



Lokalplanområdet er indtegnet med hvid linje, og de vigtigste gader og bygninger er navngivet. Luffoto: Kortforsyningen, 2019.

STARTREDEGØRELSE

VEJLANDSKVARTERET

PRINCIPPER FOR UDARBEJDELSE AF FORSLAG TIL LOKALPLAN OG FORSLAG TIL KOMMUNEPLANTILLÆG



Projektet

Bygherre:	PensionDanmark og By & Havn	
Arkitekt:	Arkitektkonkurrence	
Formål:	Boligområde med fokus på bæredygtighed og natur.	
Etageareal og højde:	219.000 m ² inklusive parkeringshuse og 24 m.	
Bebyggelsesprocent:	Ca. 185 indenfor de 11,8 ha, der må bebygges.	
Parkeringsnormen i forslag til Kommuneplan 2019 - biler:	Boliger:	1:175
	Butikker:	1:100
	Ungdomsboliger:	1:600
	Plejeboliger:	1:500
	Grundskole:	1:425
	Daginstitution:	1:200
Parkeringsnormen i forslag til Kommuneplan 2019 - cykler:	Boliger:	3:100
	Ungdomsboliger:	4:100
	Grundskole:	5:100
	Butikker:	4:100
	Daginstitutioner:	2,5:100
- pladskrævende cykler:	Boliger, ungdomsboliger, butikker:	1:500
	Daginstitutioner:	1:250
Almene boliger:	Det kommende lokalplanforslag vil indeholde boliger. Derfor vil planlovens mulighed for at kræve, at 25 % af de nye boliger skal være almene boliger blive indstillet. Det er ca. 41.000 m ² almene boliger.	
Friareal:	Bolig:	40 %
	Erhverv:	10 %

Arkitektur

By & Havn og PensionDanmark har den 23. august 2019 udskrevet en arkitektkonkurrence for Vejlandskvarteret med udgangspunkt i Ny løsning for Ørestad Fælled Kvarter i Budget 2019. Områdets placering på Amager Fælled betyder, at der vil være særligt fokus på det fremtidige bykvarters sammenhæng med naturen i området. I henhold til budgetaftalen skal de ubebyggede arealer indrettes som større sammenhængende områder og udlægges som natur og friareal, der kan være med til at understøtte en høj grad af biodiversitet.

Bebyggelsen bliver i højest 6 etager med en maksimal bygningshøjde på 24 m. Bebyggelsen forventes opført med træ som det overvejende byggemateriale. For at muliggøre variation i området foreslås facadematerialerne at være i træ og genanvendelige materialer som fx mursten og natursten.

Området er tidligere losseplads med opfyld af usorteret affald under det nuværende jordlag på ca. 0,8 m. Undergrunden afgiver derfor blandt andet metangas, der betyder, at terrænet vil sætte sig over tid. Det er derfor ikke hensigtsmæssigt at grave i lossepladsaffaldet, og der vil derfor ikke blive etableret kælder.

For at skabe et naturligt fald til overfladevand og for at kunne etablere forsyninger uden at grave i jorden, forventes de arealer, der bebygges, påført op til 1,7 m jord i den nordlige ende med et fald mod syd til ca. 0,5 m. Der skal derfor være særlig opmærksomhed på tilpasningen mellem de opfyldte arealer og den omgivende natur.

Baggrund

I forbindelse med Budget 2019 blev der vedtaget en ny løsning for Ørestad Fælled Kvarter, herunder boligbyggeri på en del af 'campingarealet' (Vejlandskvarteret). Der er i budgetaftalen lagt vægt på, at der tages hensyn til naturen på og omkring den udvalgte del af campingarealet ved blandt andet at:

- skabe en ny, grøn og bæredygtig bydel, hvor bebyggelsen indpasses i naturen
- minimere arealet, som inddrages til byggeri på Amager Fælled
- sikre biodiversitet i naturen omkring byggeriet.

Lokalplanområdet er 18,1 ha, hvoraf 11,8 ha kan bebygges. De resterende 6,3 ha skal fremstå som natur, hvor der også skal være mulighed for rekreativ anvendelse, da en del af arealet også indgår som friareal for boligerne.

Stedet

Amager Fælled og Kalvebod Fælled udgør et sammenhængende, grønt område, der gennemskæres af Vejlands Allé. Lokalplanområdet er placeret umiddelbart nord for Vejlands Allé på Amager Fælled. Et vandrehjem er den eneste bebyggelse i lokalplanområdet. Terrænet er overvejende fladt. Størstedelen af området er græsslette. I den østlige del er der et mindre område med træer og buskads. I den sydvestlige del af området er der opstået en sø i en lavning.

Området er tidligere losseplads med opfyld af usorteret affald, der blev plomberet i 1975. Der blev lagt ren jord på størstedelen af arealet i 2010.

Egenart

Amager Fælled opleves sammen med Kalvebod Fælled visuelt som et sammenhængende grønt område fra Islands Brygge til den sydlige del af Amager. Området er omgivet af Artillerivej og Ørestads Boulevard i nord sydgående retning. Vejlands Allé adskiller Amager Fælled fra Kalvebod Fælled. Langs Vejlands Allé ligger en supercykelsti. Grusstier til fodgængere og cyklister går på kryds og tværs af fælleden.

Amager Fælled består af en mosaik af forskellige grønne og blå strukturer. Naturen domineres af spredt beplantning, som er tættest i den nordlige del og åbner sig mod syd, hvor lokalplanområdet er placeret. Lokalplanområdet består hovedsageligt af en slette med mindre træer og buske i den østlige del.

Fælleden består af overvejende fladt terræn på nær tre høje nord for lokalplanområdet. Det betyder, at der, især mod syd, er meget lange uforstyrrede grønne kig afbrudt af Ørestad og området omkring Bella Center.

Mobilitet

Lokalplanområdet er placeret i en afstand af ca. 600 m fra henholdsvis Sundby og Bella Center metrostation målt i fugleflugt (i gangafstand lidt under en kilometer fra de to stationer). Der er én indkørsel til området fra Vejlands Allé, der i dag betjener vandrehjemmet. Vejlands Allé er ved at nå sin kapacitetsgrænse, så der skal i det videre indarbejdes konkrete løsninger for trafikafviklingen af Vejlandskvarteret. Herudover reserveres areal, som skal fremtidssikre løsningerne i forhold til den forventede trafikstigning som resultat af den generelle byudvikling og Østlig Ringvej.

For gående og cyklister er det muligt at knytte sig på flere af de eksisterende stier på fælleden.

I forbindelse med fredningssagen af det tidligere byggefelt og naturområderne i Ørestad arbejdes der med at muliggøre en stiforbindelse til Sundby metrostation.

Sol, vind og skygge

Det vurderes, at der ikke vil være negative skyggepåvirkninger i forbindelse med det kommende byggeri. Området er placeret i åbent land, og der skal derfor arbejdes med at skærme området mod vindpåvirkning. Vind- og skyggepåvirkninger vil blive belyst i det videre arbejde.



Adgang til lokalplanområdet. Foto: By & Havn



Lokalplanområdet set fra øst.

Mål, planer og politikker

Kommuneplan

I Kommuneplan 2015 er området udlagt til institutioner og fritidsformål med en særlig bemærkning om, at det eksisterende vandrehjem kan udvides, og der kan etableres en campingplads i tilknytning hertil (O1*-område). For at muliggøre at lokalplanlægge for det kommende bykvarter foreslås det i forbindelse med endelig vedtagelse af Kommuneplan 2019 at ændre områdets anvendelse til boligformål (B4*-område) med en maksimal bygningshøjde på 24 m og en samlet bebyggemulighed på 219.000 m² inklusive etageareal i parkeringshuse. Herudover at muliggøre, at arealet kan byudvikles fra 2019 (1. del af planperioden).

Kommuneplantillæg

I forbindelse med forslaget til lokalplan udarbejdes et kommuneplantillæg, som udlægger et lokalcenter, der sikrer området en nær dagligvareforsyning. Lokalcenteret giver mulighed for et butiksareal på 3.000 m². Det maksimale butiksareal for dagligvare- og udvalgsvarerbutikker forventes fastlagt til henholdsvis 1.200 m² og 500 m². Lokalcenterets placering afventer den konkrete bebyggelsesplan.

Byliv

Det er intentionen i konkurrenceprogrammet, at området skal sammensættes af boliger med varierende grad af fællesskab, så der skabes et blandet byområde med boliger til mange forskellige slags behov. Byrum skal placeres centralt og synligt i bebyggelsen, så de henvender sig til både beboere i området og udefrakommende. Der skal arbejdes med en række forskellige aktiviteter i byrummene, der også skal afspejle bebyggelsens bæredygtige profil og det tætte samspil med naturen. Der skabes dermed både mulighed for at finde ro, fordybelse og anden aktivitet i byrummene, hvorved indsatsen i Teknik- og Miljøforvaltningens strategi Fællesskab København om en bedre hverdag i byrummet understøttes.

Miljø og Klima

Den tidligere losseplads er opfyldt med usorteret affald. Undergrunden afgiver blandt andet metangas på grund af det organiske affald. Det skal håndteres i den videre proces, bl.a. ved at etablere udluftning under bebyggelserne.

Der arbejdes med lokal afledning af regnvand og anden vandhåndtering. Grøfte-systemet syd for lokalplanområdet er ved at nå sin kapacitetsgrænse, og der skal derfor etableres forsinkelsesbassiner inde i området.

Bæredygtighed og bynatur

Forvaltningen har drøftet mulighederne for at implementere Københavns Kommunes politikker, planer og strategier for bæredygtighed i projektet med bygherre. Bygherre stiler mod, at området DGNB certificeres til platin (højeste niveau). DGNB er en certificeringsordning med fokus på bæredygtighed i byområder og bygninger.

Der er i bygningsreglementet og vejledninger fra Transport- og Boligministeriet ikke taget specifik stilling til byggeri over 4 etager med bærende konstruktioner i træ. Det er ikke en hindring i forhold til lokalplanens vedtagelse, men kan være en udfordring i forhold til kommende byggetilladelser. Teknik- og Miljøforvaltningen vil sammen med bygherre tage initiativ til at få en afklaring inden vedtagelse af lokalplanen.

De 6,3 ha, der ikke må bebygges, skal indgå som natur, der også kan anvendes som friareal til bebyggelsen og danne overgang til den omkringliggende fælle. Bygherre ønsker at bevare den eksisterende sø.

Der er på nuværende tidspunkt 4 træer i området, der lever op til kriterierne for bevaringsværdige træer. Teknik- og Miljøforvaltningen vil gå i dialog med bygherre med henblik på, at flest mulige træer kan bevares.

Kommuneplan

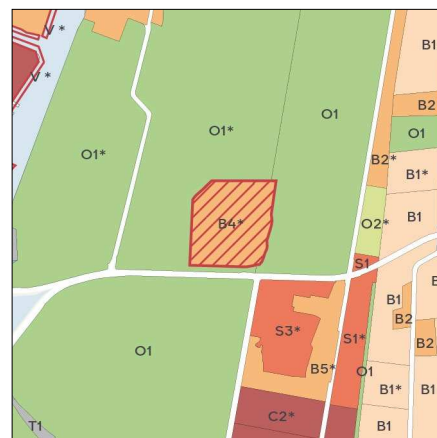
Gældende rammer i Kommuneplan 2015

Rammeområde	Institutioner og fritidsformål
Maks. bebyggelsesprocent	-
Maks. bygningshøjde	-
Friarealprocent bolig	-
Friarealprocent erhverv	-

Forslag til Kommuneplan 2019

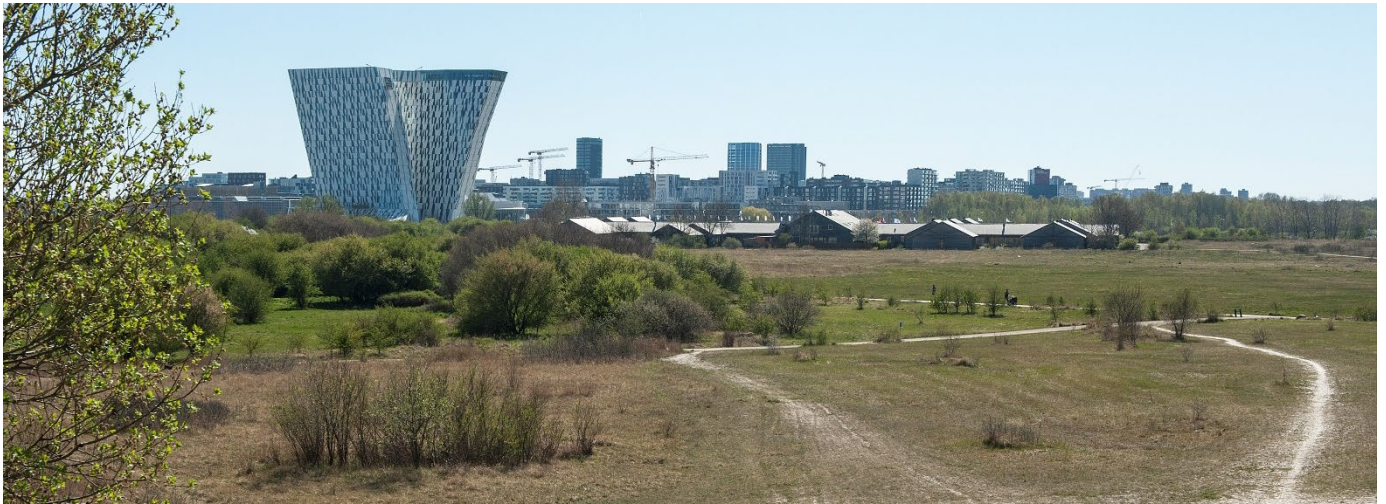
Foreslået fremtidig kommuneplan-ramme

Rammeområde	Boliger
Maks. bebyggelsesprocent	219.000 m ²
Maks. bygningshøjde	24 m
Friarealprocent bolig	40
Friarealprocent erhverv	10



- B, B1 Områder til boliger (1-2 etager)
- B, B2-5 Områder til boliger (3-6 etager)
- C, C1-3 Områder til boliger og serviceerhverv
- S, S1-3 Områder til serviceerhverv
- T, T1-4 Områder til tekniske anlæg
- O, O2-4 Områder til institutioner
- O1 Områder til fritidsområder m.v.
- * Områder med særlige bestemmelser
- V Husbåde
- Det aktuelle lokalplanområde

Rammer i forslag til kommuneplan 2019



Lokalplanområdet set fra nord. Foto: By & Havn.

Anbefalinger til den videre planlægning

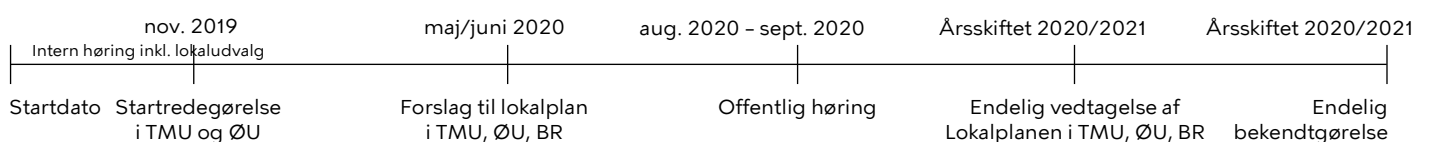
Teknik- og Miljøforvaltningen anbefaler, at der udarbejdes et lokalplanforslag, idet der i det videre forløb bl.a. skal være særlig fokus på følgende forhold:

- Naturen på Amager Fælled skal integreres i bebyggelsen og afspejles i byrummene, og antallet af træer fastlægges under hensyn til hvordan biodiversiteten bedst sikres.
- De kommunale funktioner placeres, så de bidrager til at skabe et varieret byliv og sammenhæng til de omkringliggende områder.
- På baggrund af en trafikanalyse indarbejdes konkrete løsninger for trafikafviklingen af Vejlandskvarteret. Herudover reserveres areal, som skal fremtidssikre løsningerne i forhold til den forventede trafikstigning som resultat af den generelle byudvikling og Østlig Ringvej.
- Der udpeges konkrete byggefeltter til alment boligbyggeri, så der opnås en blandet boligbebyggelse og en varieret beliggenhed i hele lokalplanområdet.

Tidsplan

Samlet lokalplanproces: Kat. 4 aftalt tid

MILEPÆL



LEVERANCER