



Sammenfattende redegørelse om miljøvurderingen af forslag til tillæg til lokalplan 398, "Arenakvarteret", med tilhørende kommuneplantillæg

16-08-2012

Sagsnr.
2012-103346

Dokumentnr.
2012-637362

Sagsbehandler
Jakob Matzen

I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer er der udarbejdet en rapport om de miljømæssige konsekvenser af lokalplanforslaget.

Ved vedtagelse af planen skal der, jf. lovens § 9, stk. 2, foreligge en sammenfattende redegørelse, som skal indeholde følgende:

- 1. Redegørelse for, hvordan miljøhensyn er integreret i planerne, og hvordan miljørapporten og de udtalelser, der er indkommet i offentlighedsfasen, er taget i betragtning**
- 2. Redegørelse for, hvorfor den vedtagne plan er valgt på baggrund af de rimelige alternativer, der også har været behandlet**
- 3. Redegørelse for, hvorledes myndigheden vil overvåge de væsentlige miljøpåvirkninger af planen**

Ad 1. Redegørelse for, hvordan miljøhensyn er integreret i planen, og hvordan miljørapporten og de udtalelser, der er indkommet i offentlighedsfasen, er taget i betragtning

Miljørapporter skal udarbejdes med udgangspunkt i den form for plan, der er tale om. Her er det et forslag til lokalplantillæg med tilhørende kommuneplantillæg.

Miljørapporten skal være detaljeret nok til, at det er belyst, hvilke miljøaspekter det er relevant at tage hensyn til som en del af det samlede beslutningsgrundlag.

Miljørapportens ikke tekniske resumé gengives her:

Miljøvurderingens afgrænsning

Københavns Kommune har besluttet, at lokalplantillægget med tilhørende kommuneplantillæg skal miljøvurderes gældende alene for Arenakvarteret, idet der udelukkende her gennemføres væsentlige ændringer af det eksisterende plangrundlag. I området syd for Ejler Billes Allé foretages kun justeringer af enkelte bestemmelser gældende for delområderne IIIA, IIIB og IIIC som konsekvens af de foreslåede nye delområder i Ørestad Syd. Derfor er disse delområder til boliger og erhverv samt delområde IV til friareal og område IB til erhvervsformål ikke del af miljøvurderingen.

Miljørapporten er udarbejdet på baggrund af kommunens

Center for Bydesign

Njalsgade 13, 4. + 5. sal
Postboks 447
2300 København S

Telefon
3366 1237

E-mail
jakmat@tmf.kk.dk

www.planogarkitektur.kk.dk

foreliggende viden samt undersøgelser udført af By & Havn og de tilknyttede rådgivere. Berørte myndigheder har været hørt om miljøvurderingens emner.

Overordnet set peger resultaterne af miljøvurderingen af lokalplan og kommuneplantillægget på, at en udbygning af Arenakvarteret til et tæt bykvarter med blandet anvendelse til multiarena, offentlige institutioner såsom skole og idrætshaller, boliger, erhverv og kulturinstitutioner vil have en positiv betydning for Ørestad og omgivelserne.

Det vurderes positivt, at lokalplantillægsområdet har en eksisterende infrastruktur med stationsnærhed, gode vej- og stiforbindelser og kort afstand til institutioner, skoler, store grønne områder og andre rekreative tilbud.

Det vurderes positivt, at lokalplantillægget med en arena, offentlige institutioner, boliger, erhverv og kulturinstitutioner kan skabe et velfungerende byliv og nye servicefunktioner i lokalområdet.

Herudover vil området gennem anlæg af nye urbane, rekreative byrum med plads til en varieret anvendelse betyde nye tilbud til lokalområdet og være med til at binde de forskellige dele af Ørestad sammen.

Det vurderes også som positivt, at der arbejdes bevidst med bæredygtighed, herunder lavenergibebyggelse, genbrug af regnvand samt andre grønne tiltag i form af grønne tage og friarealer, såsom Byfælleden og de tre parkrum.

Det færdigudbyggede Arenakvarter vurderes med op til 270.000 m² etageareal at få konsekvenser i form af en øget trafikbelastning og den heraf afledte øgede støj- og luftforurening, der må påregnes ved en udbygning. Det begrænsede antal parkeringspladser vil dog begrænse trafikmængden og de negative konsekvenser. Trafikken i og omkring den del af lokalplantillægsområdet vurderes at kunne afvikles tilfredsstillende, når området er fuldt udbygget.

Støjberegningerne viser, at randbebyggelsen langs Ørestads Boulevard og Hannemanns Allé belastes med støjniveauer der overstiger $L_{den} = 68$ dB. Derfor skal randbebyggelsen alene anvendes til erhvervsformål. Bebyggelsen langs disse overordnede veje skal udformes således, at facadernes lydisolering er indrettet på den høje støjbelastning. Bygningerne langs vejene har den tilsigtede støjeffekt for boligerne placeret inde i området, hvor støjniveauet er under $L_{den} = 58$ dB, takket være bygningerne udenom.

Lokalplanen muliggør et kompakt arenabyggeri på mellem 30 og 40 meters højde med afrundet front mod Byfælleden. Der forventes øget vindturbulens omkring arenapladsen og skøjtehallen, og bl.a.

den østvest-gående Byfælled kan føre til højere vindstyrke i andre dele af området, med en vindpåvirkning primært kommende fra sydlig og syd-vestlig retning. Byggeri i området skal derfor placeres og udformes med tanke på at begrænse vindhastigheden internt i området, og det vurderes yderligere, at der ved beplantning af området generelt vil kunne opnås et acceptabelt vindmiljø.

Bebyggelse i varierede etagehøjder og bygningsstørrelser vurderes at have en gavnlig effekt på mikroklimaet i de enkelte bebyggelser i området.

Bygningshøjden i dele af området, herunder arenaen, skolen og et byggeri til kultur eller erhvervsformål samt parkeringshuse vil betyde skyggegener for de omgivende udearealer samt tilstødende bebyggelse i mindre skala omkring disse bygninger.

Det vurderes dog, at generne ikke er mere omfattende, end de gener, som man normalt kan forvente fra typisk karrébebyggelse i Ørestad, hvilket må betragtes som acceptabelt. 9-etagers tårne med tilbagetrukne penthouse-etager er placeret langs de østlige kanter og i hjørnerne af boligområderne, så skyggegener for den omgivende lavere bebyggelse minimeres.

0-Alternativ

Området mellem Hannemanns Allé og Ejler Billes Allé er med det nuværende plangrundlag udlagt til en større byfælled, offentlige formål, såsom et byggeri til kulturel eller fritids-/idrætsformål, samt boliger og erhverv i større skala.

Det nye forslag til bebyggelse betyder, at området kan bebygges mere intensivt på grund af behovet for mere grundareal til den skalamæssigt mere sammensatte bebyggelse. Byfælleden i sin oprindelige form bliver reduceret med 2/3 af det i dag fastlagte areal. En fastholdelse af de nuværende planbestemmelser vil betyde, at området i de kommende år fortsat kan udbygges på baggrund af de i lokalplan nr. 398 fastlagte bestemmelser.

Dette ville betyde fastholdelse af et større areal til byfælled med et byggefelt til kultur og idrætsbyggeri samt bestemmelser for karrébebyggelse til boliger og erhverv med bygningshøjder på mellem 18 og 34 m, som er den i Ørestad allerede kendte og eksisterende bygnings skala. Med en 0-løsning vil der hverken ske en forbedring eller forværring af den eksisterende miljøstatus. Miljømæssigt vurderes en 0-løsning derfor at være neutral.

Miljøbeskyttelsesmål

Københavns Kommune har opstillet en række målsætninger på miljøområdet. Miljørapporten konkluderer, at lokalplanen lever op til disse målsætninger.

Foranstaltninger for at undgå eller begrænse planernes negative indflydelse på miljøet

Støj

Støjberegningerne viser, at randbebyggelsen langs Ørestads Boulevard og Hannemanns Allé belastes med støjniveauer der overstiger $L_{den} = 68$ dB.

Derfor skal randbebyggelsen alene anvendes til andre formål, som er mindre støjfølsomme. Bebyggelsen langs disse overordnede veje skal udformes således, at facadernes lydisolering er indrettet på den høje støjbelastning.

Bygningerne langs vejene har den tilsigtede støjeffekt for boligerne placeret inde i området, hvor støjniveauet er under $L_{den} = 58$ dB, takket være bygningerne udenom.

Langs Hannemanns Allé indeholder lokalplanen p-hus og multiarenaen, der ikke er støjfølsom anvendelse og som skærmer for den bagved liggende boligbebyggelse.

Ny beregning må vise, om der er støjproblemer for Bebyggelsen langs Ejler Billes Allé. Det må sikres, at boligfacader sikrer et indendørs niveau med delvist åbne vinduer på højst 46 dB, jf. kommuneplanens støjbestemmelser.

Vindmiljø

For at sikre et acceptabelt vindmiljø særligt i området omkring multiarena og ved udmundingen af Byfælleden og boldbanen, bør der plantes træer umiddelbart vest for lokalplantillægsområdet og flere steder i bebyggelsen og i Byfælleden, herunder omkring og eventuelt på arenapladsen. For at sikre de bedst mulige vindforhold

på områdets opholdsarealer, bør der foretages yderligere undersøgelser af vindforholdene i forbindelse med projektering af de enkelte byggerier.

Påtænkte foranstaltninger vedrørende overvågning

Overvågning af planens indvirkning på miljøet vil ske gennem den almindelige kommunale kontrol med overholdelsen af byggelovens og lokalplanens bestemmelser.

Trafikafviklingen i og omkring lokalplantillægsområdet vil løbende blive overvåget i forbindelse med kommunens generelle bestræbelser på at opnå den bedst mulige trafikafvikling. Der vil samtidig være behov for en løbende opfølgning i form af overvågning af parkeringsforholdene i området. I forbindelse med byggesagsbehandlingen foretages yderligere beregninger af trafikstøj, sammen med undersøgelser af vindpåvirkning i de enkelte underkvarterer og nybyggeris skyggevirksomhed på omgivelserne.

Miljørappporten om Arenakvarteret har været i offentlig høring sammen med forslag til lokalplantillægget og kommuneplantillægget fra den 20. marts til den 15. maj 2012. Følgende høringssvar indeholder bemærkninger, der er relevante i forhold til rapporten:

Høringssvar af 14. maj 2012 fra Miljøministeriet, Naturstyrelsen Roskilde

I planredegørelsen anføres i afsnittet om lokalplantillæggets sammenhæng med Fingerplan 2007 bl.a., at lokalplanområdet ligger i det stationsnære kerneområde omkring den kommende metrostation Ørestad Syd. Idet arealerne i stort set hele deres udstrækning ligger i stationsnært kerneområde i forhold til de eksisterende metrostationer Ørestad og Vestamager, anbefaler Naturstyrelsen Roskilde, at kommunen henholder sig hertil og redegør herfor i planmaterialet.

Forvaltningens bemærkninger:

Redegørelsen foreslås tilrettet som anbefalet af Naturstyrelsen Roskilde.

Høringssvar dateret 10. maj og modtaget 16. maj 2012 fra Amager Vest Lokaludvalg

Amager Vest Lokaludvalg er grundlæggende positiv over for forslaget til lokalplantillæg og takker for at have været inddraget tidligt i processen og for samarbejdet i forbindelse med borgermøderne. Udvalget udtaler sig især positivt om, at man forsøger at introducere en ny og mere blandet skala i Ørestad med mulighed for flere mindre opholdssteder og byrum samt forbedret mikroklima i forhold til vindpåvirkningen. De mindre byrum ønskes vægtet lige så højt som den store offentlige Byfælled for at få velfungerende nærmiljøer. Udvalget opfordrer til, at der udtænkes en strategi for at tiltrække erhvervsdrivende, der kan bidrage til et velfungerende nærmiljø. I erhvervsbyggeri bør man derfor sigte mod mindre enheder frem for store. Lokaludvalget foreslår den planlagte institution i Byfælleden flyttet til en placering i direkte sammenhæng med den kommende skole for at mindske gener ved trafik til og fra arenaen. Lokaludvalget vægter midlertidige aktiviteter højt og ønsker, at der i udbygningsperioden ser præsenteret ud på ubebyggede arealer, at fællesarealer ikke benyttes byggeplads, at tung trafik ledes uden om området for at begrænse generne, og at der skabes mulighed for aktiviteter i stil med BKO anlægget (Bevægelsesklare områder) i Ørestad Nord. Lokaludvalget håber på, at funktionerne i det midlertidige PLUG N PLAY anlæg i Ørestad Syd kan genoprettes i det offentlige byrum i Ørestad Syd. Udvalget bifalder de mange træer i forslaget, som kan skabe læ og sammenhæng med de store naturarealer på Kalvebod Fælled, og foreslår et udbygget stisystem, der forbinder fælled og den nye bydel, samt videre tværs af fælleden skaber forbindelse til andre bydele (Sydhavnen, Valby m.fl.). Udvalget finder det vigtigt, at de mange besøgende til arenaen belaster området mindst muligt. Det skal det være nemt at komme af med affald, og der foreslås etableret offentlige toiletfaciliteter uden for arenaen. Udvalget er tilfreds med de gode parkeringsforhold for både cykler og biler og ser helst p-husene opført, så der ikke opstår problemer med midlertidig overfladeparkering. Nye cykelforbindelser mod nord tidligt i udbygningsfasen vil være yderligere

positive tiltag. Udvalget støtter den planlagte udvidelse af Hannemanns Allé og Ørestads Boulevard syd herfor, så kødannelser undgås. Udvalget går ind for miljø og bæredygtighed og anbefaler bl.a., at der stilles høje krav til bæredygtigt, forebyggelse af støjgener ved byggeri og mulighed for nedsivning af regnvand.

Forvaltningens bemærkninger: Lokalplanen kan ikke bestemme størrelsen på de enkelte erhvervsvirksomheder, men de fastlagte bestemmelser om, at bebyggelsen skal udføres som mindre selvstændige enheder, lægger op til, at der ikke bliver tale om meget store enheder. Hertil kommer kravene om aktive og udadvendte stueetager, der forventes at bidrage til velfungerende nærmiljøer. Med hensyn til trafikgener ved børneinstitutionen i Byfælleden i forhold til arenaen bemærkes, at større arrangementer i arenaen som hovedregel vil ligge uden for institutionens åbningstid.

Det indgår i kommunens planlægning, at der etableres gode stiforbindelser både i nærområdet og i forhold til de andre bydele. By & Havn har hidtil været meget opmærksom på mulighederne for midlertidige aktiviteter, og det forventes også at være tilfældet i fremtiden.

Forvaltningen vil gøre By & Havn opmærksom på de af lokaludvalget fremførte synspunkter om parkering og toiletforhold. Bæredygtighed er et vigtigt tema i lokalplanen, herunder krav om lavenergi. Med hensyn til regnvand er der med kanalerne i Ørestad opbygget et system, der effektivt bortleder vandet på en bæredygtig måde.

Høringssvar af 28. april 2012 fra Tom Mose Petersen, arkitekt

Et grundlæggende træk og kvalitet i helhedsplanen for Ørestad af juni 1995 og afgørende for valget af netop dette forslag var planerne for landskabet og bydelens kanaler og søer – det at Ørestad bestod af bykvarterer adskilt af byparker – forbundet af Metro og kanalerne. Med de fremlagte planforslag sker der et grundlæggende og radikalt brud med de forudsætninger, der ligger til grund både for helhedsplanen fra 1995 og de efterfølgende lokalplaner. Bykvartererne Ørestad Syd og Ørestad City Syd er således her adskilt af en bypark, som vi kender det fra Ørestad City. Lokalplan nr. 398 rummer mulighed for et større offentligt byggeri som den foreslåede multiarena i byparken, men at den skal fortættes med boliger, skole, skøjtehal mv. er stik imod de kvaliteter, der ligger i plangrundlaget for Ørestad Det hilses velkomment, at der gives mulighed for de foreslåede byggerier og funktioner, men at det sker på bekostning af kvarterets eneste bypark må betragtes som dårlig planlægning. Alle de foreslåede funktioner kunne efter faglige skøn være realiseret inden for rammerne af den gældende lokalplan. Tom Mose Petersen var direktør for tegnestuen ARKKI, som i forlængelse af idékonkurrencen for Ørestad medvirkede i udarbejdelsen af helhedsplanen fra 1995 og gennem 10 år var rådgiver for den arkitektfaglige del af planlægningen i Ørestad.

Forvaltningens bemærkninger:

Erfaringerne fra Ørestad City og den store grønning viser efter forvaltningens opfattelse, at det kan være problematisk at skabe attraktive miljøer med de særlige vindforhold, der er i Ørestad med beliggenheden ud til den åbne fælled. Det er den væsentligste baggrund for valget af den nye bystruktur, hvor grønningen indskrænkes. Forvaltningen er ikke enig i, at der er tale om dårlig planlægning, og finder ikke, at der er tale om grundlæggende brud med helhedsplanen. Der er således fortsat grøn kontakt til fælleden, og fortsat de nord sydgående byrum: Kanalrummet, Parkrummet og Skovrummet.

Hørings svar af 14. maj 2012 fra Lisbeth Fagerli, beboer i Ørestad Syd
Overordnet findes det nye forslag positivt både med hensyn til multiarena, skøjtehal, skole og boldbaner, men det anses for uforståeligt, at forslaget reducerer det grønne parkområde til en tredjedel, hvilket er helt urimeligt i forhold til beboerne. I lokalplan nr. 398 har man netop lagt vægt på byparken, da der ikke er andre væsentlige grønne områder i Ørestad Syd. De øvrige fastlagte pladsrum er for små til at dække beboernes behov. Man burde have udarbejdet en plan, der forholdt sig til helheden, og som udvidede nogle af de øvrige pladsrum som kompensation for, at man fratager beboerne så store grønne arealer.

Forvaltningens bemærkninger:

Med forslaget til lokalplantillæg prioriteres de mere intime byrum, hvor der skabes læ for vinden og grundlag for byliv. En af de væsentlige fordele ved Ørestad er beliggenheden op til den fredede fælled, hvor der er god plads til de beboere, der ønsker store grønne arealer at opholde og bevæge sig i.

Hørings svar af 15. maj 2012 fra Anders Bo Nielsen, næstformand for Venstre på Amager

Overordnet bifalder Venstre på Amager forslaget, der vil kunne give hele København en arena og Ørestad et nyt og mere varieret kvarter uden helt at fjerne det grønne. Parkeringskravet om 1 plads pr. 200 m² etageareal anses for forældet, da erfaringerne fra Havnestad, Ørestad Nord og Ørestad City viser, at næsten alle har bil, og at mange har to. I planredegørelsen anføres det, at parkering ved større arrangementer forudsættes sikret ved dobbeltudnyttelse af de parkeringsanlæg der fortrinsvis benyttes til erhvervsparkering. I høringssvaret stilles der spørgsmål ved hvordan denne forudsætning tænkes opretholdt, og det anføres, at forudsætningen snarere må anses for at være et ønske og ikke et krav. Parkeringshuse bør etableres i takt med det øvrige byggeri og ikke efterfølgende.

Forvaltningens bemærkninger:

Bestemmelserne om parkering følger de rammer, der er fastlagt senest i Kommuneplan 2011, hvor der i de blandede områder i tætbyen og i byudviklingsområder sker en begrænsning af parkeringsdækningen til 1 plads pr. 200 m² etageareal.

I Ørestad har det været gældende lige fra vedtagelsen af de første planer, idet der med den særligt gode trafikbetjening med Metro ønskes en prioritering af den kollektive trafik og en dobbeltudnyttelse af den relativt dyre parkeringsløsning med parkering overvejende i parkeringshuse etableret af By & Havn. I Ørestad er bilejerskabet da også markant lavere end i nybyggerier i områder, der er mindre velbeliggende i forhold til den kollektive trafik, som Sydhavnen og Holmen.

Det er korrekt, at lokalplanen ikke i sig selv kan sikre en udnyttelse af erhvervsparkering i forbindelse med større arrangementer i arenaen, men den nordlige del af Ørestad Syd er domineret af erhverv og de parkeringshuse, som her opføres af By & Havn vil selvfølgelig kunne benyttes af gæster til arenaen, der typisk vil være uden for almindelig arbejdstid. For så vidt angår anlæg, der er opført/opføres i privat regi, vil arenaselskabet blive opfordret til at indgå en aftale. Opførelse af parkeringshuse følger sædvanlig praksis i Ørestad om, at der skal være opført en vis mængde byggeri, før anlægget kræves etableret.

Ad 2. Redegørelse for, hvorfor den vedtagne plan er valgt på baggrund af de rimelige alternativer, der også har været behandlet

Der ses en mulighed i at tilvejebringe et nyt plangrundlag med en mere varieret skala end hidtil forudsat i lokalplanområdet, for at videreudvikle Ørestad som attraktiv del af København. Dette kan føre til en fornyelse og større nuancering af Ørestad som blandet bolig- og erhvervsområde med flere tilbud end den hidtil opførte karréstruktur.

På baggrund af erfaringerne fra de eksisterende bykvarterer i Ørestad, der har store grønninger integreret i bebyggelsen som store fælles friarealer, vurderes det, at behovet for flere store grønne arealer integreret i ny bebyggelse kan løses på alternative måder. Blandt andet den umiddelbare nærhed til Kalvebod Fælled muliggør, at området kan bebygges tættere med til gengæld flere mindre lokale friarealer tæt på boligerne, samtidig introduceres en ny type byrum til Ørestad i form af Byfælleden med promenader med muligheden for at kombinere disse med nye typer bevægelsesrum i det fri.

0-alternativ

En fastholdelse af de nuværende planlægningsrammer vil betyde, at området syd for Hannemanns Allé i de kommende år fortsat kan udbygges på baggrund af de i lokalplan nr. 398 fastlagte bestemmelser. Dette ville betyde fastholdelse af et større areal til grønning med et byggefelt til kultur- og idrætsbyggeri samt bestemmelser for karrébebyggelse til boliger og erhverv med bygningshøjder på mellem 18 og 34 m, samt tårne i op til 50 m højde, som er den i Ørestad Syd allerede kendte og eksisterende

bygningsskala.

Andre alternativer

Et alternativ til den foreslåede anvendelse er at udlægge området til erhvervs- eller boligformål alene. En ren boliganvendelse vil blandt andet kunne give problemer i forhold til vejstøj, og en anvendelse til erhvervsformål alene er heller ikke hensigtsmæssigt, da et erhvervsområde ofte er forladt i aften- og nattetimerne og dermed ikke vil kunne skabe den ønskede attraktive forbindelse mellem den sydligste del af Ørestad og området nord for Øresundsmotorvejen. En blandet anvendelse med mulighed for erhverv, boliger og offentlige formål giver mere tryk i byen, er mindst konjunkturfølsom og giver den største sandsynlighed for at blive realiseret i en nær fremtid. Det vil være muligt at udvikle området med en lavere bebyggelsesprocent end den foreslåede. Det vil imidlertid ikke være i overensstemmelse med kommunens og statens ønske om at fremme den kollektive trafik ved hjælp af intensiv bebyggelse og placering af arbejdskraftintensive erhverv og offentlige funktioner i stationsnære områder.

Ad. 3 Redegørelse for, hvorledes myndighederne vil overvåge de væsentlige miljøpåvirkninger af planerne

Overvågning af planens indvirkning på miljøet vil ske gennem den almindelige kommunale kontrol med overholdelsen af byggelovens og lokalplanens bestemmelser samt tilsyn med større anlægsarbejder. Trafikudviklingen vil blive fulgt løbende gennem de iværksatte generelle trafiktællinger, og der vil desuden blive evalueret på lokalplanens effekt på et øget og kvalitativt byliv ved hjælp af kommunens årlige bylivsregnskab.

Der er herudover ikke behov for at udarbejde yderligere overvågningsprogrammer.

Med denne redegørelse og de ændringer, der er foreslået i forslag til lokalplantillæg med tilhørende kommuneplantillæg og i miljørapporten finder forvaltningen, at der er foretaget en miljøvurdering af planerne, som leverer grundlaget for, at de vedtages endeligt.