

ARTILLERIVEJ SYD

Lokalplan nr. 410 med tillæg nr. 1 og tillæg nr. 2

Københavns Borgerrepræsentation har den 30. november 2006 vedtaget lokalplan nr. 410 Artillerivej Syd.

Lokalplanen er bekendtgjort den 12. december 2006

Københavns Borgerrepræsentation har den 27. november 2014 vedtaget tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 410.

Lokalplantillægget er bekendtgjort den 19. december 2014

Københavns Borgerrepræsentation har den 18. maj 2017 vedtaget tillæg nr. 2 til lokalplan nr. 410.

Lokalplantillægget er bekendtgjort den 31. maj 2017



Indhold

Redegørelse for lokalplan nr. 410 Artillerivej Syd 3

Lokalplanens formål	3
Baggrund	3
Samlet byomdannelse af Sydhavnen	6
Offentlig og privat service	6
Kommuneplanlægning	6
Byomdannelsesområde og krav om grundejerforening	6
Grundejernes oplæg til helhedsplan	7
Forslag til intern vejstruktur, byrum og landskab	13
Klubområdet	14
Trafik	15
Byrum	15
Landskabet og de ubebyggede arealer	15
Kommuneplantillæg	15
Skyggediagrammer	16
Intentioner i lokalplanen	18
Byarkitektonisk vurdering	19
Miljørigtigt byggeri	22
Fjernvarme	22
Affaldshåndtering	22
Miljømæssige konsekvenser	22
Fordeling af byggeret	24

Redegørelse for tillæg nr. 1 til lokalplanen 25

Lokalplantillæggets baggrund og formål	25
Lokalplantillægsområdet og kvarteret	25
Byggeønsker	26
Lokalplantillæggets indhold	27
Trafik	29
Vindforhold	29
Miljøforhold	29
Skyggediagrammer	30

Redegørelse for tillæg nr. 2 til lokalplanen 31

Lokalplantillæggets baggrund og formål	31
Lokalplanområdet og kvarteret	32
Byggeønsker	32
Lokalplantillæggets indhold	37
Vindforhold	40
Miljøforhold	40
Kystnærhedszonen og de kystnære dele af byzonen	41
Skyggediagrammer	42

Lokalplan nr. 410 Artillerivej Syd med tillæg nr. 1 og nr. 2 45

§ 1. Formål	45
§ 2. Område	45
§ 3. Vandarealer og bolværker	46
§ 4. Anvendelse	46
§ 5. Vejforhold	47
§ 6. Bebyggelsens omfang og placering	49
§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden	52
§ 8. Ubebyggede arealer, byrum og kantzoner.	56
§ 9. Særlige fællesanlæg	59
§ 10. Udstykninger	60
§ 11. Grundejerforening	60
§ 13. Foranstaltninger mod forureningssgener	60
§ 14. Bæredygtighed og regnvand	60
§ 15. Retsvirkninger	61
§ 16. Ophævelse af lokalplaner	61
Kommentarer af generel karakter	61

Tegning nr. 1b - Lokalplanområde	63
Tegning nr. 2b - Ny vejstruktur og eksisterende vejareal, der kan nedlægges	64
Tegning nr. 3b - Anvendelse	65
Tegning nr. 4b - Vejforhold, vandarealer samt bebyggede arealer	66
Tegning nr. 5b - Byggefelter og bygningshøjder	67
Tegning nr. 6 - Byrum b1	68
Tegning nr. 7 - Byrum b2	69
Tegning nr. 8 - Kantzoner	70
Tegning nr. 9 - Kantzoner	71

Redegørelse for lokalplan nr. 410 Artillerivej Syd



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 Frøsilø, på havnefronten. Frøsilø 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 butiksentret 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 Luftfoto, 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. 190.000 m² boliger og serviceerhverv mv. i området.

Det er kommunens boligpolitiske strategi at skabe levende mangfoldige bykvarterer, hvor forskellige ejerformer og livsformer kan eksistere ved siden af hinanden. Det er derfor et væsentligt bidrag til denne strategi, at der i Artillerivej Syd kan opføres op mod 150 billige boliger. Dels som almene boliger, dels som billige udlejningsboliger i en begrænset periode (10 år), hvorefter de ved fraflytning kan sælges til markedspriser.

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 boligggader.

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.



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 kvalitetene fra allerede kendte og epokegørende københavnske bykvarterer. Artillerivej 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 Islands Brygge med dennes funktioner og faciliteter.

Bydelen tilbyder lejligheder med stor sløet 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."



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.

Efterfølgende er grundejerne Walls 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 primo 2006 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 bolig-udbud 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 Tøjhusgrunden og Havnestad, der begge er tæt på færdiggørelse med et samlet etageareal på ca. 400.000 m². På den anden side af Havnen indgår Kalvebod Brygge, Havneholmen, Enghave Brygge og ikke mindst Teglværkshavnen med et etageareal på godt 1 mio. m² etageareal. Desuden indgår selve havneløbet og dets muligheder for rekreativ udnyttelse samt Amager Fælled. Forudsætningerne for byudviklingen er generelt ophør og udflytning af industri-virksomheder og stop for erhvervsmæssig skibstrafik.

Områderne udbygges ud fra forskellige intentioner om karakter og tæthed med bebyggelser i 4-14 etager. Ny Tøjhusgrunden domineres af 3 erhvervsdomiciler mod Amager Boulevard. De bagvedliggende boligbebyggelser opføres som en blanding af punkthuse og karreer. I Havnestad fremstår Wennberg Silo og Frøsilø, 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. 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 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 etapeledes 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.

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

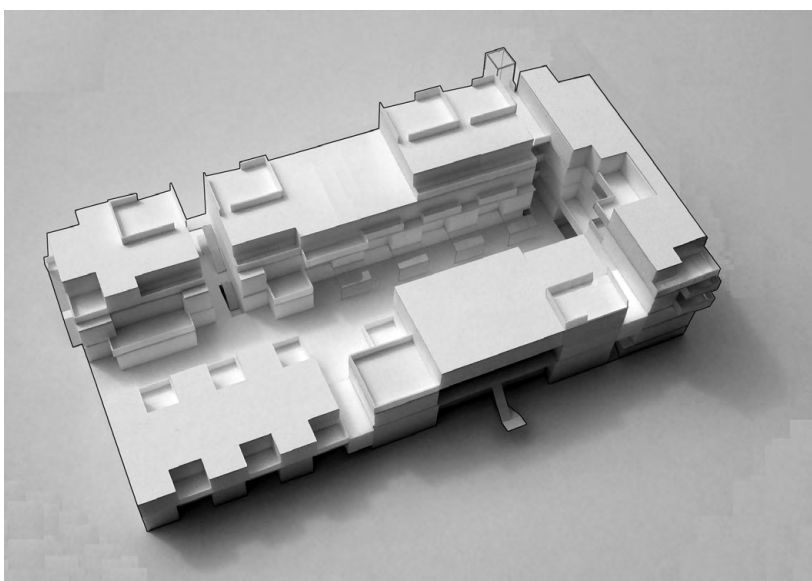
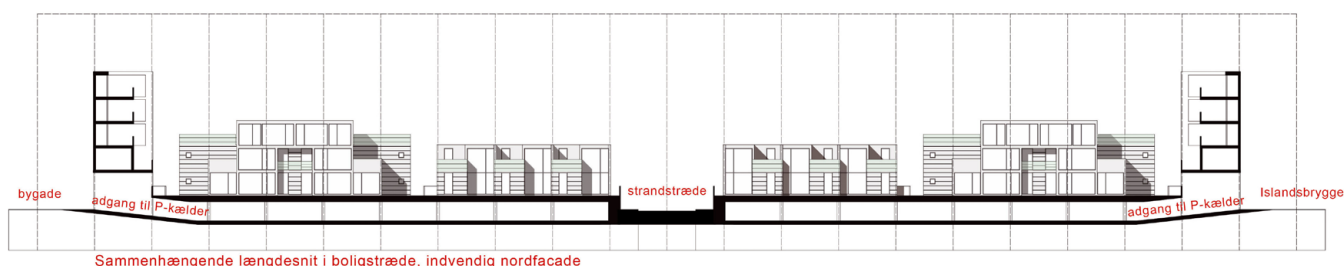
I det bearbejdede forslag til helhedsplan er de overordnede strukturerende elementer – at markere overgangene mellem havn/by og de landskabelige elementer på Amager Fælled – fastholdt. Denne overgang er inspirationen til at etablere et markant og attraktivt offentligt rum i form af en kunstigt anlagt 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.

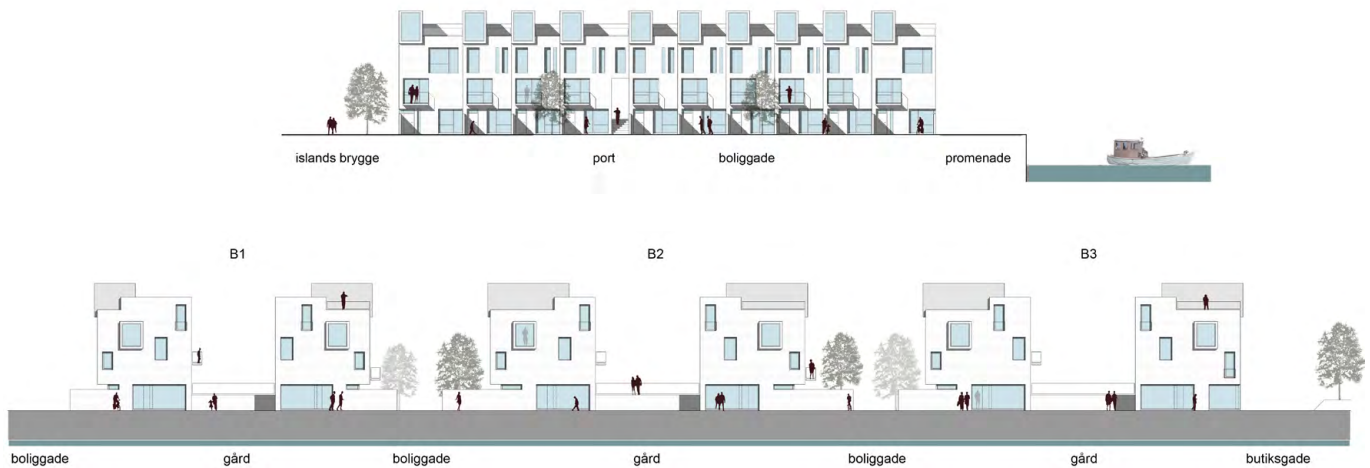
Området syd for kanalen er en ”organisk” bydel, med en blanding af høje og lave fritliggende bygninger, der som en grøn overgang relaterer sig til Amager Fælled og Nokken. Adgang til området sker fra Artillerivej/Lossepladsvej. Hovedparten af den kørende trafik ledes til en stor parkeringskælder under 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 projektkoordineret og -udvikling. Desuden har en række arkitekter været engageret til at detaljere forslag til de enkelte bebyggelser som understøttelse og kvalitetssikring af lokalplanens bebyggelsesregulerende bestemmelser.

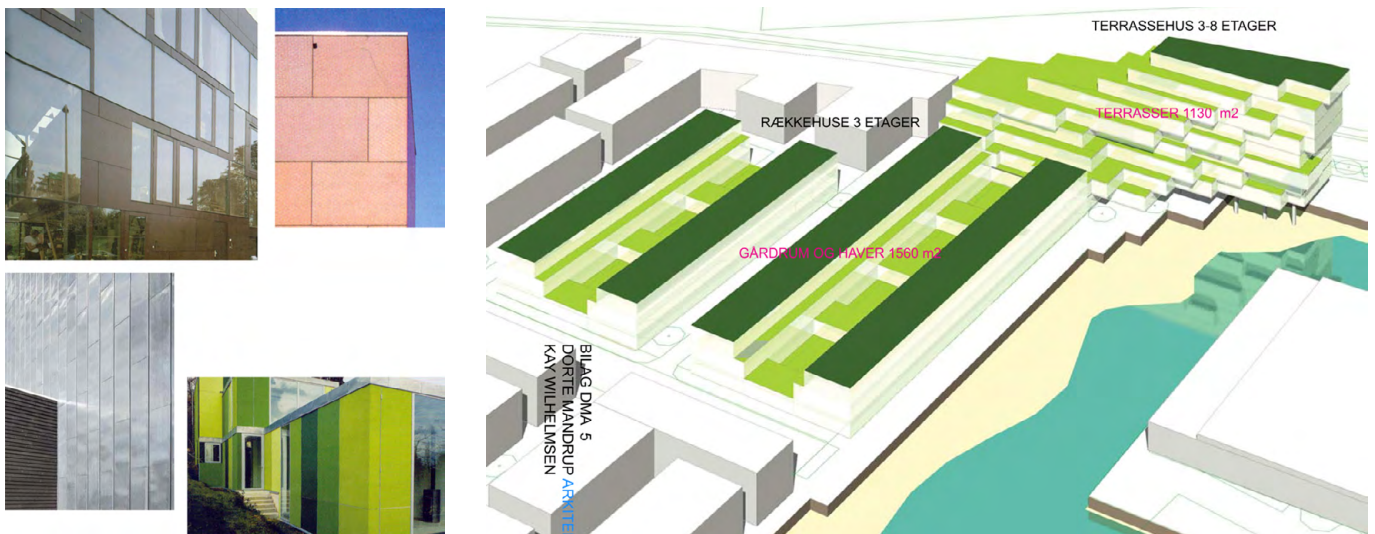
I bearbejdningen af oplægget til helhedsplan er variationen af bebyggelsesformer fastholdt og præciseret, og de foreslåede byrum er differentieret med forskellig grad af trafikintensitet, urbanitet og formalitet.



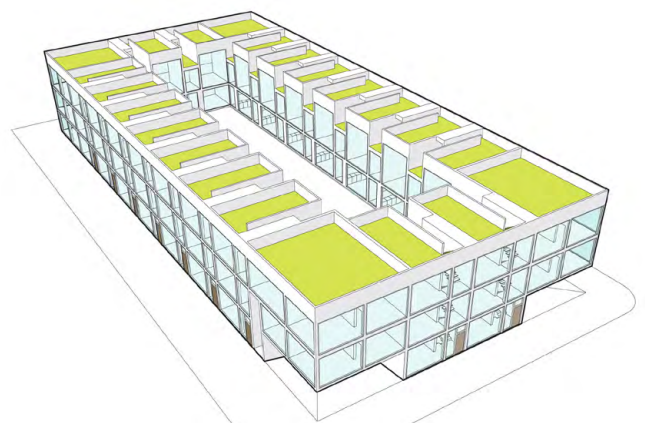
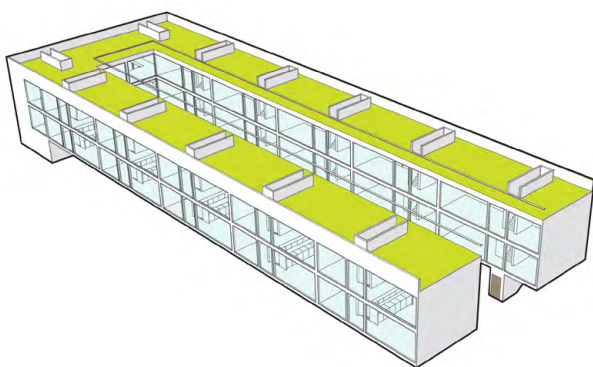
Tegnestuen Vandkunsten har tegnet en bebyggelsesstruktur, der betoner den tætte bymæssige karakter. Bebyggelserne udformes med henblik på at opnå et spil mellem højt og lavt, rundt og kantet, beplantet og belagt, tungt muret og glasklart, lukkede korte kig og lange udsigter. Boligerne varierer fra det 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.



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 gårdtrum 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.

Forslag til "rækkehusstrukturer" og andre lave bebyggelser
Der kan opføres knap 800 rækkehuse mv. og intentionen er, at bebyggelserne gives forskellig udformning alt efter hvil-

ket "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.



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.



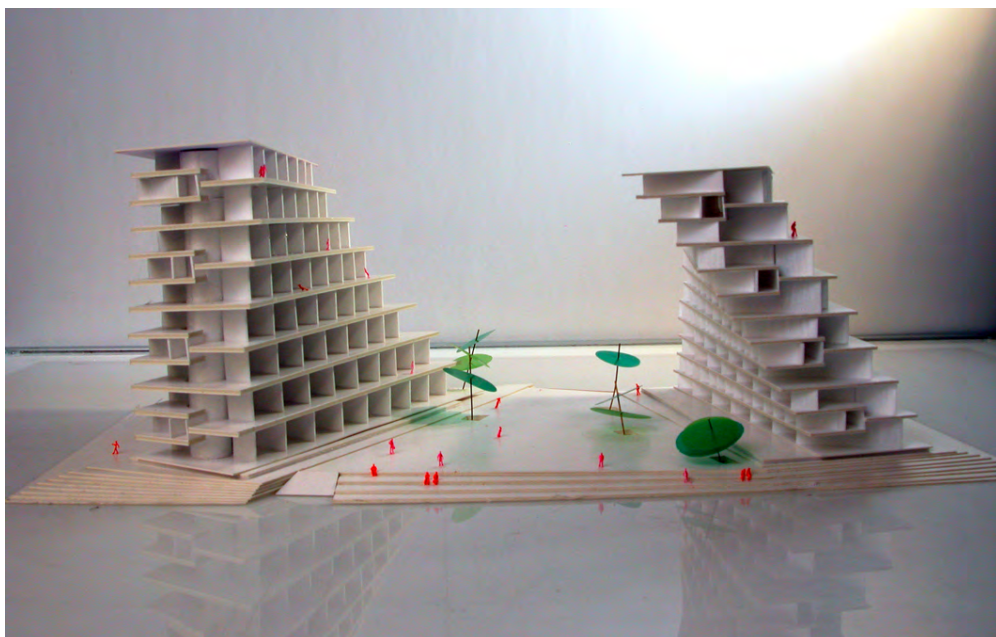
"Rækkehusstrukturerne", inklusive strandhuse og tofamiliehuse, er i 2 - 4 etager og fremstår med tunge vægflader, der opløses i glaspartier, balkoner, karnapper mv. Mod de omgivende gader har bebyggelserne rolige facadeforløb, mens de indadtil kan opløses af terrasseringer, balkoner, altaner, væksthuse og hængende haver.

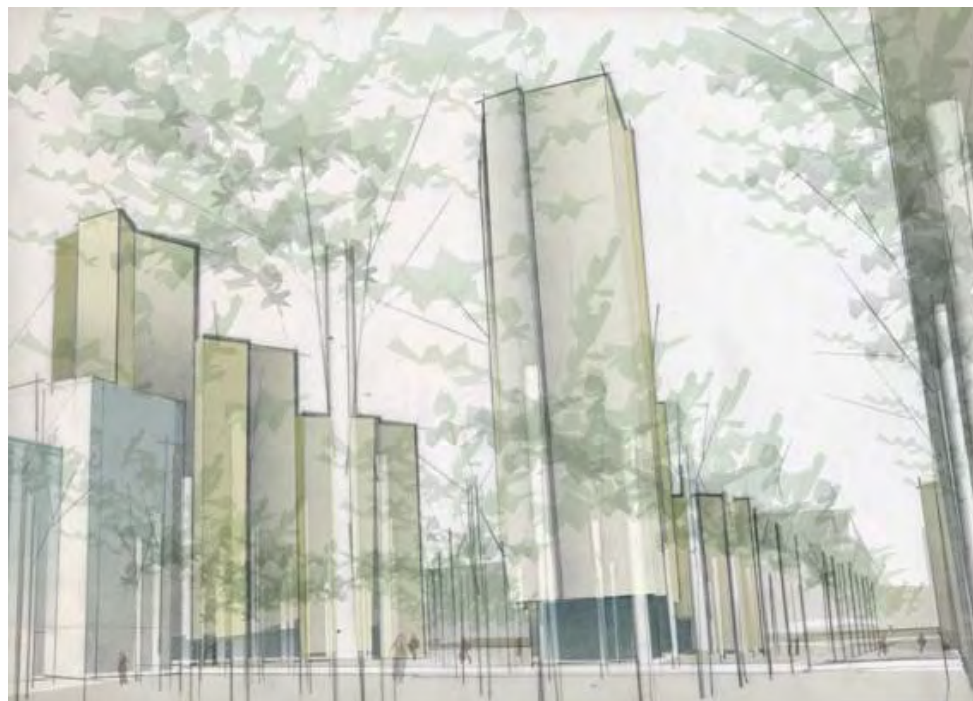
Forslag til høje solitære bygninger

Der kan indrettes 800-1.000 boliger og 26.000-52.000 m² 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.

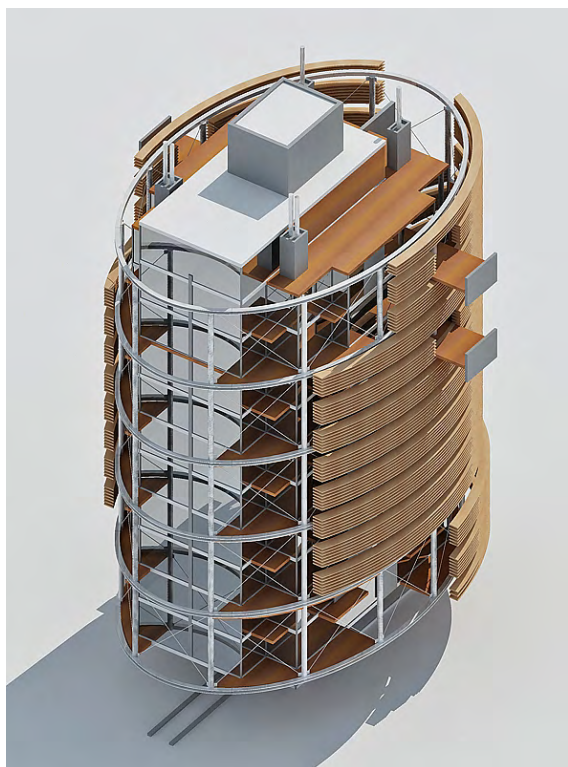
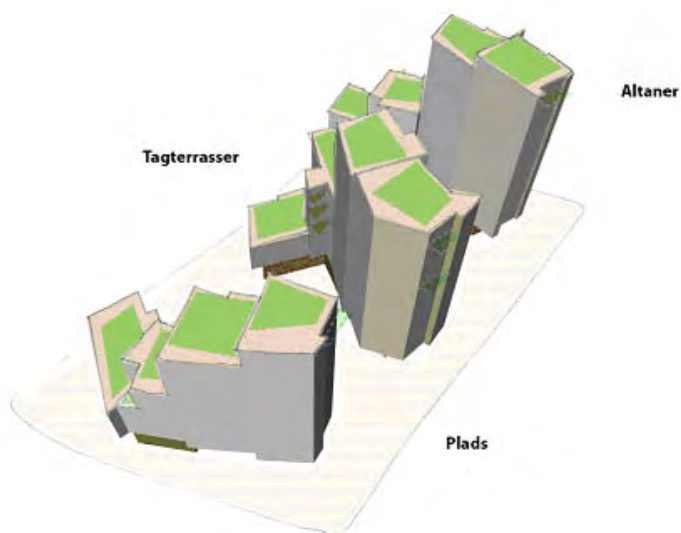
Tegnestuen PLOT har tegnet 2 gavlvendte længehuse på kajarealet. Bygningerne er vredet således, at boligernes altaner orienterer sig mod sydvest og har udsigt til havneløbet. Bygningerne smaller ind henholdsvis foroven og forneden.





Arkitektfirmaet C.F. Møller står for skitseprojektet "Fingerbygningerne."

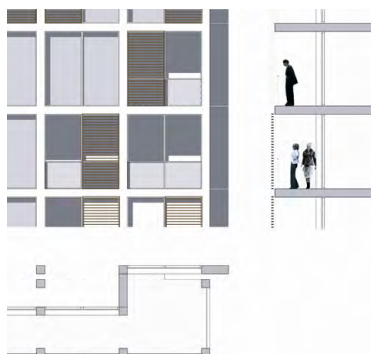
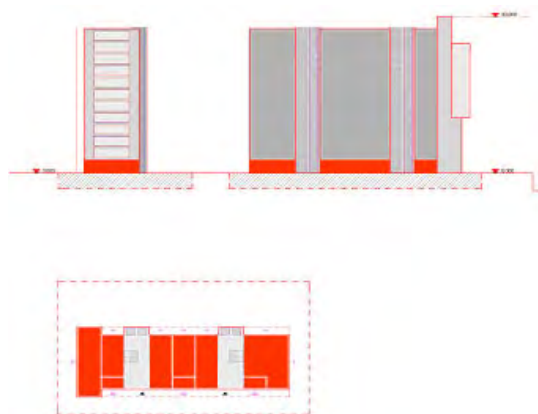
Fingerbygningerne består af 3 selvstændige volumener, der vrider sig indbyrdes. Bygningerne trapper ned fra 12 til 3-4 etager og facetteres således, at der fremkommer vertikale blokke, og sådan at der skabes meget lysindfald og mange udsyn mod havnen. Facadeudtrykket er homogent med udstansninger og 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.

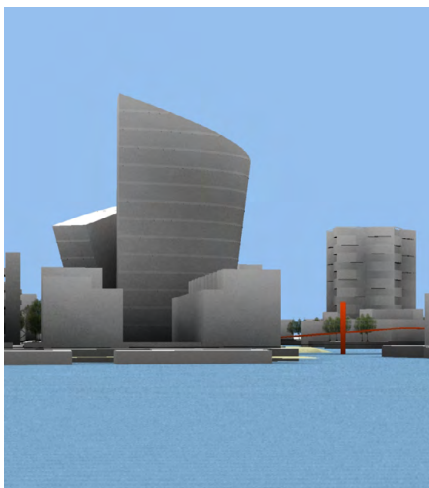


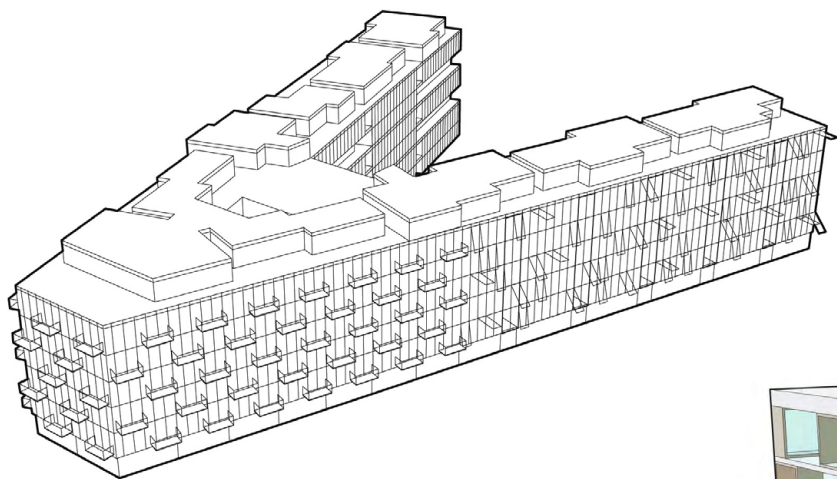
Arkitekten John Roberts har tegnet skitseprojekt til Siloen. Siloen er i sin udformning inspireret af den oprindelige silo, der indtil for nylig stod næsten på samme plads. Siloen opføres i en kombination af et grid i beton, forskellige "lag", der rummer altaner, vinterhaver og adgangsforhold samt en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



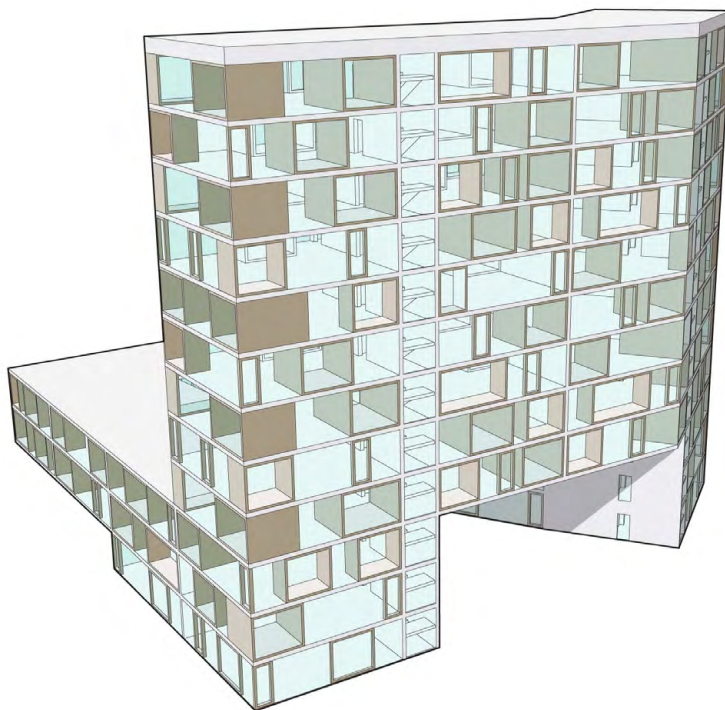
Arkitektfirmaet Vandkunsten har tegnet et skitseprojekt til et hus, der står på kanten af strandområdet. Kræmmerhuset, som det kaldes, står som modtager af den lange bevægelse langs Islands Brygge, der starter helt inde ved Langebro. Her kulminerer den tætte by og hilser på kanalens vandspejl og den organiske struktur på den modsatte side af kanalen.

Kræmmerhuset skruer fra en højde på 45 m mod vandet ned til ca. 25 m mod strandpladsen og boligkaden 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.

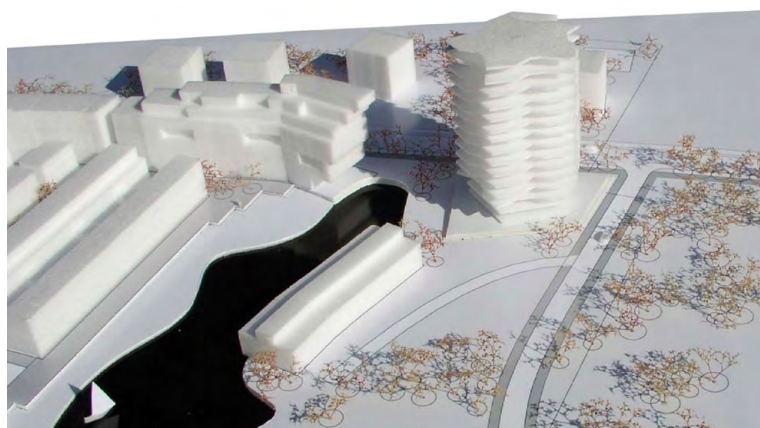




Carsten Holgaard arkitekter har tegnet et "knækket" længehus, der er tænkt som en stor "reol" i beton med indsatte kasser i elmetræ og med facade i klart glas. A-huset foreslås fornyet med altaner, taghuse, nyt facadeudtryk mv. og indrettet med primært boliger og publikumsorienterede serviceerhverv i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



Dorte Mandrup Arkitekter har tegnet en terrassebebyggelse og et solitært højhus med en 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 bolig-gader 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 udspæringer 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.

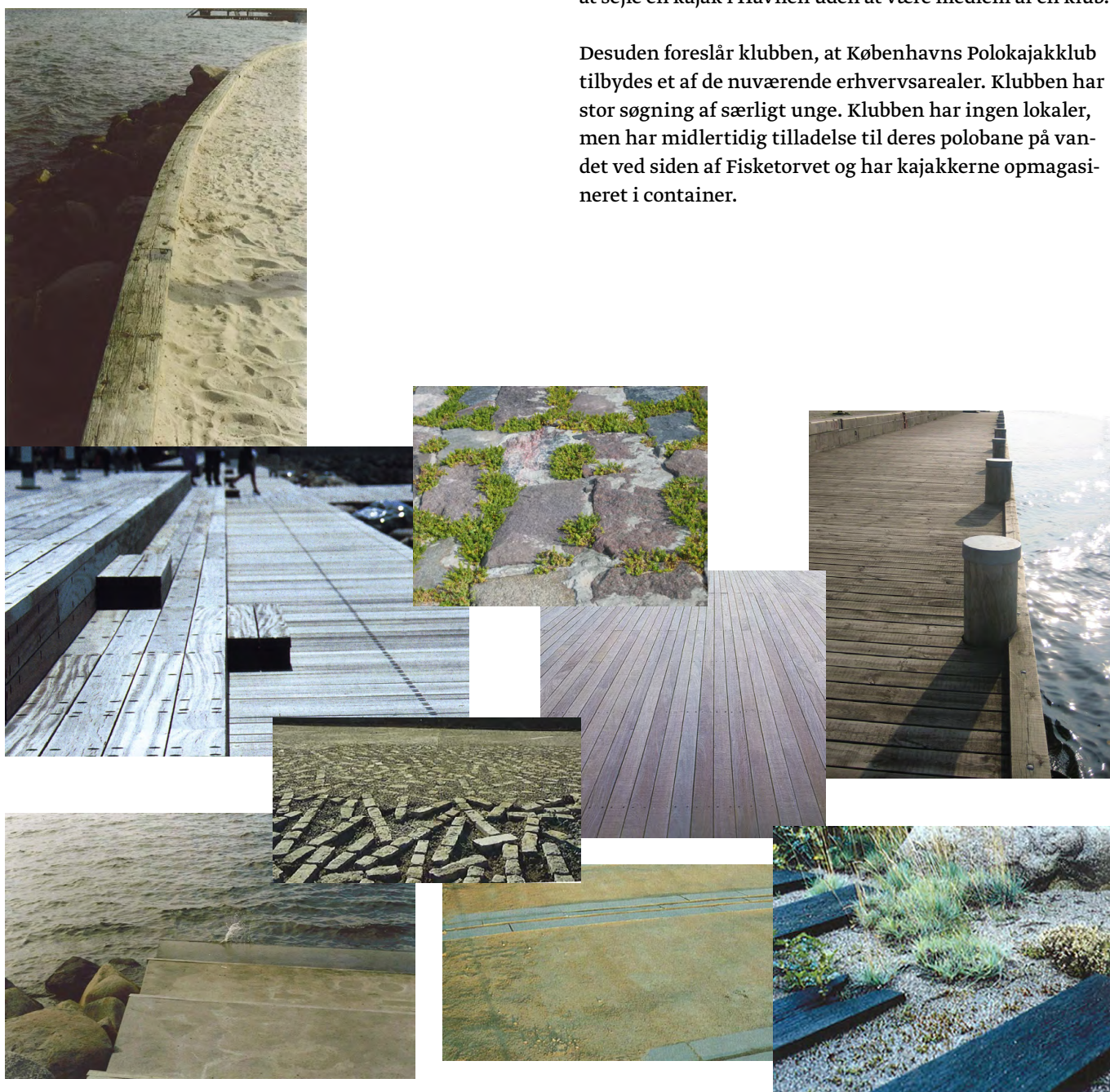
Plintmotivet gentages i forskellige udgaver ved ”Vingehusene”, ”Blomsten” og ”De 3 søstre”.

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 klubbens 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 seje 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 containere.



Referencefotos til indretning af området omkring kanalen.

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 Teknik- og Miljøforvaltningen 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 nytehaver. 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.

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 beplantning.

Kommuneplantillæg

Lokalplanen for Artillerivej Syd forudsætter ændringer af kommuneplanens retningslinier for detailhandel, for den rekreative struktur og for biltrafik i sydligste del af Islands Brygge samt ændringer i rammerne for lokalplanlægningen i samme område.

Der er derfor samtidig med lokalplanen udarbejdet et tillæg til Kommuneplan 2005 som:

- fastlægger en forlægning af Artillerivej – mellem Drechselfgade og Lossepladsvej.
- fastlægger den sydlige del af gaden Islands Brygge og en ny sydlig tværvej – "Fælledvej Nord" – som bydelsgade til erstatning for Drechselfgade.
- udpeger et nyt lokalcenter – Artillerivej Syd.
- ændrer afgrænsningen af byomdannelsesområdet Artillerivej Syd.
- fastlægger et nyt C1*-område Artillerivej Syd med særlige bestemmelser, herunder om det maksimale etageareal (ca. 186.000 m²), bygningshøjder, opfyldningsmuligheder mm. C1*-området omfatter byomdannelsesområdet Artillerivej Syd og det nuværende O2-område nord for "Nokken".
- 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 udvalgswarebutikker på henholdsvis 1.000 og 500 m² bruttoetageareal.
- indskrænker O1*-området på Amager Fælled med et mindre areal ved Drechselfgade til brug for forlægningen af Artillerivej.
- justerer rammerne for placering af husbåde i området således, at der kan placeres husbåde vinkelret på kajlinjen.

Forlægning af Artillerivej vil ved Drechselfgade 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 et grønt afskærmende bælte mellem de i fredningskendelsen udlagte kolonihaveområder og byudviklingsområdet.



21. marts kl. 9.00

Skyggediagrammer

Skyggediagrammerne viser lysforhold ved jævndøgn og sommarsolhverv.



21. marts kl. 12.00



21. marts kl. 16.00



21. juni kl. 9.00



21. juni kl. 12.00



21. juni kl. 16.00



21. juni kl. 19.00

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 lokalplanen

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 attraktionsværdi i overensstemmelse med Københavns Kommunes formulerede politik om at udvikle nye byområder til unikke kvarterer med en stærk identitet, nye muligheder for udfoldelse og aktivt liv samt tilgængelighed til havnen for alle.

Størstedelen af området fastlægges overvejende til boliger. Indslag af serviceerhverv 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 stueetager 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 strukturgivende elementer bestående af en større, landskabeligt formet kanal, en byfælled samt en centralt placeret plads.

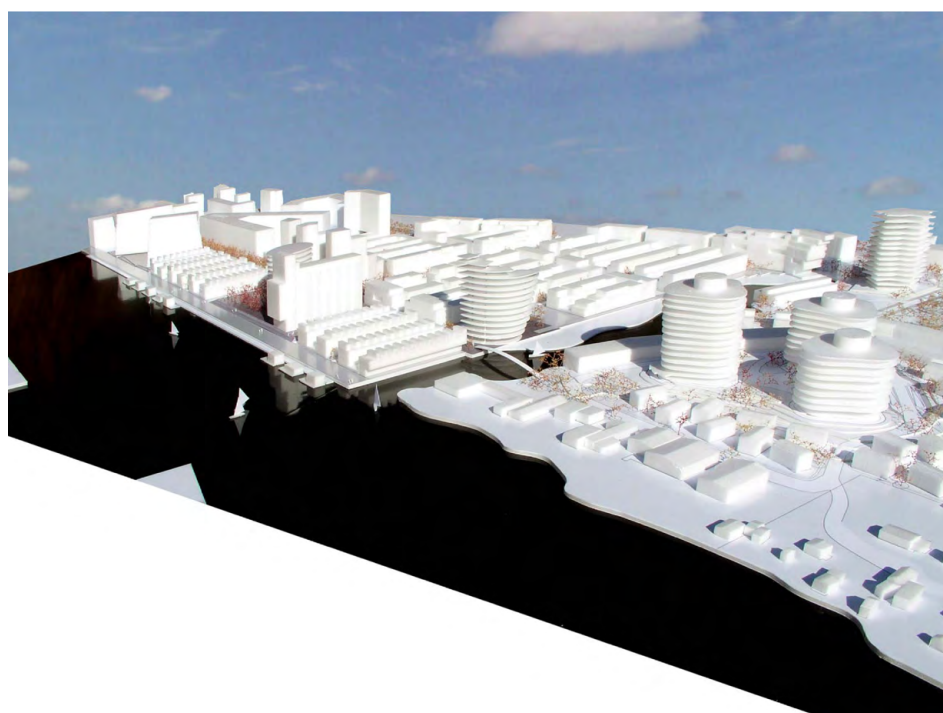
Byrum af forskellig størrelse, beliggenhed og udformning skal sikre, at beboere og brugere tilbydes attraktive, alternative muligheder for mødesteder, ophold og aktiviteter. Udformningen skal understøtte funktionelle, varierede, oplevelsesrige og trygge muligheder for adgang, ophold og rekreation. Beplantning 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 gennemkørende 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.

Det eksisterende område med bl.a. roklubber fastholdes til sådanne funktioner som et værdifuldt tilskud til bykvarteret og som et tilbud til københavnernes, 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 bykologisk perspektiv.



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.

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 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 opfattede 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.

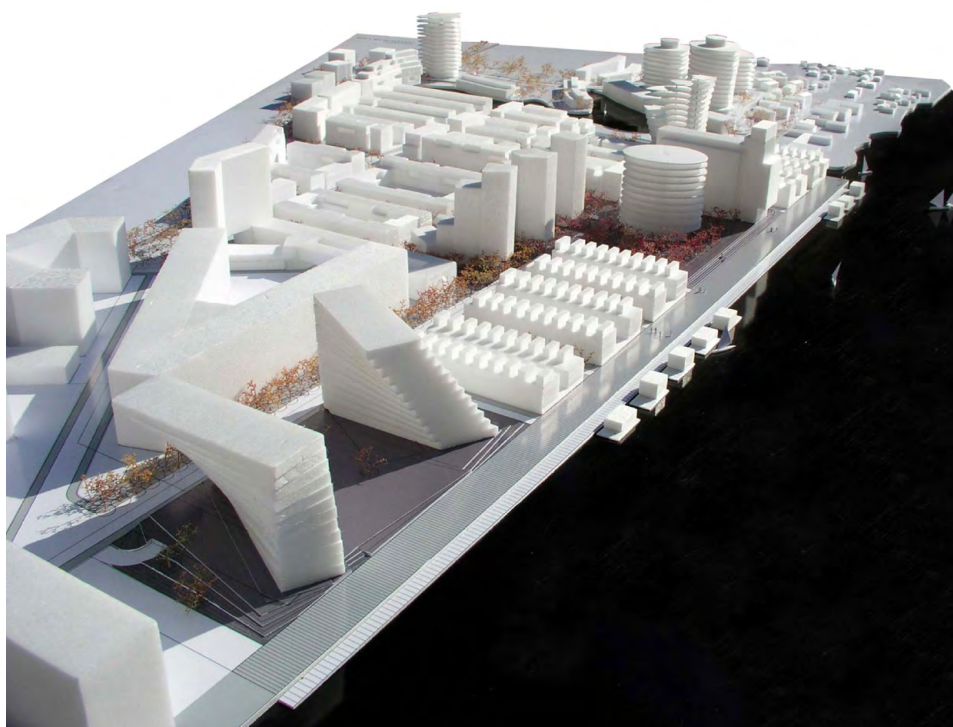
Bydelen nord for kanalen

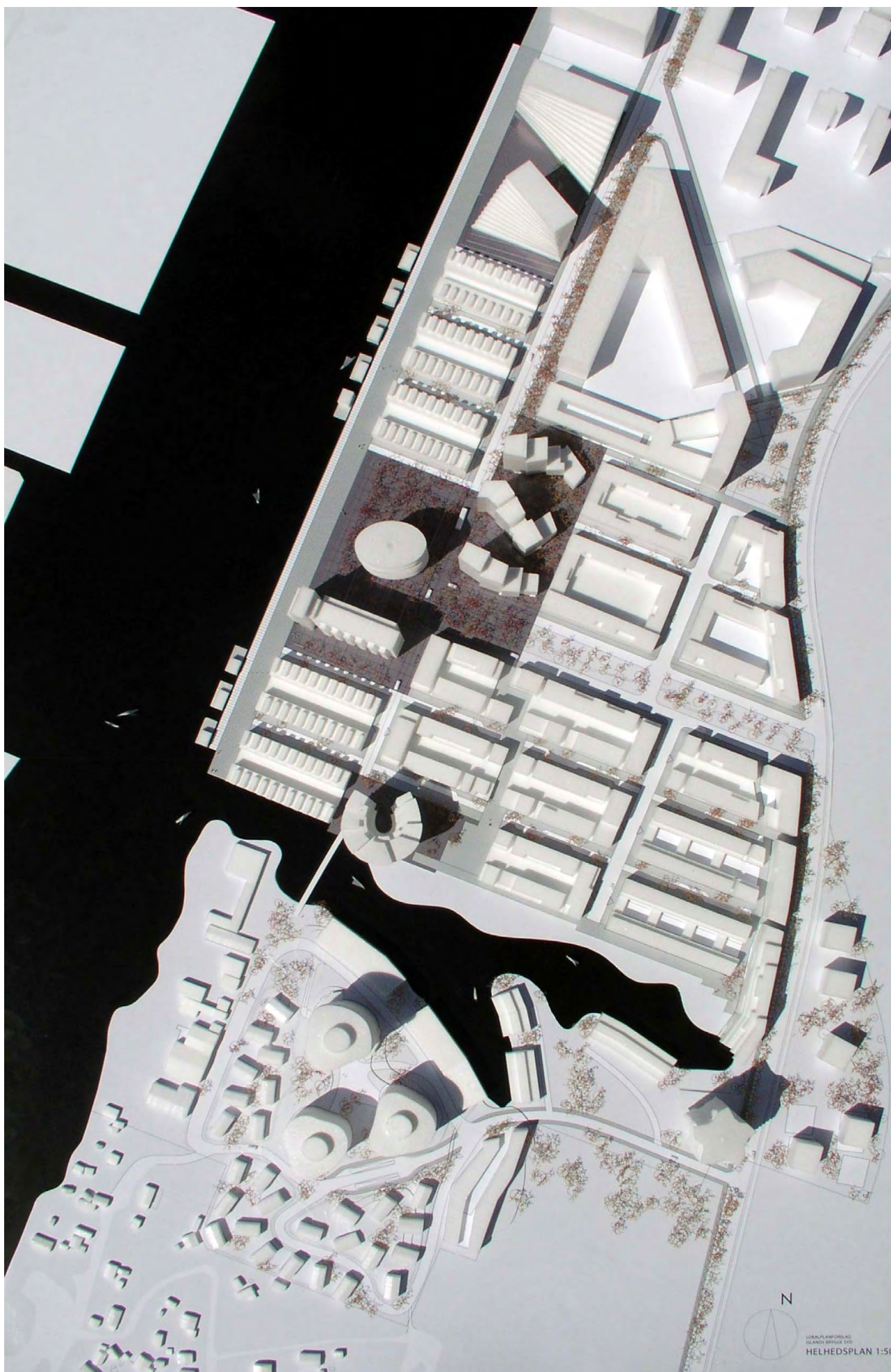
Den arkitektoniske hovedidé er her at skabe en by overvejende bestående af rækkehuse med homogene bygningshøjder. Men også en bydel med arkitektoniske modsætninger i form af kontraster, skalaskift, hvor høje huse ligger side om side med de 3-etages rækkehuse, og hvor høje huse varierer i bygningsform 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 alt-overvejende 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.





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 opfattede 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 et 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 skalaskiftene 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 idé.

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 bådclubber 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 kystlinje eller overgange til vandet, der får en meget landskabelig udformning.

Det hele er tænkt som en slags introduktion til Nokkens uformelle og "selvgroede" arkitektur. Arkitektonisk egenart og forskellighed er nøgleord. Etageboligernes tårne er amorfe tårne, bådclubberne er tænkt i en meget uformel arkitektur – ligesom rækkehusene og enfamiliehusene, alt i alt en bystruktur præget af mangfoldighed.

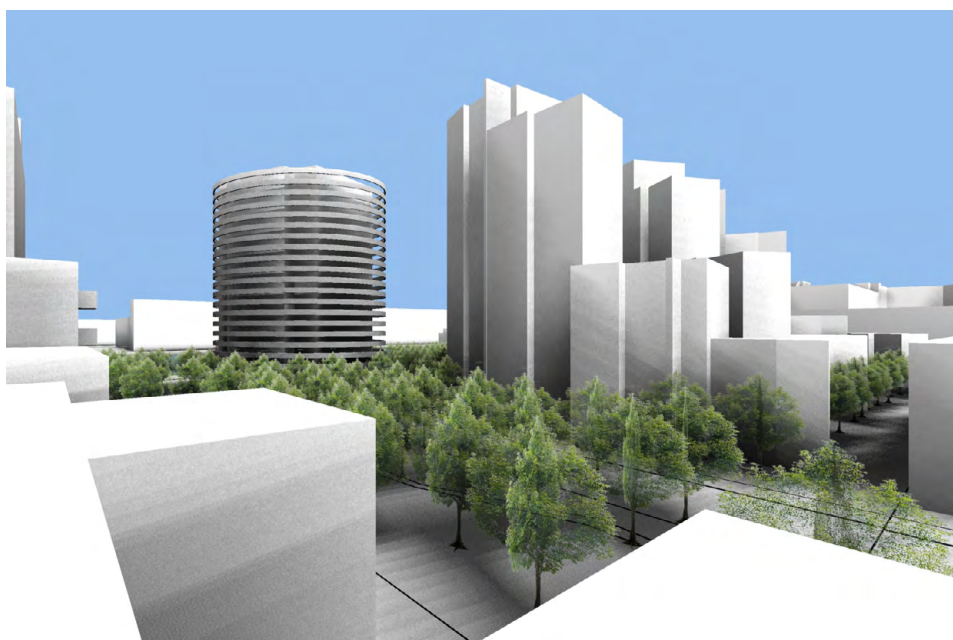
Den nord-sydgående vejforbindelse er placeret i et stort, rektangulært byrum, der er udformet som et urbant parkrum. Rummet er arkitektonisk struktureret ved hjælp af mega-bygninger og beplantninger, og funktionelt er det opdelt i mindre områder, der forholder sig til stedets bystruktur.

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 bådclubber 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 kystlinje 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, bådclubberne er tænkt i en meget uformel arkitektur – ligesom rækkehusene og enfamiliehusene, alt i alt en bystruktur præget af mangfoldighed.



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

Miljørigtigt byggeri

Københavns Kommune har besluttet, at der skal tænkes "miljørigtigt" i forbindelse med nybyggeri, større renoveringer, byfornyelse og anlægsarbejder. Borgerrepræsentationen har den 23. februar 2006 tiltrådt retningslinjerne "Miljø i byggeri og anlæg". Baggrunden for retningslinjerne er et ønske om, at der lægges vægt på miljø- og ressource-mæssige forhold, når der bygges, og at der arbejdes for en bæredygtig udvikling i dialog med borgerne.

"Miljø i byggeri og anlæg" berører emnerne miljørigtig projektering, energiforbrug, materialer, vand og afløb, byrum og natur, affald, støj, indeklima og byggepladsen. Hvert emne introduceres med det overordnede mål og problemstilling. Målet understøttes af en række minimumskrav og anbefalinger. Til hvert emne er der knyttet et idékatalog af relevante mulige løsninger og virkemidler.

Minimumskravene skal følges i forbindelse med nybyggeri, større renoveringer og anlægsarbejder, hvor Københavns Kommune er bygherre eller kontraktmæssig bruger, samt ved støttet byggeri og byfornyelse. Private opfordres til at hente idéer fra retningslinjerne.

"Miljø i byggeri og anlæg" oplyser i øvrigt om love, regulativer og publikationer om emnet samt adresser på kommunale og statslige instanser, hvor der kan hentes oplysninger om miljøorienteret byggeri.

"Miljø i byggeri og anlæg" kan hentes på www.planogarkitektur.dk eller fås ved henvendelse til Miljøkontrollen og Plan & Arkitektur.

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 tømning-frekvens.

Det nødvendige arealbehov i Artillerivej Syd er ca. 5-600 m².

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 kilde-sortering, 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. 190.000 m² 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 Havne-stad 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 Fælled – 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 miljø-effekt, 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 at 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.

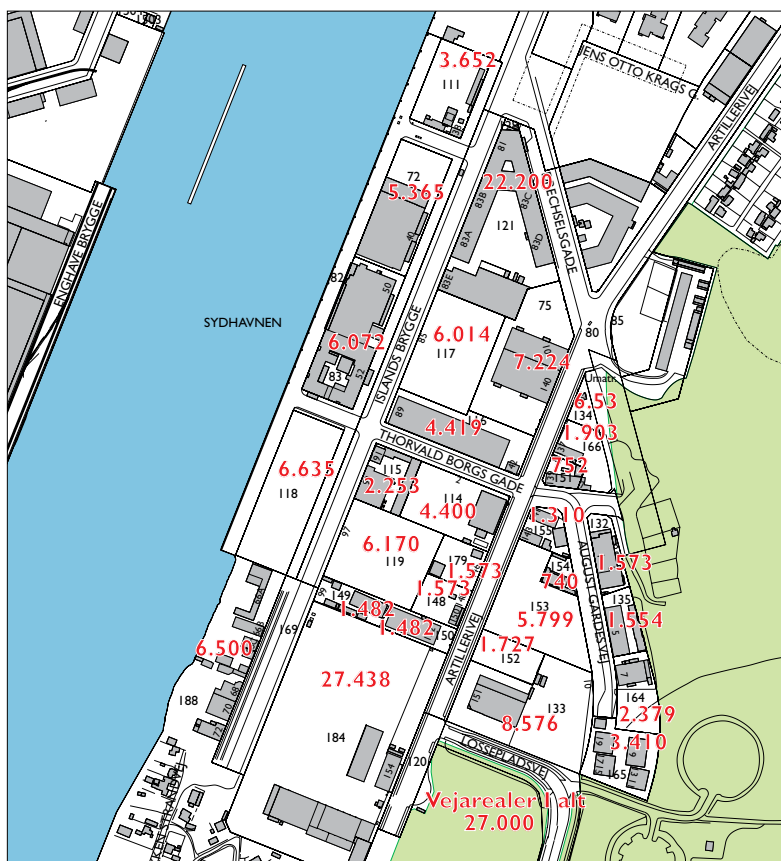
Området er ikke stationsnært, idet det ligger mere end 1.000 m fra den nærmeste station. Dette bevirker, at den kollektive trafikbetjening ikke er optimal, hvilket kan bevirke, at flere vil vælge bilen som alternativ med deraf øget biltrafik.

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.

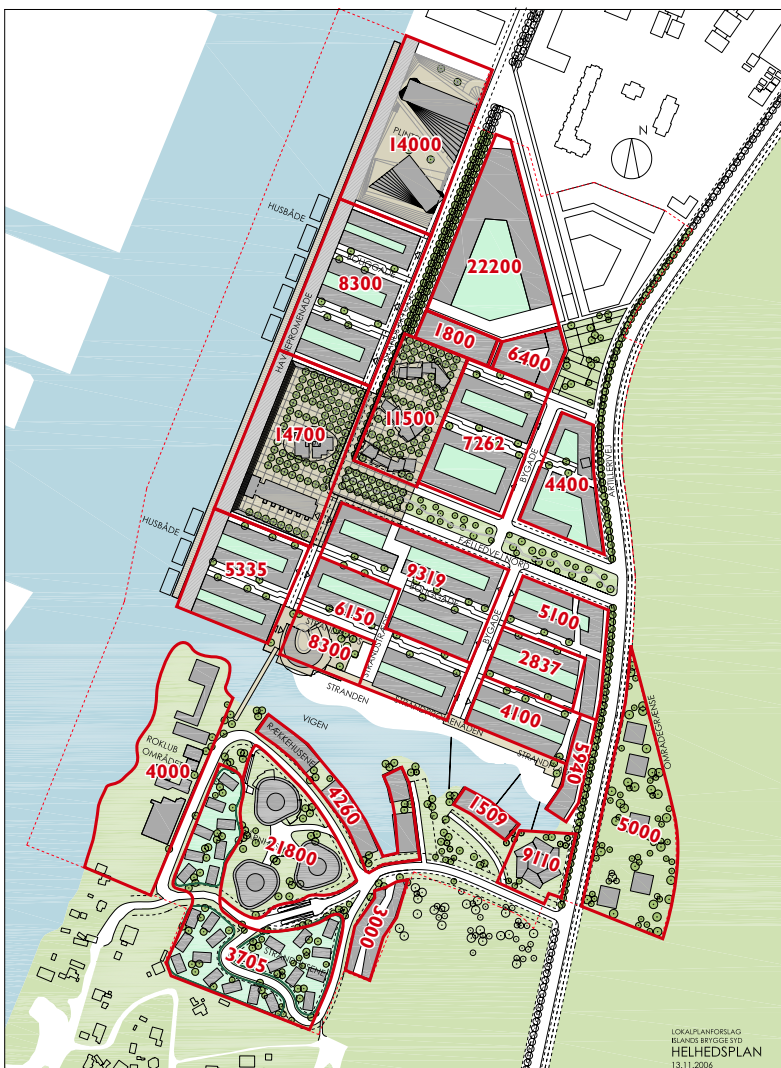
Trafikken vil medføre støj i området. Dette forebygges dels ved at flytte Artillerivej mod øst således, at større områder i lokalplanområdet kommer til at ligge i afstand fra vejen, dels ved at stille krav om etablering af en støjskærm på Artillerivej ud for området samt at anvende støjdæmpende asfalt 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



Islands Brygge Syd. Oversigt over m² fordelt på byggefeltet – 27/3 2006



I de 2 skemaer er angivet (eksklusive klubområdet) henholdsvis fordeling af byggeret på eksisterende matrikler og den fastlagte fordeling i den kommende byudvikling.

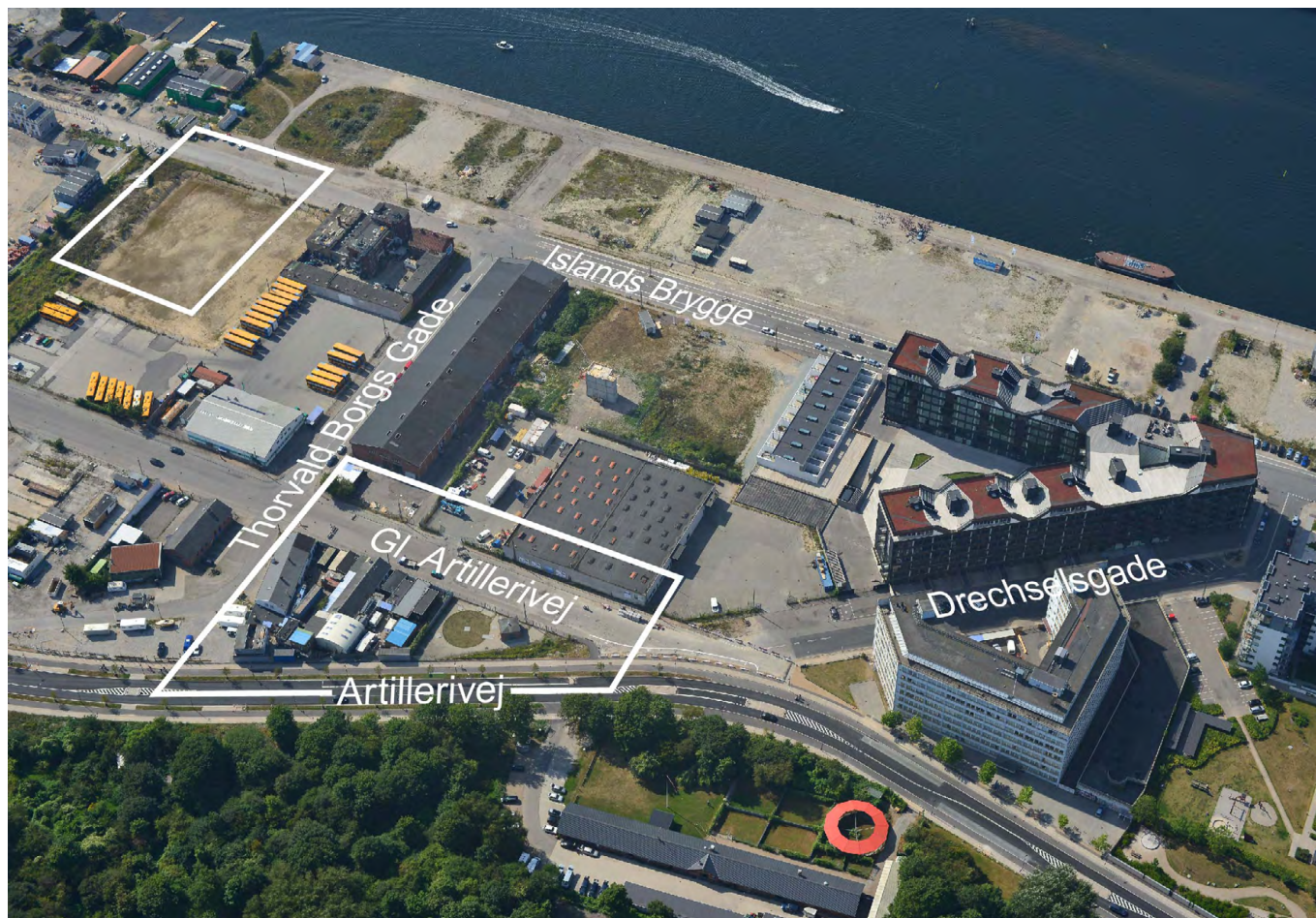
Den samlede rummelighed er på ca. 190.000 m².

Heraf skal 26-52.000 m² være erhverv. Der kan opføres 1.600-1.800 boliger med en nogenlunde ligelig fordeling mellem etagehusboliger og forskellige former for énfamilieboliger. 4.000 m² i det nuværende klubområde kan anvendes til maritime klubber og daginstitutioner.

Udnyttelse af den fastlagte byggeret forudsætter, at grundejerne inden for det pågældende område har erhvervet den pågældende byggeret.

Arealet af den nye Artillerivej indgår ikke i beregningen.

Redegørelse for tillæg nr. 1 til lokalplanen



De to delarealer, der er omfattet af tillægget til lokalplan nr. 410. Luftfoto fra 2012 set mod vest.

Lokalplantillæggets baggrund og formål

To af de store grundejere i Artillerivej Syd området – NCC Bolig A/S og Walls A/S – har i forbindelse med ønsker om opførelse af nybyggeri anmodet om at få udarbejdet et tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 410 Artillerivej Syd, der justerer de bebyggelsesregulerende bestemmelser for to begrænsede delarealer.

Lokalplan nr. 410 er udarbejdet med henblik på at muliggøre, at det tidligere havne- og industriområde på den sydlige del af Islands Brygge kan omdannes til et moderne, integreret byområde af høj arkitektonisk kvalitet, der i en blanding af lavere bebyggelser, primært i form af rækkehuse, og høje solitære bygninger udnytter den optimale beliggenhed i forhold til Havnen og den fredede Amager Fælled. Lokalplanen fastlægger en samlet rummelighed på ca. 190.000 m² etageareal til boliger og serviceerhverv mv.

Lokalplanen, der opdeler området i 5 underområder, er bygget op omkring fire overordnede strukturerende elementer i form af en større landskabeligt formet kanal (Havneviggen), en byfælled (Hilmar Baunsgaards Boulevard), en central plads, der knytter an til havnerummet, og en havnepromenade, der inkluderer en forsænket træbrygge.

Formålet med lokalplantillægget er at justere de bebyggelsesregulerende bestemmelser for 2 delarealer på baggrund af de byggeønsker, der er beskrevet i afsnittet herom.

Lokalplantillægsområdet og kvarteret

Området omfattet af lokalplan nr. 410 ligger på den sydlige del af Islands Brygge mellem havnen og Amager Fælled og har et samlet areal på ca. 17,5 ha, eksklusiv vandarealer. Området, der er en del af Islands Brygges gamle havne- og industriområde, rummer – bortset fra det nu ombyggede "A-Huset" på hjørnet af gaden Islands Brygge og Drechselsgade – ikke bygninger af særlig arkitektonisk og/eller kulturhistorisk interesse. Omdannelsen af området er godt i gang med en omlagt Artillerivej, nedrivninger og nybyggerier i form af rækkehuse, længehuse og punkthuse.

Nord for lokalplanområdet ligger Havnestad, der er fuldt udbygget med boliger og serviceerhverv, herunder i ombyggede industri- og silobygninger. Mod øst ligger Amager Fælled, mod syd kolonihaveforeningen Nokken og mod vest Havnen. På vestsiden af Havnen ligger Enghave Brygge, hvor plangrundlaget for en omdannelse til et integreret byområde er ved at være på plads.



Vandkunstens visualisering af det U-formede nybyggeri, der skal erstatte det 45 meter høje "Kræmmerhuset". Bygningen, der har et etageareal på ca. 3.500 m², kan anvendes til boliger og/eller erhverv. Stueetagen skal anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv og andre udadvendte funktioner mv. Med u-formen dannes et pladsrum, der skal udnyttes i samspil med Havnevigens promenade og badestrand. Bag ved bygningen ses de projekterede rækkehuse. Parkering indrettes i kældrene under rækkehusene.



De to lokalplantillægsområder er vist som røde flader og afgrænsningen af lokalplan nr. 410 er vist med grå streg.

Byggeønsker

Tegnestuen Vandkunsten har for NCC Bolig A/S udarbejdet en samlet plan for den del af området, der ligger nord for Havnevigens og øst for gaden Islands Brygge. I den forbindelse ønskes en i lokalplanen fastlagt 45 m høj solitær bygning benævnt "Kræmmerhuset" på en plads lige nord for vigen erstattet med en u-formet bebyggelse i 3-5 etager. En sådan bebyggelse vil betyde færre skyggegener for de tilgrænsende 110 rækkehuse, der også er en del af projektet, og vil desuden give en bedre beskyttelse mod vindgener. I stueetagen tænkes der indrettet fællesfaciliteter for NNC's boliger i området, værksteder og en café/et spisehus mv. samt to portgennemgange. I de overliggende etager indrettes boliger eller serviceerhverv. Byggeønsket forudsætter en ændring af lokalplanens bebyggelsesplan.

Holgaard Arkitekter har for Walls A/S udarbejdet et forslag til ændret bebyggelsesplan for området vest for Artillerivej og syd for pladsen i forlængelse af Drechselsgade. Forslaget tager udgangspunkt i, at der er dispenseret til, at en ny nord-sydgående lokalgade placeres inden for den oprindelige Artillerivejs vejprofil i stedet for den i lokalplan nr. 410 fastlagte placering ca. 25 m vest herfor. Begrundelsen for dispensationen er, at der ligger 2 store kloaktrykledninger i den oprindelige Artillerivej, og dermed gennem et i lokalplanen fastlagt byggefelt, og at det vil være særdeles omkostningstungt og vanskeligt at



Holgaard Arkitekters visualisering af det nye højhus ved Artillerivej, der ses bag de tilladte bebyggelser i form af rækkehuse og den ca. 40 m høje bygning, der kaldes "Sfinksen". Det nye højhus, der har et etageareal på ca. 3.700 m² og en højde på 45 m, kan anvendes til boliger og/eller erhverv. Neden for højhuset ses den runde overdækning af HOFOR's overløbsbassin. Det er aftalt med HOFOR, at arealet kan bruges som friareal for bebyggelsen. Der etableres fælles parkering i kældere i tilknytning til bygherrens øvrige bebyggelser i denne del af området.

overbygge eller flytte disse ledninger. Arealet vest for den dermed tilladte nye vej ønskes herefter bebygget med 8 rækkehuse svarende til de huse, der er under opførelse vest herfor. Byggetilladelse til de 8 nye rækkehuse er med-delt. Der mangler herefter stillingtagen til, hvorledes det indskrænkede byggefelt øst for den nye vej skal bebygges. Her begrænses byggemulighederne yderligere af HOFOR's underjordiske overløbsbassin med tilhørende pumpestation. Derfor ønskes lokalplanens randbebyggelse i 4-6 etager erstattet med et højhus i 45 meters højde i den nordlige del og bebyggelse i 4-6 etager i den sydlige del. Højhuset vil byarkitektonisk markere det sted, hvor Artillerivej skifter retning. Desuden vil den markere pladsen i forlængelse af Drechselsgade sammen med den påbegyndte ca. 40 meter høje bygning benævnt "Sfinksen".

Lokalplantillæggets indhold

Med lokalplantillægget justeres de bebyggelsesregulerende bestemmelser for 2 delarealer beliggende henholdsvis nord for Havnevig og vest for Artillerivej i overensstemmelse med de byggeønsker, der er beskrevet ovenfor. De fastlagte byggerier mod henholdsvis vigen og Artillerivej vil fortsat kunne anvendes til boliger og/eller service-erhverv. For så vidt angår bebyggelse mod vigen vil der ligeledes fortsat være krav om, at stueetagen skal anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv, til fritids-

prægede og kulturelle funktioner og til sådanne virksomheds- og institutionsfunktioner, der vurderes at medvirke til at skabe et varieret og levende miljø i området.

Der er optaget bestemmelser om, at beplantning i byrummene omkring det nye højhus ved Artillerivej (H) skal udføres med henblik på at forebygge gener fra vind. Desuden bestemmes det, at der skal udføres en støjmur ud mod Artillerivej syd for højhuset for at beskytte friarealerne mod trafikstøj. Endelig optages der bestemmelser om lavenergi for så vidt angår nybyggeri på de af tillægget omfattede arealer.

Lokalplantillægget er udarbejdet på en sådan måde, at de tekstmæssige ændringer indsættes i lokalplan nr. 410, når tillægget er endeligt vedtaget. Disse ændringer og tilføjelser er markeret med rød tekst i forslaget til lokalplantillæg. Samtidig udskiftes opstalt set fra havnen i § 6, og i § 7 udskiftes et modelfoto. Desuden erstattes lokalplantegninger nr. 2-5 med tegninger nr. 2a-5a. Som følge heraf ændres også alle tegningshenvisninger i den endelige lokalplan nr. 410 med tillæg nr. 1. Ændringer på tegningerne vedrører kun de arealer, der er omfattet af lokalplantillægget.



Illustration udarbejdet af Schönherr, der viser lokalplanområdet med de på nuværende tidspunkt godkendte, ønskede eller i lokalplanen viste nybyggerier. Desuden er angivet de 4 overordnede strukturerende elementer. De 2 ønskede nybyggerier, der udløser lokalplantillægget, er markeret med rød pil.

Trafik

Lokalplantillægget vurderes ikke at medføre ændringer i det trafikbillede, der er beskrevet i lokalplan nr. 410.

Vindforhold

Force Technology har for Walls A/S udarbejdet en rapport om vindforholdene ved det nye højhus ved Artillerivej. Vurderingen er foretaget ud fra vindteknisk viden samt erfaring fra simuleringer og lignende studier. Konklusionerne er illustreret på tegningen nederst. Hvor og hvornår generne opstår, er selvfølgelig afhængig af vindens hastighed og retning. Som nævnt stilles der i lokalplanen krav om, at beplantning i byrummene skal udføres med henblik på at forebygge gener fra vind. Den afskærmende effekt kan dog kun tages i betragtning, når der er blade på træerne. På de mest udsatte områder skal der vælges vindstærke træer. Den krævede støjmur langs Artillerivej mellem de to bygninger vil give læ og dermed forbedre vindkomforten. Det samme gælder den et-etages udbygning i højhusets sydvestlige hjørne, som vil begrænse "downwash" effekten på dette sted. Over indgange anbefales det, at der etableres overdækninger.

Miljøforhold

VVM

Der er ikke anlæg eller projekter inden for lokalplantillægsområdet, der vurderes at være til skade for miljøet, og de anses dermed ikke at være omfattet af VVM-bestemmelserne (bekendtgørelse nr. 436 af 15. december 2010)

MPP Lov om miljøvurdering af planer og programmer

Lokalplan nr. 410 vurderedes at medføre, at der skulle foretages en miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (lovbekendtgørelse nr. 936 af 24. september 2011). Baggrunden herfor var, at uanset at planen ikke muliggør anlægsarbejder, der er optaget i lovens bilag, er det en plan, der fastlægger rammerne for fremtidige anlægstilladelser til projekter, som vurderes at få væsentlig

indvirkning på miljøet. Miljørapporten, der blev offentliggjort samtidig med lokalplanforslaget og den endelige lokalplan nr. 410, kan ses på www.kk.dk/lokalplaner

Lokalplantillægget, der kun justerer bebyggelsesplanen for delarealer, vurderes ikke at medføre, at der skal foretages en ny miljøvurdering i henhold til loven.

Trafikstøj

I henhold til Kommuneplan 2011 må der som udgangspunkt ikke udlægges arealer til støjfølsom anvendelse (boliger, institutioner, rekreative formål mv.) i områder, der er eller kan forventes belastet med et udendørs støjniveau på over 58 dB fra vejtrafik. For offentlig og privat administration, liberale erhverv mv. er den tilsvarende støjgrænse 63 dB.

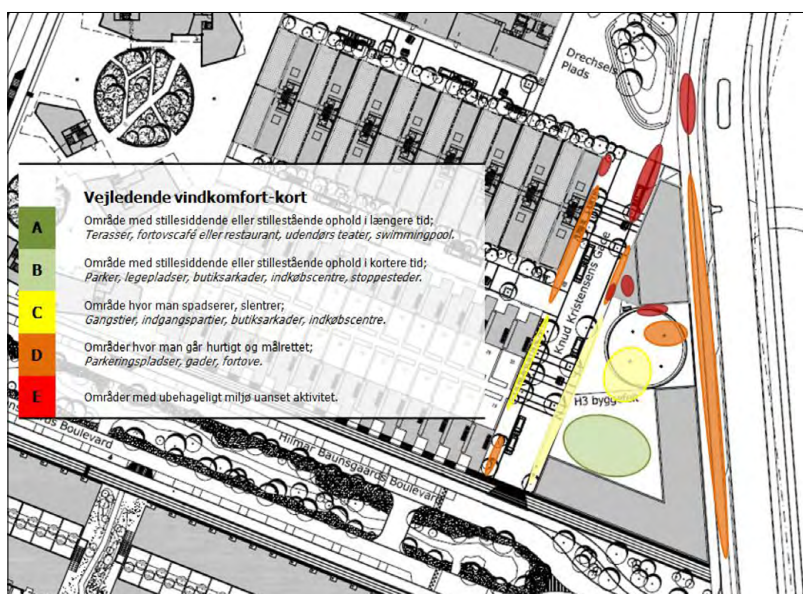
I områder med nybyggeri, hvor den udendørs støjbelastning vil overstige disse grænseværdier, skal det ved placering af byggeri samt ved støjisolering, lejlighedsindretning mv. sikres, at det indendørs støjniveau med delvist åbne vinduer ikke overstiger 46 dB fra vejtrafik i sove- og opholdsrum. Det tilsvarende krav for det indendørs støjniveau i kontor- og hotelbyggeri er 51 dB. Ved kontorer mv. kan luftudskiftning sikres på anden måde end ved oplukkelige vinduer.

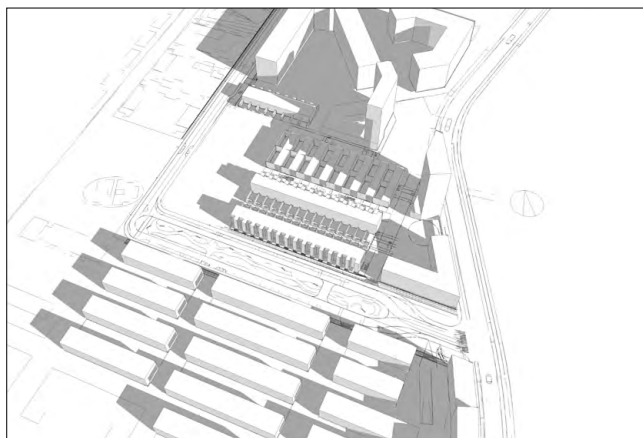
For udendørs opholdsarealer gælder, at støjniveauet ikke må overstige 58 dB fra vejtrafik.

Der henvises i øvrigt til Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 "Støj fra veje", hvor der er indført en støjindikator Lden, der vægter støjen i forhold til dag, aften og nat. Formålet er at tage højde for menneskers særlige støjfølsomhed om aftenen og natten.

I lokalplantillægget er der taget højde herfor, jf. desuden miljørapporten til lokalplan nr. 410.

Kort med vejledende vindkomfortniveauer omkring det planlagte højhus ved Artillerivej udarbejdet af Force Technology. Kortet opsummerer konklusionerne i virksomhedens rapport.

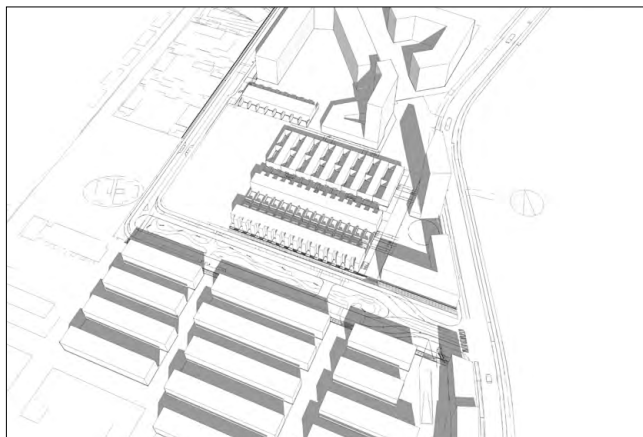




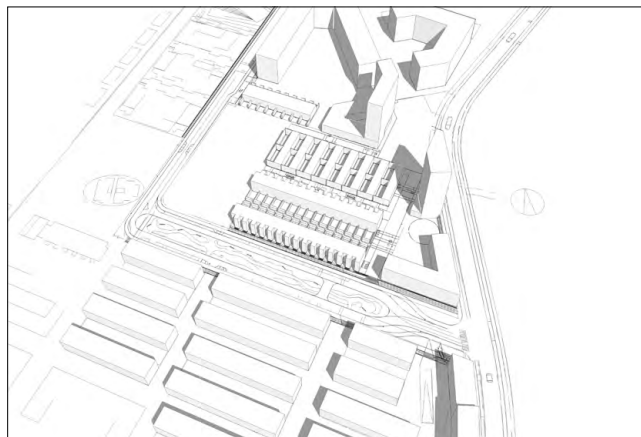
21. marts kl. 9.00



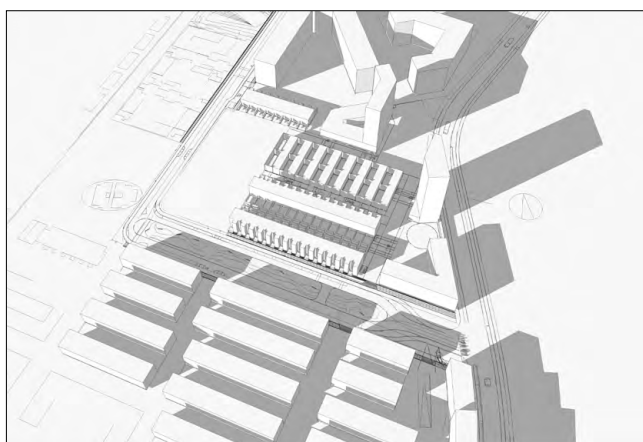
21. juni kl. 9.00



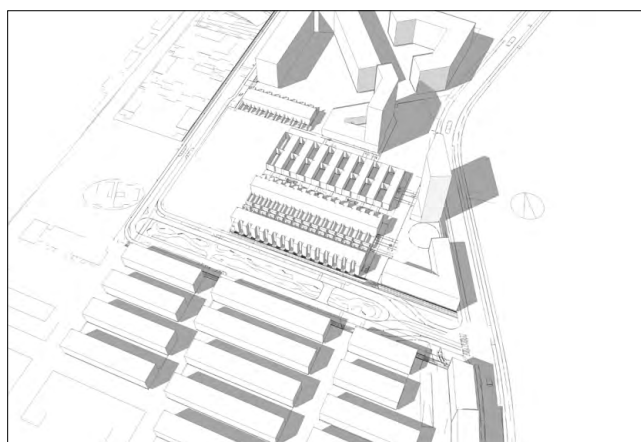
21. marts kl. 12.00



21. juni kl. 12.00



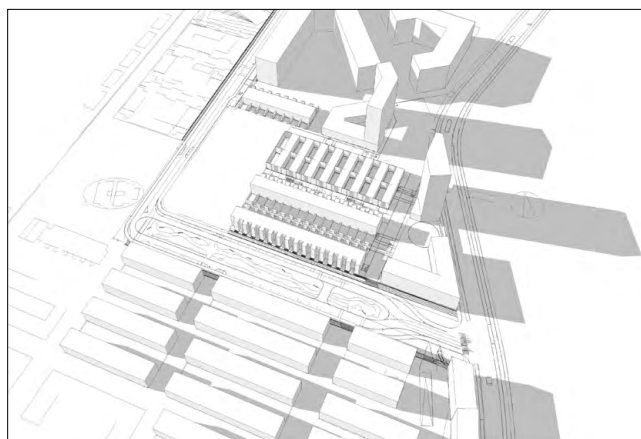
21. marts kl. 16.00



21. juni kl. 16.00

Skyggediagrammer

Skyggediagrammerne fokuserer på konsekvenserne af den nye 45 meter høje bygning H ved Artillerivej. Skyggevirkningerne er den naturlige konsekvens af den blanding af høje solitære bygninger og lavere bebyggelser, der er den grundlæggende idé i planen. Skyggerne fra høje slanke bygninger har den fordel, at de passerer hurtigere jo større afstanden er. I den nærliggende del af Amager Fælled ligger Politiets hundeskole og arealer med tæt træbeplantning, hvor der ikke er tale om intensiv rekreativ anvendelse.



21. juni kl. 19.00

Redegørelse for tillæg nr. 2 til lokalplanen



Lokalplanområdet set mod nord med havnen og Enghave Brygge til venstre og Amager Fælled til højre. Nord for området ligger Havne-
stad og det gamle Islands Brygge. Foto: JW Foto - Februar 2016.

Lokalplantillæggets baggrund og formål

I Kommuneplan 2015 har Artillerivej Syd området skiftet status fra at være et område for boliger og serviceerhverv til et område for boliger med den begrundelse, at det har vist sig svært at få erhverv til området, da det ligger trafikalt som en blindtarm og i dag er dårligt kollektivt trafikforsynet. Med kommuneplanen er der desuden fastlagt en forøgelse af den samlede rummelighed fra 190.000 m² etageareal til 194.000 m². På den baggrund har Pension Danmark og Bonava (tidligere NCC Bolig) anmodet at få udarbejdet et tillæg nr. 2 til lokalplanen, som bringer planen i overensstemmelse med kommuneplanen. Samtidig anmoder grundejerne om justeringer af den fastlagte placering og udformning af de kommende nybyggerier.

Lokalplan nr. 410 er udarbejdet med henblik på at muliggøre, at det tidligere havne- og industriområde på den sydlige del af Islands Brygge kan omdannes til et moderne, integreret byområde af høj arkitektonisk kvalitet, der i en blanding af lavere bebyggelser, primært i form af rækkehuse, og høje solitære bygninger udnytter den optimale

beliggenhed i forhold til Havnen og den fredede Amager Fælled. Lokalplanen fastlægger en samlet rummelighed på ca. 190.000 m² etageareal til boliger og serviceerhverv mv.

Lokalplanen, der opdeler området i 5 underområder, er bygget op omkring fire overordnede strukturerende elementer i form af en større landskabeligt formet kanal (Havnevigen), en byfælled (Hilmar Baunsgaards Boulevard), en central plads, der knytter an til havnerummet, og en havnepromenade, der inkluderer en forsænket træbrygge.

Formålet med tillæg nr. 1 til lokalplanen er at justere de bebyggelsesregulerende bestemmelser for 2 delarealer.

Formålet med tillæg nr. 2 er bringe anvendelsen i overensstemmelse med kommuneplanen, herunder at sikre at 25 % af den muliggjorte forøgelse af boligetagearealet opføres som almene boliger. Desuden skal der fortsat sikres udadvendte funktioner i de centralt placerede stueetager. Formålet er endvidere at justere de bebyggelses

regulerende bestemmelser for 5 høje bygninger samt 4 byggefelter med bebyggelse i op til 4 etager på baggrund af de byggeønsker, der er beskrevet i afsnittet herom. I forbindelse med udformning af tilladte byggerier, placering af vejforløb og afgrænsning af den landskabelige kanal er der meddelt forskellige dispensationer. Lokalplantillægget opdaterer bestemmelser og tegninger i overensstemmelse hermed. Endelige skal der med planen tages højde for en eventuelt kommende oplukkelig stibro til Enghave Brygge, hvor der placeres en station på den kommende metrolinje til Sydhavnen. Ændringerne med hensyn til nybyggeri vedrører ca. 20 % af områdets bebyggelse.

Lokalplantillægget er i overensstemmelse med Kommuneplan 2015.

Lokalplanområdet og kvarteret

Området omfattet af lokalplan nr. 410-1 ligger på den sydlige del af Islands Brygge mellem havnen og Amager Fælled og har et samlet areal på ca. 175.000 m², eksklusive vandarealer. Området, der er en del af Islands Brygges gamle havne- og industrikvarter, rummer – bortset fra det nu ombyggede "A-Huset" på hjørnet af gaden Islands Brygge og Drechelsgade – ikke bygninger af særlig arkitektonisk og/eller kulturhistorisk interesse. Omdannelsen af området er langt med en omlagt Artillerivej, nedrivninger og nybyggerier i form af rækkehuse, lænehuse og punkthuse. Desuden er der gennemført omlægninger og nyanlæg af forsyningsledninger, og udgravning af den landskabelige kanal er nået langt.

Nord for lokalplanområdet ligger Havnestad, der er fuldt udbygget med boliger og serviceerhverv, herunder i ombyggede industri- og silobygninger. Mod øst ligger

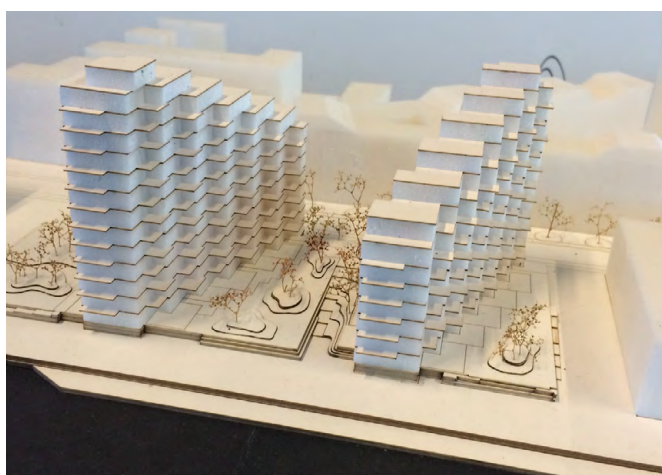
Fakta

Grundareal	ca. 175.000 m ²
Samlet etageareal	194.000 m ²
Boligetageareal	ca. 183.000 m ²
Erhverv, institutioner mv.	ca. 11.000 m ²
Bebyggelsesprocent	ca. 111

Amager Fælled, mod syd kolonihaveforeningen Nokken og mod vest havnen. På vestsiden af havnen ligger Enghave Brygge, hvor plangrundlaget for en omdannelse til et integreret byområde er på plads, og de første nybyggerier er under opførelse.

Byggeønsker

Henning Larsen Architects har for Pension Danmark udarbejdet en plan for pensionskassens ejendomme, der ligger langs havnen mellem Havnestad og den landskabelige kanal, og på pladsarealet øst for gaden Islands Brygge mellem Knud Kristensens Gade og Hilmar Baunsgaards Boulevard. Tegnstuen har opdelt ejendommene i 5 parceller benævnt A-E. På den nordlige parcel A er to høje bygninger benævnt "Polaris" under opførelse, og på den sydlige parcel E er der påbegyndt opførelse af 2 U-formede bygninger i 4 etager. Under begge bebyggelser etableres der parkeringskælder. Der refter opførelse af bebyggelse i 4 etager på parcel B, 3 høje bygninger på parcel C og 2 høje bygninger på parcel D. Det er ønsket, at disse bebyggelser gives en anden udformning end fastlagt i lokalplanen for at skabe en samhørighed bebyggelserne imellem på trods af parcellernes forskellige placeringer og de store skalaspring bl.a. ved valg af robuste



Henning Larsen Architects har tegnet de to boliglængder, der udgør "Polaris". Bygningerne er orienteret med gavl mod promenaden, og udformet med et facadeforløb, der med forsætninger giver facaden dybde og bidrager til et varieret lys/skygge spil. Geometrien optimerer udsigtsforhold for de 120 boliger, samt nedskalerer vinden og skaber opholdszoner med læ langs facaden. Bygningernes højde varierer, idet tagfladen på den nordlige og sydlige bygning henholdsvis optrappes og nedtrappes. Facaden opføres i tegl i slægtskab med områdets overvejende materialebrug. Teglens tyngde kontrasteres af lyse altaner. Bygningerne står ned i et grønt landskab, der opføres på en plint. Plintens kanter og overgange til det omkringliggende terræn udformes med stor variation og giver rum til ophold, leg og beplantning i øjenhøjde. Med lokalplantillægget opdateres bestemmelserne for disse bygninger, der er under opførelse. Illustrationer af Henning Larsen Architects.



materialer. Desuden ønskes en forbedring af friarealforholdene, opstramning af gadebilledet mod gaden Islands Brygge og begrænsning af skyggeeffekterne.

På parcel B fastlægger lokalplanen 3 karreer med bebyggelse i 2-4 etager adskilt af to gader i form af opholds- og legeområder. Her foreslås i stedet 2 U-formede bebyggelser i 4 etager, der åbner sig mod det oprindelige sydligste gaderum, og som har en åbning mod havnepromenaden ved det oprindelige nordligste gaderum. Det giver mulighed for et sammenhængende gårdrum med fortsat passage-mulighed i et forløb svarende til det sydligste gaderum. Udformningen muliggør en længere sammenhængende facade mod gaden Islands Brygge, hvor der er ønske om at indrette en 1.000 m² stor dagligvarebutik. I sydfacaden mod den centrale plads er det ønsket at indrette cafeer/ restauranter med mulighed for udeservering. Varetilkørsel til dagligvarebutikken og adgang til parkeringskælder sker fra nordsiden. Facadeudtrykket gentager altan-karnapmotivet fra "Polaris" og bebyggelsen på parcel E. Facaderne udføres i et robust og tidløst materiale som tegl.

På parcel C fastlægger lokalplanen 3 fritliggende bygninger "Fingerbygningerne", der vrider sig indbyrdes og aftrapper fra 12 til 3-4 etager nærmest de øst for liggende rækkehuse. Bygningshøjden skal være ens og op til 40 m. Lokalplanen muliggør, at bygningerne kan anvendes til boliger og/eller serviceerhverv. Her foreslås i stedet 3 byg-

ninger i 12 etager placeret i eller tæt på vejlinjerne mod gaden Islands Brygge og Hilmar Baunsgaards Boulevard kombineret med lavere bygningsdele i 3 og 4 etager. Mod Islands Brygge placeres der udadvendte funktioner i stue-etagen. Med udformningen forlades ideen om fritliggende bygninger beliggende på en offentlig tilgængelig plads, idet boliganvendelsen indbyder til etablering af halvprivate opholdsarealer, herunder et grønt areal med legemuligheder for mindre børn, der også skal kunne bruges af beboerne i de tilstødende bebyggelser. Der vil fortsat være passagemulighed fra stierne mellem rækkehusene til Islands Brygge, ligesom bygninger placeres således, at der er kig til havnen. Bygningerne tænkes udformet med en ensartet arkitektur med tegl som det gennemgående materiale. Der etableres parkeringskælder under bebyggelsen med adgang via parkeringskælderen på naboejendommen mod nord.

På parcel D fastlægger lokalplanen en oval bygning kaldet "Gasometret" med en let konstruktion yderst, der bærer altanerne, samt en længebygning benævnt "Siloen", der er inspireret af en nu nedrevet silobygning, der stod på næsten samme sted. Bygningerne er fastlagt med en højde på 35-37 m. Siloen afsluttes med et tårn i op til 45 meters højde. Her foreslås i stedet 2 ens bygninger i 45 meters højde med en næsten kvadratisk grundflade. Huset nærmest gaden vinkles for at give variation i den ellers stramme struktur. Der arbejdes med materialer, som er robuste og



Den Centrale Plads, brofæste for en eventuel kommende stibro til Enghave Brygge samt parcel A, B, C, D og E.
Illustration af Henning Larsen Architects.

maritime, og som naturligt hører til i et havnemiljø, såsom lys beton, stål og træ. Facaden skal ligesom pladsen fremstå med grønne elementer. Altanerne udføres således, i de i høj grad indbyder til anlæg af private haver i højden. Under bebyggelsen etableres der parkeringskælder i 2 etager.

De 2 tårne ligger på den centrale plads, der med sin unikke placering mod havneløbet er tænkt som den egentlige bydelsplads - et sted at samles, et sted at bevæge sig og lege, holde loppemarkeder og et sted at sidde i solen. Her mødes havnens og fælledens udtryk, hvor fælledens beplantning og frodighed bringes ind på pladsen med træer og planter med stor variation. Beplantning vælges, så de kan tåle de mikroklimatiske forhold. Derfor vælges planter, der kan tåle vind, tørke og saltpåvirkning. Tættest på havnen foreslås således strandengsbeplantning, der trives selv ved lejlighedsvis oversvømmelser. Pladsens gulv henter inspiration fra havnen med genbrugte brosten, grus og beton. Beplantningen placeres, så den forbedrer de mikroklimatiske forhold og danner rum i menneskelig skala, og store skulpturelle bænke af træ eller beton tager niveau-spring og er velegnede til leg og ophold.

Den nordlige del af pladsen ligger i terræn, og det er især her, at der er gode muligheder for fælles ophold og leg i samspil med udeservering hørende til cafeer og restauranter i bebyggelsen nord for. Ud for denne del af pladsen udvides træbryggen i et skulpturelt trappeanlæg, der

giver adgang til vandfladen. Her er mulighed for roligt ophold i solen, fiskeri med net eller op - og nedstigning fra kajak. I trædækket integreres grønne øer af strandeng-beplantning, så pladsen afsluttes mod vandet med en særlig bevågenhed. Den mulige cykel- og gangbro lander på promenaden ud for pladsen, men ca. 1,4 m højere end promenadens niveau. Det giver anledning at trække pladsens hævede niveau ud til kajkanten. Den hævede del af pladsen skal foruden at rumme cykelruten fungere opholdsareal for beboere og brugere. Arealet sydvest for Hilmar Baunsgaards Boulevards udmundning i gaden Islands Brygge rummer ikke længere bebyggelse, og her anlægges pladsen med beplantning og funktioner, målrettet større børn fra hele området, herunder boldspil.

Det samlede etageareal, som Pension Danmark råder over er ca. 60.000 m². Heraf er tilsammen ca. 23.770 m² ved at blive opført på parcel A og E. Der resterer herefter ca. 36.000 m², hvoraf ca. 10.700 m² opføres på parcel C, hvilket er lidt mindre end etagearealet af "Fingrene", og ca. 14.000 m² på parcel D, hvilket ligeledes er lidt mindre end "Gasometret" og "Siloen" tilsammen.

På ejendommen Rundholtsvej 1-13, der ejes af Bonava, har der i forbindelse med den gældende lokalplan været forudsat opført en erhvervsbygning. Med tillæg nr. 2 til lokalplanen konverteres anvendelsen til boliger. Arkitema har for ejeren udarbejdet et skitseforslag hertil, der forud-

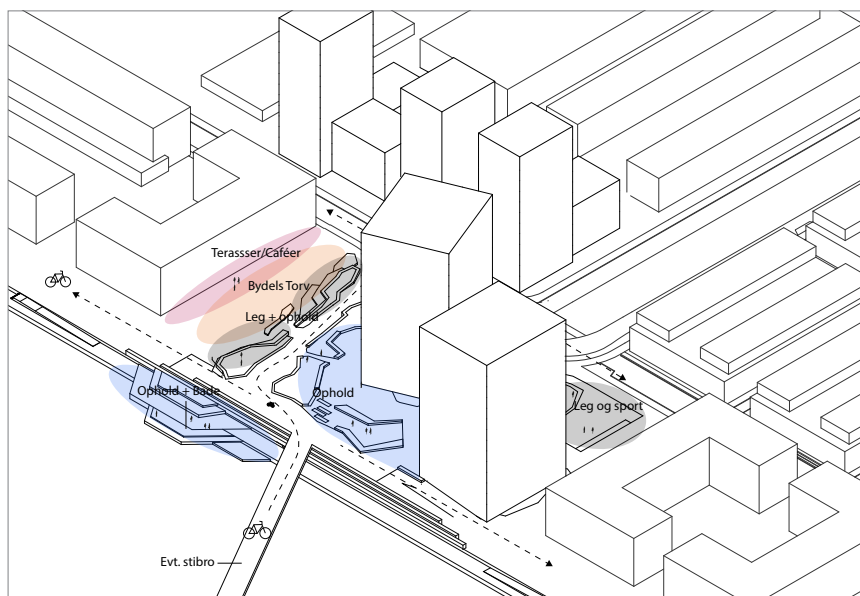


Studie af parcel C set fra Islands Brygge. Illustration af Henning Larsen Architects.

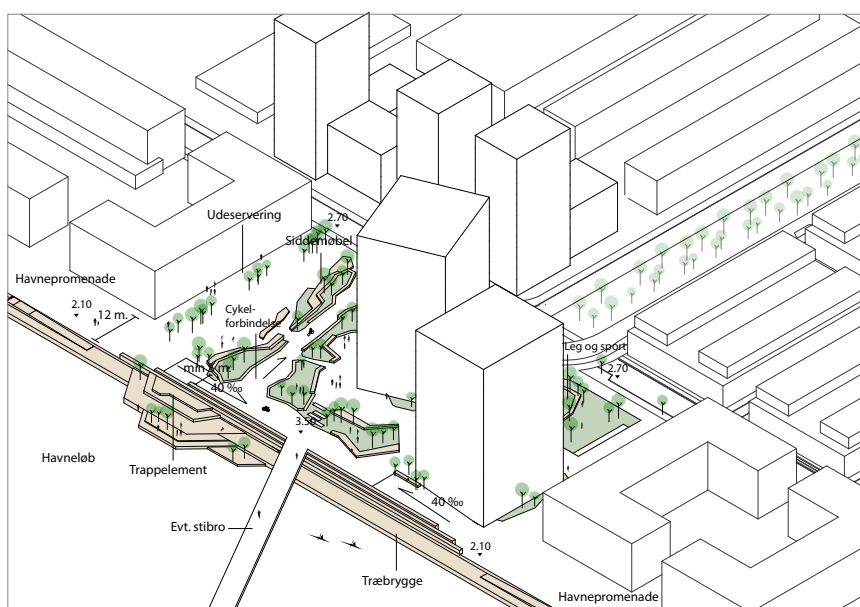


Situationsplan. Illustration af Henning Larsen Architects.

*Illustration, der viser funktioner på den centrale plads (byrum b1).
Illustration af Henning Larsen Architects.*



*Illustration, der viser indretning af den centrale plads (byrum b1).
Illustration af Henning Larsen Architects.*



Studie af begrønning parcel D. Facadens palette, udgøres af beton, træ og grønne planter. Illustration af Henning Larsen Architects.



Studie af parcel D set fra en eventuel kommende stibro over havnen. Illustration af Henning Larsen Architects.

sætter en mindre justering af byggefeltets afgrænsning. Bygningen er i 3 og 4 etager og har et boligetageareal på godt 3.200 m² og parkeringskælder. Samtidig har grundejeren foreslået, at terrænet hæves dels på den østlige del af grunden dels på en tidligere busvendeplads med tilhørende skråninger ved den nu nedlagte strækning af Artillerivej. Dermed berøres arealer, der ligger inden for fredningsgrænsen for Amager Fælled, og en tilladelse hertil forudsætter dispensation meddelt af Fredningsnævnet. Hævningen af terrænet på Amager Fælled skete for at sikre ren jord til nyttehaveforeningen Prøvestenen. Opfyldningen ved vendepladsen giver mulighed for at tilføre foreningen enkelte nye haver.

Lokalplantillæggets indhold

Lokalplantillægget er udarbejdet på en sådan måde, at de tekstmæssige ændringer indsættes i lokalplan nr. 410-1, når tillægget er endeligt vedtaget. Disse ændringer og tilføjelser er markeret med rød tekst i forslaget til lokalplantillæg. Samtidig udskiftes opstalt set fra havnen i § 6, og i § 7 udskiftes fire modelfotos. Desuden erstattes lokalplantegninger nr. 1 samt 2a-5a med tegning nr. 1b-5b. Som følge heraf ændres også alle tegningshenvisninger i den endelige lokalplan nr. 410-1 med tillæg nr. 2. Der indsættes endvidere fire nye tegninger nr. 6-9 vedrørende byrum og kantzoner.

Anvendelse

Lokalplan nr. 401-1 indeholder bestemmelser om maksimale boligetagearealer i de enkelte underområder. Disse bestemmelser betyder, at der ved fuld udnyttelse af byggeretten skal indrettes mindst 21.000 m² serviceerhverv.

I lokalplanen er der udpeget bygninger og byggefelter, hvor der kan placeres erhverv, og desuden er der fastlagt stueetager til publikumsorienterede serviceerhverv og andre udadvendte funktioner. Med lokalplantillægget ændres anvendelsesbestemmelserne i overensstemmelse med kommuneplanens rammer for boligområder. Der er således ikke længere krav om indretning af bygninger til serviceerhverv, bortset fra de særligt udpegede stueetager. Omfanget af udadvendte funktioner er uændret mindst ca. 5.700 m², og de placeres langs gaden Islands Brygge, langs nordsiden af den centrale plads, langs havnepromenaden samt langs pladserne ved Drechselsgade og Viggo Kampmanns Plads. Hermed understøttes et ønske om at skabe liv og oplevelser i samspil med de eksisterende aktiviteter i A-Huset mod gaden Islands Brygge. I de øvrige stueetager er der mulighed for at etablere erhverv, hvilket er udnyttet enkelte steder. Der ændres ikke på bestemmelserne for området med roklubber og institutioner ved Rundholsvej.

I lokalplanen stilles der krav om, at mindst 25 % af den øgede boligrummelighed svarende til 4.200 m² opføres som almene boliger. Desuden stilles der krav om, at mindst 15 % af boligetagearealet skal indrettes til boliger med etagearealer mellem 50 og 70 m². Denne bestemmelse vil gælde for de kommende bebyggelser. Hermed tilgodeses ønsket om skabe diversitet i beboer- og boligsammensætningen. Generelt opdateres bestemmelserne om boliger i overensstemmelse med Kommuneplan 2015, herunder om muligheden for særlige boformer og ungdomsboliger.

Trafik

Det trafikale hovedgreb med Artillerivej som fordelingsgade og Islands Brygge samt Hilmar Baunsgaards Boulevard som bydelsgader fastholdes. Cykelruteforløbet langs gaden Islands Brygge, over den centrale plads til havnepromenaden og videre ad broen over den landskabelige kanal til stien syd herfor og Rundholtsvej præciseres. Med planlægningen af stiforløbet tages der højde for en eventuel kommende stibro til Enghave Brygge og den kommende station på metroen til Sydhavnen. Gaden Islands Brygge indrettes med svingbane til nedkørslen til parkeringskælderen under den centrale plads samt midterhelle til cyklister og fodgængere således, at det bliver nemmere og mere sikkert at krydse gaden.

To gader, der har status som opholds- og legeområder mellem gaden Islands Brygge og havnepromenaden, udgår. Den sydligste erstattes af en passagemulighed gennem åbninger i den her fastlagte karréformede bebyggelse. Endvidere opdateres vejbestemmelserne for så vidt angår de allerede tilladte ændrede vej- og stiforløb.

Promenadeforløbet langs kysten i området V (roklubområdet) reduceres fra mindst 5 m i bredden til 3 m, da den primært er beregnet for fodgængertrafik, idet cykelruten føres øst om området.

Parkering

Parkeringsdækningen for biler er i kommuneplanen fastlagt til mindst 1 plads pr. 200 m² og højst en plads pr. 100 m² etageareal. I lokalplanen fastsættes kravet til 1 plads pr. 125 m², da der tidligere er dispenseret til 1 plads pr. 128 m² etageareal, og da området ikke har en optimal beliggenhed i forhold til kollektiv trafik. Ved detailhandel

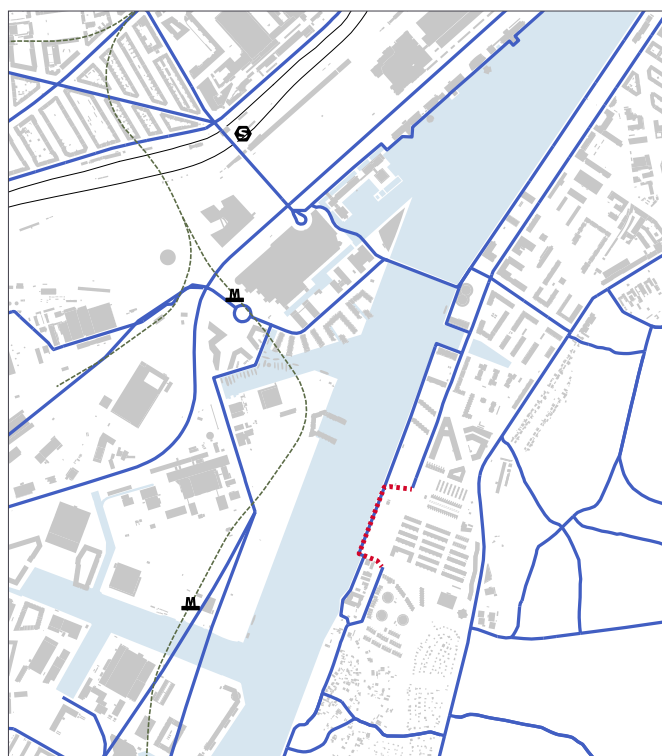
er kravet 1 plads pr. 100 m², og ved ungdoms- og plejeboliger er kravet 1 plads pr. 300 m² etageareal. Der er fortsat krav om, at højst 15 % må etableres på terræn.

Parkeringsdækningen for cykler fastsættes i overensstemmelse med rammerne i kommuneplanen til 4 pladser pr. 100 m² etageareal. Mindst 50 % skal placeres i stueetager og/eller kældre.

Bebyggelsens omfang, placering og udformning

I Kommuneplan 2011 var roklubområdet ikke medtaget i byudviklings- og byomdannelsesområdet Artillerivej Syd, der i rammerne var fastlagt med en særlig bestemmelse om en maksimal rummelighed på 190.000 m² etageareal. Med Kommuneplan 2015 blev roklubområdet inddraget i byudviklings- og byomdannelsesområdet, og rummeligheden blev derfor øget med de 4.000 m², som gælder for roklubområdet. Med lokalplantillægget øges den samlede rummelighed i overensstemmelse hermed til 194.000 m². Med hensyn til placering og udformning af de ca. 20 % af bebyggelsen, der endnu ikke er opført, fastlægges der bestemmelser med henblik på at muliggøre de ovenfor beskrevne byggeønsker. Desuden opdateres en række bestemmelser om byggerier, vejforløb og udformning af den landskabelige kanal i overensstemmelse med dispensationer og tilladelser i øvrigt således, at planen giver et mere dækkende billede af de faktiske forhold.

Højden af de nye bygninger C og D er 40-45 m, og de skal have samme højde. Den høje del af de nye bygninger E, F og G skal også være ens og må maksimalt være 40 m. Bygning E og G har sidefløje med højder på op til 11,5 og 14,5 m, der tilnærmer sig højderne på de tilstødende rækkehusbebyggelser. Højder beregnes i forhold til kote 2,7,



- Cykelruter
- ... Kommende cykelforbindelse
- - - Kommende metroforbindelse

Når den landskabelige kanal er etableret føres supercykelstien over den centrale plads til havnepromenaden og broen over kanalen i forlængelse heraf som vist med rød stiple linje.

der er den generelle kote på veje og stueetager i niveau hermed. Der stilles særlige krav til udformning af bygningerne. Bygning B og C, der markerer sig som tydelige pejlemærker, har ens fodaftryk, og de skal have et tydeligt facademæssigt slægtskab med flere lag af lette facadepartier og en varieret facadedybde. Alle altaner forberedes for beplantning, så de kan fremtræde som beboernes private haver i højden. Udadtill vil bygningerne fremtræde med en grøn diversitet, og de grønne elementer er med til at nedbryde vindpåvirkningen. Facadernes stoflighed tilvejebringes med en blanding af robuste og maritime materialer, der naturligt anvendes ved havnen som lys



Et byrum mod vandet med plads til aktiviteter. Foto af Mishka T.



Træbrygge med siddetrin og plateauer til rekreativt brug. Foto af Buro Sant en Co.



Beplantning, der i udtryk og artsvalg forener mødet mellem fælleden og havnen. Foto af Peter Mauss / ESTO.

beton, stål og træ. Bygning E, F og G skal også have et tydeligt indbyrdes slægtskab med tegl som det gennemgående materiale. Tegl kombineres med materialer som stål, beton og træ. Altaner bryder facaden, og her skabes der private opholdsmuligheder. På de lave bygninger etableres der tagterrasser og/eller grønne tage.

Friarealer, byrum og kantzoner

De nye bestemmelser for friarealer og byrum tager udgangspunkt i kravet i kommuneplanen om en friarealprocent på 40 for boliger og 10 for erhverv. Det kan fortsat tillades, at tagterrasser medregnes til friarealet, mens en bestemmelse om, at 2/3 af arealet af øvrige tagterrasser også kan medregnes, udgår, da det ikke svarer til den nugældende sædvanlige praksis. For underområde V (roklubområdet) er der uændret bestemmelse om friarealet skal udgøre 100 % af etagearealet.

Der er ændrede bestemmelser om udformning af den centrale plads mrk. b, der deles i byrum b1 og byrum b2 på hver side af gaden Islands Brygge, idet det med den trafikalt betingede udformning af gaden og ændrede placering og anvendelse af bygningerne på østsiden ikke længere findes relevant at se arealet som én stor plads, der spænder på begge sider af gaden. Pladsen på vestsiden (b1) udformes med en hævet del 0,8 m over gadeniveau og 1,4 m over niveauet ved havnepromenaden. Ud for den hævede del af pladsen hæves også havnepromenaden for tilgodese den nødvendige højde på brofæstet på den



Tæt og varieret beplantning, der danner intime rum og klar zone-ring. Foto af Michael Feser.

eventuelt kommende stibro over havnen, der for midterdelens vedkommende skal udformes med en frihøjde for gennemsejling på mindst 5,4 m over dagligt vande. Den nordlige og sydlige del af pladsen anlægges i gadeniveau. Der er optaget mere detaljerede bestemmelser for disse byrum med tilhørende tegninger nr. 6 og 7.

For så vidt angår kantzoner er der optaget bestemmelser med tilhørende tegninger nr. 8 og 9 med fokus på de kommende nye byggerier centralt i området.

Der ændres ikke på de bestemmelser i den gældende lokalplan, der sikrer, at anlæg og drift af alle fællesanlæg, der er offentligt tilgængelige, herunder den landskabelige kanal, havnepromenaden med træbrygge og de centrale pladser påhviler grundejerforeningen.

Bæredygtighed

Med bestemmelser om infrastruktur, herunder den landskabelige kanal, byfælleden i midten af Hilmar Baunsgaards Boulevard, grønne pladser og havepromenaden med træbrygge, lægges der vægt på rekreative ophold- og udfoldelsesmuligheder i samspil med havnen og Amager Fælled.

Krav om grønne tage, altanhave og tagterrasser medvirker til at forsinke regnvandet. Desuden gør nærheden til havnen det nemt at håndtere afledning af uforurenset regnvand. Som led heri er der i området etableret et trestrengt afløbssystem.

Vindforhold

Henning Larsens Tegnastue har udarbejdet en vindanalyse mod fokus på de kommende nye byggerier i den centrale del af området ud fra vindstatistik fra DMI. Statistikken viser, at den samlede middelvindhastighed for området er 5,7 m/s målt i en referencehøjde 10 meter over terræn. Der vil være vindstille forhold (vind under 0,2 m/s) 2 % af året. I 42,7 % af året vil vindhastigheden ligge inden for intervallet 0,2-5 m/s, og i 51,7 % af året vil vindhastigheden være inden for intervallet 5-11 m/s. Kun i 3,6 % af året vil der være vindhastigheder på mere end 11 m/s. Vindstatistikken viser desuden, at 50-60 % af tiden kommer vinden mellem syd/sydvest og vest/nordvest.

Med byggefeltet placeret ud til havneløbet ligger området relativt eksponeret for vindstrømningerne fra vest og syd/sydvest, som er de hyppigst forekommende vindretninger. Samtidig ligger området ikke langt fra den åbne Amager Fælled mod øst.

Ud fra vindstatistikken samt områdets placering er det estimeret, at de to hovedvindretninger med relevans vil være 270° vest – den mest hyppigt forekommende vindretning – og 210° syd/sydvest, som følger havneløbet.

Vindsimuleringerne er gennemført med en forhøjet og konservativ vindhastighed på 7 m/s for at undersøge mi-

kroklimaet, som det vil være i nærheden af havnen. I de indledende analyser er simuleringen udført uden beplantning for at isolere bygningernes indflydelse.

Analysen viser, at vinden primært vil påvirke arealerne omkring de 2 høje bygninger mrk. C og D i byrum b1. Der vil ske en acceleration af vindstrømningen omkring bygningernes hjørner. Derudover kan der forekomme en tunnel-effekt af vindstrømningen mellem bygningerne.

Strategisk placerede vegetationsbælter med let underbeplantning i rummet foran og mellem de 2 bygninger vil have en gavnlig effekt på mikroklimaet og kraftigt nedsætte den lokale vindhastighed. Desuden vil en typologisk bearbejdning af terrænet danne mindre lælommer og have en positiv effekt på det overordnede vindmiljø.

Resultaterne på diagrammerne er illustreret ved den absolutte vindhastighed, der er beregnet på grundlag af vindprofilen med meteorologiske vindhastigheder på 7 m/s for de pågældende vindretninger. Derfra bestemmes den aktuelle vindhastighed, der gør det muligt at sammenligne oplevelsen af vindkomforten med andre skalaer.

Miljøforhold

VVM

Der er ikke anlæg eller projekter indenfor lokalplanområdet, der vurderes at være omfattet af VVM-bekendtgørelsen (bekendtgørelse nr. 1832 af 16. december 2015).

MPP, Lov om miljøvurdering af planer og programmer

Lokalplan nr. 410 vurderedes at medføre, at der skulle foretages en miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (senest lovbekendtgørelse nr. 936 af 24. september 2011). Baggrunden herfor var, at uanset at planen ikke muliggør anlægsarbejder, der er optaget i lovens bilag, er det en plan, der fastlægger rammerne for fremtidige anlægstilladelser til projekter, som vurderes at få væsentlig indvirkning på miljøet.

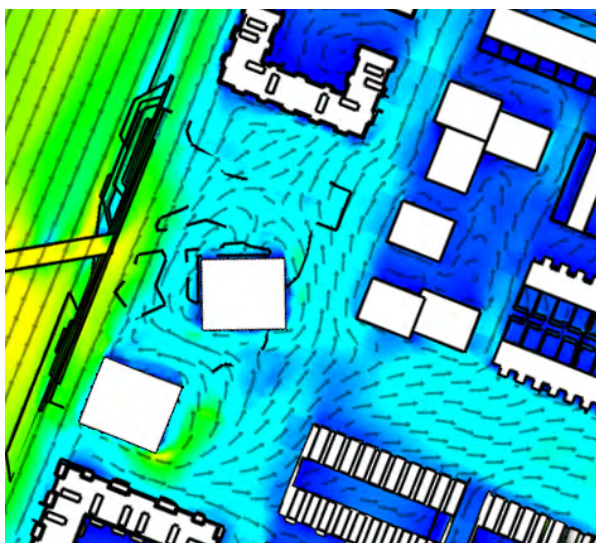
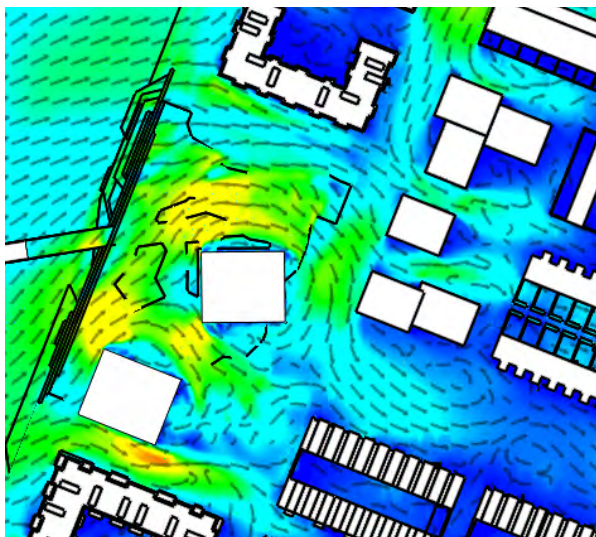
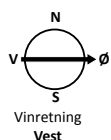
Miljørapporten, der blev offentliggjort samtidig med lokalplanforslaget og den endelige lokalplan nr. 410, kan ses på www.kk.dk/lokalplaner.

Lokalplantillægget, der kun justerer bestemmelser for begrænsede dele af bebyggelse og friarealer, vurderes ikke at medføre, at der skal foretages en ny miljøvurdering i henhold til loven.

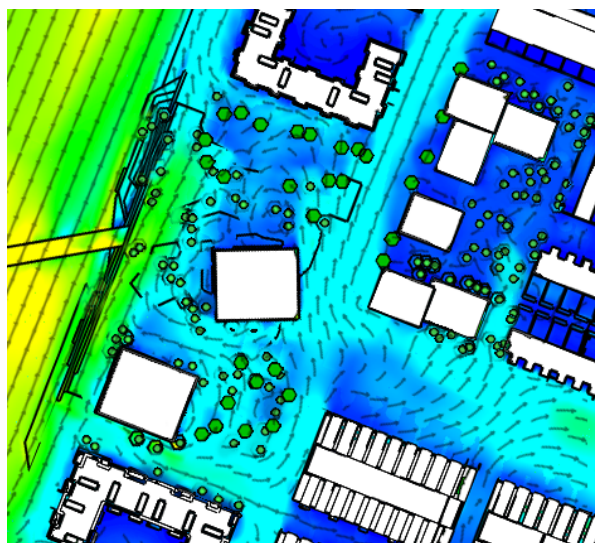
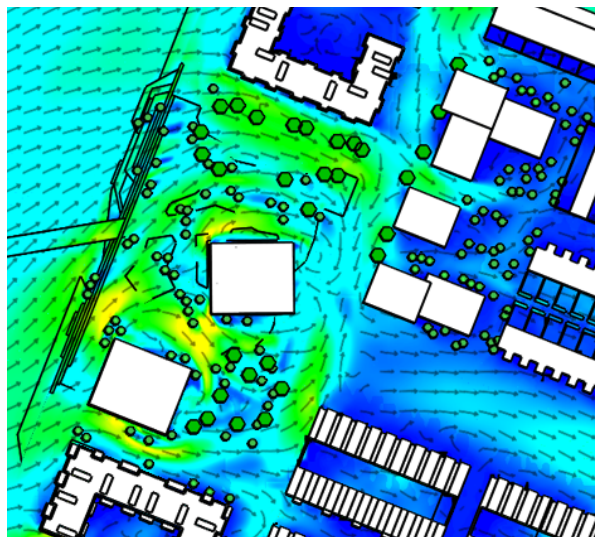
Afgørelsen er offentliggjort samtidig med planforslaget.

Trafikstøj

I henhold til Kommuneplan 2015 må der som udgangspunkt ikke udlægges arealer til støjfølsom anvendelse (boliger, institutioner, rekreative formål mv.) i områder, der er eller kan forventes belastet med et udendørs støjniveau på over 58 dB fra vejtrafik. For offentlig og privat



Ny bebyggelsesplan



Ny bebyggelsesplan med beplantning

administration, liberale erhverv mv. er den tilsvarende støjgrænse 63 dB.

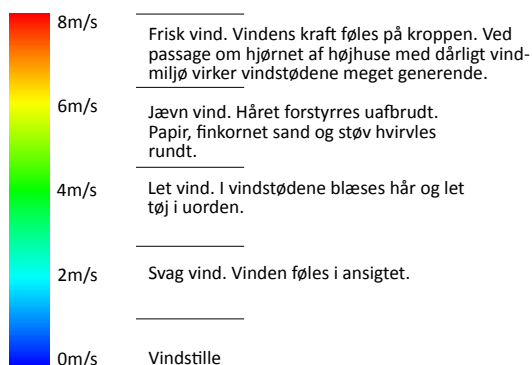
I områder med nybyggeri, hvor den udendørs støjbelastning vil overstige disse grænseværdier, skal det ved placering af byggeri samt ved støjisolering, lejlighedsindretning mv. sikres, at det indendørs støjniveau med delvist åbne vinduer ikke overstiger 46 dB fra vejtrafik i sove- og opholdsrum. Det tilsvarende krav for det indendørs støjniveau i kontor- og hotelbyggeri er 51 dB. Ved kontorer mv. kan luftudskiftning sikres på anden måde end ved oplukkelige vinduer.

For udendørs opholdsarealer gælder, at støjniveauet ikke må overstige 58 dB fra vejtrafik.

Der henvises i øvrigt til Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 "Støj fra veje", hvor der er indført en støjindikator Lden, der vægter støjen i forhold til dag, aften og nat. Formålet er at tage højde for menneskers særlige støjfølsomhed om aftenen og natten.

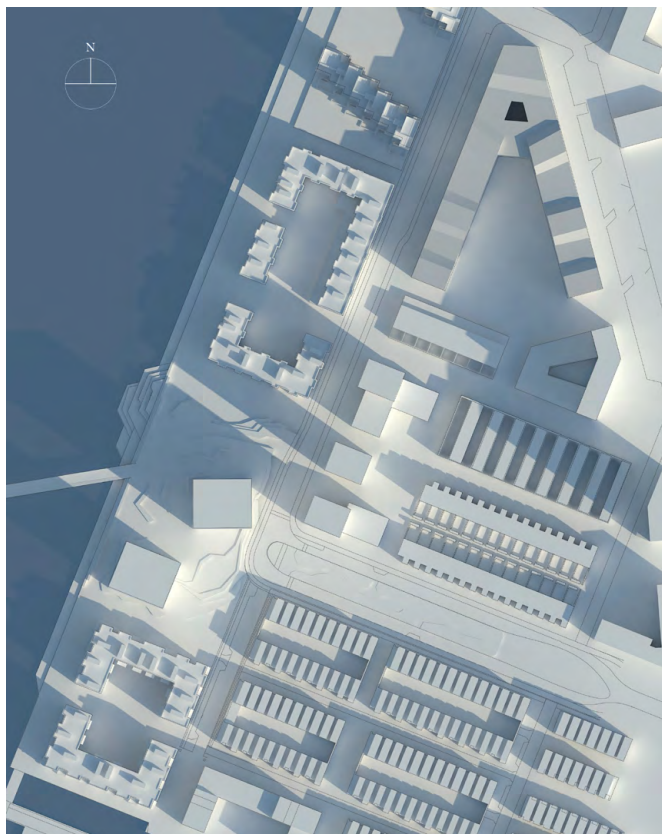
I lokalplantillægget er der taget højde herfor, jf. desuden miljørapporten til lokalplan nr. 410.

Vindhastigheder nede i menneskehøjde

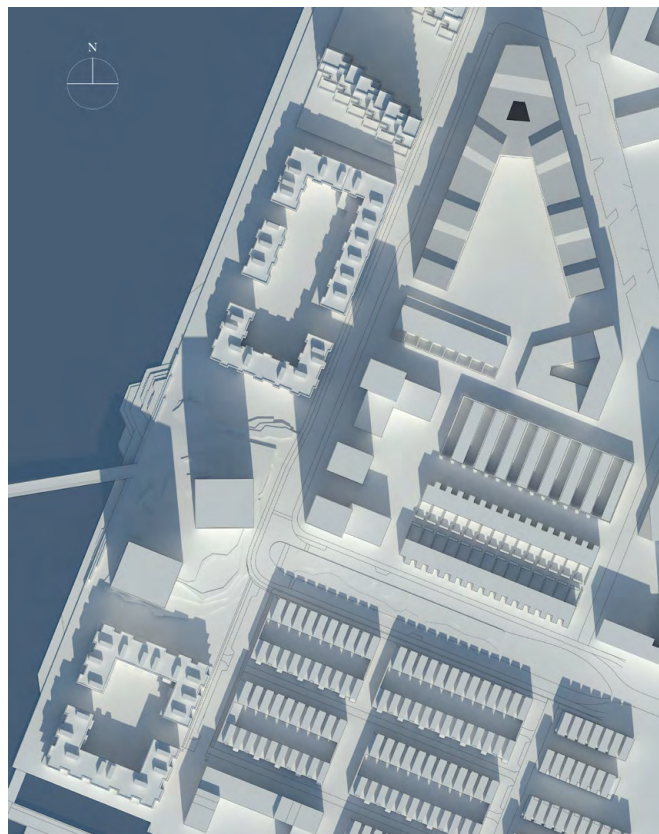


Kystnærhedszonen og de kystnære dele af byzonen

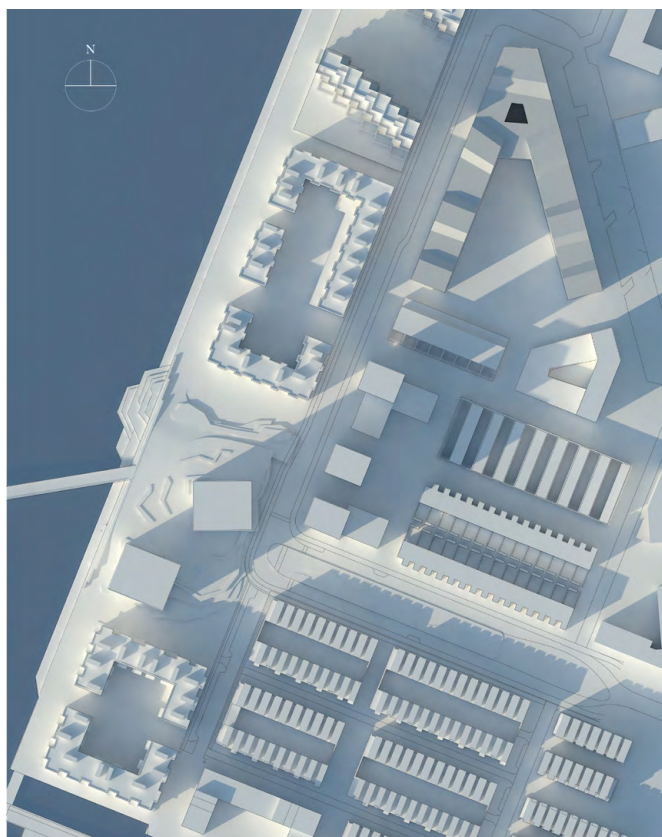
En mindre del af den sydlige del af området ligger i den kystnære del af byzonen. Ingen af de høje bygninger, der ændrer udformning, ligger i denne del af området. På grund af den betydelige afstand samt de mellemliggende bebyggelser og anlæg opfattes området imidlertid ikke som en del af kysten. En visualisering i forhold hertil er derfor ikke påkrævet.



Den 21. marts kl. 09.00



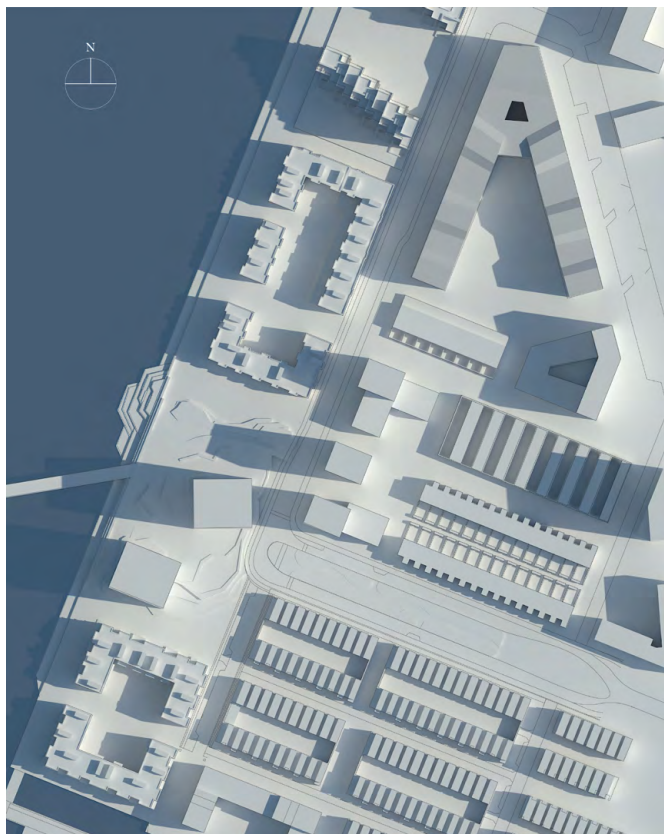
Den 21. marts kl. 12.00



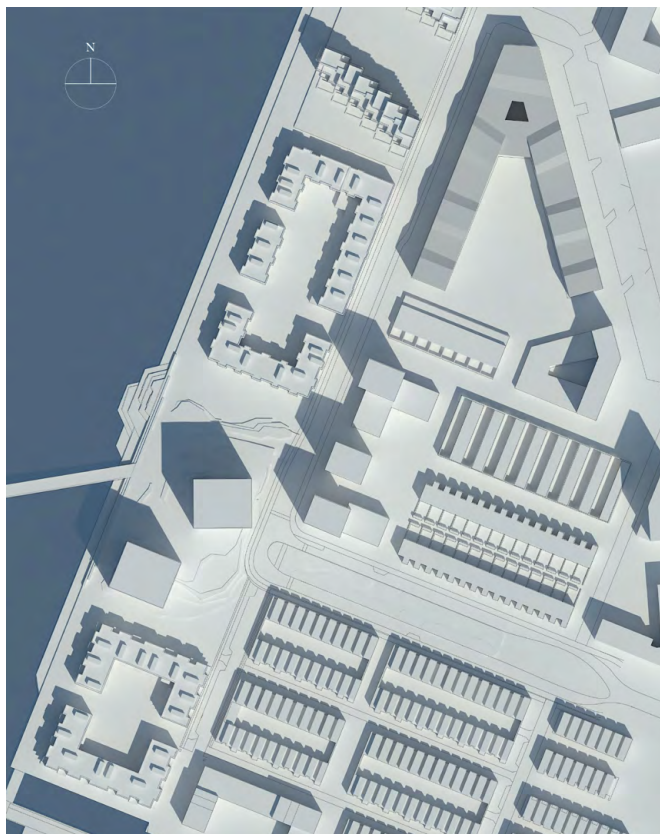
Den 21. marts kl. 16.00

Skyggediagrammer

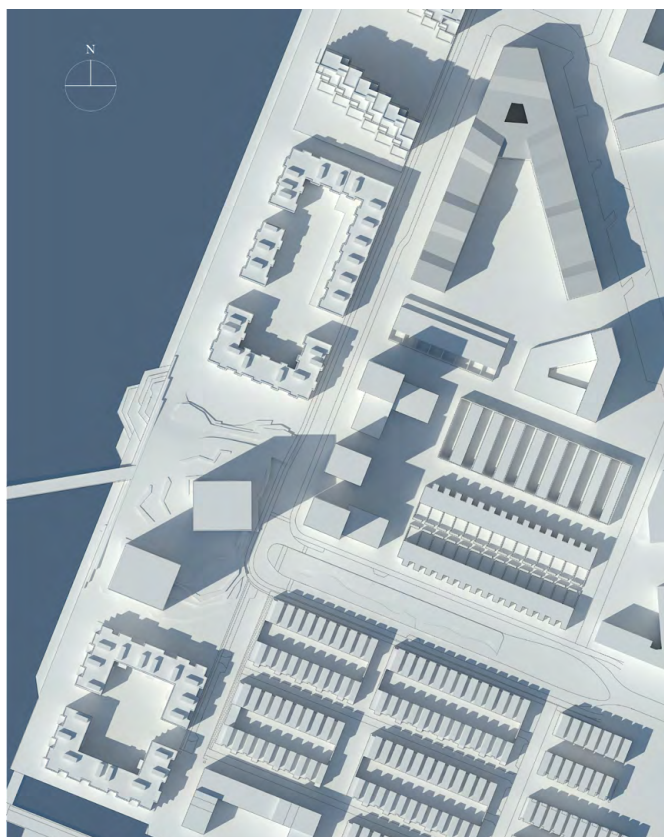
Skyggediagrammerne viser, at den centrale plads (b1) har en særdeles gunstig placering, og at der over dagen til stadighed vil være arealer, der er solbelyste. Særlig attraktiv er den nordlige del af pladsen samt havnepromenaden og træbryggen om eftermiddagen og på sommeraftener. Placsdannelsen bag de høje bygninger øst for gaden Islands Brygge (byrum b2) vil få gode solforhold i morgen- og formiddagstimerne.



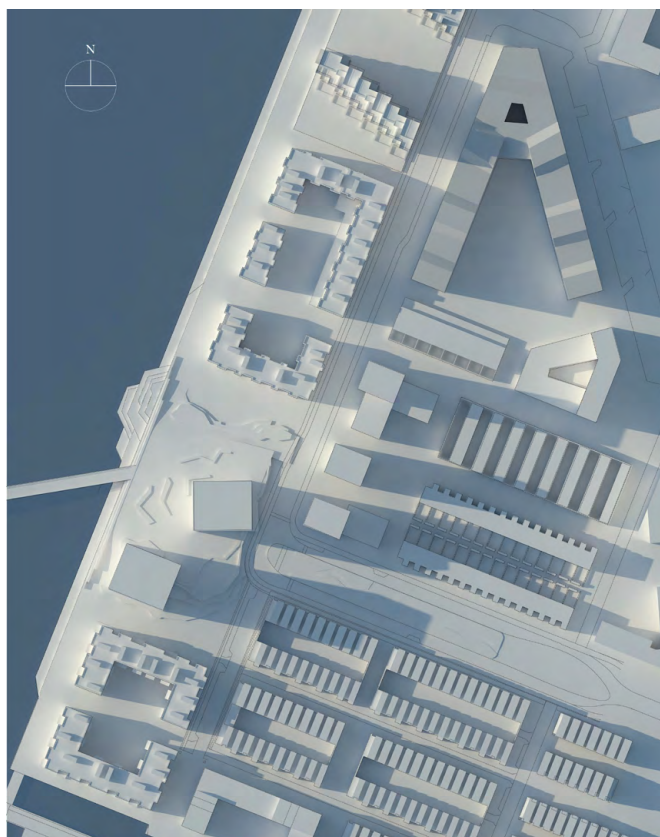
Den 21. juni kl. 09.00



Den 21. juni kl. 12.00



Den 21. juni kl. 16.00



Den 21. juni kl. 19.00

Lokalplan nr. 410 Artillerivej Syd med tillæg nr. 1 og nr. 2

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 og tæt 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. Krav til udadvendte funktioner i stueetager mod de primære pladser og gaden Islands Brygge, hvor de kan medvirke til at skabe liv og oplevelse, skal understøtte ønsket om at skabe et attraktivt kvarter. Et område nærmest havneløbet fastlægges til roklubber mv. samt dag- og fritidsinstitutioner
- 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 havnepromaden, 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 tilgodeses ønsket om at skabe bilfrie miljøer.
- 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, belægnings, 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.
- Ved tillæg nr. 1 er der indarbejdet ændringer af de bebyggelsesregulerende bestemmelser for det fastlagte nybyggeri øst for gaden Islands Brygge og nord for den fastlagte landskabeligt formede kanal samt for det fastlagte nybyggeri øst for Artillerivej og syd for pladdannelsen i forlængelse af Drechselsgade. Med førstnævnte ændring fastlægges et lavere byggeri i skala med de tilgrænsende bebyggelser. Med den anden ændring fastlægges en høj bygning kombineret med lavere bebyggelse og en vejforlægning.
- Ved tillæg nr. 2 er der indarbejdet nye anvendelsesbestemmelser, der afspejler, at området i Kommuneplan 2015 er fastlagt til boliger i stedet for boliger og serviceerhverv. Desuden ændres de bebyggelsesregulerende bestemmelser for det fastlagte nybyggeri på den centrale plads og byggefeltene nord herfor, ligesom der tages højde for en eventuel kommende oplukkelig stibro mellem Islands Brygge og Enghave Brygge. Desuden opdateres en række bestemmelser vedrørende bebyggelser, vejforløb og udformning af den landskabelige kanal mv. i overensstemmelse med meddelte dispensationer og tilladelser.

§ 2. Område

Stk. 1.

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning nr. 1b og omfatter ejendommene matr. nr. 72, 82, 83, 111, 115-121, 133-135, 148-153, 164-166, 188, 391, 392, 397-404, 75a-75ae, 132a, 132b, 154a, 154b, 155a-155p, 169a, 169b, del af 80a, 80b, 184a-184by, offentlig vej (del af 7000e og umatrikuleret areal) samt umatrikulerede vandarealer Eksercerpladsen, København, og umatrikulerede vandarealer Udenbys Vester Kvarter, København, og alle parceller, der efter den 1. august 2016 udstykkes i området.

Stk. 2. Underområder

Lokalplanområdet opdeles i underområde I-V som vist på tegning nr. 1b.

§ 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. 4b. Langs bolværket skal der etableres en 4,7 m bred let træbrygge. Træbryggen udvides nord for den i § 5, stk. 8 nævnte stibro over havneløbet med opholdsarealer i sammenhæng med pladsen mrk. b1 som vist på tegningen, jf. § 8, stk. 6. Inden for de markerede vandarealer kan der etableres anløbspladser og pladser for husbåde, jf. § 6, stk. 2, § 8, stk. 6 og Kommentarer af generel karakter, pkt. e. 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.

Stk. 3.

På tegning nr. 4b 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 Teknik- og Miljøforvaltningen, jf. § 8, stk. 6 og Kommentarer af generel karakter, pkt. e.

§ 4. Anvendelse

Stk. 1.

For område I-IV gælder:

- a) Områderne fastlægges til helårsboliger, serviceerhverv, såsom butikker, restauranter, liberale erhverv, kollektive anlæg, institutioner samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, som er forenelige med anvendelsen til boliger. Endvidere må der indrettes erhvervs- og fritidsundervisning samt håndværk. Bebyggelse over stueplan forbeholdes boliganvendelse.

Kommentar

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

- b) Der skal opføres almene boliger i henhold til lov om almene boliger svarende til minimum 4.200 m² etageareal.

Kommentar

I planlovens § 48 er der bestemmelser om mulighed for, at en ejer i visse tilfælde kan fremsætte krav om overtagelse af en ejendom, der fastlægges helt eller delvist til almene boliger.

- c) Mindst 75 % af boligetagearealet skal indrettes med boliger på mindst 95 m² bruttoetageareal i gennemsnit. Ingen boliger, herunder boliger, der fremkommer ved opdeling af eksisterende boliger, må være mindre end 50 m² bruttoetageareal. Mindst 15 % af bruttoetagearealet skal indrettes til boliger mellem 50 m² og 70 m² bruttoetageareal. Beregninger foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal. Pulterrum indgår ikke i beregningen. Bestemmelserne gælder for hver ejendom. Bestemmelserne om boligstørrelser må fraviges, hvis
 - særlige bygnings- eller ejendomsmæssige forhold hindrer opfyldelse af kravene.
 - der er tale om erstatningsbyggeri for boliger på samme ejendom.
 - der er tale om boliger og botilbud, der skal tilgodese behov, som følger af nedsat fysisk eller psykisk funktionsevne eller særlige sociale problemer.
 - der er tale om særlige boformer med større fællesarealer indeholdende lokaler og faciliteter til rådighed for beboerne, som for eksempel bofællesskaber. Boligerne i sådanne boligformer skal have en størrelse på mindst 75 m² bruttoetageareal i gennemsnit. Ingen bolig må være mindre end 50 m² bruttoetageareal. Fællesarealerne skal udgøre mindst 12,5 % af bruttoetagearealet og skal etableres i umiddelbar sammenhæng med boligerne.

- der er tale om kollegie- og ungdomsboliger, der skal have et bruttoetageareal på mellem 25 og 50 m², medmindre særlige bygningsmæssige forhold hindrer dette.
 - der er tale om boliger på husbåde, der højst må være 150 m² bruttoetageareal. Boliger indrettet ved ombygning af fartøjer, der oprindeligt er bygget til sejlads, er ikke omfattet af bestemmelserne om boligernes mindste størrelse.
- d) Stueetager langs de med fed streg på tegning nr. 3b markerede strækninger mod havnepromenaden, gaden Islands Brygge, Drechselsgade, den centrale plads mrk. b1, pladsen mrk. c og strandpladsen mrk. d skal være aktive. For disse stueetager gælder, at mindst 75 % af facadelængden skal anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter, caféer, institutioner og lignende, til liberale erhverv, såsom pengeinstitutter, advokat- og ejendomsmæglervirksomhed, forsikringskontorer, klinikker og lignende samt til udadvendte/fælles funktioner af social, kulturel eller fritidspræget karakter, såsom klub-, udstillings- og beboerlokaler.
- Facadelængden beregnes for stueetager i det enkelte byrum b1 (inklusive hele havnepromenaden), b2, c og d under ét samt i den enkelte gadestrækning under ét. For stueetager på vestsiden af gaden Islands Brygge og på plads b1 (inklusive hele havnepromenaden) og b2 gælder uanset ovenstående, at der skal indrettes mindst 3.800 m² udadvendte funktioner beregnet for stueetagerne under ét.
- I alle øvrige stueetager kan der indrettes de samme funktioner.
- Der henvises i øvrigt til § 7, stk. 11.
- e) Der skal i stueetager langs de markerede strækninger, bortset fra stueetager mod plads mrk. c og d., indrettes ca. 3.000 m² etageareal til butikker. Bruttoetagearealet i de enkelte butikker må ikke overstige 1.000 m² for dagligvarebutikker og 500 m² for udvalgswarebutikker. I det øvrige lokalplanområde kan der – inden for en samlet ramme på op til 500 m² – indrettes butikker med et maksimalt bruttoetageareal på 100 m² i den enkelte butik i stueetager i bebyggelse langs vejarealer.

Kommentar

3.000 m² 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.

- f) 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).
- g) I forbindelse med nyt boligbyggeri skal der efter Teknik- og Miljøforvaltningens 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.

- 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 dag- og fritidsinstitutioner og klubber med maritimt sigte med ikke-motordrevne småbåde, såsom ro- og kajakk klubber. 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. 4b. 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 Fæled, 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.

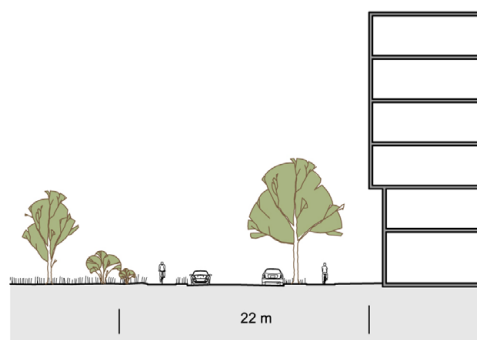
Stk. 2.

De på tegning nr. 2b med brun farve viste vejanlæg/vejudlæg af Drechselsgade og Islands Brygge kan nedlægges/ophæves, når betingelserne herfor er opfyldt i hvert enkelt tilfælde.

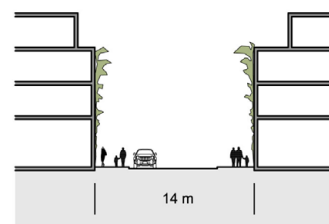
Stk. 3.

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. 4b og med de på næste side viste profiler. Udover de markerede veje kan der efter Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse ske yderligere vej- og stiudlæg, der er nødvendige for at betjene den enkelte ejendom, herunder skal der i forbindelse med etablering af

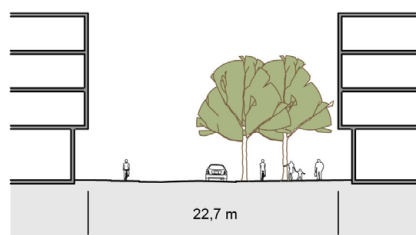
Vejprofiler



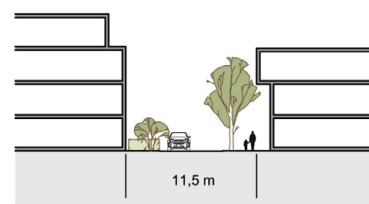
Artillerivej



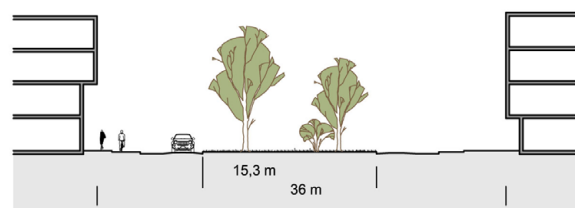
Lokalgade i område II



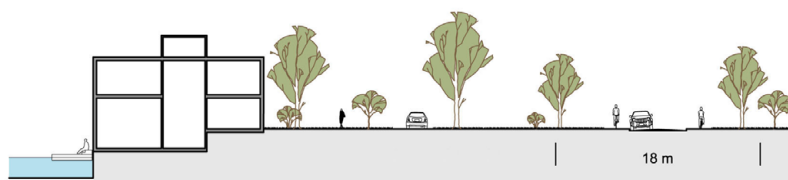
Islands Brygge



Opholds- og legeområde i område II



Bydelsgade i område II



Lokalgade i område III

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 stien over pladsen møder gaden, skal gaden indrettes med midterhelle både for cyklister og gående. I område II fastlægges der et system af veje vinkelret på og parallelt med bydelsgaderne i byfælleden. Bredden varierer fra 11,5 til 14 m, idet den del af arealet, der har vejstatus, dog kan reduceres i forbindelse med anlæg af forarealer til rækkehuse. Arealerne kan, hvor det findes hensigtsmæssigt, få status af opholds- og legeområder. Langs sydsiden af den i § 8, stk. 8, fastlagte plads mrk. b skal der etableres et 5 m bredt stiforløb mellem gaden

Islands Brygge og havnepromenaden. Den østlige strækning kan integreres i et parkeringsareal til gæste- og handicapparkering. Over pladsen fastlægges der et stiforløb med henblik på etablering af en cykelrute, der fortsætter mod syd på havnepromenaden og over den i sidste afsnit fastlagte stibro. Herfra fortsætter stiforløbet med cykelruten langs sydsiden af den landskabelige kanal som fastlagt i § 8, stk. 6, og derfra til nedennævnte sti langs Rundholsvej. Fra havnepromenaden kan cykelruteforløbet fortsætte over havneløbet ad den i stk. 8 fastlagte stibro til Enghave Brygge.

I område III fastlægges en lokalgade Rundholsvej, der nærmest Artillerivej har en bredde på ca. 18 m med fortov cykelsti og grøn rabat i begge sider. På de øvrige strækninger anlægges vejen med bredder på 8-15,5 m. Der kan ind-

rettes længdeparkering i den ene side. Ved adgangen til Nokken anlægges der parkering som en del af vejarealet. Langs med kysten gennem område V fastlægges et stiforløb som angivet i § 8, stk. 6.

Over kanalen skal der etableres en gang- og cykelbro med en bredde på ca. 5 m som vist på tegning nr. 4b. 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 areal, sker efter Teknik- og Miljøforvaltningens 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 Teknik- og Miljøforvaltningens 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 m². For træer i lukkede befæstelser skal der minimum være 15 m² rodvenlig befæstelse pr. træ, herunder minimum 2,5 m²

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 Teknik- og Miljøforvaltningen. 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 Teknik- og Miljøforvaltningens 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 Teknik- og Miljøforvaltningens skøn kan rumme varierende funktioner, der kan tilfredsstille beboeres og bruges forskelligartede behov.

Kommentar

Der lægges særlig vægt på i opholds- og legeområderne at skabe muligheder for selvorganiserede 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.

Stk. 8.

Der kan fra den i § 8, stk. 8, fastlagte plads mrk. b1 etableres en oplukkelig stibro over havneløbet til Enghave Brygge i princippet som vist på tegning nr. 4b og tegning nr. 6.

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering

Stk. 1.

For lokalplanområdet under ét må etagearealet ikke overstige ca. 194.000 m². Inden for hvert af underområderne I, II, III, IV og V må etagearealet ikke overstige henholdsvis 22.200, 116.500, 46.400, 5.000 og 4.000 m².

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.

Etageareal til bil- og cykelparkering kan etableres ud over de anførte etagearealer.

Kommentar

De maksimale etagearealer er fastlagt på baggrund af en maksimal bebyggelsesprocent på ca. 111 for område II-V under ét inklusive arealer, der er forudsat udgravet til kanal og arealer, der kan opfyldes, samt fastlæggelse af det eksisterende etageareal inden for område I som byggeret. Da byggeretten inden for område II-V 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. 5a 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, 3-5 og 4-6 etager opført i fastlagte byggeplaner
- Fritliggende bygninger inden for byggezoner i 1-2 og 1-4 etager
- Husbåde mv.

Eksisterende bebyggelse fastlagt som bebyggelsesplan må kun nedrives efter Teknik- og Miljøudvalgets særlige tilladelse.

Fritliggende bygninger, mrk. A-N, skal i princippet opføres med en placering, en grundplan og en største udstrækning, som vist på tegning nr. 5b.

Bebyggelse i byggezoner skal inden for den enkelte byggezone udformes som en samlet komposition, jf. i øvrigt stk. 3-5.

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 m², 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. undtagen trappe- og elevatortårne, jf. i øvrigt stk. 1, og måles i forhold til kote 2,7 (eksisterende vejkode).

Bebyggelsen mrk. A skal variere i højden fra ca. 28 m til ca. 43 m højst mod havnen, og bebyggelsen mrk. B skal variere i højden fra ca. 25 m til ca. 40 m højst mod gaden Islands Brygge, jf. stk. 4.

Bebyggelsen mrk. C og D skal opføres med en bygningshøjde på 40-45 m og skal have samme højde. Bygningernes grundplan må ikke overstige 23 m x 27 m, inklusive altaner. Bebyggelserne mrk. E, F og G skal opføres med en høj del på 35-40 m, der skal have samme højde. Bebyggelsen mrk. E suppleres med 2 sidefløje med en maksimal højde på 14,5 m mod gaden Islands Brygge og på 11,5 m mod øst. Bebyggelsen mrk. G suppleres med en sidefløj mod Hilmar Baunsgaards Boulevard med en maksimal højde på 14,5 m. For den lave del af bygningerne må husdybden ikke overstige 13 m, eksklusive den fremspringende del af altaner. Bebyggelsen mrk. H kan opføres med en bygningshøjde på op til 45 m.

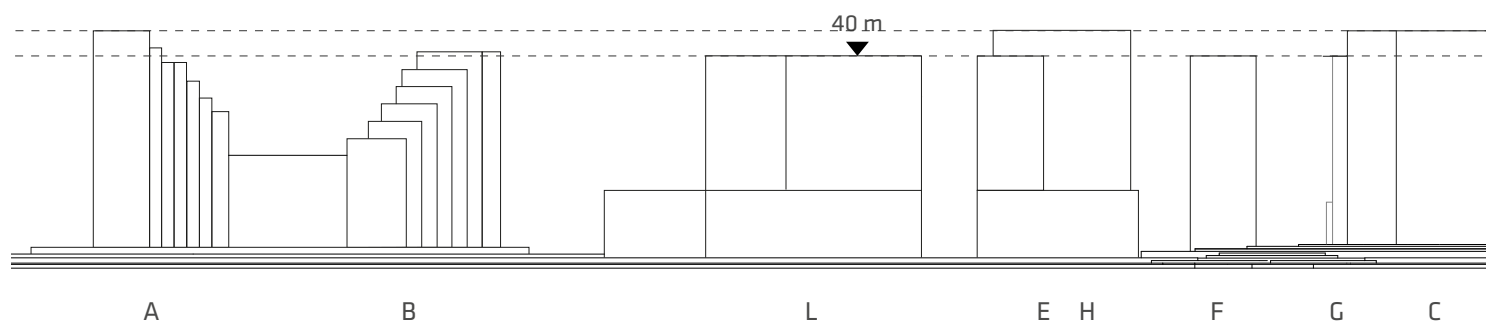
Bebyggelserne mrk. I, K og J skal opføres med bygningshøjder på henholdsvis 39-45 m, 31-36 m og 25-30 m til sternkant. Bebyggelsen mrk. L skal opføres med en bygningshøjde på 39-40 m.

Bebyggelsen mrk. M kan opføres med en højde på op til 32 m.

Bebyggelsen mrk. N skal opføres med en bygningshøjde på 39-45 m.

Stueetager med erhverv eller andre udadventede funktioner skal have en højde på mindst 4 m med gulvet i samme niveau som det omgivende terræn. I stueetager med boliger må gulvet højst være hævet 0,9 m over det omgivende terræn mod havnepromenaden dog 1,2 m.

Der skal etableres to porte i bebyggelsen mod strandpladsen mrk. d som vist på tegning nr. 5b. Portene skal have en bredde på mindst 4 m.



Opstalt b. Illustration af Henning Larsen Architects.

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 $1,0 \times$ afstanden. For øvrig bebyggelse må højden ikke overstige henholdsvis $0,8 \times$ afstanden til anden boligbebyggelse og $4/3 \times$ afstanden til anden erhvervsbebyggelse. Såfremt den ene eller begge de berørte bygningsdele er gavle, gælder profilet $4/3 \times$ afstanden.

For bygningen mrk. A gælder profilet $0,8 \times$ afstanden til fastlagt/eksisterende bebyggelse på naboejendommen mod nord.

For bebyggelse i byggezonerne i område III, IV og V gælder profilet $3 \text{ m} + 0,8 \times$ 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 Teknik- og Miljøforvaltningens 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 udformningen af de høje bygninger ikke medfører uacceptable vindproblemer i forhold til omgivelserne.

For så vidt angår bygning C og D vil beplantning på henholdsvis altaner og terræn medvirke til at reducere den nedadgående vindhastighed på facaderne og øge vindkomforten på friarealerne omkring bygningerne.

Stk. 5.

Husdybden må for boligbebyggelse i etagehuse med 4 eller flere etager ikke overstige 13 m. For bebyggelse i op til $3\frac{1}{2}$ 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. 5b 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

Under hensyn til, at der opnås tilfredsstillende lysforhold i beboelses-, opholds- og arbejdsrum, kan der forventes mulighed for dispensation til en større husdybde i boligbyggeri i op til $3\frac{1}{2}$ etage, såfremt bebyggelsen efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn lever op til intentionen om, at bebyggelsen skal have karakter af rækkehusstrukturer. Såfremt bebyggelsen efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn lever op til intentionen om, at bebyggelsen skal have karakter af rækkehusstrukturer, kan der forventes mulighed for, at der i mindre omfang kan meddeles dispensation fra bestemmelsen om individuel indgang.

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.

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

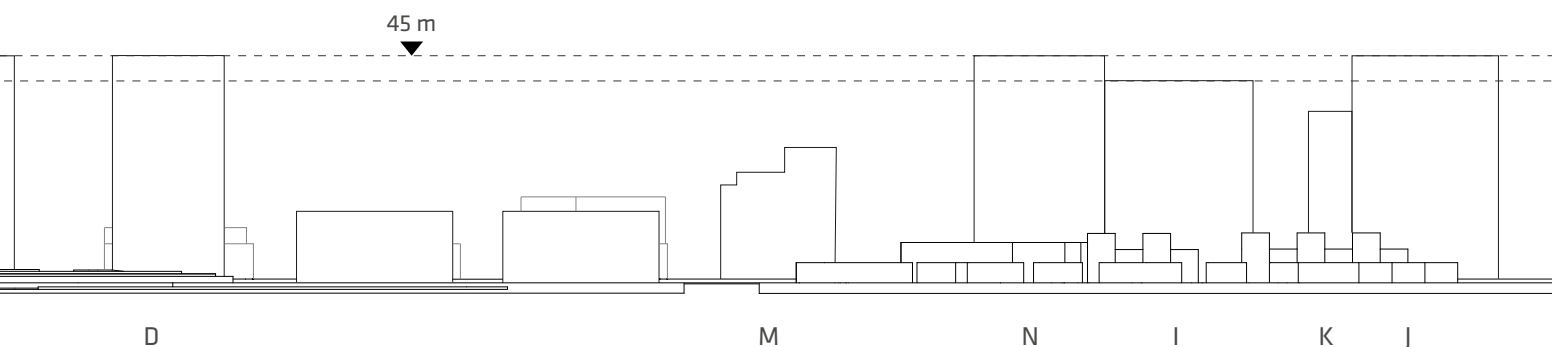
Stk. 8.

Ud over den fastlagte bebyggelse kan der opføres mindre bygninger, såsom byøkologiske og andre tekniske anlæg, pavilloner, orangerier, caféer, 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.



1:1500

Ændringer af eksisterende bebyggelse skal med hensyn til udformning, materialer, og øvrige ydre fremtræden efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn respektere bebyggelsens arkitektoniske udtryk. Eksisterende bebyggelse må i nævnte henseende ikke ændres uden Teknik- og Miljøforvaltningens tilladelse.

Stk. 2.

Bygninger, mrk. A-N, skal gives en efter Teknik- og Miljøforvaltningens 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.

For bygningerne C og D gælder særligt, at de skal udformes med et tydeligt slægtskab. Bygningernes fire facader skal udføres med samme lette facadeudtryk. Facaderne skal udføres således, at de fremtræder grønne med beplantning i plantebede på altaner og foran tilbagetrukne facadepartier i hele udstrækningen. Plantebedene skal vandes via et centralt styret vandingssystem.

Bygningerne skal udføres med en tydeligt markeret stueetage samt en særlig markering af de to øverste etager.

De to bygningers facadeudtryk skal dannes af tre lag:

- den indre facade, som er bygningens klimaskærm, skal være tilbagetrukket med varieret dybde mellem 0,6 og 2,3 m og dermed danne en synlig reliefvirkning
- det mellemliggende lag bestående af altaner i hele facadens længde skal tegne facadens vandrette linjer og indrettes med henblik på beplantning på en sådan måde, at beplantningen fremtræder som en integreret del af bygningen
- den ydre facade, bestående af facadepartier, vinduesparti-er/karnapper, lodrette wirer til klatreplanter samt altanadskillelsens lodrette bånd, der igennem en forskydning etagerne imellem, skal danne en rytmisk variation. Værn skal fremstå med balustre eller anden åben struktur som beplantningen kan gro op ad og dermed medvirke til at tegne facaden. De ydre facadepartier skal fremstå i træ, glas samt stål og/eller beton i samspil med den grønne fremtræden.

Facaderne, inklusive altaner, skal overordnet fremstå lette og lyse. Bygningskroppen skal fremstå i lys beton, pladematerialer eller tegl. evt. filtset og/eller malet. Bestemmelserne er ikke til hinder for brug af facadepartier i mørke toner, hvor det er nødvendigt for at fremhæve det grønne vækstlag.

Facaderne, inklusive altaner, skal overordnet fremstå lette og lyse. Bygningskroppen skal fremstå lys i beton, pladematerialer eller tegl, evt. filtset og/eller malet.

For bygningerne E, F og G gælder særligt, at de skal udformes med et tydeligt slægtskab, og at de høje og lave bygningsdele skal have samme arkitektoniske udtryk.

Bygningerne skal udføres med et tydeligt vandret og lodret mønster på alle facader. Altaner skal være indeliggende på facader mod vej og helt eller delvist indeliggende på de øvrige facader. Altanværn skal være balustre. Vinduer skal gå fra gulv til loft. Bygningerne skal udføres med en tydeligt markeret stueetage.

Bygningskroppen skal fremstå med tegl som det dominerende materiale. Teglen skal være i lyse nuancer, evt. filtset og/eller malet.

Bygningsdelene i 3-4 etager skal udføres med grønne tagterrasser og/eller grønne tage.

Stk. 3.

Bebyggelse inden for byggefelter og -zoner samt på vandareal skal inden for den enkelte markering gives et efter Teknik- og Miljøforvaltningens 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.

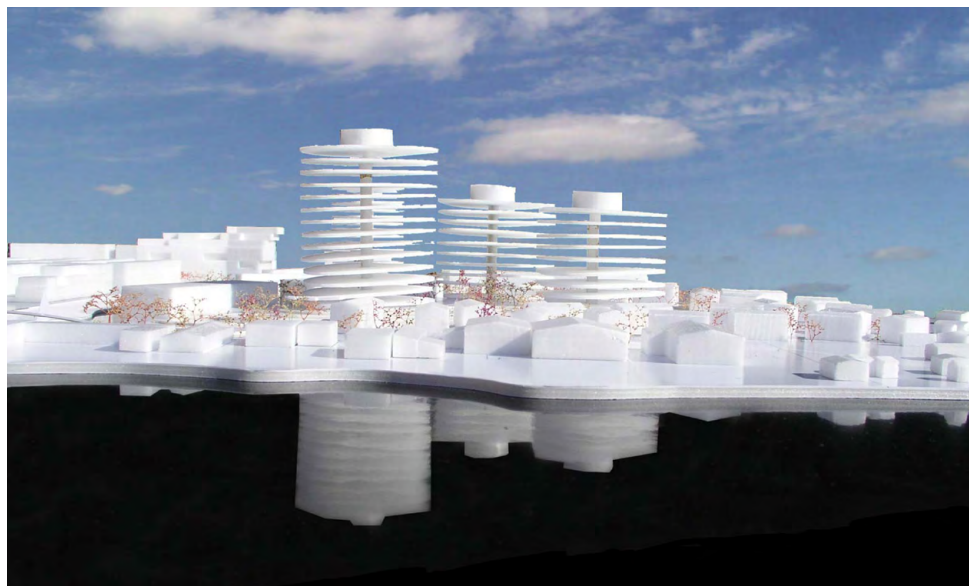
Husbådes udformning skal afspejle en tydelig arkitektonisk hovedidé og fremstå i et begrænset materialevalg.

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 særligt de høje, fritliggende bygninger. Tagudformningen skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen. 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,

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, C og D. Illustration af Henning Larsen Architects.



Ny bygning H, G, F, E, D og C. Illustration af Henning Larsen Architects.



Bygning C og D. Illustration af Henning Larsen Architects.



Bygning A og B. Illustration af Henning Larsen Architects.



Bygning N.



Bygning L.

herunder belægninger, møblering, beplantning og belysning skal ske efter en samlet plan således, at der efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn opnås en arkitektonisk helhed.

Tage, hvor der ikke etableres opholdsarealer, skal udføres som grønne tage, dvs. med græs, sedummos eller lignende. Tagflader skal udformes med mulighed for at udnytte solenergi. Solceller og solfangere skal integreres i tagfladernes arkitektur eller udformes som selvstændige arkitektoniske elementer af høj kvalitet.

Kommentar

Solceller og solfangere kan med fordel placeres på syd- og sydvestvendte tage.

Begrønning af tagflader forsinker og reducerer udledning af regnvand til kloak, sænker lufttemperaturen om sommeren, reducerer nedbrydningen af tagfladen og optager CO₂. Begrønning af tagfladen hindrer ikke, at der kan etableres solceller på tagfladen eller som halvtag eller anden konstruktion over tagfladen.

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 patineringssevne. Bygningsoverflader i blank mur skal fremstå karakterfulde og have stor stoflighed 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 farvnuancer inden for jordfarve- eller gråtoneskalaen.

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 Teknik- og Miljøforvaltningens 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 Teknik- og Miljøforvaltningens 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 Teknik- og Miljøforvaltningens 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.

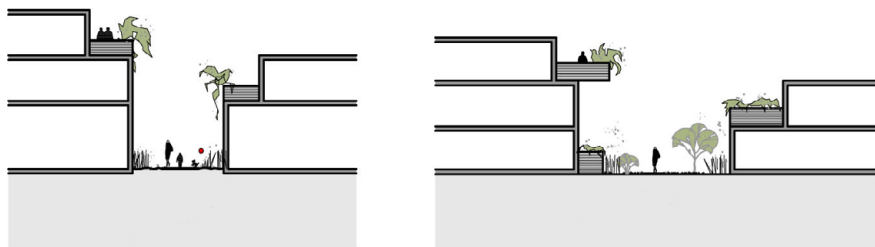
Opgange og adgange i boligbebyggelse mod veje og øvrige byrum skal have adgang fra begge facader. I bebyggelse i op til 3½ etage skal alle boliger forsynes med individuel indgang fra gadeside.

§. 8 Ubebyggede arealer, byrum og kantzoner.

Stk. 1.

Friarealet (eksklusive parkerings- og tilkørselsareal) skal i område II, III og IV udgøre 40 pct. af boligetagearealet, 10 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



Taghaverne og -terrasserne vil give byområdet et markant grønt præg, hvor begrønnede opholdsarealer på flere niveauer vil spille sammen.

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 som fællesarealer medregnes fuldt ud til friarealet.

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. 4b.

Stk. 2.

Bilparkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige 1 parkeringsplads pr. 125 m² etageareal, dog 1 plads pr. 100 m² etageareal til detailhandel, 1 plads pr. 300 m² etageareal til kollegie- og ungdomsboliger samt plejeboliger og 1 parkeringsplads pr. båd ved husbåde.

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 handicap-parkering, 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 parkeringsanlæg etableres under arbejdet, jævnt stigende terræn efter Teknik- og Miljø-

forvaltningens nærmere godkendelse. Terrænet må ingen steder overstige kote ca. + 5.0.

Stk. 3.

Cykelparkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen:

Boliger:	4 pr. 100 m ²
Ungdomsboliger:	4 pr. 100 m ²
Ældre- og plejeboliger:	1,5 pr. 100 m ²
Erhverv:	4 pr. 100 m ²
Uddannelsesinstitutioner:	0,5 pr. studerende/ansat
Butikker:	4 pr. 100 m ²

Pladskrævende cykler:

Boliger, erhverv og butikker:	2 pr. 1.000 m ²
-------------------------------	----------------------------

Cykelparkeringsdækningen til daginstitutioner fastlægges efter en konkret vurdering.

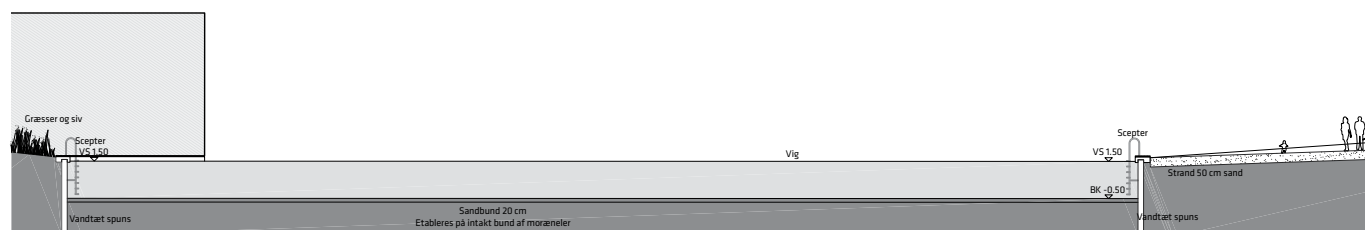
Cykelparkeringen, hvoraf mindst 50 % skal være overdækket, skal anlægges i umiddelbar nærhed af indgangspartierne og skal være let tilgængelige for brugerne. Overdækket cykelparkering skal være i skure eller en integreret del af byggeriet.

Kommentar

Cykelparkering, der placeres på arealer med vejstatus, skal godkendes af Teknik og Miljøforvaltningen efter reglerne i vejlovgivningen.

Stk. 4.

Friarealer skal indrettes således, at der skabes visuelle og fysiske sammenhænge og overgange mellem byrum, uanset deres mere eller mindre offentlige karakter. Belægnings, træbeplantning, belysning og inventar i øvrigt skal udformes på en måde, der efter Teknik- og Miljøfor-



Snit af den midterste del af kanalen med angivelse af vanddybde og koter

valtningens 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

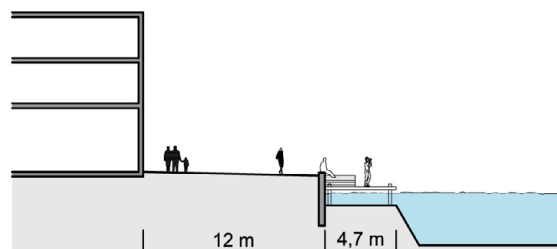
For træer i åbne, eventuelt græsbevoksede muldbede bør bedets størrelse være mindst 10 m². For træer i lukkede befæstelser bør der som minimum være 15 m² rodvenlig befæstelse pr. træ, herunder 2,5 m² åbent muldbed omkring stammen.

Stk. 5.

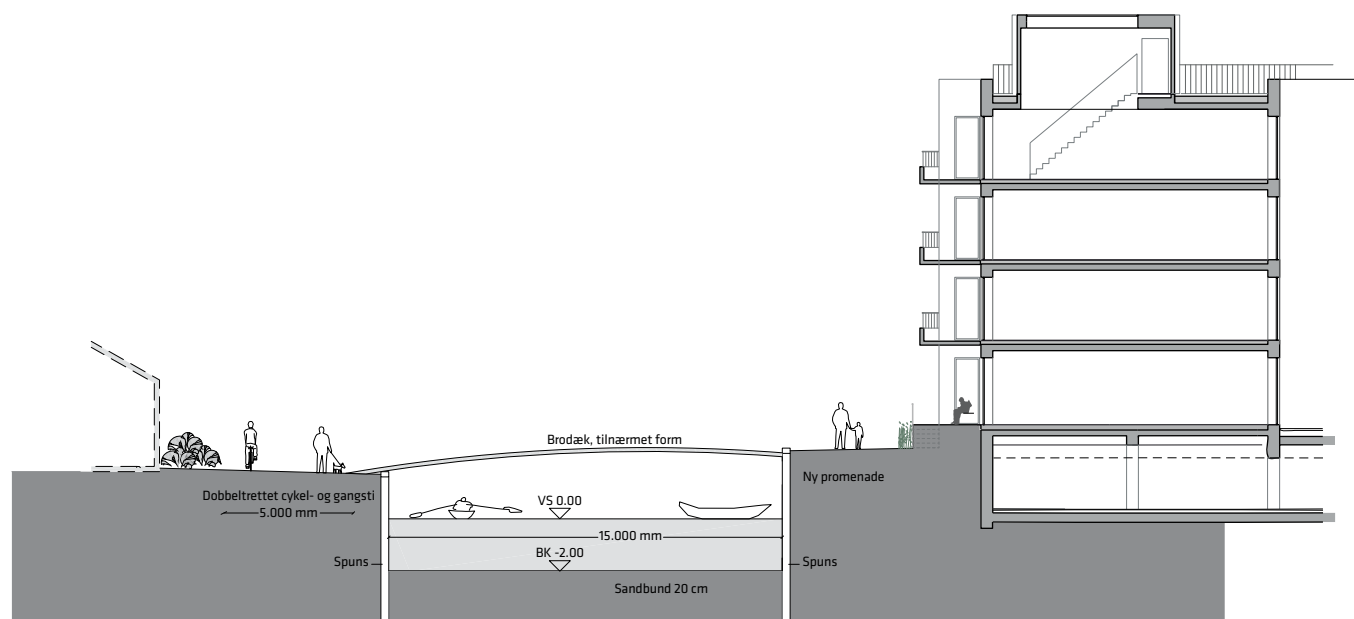
Den landskabeligt formede kanal indrettes med sandstrand, strandpromenade og strandplads, mrk. d, på den nordlige side. Sandstranden afgrænses med en fast kant med trapper ned til vandet.

Den sydlige side afgrænses af en spunsvæg med træhamer/trækant. Mellem bebyggelserne skal der etableres trappeanlæg ned til vandet.

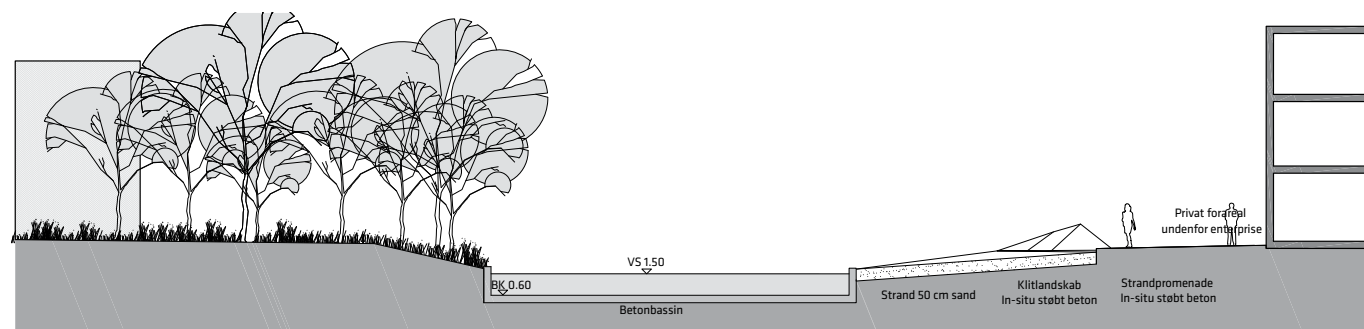
I den østlige del af kanalen anlægges kanalen med en vanddybde på 0,9 m og i den vestlige del indtil en dæmningsvæg med sluseport og overløbskant ud for den nuværende gade Islands Brygge med en vanddybde på 2,0 m. Bundkoten er henholdsvis 0,6 og -0,5 og vandspejlet i kote 1,5. På strækningen fra slusen til havnen anlægges kanalen med en bundkote på -2,0 og et vandspejl, der følger vandspejlet i havnen. Kanalens bund består af beton, sand og/eller sand med membran af bentonit samt cementstabiliseret grus.



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



Snit af kanalen nærmest havnen med angivelse af vanddybde og koter



Snit af den østlige del af kanalen med angivelse af vanddybde og koter

Kommentar

Fornøden vandudskiftning sikres ved indpumpning af vand fra havnen med udløb flere steder i den østlige og sydlige del af kanalen.

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. Ud for byrum b1, delareal 2, jf. stk. 8, pkt. a, skal promenaden hæves op til kote 3,5. Promenaden skal gives en bymæssig karakter med hård belægning. Eksisterende togskiner og fortøjningsringe skal på de ikke hævede strækninger indpasses i promenadens udformning. Promenaden skal forsynes med siddemuligheder, og der skal sikres tilstrækkelig belysning. Ud for bebyggelser fastlagt til publikumsorienterede serviceerhverv mv. kan en zone 3 m nærmest bebyggelserne anvendes til udeservering mv.

Langs promenaden skal der etableres en let træbrygge med en bredde på 4,7 m og forsænket 0,8 m i forhold til eksisterende terræn. Ud for byrum b1, delareal 1 og den nordlige del af delareal 2, skal træbryggen udvides og forsynes med siddetrin og plateauer i flere niveauer med beplantning samt nedgange fra promenade til brygge som vist på tegning nr. 2b-5b samt tegning nr. 6. Dele af niveauforskellen kan indbygges i promenadearealet med trapper og siddetrin på en sådan måde, at der er en fri promenadebredde på mindst 8 m.

Havnepromenaden og strandpromenaden skal forbindes af en 5 m bred promenade langs nordsiden af kanalen. Syd for kanalen skal der anlægges en offentlig tilgængelig promenade primært for fodgængere med en bredde på mindst 3 m og med forbindelser på tværs mellem promenaden og lokalgaden på den anden side af byggezone. 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 byggezone. Affaldscontainere og lignende i forbindelse med husbåde må ikke etableres på havnepromenaden eller træbryggen og skal i øvrigt indpasses i omgivelserne efter Teknik- og Miljøforvaltningens 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 beplan-tes 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.

a) Byrum b1 skal indrettes som angivet på tegning 6. Det

skal i hele dets udstrækning fremstå som et offentligt tilgængeligt rum, der med et samlet arkitektonisk udtryk danner en helhed. Omfanget af træer og anden beplantning skal give byrummet en markant grøn karakter og medvirke til at skabe gode mikroklimatiske forhold.

Som beskrevet i nedenstående og angivet på tegningen skal byrummet indeholde følgende delarealer:

Delareal 1 udgør den nordlige del af byrummet og skal indrettes således, at der dannes et uformelt pladsrum med arealer til udeservering, siddemuligheder samt faciliteter til mindre børns leg. Beplantningen skal, som angivet på tegningen, danne en landskabelig, begrønnet afgrænsning mod cykelstien.

Delareal 2 udgør den centrale del af byrummet og skal anlægges i kote 3,5, hvor pladsen møder promenaden. Byrummet skal tilpasses den eventuelle fremtidige cykel- og gangbro fra Enghave Brygge til Islands Brygge. Landskabets udformning og beplantning skal understøtte byrummets flow.

Delareal 3 udgør den sydøstlige del af pladsen og skal indrettes med græsflader til rekreativt brug, samt faciliteter til bevægelse for større børn og voksne og opholdsmuligheder i sammenhæng hermed.

b) Byrum b2 samt gårdrummet i byggefeltet nord for byrum b1 skal indrettes med gennemgående stiforbindelser som angivet på tegning nr. 7. Eventuel afgrænsning mod stiforbindelser, skal ske i form af beplantning.

For byrum b2 gælder særligt, at det skal indrettes som angivet på tegning nr. 7 som et offentligt tilgængeligt byrum med opholdsmøbler og faciliteter til leg for mindre børn. Beplantningen skal være årstidsvarieret og rumskabende.

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 Fælle. Den vestlige del skal beplantes med en tæt struktur af træer i sammenhæng med træerne på arealet mrk. b, 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 gård- rum 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.

Ved placering og valg af træer i byrummene op til bygning H skal der lægges særlig vægt på forebyggelse af gener fra vind.

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. Mod Artillerivej skal der opføres en støjmur med en højde på ca. 4,5 m mellem bygning H og den syd herfor fastlagte randbebyggelse. I dele af muren skal der indbygges partier af transparent glas af hensyn til variation og visuel forbindelse fra gade til friarealer og fra friarealer til gade og Amager Fælled. Eventuel hegning herudover må kun finde sted med Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse.

Byrum, promenader samt bådebroer og træbrygger med adgang fra promenader skal være offentligt tilgængelige og må ikke ved skiltning eller hegning forbeholdes bestemte beboere eller brugere. Undtaget herfra er de ovenfor muliggjorte hegninger.

Stk. 14.

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

Stk. 15.

- a) Kantzonen er det område, hvor bygningen møder det omgivende byrum. Kantzonen har en funktionel og æstetisk funktion, og er rummet mellem det offentlige og private areal. Kantzonen skal udformes i samspil med stueetagens anvendelse, facadeudformning og friarealets anvendelse.
Kantzoner kan indrettes med møbler, cykelparkering, planter, buske eller træer eller andet, som vurderes at understøtte bylivet i det tilgrænsende byrum.
Kantzonsens dybde måles fra facade.
- b) Der skal etableres kantzoner, som vist på tegning nr. 8. Kantzonerne skal indrettes som angivet på diagram a-i.
- c) For kantzone a og c gælder, at hvor der er aktive stueetager, skal kantzonen indrettes med et foranliggende areal til temporært brug, som udeservering og vareudstilling. For kantzone a gælder, at forarealet skal være 2-5 m bredt og for kantzone c mindst 0,6 m.
Hvor der ikke er aktive stueetager gælder pkt. d.
- d) For kantzone b gælder, at kantzonsens base maksimalt må hæves op til 1,2 m over terræn. Kantzonen må i den uden på bygningsfacaden liggende del være maksimalt 1,1 m dyb. Værn må maksimalt være 1 m høje og skal fremstå åbne. Der skal langs kantzonsens base etableres

plantebed med stauder/- og eller buskbeplantning og/eller høje græsarter.

- e) For kantzone d gælder, at den ved boliger skal udformes som vist på diagram d. Kantzonen må i den uden på bygningsfacaden liggende del maksimalt være 2 m dyb og skal afgrænses mod det omgivende byrum, af lave plantekasser med rumskabende og varieret beplantning. Der skal etableres min. to trappenedgange fra øvre liggende kantzoner til gårdrum.
Hvor der er erhverv mod gårdrummet, skal kantzonen, hvor der ikke er døre og vinduer, fremstå med varieret klatre- og slyngbeplantning samt årstidsvarieret bedbeplantning og træer.
- f) For kantzone e og f gælder, at de skal fremstå grønne og inviterende. For begge kantzoner gælder, at de ved boliger i stueetagen, skal indrettes som kantzone g.
- g) For kantzoner g og h gælder, at dybden maksimalt må være 2,5 m, og at de skal afgrænses af rumskabende beplantning. Hvor der er boliger i stueetagen og kantzonen orienterer sig mod gade, kan gulvkoten hæves indtil 0,6 m og eventuelle værn skal fremstå åbne og være maks. 1 m høje.

§ 9. Særlige fællesanlæg

For område II, III og IV gælder:

Bebyggelse må ikke tages i brug, før der efter Teknik- og Miljøforvaltningens 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. b1, 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 – med mindre det pågældende byggeris forholdsmæssige andel er indbetalt til grundejerforeningen – 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 m².

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. 4a, 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 berettiget til at fastsætte specielle bidrag, der opkræves hos indtrædende medlemmer, og som udligner forskellen medlemmerne imellem for allerede påtagne forpligtelser for tidligere etablerede fællesanlæg mv. Bidraget kan fremskrives til nutidsværdi med en forrentning eller en indeksering.

Stk. 8.

Grundejerforeningen er uafhængig af partipolitiske interesser.

Stk. 9.

Grundejerforeningens vedtægt og ændringer heri skal godkendes af Bygge- og Teknikforvaltningen.

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

§ 13. Foranstaltninger mod forureningsgener

Stk. 1.

Bebyggelse og ubebyggede arealer, herunder primære opholdsarealer, skal placeres, udføres og indrettes således, at beboere og brugere i lokalplanområdet i nødvendigt omfang skærmes mod støj, vibrationer og anden forurening fra vejtrafik. Der henvises endvidere til § 5, stk. 2. Støjniveauer må ikke overskride de nedenfor angivne værdier målt i Lden (dB):

- Støjniveau på udendørs opholdsarealer i forbindelse med boliger: 58
- Støjniveau på boligfacader: 68
- Indendørs støjniveau i boligers opholdsrum med delvist åbne vinduer (0,35 m²): 46
- Indendørs støjniveau i boligers opholdsrum med lukkede vinduer: 33
- Indendørs støjniveau i lokaler til administration, liberale erhverv og lignende med lukkede vinduer: 38

Kommentar

Der henvises endvidere til Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 "Støj fra veje".

Stk. 2.

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at det er dokumenteret, at de nævnte grænseværdier samt Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj er overholdt og at den i § 8, stk. 13, fastlagte støjmur er etableret.

§ 14. Bæredygtighed og regnvand

Stk. 1.

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

Kommentar

Ifølge "Bekendtgørelse om vandkvalitet og tilsyn med vandforsyningsanlæg" kan regnvand opsamlet fra tage bruges til WC-skyl og tøjvask i maskine, uden at der er krav om, at vandet har drikkevandskvalitet. Dette er dog ikke tilladt i institutioner og bygninger med offentlig adgang, hvor brug af regnvand til WC-skyl kun må ske med kommunalbestyrelsens tilladelse efter drøftelse med Sundhedsstyrelsen, og regnvand må ikke anvendes til tøjvask i disse bygninger.

Stk. 2.

Nybyggeri, der afgrænser arealet mrk. d nord for den landskabelige kanal, bygning H ved Artillerivej og nybyggeri i byggefelter syd herfor samt nybyggeri i de to byggefelter vest herfor i en dybde af 23 m skal opføres i overensstemmelse med kravene til laveste energiklasse, jf. det til enhver tid gældende bygningsreglement og planlovens § 21 a.

Kommentar

Ejendommene er underlagt krav om tilslutning til kollektiv varmforsyning. Der skal dog meddeles dispensation fra tilslutningspligten, når bebyggelser opføres som lavenergibebyggelse. Bygninger, der forsynes fra en varmecentral med en varmekapacitet over 0,25 MW (blokvarmecentraler) og er beliggende i et fjernvarmeområde, har dog ikke krav på dispensation, når de bliver opført som lavenergibyggeri. Blokvarmecentraler er forpligtet til at tilslutte sig den kollektive forsyning, med mindre samfundsøkonomiske hensyn taler mod dette. Frem til 2015 kan det tillades at anvende lavenergiklasse 2015 i stedet for laveste energiklasse (bygningssklasse 2020). Tilladelse til fravigelse kan ske efter en konkret miljømæssig og økonomisk vurdering.

§ 15. Retsvirkninger

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

§ 16. 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 planens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23. november 2015 ned senere ændringer.
- b) Teknik- og Miljøforvaltningen i Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelser i lokalplanen.
Ændringer på en ejendom kræver ikke i alle tilfælde byggetilladelse. Det er derfor vigtigt at sikre sig, at påtænkte ændringer er i overensstemmelse med lokalplanen, inden de sættes i gang. Kontakt derfor Teknik- og Miljøforvaltningen ved alle ændringer.
- 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 Teknik- og Miljøudvalget 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 (nu Københavns Museum) som repræsentant for Kulturarvsstyrelsen (nu Kulturstyrelsen) 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 eller etableres andre anlæg på søterritoriet uden Kystdirektoratets godkendelse, jf. havnelovens § 15.

- f) Der må ikke ske påvirkning af forurenede 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 forurenede 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 forurenede 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 forurenede overskudsjord skal anmeldes til Miljøkontrollen og bortskaffes i henhold til Regulativ for anvisning af forurenede jord i Københavns Kommune. Hvis eventuelt forurenede 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, forurenede jord, skal denne adskilles fra ren jord/materialer med signalnet.

Miljøkontrollen kan efter forudgående undersøgelser og vurdering af et konkret projekt for nedsivning af uforurenede regnvand til uforurenede 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.

Lokalplan nr. 410 er vedtaget af Borgerrepræsentationen den 30. november 2006 og bekendtgjort den 12. december 2006.

Teknik- og Miljøforvaltningen, den 12. december 2006

Jens Ole Nielsen
Fagdirektør

/Rita Justesen
chefkonsulent

Tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 410 er vedtaget af Borgerrepræsentationen den 27. november og bekendtgjort den 19. december 2014.

Teknik- og Miljøforvaltningen, den 19. december 2014

Bertha Lysgaard
enhedschef

/Peter Høiriis Nielsen
chefkonsulent

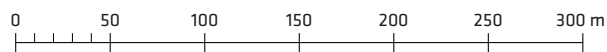
Tillæg nr. 2 til lokalplan nr. 410 er vedtaget af Borgerrepræsentationen den 18. maj og bekendtgjort den 31. maj 2017.

Teknik- og Miljøforvaltningen, den 31. maj 2017.

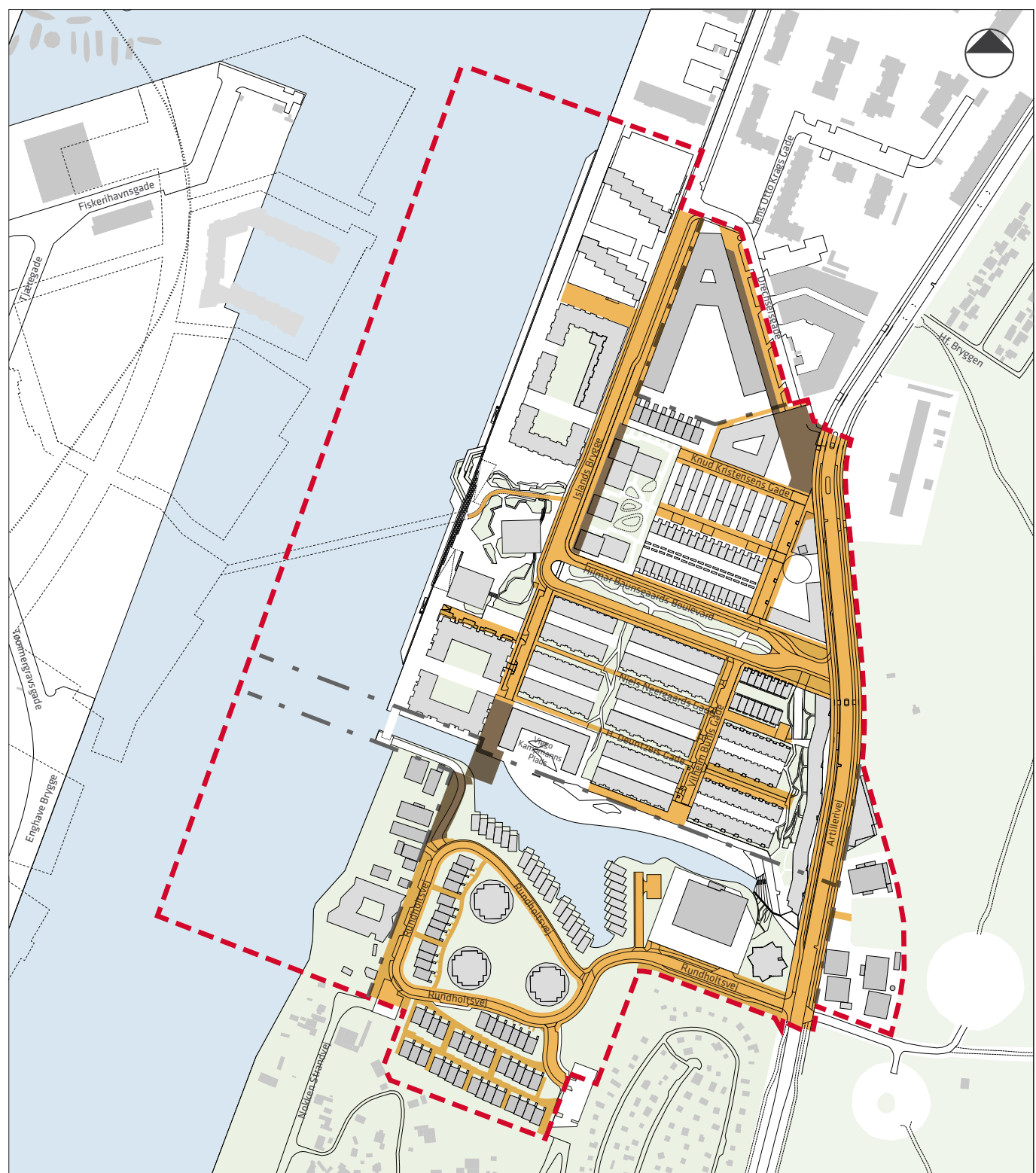
Bertha Lysgaard
enhedschef

/Peter Høiriis Nielsen
chefkonsulent

The map illustrates a residential development project in Copenhagen, Denmark. The project area is defined by a red dashed line and is divided into four sub-areas labeled with Roman numerals: I, II, III, and IV. Area I is a large building footprint. Area II is a large open space. Area III is a cluster of building footprints. Area IV is a small building footprint. The map also shows surrounding streets and buildings, including a canal and a bridge. A north arrow is located in the top right corner.



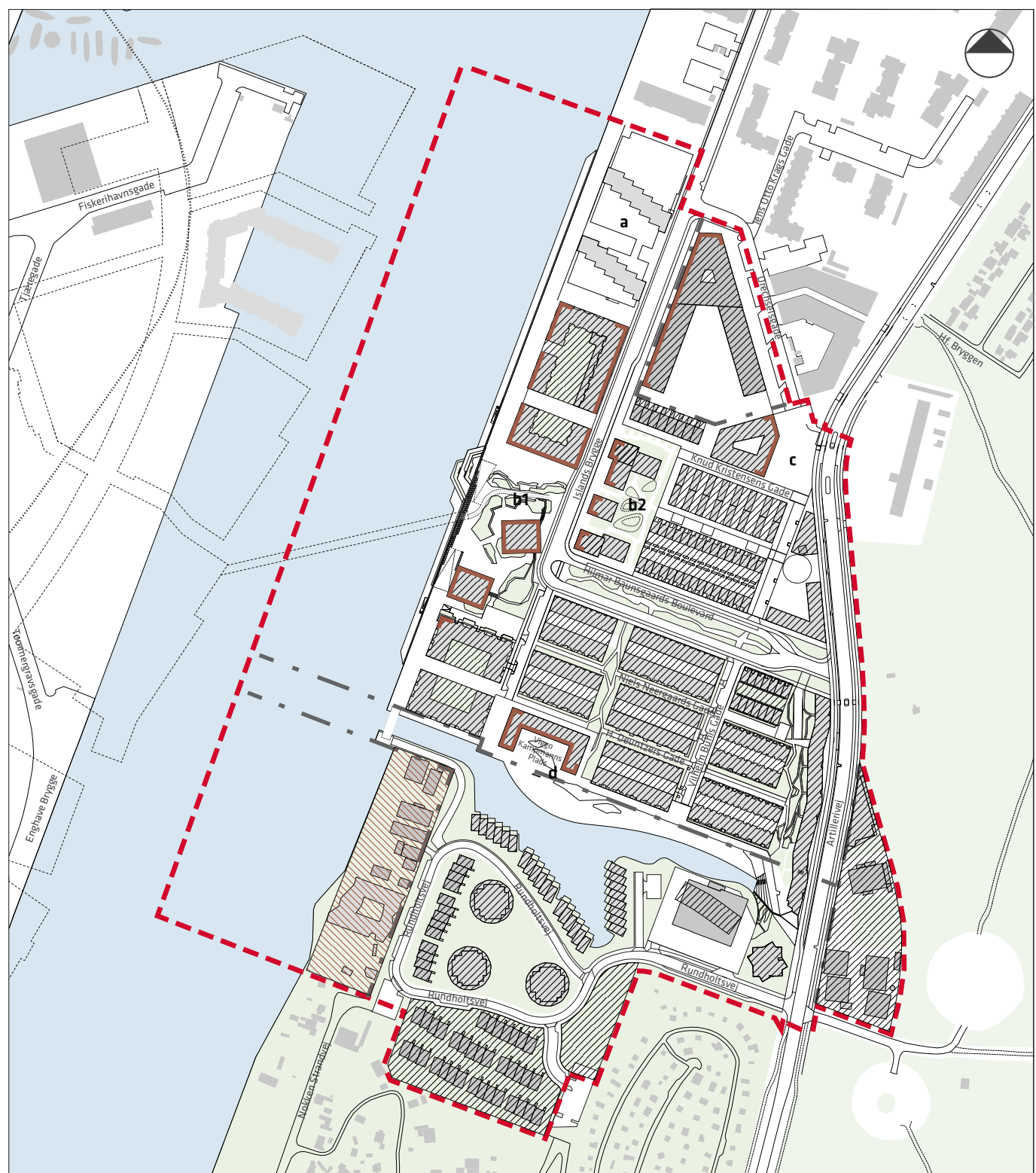
Tegning nr. 2b – Ny vejstruktur og eksisterende vejareal, der kan nedlægges



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

0 50 100 150 200 250 300 m

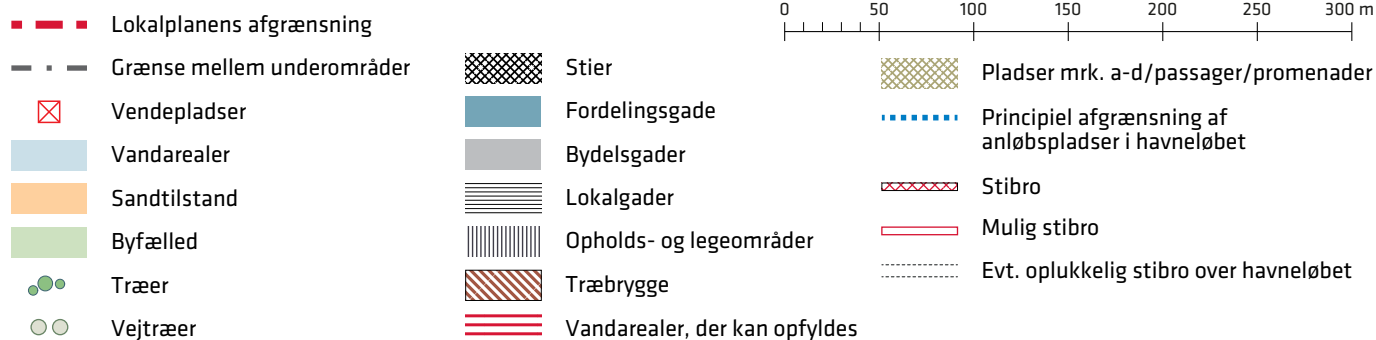
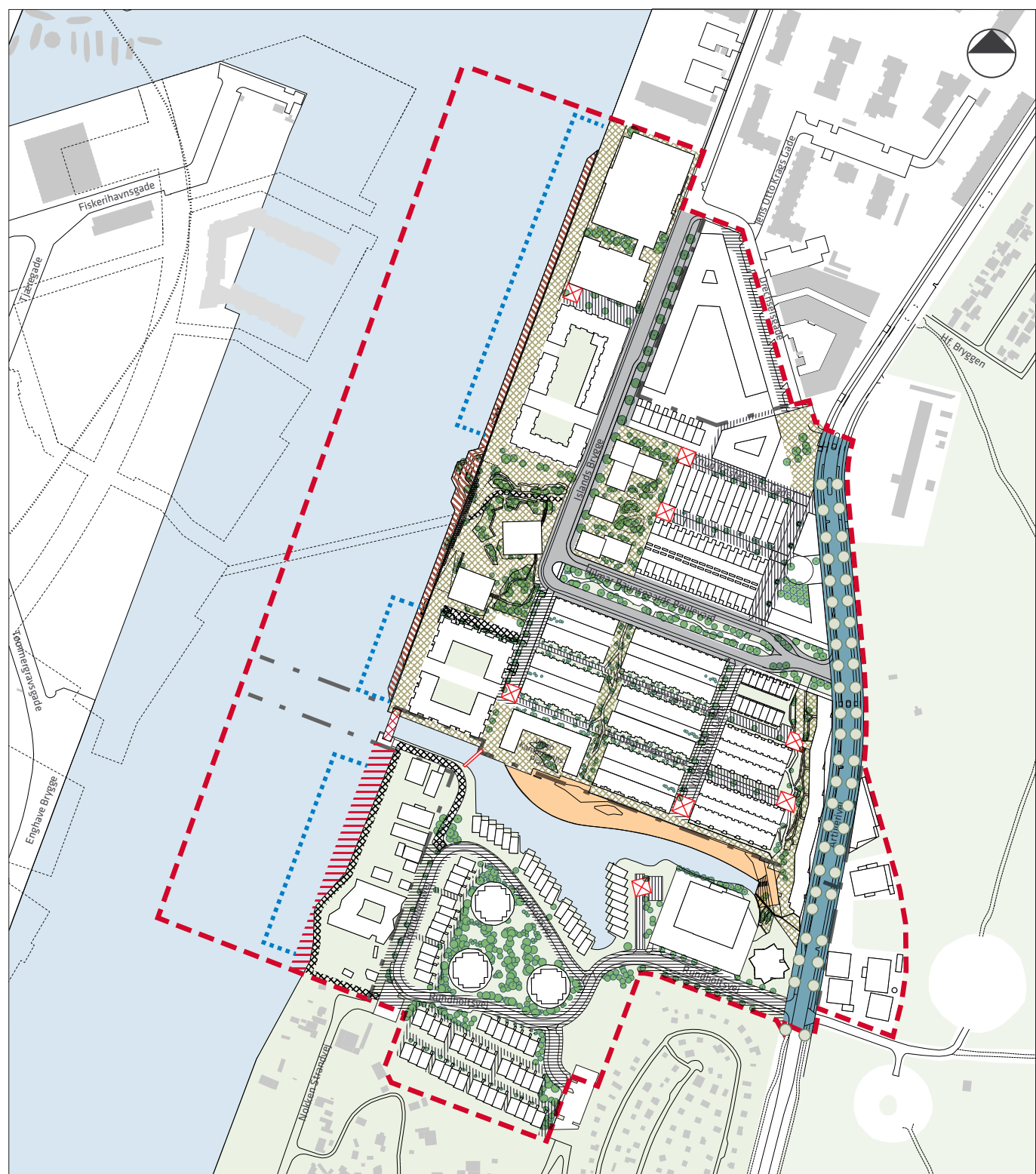
Tegning nr. 3b – Anvendelse



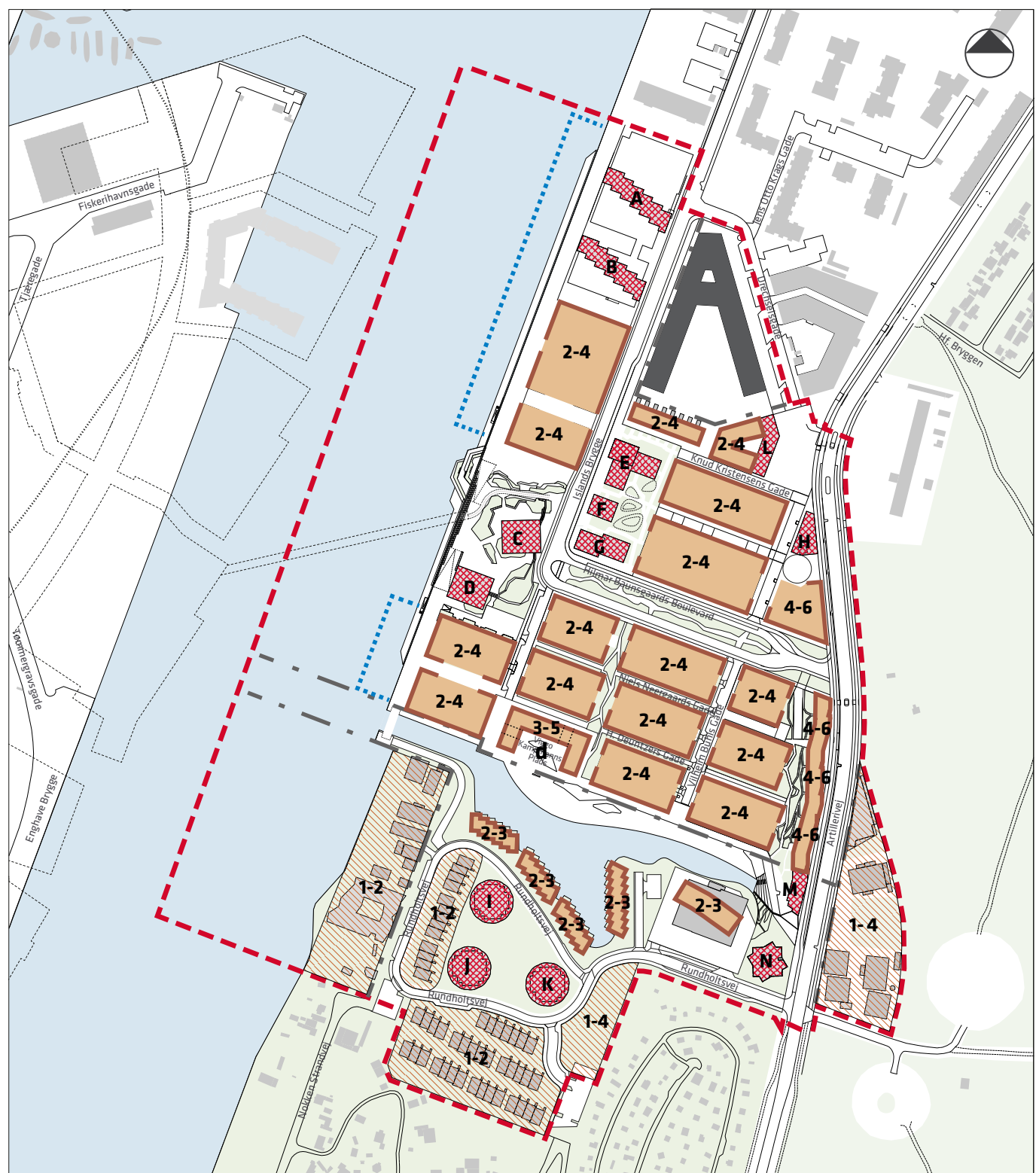
- Lokalplanens afgrænsning
- Grænse mellem underområder
- Primært boliger, herunder institutioner
- Institutioner + klubber
- Publikumsorienterede serviceerhverv mv. i stueetagen
(75 % af facadelængden)

0 50 100 150 200 250 300 m

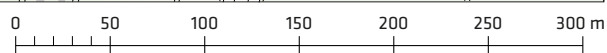
Tegning nr. 4b - Vejforhold, vandarealer samt bebyggede arealer



Tegning nr. 5b – Byggefelter og bygningshøjder



- - - Lokalplanens afgrænsning
- - - Grænse mellem underområder
- Eksisterende bebyggelse, fastlagt som bebyggelsesplan
- Bygninger med særlige krav til udformning og materialer, mrk. A-N
- · · · · Principiel afgrænsning for husbåde mv.



- Byggefelter med faste byggelinjer
- Porte
- Byggezonener
- 4-6** Etageantal

Tegning nr. 6 – Byrum b1



0 10 20 30 40 50 m

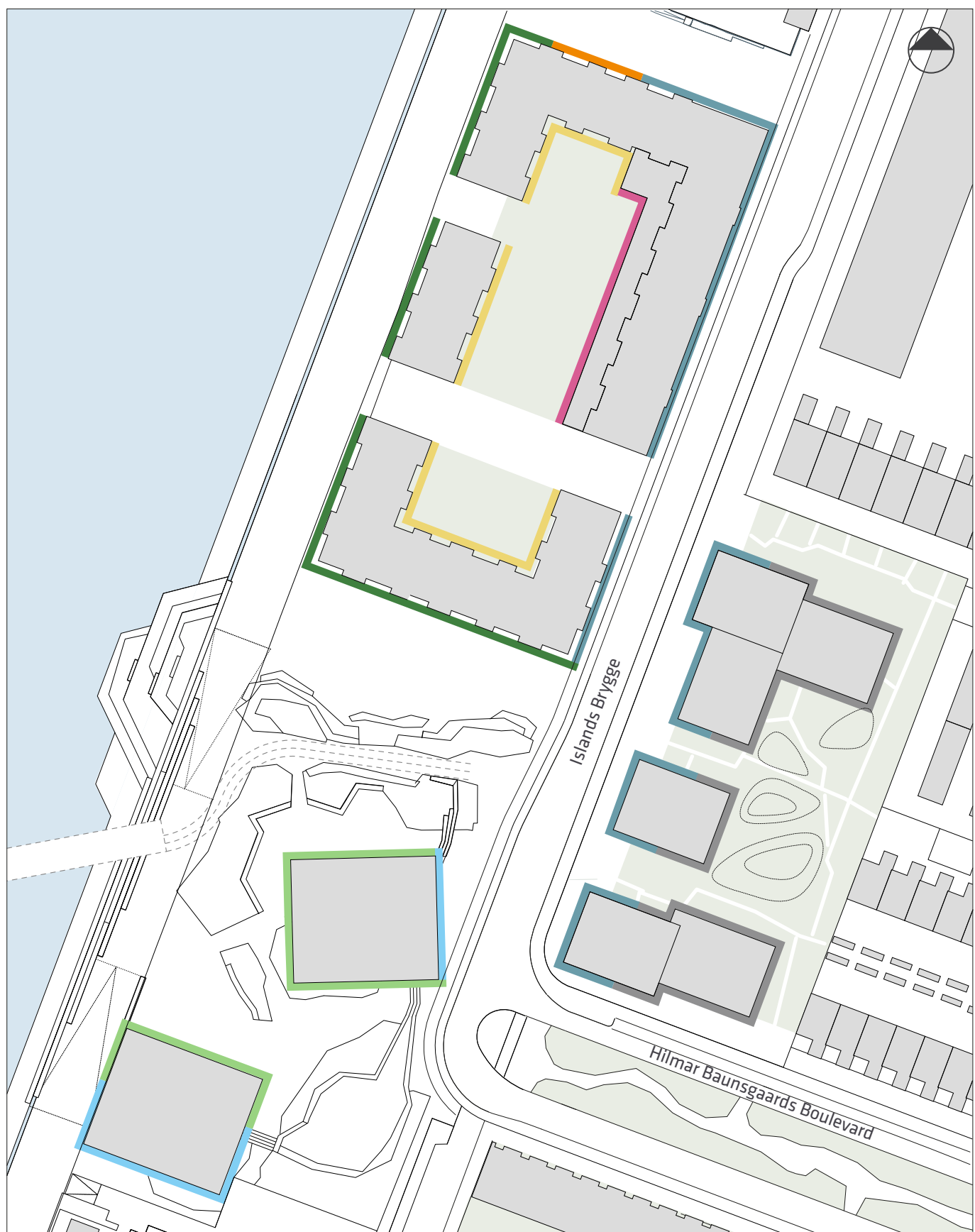
- | | | | | | |
|--|--|--|-----------------------------|--|------------|
| | Byrummets udstrækning | | Promenade | | Kantzone a |
| | Træer | | Fremtidig cykel- og gangbro | | Kantzone e |
| | Plantebede | | Cykelforbindelse | | Kantzone f |
| | P-nedkørsel | | Delområde 1-3 | | |
| | Publikumsorienterede serviceerhverv m.v. i stueetagen (i 75% af facadelængden) | | Træbrygge | | |

Tegning nr. 7 - Byrum b2



- | | | | |
|---|-----------------------------|---|--|
|  | Byrummets udstrækning |  | Passagemulighed med off. adgang |
|  | Opholds- og legefaciliteter |  | Kantzone c |
|  | Træer |  | Kantzone i |
|  | Plantebede |  | Publikumsorienterede serviceerhverv m.v. i stueetagen (i 75% af facadelængden) |

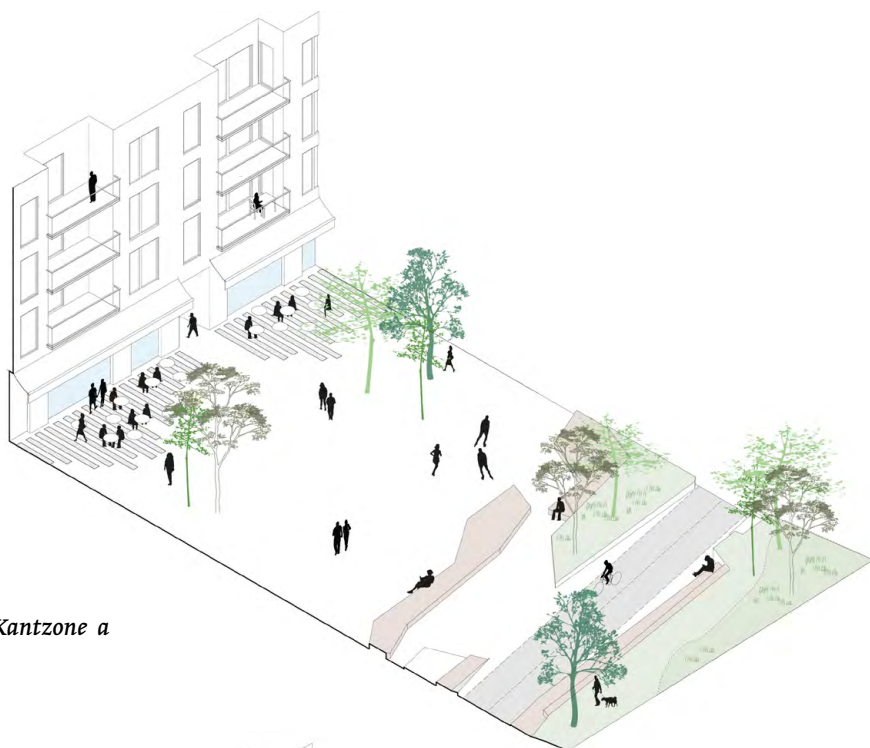
Tegning nr. 8 – Kantzoner



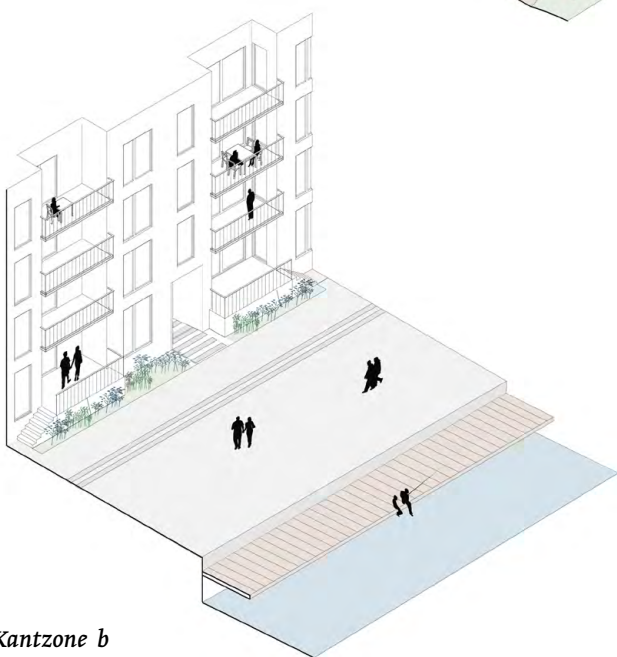
- | | |
|------------|------------|
| Kantzone a | Kantzone e |
| Kantzone b | Kantzone f |
| Kantzone c | Kantzone g |
| Kantzone d | Kantzone h |

0 10 20 30 40 50 m

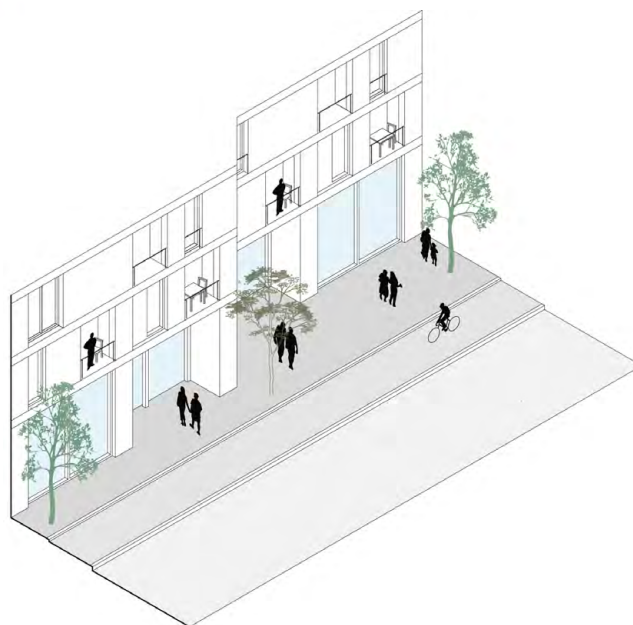
Tegning nr. 9 – Kantzoner



Kantzone a



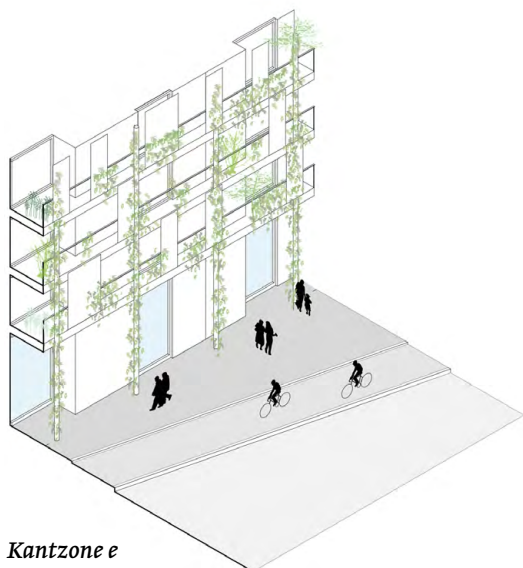
Kantzone b



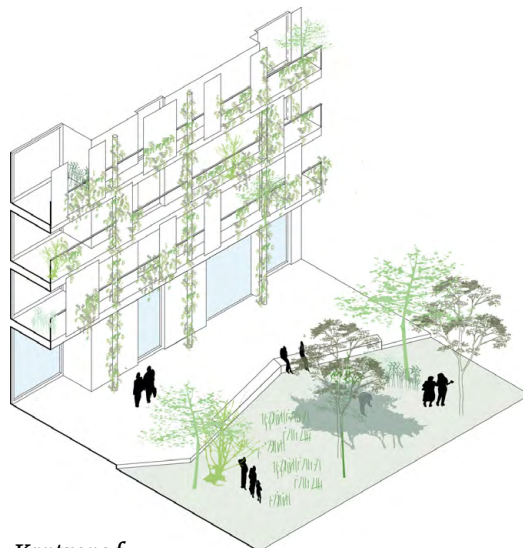
Kantzone c



Kantzone d



Kantzone e



Kantzone f



Kantzone g



Kantzone h

Københavns Kommune
Teknik- og Miljøforvaltningen
Byens Udvikling
Postboks 348
1503 København V

tlf.: 33 66 33 66
e-mail: byensudvikling@tmf.kk.dk
www.tmf.kk.dk



KØBENHAVNS KOMMUNE
Teknik- og Miljøforvaltningen