

ARTILLERIVEJ SYD

Lokalplan nr. 410 med tillæg nr. 1

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

Lokalplanen er bekendtgjort den 12. december 2006

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

Lokalplantillægget er bekendtgjort den 19. december 2014



Indhold

Redegørelse for lokalplan nr. 410		Lokalplan nr. 410 Artillerivej Syd	
Artillerivej Syd	3	med tillæg nr. 1	31
Lokalplanens formål	3	§ 1. Formål.....	31
Baggrund.....	3	§ 2. Område	31
Samlet byomdannelse af Sydhavnen	6	§ 3. Vandarealer og bolværker	32
Offentlig og privat service	6	§ 4. Anvendelse.....	32
Kommuneplanlægning	6	§ 5. Vejforhold	33
Byomdannelsesområde og krav om grundejerforening	6	§ 6. Bebyggelsens omfang og placering.....	35
Grundejernes oplæg til helhedsplan	7	§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden	38
Forslag til intern vejstruktur, byrum og landskab	13	§ 8. Ubebyggede arealer	41
Klubområdet	14	§ 9. Særlige fællesanlæg	44
Trafik	15	§ 10. Udstykninger	44
Byrum	15	§ 11. Grundejerforening.....	44
Landskabet og de ubebyggede arealer	15	§ 13. Foranstaltninger mod forureningsgener.....	45
Kommuneplantillæg	15	§ 14. Bæredygtighed	45
Skyggediagrammer	16	§ 15. Retsvirkninger	45
Intentioner i lokalplanen	18	§ 16. Ophævelse af lokalplaner	45
Byarkitektonisk vurdering.....	19	Tegning nr. 1 - Område	47
Miljørigtigt byggeri	22	Tegning nr. 2a - Ny vejstruktur og eksisterende	
Fjernvarme	22	vejareal, der kan nedlægges	48
Affaldshåndtering	22	Tegning nr. 3a - Anvendelse	49
Miljømæssige konsekvenser	22	Tegning nr. 4a - Vejforhold, vandarealer	
Fordeling af byggeret.....	24	samt bebyggede arealer	50
		Tegning nr. 5a - Byggefelter og bygningshøjder	51
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 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 butikscentret Fisketorvet Havneholmen, hvor en byudvikling med boliger og kontorer omkring et centralt strøg forventes igangsat snarest. Mellem Havnestad og Havneholmen er en stibro under etablering. JW 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 boliggyder.

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 slæt 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.



LOKALPLANFORSLAG
ISLANDS BRYGGE SYD
HELHEDSPÅN
13.11.2006

BYRUMSARKITEKT VANDKUNSTEN
LANDSKABSARKITEKT SCHÖNHERR LANDSKAB

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 boligudbud med en attraktiv havnebeliggenhed.

Samlet byomdannelse af Sydhavnen

Der gennemføres i disse år en omfattende omdannelse af områder i Sydhavnen. På Islands Brygge omfatter udviklingsområderne foruden Artillerivej Syd, Ny 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 industrivirksomheder 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 Teglhølmens 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 Teglhølmens, 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 Teglhølmens.

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

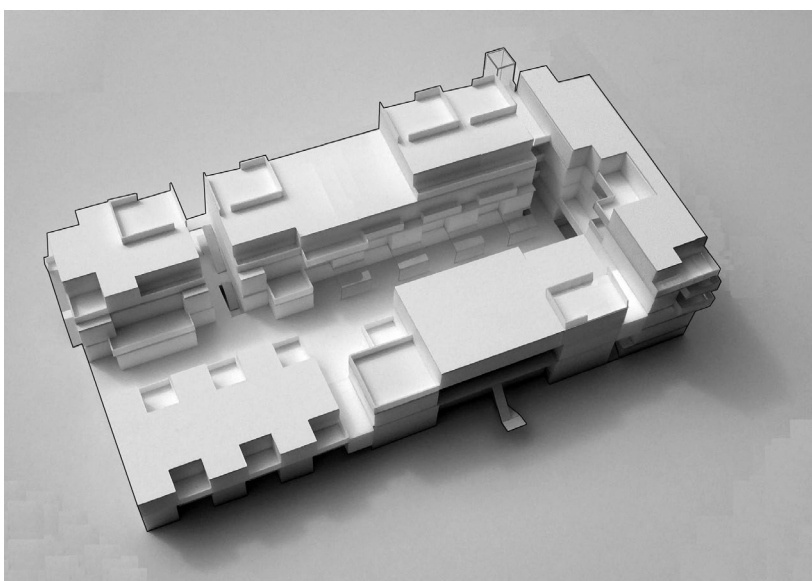
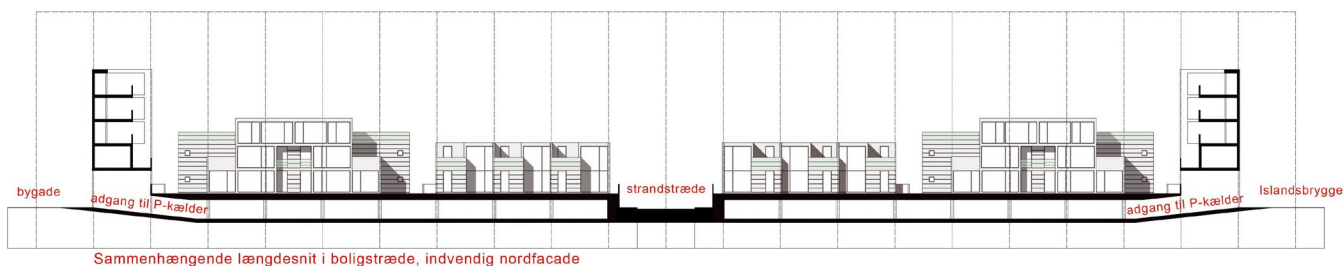
I det bearbejdede forslag til helhedsplan er de overordnede strukturerende elementer – at markere overgangene mellem havn/by og de landskabelige elementer på Amager Fælled – fastholdt. Denne overgang er inspirationen til at etablere et markant og attraktivt offentligt rum i form af en kunstigt anlagt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

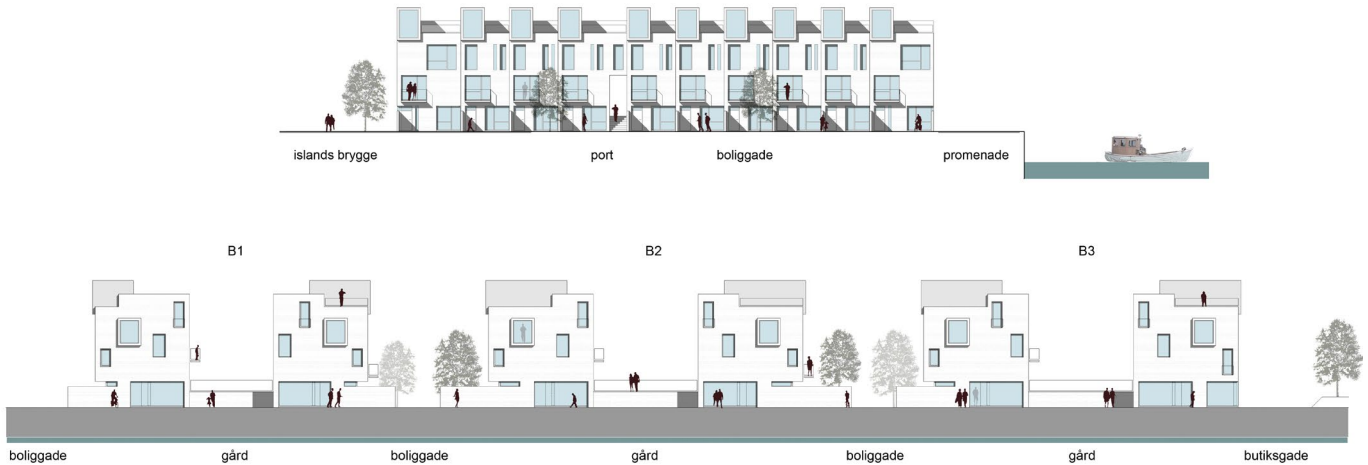
Området syd for kanalen er en ”organisk” bydel, med en blanding af høje og lave fritliggende bygninger, der som en grøn overgang relaterer sig til Amager Fælled og Nokken. Adgang til området sker fra Artillerivej/Lossepladsvej. Hovedparten af den kørende trafik ledes til en stor parkeringskælder under 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.

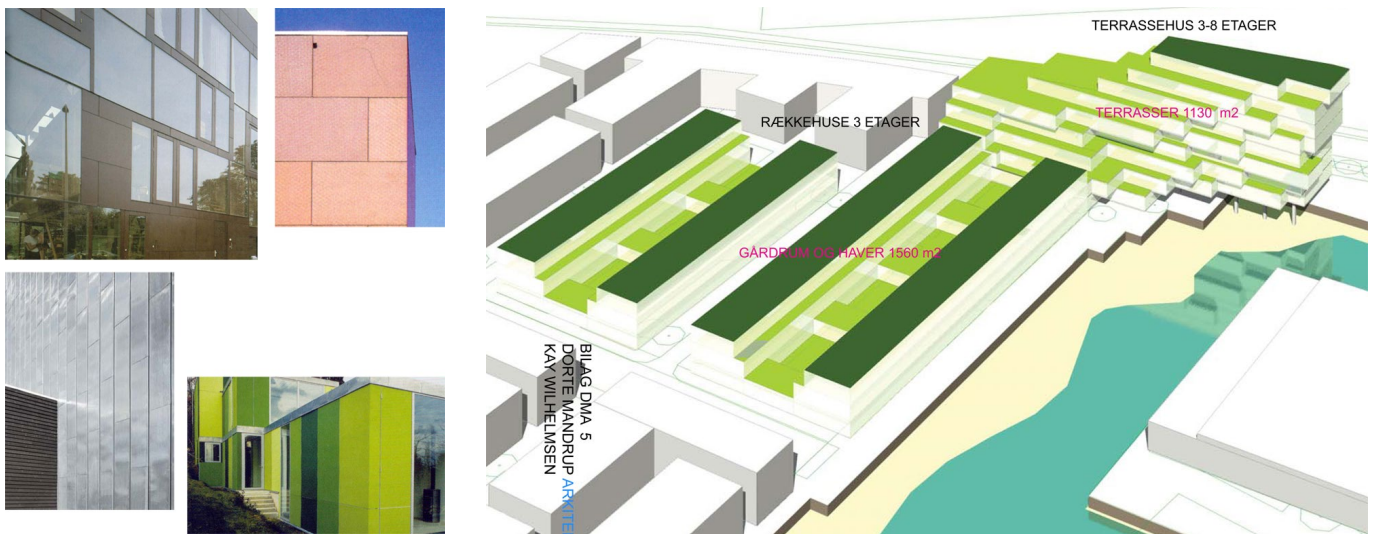
I bearbejdningen af oplægget til helhedsplan er variationen af bebyggelsesformer fastholdt og præciseret, og de foreslåede byrum er differentieret med forskellig grad af trafikintensitet, urbanitet og formalitet.



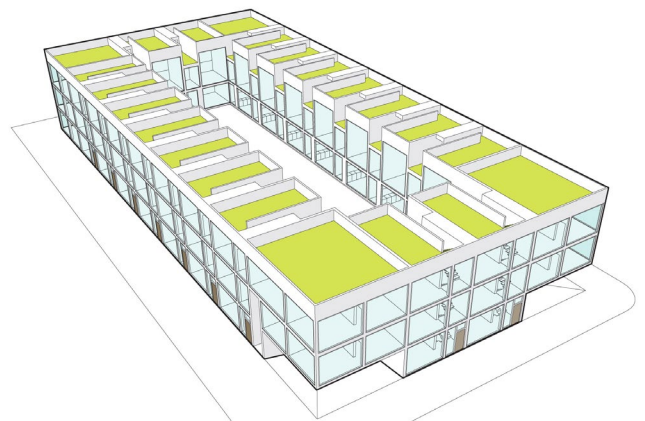
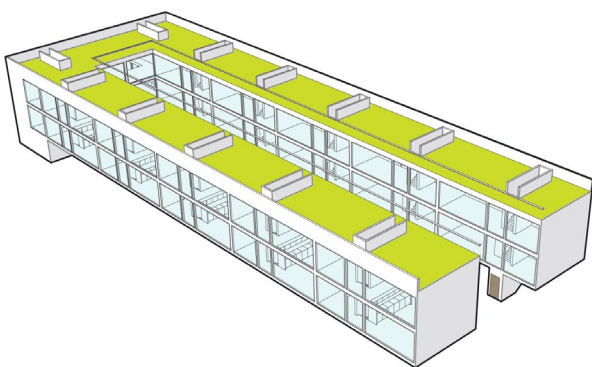
Tegnestuen Vandkunsten har tegnet en bebyggelsesstruktur, der betoner den tætte bymæssige karakter. Bebyggelserne udformes med henblik på at opnå et spil mellem højt og lavt, rundt og kantet, beplantet og belagt, tungt muret og glasklart, lukkede korte kig og lange udsigter. Boligerne varierer fra det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



Beachhouse Type A Facademod Creek 1300



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.



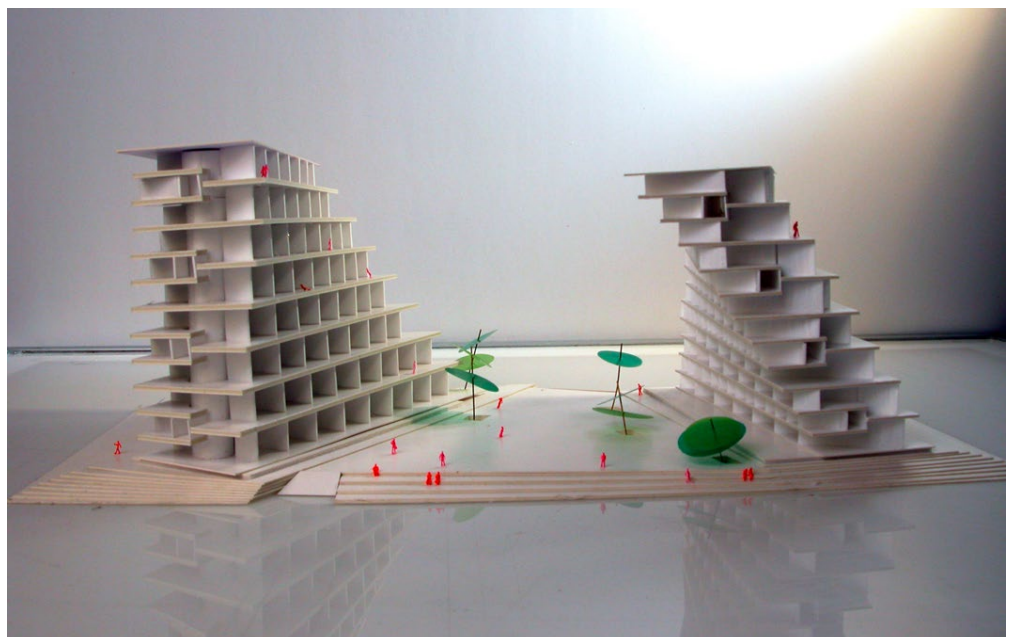
"Rækkehusstrukturerne", inklusive strandhuse og tofamiliehuse, er i 2 - 4 etager og fremstår med tunge vægflader, der opløses i glaspartier, balkoner, karnapper mv. Mod de omgivende gader har bebyggelserne rolige facadeforløb, mens de indadtil kan opløses af terrasseringer, balkoner, altaner, væksthuse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

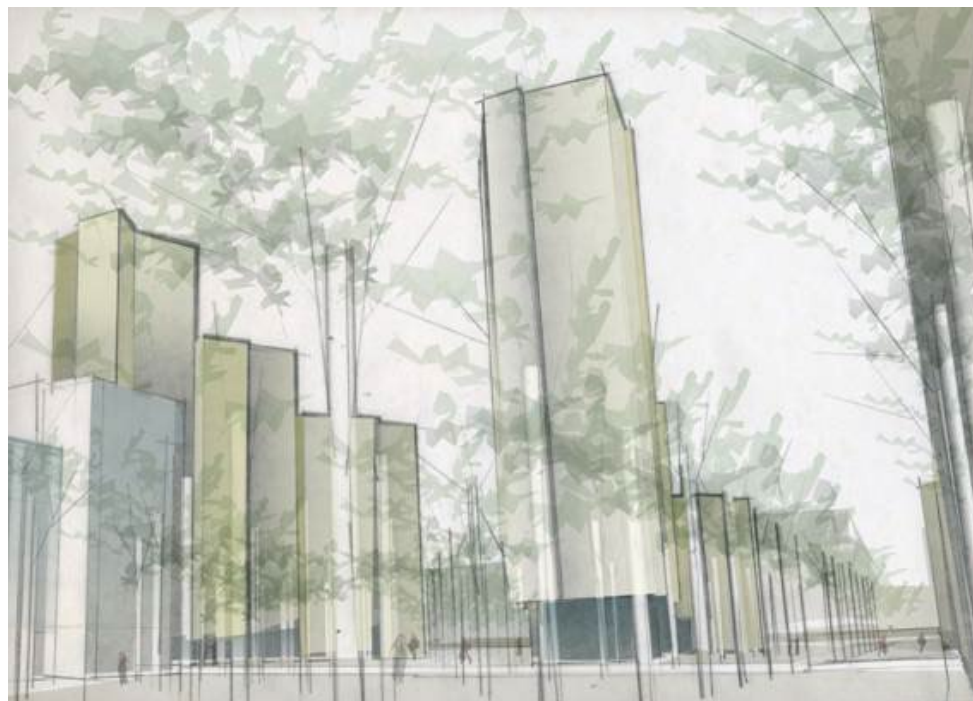
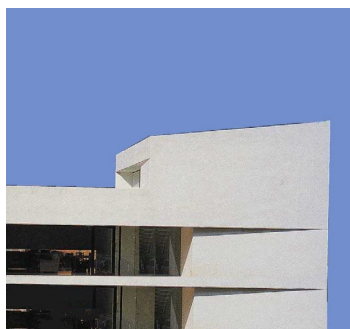
Forslag til høje solitære bygninger

Der kan indrettes 800-1.000 boliger og 26.000-52.000 m² erhverv i bygningerne med højder på 25-45 m.

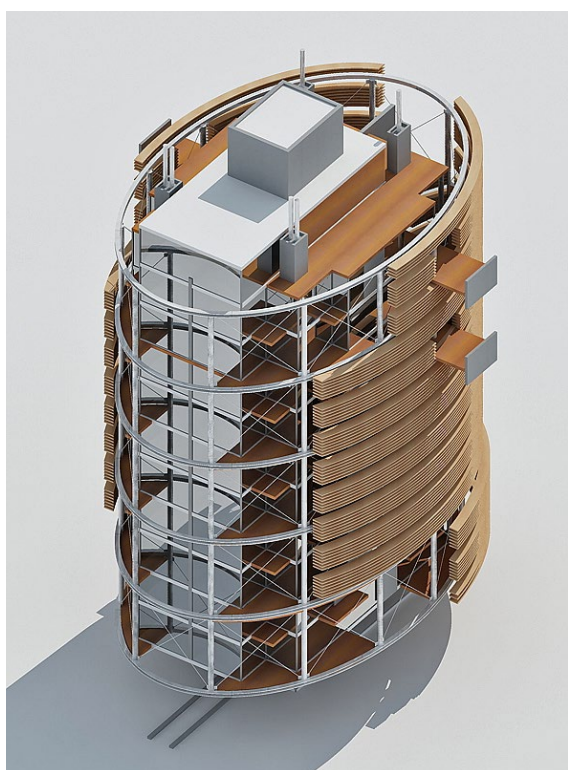
De høje huse er solitære, individuelt formede og fremstår med stor variation i materialevirkning. De præges af lethed og transparens. Idémæssigt skal de opfattes som lodrette gader med indskårne balkoner, væksthuse og fællesarealer omkring adgangssystemet.

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.





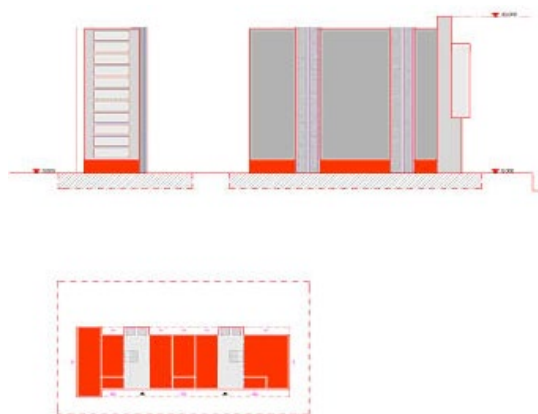
Arkitektfirmaet C.F. Møller står for skitseprojektet "Fingerbygningerne."
 Fingerbygningerne består af 3 selvstændige volumener, der vrider sig indbyrdes. Bygningerne trapper ned fra 12 til 3-4 etager og facetteres således, at der fremkommer vertikale blokke, og sådan at der skabes meget lysindfald og 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.

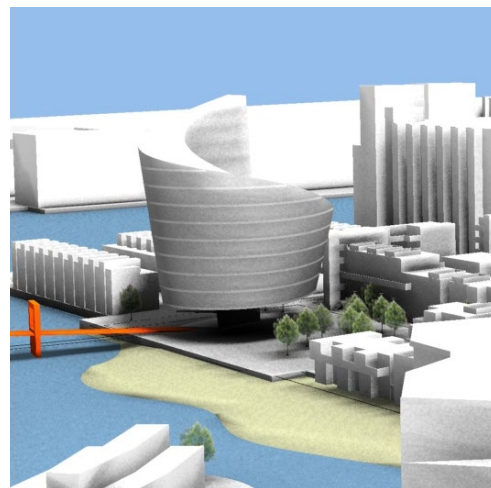
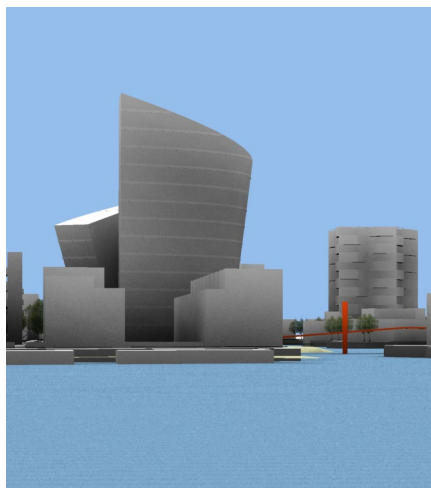
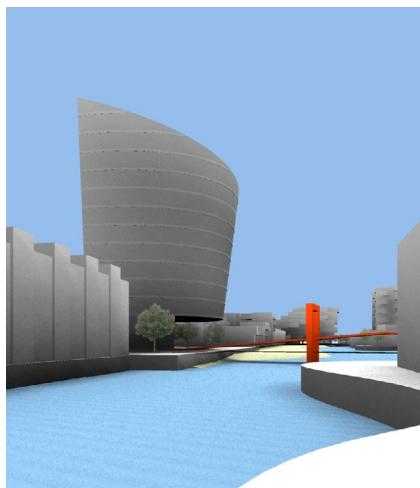


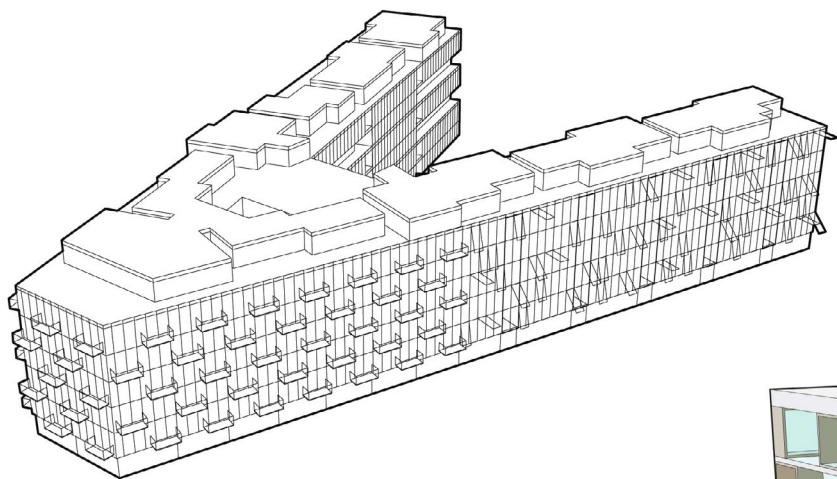
Arkitekten John Roberts har tegnet skitseprojekt til Siloen. Siloen er i sin udformning inspireret af den oprindelige silo, der indtil for nylig stod næsten på samme plads. Siloen opføres i en kombination af et grid i beton, forskellige "lag", der rummer altaner, vinterhaver og adgangsforhold samt en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



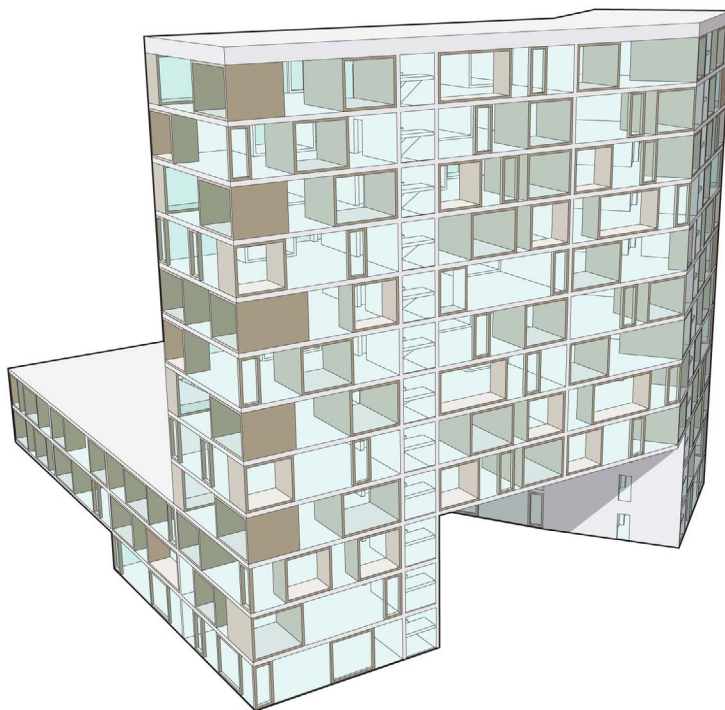
Arkitektfirmaet Vandkunsten har tegnet et skitseprojekt til et hus, der står på kanten af strandområdet. Kræmmerhuset, som det kaldes, står som modtager af den lange bevægelse langs Islands Brygge, der starter helt inde ved Langebro. Her kulminerer den tætte by og hilser på kanalens vandspejl og den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

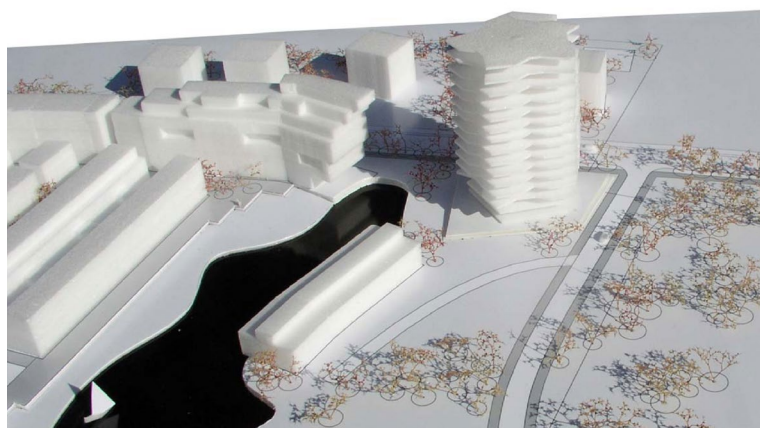




Carsten Holgaard arkitekter har tegnet et "knækket" længehus, der er tænkt som en stor "reol" i beton med indsatte kasser i elmetræ og med facade i klart glas. A-huset foreslås fornyet med altaner, taghuse, nyt facadeudtryk mv. og indrettet med primært boliger og publikumsorienterede serviceerhverv i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

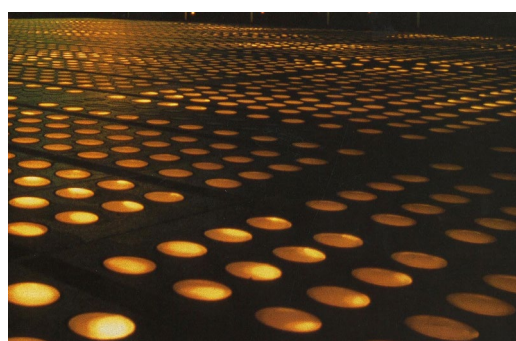
Forslag til intern vejstruktur, byrum og landskab

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.

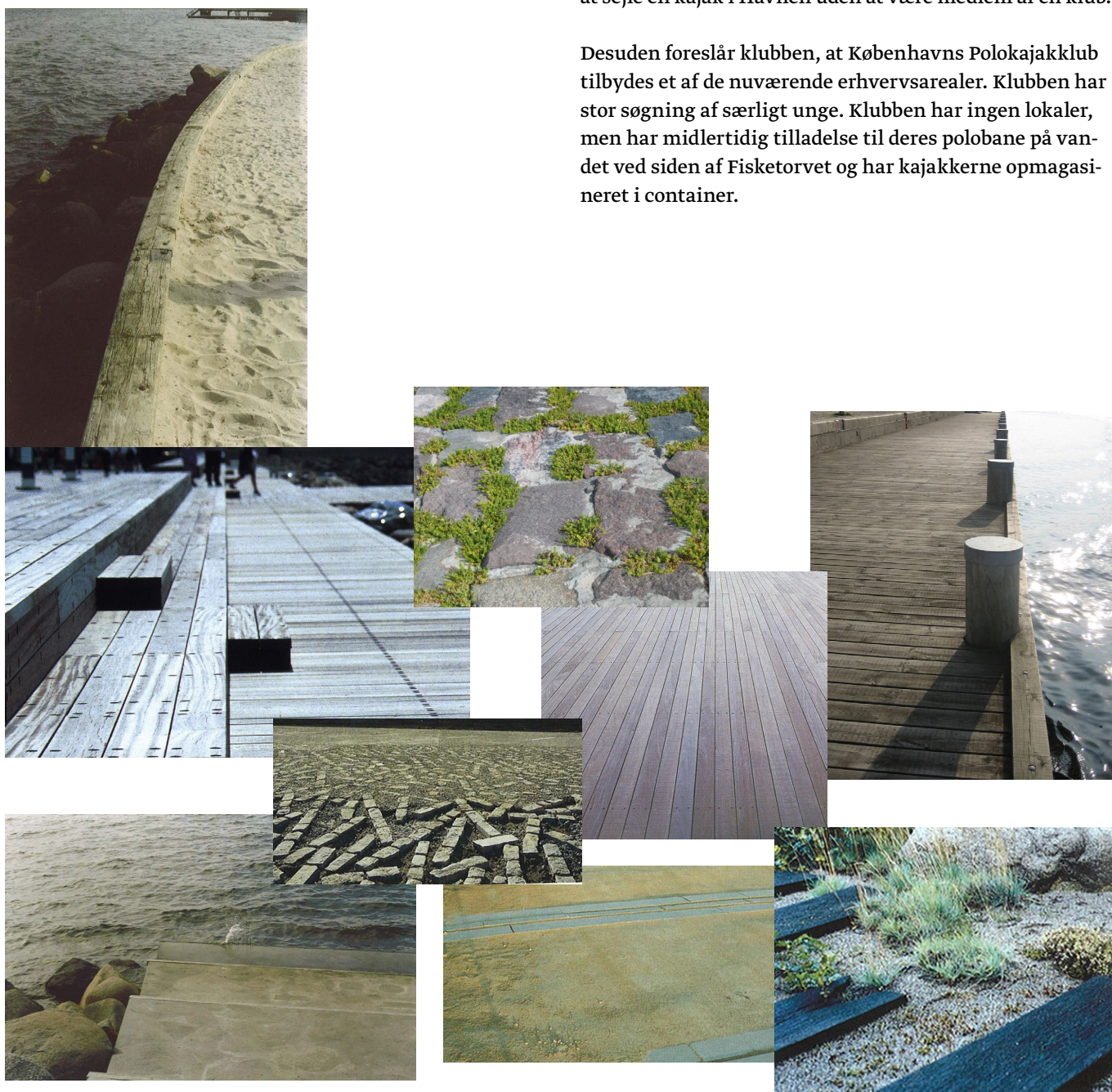
Plintmotivet gentages i forskellige udgaver ved "Vingehusene", "Blomsten" og "De 3 søstre".

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 klubbernes vegne formuleret ønsker til fornyelse af området. Det ønskes sikret, at området anvendes til rekreative formål relateret til motion og vandsport. Disse aktiviteter skal komme flest mulige københavnere til gode. Som eksempel nævnes et kajakhotel, der fungerer således, at en lejer mod betaling lejer en aflåst hylde til sin private kajak for en given periode, hvilket gør det nemmere at sejle en kajak i Havnen uden at være medlem af en klub.

Desuden foreslår klubben, at Københavns Polokajakklub tilbydes et af de nuværende erhvervsarealer. Klubben har stor søgning af særligt unge. Klubben har ingen lokaler, men har midlertidig tilladelse til deres polobane på vandet ved siden af Fisketorvet og har kajakkerne opmagasineret i container.



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 nytteløshaver. 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 Teglnolmen.

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 Drechselsgade og Lossepladsvej.
- fastlægger den sydlige del af gaden Islands Brygge og en ny sydlig tværvej - "Fælledvej Nord" - som bydelsgade til erstatning for Drechselsgade.
- 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 butikareal 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 Drechselsgade 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 Drechselsgade 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



21. marts kl. 12.00

Skyggediagrammer

Skyggediagrammerne viser lysforhold ved jævndøgn og sommersolhverv.



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.

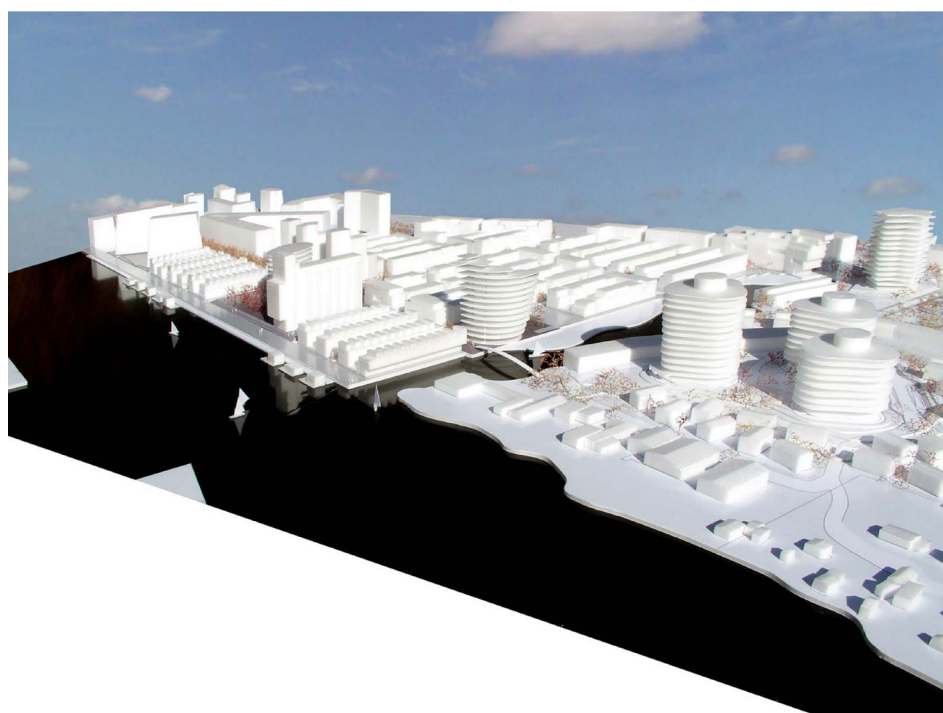
Byrum af forskellig størrelse, beliggenhed og udformning skal sikre, at beboere og brugere tilbydes attraktive, alternative muligheder for mødesteder, ophold og aktiviteter. Udformningen skal understøtte funktionelle, varierede, oplevelsesrige og trygge muligheder for adgang, ophold og rekreation. Beplantning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

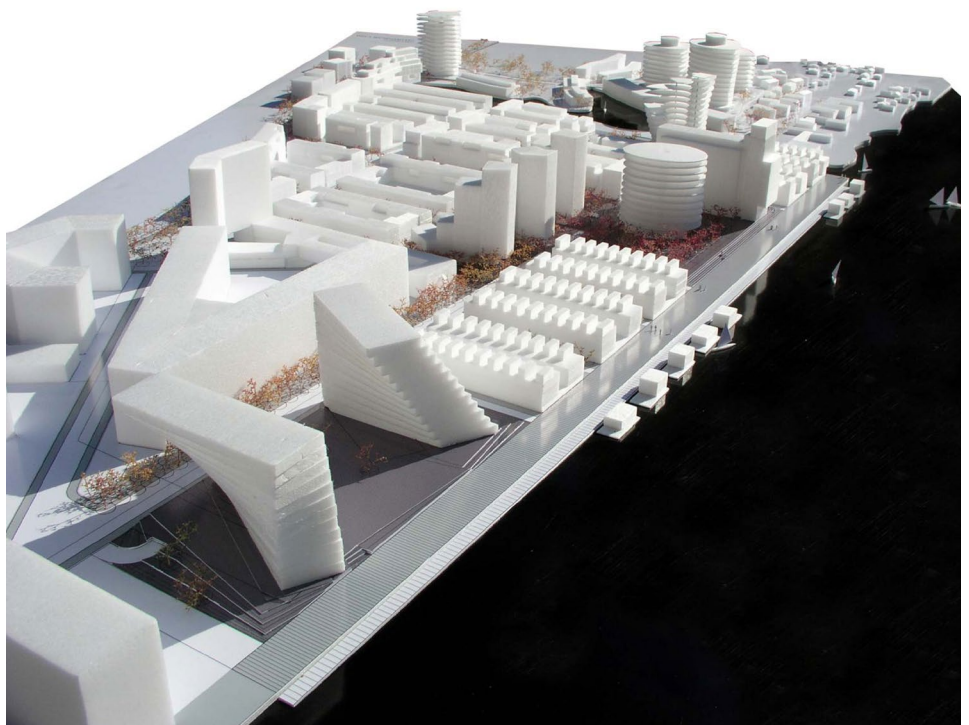
Bydelen nord for kanalen

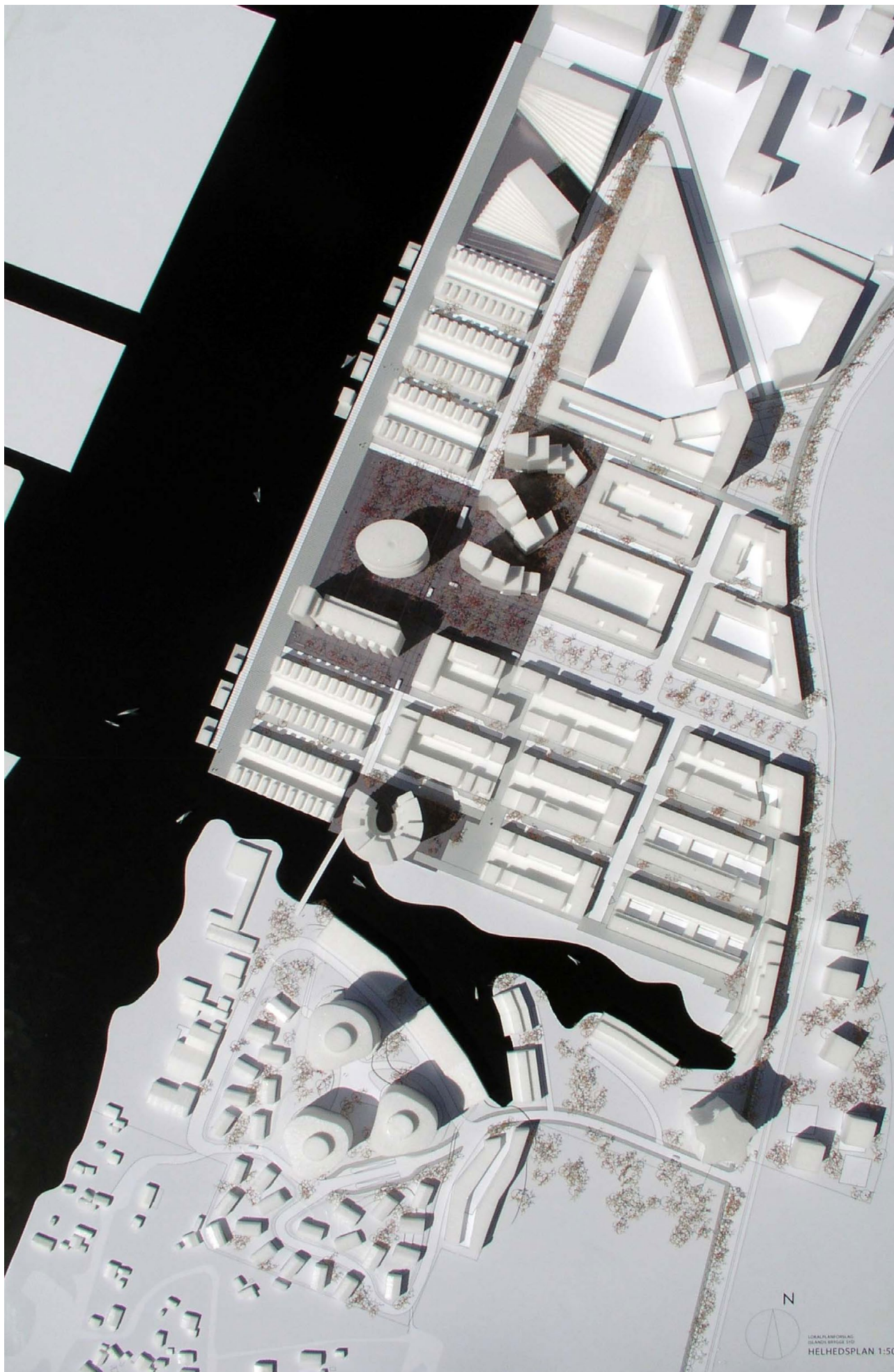
Den arkitektoniske hovedidé er her at skabe en by overvejende bestående af rækkehuse med homogene bygningshøjder. Men også en bydel med arkitektoniske modsætninger i form af kontraster, skalaskift, hvor høje huse ligger side om side med de 3-etages rækkehuse, og hvor høje huse varierer i bygningsform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

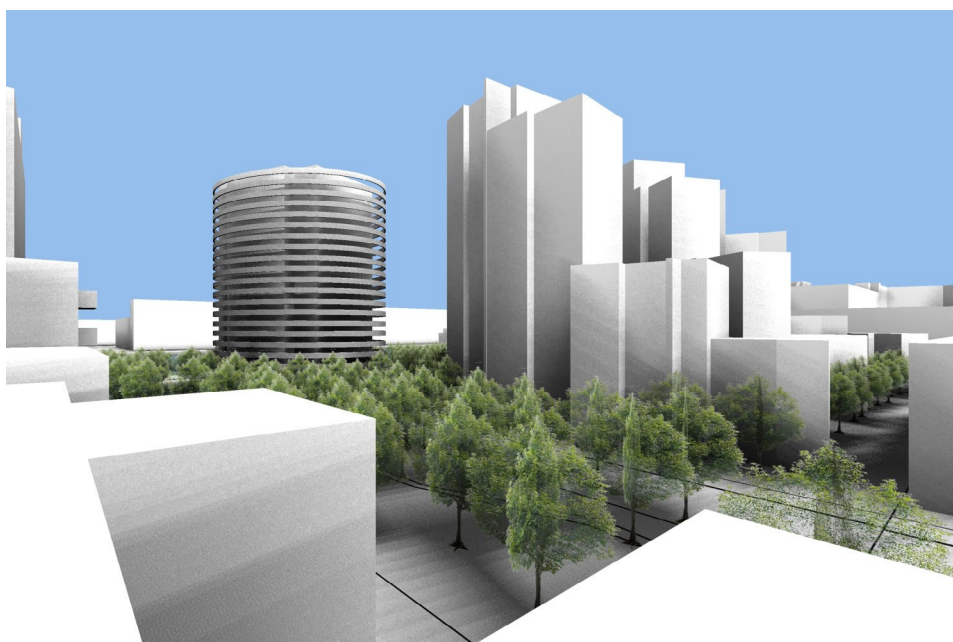
Mod Amager Fælled og det åbne land har bydelen en klar afgrænset form, der udgøres af lange bygningskroppe som afslutninger på rækkehusstrukturen.

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 ressourcemæssige 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.planarkitektur.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 varmforsyning. 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 tømningfrekvens.

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 Havnestad nord for lokalplanområdet, som strækker sig helt til Langebro. Ifølge lokalplanen skal der skabes en landskabelig kanal, som går fra havnen ind i området. Kanalen anlægges med en strand, hvorfra der kan bades. Lokalplanen vil være grundlaget for at forbedre adgangen fra de bebyggede arealer til Amager 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 miljøeffekt, idet de sidste eksisterende miljøbelastende erhverv forsvinder og hermed også de mulige miljømæssige gener, der kan være forbundet hermed som lugt, støv, støj, tung transport og risiko mm. Dertil kommer, at der må regnes med, at der skal fjernes en ikke ubetydelig del forurennet jord, hvilket vil være positivt, da der i dag er tale om et område med væsentlig jordforurening.

En gennemførelse af lokalplanen vil endvidere have en positiv effekt på ønskerne om af styrke "det grønne" og at forbedre udnyttelsen af de rekreative værdier, der er knyttet til beliggenheden ved havnen og Amager Fælled. Dette sker ved, at der i området skabes grønne arealer med dertil hørende forbedrede levemuligheder for dyr - især fugle og insekter. Endvidere vil etablering af promenaden langs havnen give øgede og forbedrede muligheder for at færdes langs vandet og at nyde de værdier, som er forbundet hermed. De forbedrede adgangsforhold fra lokalplanområdet til fælleden både syd og øst for området vil skabe en mere naturlig forbindelse mellem byområdet og dette naturområde til glæde for de mennesker, der kommer til at bo og arbejde i lokalplanområdet samt for de borgere, der ønsker at færdes i området.

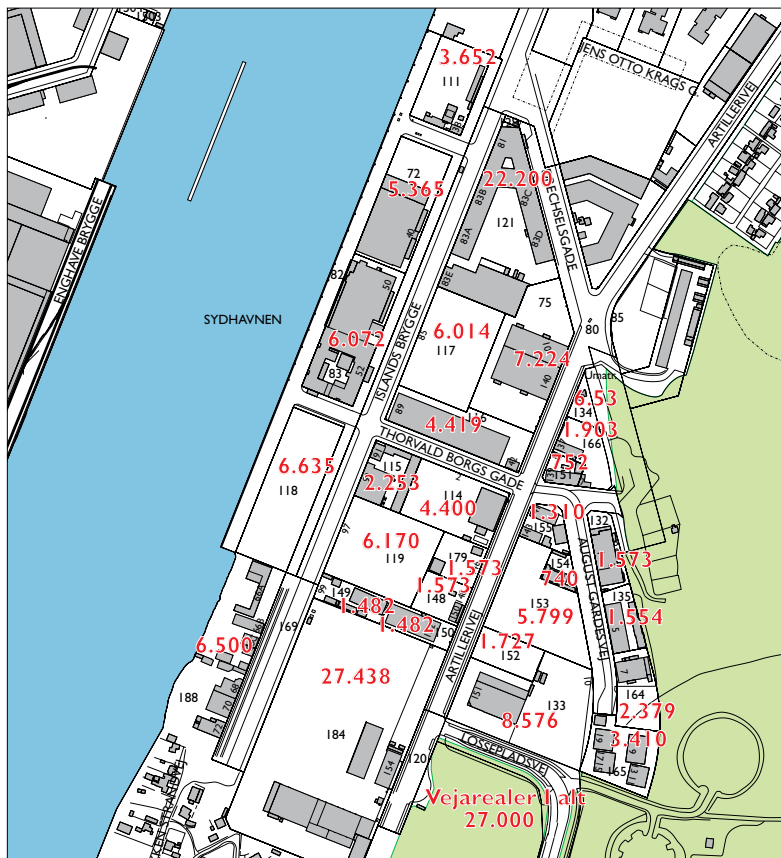
Området er ikke stationsnært, idet det ligger mere end 1.000 m fra den nærmeste station. Dette bevirker, at den kollektive trafikbetjening ikke er optimal, hvilket kan bevirke, at flere vil vælge bilen som alternativ med deraf øget biltrafik.

Dette søges imødegået ved at nedsætte hastigheden fra 50 til 40 km i timen på Artillerivej, der ifølge lokalplanforslaget flyttes mod øst, så vejen ud for lokalplanområdet kommer til at ligge langs med Amager Fælled. Endvidere vil hastigheden på Artillerivej nord for Axel Heides Gade blive nedsat til 30 km i timen, og der vil blive indrettet trafikdæmpende foranstaltninger. Dette forudsættes at bevirke, at flere bilister med ærinde i området omkring den nordlige del af Artillerivej vil foretrække at køre ad Ørestads Boulevard. Det påregnes, at der med en fuld udbygning af lokalplanområdet vil køre ca. 15.000 biler pr. døgn på Artillerivej, hvilket skal ses i forhold til de ca. 13.000 biler, der kører der i dag.

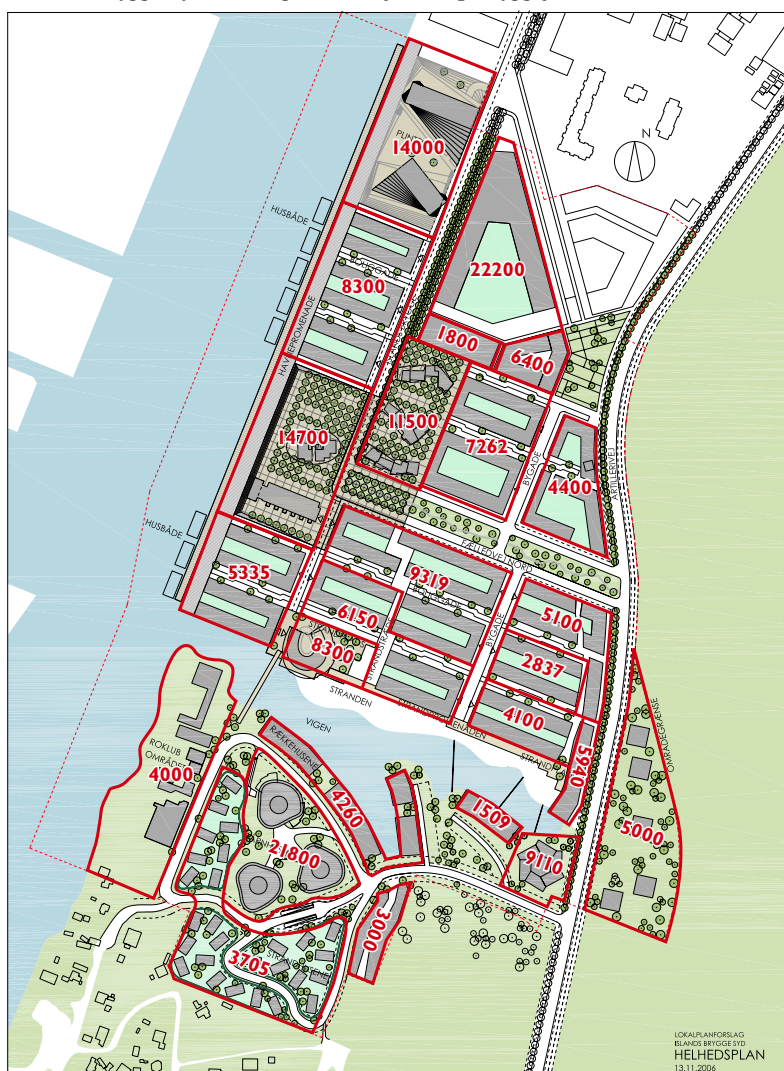
Trafikken vil medføre støj i området. Dette forebygges dels ved at flytte Artillerivej mod øst således, at større områder i lokalplanområdet kommer til at ligge i afstand fra vejen, dels ved at stille krav om etablering af en støjskærm på Artillerivej ud for området samt at anvende støjdæmpende asfalt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

Endelig skal peges på, at der med etablering af cykel- og gangforbindelser dels over havnen til Fisketorvet dels til Langebro skabes et alternativ til biltrafik.

Fordeling af byggeret



Islands Brygge Syd. Oversigt over m² fordelt på byggefelter – 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.

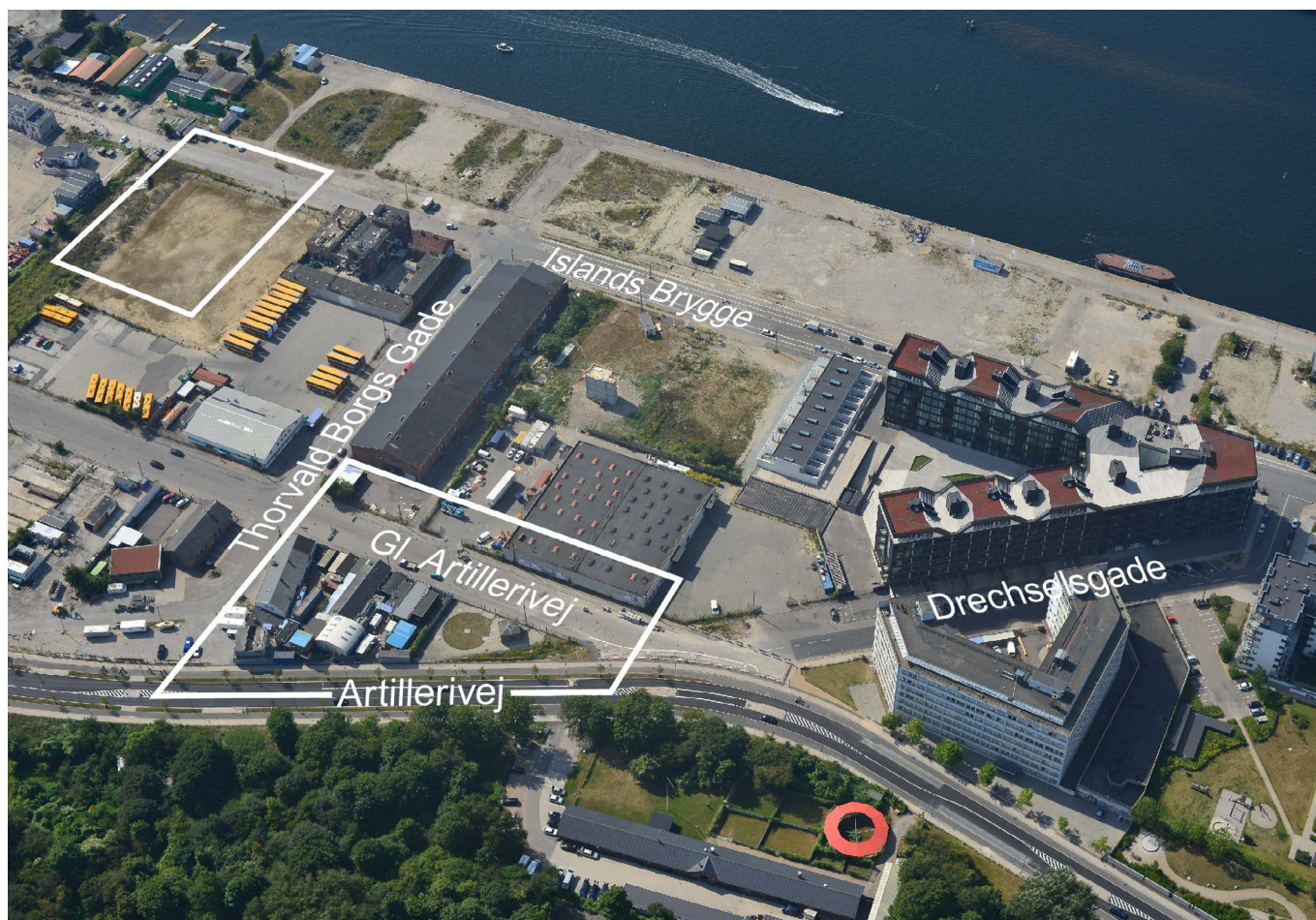
Den samlede rummelighed er på ca. 190.000 m².

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.

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 NCC'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



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



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 ny 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 kælder 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 Havneviggen 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 serviceerhverv. 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.

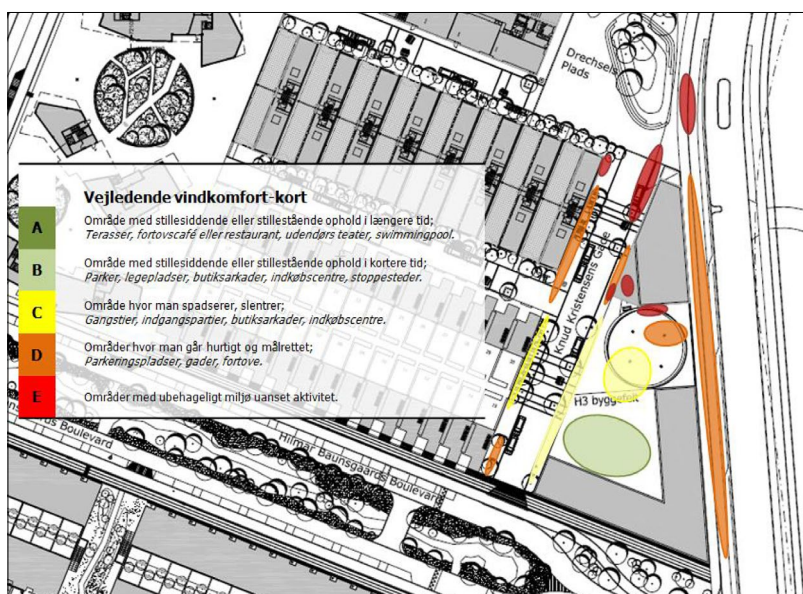
I områder med nybyggeri, hvor den udendørs støjbelastning vil overstige disse grænseværdier, skal det ved placering af byggeri samt ved støjisolering, lejlighedsindretning mv. sikres, at det indendørs støjniveau med delvist åbne vinduer ikke overstiger 46 dB fra vejtrafik i sove- og opholdsrum. Det tilsvarende 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.

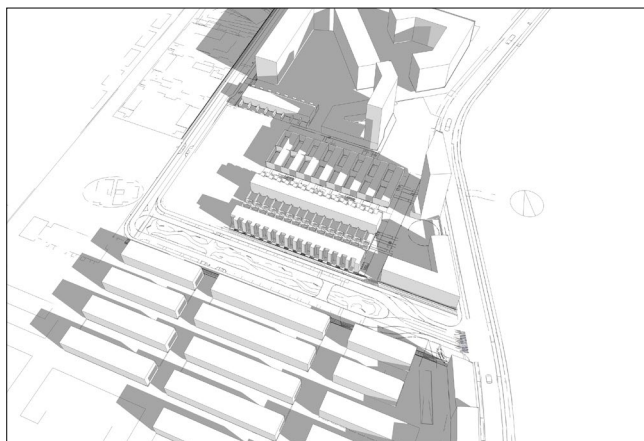
For udendørs opholdsarealer gælder, at støjniveauet ikke må overstige 58 dB fra vejtrafik.

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.

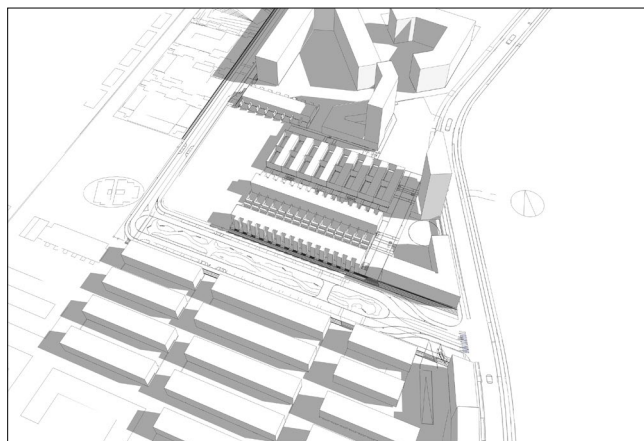
I lokalplantillægget er der taget højde herfor, jf. desuden miljørapporten til lokalplan nr. 410.

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

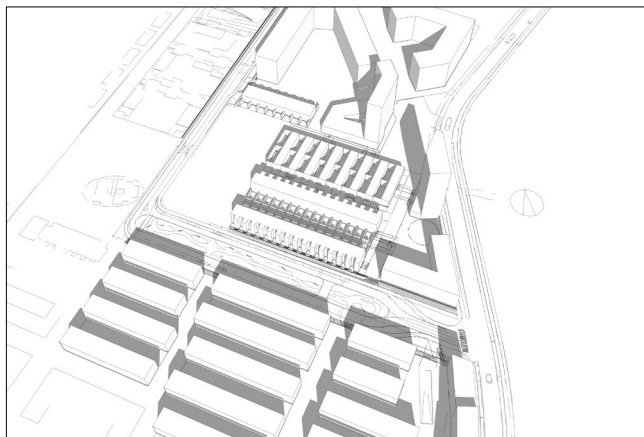




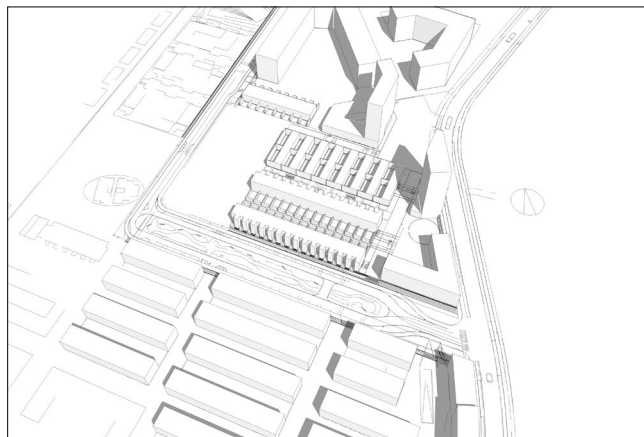
21. marts kl. 9.00



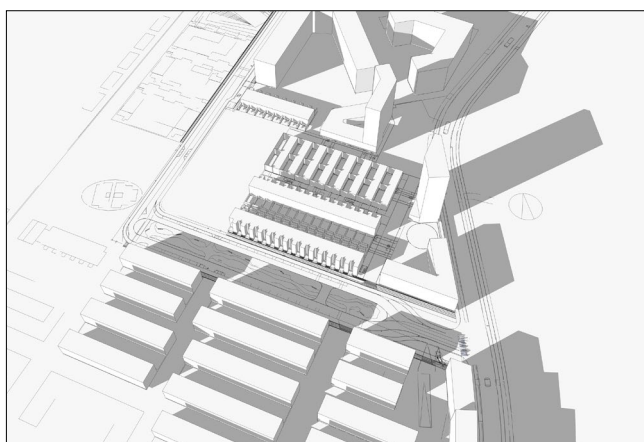
21. juni kl. 9.00



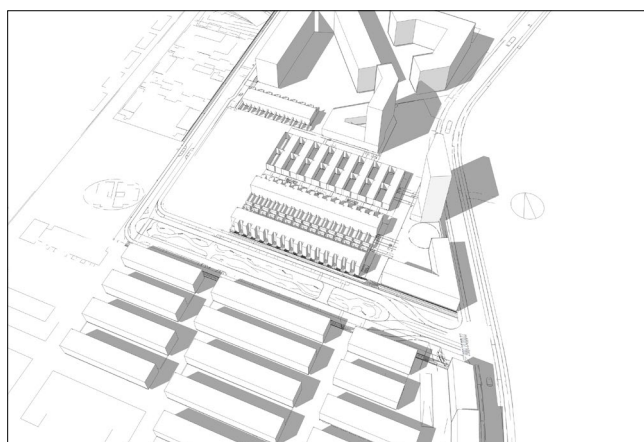
21. marts kl. 12.00



21. juni kl. 12.00



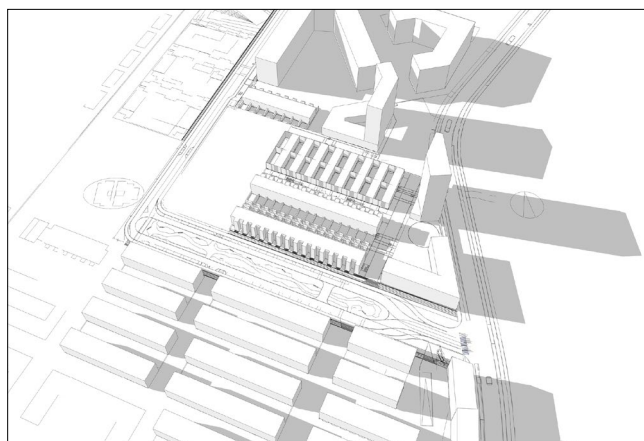
21. marts kl. 16.00



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

Lokalplan nr. 410 Artillerivej Syd med tillæg nr. 1

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

§ 1. Formål

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

Som led heri skal følgende overordnede hensyn tilgodeses:

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

må udgøre 15 pct. af parkeringsdækningen, samt til udformning af byrum og friarealer skal 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, belægninger, byinventar og belysning i byrummene og på friarealerne i øvrigt skal medvirke til at give området et helhedspræg af høj kvalitet.
- Ved at prioritere fodgængere og cyklister ved udformningen af det interne vej- og stinet, ved etablering af byfælled og kanal, ved træbeplantning, ved krav om brug af naturlige og/eller genanvendelige materialer og ved at stille krav om miljømæssige servicefunktioner tilstræbes et område opbygget efter miljørigtige principper, hvor der lægges vægt på en bymæssig tæthed og et byøkologisk perspektiv, og hvor økologiske tiltag fremstår i en integreret arkitektonisk sammenhæng, som peger mod en bæredygtig by.
- 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 pladsdannelsen 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.

§ 2. Område

Stk. 1.

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

Stk. 2.

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

§ 3. Vandarealer og bolværker

Stk. 1.

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

Stk. 2.

For havneløbet gælder i område II, at de eksisterende bolværkers placering skal opretholdes, jf. tegning nr. 4a. Langs bolværket skal der etableres en 4,7 m bred let træbrygge. Inden for de markerede vandarealer kan der etableres anløbspladser og pladser for husbåde, jf. § 6, stk. 2, § 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. 4a 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 og serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, hoteller, restauranter, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området. Endvidere må der indrettes kollektive anlæg og institutioner samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med områdernes anvendelse til boliger og serviceerhverv.

Kommentar

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

- b) Fordelingen af bolig- og erhvervsanvendelsen skal ske efter følgende retningslinier, jf. tegning nr. 3a:
I område I skal boligandelen udgøre mindst ca. 11.100 m² svarende til 50 pct. og må ikke udgøre mere end ca. 20.300 m² af det samlede maksimale etageareal for området under ét. Der skal søges indpasset en daginstitution i bebyggelsen.
I områderne II, III og IV skal boligandelen udgøre mindst ca. 123.000 m² svarende til 75 pct. af det samlede maksimale etageareal for de tre områder under ét. I område II må der maksimalt opføres ca. 94.200 m² boliger, i område III må der maksimalt opføres ca. 46.400 m² boliger, og i område IV må der maksimalt opføres ca. 4.250 m² boliger.
Inden for område II fastlægges en randzone med en dybde på 17 m langs vestsiden af Artillerivej samt byggefelter for 5 høje huse til boliger og serviceerhverv. De øvrige byggefelter fastlægges til boliger, jf. dog pkt. c.
Inden for område III fastlægges 3 byggefelter orienteret mod Artillerivej til boliger og serviceerhverv, og de øvrige byggefelter til boliger, jf. dog pkt. c.
Ved placering af boliger og daginstitutioner skal der tages særligt hensyn til orientering i forhold til såvel sollys som opholdsarealer.

Kommentar

Muligheden for indretning af boliger langs Artillerivej vil være afhængig af støjdæmpende foranstaltninger på vejen, jf. kommentar til § 5, stk. 1 og § 13.

Den eksisterende bebyggelse i område I er med sin centrale placering i forhold til såvel Havnestad som det aktuelle område og med en relativt stor husdybde velegnet til indretning af en daginstitution i stueetagen.

- c) Langs de med fed streg markerede strækninger mod havnepromenaden, gaden Islands Brygge, Drechselsgade, den centrale plads, mrk. b, og strandpladsen, mrk. d, fastlægges stueetagen i en dybde af mindst 10 m til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter, pengeinstitutter og lignende, til fritidsprægede og kulturelle funktioner og til sådanne udadvendte virksomheds- og institutionsfunktioner, såsom foyer, reception, udstillingslokaler, showroom, kantine og lignende, der vurderes at medvirke til at skabe et varieret og levende miljø i området. I alle øvrige stueetager kan der indrettes publikumsorienterede serviceerhverv.
- d) Der skal i stueetager langs de markerede strækninger indrettes ca. 3.000 m² etageareal til butikker. Bruttoetagearealet i de enkelte butikker må ikke overstige

1.000 m² for dagligvarebutikker og 500 m² for udvalgs-
varebutikker.

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 en-
kelte 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. Op-
mærksomheden henledes på, at planlovens § 5 f indehol-
der særlige regler om beregning af bruttoetageareal til
butiksmål.

- e) Der må ikke udøves virksomhed, som i mere end ube-
tydelig grad kan medføre forurening (forureningsklas-
se 2 med afstandskrav på 20 m til boliger og lignende).
- f) Boliger i bebyggelse i 4 etager eller mere skal i gen-
snit have en størrelse på mindst 90 m², og ingen
bolig må være mindre end 75 m². Bestemmelsen gæl-
der for hver ejendom under ét.
I den del af den eksisterende bygning i område I, der er
fastlagt til boliger/serviceerhverv, må hverken gen-
snittet af boligernes størrelse eller den enkelte
bolig være mindre end 60 m².
Boliger i bebyggelse i op til 3½ etage skal have en stør-
relse på mindst 100 m².
Boliger for unge, ældre og personer med handicap
samt socialt betingede bofællesskaber er, såfremt de
opføres efter gældende lovgivning herom, undtaget fra
bestemmelserne om boligstørrelser.
- g) I forbindelse med nyt boligbyggeri skal der efter Tek-
nik- og Miljøforvaltningens godkendelse opføres eller
indrettes fællesanlæg for bebyggelsens beboere af stør-
relsesordenen 1 pct. af etagearealet.
Desuden skal der indrettes anlæg for affaldssortering
(miljøstationer), herunder en fælles kvartermiljøstation.

Kommentar

Fællesanlæg for bebyggelsens beboere kan være fælles va-
skeri, 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 insti-
tutioner mv. af almen karakter, der naturligt kan indpas-
ses i området.

Der må opføres eller indrettes bebyggelse til dag- og fri-
tidsinstitutioner 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 forde-
lingsgade med en bredde på 22 m, i princippet som vist på
tegning nr. 4a. Vejen skal anlægges med fortov, cykelsti og
en grøn rabat med træbeplantning i begge sider samt med
længdeparkering og busstoppesteder.

Kommentar

Artillerivejs nye forløb respekterer fredningen af Amager
Fælled, bortset fra, at man inddrager en mindre stræk-
ning i udkanten af det fredede område. Det nye forløb
føres uden om det eksisterende kloakpumpehus over for
Drechselsgade. Med henblik på at begrænse barriereeffek-
ten og dæmpe den gennemkørende trafik samt trafik-
støjen 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.

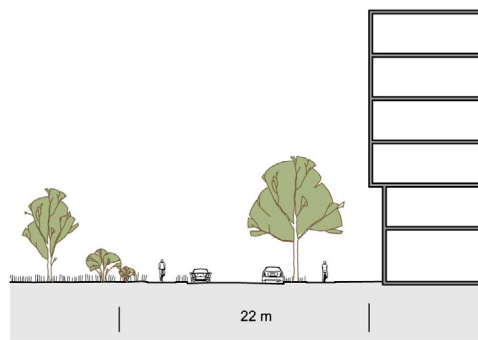
Stk. 2.

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

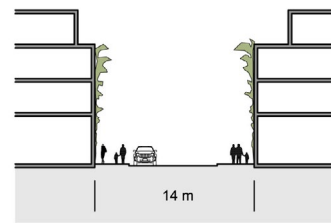
Stk. 3.

Den interne trafikbetjening skal ske ved udlæg og anlæg
af private fællesveje i form af bydelsgader, lokalgader, op-
holds- og legeområder og stier i princippet placeret som vist
på tegning nr. 4a 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
husbåde sikres vejadgang via havnepromenaden.
Islands Brygge fastlægges som bydelsgade med en bredde
på 22,7 m. Gaden skal anlægges med 2 kørebaner, rabat med
længdeparkering, cykelsti og et bredt træbeplantet fortov i
den østlige side samt cykelsti og fortov i den vestlige side.
Hvor gaden krydser den centrale plads, jf. § 8, stk. 8, ind-
drages fortovene i pladsen. Kørebanearealer og cykelstier
skal fremstå i et andet materiale/anden farve end pladsens
belægning, og der skal være adskillelse i form af kant-
stensopspring mellem kørebaner, cykelstier og plads.
I nordsiden af Byfælleden, jf. § 8, stk. 10, fastlægges en
bydelsgade med ensretning mod vest med en bredde på ca.
12 m med fortov, cykelsti og kørebane. Fortovet skal have
en bredde på ca. 4 m. I sydsiden af Byfælleden fastlægges
en bydelsgade med ensretning mod øst med en bredde på
ca. 11 m med fortov, cykelsti og kørebane. Fortovet skal
have en bredde på ca. 3 m.
I område III fastlægges en lokalgade med en bredde på 18 m
med fortov, cykelsti og grøn rabat i begge sider. Lokalgaden
nord for byfælleden anlægges dog som opholds- og lege-
område.

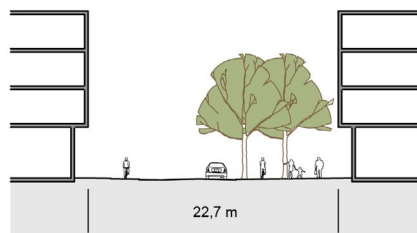
Vejprofiler



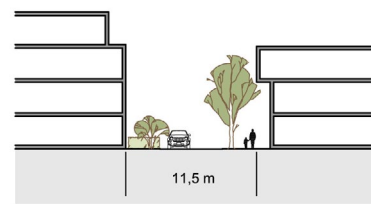
Artillerivej



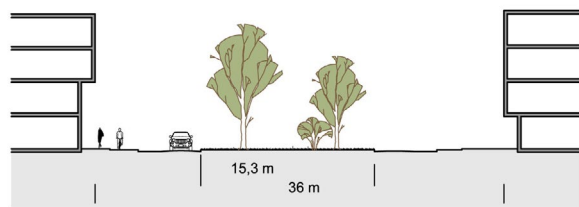
Lokalgade i område II



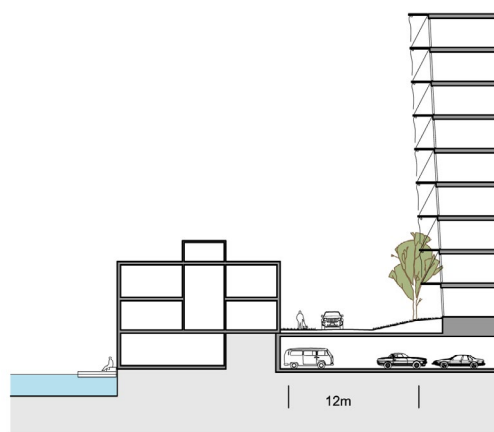
Islands Brygge



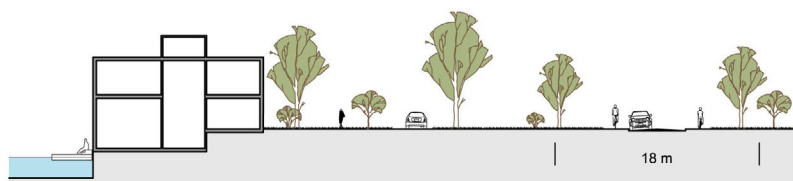
Opholds- og legeområde i område II



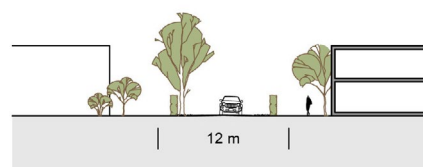
Bydelsgade i område II



Opholds- og legeområde i område III



Lokalgade i område III



Opholds- og legeområde i område III

Vinkelret på bydelsgaderne i Byfælleden og i forlængelse af lokalgaden i område III fastlægges lokalgader med en bredde på 14 m. Gaderne skal anlægges med rabat med træer og fortov i begge sider. Der kan indrettes længdeparkering i den ene side.

Inden for område II fastlægges en række veje i form af opholds- og legeområder med en bredde på 11,5 m, og inden for område III med en bredde på ca. 12 m. Veje betegnet

opholds- og legeområder indrettes med belægninger i ét niveau og med placering af parkeringspladser, beplantning, belysning og andet inventar således, at biltrafikken dæmpes. I forbindelse med de tilgrænsende bebyggelser kan der, hvor pladsen tillader det, indrettes små haveanlæg eksempelvis som "indgangshaver" på vejareal. På hver side af den centrale plads – vest for gaden Islands Brygge – samt langs med kysten gennem område V fast-

lægges gang- og cykelstier med en bredde på ca. 5 m. Over kanalen skal der etableres en gang- og cykelbro med en bredde på ca. 5 m som vist på tegning nr. 4. Broen kan suppleres med yderligere en stibro, som ligeledes vist på tegningen.

Kommentar

Islands Brygge indrettes i princippet med samme profil som i området nord for lokalplanområdet, jf. lokalplan nr. 303-1&2, "Islands Brygge Syd". Gaden forventes anlagt med et hastighedsniveau på 40 km/t.

I opholds- og legeområder er det tilladt at opholde sig og lege på gaden i hele dens bredde. Kørsel må kun ske med meget lav hastighed (normalt under 15 km/t). Parkering må kun ske i særligt afmærkede pladser. Det vil kun være muligt at indrette enkelte parkeringspladser.

De smalle opholds- og legeområder er en hindring for sædvanlig affaldshåndtering med store renovationsvogne.

Løsningen kan eksempelvis være central- eller mobilsug. Der skal drages særlig omsorg for halv-offentlige overgangszoner mellem de offentlige arealer og private arealer ved indgange til bygninger og gårdrum mv. eksempelvis ved opstilling af bænke, plantekummer eller lignende.

I forbindelse med udlæg af private fællesveje/stier sikrer kommunen sig mulighed for vederlagsfri overtagelse af anlæggene som offentlige.

Stk. 4.

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

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering

Stk. 1.

For lokalplanområdet under ét må etagearealet ikke overstige ca. 190.000 m². Inden for hvert af underområderne I, II, III, IV og V må etagearealet ikke overstige henholdsvis 22.200, 112.500, 46.400, 5.000 og 4.000 m².

Inden for område II må etagearealet vest for gaden Islands Brygge og dennes forlængelse ikke overstige 42.400 m², øst for Islands Brygge samt nord og syd for Byfælleden ikke henholdsvis 31.400 m² og 38.800 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.

Etagearealer til parkering i høje kældre, parkeringsetager i øvrigt samt parkeringshuse, jf. stk. 5 og § 8, stk. 2, kan etableres ud over de anførte etagearealer. Desuden kan et etageareal opført eller indrettet til kulturelle formål og af størrelsesordenen 10 pct. af erhvervsetagearealet på ejendommen, etableres ud over de anførte etagearealer.

Kommentar

De maksimale etagearealer er fastlagt på baggrund af en maksimal bebyggelsesprocent på 110 for område II-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 dokumen-

ter i henholdsvis den forudsatte grundejerdedtægt 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 byggefeltter. 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. 5a.

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

Langs den vestlige del af den landskabeligt formede kanal skal bebyggelsen udformes med en åben arkade ved tilbagerykning af stueetagen på mindst 4 m.

Husbåde skal placeres enkeltvis. Husbåde, der ligger parallelt med kajen, må højst være 30 m lange, og husbåde, der ligger vinkelret på kajen, højst 18 m lange. Højden over vandoverfladen må højst være 7 m, bortset fra master, skorstene, rækværker, antenner og lignende. Mellem 2 husbåde skal der være en afstand på mindst 5 m. Et klubhus/publikumsorienteret funktion må have en størrelse på maksimalt 300 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 (eksisterende terræn).

Bebyggelserne mrk. A og B skal have ens bygningshøjde og skal opføres med en højde på 32-37 m, jf. stk. 4.

Bebyggelserne mrk. C og D skal opføres med en bygningshøjde på 35-37 m. Bygningen mrk. D skal mod havnen afsluttes med et tårn i op til 45 m's højde.

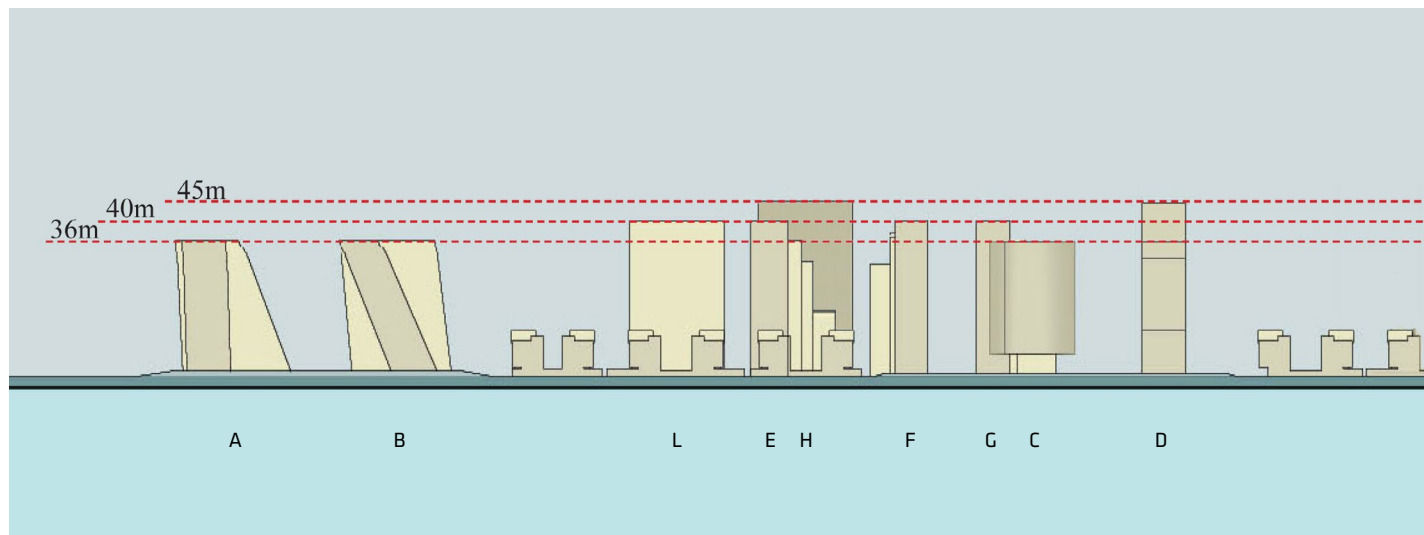
Bebyggelserne mrk. E, F og G skal have ens bygningshøjde og kan opføres med en højde på op til 40 m.

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.

Opstalt a set fra havnen med markering af de høje bygninger.



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 i ny bebyggelse skal have en højde på ca. 4 m med gulvet i princippet i samme kote som det omgivende terræn. I karrébebyggelse, hvor gården ligger højere, kan den del af stueetagen, der vender mod gården, udføres med mindre højde og gulvet i samme kote som gården. Åbne stueetager skal have en frihøjde på mindst 5 m. Der skal etableres to porte i bebyggelsen mod strandpladsen mrk. d som vist på tegning nr. 5a. Portene skal have en bredde på mindst 4 m.

Kommentar

Den høje bygning mrk. H øst for gaden Islands Brygge og nord for den fastlagte landskabeligt formede kanal udgår og erstattes af en ny bygning mrk. H øst for Artillerivej og syd for pladsdannelsen i forlængelse af Drechselsgade.

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 gæl-

der 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.

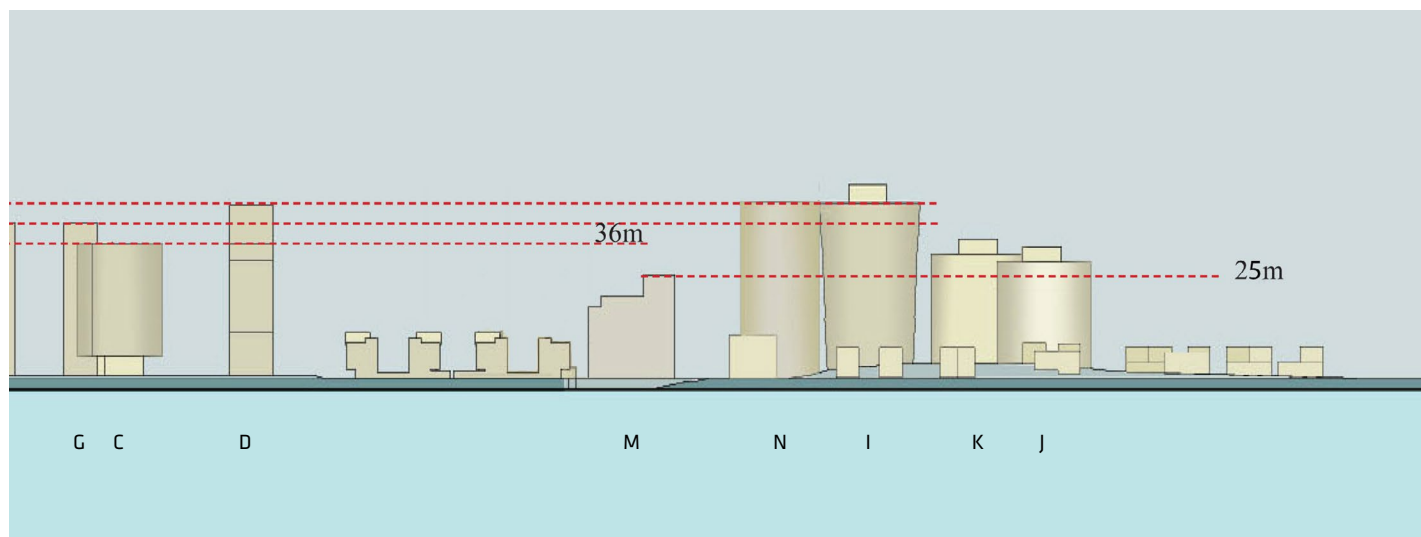
Stk. 5.

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. 5a 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.

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.

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 arkitek-

tonisk 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.

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

Stk. 7.

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

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



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



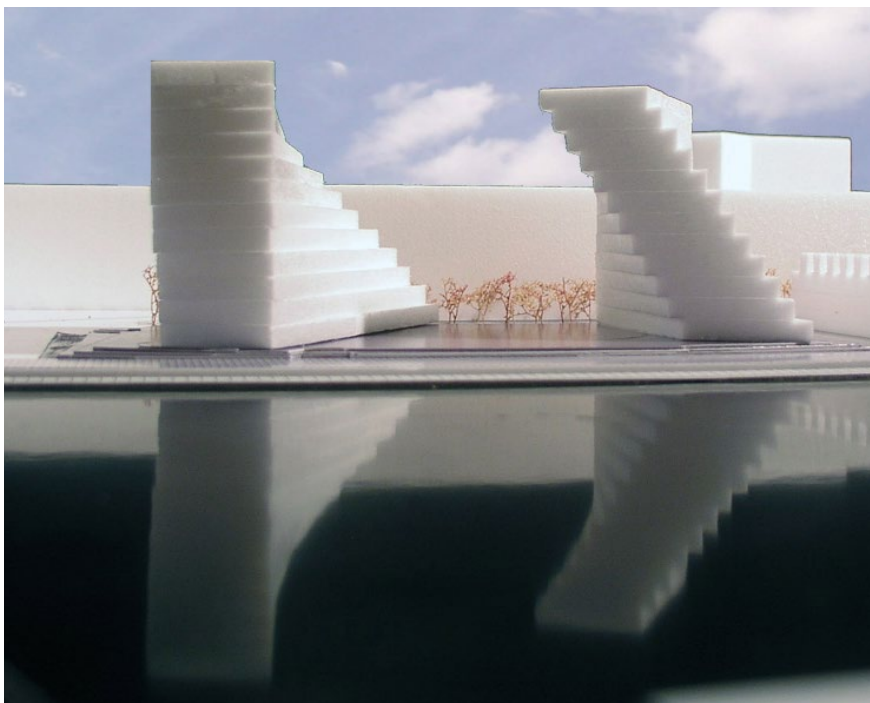
Bygning E, F, G og C.



Ny bygning H.



Bygning C og D.



Bygning A og B.



Bygning N.



Bygning L.

Overbygninger af husbåde kan udføres i træ, glas og ikke-reflekterende metal.

Stk. 8.

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

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

Stk. 1.

Friarealet (eksklusive parkerings- og tilkørselsareal) skal i område II, III og IV udgøre 60 pct. af boligetagearealet, 15 pct. af erhvervsetagearealet og 100 pct. af etagearealet til institutioner for børn og unge. Friarealet beregnes for de tre områder under ét.

Til friarealet medregnes havnepromenaden, strandpromenaden, den forsænkede træbrygge, den landskabeligt formede kanal, sandstranden og trappeanlæg ned til kanalen, Byfælleden, by- og strandpladser, det samlede græs- og træbeplantede landskab i område III og IV, de indre gårdrum, herunder opholdsarealer indrettet på dæk, samt den del af de interne veje, der er forbeholdt fodgængere og cyklister, herunder veje udformet som gågader/pladser (eksklusive kørsels- og parkeringsarealer) samt halvdelen af veje fastlagt som opholds- og legeområder. Taghaver og -terrasser kan som fællesarealer medregnes fuldt ud til friarealet og i øvrigt med 2/3 af det samlede areal af disse.

I område I skal kørsels- og parkeringsarealer begrænses mest muligt med henblik på, at de ubebyggede arealer i størst muligt omfang indrettes som opholdsarealer, jf. stk. 2. Som supplement til friarealet på terræn skal der på bebyggelsens tag/etager etableres fælles opholdsarealer med en samlet grundflade på minimum 3.500 m² svarende til størrelsen af den samlede tagflade.

I område V skal friarealet udgøre 100 pct. af etagearealet. Friareal til daginstitutioner skal etableres i direkte tilknytning til institutionen.

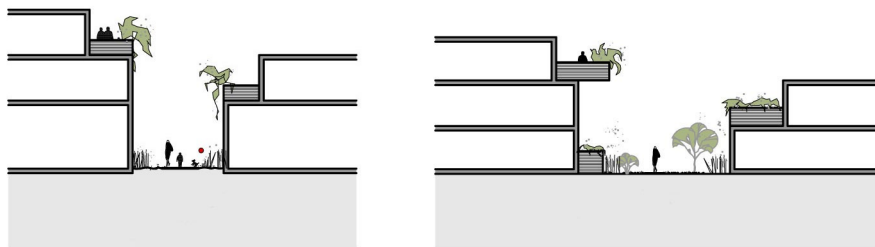
Friarealers principielle udstrækning og udformning fremgår af tegning nr. 4a.

Stk. 2.

Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen 1 parkeringsplads pr. 100 m² etageareal og ved husbåde 1 parkeringsplads pr. båd.

Højst 15 pct. af parkeringsdækningen må i område II, III og IV indrettes på terræn. I område I må der, bortset fra op til 5 parkeringspladser forbeholdt gæste- og 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



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

kan underjordisk parkeringsanlæg etableres under arbejdet, jævnt stigende terræn efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere godkendelse. Terrænet må ingen steder overstige kote ca. + 5.0.

Stk. 3.

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

Stk. 4.

Friarealer skal indrettes således, at der skabes visuelle og fysiske sammenhænge og overgange mellem byrum, uanset deres mere eller mindre offentlige karakter. Belægninger, træbeplantning, belysning og inventar i øvrigt skal udformes på en måde, der efter Teknik- og Miljøforvaltningens 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 bebyggelser samt stenbelagte skråninger og bredder med høje græsser og siv. Mellem bebyggelserne skal der etableres trappeanlæg ned til vandet.

I den østlige del er kanalen terrasseret med en vanddybde på ca. 0,3 m, og bunden består af marksten i varierende størrelser. I den vestlige del, som er beregnet til badning, er vanddybden 0,5-2,0 m, og kanalens bund består af sand. Strandpromenade og -pladser skal anlægges med grus eller andre bløde belægninger med effekter af hårde belægninger.

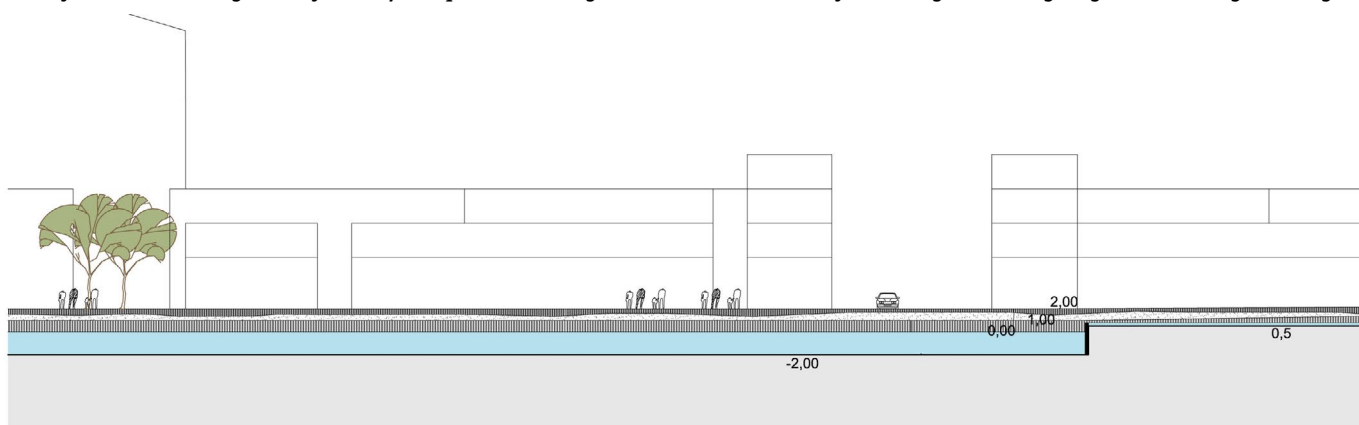
Kommentar

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

Stk. 6.

Langs havneløbet skal der nord for kanalen anlægges en sammenhængende, offentlig tilgængelig promenade for fodgængere og cyklister i en bredde af 12 m. Promenaden

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



skal gives en bymæssig karakter med hård belægning. Eksisterende togskiner og forløbsringe skal indpasses i promenadens udformning. Promenaden skal forsynes med siddemuligheder, og der skal sikres tilstrækkelig belysning. Ud for bebyggelser fastlagt med publikumsorienterede serviceerhverv i stueetagen kan en zone på 3 m nærmest bebyggelserne anvendes til udeservering mv. Langs promenaden skal der etableres en let træbrygge med en bredde på 4,7 m og forsænket 0,80 m i forhold til terræn, jf. § 3, stk. 2.

Havnepromenaden og strandpromenaden skal forbindes af en promenade udformet som en arkade langs nordsiden af kanalen.

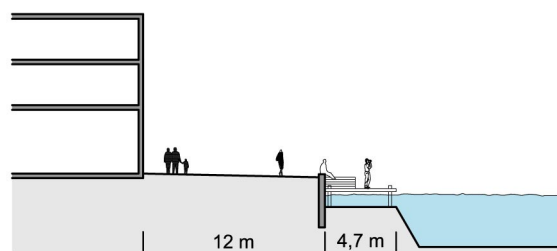
Syd for kanalen skal der anlægges en offentlig tilgængelig promenade for fodgængere og cyklister med en bredde på mindst 5 m og med forbindelser på tværs mellem promenaden og lokalgaden på den anden side af byggezone. Affaldscontainere og lignende i forbindelse med husbåde må ikke etableres på havnepromenaden 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.

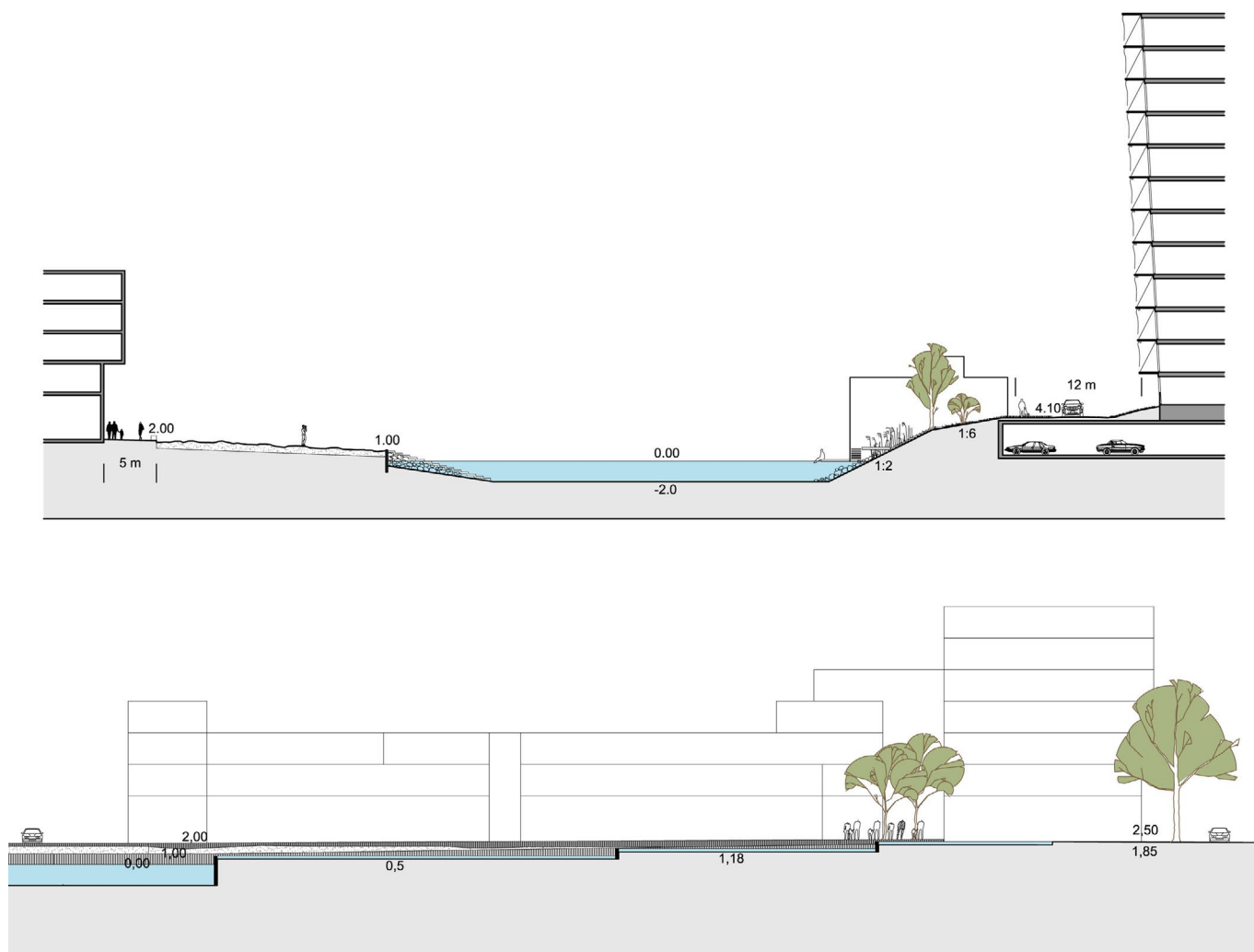
Arealet mrk. a skal udformes som et urbant byrum med naturlig sammenhæng med havnepromenaden og det nord for liggende ubebyggede areal. Arealet skal beplantes med grupper af træer og indrettes med mulighed for ophold, leg og bevægelse mv. En del af arealet kan udføres som en plint med en maksimal højde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

Stk. 8.

Arealet mrk. b skal udformes som et urbant byrum, der mod havnepromenaden hæves jævnt ca. 0,80 m og afsluttes i et vestvendt trappeanlæg. Arealet skal indrettes som en stor



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



plads, der spænder på tværs af gaden Islands Brygge og skal beplantes med en tæt struktur af træer. Pladsen skal indrettes med mulighed for rekreative aktiviteter, udeservering, udstillinger, optræden, ophold, leg og bevægelse mv.

Stk. 9.

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

Stk. 10.

Byfælleden skal anlægges overvejende som græsklædt grønning, der skaber forbindelse mellem havneløbet og Amager Fælled. Den vestlige del skal beplantes med en tæt struktur af træer i sammenhæng med træerne på arealet mrk. b, og den østlige del med en mere åben struktur af træer, der giver plads for fysisk udfoldelse.

Stk. 11.

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

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.

Stk. 14.

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

§ 9. Særlige fællesanlæg

For område II, III og IV gælder:

Bebyggelse må ikke tages i brug, før der efter 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. b, samt Byfælleden.

Kommentar

Det kan ikke forventes, at alle fællesanlæg bliver etableret straks og i deres helhed ved det første byggeri, og det vil derfor være en forudsætning, at der dispenseres fra bestemmelserne. Som betingelse herfor vil der – 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 bebyggelses 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 mellem 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 deklarerationer vedrørende sikring mv. af ledninger.

§ 13. Foranstaltninger mod forureninggener

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

Kommentar

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

§ 14. Bæredygtighed

Nybyggeri, der afgrænser arealet mrk. d nord for den landskabelige kanal, bygning H ved Artillerivej og nybyggeri i byggefeltet 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 varme-

central med en varmekapacitet over 0,25 MW (blokvarme-centraler) og er beliggende i et fjernvarmeområde, har dog ikke krav på dispensation, når de bliver opført som lavenergibebyggeri. 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 (bygningsklasse 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

- På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som lovbekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2009.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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 den 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 følsomme 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

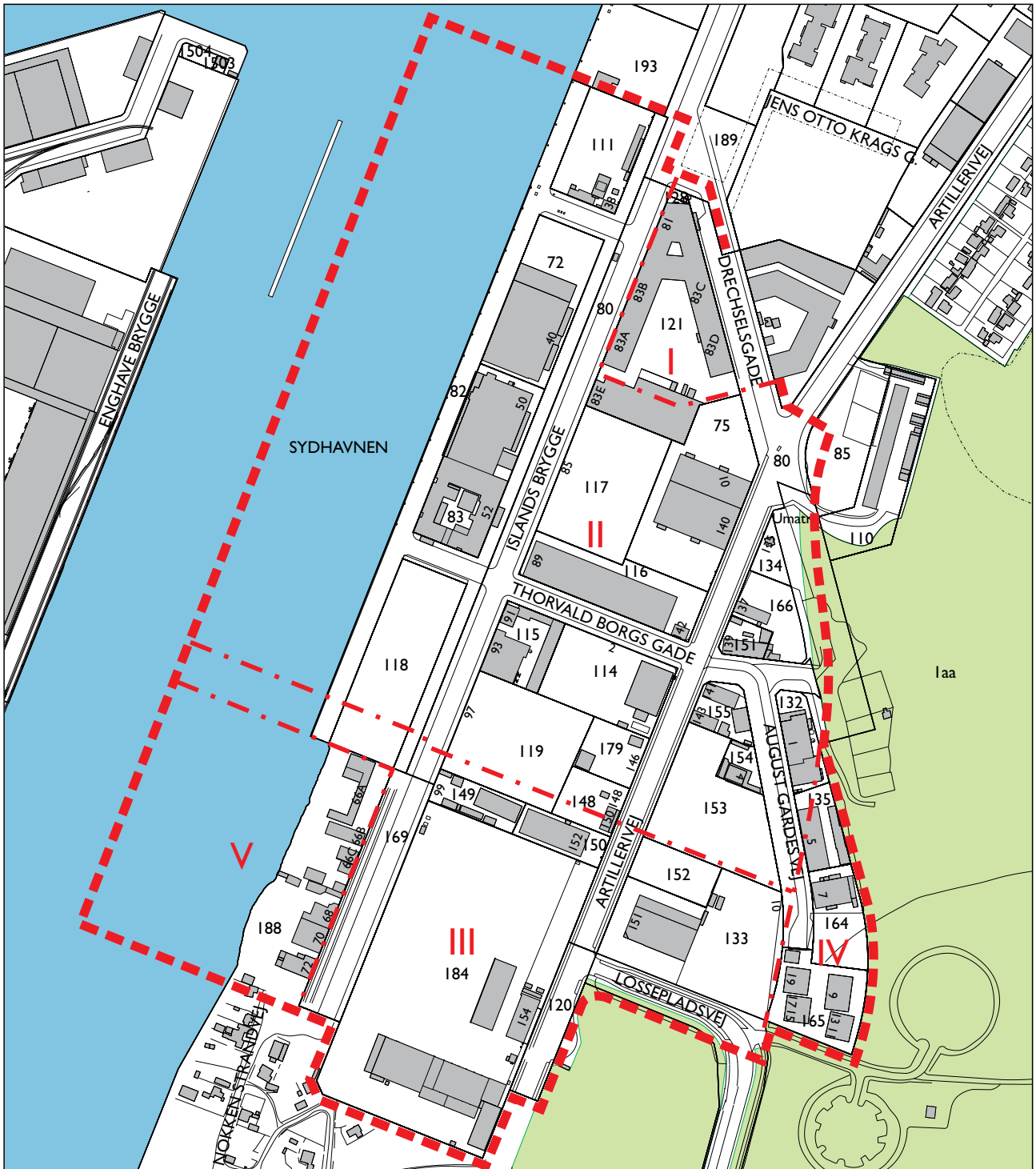
Tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 410 er vedtaget af Borgerrepræsentationen den 27. november og bekendtgjort den 19. december 2014.

Teknik- og Miljøforvaltningen, den 19. december 2014

Bertha Lysgaard
enhedschef

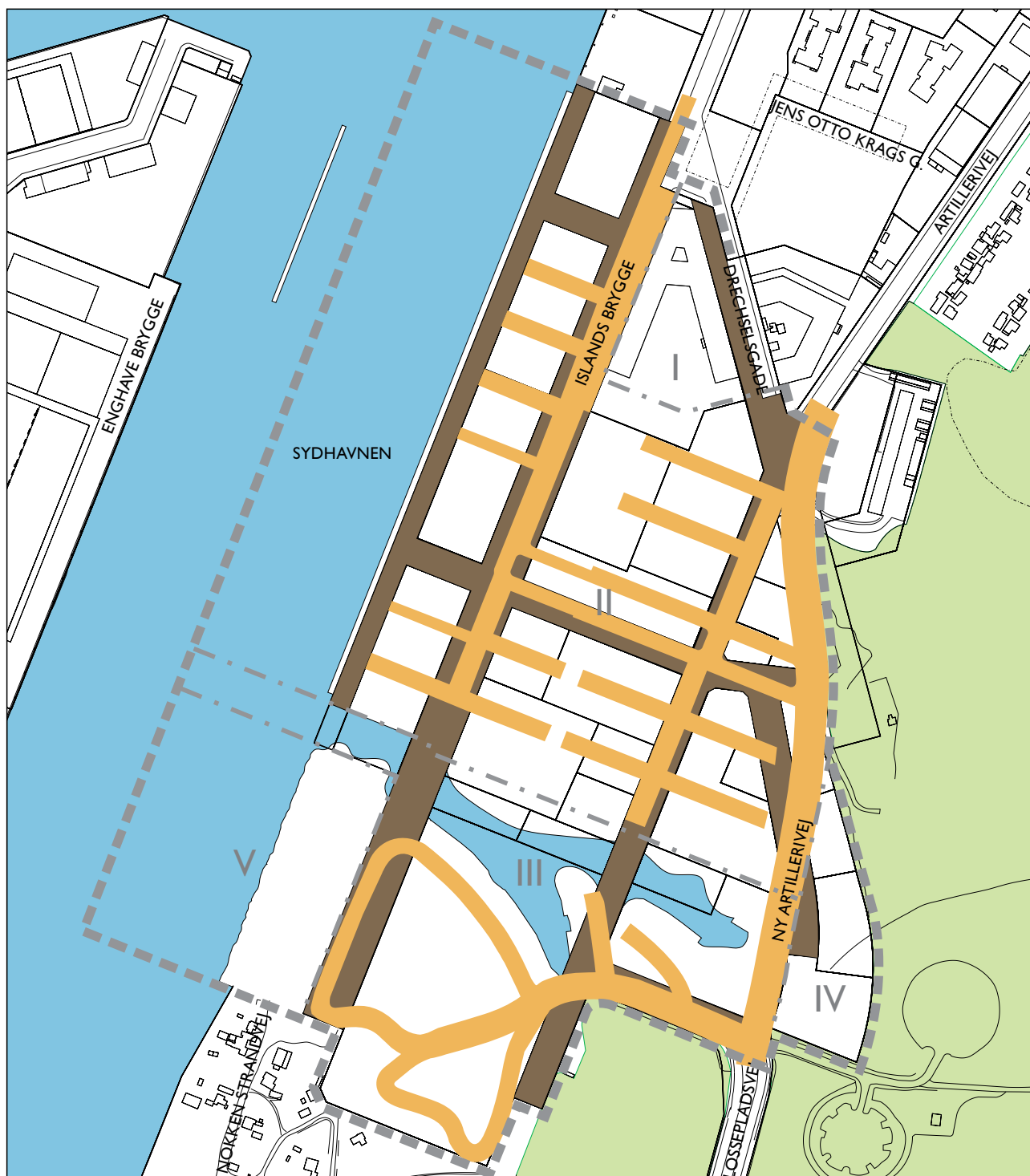
/Peter Høiriis Nielsen
chefkonsulent

Tegning nr. 1 - Område



- — Lokalplanområde
- · - Grænse mellem underområder

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



Ny vejstruktur og eksisterende vejareal, der kan nedlægges

— Lokalplanområde

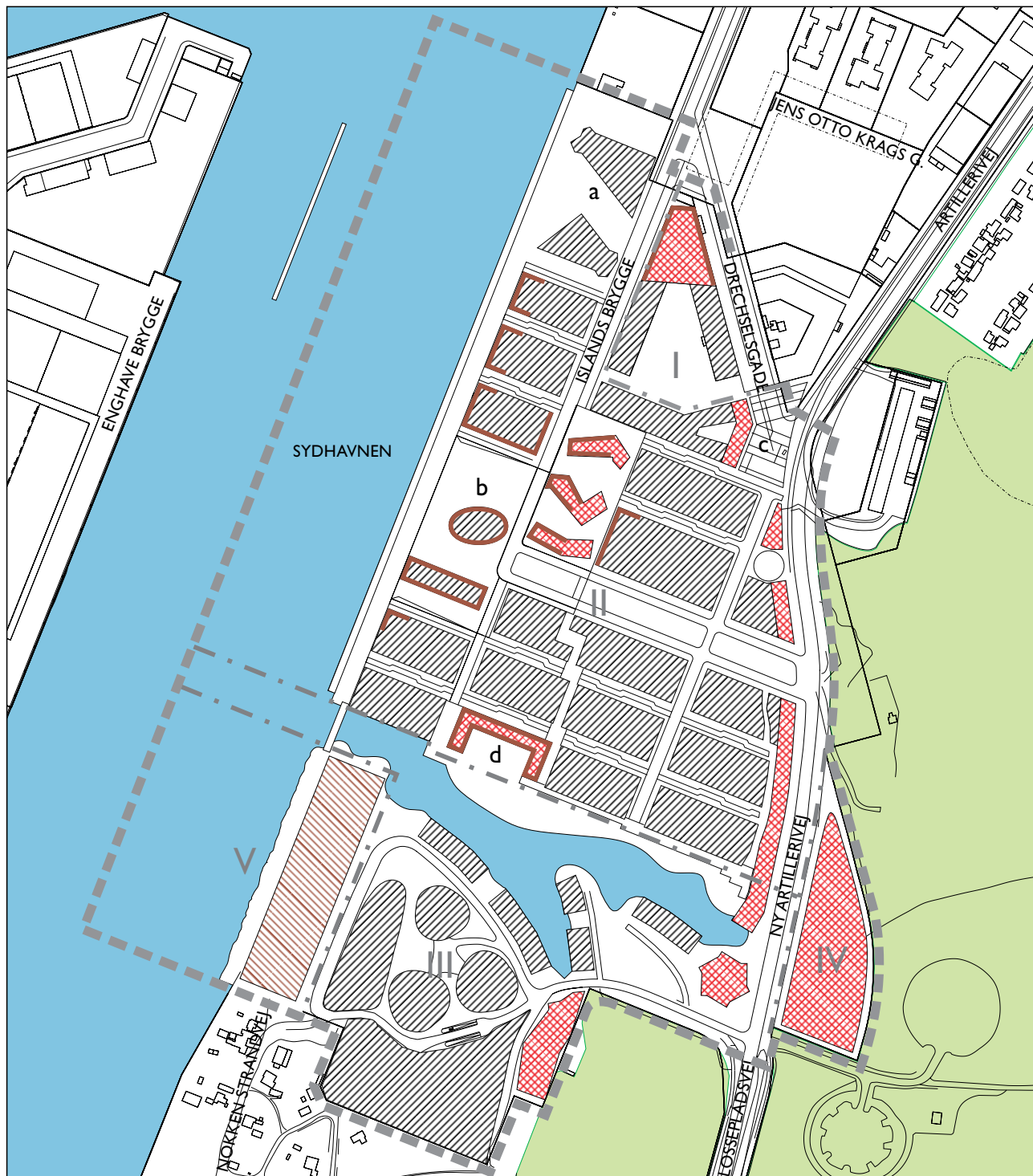
- - - Grænse mellem underområder

— Ny vejstruktur, jf. tegning nr. 4

— Eksisterende vejareal, der kan nedlægges, når betingelserne herfor er opfyldt

— Eksisterende matrikelskel

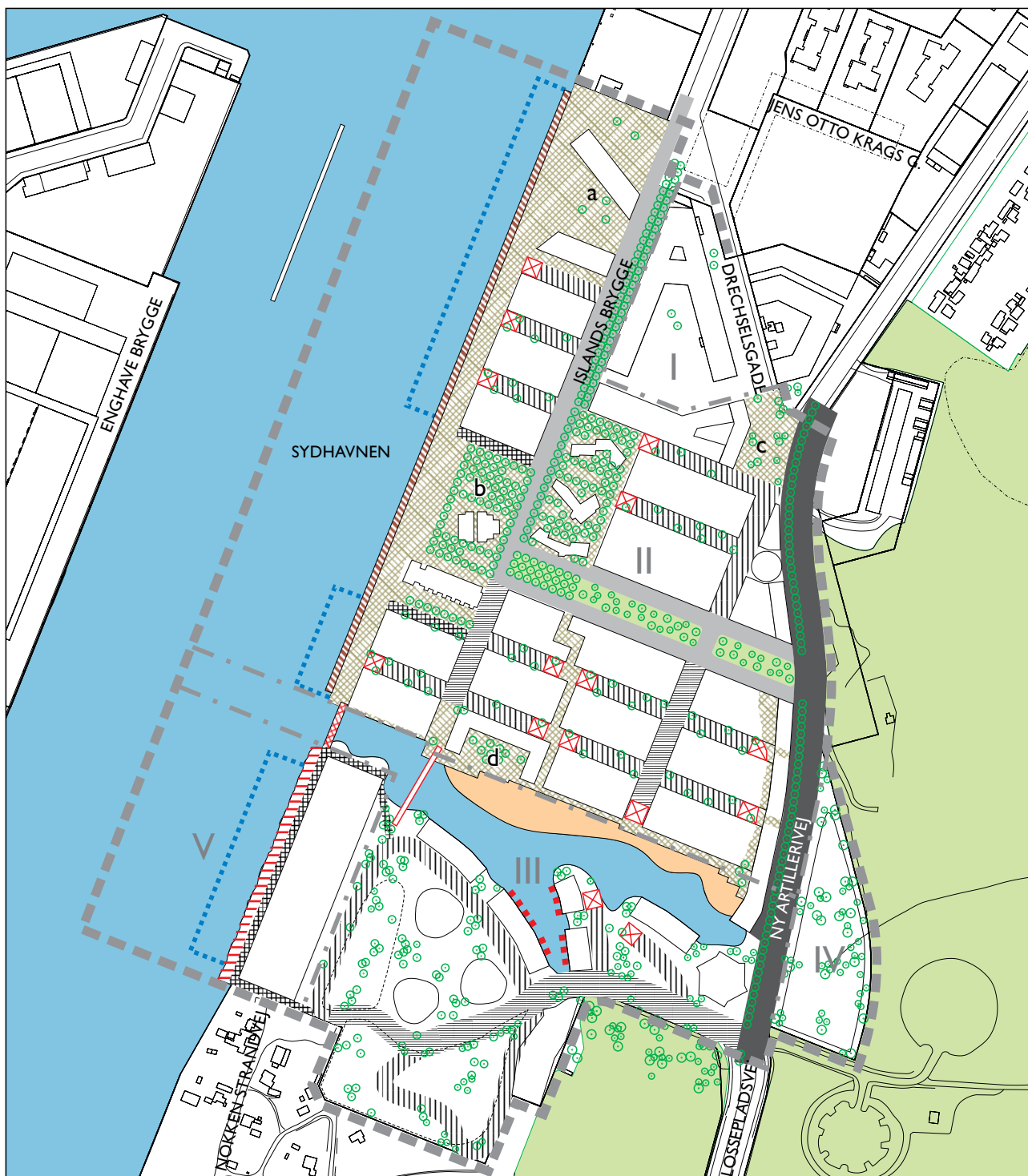
Tegning nr. 3a - Anvendelse



Anvendelse

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

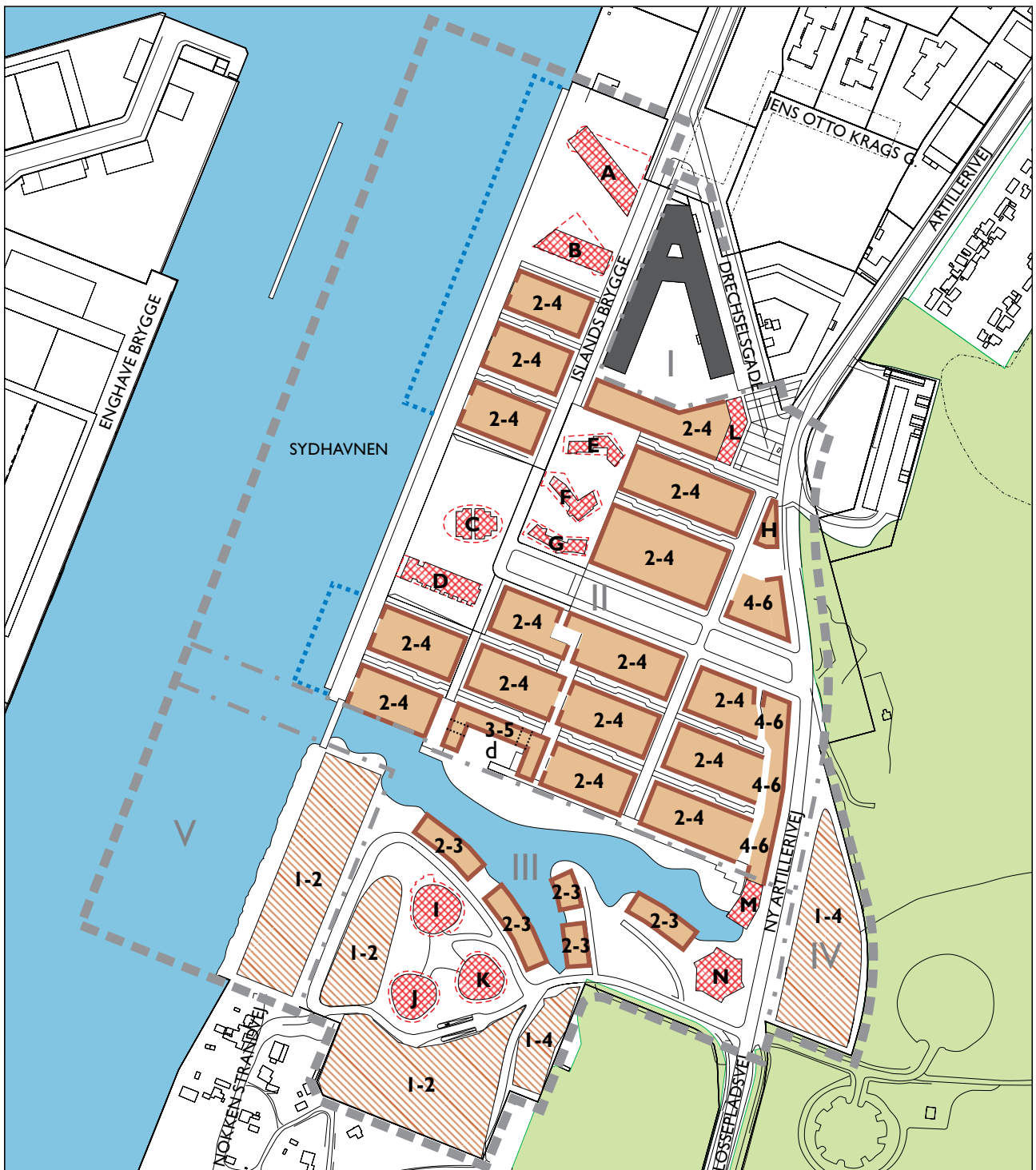
Tegning nr. 4a – Vejforhold, vandarealer samt bebyggede arealer



Vejforhold, vandarealer samt ubebyggede arealer

<ul style="list-style-type: none"> ▬▬▬ Lokalplanområde ▬▬▬ Grænse mellem underområder ⊠ Vendepladser ■ Vandarealer ■ Sandstrand 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Byfælled ○ Træer ■ Stier 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Fordelingsgade ■ Bydelsgader ▬▬▬ Lokalgader ▬▬▬ Opholds- og legeområder ▬▬▬ Træbrygge ▬▬▬ Vandareal, der kan opfyldes 	<ul style="list-style-type: none"> ▬▬▬ Pladser mrk. a-d/passager/ promenader ▬▬▬ Anløbspladser i kanal ▬▬▬ Principl afgrænsning af anløbspladser i havneløbet ▬▬▬ Stibro ▬▬▬ Mulig stibro
--	--	--	--

Tegning nr. 5a - Byggefelter og bygningshøjder



Byggefelter og bygningshøjder

- — — Lokalplanområde
- - - Grænse mellem underområder
- Eksisterende bebyggelse, fastlagt som bebyggelsesplan
- Bygninger med særlige krav til udformning og materialer, mrk. A-N

- Byggefelter med faste byggeplaner
- Porte
- Byggezoner
- Principl afgrænsning for husbåde mv.
- 4-6 Etageantal

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