



### **Bilag 3**

02-08-2012

#### **Notat om modtagne høringsvar i den offentlige høringsperiode vedrørende forslag til tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 398 "Ørestad Syd" med kommuneplantillæg og forvaltningernes forslag til ændringer**

Sagsnr.  
2012-103346

Dokumentnr.  
2012-597325

Sagsbehandler  
Peter Høiriis Nielsen

Forslag til tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 398 "Ørestad Syd" med tilhørende forslag til kommuneplantillæg har været i offentlig høring fra den 20. marts til den 15. maj 2012. I notatet gennemgås de modtagne 7 høringsvar med forvaltningens bemærkninger. I notatet gennemgås endvidere forvaltningernes forslag til ændringer i lokalplantillægget og kommuneplantillægget.

#### Høringsvar:

- Tom Mose Petersen, Stockholmsgade 35, kld. th., 2100 København Ø
- Jan Kristensen, Ved Sporsløjfen 10, 2., 2100 København Ø
- Naturstyrelsen Roskilde
- Lisbeth Fagerli, Richard Mortensens Vej 77, 5., 2300 København S
- Mette Juncker, Richard Mortensens Vej 120, 2300 København S
- Anders Bo Nielsen, Islands Brygge 63A, 5. tv., 2300 København S
- Amager Vest Lokaludvalg v/form. Lars Rimfalk Jensen

#### ***Forvaltningens forslag til ændringer i lokalplanen***

De fremkomne høringsvar giver anledning til forslag om at supplere redegørelsens afsnit om Fingerplan 2007 som anbefalet af Naturstyrelsen Roskilde og som beskrevet nedenfor.

Herudover foreslås der ændringer foranlediget af, at arkitektkonkurrencen for Arenaen er afgjort, herunder af lokalplantegningerne.

Endelig foreslås der en række ændringer foranlediget af de videre planovervejelser, samt mindre ændringer af redaktionel karakter.

I kommuneplantillægget foreslås der ændringer af placering af stiforløb og placering af vandarealer vist på kort 1, der viser de nye rammer for den blå og grønne struktur. Disse er ved en fejl ikke vist korrekt i forhold til lokalplantillægget.

**Center for Bydesign**

Njalsgade 13, 5. sal  
Postboks 447  
2300 København S

Telefon  
3366 1360

E-mail  
petnie@tmf.kk.dk

*Retningslinjerne:*

§ 1: § 1: Lokalplanen indeholder bestemmelser om arenaens maksimale etageareal og bygningshøjde. Forvaltningerne vurderer at disse bestemmelser i tilstrækkelig grad regulerer størrelsen på arenaen, og at det er uhensigtsmæssigt samtidigt at angive et maksimalt tilskuerantal i lokalplantillæggets formålsbestemmelse. Formuleringen ”På den baggrund muliggøres opførelse af en arena med plads til 17.500 tilskuere.” foreslås derfor ændret til ”På den baggrund muliggøres opførelse af en multianvendelig arena.”

§ 3 stk. 1 ændres ”I området kan der opføres et byggeri til en daginstitution og – integreret i promenadeforløbet – mindre bygninger til faciliteter i forbindelse med fritidsaktiviteter, herunder klublokaler, depotrum, materialegårde og rytterstue.” til ”I området kan der opføres et byggeri til enten en daginstitution, til helårsboliger eller publikumsorienteret erhverv. I tilfælde af anden anvendelse end børneinstitution skal stueetager indrettes, så der bliver mulighed for publikumsorienterede erhverv. Desuden kan der - integreret i promenadeforløbet - opføres mindre bygninger til faciliteter i forbindelse med fritidsaktiviteter, herunder klublokaler, depotrum, materialegårde og rytterstue.”

Spørgsmålet har været drøftet med By og Havn. For at opnå en mere fleksibel udnyttelse af dette byggefelt muliggøres boliger, såfremt Københavns Kommune ikke ønsker at udnytte muligheden for indretning af børneinstitution på dette sted, jf. den som bilag 4 vedlagte byudviklingsaftale. En institution i Byfælleden drager stor nytte af denne som friareal, men vil omvendt også betyde hegning af det nødvendige, til institutionen hørende, friareal i Byfælleden. Dette er en ulempe set i forhold til anvendeligheden af dette store fælles byrum. En udvidet anvendelse af byggefeltet i Byfælleden med boliger eller publikumsorienterede erhverv giver større fleksibilitet og sikrer fortsat en anvendelse, der giver mening på netop dette sted.

§ 5 stk. 2, pkt. a: Den maksimale højde rettes fra 15 til 18 meter, da en børneinstitution kræver ekstra stor rumhøjde.

§ 5 stk. 3 tilføjes ”Ingen del af bebyggelsen må overstige en højde på 40 m.” Kommentaren udgår, da resultatet af konkurrencen foreligger.

§ 5 stk. 6: Pkt. c flyttes til § 6 stk. 1 pkt. k, jf. nedenfor, da bestemmelsen mere naturligt hører til under bebyggelsens ydre fremtræden. Herefter bliver pkt. d pkt. c.

§ 6 stk. 1: Punktet efter pkt. j skal være pkt. k med følgende formulering af første afsnit: ”De primære adgange til boligbebyggelser skal placeres mod de interne gader eller byrummene. Indgangspartier til erhvervsbyggeri langs Ørestads Boulevard skal primært placeres ud mod Ørestads Boulevard. Der skal herudover indrettes sekundære indgange til bygningerne fra det fælles friareal.”

§. 6 stk. 2: Kommentaren udgår, da arena-konkurrencen er afgjort.

§ 6. Stk 6: Kommentaren får følgende formulering: ”Udformning af skøjtehallen og byggeriet kendes endnu ikke ift. indhold eller omfang. Institutioner bliver opført, når udbygningen af området skaber et behov. Bygningerne skal leve op til en høj arkitektonisk standard, som angivet i kommunens arkitekturpolitik.”

§ 7: Illustrationerne i bestemmelsen, der vedrørende byrummene omkring arenaen, ændres i overensstemmelse med vinderprojektets fodaftryk og angivelse af udadvendte og aktive facader ligesom visualiseringen af arenaen set fra Kanalrummet udskiftes med en visualisering af vinderprojektet med tilhørende ny billedtekst.

§ 8, stk. 1, pkt. e: I afsnittet om etablering af cykelparkering er der i relation til arenaen fastsat både et krav på 1 cykelparkeringsplads pr. 5 siddepladser/tilskuere og et mindstekrav på 3.000 cykelparkeringspladser. Da der er tale om en multifunktionel arena, med varierende tilskuerkapacitet, finder forvaltningerne det uhensigtsmæssigt at have et dobbeltkrav i lokalplanen. Kravet om mindst 3.000 pladser vurderes at være tilstrækkelig. Et krav på 1 cykel-p-plads pr. 5 siddepladser vil svare til mindst 5.000 cykel-p-pladser ved publikumstal på 15.000, et højt antal cykelparkeringspladser, der kun vanskeligt ville kunne findes plads til indenfor området og kun ville være nødvendigt 15-20 gange årligt ved arrangementer med spidsbelastning. Forvaltningen foreslår derfor, at forslaget formuleres erstattes med følgende nye formulering:

”For arenaen gælder særligt, at der skal etableres mindst 3.000 cykelparkeringspladser i området. Heraf forudsættes mindst 2.000 pladser placeret i træbeplantede byrum syd for Hannemanns Allé, og mindst 250 pladser i og i tilknytning til henholdsvis byrum i og j. Øvrige pladser forudsættes placeret i tilknytning til arenaen og arenapladsen.”

*Lokalplantegninger 2-5:* Byggefelt VI på tegningerne ændres i overensstemmelse med vinderprojektet til arenaen. De ændrede tegninger er vedlagt som bilag 2.

*Redegørelsen* konsekvensrettes i forhold til, at arkitektkonkurrencen er afgjort, og at der er indgået en byudviklingsaftale. I afsnittet om Fingerplan 2007 indsættes i sidste sætning efter ” det stationsnære kerneområde omkring” følgende: ”den eksisterende metro- og regionaltogetsstation Ørestad, den eksisterende metrostation Vestamager og ”. Herudover foretages der enkelte tilretninger af redaktionel karakter

## **Høringsvar fra offentlige myndigheder**

*3. 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.

*7. 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 præsentabelt 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.

#### **Høringsvar fra borgere og interesseorganisationer mv.**

##### *1. 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.

*2. Høringssvar af 14. maj 2012 fra Jan Kristiansen, DBU København*

DBU København konstaterer, at den organiserede idræt er ikke eksisterende i Ørestad, og at den ikke er tænkt ind i planerne for udviklingen. Den kommende skole, som skal have en idrætslinje, kunne være omdrejningspunktet for etablering af en fodboldklub/idrætsforening. En forudsætning for en velfungerende fodboldklub er en bane, der opfylder minimumskravet på 102x65 m således, at klubben kan deltage i de af DBU København udskrevne turneringer. En full-size fodboldbane kan opstreges i flere størrelser, og kan også benyttes af andre idrætsgrene.

DBU København indgår gerne i det videre forløb for at sikre bedst muligt resultat for børn og unge i Ørestad, så de ikke skal transportere sig gennem den københavnske trafik for at spille organiseret fodbold.

*Forvaltningens bemærkninger:*

Med forslaget til lokalplantillæg lægges der op til både en idrætshal og en skøjtehal, der også vil kunne bruges af den organiserede idræt. Ud for skolen ville der teoretisk være plads til en 11 mands fodboldbane (102x65m), men denne ville beslaglægge en væsentlig del af den grønne landskabelige byfælled, der på dette sted formidler overgangen til Kalvebod Fælled. I planen indgår der derfor kun en 7 mands fodboldbane. Hvis denne anlægges med kunstgræs, vil den kunne udnyttes intensivt til gavn for hele bydelen. Den nærmeste store fodboldbane i Københavns Kommune ligger i Hekla Park ved Artillerivej i en afstand af ca. 2,5 km.

#### *4. Høringssvar 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 fællede, hvor der er god plads til de beboere, der ønsker store grønne arealer at opholde og bevæge sig i.

#### *5. Høringssvar af 15. maj 2012 fra Nicolai Zimling Fich og Mette Juncker, beboere i Ørestad Syd*

Der takkes for en visionær lokalplan, der med sin bebyggelsesstruktur lægger op til attraktive byrum. Derefter følger to overordnede kommentarer hvoraf et er meget konkret og det andet mere en opfordring til at reflektere over erfaringerne med byudviklingen, byrum og byliv i Ørestad.

Vent ikke med at igangsætte byggeriet af den planlagte skole i Ørestad Syd. Antallet af børn i Ørestad adskiller sig markant fra resten af København, hvilket antallet af indskrevne børn på skolen i Ørestad allerede viser. Kommunen bør derfor ikke vente med at igangsætte byggeriet af den planlagte skole i Ørestad Syd. Konsekvenserne af manglende folkeskolepladser i Ørestad vil blive, at børnene placeres i private skoler, hvilket vel ikke kan være i kommunens interesse.

Overvej stærkt at anvende bebyggelsesstruktur i varieret skala i flere dele af Ørestad Syd. I flere dele af Ørestad og især i Ørestad City er der problemer med at skabe byrum, hvor lokale beboere og besøgende har lyst til at opholde sig i længere tid. Vindforhold, høje bygninger og store åbne rum er ikke hyggelige og invitere ikke til ophold. Den varierede bebyggelsesstruktur, som er planlagt i Arenakvarteret skaber anderledes byrum, der på en anden måde invitere til ophold. Det kan man se i Västres Hamnen i Malmø.

I Ørestad Syd er kanalrummet for vindomsust, skyggefuldt og lineært til at fungere godt i modsætning til søerne og parkrummet for enden ud mod fælleden, hvor 8-tallet åbner op, rækkehusene giver variation og hvor der ikke mindst er mere sol. Det er klart, at der er økonomiske

hensyn at tage, men lavere og mere varieret byggeri vil skabe et mere attraktivt byområde, som i højere grad vil fastholde ressourcestærke beboere, hvilket også må være i kommunens økonomiske interesse.

*Forvaltningens bemærkninger:*

Forvaltningen er opmærksom på de byrumsmæssige udfordringer, der er i Ørestad, og arbejder i samarbejde med By & Havn løbende på at forbedre forholdene bl.a. med beplantning og supplerende byggerier.

Med hensyn til ønsket om et mere varieret og lavere byggeri er By & Havns økonomi tæt forbundet med størrelsen af det etageareal, der kan sælges.

*6. Høringssvar 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.