

Endelig vedtagelse – forslag til tillæg nr. 1 til lokalplan 325 ”Ørestad City Center”

Notat om høringsproces og modtagne henvendelser

Høringsproces

Offentliggørelse af forslag i perioden 8. januar til 5. marts 2013

Der er udsendt 393 foldere til ejere, lejere, brugere, interessegrupper, foreninger med flere. I offentlighedsperioden har der på Center for Bydesigns hjemmeside været mulighed for at søge oplysninger om planforslaget, bidrage med debatindlæg og fremsende bemærkninger til planforslaget som e-mail. Der er indsendt 2 indlæg til debatsiden ”Bliv hørt”, og alle indsigelserne er modtaget som e-mail via hjemmesiden.

I offentlighedsperioden er der modtaget i alt 4 henvendelser fra hhv. HOFOR A/S, Københavns Museum og Amager Vest Lokaludvalg samt fra en borger. En indsigelse fra Københavns Lufthavne er modtaget efter høringsperioden, men da den har indflydelse på planforslagernes bestemmelse om maksimale bygningshøjder, er den medtaget. En liste over samtlige henvendelser er vedlagt som *bilag 5* til indstillingen.

Modtagne henvendelser

1. HOFOR A/S

oplyser, at selskabet ingen bemærkninger har til forslaget.

2. Københavns Museum

oplyser, at museet ingen bemærkninger har til forslaget.

3. Amager Vest Lokaludvalg

Lokaludvalget er tilfreds med, at udvalget på et tidligt tidspunkt er inddraget i processen og takker Center for Bydesign for samarbejdet i forbindelse med borgerinformationsmødet om Ørestad City Center. Udvalget kunne med glæde konstatere, at der er en generel positiv stemning for projektet, og at interessen for udviklingen af Ørestad City er stor. Mange borgere og repræsentanter for erhvervslivet deltog i informationsmødet om udviklingsplanerne for Ørestad City Center, hvor de havde mange spørgsmål og kommentarer. Lokalplantillægget har endvidere været behandlet i Lokaludvalgets arbejdsgruppe for fysisk planlægning og i Lokaludvalget.

Lokaludvalget vil i høringssvaret gerne fremhæve vigtigheden af et godt nærmiljø, der både omfatter butikker, erhverv, kulturelle institutioner og boliger. Udover at være regionalt handelscenter med et stort opland, er Ørestad City Center fortsat bydelens lokale handelscentrum og arbejdsplads. Det er positivt, at der især i den vestlige del af lokalplanområdet lægges op til et varieret bebyggelsesmønster og en anden skala end den ellers traditionelle høje karré- og blokbebyggelse i Ørestad. Den mere varierede skala vil både forbedre det lokale mikroklima samt højne brugen af det offentlige rum. Bebyggelsens tæthed og skålfrem tager højde for klimaproblemer, der findes i Ørestad med meget vind. Mindre bygningsenheder og grundplan giver små firmaer mulighed for at etablere sig i Ørestad, hvilket er sympatisk og en tiltrængt mulighed i bydelen.

Lokaludvalget bifalder, at Fields sammenknyttes med de to nye udviklingsområder og at lokalplantillægget muliggør at Fields åbnes op med aktive facader mod både Ørestads Boulevard og det nye handelsstrøg. Der er god sammenhæng mellem bebyggelsesplanen og rummene mellem bygninger-

ne, som er velegnede for gående og befordrende for handels- og bylivet. De aktive og udadvendte stueetager placeret ud mod byrum og pladser kan skabe et trygt og levende bymiljø. Der bør tages ved lære af bygninger andre steder i Ørestad City hvor udpegede udadvendte stueetager kun har menneskelig aktivitet 1 time ved frokosttid.

Lokaludvalget anser den nuværende maksimale butiksstørrelse på 2.000 m² som passende og mere befordrende for by- og butikslivet. Hverken muligheden for at etablere butikker med op til 5.000 m² bruttoetageareal i Ørestad City Center, såvel som en udvidelse af Fields med op til 5.000 m² yderligere butiksareal, anses som hensigtsmæssig.

Lokaludvalget er positiv overfor en sammenlægning af detailhandelsområderne nord og syd for Øresundsmotorvejen til ét samlet område i Ørestad City nord for motorvejen. Herved kommer et stort beboerønske om et lokalt strøg med butikker og handlemuligheder med åbne facader et skridt nærmere.

Projektets intention om at etablere et fælles frokoststed for virksomheder på pladsen i den vestlige del af lokalplanområdet er sympatisk og ses som spændende opgør med den danske frokostkultur. Udvalget opfordrer til at tænke i flere fællesfaciliteter såsom møde- og konferencelokaler eller sportsklub, der vil give mulighed for møder på tværs og kan skabe relationer og netværk. Fællesfaciliteterne kunne lejes ud om aftenen og i weekender til beboere og have sekundær anvendelse som et lokalt ”minikulturhus”.

Lokaludvalget bifalder overordnet behandling af udearealerne, hvor særlig det grønne er i fokus. Udvalget ønsker at også det blå element kommer i spil, eventuelt som en del af en kunstnerisk udsmykning, således at det blå og grønne element repræsenteret, som i de øvrige kvarterer i Ørestad. Det er for lokaludvalget afgørende, at en sigtelinje fra trappen og ud mod fælleden sikres men mener, at sigtelinjen skal gøres bredere, så der bliver bedre udsigt til fælleden.

Lokaludvalget finder det vigtigt, at der etableres nye stier fra området vest for Fields ud til fælleden, som kobles sammen med de eksisterende stier, og opfordrer til at cykelforbindelser sydpå etableres i en tidlige fase af udbygningen for at sikre god forbindelse mellem Ørestad City og Arenakvarteret.

Forvaltningens bemærkninger:

Udvalgets generelle bemærkninger tages til efterretning.

Med hensyn bestemmelserne vedrørende butiksstørrelser på op til 5.000 m² i Ørestad City Center, skal følgende bemærkes:

Med Kommuneplan 2011 er i de overordnede rammer for detailhandel muliggjort etablering af op til 3 udvalgswarebutikker i Ørestad City Center med et maksimalt bruttoetageareal for den enkelte butik på 5.000 m². Ændringen i kommuneplantillægget er af teknisk karakter, og består i at flytte teksten fra de overordnede detailhandelsrammer til den specifikke detailhandelsramme for bymidten Ørestad City Center. Der er således *ikke* givet muligheder for store udvalgswarebutikker, som ikke eksisterede i forvejen.

Med hensyn til fællesfaciliteter fastlægger planforslaget mulighed for fællesfaciliteter i store dele af området, ud over den fastlagte fællesbygning.

Planforslaget indeholder ikke bestemmelser om etablering af vandelementer, men det er muligt i selve udformningen af fællesarealerne samt i de semiprivate gårdhaver at etablere vandelementer.

Med hensyn til regnvand er der med kanalerne i Ørestad opbygget et system, der effektivt bortleder vandet på en bæredygtig måde, hvilket også kan ske via åbne vandledninger, egnet til rekreativ brug.

Den nævnte sigtelinje er fastlagt som minimumsbredde i planforslaget. I den fremtidige sagsbehandling vil forvaltningen sikre, at der et fint udsyn til fælleden.

De ønskede cykelforbindelser ligger udenfor lokalplanområdet, men forvaltningen er i dialog med By&Havn om at sikre gode forbindelser både mod fælleden og mod syd henover Øresundsforbindelsen.

4. Ole Rasmussen, Burmeistergade 4, København K

Ole Rasmussen tillader sig at fremsætte en kommentar som bruger af Ørestad City og Ørestad Syd. Henvendelsen indeholder generelle bemærkninger til problematikken omkring butikscentre, som ifølge Ole Rasmussen er blevet en reduceret udgave af et kommercielt indkøbscenter, grundet regeringens ønsker om at koncentrere handelslivet i bykernen, dvs. i Indre By. Centret bør udvides og åbnes op. Umiddelbart ser det godt ud med en varieret bebyggelse, der vil skabe et byliv, som styrker områdets lokale identitet. Ørestad er med en metro 24/7 og Kalvebod Fælled et unikt område, hvor der kan bygges boliger folk kan betale. Desuden fremsættes generelle betragtninger omkring parkeringsproblematikken i Ørestad.

Forvaltningens bemærkninger:

Ole Rasmussens generelle bemærkninger tages til efterretning.

5. Københavns Lufthavne A/S

Selskabet anfører at forslaget om at ændre den maksimale bygningshøjde fra 42 meter til 54 meter, principielt ikke er foreneligt med Københavns Lufthavns krav om at friholde det omkringliggende luftrum for hindringer i form af bygninger, master mv.

Københavns Lufthavne A/S har til formål at drive og udbygge Københavns Lufthavn, Kastrup, som er nødvendig for at fremme og sikre afviklingen af lufttrafikken til og fra Danmark. For at sikre beflyvning til lufthavnens banesystem er der udarbejdet en indflyvningsplan godkendt af Trafikstyrelsen i henhold til Lov om Luftfart og tilhørende Bestemmelser for Civil Luftfart.

Indflyvningsplanen består af en række hindringsbegrænsende flader, der har til formål, at skabe hindringsfrihed for luftfartøjers manøvrering i forbindelse med start og landing.

Bebyggelsesplanen i lokalplan nr. 325 er placeret inden for indflyvningsplanen, nærmere betegnet den horisontale flade. Den horisontale flade for Københavns Lufthavn, Kastrup har en højdebestemmelse på maksimalt kote 50.

Københavns Lufthavn A/S skal dermed gøre opmærksom på, at den i lokalplantillægget foreslåede højde er i modstrid med lufthavnens godkendte indflyvningsplan.

Forvaltningens bemærkninger:

Forvaltningen har under hensyn til at der i nærområdet allerede er opført to højhuse på 85 m (Ferring og Hotel Crown Plaza), kontaktet Trafikstyrelsen. Trafikstyrelsen gør opmærksom på, at byggeri over kote 50 kræver en forudgående godkendelse hos luftfartsmyndighederne.

Udover de maksimalt tilladte bygningshøjder på 54 m, indeholder lokalplanforslaget også, som en del af formålet med lokalplanen, en bestemmelse om at der i området syd for Fields skal opføres et højhus med en bygningshøjde på mellem 75 og 85. Forvaltningen anser det fortsat ønskeligt ud fra et byarkitektonisk synspunkt og i sammenhæng med de allerede opførte højhuse i Ørestad City, at der opføres et højhus som angivet i lokalplanforslaget. Men det vurderes ikke hensigtsmæssigt at stille et krav om en bebyggelse, der forudsætter en dispensation fra en anden myndighed, hvor der ikke kan gives forhåndstilsagn.

Forvaltningen foreslår følgende ændringer i lokalplantillæggsforslaget:

- I lokalplantillæggets redegørelse, under punktet ”Tilladelser efter anden lovgivning”, tilføjes:
”**Luftfartsloven**
Lokalplanområdet er beliggende inden for højdebegrænsningen i Indflyvningsplanen for Københavns Lufthavn, Kastrup der er godkendt den 26. april 2007.
Opførelse af bebyggelse højere end kote 50, forudsætter Trafikstyrelsens godkendelse, jf. § 65 i lov om luftfart.”
- § 1, 2. punkt, sidste afsnit ændres fra
”Dette skal understreges med en bebyggelse opført i et arkitektonisk fællessprog, herunder et højhus som led i bydelens profil” til
”Dette skal understreges med en bebyggelse opført i et arkitektonisk fællessprog”
- § 5, stk. 3, litra, 2. afsnit, ændres fra
”Derudover skal der i byggefelt H opføres et højhus i kote 75-85, jf. tegning 4.” til
”Derudover kan der i byggefelt H opføres et højhus i kote 75-85, jf. tegning 4.”

Ændringerne vurderes ikke at kræve supplerende høring.