

Området set mod nord. Lokalplanområdet er indtegnet med hvid linje og de vigtigste gader og bygninger er navngivet. Luftfoto: Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering og Danske Kommuner,2021.

STARTREDEGØRELSE

TILLÆG 5 TIL LOKALPLAN 398 ØRESTAD SYD

PRINCIPPER FOR UDARBEJDELSE AF FORSLAG TIL TILLÆG TIL LOKALPLAN OG FORSLAG TIL KOMMUNEPLANTILLÆG

KØBENHAVNS KOMMUNE

Projektet

Bygherre:	By og Havn
Arkitekt:	Adept og BRIQ
Formål:	Understøtte publikumsorienteret serviceerhverv i stueetagerne i Ørestad Syd og ændre anvendelsen af arealet langs Ørestads Boulevard fra primært erhverv til primært boliger.
Etageareal og højde:	Nybyggeri på matrikel 970a og 971a, Sundby Overdrev: Etageareal: i alt ca. 44.500 m^2. Bygningshøjde: højst 34 m på matrikel 970a, Sundby Overdrev og højst 30 m på matrikel 971a, Sundby Overdrev og højst 40 m på hjørnet af Kanalpladsen
Parkeringsnormen i Kommuneplan 2019 - biler:	Forvaltningen anbefaler at benytte Kommuneplanens standardnormer for bilparkering. Der er med kommuneplan 2019, to muligheder for at reducere parkeringsnormen for bilparkering i lokalplanen. Særlig bemærkning 0 giver mulighed for en konkret vurdering for alle funktioner i et byudviklingsområde. Særlig bemærkning 3 giver mulighed for en konkret vurdering af bilparkering til kontorerhverv til maksimering af 1 plads pr. 143 m^2, eller minimeres til 1 plads pr. 286 m^2. Da lokalplanen omfatter et større område, der næsten er udbygget, vurderer Teknik- og Miljøforvaltningen at kommuneplanens parkeringsnormer er fyldestgørende.
Parkeringsnormen i Kommuneplan 2019 - cykler:	Forvaltningen anbefaler at benytte Kommuneplanens standardnormer for cykelparkering.
Almene boliger	Det kommende lokalplanforslag vil indeholde boliger. Derfor vil planlovens mulighed for at kræve, at 25% af boligmassen, der konverteres fra erhverv til bolig, skal være almene boliger blive indstillet. Det er i alt ca. 10.000 m^2 almene boliger.
Friareal	Bolig: 40 % Ungdoms- og kollegieboliger: 30 % Erhverv: 10 % Daginstitutioner: 100 % Friarealer beregnes for området under ét

Baggrund

Teknik- og Miljøudvalget har den 16. august 2021 besluttet, at der skal udarbejdes et nyt lokalplantillæg for Ørestad Syd, som understøtter publikumsorienteret serviceerhverv. Efterfølgende har en bygherre anmodet forvaltningen om et nyt plangrundlag. Bygherre vil gerne ændre anvendelsen af arealet langs Ørestads Boulevard fra primært erhverv til primært boliger i alt ca. 44.500 m^2. Københavns Kommune har behov for 20 daginstitutionsgrupper fordelt på 3 institutioner i området. Området er i dag omfattet af lokalplan 398 Ørestad Syd med tillæg 1-4.

Lokalplanforslagets indhold

Startredegørelsen skal fastlægge rammerne for udvikling af Ørestad Syd med en højere grad af publikumsorienteret serviceerhverv i stueetagerne. Det understøtter målet om at skabe en levende by hvor flere mennesker opholder sig i byens rum. Ved at ændre anvendelsen af arealet langs Ørestads Boulevard fra primært erhverv til primært boliger skabes grundlaget for flere boliger i København.

Lokalplanforslaget skal fastlægge den procentvise andel af stueetagerne, som skal anvendes til publikumsorienteret serviceerhverv på Asger Jorns Allé, Ejler Billes Allé og Ørestads Boulevard. Derudover skal det gøres muligt at anvende stueetager i bygninger, som er orienteret mod offentlige byrum til publikumsorienteret serviceerhverv. De ændrede bestemmelser for stueetagernes anvendelse vil således gælde for nybyggeri og ved evt. senere ændring af anvendelsen af stueetager, hvor der er i dag, er opført bygninger, eller hvor der er givet byggetilladelse eller hvor sagen er i myndighedsbehandling.



Asger Jorns Allé set fra Vestamager Metrostation.

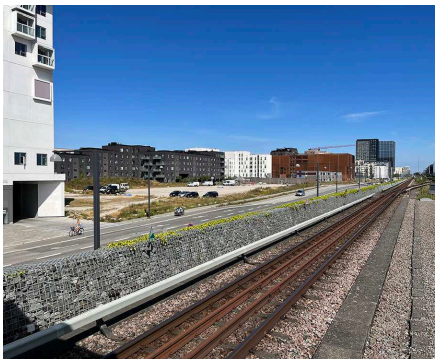


Asger Jorns Allé set mod øst. Lige fremme er Vestamager Metrostation. Til højre ses beboerlokaler i stueetagen.



Asger Jorns Allé kig mod Kalvebod Fælled mod vest. Til højre ses de ubebyggede grund langs nordsiden af Asger Jorns Allé.

Asger Jorns Allé
For at understøtte Asger Jorns Allé som områdets hovedstrøg anbefaler forvaltningerne at stueetager langs mindst 75 % af facadestrækningen inden for hvert byggefelt på den nordlige del af Asger Jorns Allé og mindst 50 % af facadestrækningen inden for hvert byggefelt på den sydlige del af Asger Jorns Allé skal anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv.
Det er en skærpelse af den gældende lokalplan, som indeholder bestemmelser om at langs den nordlige del af Asger Jorns Allé skal mindst 75 % af stueetager inden for hvert byggefelt anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv, liberale erhverv, fritidsprægede sports- og idræts- og/eller kulturelle funktioner, aktive beboerfaciliteter, daginstitutioner eller andre aktive offentlige formål. Langs den sydlige del af Asger Jorns Allé skal mindst 50 % af stueetager anvendes til ovennævnte funktioner og må også anvendes til mødelokaler, undervisningslokaler, andre offentlige formål samt udadvendte virksomhedsfunktioner.


Byggegrund ved Ørestads Boulevard set fra Vestamager Metrostation.

Ejler Billes Allé
Forvaltningerne anbefaler, at stueetager i nybyggeri på Ejler Billes Allé skal anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv langs mindst 50 % af facadestrækningen på matrikel 1045 Sundby Overdrev. Bygherre ønsker mulighed for publikumsorienteret serviceerhverv på den del af matrikel 1045 Sundby overdrev, som vender mod Richard Mortensens Vej (øst). I den gældende lokalplan er der kun mulighed for publikumsorienteret servicehverv i stueetagens sydvestlige hjørne på 1045, Sundby Overdrev. Der skal være en daginstitution på matrikel 951a, Sundby Overdrev.


Byrummet 'Mellemrummet'. I bygningen til højre er der serviceerhverv i stueetagen.

Ørestads Boulevard
Stueetager i nybyggeri på Ørestads Boulevard skal anvendes til publikumsorienteret serviceerhverv langs mindst 75 % af facadestrækningen på matrikel 970a Sundby Overdrev, nærmest Vestamager Station og matrikel 971a Sundby Overdrev på hjørnet mod Kanalpladsen. 50 % af facadestrækningen af den øvrige stueetage skal anvendes til publikumsorienteret serviceerhverv eller andre funktioner, som bidrager til bylivet for eksempel liberalt erhverv eller fællesfunktioner til boligerne. På baggrund af en analyse af by- og handelsliv i Ørestad Syd mener bygherre ikke at der er grundlag for erhverv i stueetagen på hele strækningen. Stueetager skal anvendes til publikumsorienteret serviceerhverv på mindst 75 % af facadeforløbet på matrikel 1004c Sundby Overdrev ved Kanalpladsen. I den gældende lokalplan er der ikke en bestemmelse om at stueetagerne på Ørestads Boulevard skal anvendes til publikumsorienteret serviceerhverv.

Konvertering fra primært erhverv til primært boliger ved Ørestads Boulevard
Nybyggeriet ved Ørestads Boulevard afslutter de to karrébebyggelser med to større gårdrum. Bygningerne skærmer for støj fra Ørestads Boulevard og boligerne, og udearealer orienteres efter sollyset. Arkitekturen på matrikel 970a og 971a skal være forskellig og have varierende bygningshøjder og forskydninger af facaderne. Bebyggelsen på matrikel 970a former et byrum mod Ørestads Boulevard, med reference til Vadestedet.


Byrummet Kanalrummet (Robert Jacobsens Vej) set fra Asger Jorns Allé mod nord.

Teknik- og Miljøforvaltningen anbefaler at nybyggeriet skal tilpasses til den eksisterende bebyggelse og fastholde de maksimale bygningshøjder for boliger i den gældende lokalplan på højst 34 m (10 etager) på matrikel 970a, Sundby Overdrev og højst 30 m (højst 9 etager) på matrikel 971a, Sundby Overdrev. Det skal undersøges, om der kan bygges op til 40 m (12 etager) på hjørnet ved Kanalpladsen, som spejler Kanalgården (42 m). Bygherre ønsker en maksimal bygningshøjde på op til 37m (11 etager) på matrikel 970a, Sundby Overdrev og op til 40 m (12 etager) på matrikel 971a, Sundby Overdrev. Bygherres begrundelse er, at den gældende lokalplan muliggør erhverv i op til 42 m (10 etager) på matrikel 971a, Sundby Overdrev og at en bygningshøjde på op til 40m giver mulighed for større variation.

Frem mod lokalplanforslaget skal det afklares, hvor 20 daginstitutionsgrupper fordelt på 3 institutioner skal placeres.

Principtegning vedr. publikumsorienteret serviceerhverv



Kan anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv

Minimum 50 % af facestrækningen skal anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv

Minimum 75 % af facestrækningen skal anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv

Minimum 50 % af facestrækningen skal anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv, liberale erhverv, miljømæssige servicefunktioner og fælles funktioner af social, kulturel eller fritidspræget karakter.

Eksisterende og fremtidige offentlige og kulturelle formål

XX Matrikel

Matrikel hvor nybyggeri bliver omfattet af ny lokalplan

Matrikel i myndighedsbehandling

Lokalplanafgrænsning

Stedet

Ørestad Syd er i bydelen Amager Vest. Lokalplanområdet omfatter området syd for Hannemanns Allé og vest for Ørestads Boulevard. Mod øst grænser området op til den fredede Kalvebod Fælled og mod syd er Tårnby Kommune. Lokalplanområdet er i alt ca. 672.800 m^2.

Egenart

Ørestad Syd er siden 2006 udviklet til et nyt byområde. Der er i dag byggeri under opførelse og enkelte grunde er endnu ikke udbygget. Området er primært boliger, derudover er der parkeringshuse, erhverv og offentlige funktioner. Asger Jorns Allé, Ejler Billes Allé og Hannemanns Allé er adgangsveje fra Ørestads Boulevard. Skovrummet (Else Alfelts Vej), Parkrummet (Richard Mortensens Vej) og Kanalrummet (Robert Jacobsens Vej) forbinder Byfælleden mod nord og søområdet mod syd. Området består af en blanding af karrébebyggelse, rækkehuse og punkthuse i forskellige højder op til 34 m. Den tætte bebyggelse i Ørestad Syd står i kontrast til Kalvebod Fælleds flade landskab. Bebyggelsesplanen sikrer kig mod fælleden. Der er enkelte butikker og caféer, som er koncentreret på Asger Jorns Allé og i området syd for.

Mobilitet

Ørestad Syd og lokalplanområdet er stationsnært med Vestamager metrostation, sydøst i krydset mellem Ørestads Boulevard og Asger Jorns Alle. Lokalplanområdet er kollektivt betjent med buslinje 32 og 33 på Ørestads Boulevard. Området har Ørestads Boulevard som primær forbindelse til det overordnede vejnet. Lokalplanområdet er godt betjent med cykelinfrastruktur, alle primære og lokale veje har cykelsti. Parkering er primært placeret i fælles parkeringshuse.

Sol, vind og skygge

Frem mod lokalplanforslaget undersøges sol-, vind- og skyggeforhold for ny bebyggelse og friarealer.

Mål, planer og politikker

Kommuneplan

I Kommuneplan 2019 er området udlagt til boliger og serviceerhverv (C2*). Området må rumme en samlet bebyggelse på 1,07 mio. m^2 inklusiv etageareal i fælles parkeringshuse. Derudover kan der i lokalplan tillades yderligere 20.000 etagemeter byggeri samlet i rammen og naborammen (nr. R19.C.10.13 og ramme nr. R19.S.10.9) omkring Hannemanns Alle. Friarealerne kan beregnes for området under ét.

Kommuneplantillæg

For at gennemføre projektet og udarbejde lokalplanforslaget er det nødvendigt med et tillæg til kommuneplanen. Tillægget muliggør en ændret fordeling mellem erhverv og boliger, samt imødekommer behovet for at ændre detailhandelsstrukturen i området.

Bygherres ønsker til etablering af boligbyggeri og det samlede arealregnskab for lokalplanområdet skal kvalificeres i den videre lokalplanproces. Hvis den ændrede fordeling mellem erhverv og boliger ikke kan rummes indenfor den eksisterende kommuneplanramme (C2-ramme med maksimalt 75 procent boliger), foreslår forvaltningerne at muliggøre en boligandel på op til 80 procent af etagearealet.

Kommuneplanens detailhandelsstruktur i Ørestad Syd foreslås ændret for at understøtte etablering af indkøbsmuligheder på strækningen langs Ørestad Boulevard, lokalplanens formål om at understøtte publikumsorienteret serviceerhverv i området samt kommuneplanens mål om at sikre alsidige indkøbsmuligheder i alle bydele. Det skal desuden undersøges, om der er behov for en justering af de muliggjorde butiksstørrelser og det maksimalt mulige samlede butiksareal.

Kommuneplan

Gældende rammer i Kommuneplan 2019

Rammeområde	Boliger og serviceerhverv C2*
Maks. bebyggelsesprocent	-
Maks. Bygningshøjde	42
Friarealprocent bolig	40
Friarealprocent erhverv	10

Kommuneplantillæg

Foreslået fremtidig kommuneplanramme

Rammeområde	C2*
Maks. bebyggelsesprocent	
Maks. bygningshøjde	42
Friarealprocent bolig	40
Friarealprocent erhverv	10



C, C1-3 Områder til boliger og serviceerhverv

S, S1-3 Områder til serviceerhverv

E, EO-2 Områder til blandet erhverv

T, T1-4 Områder til tekniske anlæg

T Områder til tekniske anlæg (veje m.v.)

O1 Områder til fritidsområder m.v.

* Områder med særlige bestemmelser

Bydelscenter

Lokalcenter

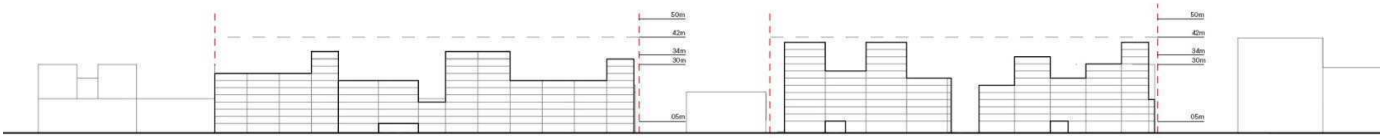
Lokalplanområdets afgrænsning

Detailhandelsstruktur og rammer i Kommuneplan 2019.

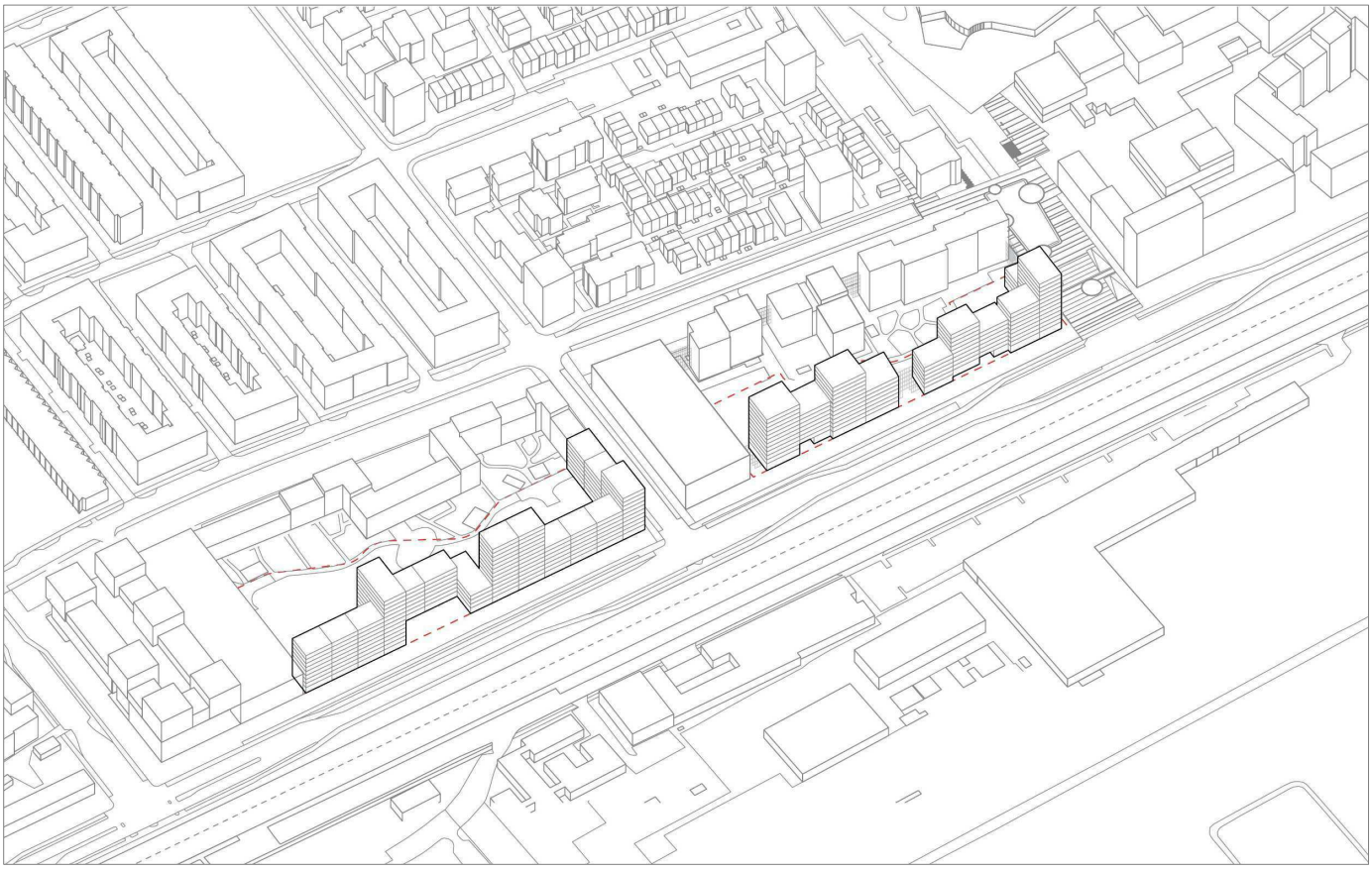
Byliv
Planforslaget vil have fokus på at understøtte publikumsorienteret serviceerhverv i stueetagerne, for at skabe mere byliv og handelsliv i Ørestad Syd.

Miljø og Klima
Der er trafikstøj i området primært fra Ørestads Boulevard som overstiger de vejledende grænseværdi på Lden 58 dB for boliger og daginstitutioner samt Lden 63 dB for erhverv. Der er virksomhedsstøj i området fra Metro Service A/S øst for lokalplanområdet og Københavns Flugtskytte Klub vest for lokalplanområdet. Det skal derfor afklares i lokalplanprocessen, om det er muligt at placere boliger og daginstitutioner (støjfølsom anvendelse) i området. Det skal sikres i planlægningen, at grænseværdierne for støjniveauer i de fremtidige bygninger og på udendørs opholdsarealer kan overholdes.

Bæredygtighed
Københavns Kommunes bæredygtighedsværktøj bruges som dialogværktøj i lokalplanprocessen. Følgende initiativer er relevante i lokalplanforslaget: Initiativ 1.1 Blandet boligmasse og ejerformer, Initiativ 1.2 Udvidet borgerinddragelse, Initiativ 1.4 Variation i bygninger udformning og funktion, Initiativ 2.1 Attraktive udearealer, 2.3 Nærgenbrugs- og Byttestationer.



Illustration, der viser eksempel på de varierende bygningshøjder i nybyggeriet ved Ørestad Boulevard. Illustration: Adept.



3D-visualisering, der viser et eksempel på placering og omfang af nybyggeri ved Ørestads Boulevard. Illustration: Adept.

Anbefalinger til den videre planlægning

Forvaltningerne anbefaler, at der udarbejdes et lokalplanforslag, og at der i det videre forløb blandt andet skal være særlig fokus på følgende forhold:

Understøtte publikumsorienteret serviceerhverv i Ørestad Syd:

- Øge den procentvise andel af stueetagerne, som skal anvendes til publikumsorienteret serviceerhverv på Asger Jorns Allé, Ejler Billes Allé og Ørestads Boulevard.
- Stueetager der er orienteret mod offentlige byrum i området kan anvendes til publikumsorienteret serviceerhverv.
- Placere 20 daginstitutionsgrupper fordelt på 3 institutioner i området, hvor der ikke kan være publikumsorienteret serviceerhverv.

Boliger ved Ørestads Boulevard:

- Tilpasse nye bygningers udformning og højder til den eksisterende bebyggelse og karréer. Bygningshøjder skal være højst 34 m på matrikel 970a og højst 30 m på matrikel 971a. Det skal undersøges, om der kan bygges op til 40 m på hjørnet af Kanalpladsen overfor Kanalhuset.
- Sikre variation i bygningernes arkitektur, forskellige bygningshøjder og forskydninger af facader. Der skal være forskel i arkitekturen på matrikel 970a og 971a.
- Muliggøre en boligandel på op til 80 pct. af etagearealet inden for kommuneplanrammen.

.

Tidsplan

Samlet lokalplanproces: 64 uger

