

ØRESTAD FÆLLED KVARTER

Startredegerelse

Principper for udarbejdelse af forslag til lokalplan Ørestad Fælled Kvarter med tilhørende forslag til kommuneplantillæg



Luftfoto af området

Projektet

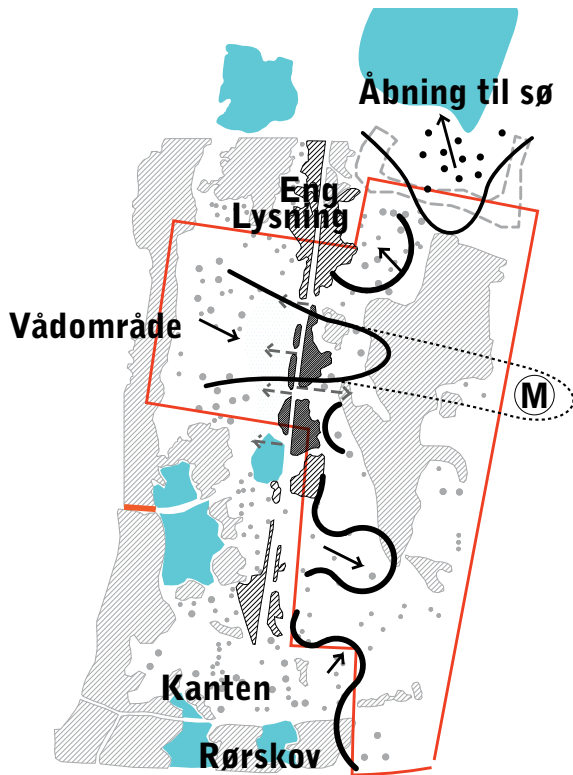
Bygherre	By & Havn
Arkitekt	Vandkunsten og Marianne Levinsen Landskab
Hovedgreb	Et bæredygtigt boligområde, der forholder sig til Ørestads grønne kontekst. Der er lagt vægt på naboskabet til Grønjordssøen og områdets natur som udgangspunkt for udformning af masterplanen.
Etagereal	ca. 260.000 m ² inklusiv parkeringshuse
Bebyggelsespt.	ca. 140
Parkering - cykler og biler	Biler: 1 pr. 150 m ² . Efter en konkret vurdering højest 1 pr. 100 m ² og mindst 1 pr. 200 m ² , hvis der kan påvises højere / lavere parkeringsbehov.
	Cykler: 4 pr. 100 m ²

Baggrund

By & Havn ønsker at udvikle det sidste bykvarter, Ørestad Fælled Kvarter, som blev udlagt til byudvikling af Ørestad i "Lov om Ørestad m.v." (1992) og i Kommuneplan 2015.

Hensigten er, at det skal være et nyt bæredygtigt boligkvarter med en grøn og blå profil, der forankrer byudviklingen i stedets natur syd for Grønjordssøen og tæt på kollektiv trafik. Gennemførelsen af projektet kræver kommuneplantillæg samt udarbejdelse af lokalplan, idet den gældende kommuneplan ikke giver mulighed for etablering af en skole, samt at der ikke foreligger en byggeretsgivende lokalplan for området.

På baggrund af bygherres analyse af områdets naturværdi og egenart er der taget udgangspunkt i en velkendt karrestruktur hvor naturelementer fra fælleden inddrages i bebyggelsen. Området vil samlet set fremtræde homogent og sammenhængende. Der kan i alt opføres ca. 260.000 etagemeter byggeri inklusiv parkeringshuse. Hoved-



Analyse af områdets naturværdier og egenart af tegnestuen Vandkunsten og Marianne Levinsen Landskab

parten af byggeriet er boliger, hvoraf mindst 25 % bliver almene boliger, men der kommer også butikker og daginstitutioner. Herudover vil der være mulighed for en skole og andre kommunale funktioner, herunder eventuelt en svømmehal.

Stedet

By & Havns ejendom på ca. 40 ha er delt i et naturområde og et projektområde på 18,7 ha som udgør området for bebyggelse. Projektområdet er sammenfaldende med kommuneplanrammen, der muliggør bebyggelse.

Området ligger centralt placeret ud for Sundby Metrostation og afgrænses ud over Ørestad Boulevard og metro-linjen mod øst af Grønjordssøen mod nord, Amager Fælled mod vest og Vejlands Allé og Bellacenter mod syd.

Egenart

Amager Fælled blev tidligere brugt til militære øvelser. Fra 1950'erne blev vådområdet fra Sjællandsbroen til den gamle kyst fyldt op med dagrenovation og bygningsaffald, så området voksede til det nuværende Amager Fælled.

Siden 1989 har Amager Fælled været udlagt til rekreative formål. Med udviklingen af Ørestad er der skabt en tæt sammenhæng mellem by og fælled. Amager Fælled Kvarter er det sidste ubebyggede kvarter i Ørestad. Metroen og Ørestads Boulevard afgrænser området mod øst, mens Amager Fælleds vilde natur omkranser området fra vest.

Området består af overdrev, moser, enge, søer og rørskov og dele af den oprindelige strandeng. Der er et varieret plante- og dyreliv. Inden for projektområdet er der regi-



Masterplan udarbejdet af tegnestuen Vandkunsten og Marianne Levinsen Landskab

streret paddearter, der er fredede efter EUs habitatdirektiv. Desuden er der fundet plantearter, der er beskyttede i henhold til national lovgivning.

Mobilitet

Byudviklingen understøtter Københavns bæredygtige transportstruktur ved at fortætte byen omkring metrostationen 'Sundby', så flere får nytte af den. Det har været planen siden anlæggelsen af stationen.

Biladgang til området sker fra Ørestads Boulevard. Området er struktureret, så biler og tung trafik hovedsagligt færdes i bykvarterets østlige del. Det er også i den østlige del af området langs Ørestads Boulevard at parkeringshusene placeres.

Til gavn for cyklister og fodgængere kobles bebyggelsens stiforbindelser på det eksisterende stinet på fælled og de omkringliggende veje.

Generelt udvikles området, så unødvendig brug af bil undgås, hvilket skaber mulighed for at indrette og benytte gaderum med et bæredygtigt og socialt fokus.

Mål og planer

Kommuneplan

Området, der ønskes bebygget, er i Kommuneplan 2015 udlagt til boligområde i forlængelse af "Lov om Ørestad m.v.". Bebyggelsesprocenten er ifølge Kommuneplan 2015 maks. 150. Kommuneplanrammen har den særlige bestemmelse, at området i sin helhed skal søges udbygget som økologisk byområde. Den øvrige del af området er udlagt til institutioner og fritidsområder.

Lokalplanen understøtter kommuneplanen ved at sikre muligheder for et godt hverdagsliv i København. Samtidig øger planen grundlaget for kollektiv transport ved at give mulighed for byudvikling ved Sundby Station, hvor metroen har ledig kapacitet.

Kommuneplantillæg

For at muliggøre en skole i området ændres områdets anvendelse fra boliger (B4*) til boliger og serviceerhverv (C2*). Baggrunden er, at skoler forårsager mere støj, end der ifølge kommuneplanen kan accepteres i rene boligområder. Samtidig foreslås det at ændre den særlige bemærkning således at betegnelsen 'bæredygtigt byområde' anvendes frem for 'økologisk byområde'. Det sker med henblik på bl.a. at sikre, at området også imødekommer behovet for en bred indsats i forhold til klimaforandringer.

Byliv

Bebyggelsen opdeles i bykvarterer med hver deres landskabelige særkende, som er inspireret af stedets hjemmehørende arter. Alle overgange mellem landskabskilerne og bebyggelse er flydende mellem by og natur, og de fleste karréer har direkte kontakt til fælleden eller landskabskilerne.

Hver landskabskile ender i en plads, der etablerer overgangen mellem landskab og by. Pladserne får hver deres motiv direkte hentet fra det landskab, de knytter sig til. Hvert kvarter er organiseret omkring et indre og bymæssigt

klart defineret byrum - det lokale torv. Landskabskilen i den nordlige del af området skaber sammenhæng mellem den vilde natur i vest til en byplads nær Metroen i øst. Metropladsen bliver områdets mest intensive mødested, hvor der er plads til detailhandel, caféliv og andre bymæssige aktiviteter.

Bæredygtighed

Ørestad Fælled Kvarter skal være et bæredygtigt kvarter, og bygherre ønsker at bæredygtigheds certificere kvarteret i form af en såkaldt DGNB-certificering. Der vil frem til lokalplanforslaget blive indarbejdet bæredygtige tiltag, så der vil kunne opnås en certificering til niveau 'guld' eller 'platin'.

Bygherre ønsker at friholde den vestlige del af projektområdet for bebyggelse svarende til ca. 25.000 m² ud af områdets 187.000 m². Det skaber mulighed for at etablere afværgeforanstaltninger for at sikre, at levevilkår for beskyttede arter i området ikke forringes.

Arkitektur

Arkitekturen forholder sig til både den stringente Ørestads Boulevard og den vilde natur på fælleden. Bystrukturen tager udgangspunkt i en karréstruktur, der tilpasses området. Samlet set fremtræder området homogent og sammenhængende, men karréstrukturen udvikler sig fra retvinklet i øst mod vinklede bygningskanter i vest og gennem variation i højden fra 4-6 etager blandt andet for at tilpasse sig natur og mikroklima.

Gældende ramme i Kommuneplan 2015

Rammeområde	B4* - boliger
Maks. bebyggelsesprocent	150
Maks. bygningshøjde	24
Friarealpct. boliger	40
Friarealpct. erhverv	10
Detailhandel	Maksimalt butiksareal 3.000 m ² , maks. størrelse dagligvarebutikker 1.000 m ² , maks. størrelse udvalgsvarebutikker 500 m ²

Foreslået fremtidig kommuneplanramme:

Rammeområde	C2* - boliger og serviceerhverv
Maks. bebyggelsesprocent	150
Maks. bygningshøjde	24
Friarealpct. boliger	40
Friarealpct. erhverv	10
Detailhandel	Maksimalt butiksareal 3.000 m ² , maks. størrelse dagligvarebutikker 1.000 m ² , maks. størrelse udvalgsvarebutikker 500 m ²



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

Kommuneplanrammer



Bebyggelsen set fra fælleden. Visualisering af Tegnestuen Vandkunsten

Miljøforhold

Når lokalplanarbejdet påbegyndes, vil forvaltningen foretage en screening af de miljømæssige konsekvenser med henblik på at vurdere, om der skal udarbejdes en miljørapport i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (MPP).

Andre planer

Amager Fælled er en del af Naturpark Amager, der er et samarbejde mellem Naturstyrelsen, By & Havn, Københavns, Dragør og Tårnby Kommune. Natur og by skal knyttes tættere sammen i en balance mellem områdets brug og bæreevne mellem naturbeskyttelse og rekreative oplevelser, mellem bebyggelse og åbne vidder. Ørestad og dermed Ørestad Fælled Kvarter er ikke en del af Naturpark Amager, men ligger i umiddelbar tilknytning hertil.

Sol, vind og skygge

Amager Fælled har på grund af sin store flade udstrækning og åbne karakter markante vindforhold. Kvarteret er derfor planlagt med forskudte gadeforløb og skæve karreer, så vinden brydes, og der samtidig skabes gode lysforhold. Kilerne beplantes varieret, så beplantning sammen med topografien skaber læ ved at styre vinden opad og væk fra opholdssteder.

Principperne skal bidrage til gode lysforhold i boligerne og til gode lys- og vindmæssige forhold i byrum, så man får lyst til at opholde sig ude store dele af året.

Anbefalinger

Forvaltningen vil i det videre samarbejde med bygherre og rådgiver frem mod forslag til lokalplan med tilhørende forslag til kommuneplantillæg særligt fokusere på følgende temaer:

- Naturen på Amager Fælled skal integreres i bebyggelsesplanen og afspejles i byrummene.
- Det bygningsarkitektoniske udtryk skal bearbejdes, så der skabes samspil mellem arkitekturen og fælledens natur.
- Der skal indarbejdes bæredygtige tiltag, så området vil kunne DGNB-certificeres til 'guld' eller 'platin'.
- Der skal i planlægningen indarbejdes tiltag, der beskytter særlige dyre- og plantearter i området.
- Der skal udvikles inviterende og levende byrum med gode kantzoner, der kan danne rammer for områdets fremtidige byliv.
- Der skal i forbindelse med planlægningen tages stilling til områdets bebyggelsesstruktur, bebyggelsestæthed og bebyggelseshøjder under hensyn til støj-, læ- og solforhold samt øvrige bymæssige kvaliteter.
- I bebyggelsesplanen skal indarbejdes mulighed for kommunale funktioner. Funktionerne skal bidrage til at skabe et varieret byliv.

