i pladsen. Kørebanearealer og cykelstier skal fremstå i et andet materiale/anden



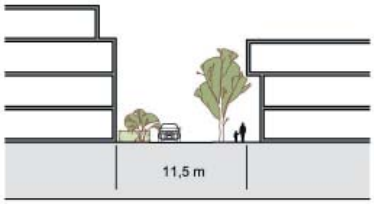
Artillerivej



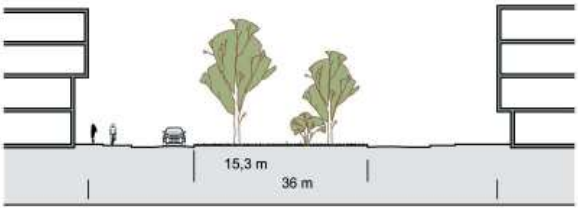
Lokalgade i område II



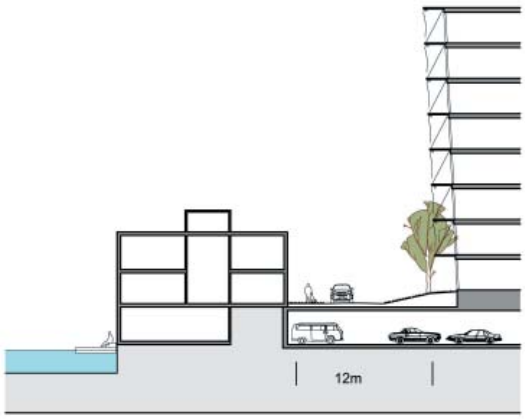
Islands Brygge



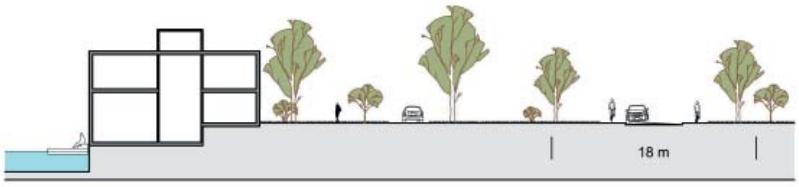
Opholds- og legeområde i område II



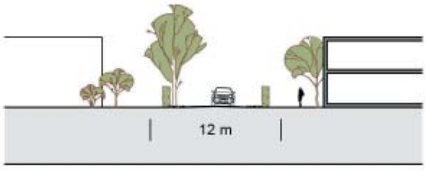
Bydelsgade i område II



Opholds- og legeområde i område III



Lokalgade i område III



Opholds- og legeområde i område III

Vejprofiler

farve end pladsens belægning, og der skal være adskillelse i form af kantstens-opspring mellem kørebaner, cykelstier og plads.
I nordsiden af Byfælleden, jf. § 8, stk. 10, fastlægges en bydelsgade med ensretning mod vest med en bredde på ca. 12 m med fortov, cykelsti og kørebane. Fortovet skal have en bredde på ca. 4 m. I sydsiden af Byfælleden fastlægges en bydelsgade med ensretning mod øst med en bredde på ca. 11 m med fortov, cykelsti og kørebane. Fortovet skal have en bredde på ca. 3 m.
I område III fastlægges en lokalgade med en bredde på 18 m med fortov, cykelsti og grøn rabat i begge sider.
Vinkelret på bydelsgaderne i Byfælleden og i forlængelse af lokalgaden i område III fastlægges lokalgader med en bredde på 14 m. Gaderne skal anlægges med rabat med træer og fortov i begge sider. Der kan indrettes længdeparkering i den ene side.
Inden for område II fastlægges en række veje i form af opholds- og legeområder med en bredde på 11,5 m, og inden for område III med en bredde på ca. 12 m. Veje betegnet opholds- og legeområder indrettes med belægninger i ét niveau og med placering af parkeringspladser, beplantning, belysning og andet inventar således, at biltrafikken dæmpes. I forbindelse med de tilgrænsende bebyggelser kan der, hvor pladsen tillader det, indrettes små haveanlæg eksempelvis som "indgangshaver" på vejareal.
På hver side af den centrale plads – vest for gaden Islands Brygge – samt langs med kysten gennem område V fastlægges gang- og cykelstier med en bredde på ca. 5 m.
Over kanalen skal der etableres en gang- og cykelbro med en bredde på ca. 5 m som vist på tegning nr. 4. Broen kan suppleres med yderligere en stibro, som ligeledes vist på tegningen.

Kommentar

Islands Brygge indrettes i princippet med samme profil som i området nord for lokalplanområdet, jf. lokalplan nr. 303-1&2, "Islands Brygge Syd". Gaden forventes anlagt med et hastighedsniveau på 40 km/t.
I opholds- og legeområder er det tilladt at opholde sig og lege på gaden i hele dens bredde. Kørsel må kun ske med meget lav hastighed (normalt under 15 km/t). Parkering må kun ske i særligt afmærkede pladser. Det vil kun være muligt at indrette enkelte parkeringspladser.
De smalle opholds- og legeområder er en hindring for sædvanlig affaldshåndtering med store renovationsvogne. Løsningen kan eksempelvis være central- eller mobilsug.
Der skal drages særlig omsorg for halv-offentlige overgangszoner mellem de offentlige arealer og private arealer ved indgange til bygninger og gårdrum mv. eksempelvis ved opstilling af bænke, plantekummer eller lignende.
I forbindelse med udlæg af private fællesveje/stier sikrer kommunen sig mulighed for vederlagsfri overtagelse af anlæggene som offentlige.

Stk. 4.

Den nærmere udformning af vejene, herunder af vejkryds, vejtilslutninger og afslutning af blinde veje med vendepladser, hvortil der kan medgå yderligere

§ 5. Vejforhold

areal, sker efter Bygge- og Teknikforvaltningens godkendelse i henhold til vejlovgivningens regler.

Kommentar

Overkørsler fastlægges i forbindelse med byggesagsbehandling. Som udgangspunkt må nedkørsler til parkeringsanlæg ikke placeres, så de kan genere fodgængere eller cyklister. Det betyder, at tilladelse ud mod det overordnede vejnet, eller strøggader kun vil blive givet efter en nøje vurdering af de trafikale og bylivsmæssige konsekvenser.

Stk. 5.

På hjørner mellem to vejarealer fastlægges 3 m hjørneafskæringer.

Stk. 6.

Gader skal efter Bygge- og Teknikforvaltningens godkendelse forsynes med træbeplantning med hjemmehørende træer, bl.a. til markering af parkerings- og legearealer.
For træer i åbne, eventuelt græsbevoksede muldbede er minimumskravet til bedets størrelse 10 m^2. For træer i lukkede befæstelser skal der minimum være 15 m^2 rodvenlig befæstelse pr. træ, herunder minimum 2,5 m^2 åbent muldbed omkring stammen. Træer på dæk skal have minimum 1,2 m jorddybde.

Stk. 7.

De i stk. 1 – 6 fastlagte anlæg skal udformes med høj landskabsarkitektonisk kvalitet og skal godkendes af Bygge- og Teknikforvaltningen. Herunder skal arealerne indrettes således, at der skabes visuelle og fysiske sammenhænge og overgange mellem de interne byrum.
Belægninger, træbeplantning, belysning og inventar i øvrigt på vejarealer skal udformes på en måde, der efter Bygge- og Teknikforvaltningens skøn medvirker til at give området en kvalitativ, bymæssig og helhedspræget fremtræden.
Anlæggene skal udformes således, at de tilgodeser bevægelseshæmmedes færdsel, og således, at de efter Bygge- og Teknikforvaltningens skøn kan rumme varierende funktioner, der kan tilfredsstille beboeres og brugeres forskelligartede behov.

Kommentar

Der lægges særlig vægt på i opholds- og legeområderne at skabe muligheder for selvorganiseret idrætslige aktiviteter, f.eks. streetbasket og skating. Herudover lægges vægt på udfordrende og utraditionelle legemuligheder for børn, som integreres i den landskabelige eller byrumsmæssige udformning af arealerne.

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering

Stk. 1.

For lokalplanområdet under ét må etagearealet ikke overstige 188.000 m^2. Inden for hvert af underområderne I, II, III, IV og V må etagearealet ikke overstige henholdsvis 22.200, 110.600, 46.200, 5.000 og 4.000 m^2.
Inden for område II må etagearealet vest for gaden Islands Brygge og dennes forlængelse ikke overstige 42.400 m^2, øst for Islands Brygge samt nord og syd for Byfælleden ikke henholdsvis 31.400 m^2 og 36.600 m^2.

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering

Etageareal, der inden for bygningsvolumenet medgår til tekniske anlæg og åbne fælles tagterrasser/opholdsareal, samt glasoverdækninger og åbne forbindelser kan etableres ud over de anførte etagearealer, såfremt det er begrundet i særlige arkitektoniske, miljømæssige, rekreative, energimæssige eller funktionsmæssige hensyn.
Etagearealer til parkering i høje kældre, parkeringsetager i øvrigt samt parkeringshuse, jf. stk. 5 og § 8, stk. 2, kan etableres ud over de anførte etagearealer.
Desuden kan et etageareal opført eller indrettet til kulturelle formål og af en størrelsesorden af 10 pct. af erhvervsetagearealet på ejendommen, etableres ud over de anførte etagearealer.

Kommentar

De maksimale etagearealer er fastlagt på baggrund af en maksimal bebyggelsesprocent på 110 for område II-IV under ét inklusive arealer, der er forudsat udgravet til kanal, en maksimal bebyggelsesprocent på 40 i område V inklusive arealer, der kan opfyldes, og fastlæggelse af det eksisterende etageareal inden for område I som byggeret.
Da byggeretten inden for område II-IV ikke fordeles i forhold til de nuværende ejerforhold sikres de enkelte grundejeres byggeret ved, at disse præciseres i dokumenter i henholdsvis den forudsatte grundejervedtægt og den til lokalplanen forudsatte redegørelse for lokalplanens baggrund.
Med bestemmelsen kan kravet i § 7, stk. 12, om, at tekniske anlæg så vidt muligt skal placeres inden for bygningsvolumenet og retningslinierne formuleret i stk. 3, om variation af bebyggelserne ved bl.a. udsparinger og åbne forbindelser imødekommes uden, at det belaster den erhvervede byggeret.
Udover den herved muliggjorte bebyggelse kan der som led i opfyldelse af det i henhold til § 8, stk. 2, fastsatte parkeringskrav, indrettes parkeringspladser i "indeliggende" stueetager eller under bearbejdet terræn, jf. stk. 9.
Husbåde indgår ikke ved beregning af de maksimale etagearealer.

Stk. 2.

Ny bebyggelse skal opføres inden for de på tegning nr. 5 viste principielle byggefelter. Bebyggelse skal i princippet opføres i overensstemmelse med de på tegningen angivne markeringer som henholdsvis:

- Eksisterende bebyggelse, der fastlægges som bebyggelsesplan
- 14 bygninger med særlige krav til udformning og materialer, mrk. A - N, med bygningshøjder på 25 - 45 m
- Bebyggelse i 2 - 3, 2 - 4 og 4 - 6 etager opført i fastlagte byggelinier
- Fritliggende bygninger inden for byggezoner i 1 - 2 og 1 - 4 etager.
- Husbåde mv.

Eksisterende bebyggelse fastlagt som bebyggelsesplan må kun nedrives efter Bygge- og Teknikudvalgets særlige tilladelse.
Fritliggende bygninger, mrk. A - N, skal i princippet opføres med en placering, et grundplan og en største udstrækning, som vist på tegning nr. 5.
Bebyggelse i byggezoner skal inden for den enkelte byggezone udformes som en samlet komposition, jf. i øvrigt stk. 3 – 5.

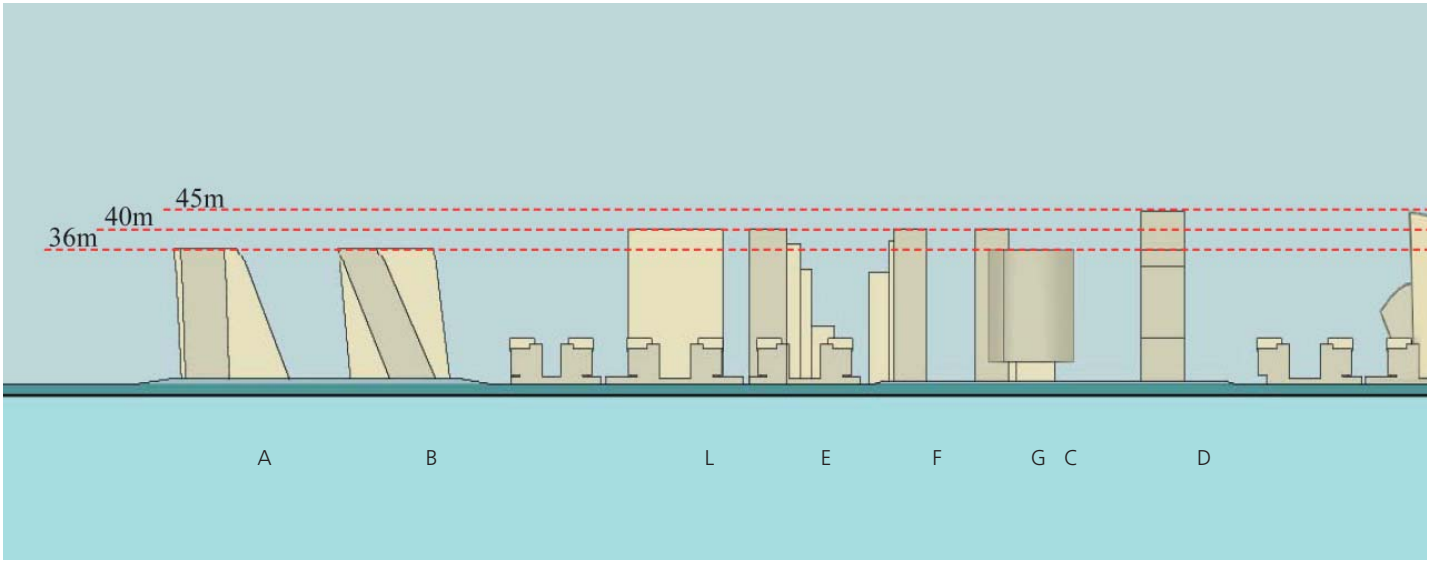
§ 6. Bebyggelsens omfang og placering

Langs den vestlige del af den landskabeligt formede kanal skal bebyggelsen udformes med en åben arkade ved tilbagerykning af stueetagen på mindst 4 m. Husbåde skal placeres enkeltvis. Husbåde, der ligger parallelt med kajen, må højst være 30 m lange, og husbåde, der ligger vinkelret på kajen, højst 18 m lange. Højden over vandoverfladen må højst være 7 m, bortset fra master, skorstene, rækværker, antenner og lignende. Mellem 2 husbåde skal der være en afstand på mindst 5 m.
Et klubhus/publikumsorienteret funktion må have en størrelse på maksimalt 300 m^2, og højden over vandoverfladen må højst være 7 m.

Stk. 3.

Det maksimale etageantal er inklusive udnyttelig tagetage, men eksklusive tagterrasser og tekniske opbygninger mv.
De maksimale bygningshøjder er inklusive tagterrasser og tekniske opbygninger mv., jf. i øvrigt stk. 1, og måles i forhold til kote 2 (eksisterende terræn).
Bebyggelserne mrk. A og B skal have ens bygningshøjde og skal opføres med en højde på 32 - 36 m, jf. stk. 4.
Bebyggelserne mrk. C og D skal opføres med en bygningshøjde på 35-36 m. Bygningen mrk. D skal mod havnen afsluttes med et tårn i op til 45 m's højde.
Bebyggelserne mrk. E, F og G skal have ens bygningshøjde og kan opføres med en højde på op til 40 m.
Bebyggelserne mrk. H, kan opføres med en bygningshøjde på op til 45 m.
Bebyggelserne mrk. I, J og K skal opføres med bygningshøjder på henholdsvis 39-40 m, 31-32 m og 25-26 m til sternkant, hvortil kan føjes et elevatortårn.
Bebyggelserne mrk. L og N skal opføres med en bygningshøjde på 39-40 m.
Bebyggelsen mrk. M kan opføres med en højde på op til 32 m.
Stueetager i ny bebyggelse skal have en højde på ca. 4 m med gulvet i princippet i samme kote som det omgivende terræn. I karrébebyggelse, hvor gården

Opstalt set fra Havnen, med markering af de høje bygninger



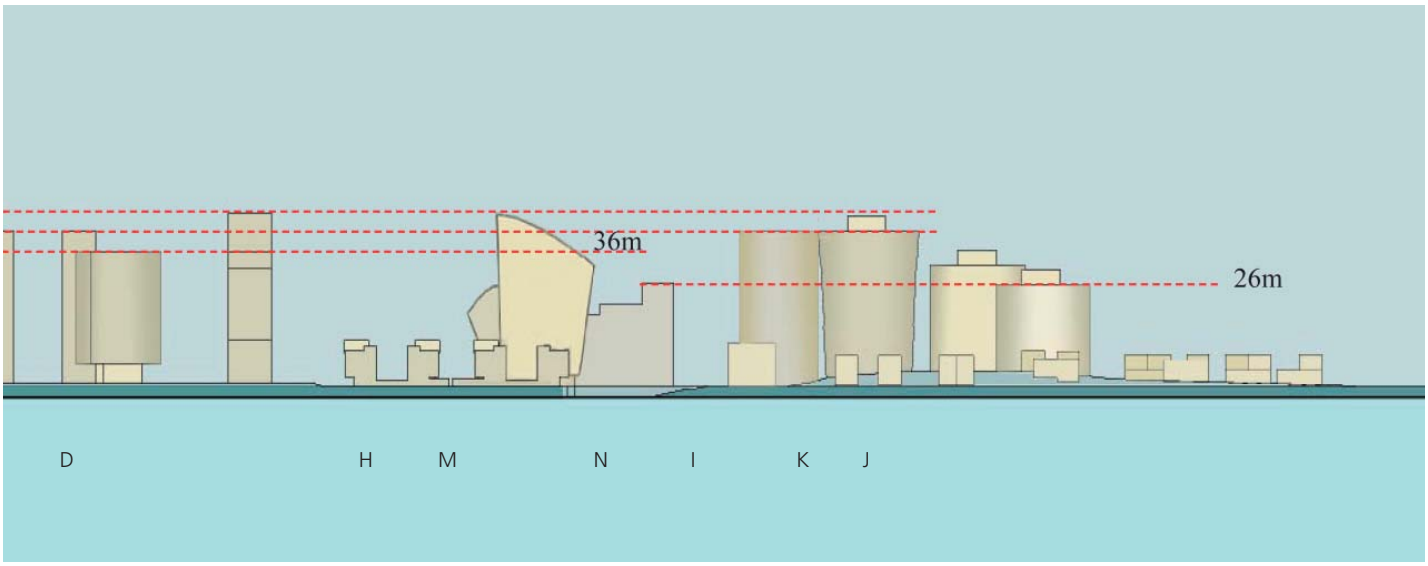
ligger højere, kan den del af stueetagen, der vender mod gården, udføres med mindre højde og gulvet i samme kote som gården.
Åbne stueetager skal have en frihøjde på mindst 5 m.

Stk. 4.

For bebyggelse langs de i § 5, stk. 3, fastlagte opholds- og legeområder i område II og i byggezoner inden for område III, IV og V gælder profilet 1,0 x afstanden. For øvrig bebyggelse må højden ikke overstige henholdsvis 0,8 x afstanden til anden boligbebyggelse og 4/3 x afstanden til anden erhvervsbebyggelse. Såfremt den ene eller begge de berørte bygningsdele er gavle gælder profilet 4/3 x afstanden.
For bygningen mrk. A gælder profilet 0,8 x afstanden til fastlagt/eksisterende bebyggelse på naboejendommen mod nord.
For bebyggelse i byggezonerne i område III, IV og V gælder profilet 3 m + 0,8 x afstanden i forhold til skel mod Nokken og Amager Fælled.
Bortset fra særbestemmelsen om bebyggelsen mrk. A gælder ovenstående bestemmelser ikke for de i stk. 2 fastlagte bygninger med bygningshøjder på 25 - 45 m.
Bestemmelserne kan lempes under forudsætning af, at beboelses-, opholds- og arbejdsrum efter Bygge- og Teknikforvaltningens skøn opnår tilfredsstillende lysforhold.

Kommentar

Ved udformning og indretning af bebyggelse op til de fritliggende, høje bygninger, der ikke er underlagt højdegrænseplaner, må det sikres, at der opnås tilfredsstillende lysforhold i beboelses-, opholds- og arbejdsrum. Desuden skal det påvises, at udformnigen af de høje bygninger ikke medfører uacceptable vindproblemer i forhold til omgivelserne.



§ 6. Bebyggelsens omfang og placering

Stk. 5.

Husdybden må for boligbebyggelse i etagehuse med 4 eller flere etager ikke overstige 13 m. For bebyggelse i op til 3½ etage må husdybden ikke overstige 10 m. For erhvervsbebyggelse må husdybden ikke overstige 17 m. Ved atriumbebyggelse og lignende kan husdybden øges. Bebyggelserne mrk. A – N kan opføres med de på tegning nr. 5 viste husdybder.
Bestemmelserne er ikke til hinder for, at der i forbindelse med indretning af butikker mv. og/eller parkering etableres overdækkede stueplaner i et byggefelts fulde udstrækning.

Kommentar

Ved indretning af de fritliggende, høje bygninger må det sikres, at der opnås tilfredsstillende lysforhold i beboelses-, opholds- og arbejdsrum.

Stk. 6.

Den fastlagte bebyggelse må påregnes opført i etaper. Bebyggelsen skal 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. Dette indebærer, at de enkelte bygninger mrk. A - N ikke kan etapedeles.

Stk. 7.

Bygge- og Teknikudvalget kan tillade enkelte mindre, arkitektonisk begrundede afvigelser fra byggefelter, bygningshøjder og husdybder fastsat i stk. 2 - 5.

Stk. 8.

Ud over den fastlagte bebyggelse kan der opføres mindre bygninger, såsom byøkologiske og andre tekniske anlæg, pavilloner, orangerier, cafeer, toiletbygninger, lysthuse, legehuse og lignende.

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

Stk. 1.

Bygningernes materialer, udformning, farve og øvrige ydre fremtræden skal skabe en god helhedsvirkning sammen med omgivelserne og give de enkelte bebyggelser et velargumenteret fællespræg med en arkitektonisk tilfredsstillende fremtræden.
Ændringer af eksisterende bebyggelse skal med hensyn til udformning, materialer, og øvrige ydre fremtræden efter Bygge- og Teknikforvaltningens skøn respektere bebyggelsens arkitektoniske udtryk. Eksisterende bebyggelse må i nævnte henseende ikke ændres uden Bygge- og Teknikforvaltningens tilladelse.

Stk. 2.

Bygninger, mrk. A – N, skal gives en efter Bygge- og Teknikforvaltningens skøn arkitektonisk, individuel og skulpturel udformning, der fremhæver bygningens betydning som vartegn både individuelt og i samspil med de andre høje bygninger. Den enkelte bygning skal udføres i overensstemmelse med den viste opstalt på de forrige sider, og udformningen skal tage udgangspunkt i de viste modelfotos på de følgende sider. Det arkitektoniske udtryk skal være af høj kvalitet med et begrænset og karakterfuldt materiale- og farvevalg.

Modelfotos af de fritliggende bygninger med højder på 25 - 45 m. Udformningen af den enkelte bygning skal tage udgangspunkt i den viste formgivning

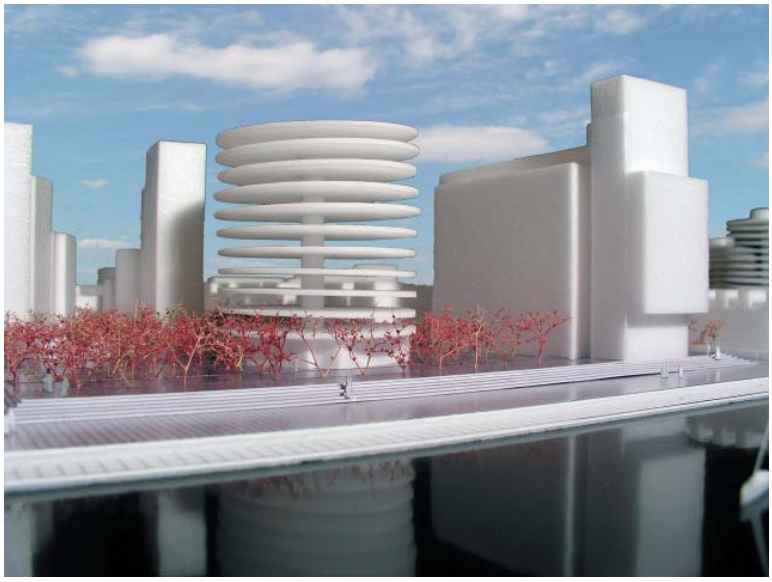
Bygning I, J og K. I baggrunden ses bygning M og N.

Bygning E, F, G og C.

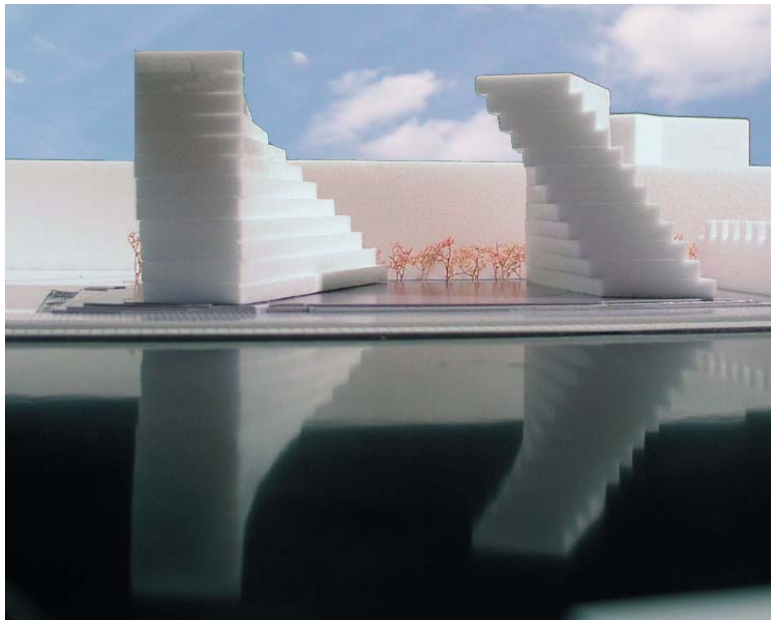
Bygning H med bygning I, J og K i baggrunden.

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

Bygning C og D.



Bygning A og B.



Bygning N.

Bygning L.

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

Stk. 3.

Bebyggelse inden for byggefelter og –zoner samt på vandareal skal inden for den enkelte markering gives et efter Bygge- og Teknikforvaltningens skøn ensartet arkitektonisk udtryk, der gør, at bebyggelsen fremstår som en helhed.
Bebyggelse skal udformes i et nutidigt formsprog. I den enkelte bygning/bebyggelse skal alle facader, inklusive gavle, afspejle et tydeligt arkitektonisk hovedgreb.
Facader i markerede randzoner skal udformes således, at bygningsfronten understreges og samtidig således, at facaderne gives markante varierede arkitektoniske udtryk dannet ved eksempelvis udsparinger, karnapper, terrasser, balkoner og altaner.
I det omfang en hævet gård, jf. § 6, stk. 5, ikke afgrænses af bebyggelse skal den åbne side gives en bearbejdning således, at den fremstår som et terrasseret landskab. Det er en forudsætning, at den derved fremkomne hævede gård anlægges som opholdsareal.

Stk. 4.

Eksisterende bebyggelse, der fastlægges som bebyggelsesplan, skal ved ombygning gives en arkitektonisk bearbejdning, der tilfører bygningen en arkitektonisk kvalitet ud fra én bærende idé, der tillige afspejles i et materialevalg af tilsvarende kvalitet. Under hensyntagen til, at bygningen fortsat fremstår med dets oprindelige volumen præcist aftegnet, kan der foretages såvel udsparinger som mindre påbygninger.

Stk. 5.

Husbådes udformning skal afspejle en tydelig arkitektonisk hovedidé og fremstå i et begrænset materialevalg.

Stk. 6.

Tage skal udformes flade eller med taghældning, der er tilpasset eller begrundet i et særligt arkitektonisk udtryk og skal i øvrigt udformes under hensyn til samspillet mellem de forskellige bygningsformer, herunder særlig de høje, fritliggende bygninger. Tagudformningen skal godkendes af Bygge- og Teknikforvaltningen. Tagterrassers belægning, møblering, beplantning og belysning skal udformes således, at der opnås en arkitektonisk helhed, jf. § 8, stk. 1.
Udformning af opholdsarealer på tagflader, jf. § 6, stk. 5, herunder belægninger, møblering, beplantning og belysning skal ske efter en samlet plan således, at der efter Bygge- og Teknikforvaltningens skøn opnås en arkitektonisk helhed.

Stk. 7.

Bygningsoverflader skal fremstå i naturlige og/eller genanvendelige materialer, såsom tegl, der kan være blank mur eller behandlet overflade, natursten, træ, ikke-reflekterende metal, beton og glas. Ved valg af facadematerialer til såvel nybyggeri som fornyelse af eksisterende bebyggelse skal der lægges vægt på materialernes patineringsevne.
Bygningsoverflader i blank mur skal fremstå karakterfulde og have stor stofligheed i teglstenen samt fuger i neutral farve.
Overbygninger af husbåde kan udføres i træ, glas og ikke-reflekterende metal.

Stk. 8.

Bygningsoverflader skal overvejende fremstå i farvenuancer inden for jordfarve- eller gråtoneskalaen.

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

Stk. 9. I vinduer må kun anvendes planglas. I boligbebyggelse må vinduer kun fremtræde med klart glas uden spejlende virkning. I erhvervsbebyggelse kan herudover anvendes let tonet eller svagt coated glas.

Stk. 10. Skiltning, reklamering, lysinstallationer, og andet facadeudstyr, herunder markiser og sol-afskærmning, skal med hensyn til placering, omfang, materialer, farver og lignende udføres således, at der efter Bygge- og Teknikforvaltningens skøn opnås en god helhedsvirkning i forhold til den pågældende bygnings arkitektoniske udtryk og således at det ikke er til gene for trafikafvikling og trafiksikkerhed.

Stk. 11. Stueetager, der indrettes til publikumsorienterede serviceerhverv og lignende skal udføres overvejende i transparent glas således, at der opnås visuel kontakt udefra til funktionerne. Butiksfacader skal fremtræde med udstillingsvinduer. Vinduer må ikke blændes ved tilklæbning eller lignende således, at de får karakter af facadebeklædning.

Stk. 12. Tekniske anlæg og installationer skal så vidt muligt placeres inden for bygningens volumen, f.eks. i kælder og/eller inden for tagprofil. Anlæg og installationer placeret oven på tag kræver Bygge- og Teknikforvaltningens godkendelse og skal udformes således, at de efter forvaltningens skøn fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur.
Elevatortårne og trappehuse til tagterrasser skal udformes skulpturelt og beklædes således, at de efter forvaltningens skøn fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur.

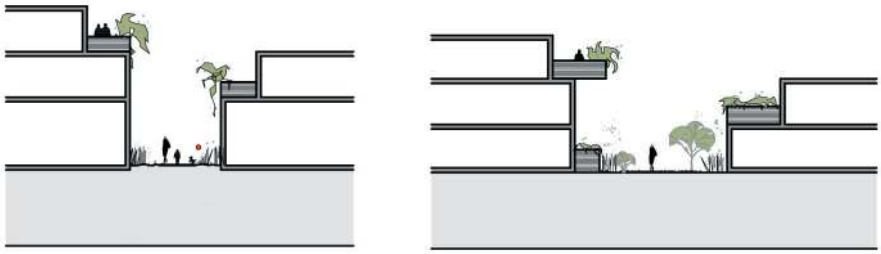
Stk. 13. Ibrugtagning af bebyggelse kan efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere bestemmelse betinges af etablering af fællesantenneanlæg eller tilslutning til et godkendt fællesantenneanlæg.
Placering og udformning af antenner, herunder paraboler, der ikke må placeres mod gadesiden, skal ske så diskret som muligt og under hensyntagen til bygningens arkitektoniske udtryk. Placering og udformning af antenner skal godkendes af Bygge- og Teknikforvaltningen.

Stk. 14. Permanent fritstående gavle skal behandles som facader med vinduesåbninger, altanpartier, karnapper og lignende.

Stk. 15. Boliger i etagehuse skal forsynes med opholdsaltaner eller terrasser. Altaner i facader mod vejarealer og parkrum skal fremtræde som integrerede dele af facaden, eventuelt som et altan/karnapmotiv.

Stk. 16. Opgange og adgange i boligbebyggelse mod veje og øvrige byrum skal have adgang fra begge facader. I bebyggelse i op til 3 ½ etage skal alle boliger forsynes med individuel indgang fra gadeside.

§. 8 Ubebyggede arealer



Taghaver og -terrasser kan medregnes til friarealet med 2/3 af det samlede areal af disse. Ved fuld udbygning af byområdet skal der etableres taghaver med en samlet størrelse på ca. 20.000 m² for, at friarealkravet bliver opfyldt. Taghaverne og –terrasserne vil give byområdet et markant grønt præg, hvor begrønnede opholdsarealer på flere niveauer vil spille sammen.

Stk. 1.

Friarealet (eksklusive parkerings- og tilkørselsareal) skal i område II, III og IV udgøre 60 pct. af boligetagearealet, 15 pct. af erhvervsetagearealet og 100 pct. af etagearealet til institutioner for børn og unge. Friarealet beregnes for de tre områder under ét.
Til friarealet medregnes havnepromenaden, strandpromenaden, den forsænkede træbrygge, den landskabeligt formede kanal, sandstranden og trappeanlæg ned til kanalen, Byfælleden, by- og strandpladser, det samlede græs- og træbeplantede landskab i område III og IV, de indre gårdrum, herunder opholdsarealer indrettet på dæk, samt den del af de interne veje, der er forbeholdt fodgængere og cyklister, herunder veje udformet som gågader/pladser (eksklusive kørsels- og parkeringsarealer) samt halvdelen af veje fastlagt som opholds- og legeområder.
Taghaver og –terrasser kan medregnes til friarealet med 2/3 af det samlede areal af disse.
I område I skal kørsels- og parkeringsarealer begrænses mest muligt med henblik på, at de ubebyggede arealer i størst muligt omfang indrettes som opholdsarealer, jf. stk. 2. Som supplement til friarealet på terræn skal der på bebyggelsens tag/etager etableres fælles opholdsarealer med en samlet grundflade på minimum 3.500 m² svarende til størrelsen af den samlede tagflade.
I område V skal friarealet udgøre 100 pct. af etagearealet.
Friareal til daginstitutioner skal etableres i direkte tilknytning til institutionen.
Friarealers principielle udstrækning og udformning fremgår af tegning nr. 4.

Stk. 2.

Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen 1 parkeringsplads pr. 100 m² etageareal og ved husbåde 1 parkeringsplads pr. båd.
Højst 15 pct. af parkeringsdækningen må i område II, III og IV indrettes på terræn. I område I må der, bortset fra op til 5 parkeringspladser forbeholdt gæste- og handicapparkering, ikke etableres parkering på terræn.
Parkering på private fællesveje, bortset fra fordelingsgader og bydelsgader, kan indregnes i parkeringsdækningen.
Parkering i konstruktion kan etableres i underjordiske anlæg og i parkeringshuse/-etager/-anlæg. I område III kan underjordisk anlæg etableres under bearbej-

det, jævnt stigende terræn med topkote ca. + 4.0. Anlæggets udformning skal godkendes af Bygge- og Teknikforvaltningen.

Stk. 3.

Der skal etableres mindst 2 cykelparkeringspladser pr. bolig. Desuden skal der i forbindelse med de særlige fællesanlæg indrettes cykelparkering i fornødent omfang. Placering, omfang og udformning af cykelstativer/cykelparkering skal godkendes af Bygge- og Teknikforvaltningen.

Stk. 4.

Friarealer skal indrettes således, at der skabes visuelle og fysiske sammenhænge og overgange mellem byrum, uanset deres mere eller mindre offentlige karakter. Belægninger, træbeplantning, belysning og inventar i øvrigt skal udformes på en måde, der efter Bygge- og Teknikforvaltningens skøn medvirker til at understøtte områdets funktionelle opbygning og bibringe det en kvalitativ, varieret og helhedspræget fremtræden. Træbeplantning skal bestå af hjemmehørende træer.
Friarealet skal anlægges med opholdsarealer for beboere og brugere og skal indeholde områder, som har en særlig udformning rettet mod børns leg. Disse områder skal tilgodese forskellige aldersgrupper og skal være sanseligt og motorisk udfordrende for børn. Legeområderne integreres i den landskabelige eller byrumsmæssige udformning af friarealerne i øvrigt.

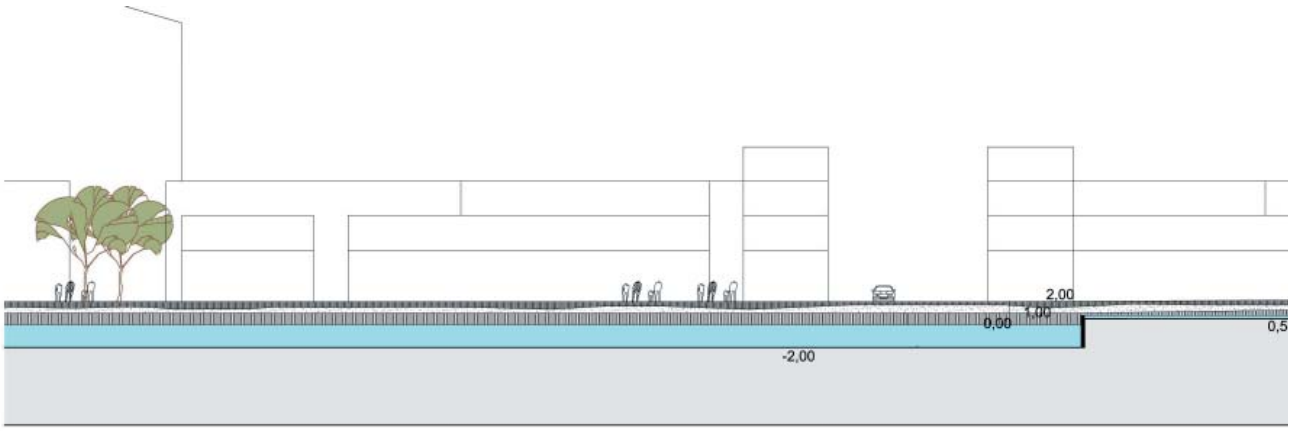
Kommentar

For træer i åbne, eventuelt græsbevoksede muldbede bør bedets størrelse være mindst 10 m^2. For træer i lukkede befæstelser bør der som minimum være 15 m^2 rodvenlig befæstelse pr. træ, herunder 2,5 m^2 åbent muldbed omkring stammen.

Stk. 5.

Den landskabeligt formede kanal indrettes med sandstrand, strandpromenade og strandplads, mrk. d, på den nordlige side. Sandstranden afgrænses med en fast kant med trapper ned til vandet.

Snit af kanalen med angivelse af vanddybder på indtil 2 m og dens kanter bestående af stenbelagte skråninger og bredder med græsser og siv



§. 8 Ubebyggede arealer

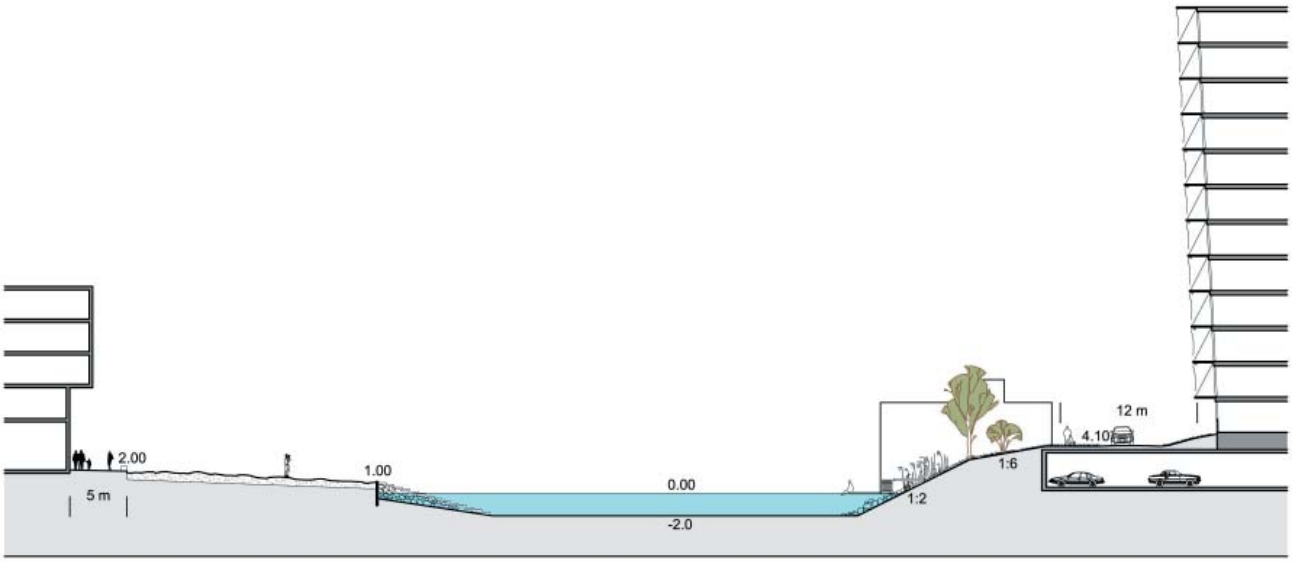
Den sydlige side afgrænses af bebyggelser samt stenbelagte skråninger og bredder med høje græsser og siv. Mellem bebyggelserne skal der etableres trappeanlæg ned til vandet.
I den østlige del er kanalen terrasseret med en vanddybde på ca. 0,3 m, og bunden består af marksten i varierende størrelser. I den vestlige del, som er beregnet til badning, er vanddybden 0,5 - 2,0 m, og kanalens bund består af sand.
Strandpromenade og –pladser skal anlægges med grus eller andre bløde belægninger med effekter af hårde belægninger.

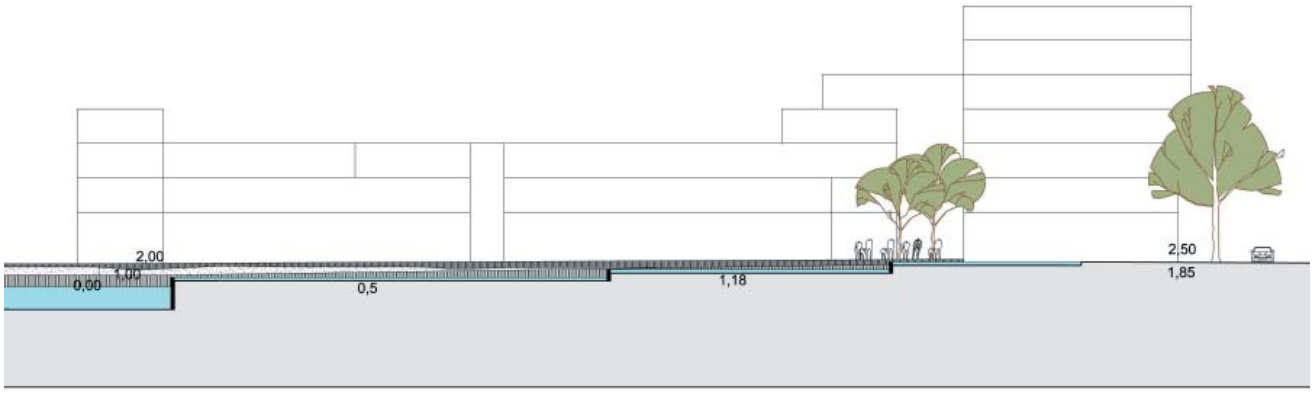
Kommentar

Vandet udspringer i kanalens østligste del og pumpes ud med brusende effekt.

Stk. 6.

Langs havneløbet skal der nord for kanalen anlægges en sammenhængende, offentlig tilgængelig promenade for fodgængere og cyklister i en bredde af 12 m. Promenaden skal gives en bymæssig karakter med hård belægning. Eksisterende togskinner og fortøjningsringe skal indpasses i promenadens udformning. Promenaden skal forsynes med siddemuligheder, og der skal sikres tilstrækkelig





belysning. Ud for bebyggelser fastlagt med publikumsorienterede serviceerhverv i stueetagen kan en zone på 3 m nærmest bebyggelserne anvendes til udeservering mv. Langs promenaden skal der etableres em let træbrygge med en bredde på 4,7 m og forsænket 0,80 m i forhold til terræn, jf. § 3, stk. 2.
Havnepromenaden og strandpromenaden skal forbindes af en promenade udformet som en arkade langs nordsiden af kanalen.
Syd for kanalen skal der anlægges en offentlig tilgængelig promenade for fodgængere og cyklister med en bredde på mindst 5 m og med forbindelser på tværs mellem promenaden og lokalgaden på den anden side af byggezonen.
Affaldscontainere og lignende i forbindelse med husbåde må ikke etableres på havnepromenaden eller træbryggen og skal i øvrigt indpasses i omgivelserne efter Bygge- og Teknikforvaltningens godkendelse. For hver af de to grupper af husbåde skal postkasser samles på ét sted og udføres ens.

Stk. 7.

Arealet mrk. a skal udformes som et urbant byrum med naturlig sammenhæng med havnepromenaden og det nord for liggende ubebyggede areal. Arealet skal beplantes med grupper af træer og indrettes med mulighed for ophold, leg og bevægelse mv. En del af arealet kan udføres som en plint med en maksimal højde på 0,80 m integreret i bebyggelsens arkitektur.

Stk. 8.

Arealet mrk. b skal udformes som et urbant byrum, der mod havnepromenaden hæves jævnt ca. 0,80 m og afsluttes i et vestvendt trappeanlæg. Arealet skal indrettes som en stor plads, der spænder på tværs af gaden Islands Brygge og skal beplantes med en tæt struktur af træer. Pladsen skal indrettes med mulighed for rekreative aktiviteter, udeservering, udstillinger, optræden, ophold, leg og bevægelse mv.

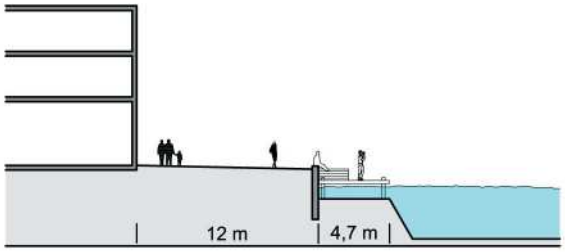
Stk. 9.

Arealet mrk. c skal indrettes som et urbant byrum. Arealet skal beplantes med grupper af træer og indrettes med mulighed for ophold, leg og bevægelse mv. med særlig fokus på aktiviteter for større børn.

Stk. 10.

Byfælleden skal anlægges overvejende som græsklædt grønning, der skaber forbindelse mellem havneløbet og Amager Fælled. Den vestlige del skal beplantes med en tæt struktur af træer i sammenhæng med træerne på arealet mrk. b,

Der skal anlægges en havnepromenade med en bredde på 12 m og en tilhørende lavere træbrygge på 4,70 m langs område II



§. 8 Ubebyggede arealer

og den østlige del med en mere åben struktur af træer, der giver plads for fysisk udfoldelse.

Stk. 11.

De øvrige ubebyggede arealer bestående af de indre gårdrum og det samlede græs- og træbeplantede landskab skal indrettes med opholdsarealer for beboere og brugere. Der skal indrettes legearealer med særlig vægt på mindre børn. Indretningen skal tilgodese funktionen som halv-private arealer og skal sikre, at der er trafikalt fredeligt, og at der er trygt.

Stk. 12.

Ubebyggede arealer og parkeringsanlæg kan forlanges at skulle indgå i fællesanlæg, jf. desuden § 9.

Stk. 13.

Ubebyggede arealer skal som hovedregel henligge uindhegnede. Uanset dette må friarealer til daginstitutioner hegnes, men skal kunne anvendes af beboerne i området uden for institutionens åbningstid. Desuden må haver til rækkehuse hegnes. Det kan forlanges, at hegn fremtræder som levende hegn. Eventuel hegning herudover må kun finde sted med Bygge- og Teknikforvaltningens godkendelse.

Stk. 14.

Adgangs- og opholdsarealer skal udformes således, at de tilgodeser bevægelseshæmmedes færdsel på arealerne.

§ 9. Særlige fællesanlæg

For område II, III og IV gælder:
Bebyggelse må ikke tages i brug, før der efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere anvisning er:
Etableret eller sket tilslutning til de i § 8, stk. 5 - 10 fastlagte anlæg bestående af den landskabelige kanal inklusive sandstrand, strandpromenade og strandplads, havnepromenaden med træbrygge, den centrale plads, mrk. b, samt Byfælleden.

Kommentar

Det kan ikke forventes, at alle fællesanlæg 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 økonomisk sikkerhed for det pågældende byggeris forholdsmæssige andel af de forventede udgifter ved anlæggenes senere etablering, jf. § 11, stk. 6. Husbåde udløser også krav om deltagelse i fællesanlæg.

§ 10. Udstykninger

I tilknytning til rækkehuse og andre former for énfamiliehuse kan der udstykkes parceller med en mindste grundstørrelse på 75 m^2.

§ 10. Udstykninger

Kommentar	Der beregnes ikke bebyggelsesprocent for den enkelte grund, idet der gælder et samlet maksimalt etageareal for hvert underområde, jf. § 5, stk. 1.

§ 11. Grundejerforening

Stk. 1.	Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere inden for område I – IV.
Kommentar	Medlemspligten indtræder, når en ejendom udnyttes i henhold til lokalplanens bestemmelser.
Stk. 2.	Grundejerforeningen skal senest være oprettet, når den første ibrugtagningstilladelse gives til bebyggelse i område I – IV.
Stk. 3.	Grundejerforeningen skal forestå etablering, drift og vedligeholdelse af de i § 5 og § 8, jf. tegning nr. 4, angivne private fællesveje og fælles ubebyggede arealer inden for lokalplanområdet.
Stk. 4.	Grundejerforeningen skal i øvrigt udføre de opgaver, som i medfør af lovgivningen kan henlægges til foreningen.
Stk. 5	Grundejerforeningen kan varetage medlemmernes interesser af enhver art i forbindelse med de ejendomme, der henhører under foreningens område.
Kommentar	Opgaver af fælles interesse kan være f.eks. drift af parkeringsanlæg i konstruktion, anlæg for affaldssortering eller fælles etablering og drift af de forudsatte fællesanlæg for kommende bebyggelsers beboere.
Stk. 6.	Grundejerforeningen er berettiget til ved opkrævning hos medlemmerne og/eller ved optagelse af lån at fremskaffe de økonomiske midler, der er nødvendige for udførelsen og administrationen af foreningens opgaver, samt til at kræve fornøden sikkerhed herfor.
Stk. 7.	Grundejerforeningen er uafhængig af partipolitiske interesser.
Stk. 8.	Grundejerforeningens vedtægt og ændringer heri skal godkendes af Bygge- og Teknikforvaltningen.

§ 12. Ledningsforhold

Der forudsættes tinglyst fornødne deklarationer vedrørende sikring mv. af ledninger.

§ 13. Foranstaltninger mod forureningsgener

Bebyggelse og primære opholdsarealer skal efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere godkendelse i overensstemmelse med miljømyndighedernes krav placeres, jf. dog § 5. stk. 2, anvendes, udføres og indrettes således, at beboere og brugere i fornødent omfang skærmes mod støj og anden forurening fra vej.

Kommentar

Der henvises til Miljøstyrelsens vejledning nr. 3/1984 "Trafikstøj i boligområder".

§ 14. Retsvirkninger

I henhold til planlovens § 18 må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser.
Lokalplanens hindrer ikke, at den eksisterende bebyggelse og dennes anvendelse kan opretholdes, hvis såvel bebyggelse og anvendelse ikke strider mod de i givne byggetilladelser tagne forbehold og i øvrigt er lovlig.

§ 15. Ophævelse af lokalplaner

Lokalplanen ophæver lokalplan nr. 87-1, der er bekendtgjort den 1. oktober 1995 og tinglyst den 19. november 1985 og for så vidt angår tillægget den 6. juli 1999 og den 10. september 1999 samt lokalplan nr. 172 bekendtgjort den 2. juli 1990 og tinglyst den 26. oktober 1990.

Kommentarer af generel karakter

a) På tidspunktet for lokalplanens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004.

b) Bygge- og Teknikforvaltningen i Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelserne i lokalplanen.

c) 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 Bygge- og teknikudvalget i Københavns Kommune.

d) Arbejder, der forudsætter udgravning i grunden, kan medføre påbud om midlertidig standsning af arbejdet i henhold til museumsloven. Opmærksomheden henledes på, at Københavns Bymuseum som repræsentant for Kulturarvsstyrelsen bør kontaktes i god tid inden jordarbejde påbegyndes således, at en forundersøgelse kan iværksættes med henblik på at imødegå påbud om midlertidig standsning af arbejdet.

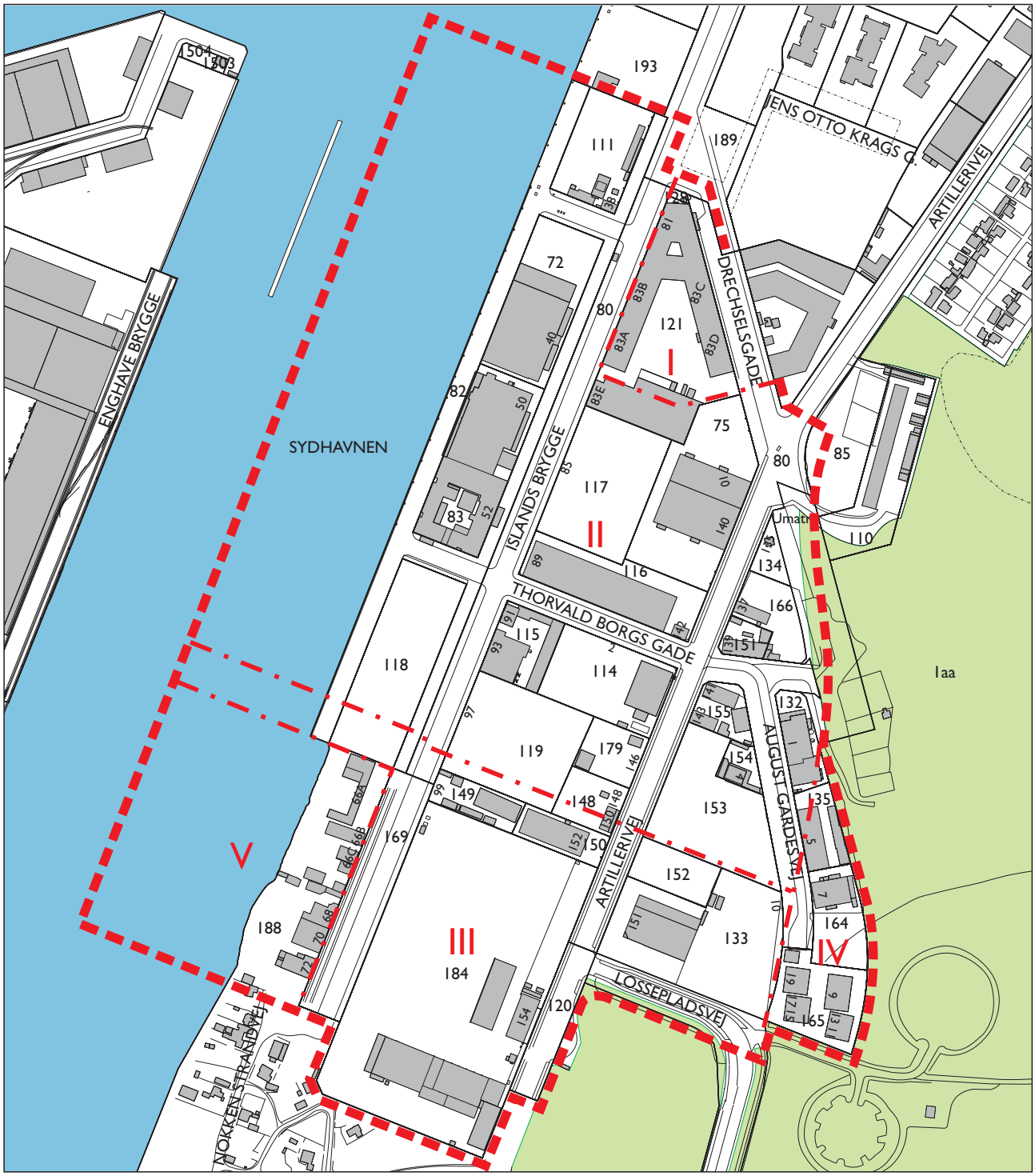
e) Der må ikke foretages opfyldninger inden for havnens søområde uden Trafikministeriets godkendelse, jf. lov om Københavns Havn A/S, § 7, stk. 2.

f) Der må ikke ske påvirkning af forurenet havnesediment uden tilladelse fra miljømyndigheden (Miljøkontrollen), jf. miljøbeskyttelseslovens § 27, stk. 2.

g) Håndtering af jord og grundvand i forbindelse med bygge- og anlægsarbejder skal udføres i henhold til Miljøkontrollens anvisninger og tilladelser.
I henhold til lov om forurenet jord § 71 skal arbejdet standses, hvis der under et bygge- eller jordarbejde konstateres en forurening af jorden, og der skal

ske indberetning til miljømyndigheden (Miljøkontrollen), jf. lov om miljøbeskyttelse § 21. Forpligtelsen hertil påhviler ejendommens ejer og den, der udfører eller leder det pågældende arbejde. Opgravning og flytning af forurenet jord skal anmeldes til miljømyndigheden (Miljøkontrollen). Pligten påhviler den, der flytter jorden, det vil sige ejer, bygherre, entreprenør eller transportør. Anmeldelse skal ske før jorden flyttes.
Bortskaffelse af forurenet overskudsjord skal anmeldes til Miljøkontrollen og bortskaffes i henhold til Regulativ for anvisning af forurenet jord i Københavns Kommune. Hvis eventuelt forurenet jord ønskes placeret et andet sted i området, skal projektet forelægges Miljøkontrollen, som herefter tager stilling til om der kræves tilladelse efter miljøbeskyttelsesloven. Efterlades der, med Miljøkontrollens tilladelse, forurenet jord skal denne adskilles fra ren jord/materialer med signalnet.
Miljøkontrollen kan efter forudgående undersøgelser og vurdering af et konkret projekt for nedsivning af uforurenet regnvand til uforurenet undergrund give tilladelse til nedsivning af regnvand.
Når der opføres nye boliger, institutioner, gårdanlæg, legeplads og lignende, der betegnes som følsom arealanvendelse, skal den øverste ½ meter på de ubefæstede arealer bestå af dokumenteret rene materialer (jord, sand, grus el. lign.). Hvis der anlægges legearealer med bakker og små volde med stort slid skal de dækkes med 1 meter dokumenteret ren jord.

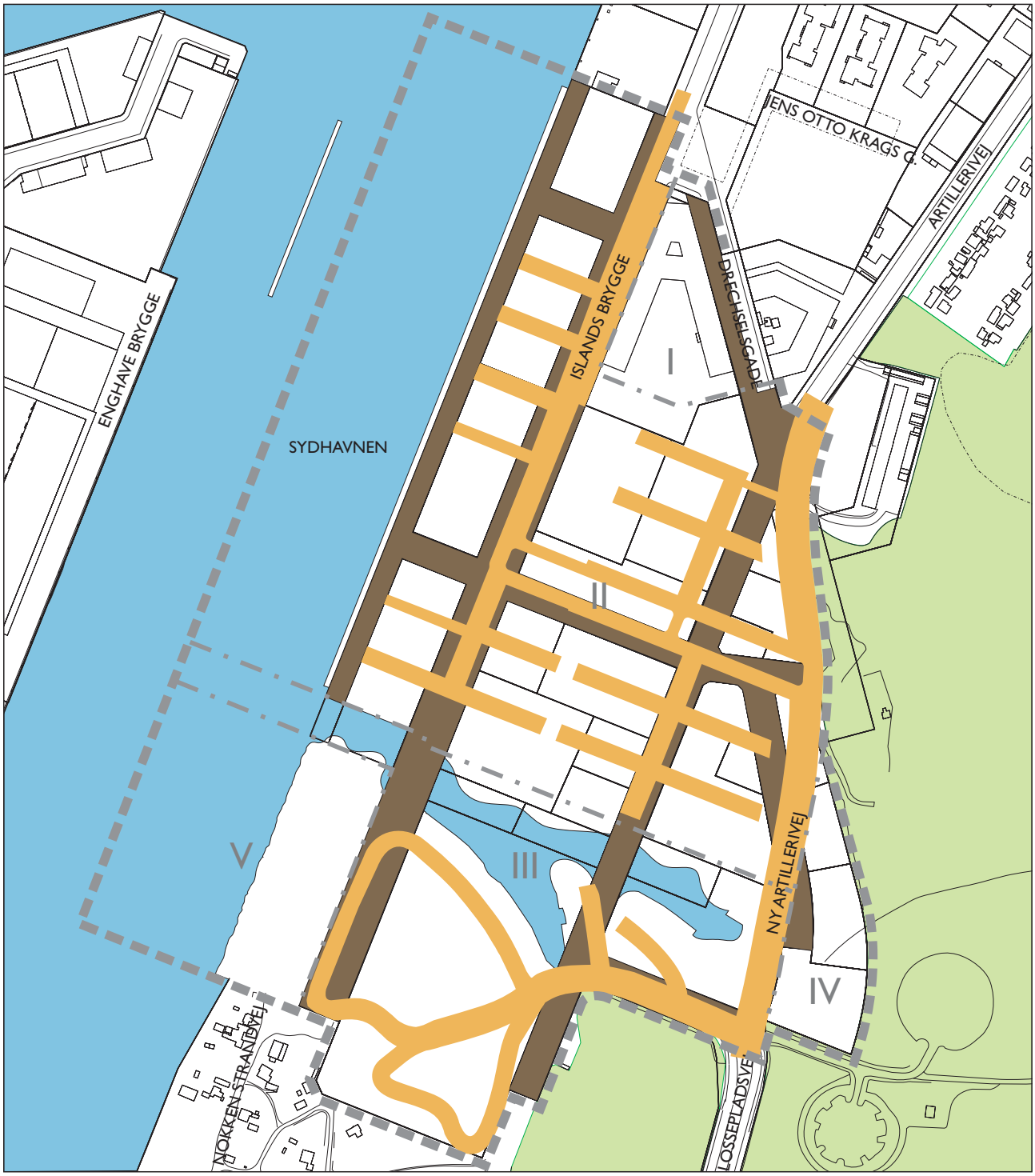
Tegning nr. 1



Lokalplanområde

Grænse mellem underområder

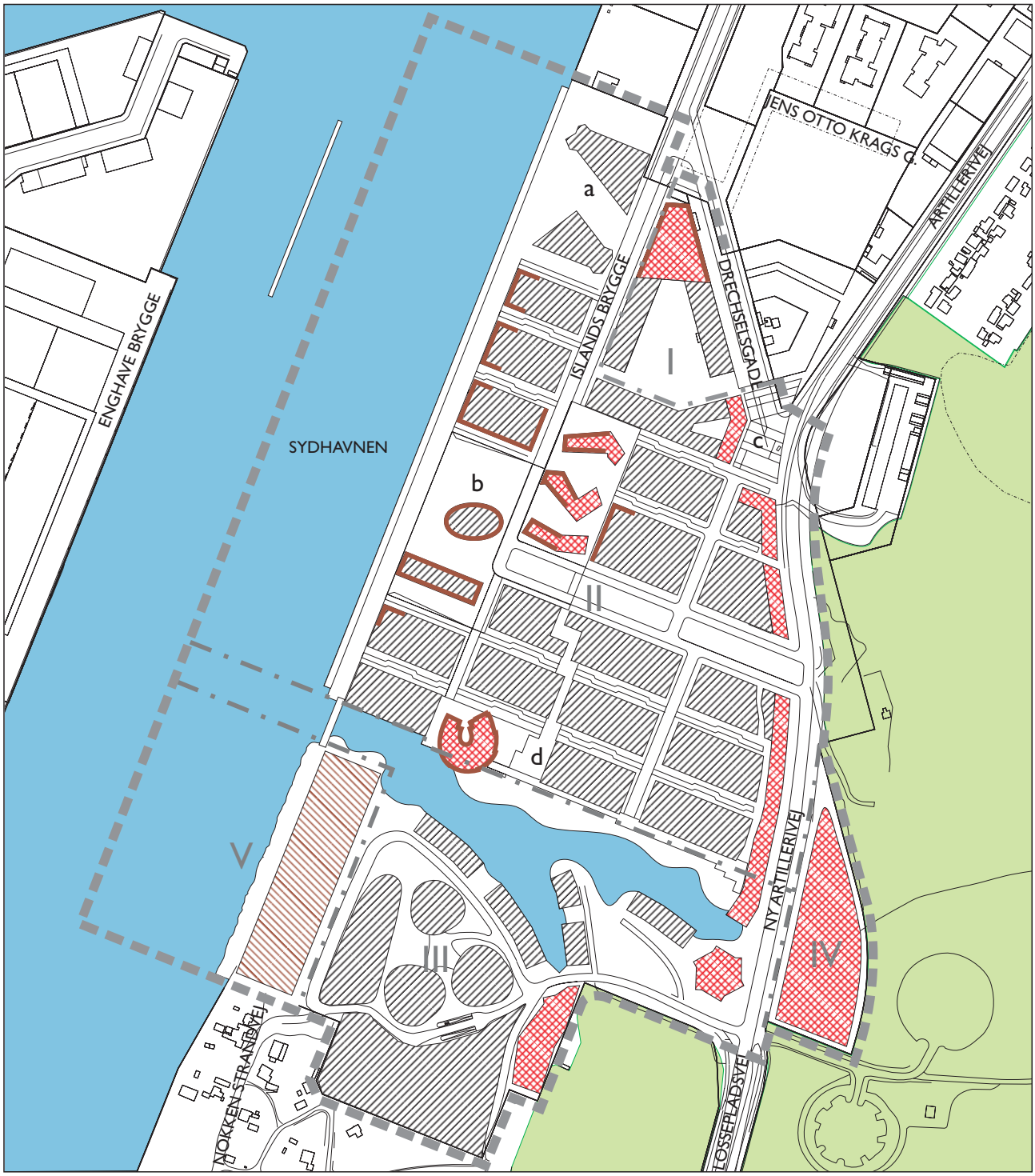
Tegning nr. 2



Ny vejstruktur og eksisterende vejareal, der kan nedlægges

- Lokalplanområde
- Grænse mellem underområder
- Ny vejstruktur, jf. tegning nr. 4
- Eksisterende vejareal, der kan nedlægges, når betingelserne herfor er opfyldt
- Eksisterende matrikelskel

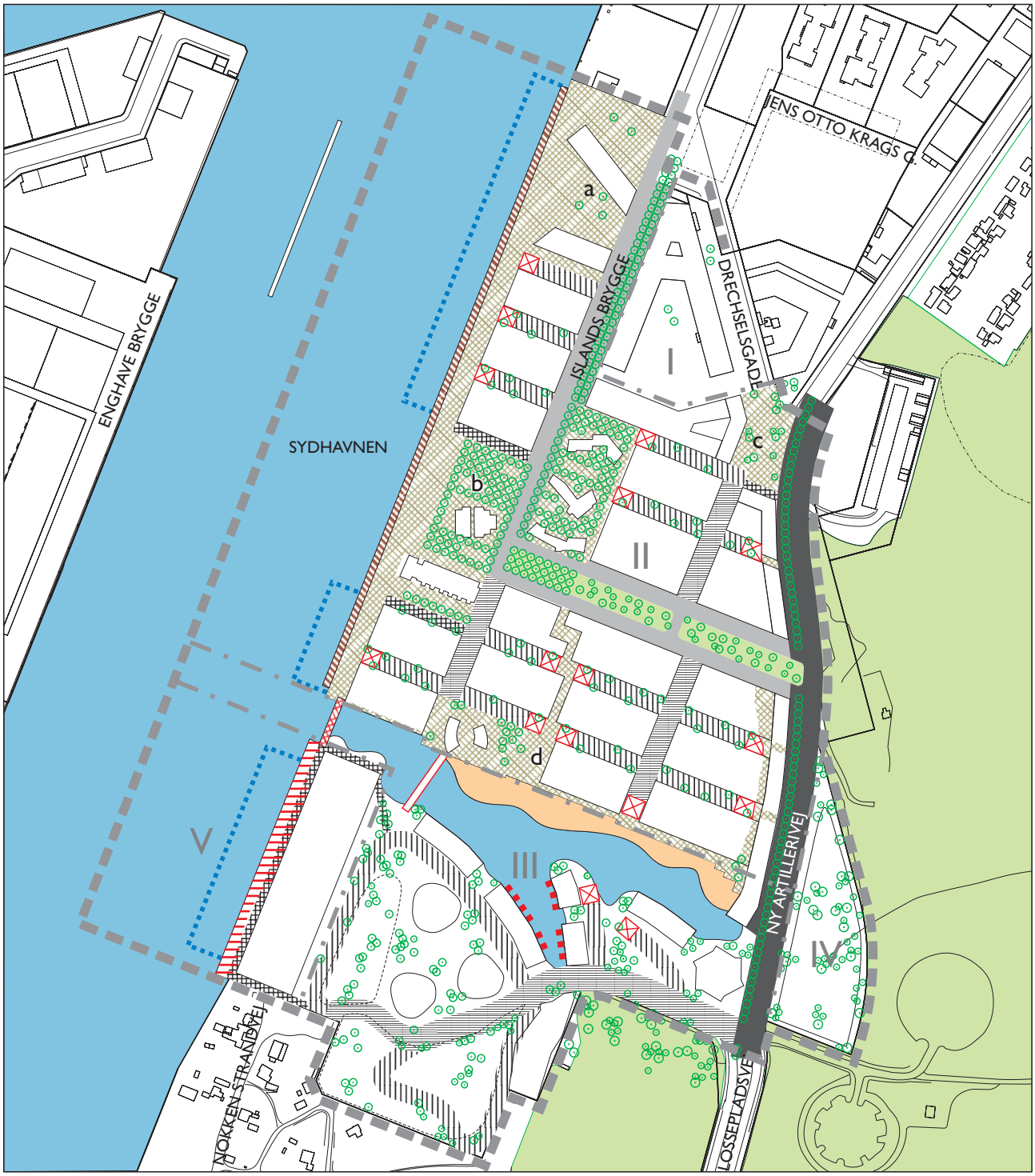
Tegning nr. 3



Anvendelse

- Lokalplanområde
- Grænse mellem underområder
- Boliger/serviceerhverv
- Primært boliger, herunder institutioner
- Institutioner + klubber
- Publikumsorienterede serviceerhverv I stueetagen

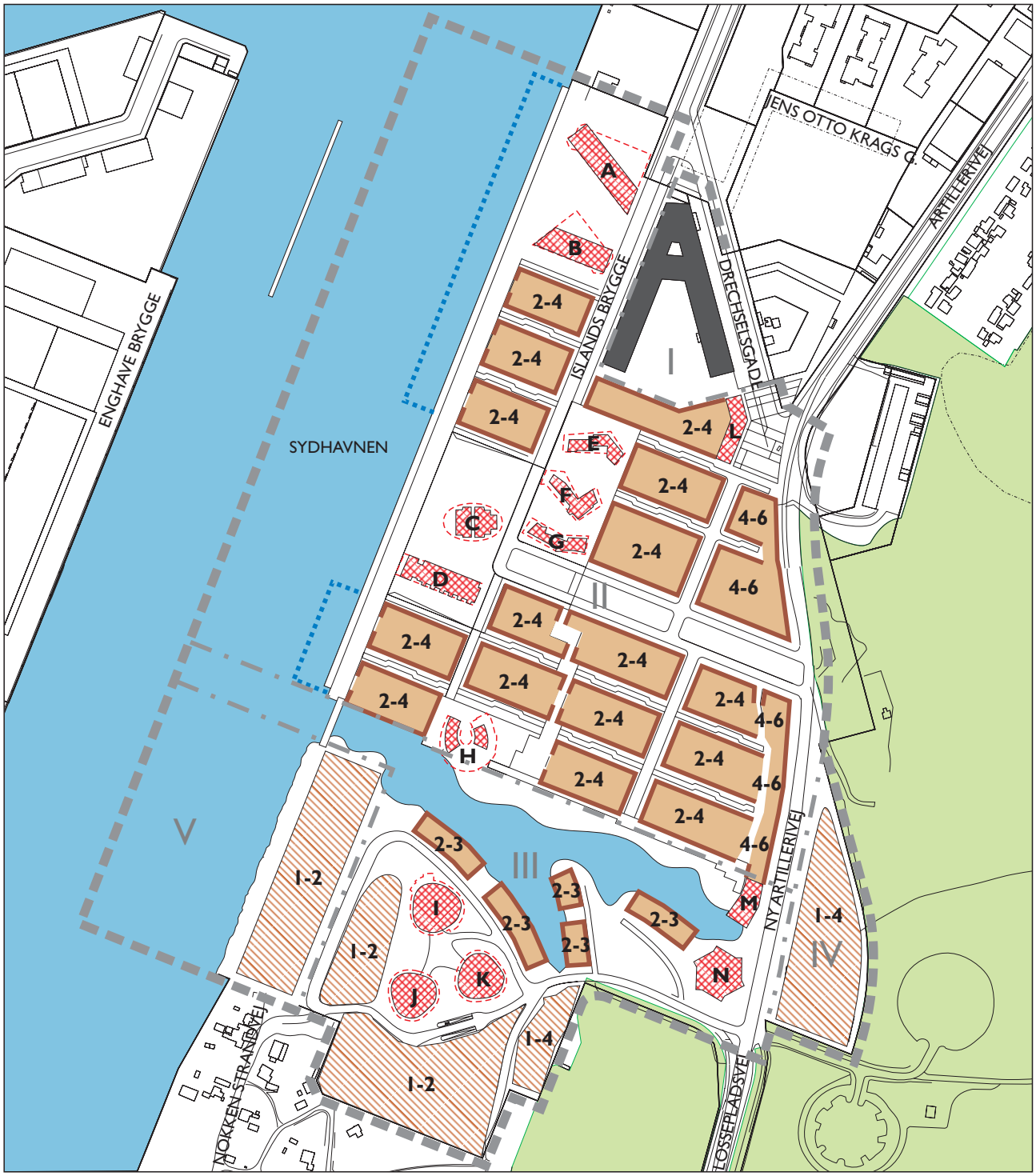
Tegning nr. 4



Vejforhold, vandarealer samt ubebyggede arealer

- Lokalplanområde
- Grænse mellem underområder
- Vendepladser
- Vandarealer
- Sandstrand
- Byfælled
- Træer
- Stier
- Fordelingsgade
- Bydelsgader
- Lokalgader
- Opholds- og legeområder
- Træbrygge
- Vandareal, der kan opfyldes
- Pladser mrk. a-d/passager/promenader
- Anløbspladser I kanal
- Principiel afgrænsning af anløbspladser I havneløbet
- Stibro
- Mulig stibro

Tegning nr. 5



Byggefelter og bygningshøjder

Lokalplanområde

Grænse mellem underområder

Eksisterende bebyggelse, fastlagt som bebyggelsesplan

Bygninger med særlige krav til udformning og materialer, mrk. A-N

Byggefelter med faste byggelinier

Byggezoner

Principiel afgrænsning for husbåde mv.

4-6 Etageantal

I medfør lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 883 af 18.august 2004) ændres hovedstrukturens retningslinier for detailhandel, den rekreative struktur og biltrafik i bydelen Vestamager for den sydligste del af Islands Brygge. Endvidere ændres rammerne for lokalplanlægningen i samme område.

Ændringer af hovedstrukturen

Retningslinier for detailhandel

Der udpeges et lokalcenter - Artillerivej Syd - med et maksimalt butiksareal på 3.000 m² bruttoetageareal og med en maksimal butiksstørrelse for dagligvare- og udvalgsvarebutikker på henholdsvis 1.000 og 500 m² bruttoetageareal.

Retningslinier for biltrafik

Fordelingsgaden Artillerivej kan forlægges mod øst på strækningen mellem Lossepladsvej og Drechselsgade gennem området ved August Gardes Vej.

Drechselsgade nedlægges som bydelsgade og erstattes af den sydlige del af gaden Islands Brygge og en ny sydlig tværvej - "Fælledvej Nord".

Ændringer af rammerne

C1* - Byomdannelsesområdet "Islands Brygge Syd" ændres således, at ejendommen matr.nr. 122 Eksercerpladsen, København, udtages af området, mens matr.nr. 111 ibid. inddrages i området. Samtidig ændres områdebetegnelsen og de særlige bestemmelser til:

C1* - Byomdannelsesområdet "Artillerivej Syd". De på rammekortet med grå farve viste områder omkring Artillerivej udlægges til byomdannelsesområde efter planlovens bestemmelser herom og med følgende særlige bestemmelse: Det samlede etageareal må ikke overstige 184.000 m². Boligandelen skal udgøre mindst 75 % af etagearealet. I lokalplan kan der fastlægges bebyggelse med en bygningshøjde på op til 45 m og med op til 15 etager. Boligandel og friarealer beregnes for området under et, undtagen ejendommen matr. nr. 121 Eksercerpladsen, København, hvor boligandelen mindst skal være 50 % og friarealet skal være mindst 20 % af etagearealet. Taghaver og tagterrasser kan indgå i friarealerne med 2/3 af deres areal. Inden for det afgrænsede lokalcenter - Artillerivej Syd - skal der i bebyggelsernes stueetager indrettes mindst 6.000 m² til publikumsorienterede serviceerhverv og andre udadvendte funktioner.

O2-området langs gaden Islands Brygge ændres til et O2*-område med følgende særlige bestemmelse:

O2*-"Artillerivej Syd". Der kan opfyldes vandarealer til en linie i forlængelse af den nord for liggende kajlinie på Islands Brygge. I lokalplan kan der på de tilgrænsende vandarealer tillades etableret lette træbrygger samt et klubhus/en publikumsorienteret funktion på pæle eller som en flydende enhed.

O1*-området på Amager Fælled indskrænkes ved Drechselsgade med et mindre areal til brug for en forlægning af Artillerivej.

Detailhandel

Der fastlægges et lokalcenter - Artillerivej Syd - med den på rammekortet viste afgrænsning.

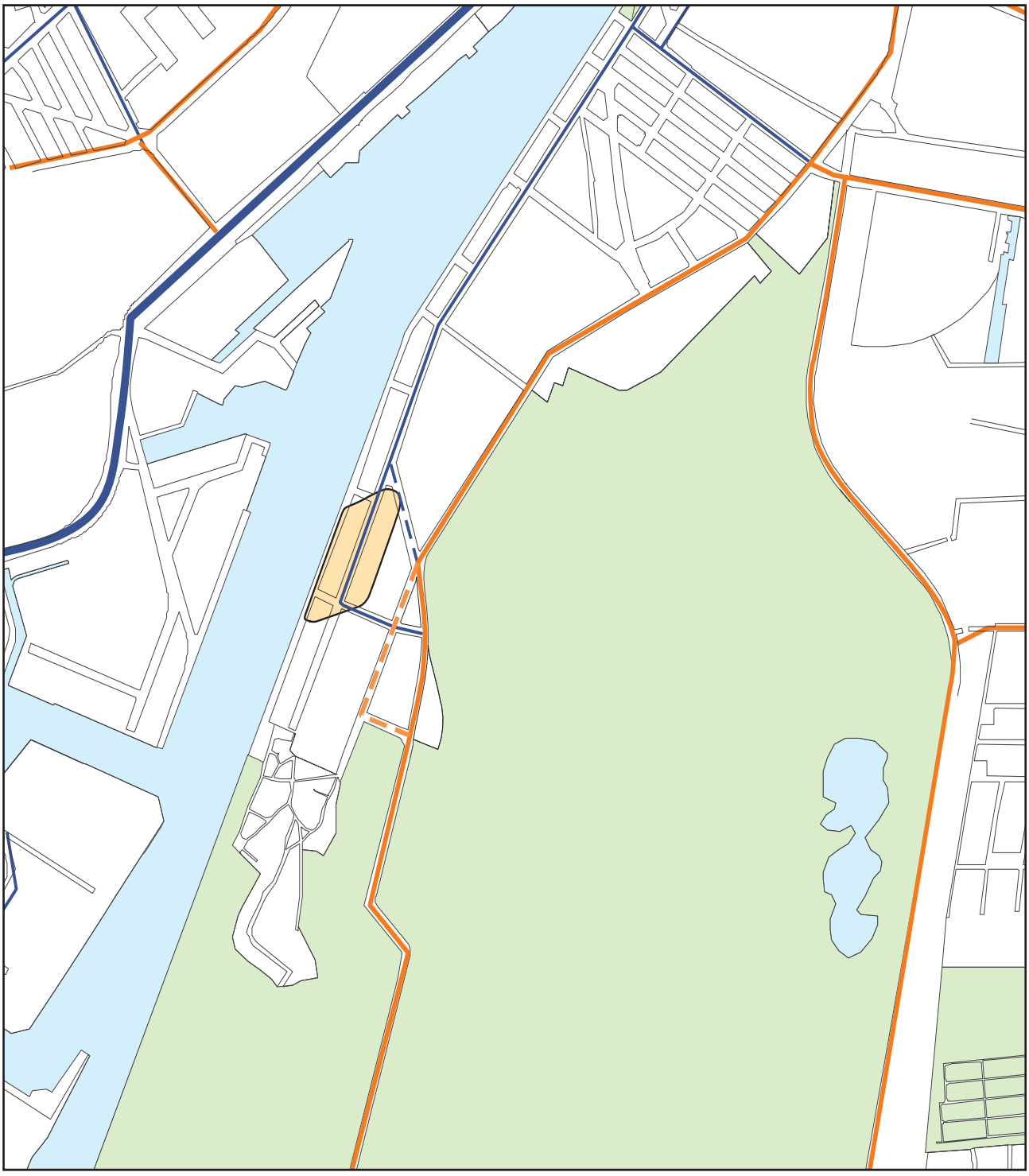
Bruttoetagearealet til butiksformål må ikke overstige 3.000 m². I de enkelte dagligvare- og udvalgsvarebutikker må bruttoetagearealet ikke overstige henholdsvis 1.000 m² og 500 m².

Husbåde

I C1*-området kan der placeres husbåde langs havnepromenaden og vinkelret på denne med en indbyrdes afstand på mindst 5 m og med en maksimal højde på 7 m. Husbådene der placeres langs kaj må højst være 30 m lange, mens husbåde der placeres vinkelret på kaj højst må være 18 m lange.

Vedtaget af Borgerrepræsentationen den

Økonomiforvaltningen, 8. kontor **November 2005**



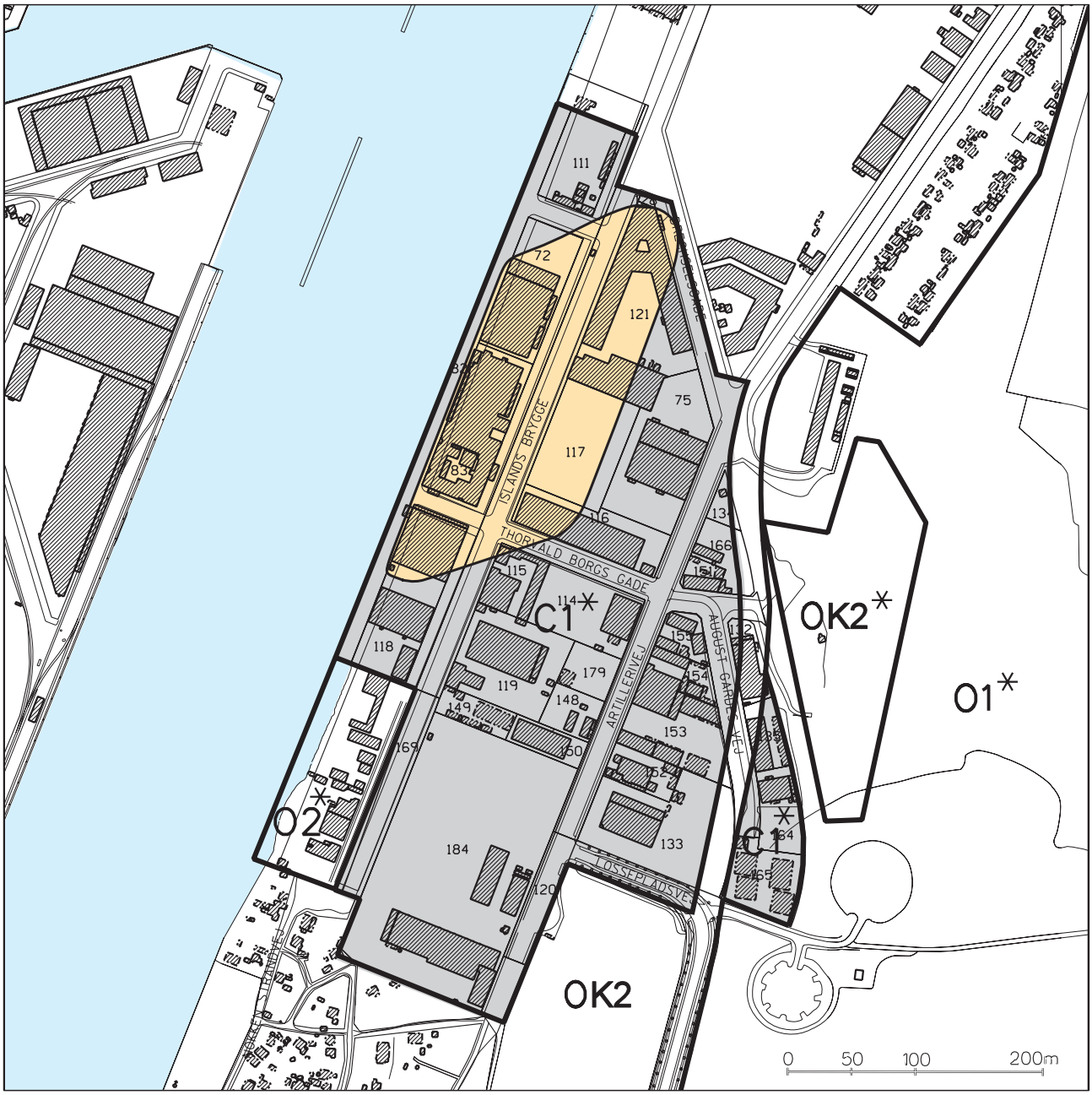
Fordelingsgade

Fordelingsgade, der nedlægges

Lokalcenter

Bydelsgade

Bydelsgade, der nedlægges



Lokalcenter

Byomdannelsesområde

Kommuneplanlægning

Artillerivej Syd er i (forslaget til) Kommuneplan 2005 udpeget som et af byomdannelsesområde i hendhold til Planlovens § 11, og indgår her i en samlet byudviklingsstrategi for Sydhavnen og Is-lands Brygge, som bl.a. er sammenbundet af et net af grønne cykelruter med nye broer over Sydhavnen ved Fisketorvet og ved Teglholmen.

I rammerne for lokalplanlægningen er området fastlagt som C1*-område og med særlig bestemmel-se om, at boligandelen skal udgøre 75 pct. af det samlede etageareal, at der i den videre planlægning udpeges arealer, hvor bygningshøjden kan være 40 m og at udbygningen etapedeles og på begyndes vest for Artillerivej i første del af planperioden.

Byudviklingsstrategi

I byudviklingsstrategien er målet med omdannelsen af Artillerivej Syd:

at skabe et bykvarter med en identitet baseret på områdets karakteristika og historie,

at området med sin særlige beliggenhed skal udvikles til et tæt og attraktivt bykvarter med overve-jende familieboliger,

at byrum og byfunktioner skal bidrage til, at området også kan bruges af andre end beboerne, samt

at bebyggelse i området med erhverv og service især skal bidrage til at skabe et integreret byliv om-kring knudepunkter i kvarteret.

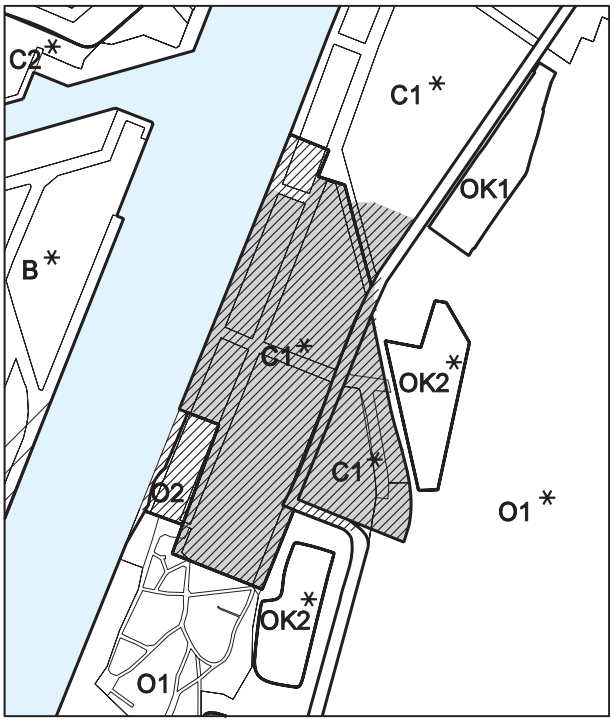
Omdannelsen skal afslutte og afrunde Islands Brygge, og beliggenhed mellem havnen og Fælleden skal udnyttes og bidrage til at skabe et nyt attraktivt bykvarter med en grøn struktur, som binder vand og fælled sammen. Det tilstræbes, at Islands Brygge Syd udformes med samme overordnede principper som Havnestaden - dvs. med en begrænset bebyggelse på kajarealerne, med en markant bygningsfront langs gaden Islands Brygge og tværgående visuelle sigtelinier. Bebyggelsen skal i sin disponering og udformning udgøre et tilskud til havnemiljøet og livet på havnefronten, og den skal i tyngde og proportioner have et slægtskab med den øvrige bebyggelse på Islands Brygge.

De nye boliger bør omfatte forskellige ejerformer og appellere til forskellige befolkningsgrupper. Der påregnes herudover åbnet mulighed for at placere husbåde i én række langs kajen. Den begræn-sede erhvervsbebyggelse i området, skal understøtte et byliv i området samt fungere som støjskærm mod Artillerivej.

Forslag til kommuneplantillæg

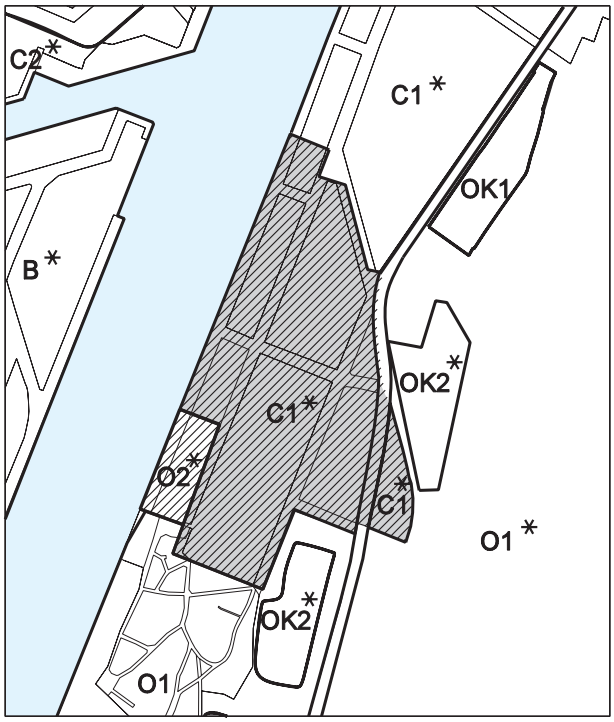
Det er en forudsætning for lokalplanens endelige vedtagelse, at der samtidig vedtages et tillæg til Kommuneplan 2005, som:

- fastlægger en forlægning - Artillerivej - mellem Drechelsgade og Losseplads-vej
- fastlægger den sydlige del af Islands Brygge og en ny sydlig tværvej som bydelsgade i området
- udpeger et nyt lokalcenter - Artillerivej Syd
- ændre afgrænsning, navn og de særlige bestemmelser for C1*-"Byomdannelsesområdet Islands Brygge Syd"
- ændre O2-området ved Nokken til et O2*-områder med mindre opfyldningsmuligheder



Byomdannelsesområde
Forslag til kommuneplantillæg

Rammer for lokalplanlægningen i Kommuneplan 2005.



Byomdannelsesområde
Forslag til kommuneplantillæg

Rammer for loaklplanlægningen i forslag til tillæg til Kommuneplan 2005.

- indskrænker O1*-området på Amager Fælled med et mindre areal ved Drechelsgade til brug for forlægningen af Artillerivej
- fastlægger afgrænsning og rammer for det nye lokalcenter - Artillerivej Syd
- justerer rammerne for placering af husbåde i lokalplanområdet.

Den foreslåede forlægning af Artillerivej vil ved Drechelsgade berøre en mindre del af de fredede arealer på Amager Fælled, og kræver derfor dispensation fra fredningen.

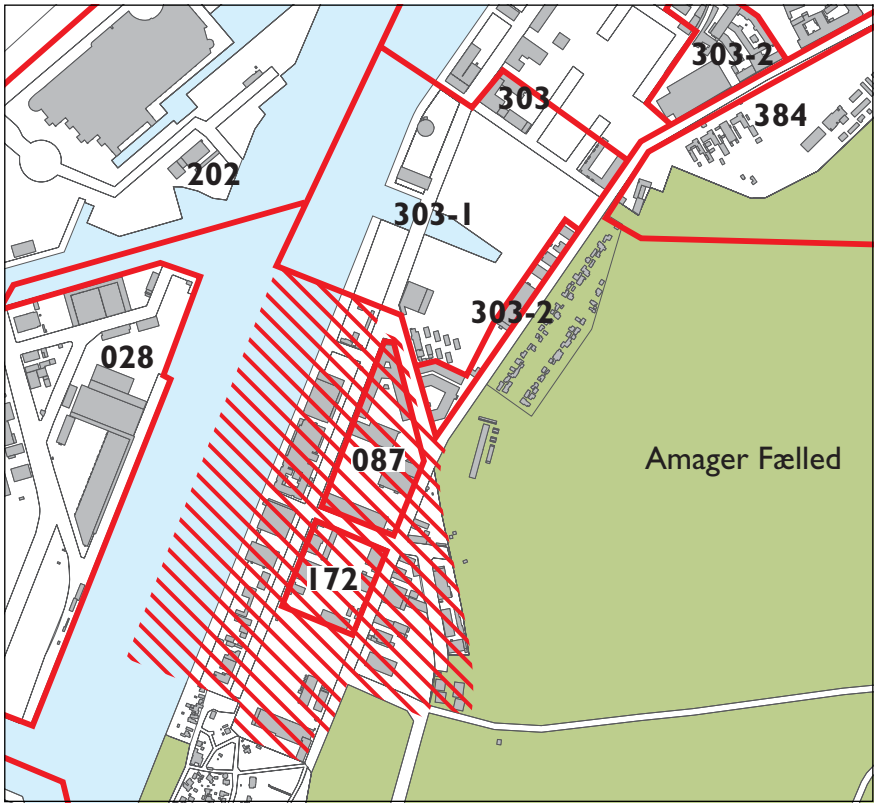
Lokalplaner i området

Lokalplan nr. 87 "Drechselsgade"

Området fastlægges til lettere industri-, værksteds-, håndværks-, lager-, en gros- og transportvirksomhed. På ejendommen matr. nr. 121 Eksercerpladsen, København, kan der desuden tillades serviceerhverv samt virksomheder af offentlig/almen karakter, såsom tekniske anlæg samt institutioner og andre sociale, uddannelsesmæssige og kulturelle servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til blandet erhverv.

Lokalplan nr. 172 "Thorvald Borgs Gade"

Området fastlægges til lettere industri-, værksteds-, håndværks-, lager-, en gros- og transportvirksomhed samt til salg af udvalgsvarer i tilknytning til virksomhederne.



Lokalplan nr. 303 – 1 & 2 "Islands Brygge Syd"
Lokalplanen udgør det planmæssige grundlag for udbygning af Havnestad med boliger og serviceerhverv.

Lokalplan nr. 384 "Artillerivej Øst"
Lokalplanen muliggør udbygning af Skolen på Islands Brygge og opførelse af en daginstitution samt sikrer fortsat anvendelse af "Ballonparken" til kollegieboliger og af den nordlige del af Amager Fælled til rekreative formål.

Lokalplan nr. 202 "Fisketorvet"
Lokalplanen muliggør fornyelse af Fisketorvsområdet med fastlæggelse af anvendelsen til boliger og serviceerhverv

Lokalplan nr. 28 for "H.C. Ørsted Værket"
Lokalplanen fastlægger anvendelsen til fortsat kraftvarmeproduktion.

Boligpolitik

Det er et boligpolitisk mål i Københavns Kommune at tilvejebringe et varieret udbud af boliger, som i kvalitet kan måle sig med boligudbuddet i det øvrige hovedstadsområde og i Øresundsregionen. Den fysiske planlægning skal ved at satse på Københavns herlighedsværdier og bymæssige kvaliteter medvirke til at fastholde og tiltrække beboere, der kan bidrage til at skabe en socialt og økonomisk bæredygtig befolkningssammensætning. Boligbyggeriet skal have en høj arkitektonisk og byggeteknisk kvalitet og skal som udgangspunkt være helårsboliger og primært bestå af store, familieegnede boliger.

For at fremme et bæredygtigt transportmønster skal princippet om stationsnærhedogså indgå i prioriteringen af nyt boligbyggeri.

Trafik- og Miljøplan 2004

Trafik- og Miljøplan 2004 er kommunens bud på, hvordan trafikken og trafikudviklingen i de kommende år kan planlægges og påvirkes, så der sikres et godt og velfungerende transportsystem med en væsentlig mindre miljøpåvirkning end i dag. Cykelstierne skal udbygges, bussernes fremkommelighed skal sikres, skifteforholdene i den kollektive trafik skal forbedres, boligområderne skal fredeliggøres og miljøgenerne fra trafikken skal mindskes. For at nå dette mål foreslår Københavns Kommune, at der gøres en række indsatser inden for cykler, kollektiv trafik, adfærd, boligområder, parkering og støj- og luftforurening. Desuden lægger planen op til, at især cyklisternes og den kollektive trafiks behov tilgodeses fremover – om nødvendigt på bilisternes bekostning.

Det grønne København – Parkpolitik

Københavns kommune vedtog i 2004 en parkpolitik for København, som har til formål at sikre København som en moderne grøn metropol. Målet er dels, at det grønne og naturen beskyttes og udvikles til glæde for kommende generationer, dels at understøtte træernes betydning for byen i dagligdagen, smukke og udfordrende friarealer tæt på boliger samt at skabe tryg adgang til større sammenhængende parker og grønne områder, der tilbyder naturoplevelser, ro, mødesteder og plads til kulturelle og sportslige aktiviteter og begivenheder. I den overordnede planlægning, i lokalplaner og gennem fredninger, samt i samarbejde med andre myndigheder arbejder kommunen for at styrke byens grønne strukturer og for at sikre, at alle - uanset hvor de bor - har mulighed for at opleve træer der grønnes, løvfald og plads til leg og samvær i grønne omgivelser. Vej & Park arbejder desuden for at udvide og udvikle kommunens grønne arealer. Dette især i form af grønne stiforbindelser, som skaber attraktive sammenhænge mellem de større parker og naturområder, og ved at forbedre kvaliteten af eksisterende anlæg.

Udviklingsplan for Amager Fælled og det nordlige naturområde i Ørestad

Udviklingsplanen skal sikre, at området fortsat kan give byens borgere mulighed for naturoplevelser – samtidig med at naturen beskyttes og bevares. Planen er udarbejdet af kommune v. Vej & Park i tæt samarbejde med Ørestadsselskabet og et Parkbrugerråd, som består af lokalråd, ældreråd, grønne organisationer samt andre brugere – herunder relevante kommunale institutioner. Planen, der gælder fra 2004 til 2008, er godkendt i Bygge- og Teknikudvalget. For de Naturområder der omkranser den nye bydel er det øst for Artillerivej Amager Fælled fredningen der gælder og den giver ud for lokalområdet mulighed for at etablere nyttehaver, samtidigt med at en af hovedindgangenen til fælleden ligger over for den kommende "Fælledvej syd". Mod syd er det Kalvebod fredningen der gælder og den muliggør i dette område intensive rekreative anlæg, som t. eks boldbaner, nyttehaver og maritime anlæg ud mod havnen. Umiddelbart syd for lokalplanområdet er der udlagt jord til nye nyttehaver og foreningen Økohaver på Amager Fælled har et stærkt ønske om på dette sted at etablere haver, som sammenbinder natur og havebrug.

Tilladelser i henhold til anden lovgivning

I lokalplanforslaget gøres der opmærksom på følgende forhold:

- Arbejder, der forudsætter udgravning i grunden, kan medføre påbud om midlertidig standsning af arbejdet i henhold til museumsloven. Opmærksomheden henledes på, at Københavns Bymuseum som repræsentant for Kulturarvsstyrelsen bør kontaktes i god tid inden jordarbejde påbegyndes således, at en forundersøgelse kan iværksættes med henblik på at imødegå påbud om midlertidig standsning af arbejdet.
- Der må ikke foretages opfyldninger inden for havnens søområde uden Trafikministeriets godkendelse, jf. lov om Københavns Havn A/S, § 7, stk. 2.
- Der må ikke ske påvirkning af forurenet havnesediment uden tilladelse fra miljømyndigheden (Miljøkontrollen), jf. miljøbeskyttelseslovens § 27, stk. 2.
- Håndtering af jord og grundvand i forbindelse med bygge- og anlægsarbejder skal udføres i henhold til Miljøkontrollens anvisninger og tilladelser.
- I henhold til lov om forurenet jord § 71 skal arbejdet standses, hvis der under et bygge- eller jordarbejde konstateres en forurening af jorden, og der skal ske indberetning til miljømyndigheden (Miljøkontrollen), jf. lov om miljøbeskyttelse § 21. Forpligtelsen hertil påhviler ejendommens ejer og den, der udfører eller leder det pågældende arbejde. Opgravning og flytning af forurenet jord skal anmeldes til miljømyndigheden (Miljøkontrollen). Pligten påhviler den, der flytter jorden, det vil sige ejer, bygherre, entreprenør eller transportør. Anmeldelse skal ske før jorden flyttes.
- Bortskaffelse af forurenet overskudsjord skal anmeldes til Miljøkontrollen og bortskaffes i henhold til Regulativ for anvisning af forurenet jord i Københavns Kommune. Hvis eventuelt forurenet jord ønskes placeret et andet sted i området, skal projektet forelægges Miljøkontrollen, som herefter tager stilling til om der kræves tilladelse efter miljøbeskyttelsesloven. Efterlades der, med Miljøkontrollens tilladelse, forurenet jord skal denne adskilles fra ren jord/materialer med signalnet.
- Miljøkontrollen kan efter forudgående undersøgelser og vurdering af et konkret projekt for nedsivning af uforurenet regnvand til uforurenet undergrund give tilladelse til nedsivning af regnvand.
- Når der opføres nye boliger, institutioner, gårdanlæg, legeplads og lignende, der betegnes som følsom arealanvendelse, skal den øverste ½ meter på de ubefæstede arealer bestå af dokumenteret rene materialer (jord, sand, grus el. lign.). Hvis der anlægges legearealer med bakker og små volde med stort slid skal de dækkes med 1 meter dokumenteret ren jord.

Hvad er en lokalplan og et kommuneplantillæg?

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, evt. 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 dereksempelvis kan gennemføres bl.a. 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 på 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. Forbudet gælder dog 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 lokalplanforslaget.

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.

Kommuneplantillæg

Kommuneplanen indeholder en hovedstruktur for den fysiske udvikling i kommunen og fastlægger rammer for, hvad lokalplaner i de enkelte områder i kommunen kan indeholde.
Rammerne angiver således de overordnede retningslinier for bestemmelser i lokalplaner om anvendelse, bebyggelsens art og tæthed m.m.
Kommuneplanen kan ændres - f.eks. i forbindelse med en lokalplan, der ikke er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer. Dette kan ske ved vedtagelse af et kommuneplantillæg.
Et forslag til kommuneplantillæg skal offentliggøres således, at interesserede har mulighed for at tage stilling og komme med bemærkninger, inden Borgerrepræsentationen vedtager kommuneplantillægget.

Kommuneplantillæggets retsvirkninger

En endelig kommuneplan eller et endeligt kommuneplantillæg medfører, at kommunen inden for byzoner kan modsætte sig udstykning og bebyggelse, som er i strid med kommuneplanens rækkefølgebestemmelser.
Kommunen kan endvidere inden for byzoner modsætte sig opførelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, når bebyggelsen eller anvendelsen er i strid med bestemmelser i kommuneplanens rammedel. Forbudene kan dog ikke nedlægges, når det pågældende område er omfattet af en lokalplan eller en byplanvedtægt. Forbud begrundet med uoverensstemmelse med kommuneplanens rammedel, kan endvidere ikke nedlægges, hvis området i kommuneplanen er udlagt til offentlige formål.

Mindretalsudtalelser

Offentlighedsperiode
Københavns Borgerrepræsentation har den 15. december 2005 besluttet at offentliggøre et forslag til lokalplan „Artillerivej Syd".
Offentlighedsperioden løber fra den xx. xx 2006 til den xx. xx 2006.
Enhver har ret til at komme med indsigelser, ændringsforslag eller bemærkninger til lokalplanforslaget.
Alle skriftlige henvendelser om forslagene vil indgå i den videre behandling.

Plancher
Der vil fra den xx. xx til den xx. xx 2006 være opstillet plancher, der illustrerer lokalplanforslagets indhold. Plancherne er placeret i xxx xxx, xxx
xxx

Borgermøde
Der vil blive afholdt et borgermøde om planforslagene i
xxxxxxxxx
xxxxxxxxxx
Mødet foregår xxsdag den xx. xx 2006 kl. 19.00-21.00.

Debatforum
På Plan & Arkitekturs hjemmeside www.planogarkitektur.kk.dk har du mulighed for at komme med din mening i debatforum eller sende en indsigelse.

Adresse
Indsigelser mod eller ændringsforslag og bemærkninger til lokalplanforslaget kan endvidere sendes til:

Bygge- og Teknikforvaltningen
Plan & Arkitektur
Rådhuspladsen 77
1550 København V
e-mail: planogarkitektur@btf.kk.dk
tlf: 33 66 12 90

Sidste frist for indlevering af indsigelser og/eller ændringsforslag er den xx. xx 2006.