



KØBENHAVNS KOMMUNE

Teknik- og Miljøforvaltningen

Økonomiforvaltningen

NOTAT

Teknik- og Miljøforvaltningen og Økonomiforvaltningen igangsætter udarbejdelse af revideret planlægning for området omkring 'Asger Jorns Allé' i Ørestad Syd

Baggrund

By og Havn har i efteråret 2014 afsluttet en konkurrence om en ny masterplan for et areal i Ørestad Syd ud mod Kalvebod Fælled.

Formålet med konkurrencen har været at gentænke planlægningen af området på baggrund af de hidtidige erfaringer fra Ørestad.

14-11-2014

Sagsnr.
2014-0234454

Dokumentnr.
2014-0234454-1

Sagsbehandler
Michael Lundgaard
Anders Degn Borg



Konkurrenceområdet

Vinderforslaget foreslår en masterplan for området, som i forhold til den eksisterende planlægning vil give mere intime byrum og stærkere bomiljøer, som tager udgangspunkt i den menneskelige skala. Det betyder i praksis tættere byrum, lavere bygningshøjder og lavere bebyggelsesprocent.

Efter ønske fra By og Havn igangsætter forvaltningerne udarbejdelse af en revideret planlægning for området med udgangspunkt i vinderforslagets masterplan.

Byplan Syd

Njalsgade 13
Postboks 348
2300 København S

Telefon
3366 3098

E-mail
B08A@tmf.kk.dk

EAN nummer
5798009493149

Eksisterende plangrundlag

Hele Ørestad Syd er på nuværende tidspunkt omfattet af én samlet ramme i Kommuneplan 2011, et C2*-område, der fastlægger anvendelsen til blandet bolig og erhverv. Ligeledes er hele Ørestad Syd omfattet af lokalplan 398-1 "Ørestad Syd" (med tillæg 1 "Arenakvarteret"). Parkeringsnormen er højst 1 parkeringsplads pr. 200 m² etageareal, hvilket er baseret på tanken om dobbeltudnyttelse mellem boliger og arbejdspladser i kvarteret.

Ønsker til det reviderede plangrundlag

By & Havn ønsker at kunne realisere konkurrencens vindende masterplan. Herunder at ændre anvendelsesbestemmelserne, så det bliver muligt at bygge flere boliger frem for erhverv.

Samtidigt ønsker Børne- og Ungdomsforvaltningen at flytte byggefeltene udlagt til skole og idrætshal i eksisterende plangrundlag for bedre at integrere de to funktioner og samtidigt skabe mere sammenhængende opholdsarealer. Kultur- og Fritidsforvaltningen ønsker også mulighed for placering af en svømmehal og en 11-mands fodboldbane. Sidstnævnte evt. på Kalvebod Fælled i umiddelbar tilknytning til bydelen.

Det reviderede plangrundlag

Forvaltningerne igangsætter en dialog med By og Havn og rådgiverteamet om kvalificering af projekt materialet til brug for det reviderede plangrundlag. Sideløbende inddrages Amager Vest Lokaludvalg, Københavns Ejendomme, Kultur- og Fritidsforvaltningen samt Børne- og Ungdomsforvaltningen.

Det kvalificerede projekt materiale indarbejdes i et forslag til et nyt lokalplantillæg til eksisterende lokalplan (lokalplan nr. 398-1). Samtidigt ændres kommuneplanens overordnede rammer for området, så der bliver mulighed for en reduktion i andelen af erhverv, en lavere tæthed, samt en p-norm på 1 parkeringsplads pr. 150 m² etageareal. En højere parkeringsnorm begrundes i, at det med flere boliger og færre etagemeter erhverv i området bliver vanskeligere at praktisere dobbeltudnyttelse af parkeringspladser mellem beboere og ansatte i området.

Kommunen er i dialog med By og Havn om muligheden for at etablere flere almene boliger i Ørestad Syd. Det indgår i dialogen, om det er relevant at benytte planlovens nye mulighed for at udlægge arealer til almene boliger. Ændringen af planloven, der forventes vedtaget medio januar 2015, giver blandt andet kommunen mulighed for at stille krav om op til 25 pct. almene boliger i forbindelse med planlægningen for nye boligområder. Dette kan også gøre sig gældende i blandede byområder som i Ørestad Syd, hvor arealer, der nu er bestemt til erhvervsanvendelse, ændres til boliganvendelse.

Opmærksomhedspunkter for den reviderede planlægning

- At sikre mulighed for 25 % erhverv i Ørestad Syd set under ét.
- At sikre gode byrum i menneskelig skala og et godt mikroklima.
- At sikre varieret arkitektur og byliv.
- At videreudvikle bæredygtighedsaspektet i forhold til konkurrenceforslagets masterplan.
- At sikre en vej- og parkeringsstruktur i området, som er både effektiv og fleksibel.

Tidsplan

Forslag til lokalplantillæg og nye rammer i Kommuneplan 2015 forventes politisk fremlagt før sommerferien 2015 og sendt i offentlig høring i august/september 2015. De to planer kan tilsvarende fremlægges parallelt til endelig vedtagelse december 2015.





Situationsplan fra vinderprojektets masterplan (Udarbejdet af tegnestuen Transform aps.)