

NOTAT

Til: Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningen

Fra: By & Havn

Emne: Ørestad Syd , færdiggørelse af parkering

Mulig løsning på TMU's bestilling vedr. parkering i Ørestad Syd, Else Alfelts Vej

18. maj 2026
S-20210615-0785
D-20260518-194483

Teknik- og Miljøudvalget (TMU) behandlede den 1. december 2025 en indstilling fra TMF om

"at afstandskravet på ca. 250 m til nærmeste parkeringsanlæg fraviges, og at der i det kommende tillæg til lokalplan for Ørestad Syd muliggøres 5.000 m² boliger, i stedet for et parkeringshus på byggefelt 1.6 i Ørestad Syd."

I henhold til løsningsafsnittet i indstillingen var indstillingen bl.a. begrundet i

"Siden aftalens indgåelse i 2019, har Teknik- og Miljøforvaltningen arbejdet med bilfrie byudviklingsområder, hvor afstanden til parkeringshuse kan være op til 600 m og endnu længere, hvis der indtænkes skift til cykel. En øget afstand til parkeringshuse (fra ca. 250 m til ca. 450 m) ligger derfor indenfor den nuværende praksis.

Da parkeringsnormen for Ørestad Syd kan opfyldes med de eksisterende og øvrige planlagte p-huse, ønsker By & Havn at bygge boliger på byggefelt 1.6 i stedet for parkeringshus som planlagt i aftalen om færdiggørelse. Der kan opføres 5.000 m² boliger i stedet for p-huset."

TMU sendte sagen tilbage til forvaltningen som følge af et ændringsforslag, for at forvaltningen skulle

"undersøge muligheden for parkering i mindre omfang, hvor afstandskravet på 250 meter stadig overholdes."

Forslag til løsning

Byggefelt 1.6. ligger på hjørnet af Else Alfelts Vej og Ejler Billes Allé på grænsen mellem delområde VIIIB og XA i LP 398. Det nærmeste P-hus, Ejler Bille, har en max. belægning på 50% i løbet af et døgn. Der er mange af byggefelterne syd for Ejler Billes Allé, som har egen p-kælder. Dette er tilfældet for 10 byggefelter mellem Ejler Billes Allé og Asger Jorns Allé.

By & Havn foreslår følgende mulighed for at imødekomme TMU's beslutning uden, at det går udover muligheden for at opføre flest mulige antal boliger på BF 1.6.

Opførelse af p-kælder på BF 1.6.

En p-kælder vil kunne løse problemet med at fastholde den gamle aftales hensigt om max. 250 meters afstand til bilparkering i Ørestad Syd.

B&H foreslår derfor en proces, hvor en kommende køber pålægges at afdække inden for en periode på f.eks. tre måneder efter indgåelsen af en købsaftale, om der er et tilstrækkeligt antal lejere eller købere af en p-licens til en kommende p-kælder, således at der er økonomisk dækning for opførelse af en sådan kælder.

Efter udløbet af denne periode afgøres det, hvorvidt p-kælderen skal indgå i købers byggeandragende.

Såfremt det viser sig ikke at være muligt for køber at indgå tilstrækkeligt mange aftaler om leje eller køb af p-plads blandt beboerne i området, bortfalder forpligtelsen for køber til at anlægge en p-kælder, og myndighedskravet for parkering til BF 1.6 afløstes i de eksisterende p-huse i Ørestad Syd.

Baggrund

På byggefelt 1.6 i Ørestad Syd har det tidligere været planlagt, at der skulle opføres et parkeringshus på den østlige del af byggefeltet. Dette var indeholdt i "Aftale om færdiggørelse af fælles permanente parkeringsanlæg i Ørestad" af 15. februar 2019 mellem Københavns Kommune og By & Havn. Aftalen blev indgået med henblik på at fastlægge en plan for færdiggørelse af permanente parkeringsanlæg i bl.a. Ørestad Syd, som skulle etableres på baggrund af parkeringsstrategien, hvorefter parkering skal ske i fælles parkeringshuse og med maksimalt gangafstand på ca. 250 meter til nærmeste parkeringshus.

Siden indgåelsen af aftalen er strategien for parkering i København Kommune, og særligt udviklingsområderne, ændret væsentligt. Parkeringsnormen er blevet reduceret både i Kommuneplan 2019 og 2024. Derudover blev der i 2020 udarbejdet nyt administrationsgrundlag for bilfri byområder med en række principper og kriterier som skal fremme etablering af bilfrie byområder.

Det fremgår af administrationsgrundlaget, at Ørestad Syd, hvor byggefelt 1.6 er beliggende, er udpeget som et igangværende byudviklingsområde, hvor man ønsker at fremme mulighederne for delvist bilfri by, men hvor det kan være vanskeligt pga allerede eksisterende lokalplaner. Det fremgår endvidere af administrationsgrundlaget, at der arbejdes med kriterier om stationsnærhed på mellem 600 og 1.000 m og afstande til p-huse på ca. 600 m.

Parkeringssituationen i Ørestad Syd

I Ørestad Syd findes allerede fire parkeringshuse syd for byfælleden (P-hus Ejler Bille, P-hus Asger Jorn, P-hus Robert Jacobsen og P-hus Richard Mortensen). Derudover er der p-hus Arena og p-hus Hannemann i den nordlige del af området, ligesom der forventes opført et p-hus til dækning af området i tillæg 6 til lokalplanen. Parkeringshusene kan sammen med de private p-kældre opfylde parkeringsnormen for området.

De eksisterende p-huse har betydelig ledig kapacitet, ligesom bilejerskabet pr. husstand i Ørestad Syd er faldet fra 43 pct. i 2017 til 31 pct. i 2025 (kilde Danmarks Statistik)

Hertil kommer, at By & Havn efter at have projekteret Else Alfelt (parkeringshuset) og udbudt projektet, har måtte erkende, at anlægsomkostningerne for parkerings-

anlægget på mere end 100 mio. kr. ikke gør det muligt at etablere parkeringshuset på et kommercielt grundlag

By & Havn har på dette grundlag ikke aktuelle planer om at igangsætte byggeriet af parkeringshuset og ønsker derfor i stedet at opføre ca. 5.000 etm² boliger, som den nuværende lokalplan muliggør, og som der er stor efterspørgsel efter.

Hvis der ikke opføres p-hus i byggefelt 1.6, vil det betyde, at nogle boliger vil få længere end 250 m til et p-hus, men ingen boliger vil dog få mere end 450 m til et p-hus.