

# Teknisk gennemgang af Undersøgelse af alternative byggemuligheder til Ørestad Fælled Kvarter

/ Kenneth Horst Hansen & Per Justesen

Økonomiforvaltningen, Københavns Kommune  
30. april 2018



# Dagsorden

1. Udgangspunkt for undersøgelsen
2. Hovedkonklusioner
  - Campingarealet
  - Screening af øvrige arealer
  - Løsningsscenarier
3. Videre proces

**Undersøgelse af  
alternative  
byggemuligheder til  
Ørestad Fælled Kvarter**



Københavns Kommune 2018

# Udgangspunkt for undersøgelsen

Borgerrepræsentationens beslutning d. 5. oktober 2017

*”at Borgerrepræsentationen pålægger Økonomiforvaltningen med inddragelse af Teknik- og Miljøforvaltningen at gennemføre en undersøgelse, som skal pege på en ændret placering af Ørestad Fælled Kvarter til et byggefelt i området, som i dag er udlagt til campingplads, samt at screene for potentielle byggemuligheder på andre arealer ejet af Københavns Kommune eller By & Havn, som ikke på nuværende tidspunkt indgår med et positivt bidrag i By & Havns langtidsbudget.”*

# Tre omdrejningspunkter i undersøgelsen

## ➤ *Økonomiske forhold*

- Størrelse på byggefelt, jordbundsforhold, byggemodningsomkostninger, påvirkning af økonomien for metroen, m.v.

## ➤ *Juridiske forhold*

- Kommunens forpligtelser i forhold til forpagteren af campingpladsen og vandrehjemmet, forhold vedr. fredningsbestemmelserne, ejerforhold og selskabskonstruktion omkring By & Havn, statslig planlægning samt øvrige planmæssige forhold.

## ➤ *Natur- og miljømæssige forhold*

- Områdets nuværende naturmæssige kvaliteter og egenart samt et eventuelt byggeris konsekvenser herfor.

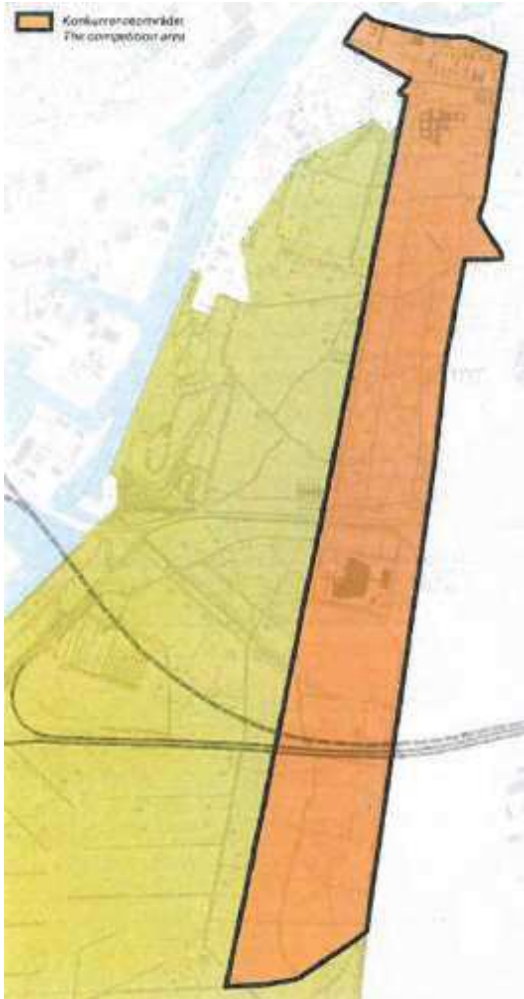
# Den økonomiske forpligtelse over for By & Havn, hvis ØFK ikke realiseres

Markedsværdi af grundareal på Ørestad Fælled Kvarter (strandengen)	1,3 mia. kr.
Projektudviklingsgevinst	0,6 mia. kr.
<b>Total</b>	<b>1,9 mia. kr.</b>

*Beløb oplyst af By & Havn. Deloitte har valideret beregningsmetoden*

Dertil kommer manglende indtægt til Metroselskabet på 220 mio. kr. i nutidsværdi.  
(Kilde: Metroselskabet)

# Fra idekonkurrence til masterplan og kommuneplan



Kilde: Ørestaden, idekonkurrence  
Ørestadsselskabet 1994



Kilde: Lov om Metroselskabet I/S og  
Arealudviklingselskabet I/S



Kilde: Kommuneplan 2015

# Ørestad Fælled Kvarter ved Sundby Station

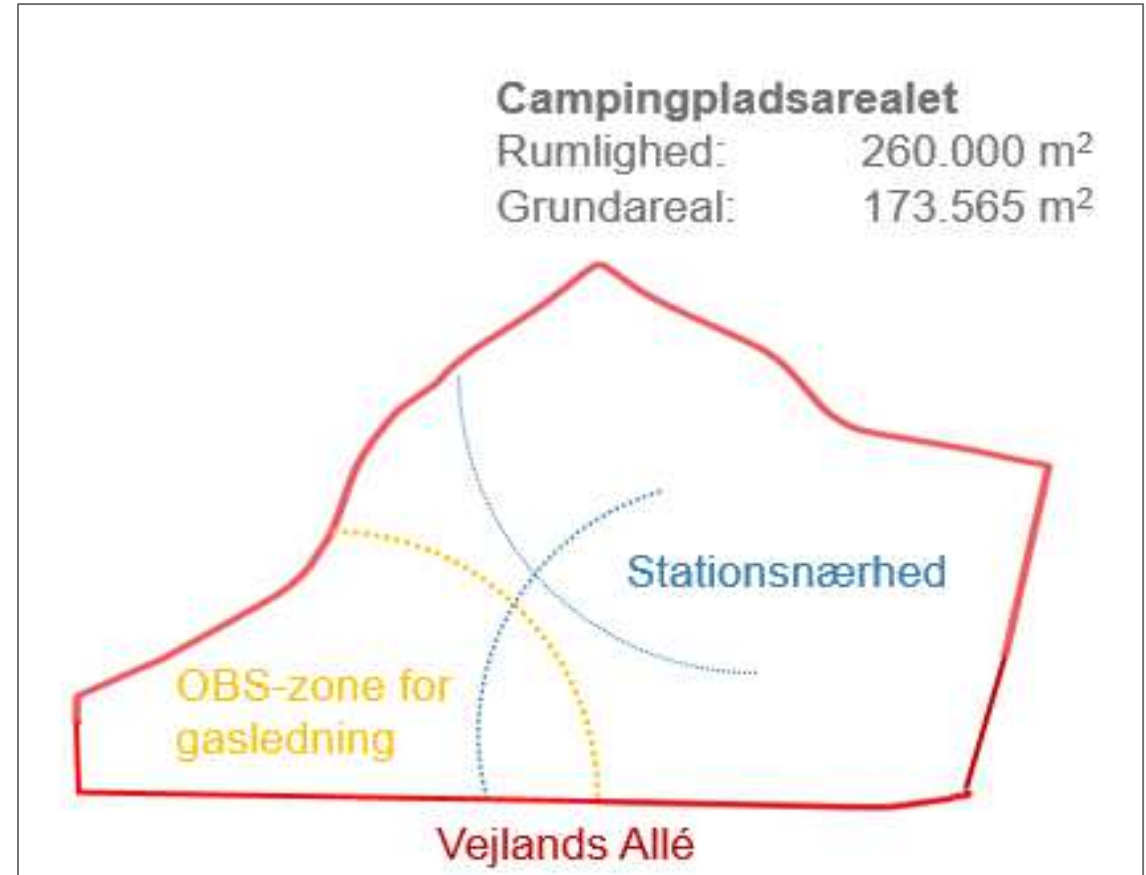
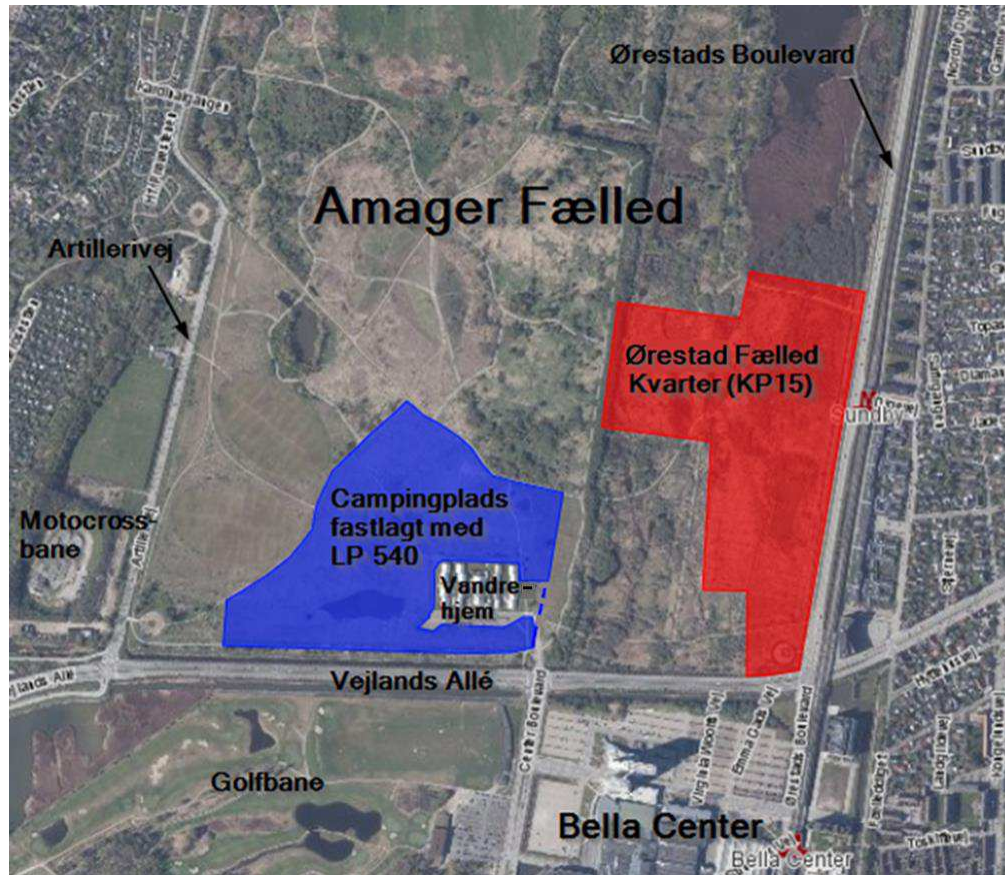
260.000 m<sup>2</sup> byggeri

- 2.500 boliger, herunder op til 625 almene boliger
- Én skole og daginstitutioner
- Mindre andel detailhandel
- P-huse



Kilde: Vandkunsten, Marianne Levinsen Landskab, Dansk Energi Management & Esbensen og Norconsult-Wessberg

## 2. Hovedkonklusioner *Campingarealet*

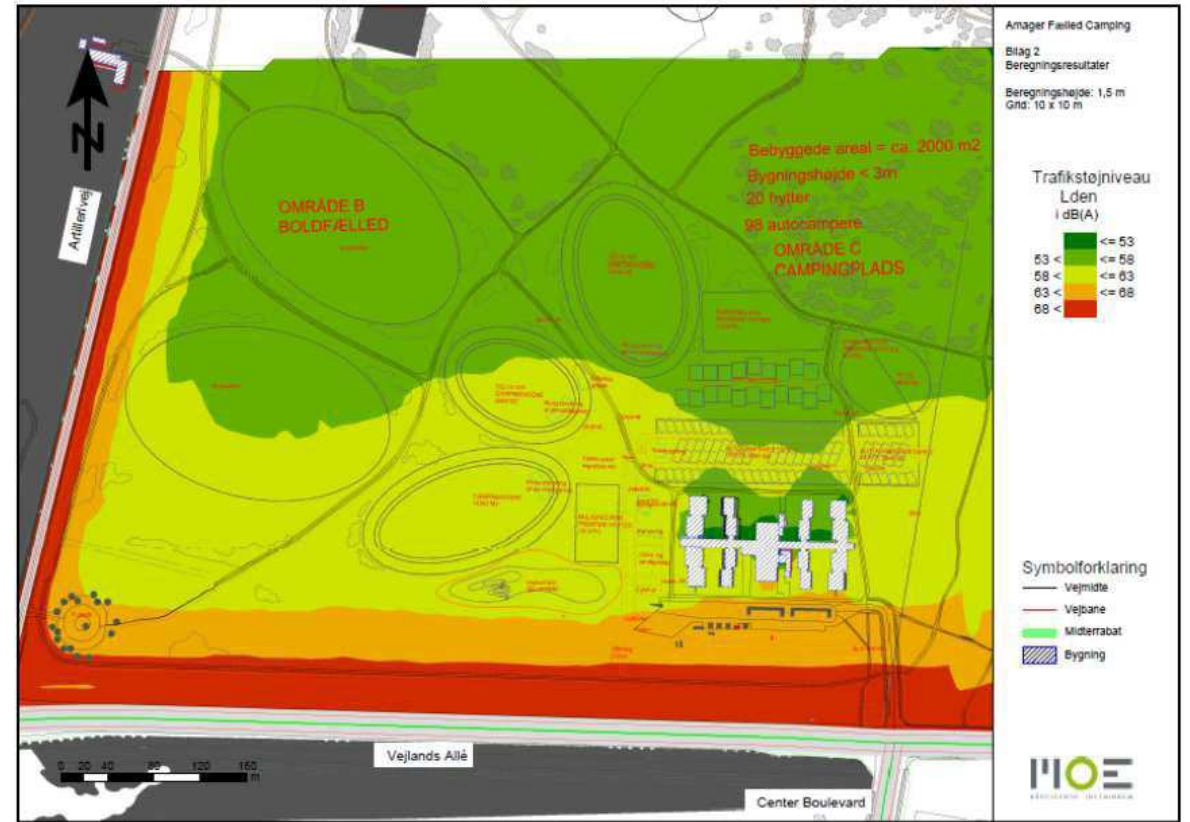




# Jordopfyld

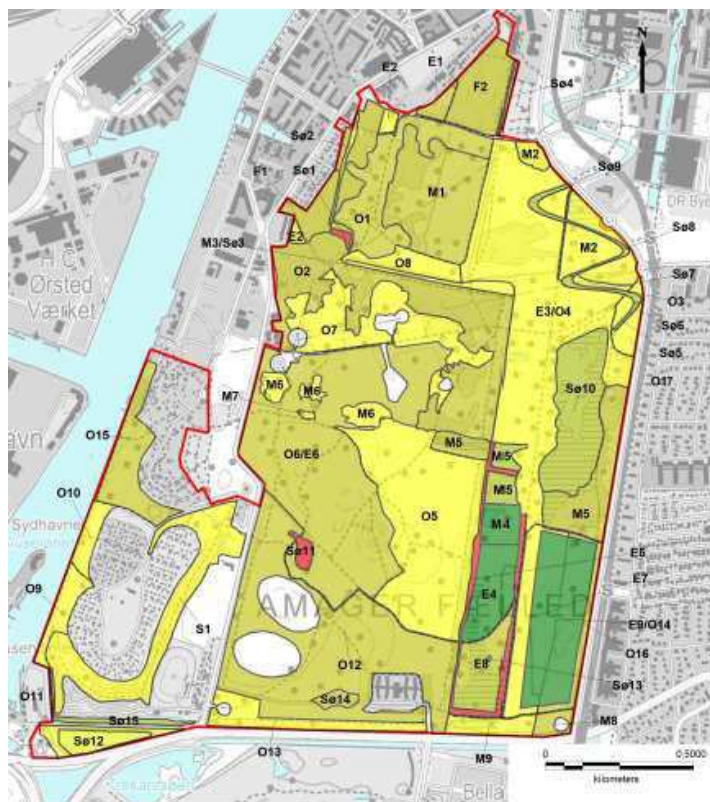


# Støjforhold



Kilde: Miljøvurdering af forslag til lokalplan "Campingplads på Amager Fælled", Københavns Kommune udarbejdet af MOE A/S

# Naturvurdering



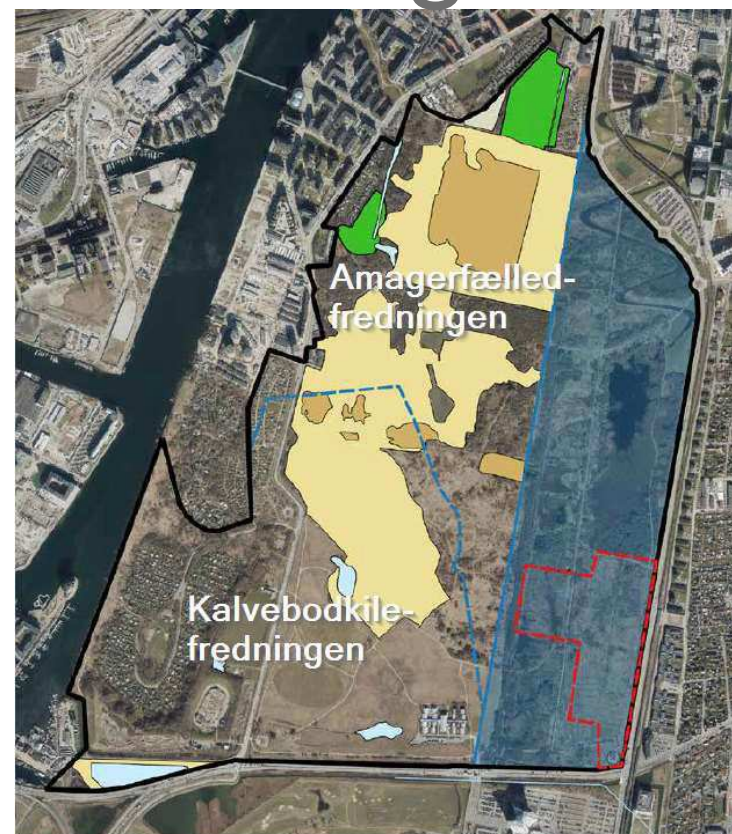
**Vidensindsamling Amager Fælled**  
Estimeret naturtilstand

2 - God	(3)
3 - Moderat	(21)
4 - Ringe	(21)
5 - Dårlig	(4)

Undersøgelsesområde 2013

Kilde: Vidensindsamling Natur 2013 Amager Fælled, Anders M. Michaelsen og Johanne Bak, Biomedica og Lars Andersen

# Fredninger



Beskyttet og fredet natur (COWI ortofoto, 2015)

**Signaturforklaring**

- |          |                   |   |
|----------|-------------------|---|
| Fredskov | Overdrev          | Areal omfattet af Lov om Metroselskabet I/S og Arealudviklingsselskabet I/S |
| Eng      | Sø og vandløb     | Fredningsgrænse   |
| Mose     | Områdeafgrænsning | Byudviklingsområde  |

Kilde: Amager Fælled og det nordlige naturområde i Ørestad, Udviklingsplan 2016, Københavns Kommune

# Hovedkonklusioner

## *Økonomiske forhold*

- Det er muligt at tilvejebringe et tilsvarende antal etagemeter og boliger som ved Ørestad Fælled Kvarter og de planmæssige forhold såsom friarealer forventes at kunne håndteres ved en gennemsnitlig bygningshøjde på 5 etager.
- **Byggeriet vil ikke medføre indtægter på 1,9 mia. kr. til By & Havn.** Den mindre indtægt ved byudvikling af campingarealet skyldes, at markedsværdien af campingarealet vurderes at være **785 mio. kr. og dermed 515 mio. kr. lavere** end arealet ved Sundby Station.
- Byudvikling på campingarealet i stedet for ved Sundby Station vurderes at betyde en **reduceret indtægt for Metroselskabet** på 150 mio. kr. i nutidsværdi.
- Der vil være en **udgift til opsigelse af lejeforholdet** med forpagteren af vandrehjemmet. Det vurderes, at der samlet set er tale om beskedne udgifter til erstatning og godtgørelse til opsigelse af aftaler omkring vandrehjemmet.
- Der ligger en **gastransmissionsledningen langs Artillerivej**, hvilket betyder, at bebyggelse nærmest Artillerivej kan være i maks. tre etager, hvorved arealerne nærmest metro må bebygges tilsvarende tættere for at kunne opnå det ønskede omfang af bebyggelsen. Alternativt kan det overvejes at bekoste en flytning af ledningen.

# Hovedkonklusioner

## *Juridiske forhold*

- Da området indgår i Fingerplan 2017<sup>[\*]</sup>, er fredet, dele af området er omfattet af naturbeskyttelsesloven, og da det skal muliggøres at overdrage arealet til By & Havn, kræver det en **statslig (anlægs)lov** og/eller en **ændret Lov om Metroselskabet I/S og Arealudviklingselskabet I/S ('Ørestadslov')** at bytte campingarealet med arealet ved Sundby Station.
- Herudover kræves et **nyt plangrundlag** (kommuneplan og lokalplan).
- Hvis kommunen beslutter at byudvikle dele af arealerne i **Naturpark Amager** er der behov for dialog med Nordea-fonden (støtte 55 mio. kr.) og Friluftsrådet (støtte 5. mio. kr.) om betydningen af de ændrede forudsætninger. Udpegningen som naturpark skal bedømmes på ny.

[\*] Landsplandirektiv for hovedstadsområdets planlægning udarbejdet af Erhvervsstyrelsen

# Hovedkonklusioner

## *Natur- og miljømæssige forhold*

- **Campingarealet har en 'moderat naturtilstand'**<sup>[\*]</sup> Størstedelen af arealet, som for nuværende er udlagt til byudvikling ved Sundby Station består af tidligere strandeng og har en 'god naturtilstand'. Til sammenligning er campingarealet et tidligere havområde, der i tidens løb er blevet fyldt op med lossepladsaffald. Campingarealet har derfor en ringere naturtilstand. Ved at udskifte byggefeltet ved Sundby Station med campingarealet kan naturen ved Sundby Station beskyttes ved lovgivning eller fredning.
- Campingarealet vil ved gennemførelse af projektet få en **ny natur- og miljømæssig egenart og identitet.**
- **Amager Fælled vil blive adskilt fra Kalvebod Fælled** i større grad end golfbanen og Vejlands Allé allerede i dag adskiller Amager Fælled og Kalvebod Fælled.
- De natur- og miljømæssige forhold kan herudover tilgodeses ved at **minimer areal til byggeri**, ved at **styrke den tilbageværende natur**, **forbedre adgangen til naturen og mellem de to fællede**, ved at **indpasse bebyggelse** i området, ved at udvikle en bæredygtig bydel.

# Hovedkonklusioner

## *Forureningsforhold*

Campingarealet er en tidligere losseplads, og det vil derfor være nødvendigt at banke betonpæle ned i jorden, så bygningen kan stå på et fast underlag, der ikke synker.

Forekomsten af metangas og den generelle jordforurening er udfordrende og et fordyrende element ift. byudvikling på campingarealet. En byggemodning forudsætter omfattende undersøgelser af mængde og placering af metangas og jordforurening. Idet forureningen er mobil, vurderes det sikreste at være at etablere bygninger med et underliggende drænlag, der kan ventileres enten naturligt eller mekanisk alt efter behov.

Ekstraudgifterne er vurderet til:

- 73 mio. kr. ekskl. moms ved opførelse af bygninger

Kilde: Vurdering af projekt på Amager Fælled - Campingarealet, Vejlands Allé, 2300 København, Sadolin og Albæk

# Screening af alternative byggemuligheder

## *Udgangspunkt*

### **Københavns Kommune arealer**

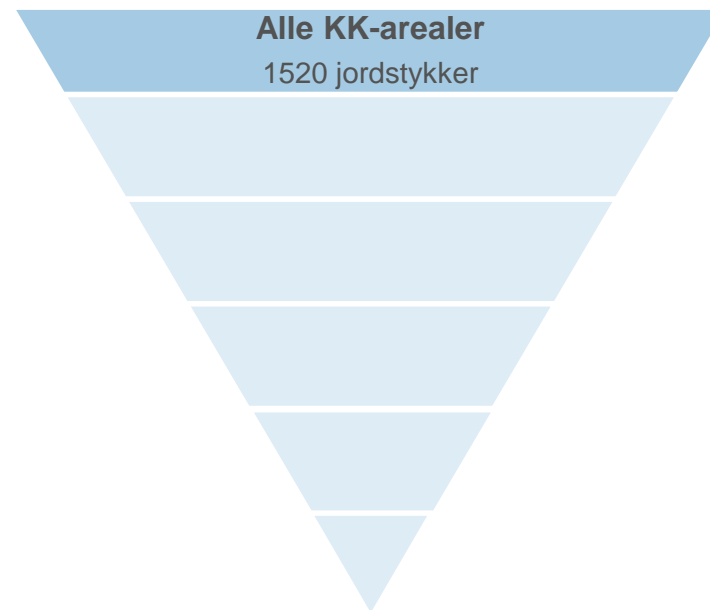
Gennemgang af samtlige ca. 1.500 jordstykker ejet af Københavns Kommune i Københavns Kommune

### **By & Havn arealer**

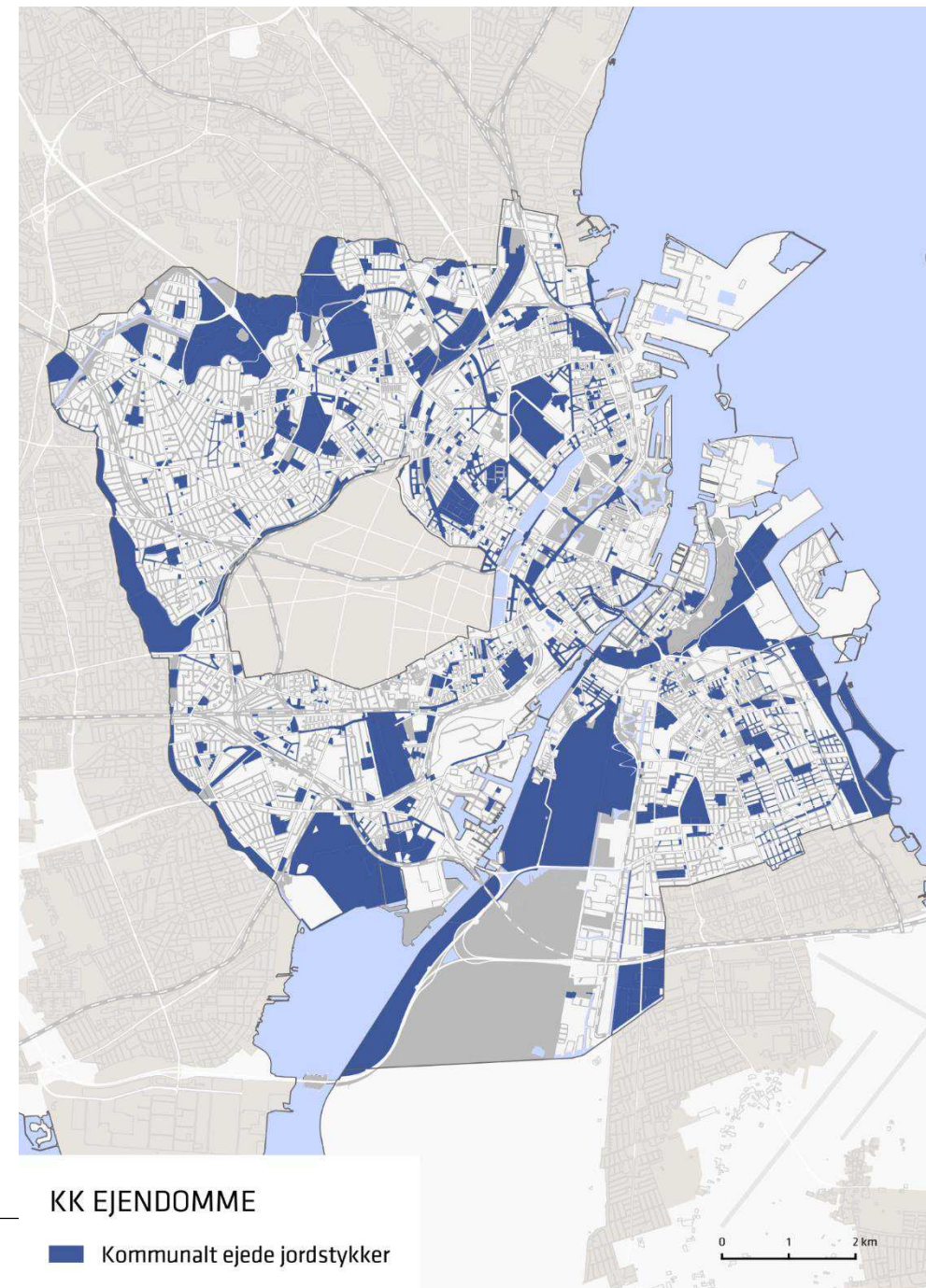
Arealer som ikke indgår med et positivt bidrag i By & Havn's langtidsbudget.  
By & Havn har oplyst to mulige arealer:

- Areal på Sydhavnstippen
- Areal på Prøvestenen

# Screeningen trin for trin



Undersøgelse af alternative byggemuligheder til Ørestad Fælled Kvarter



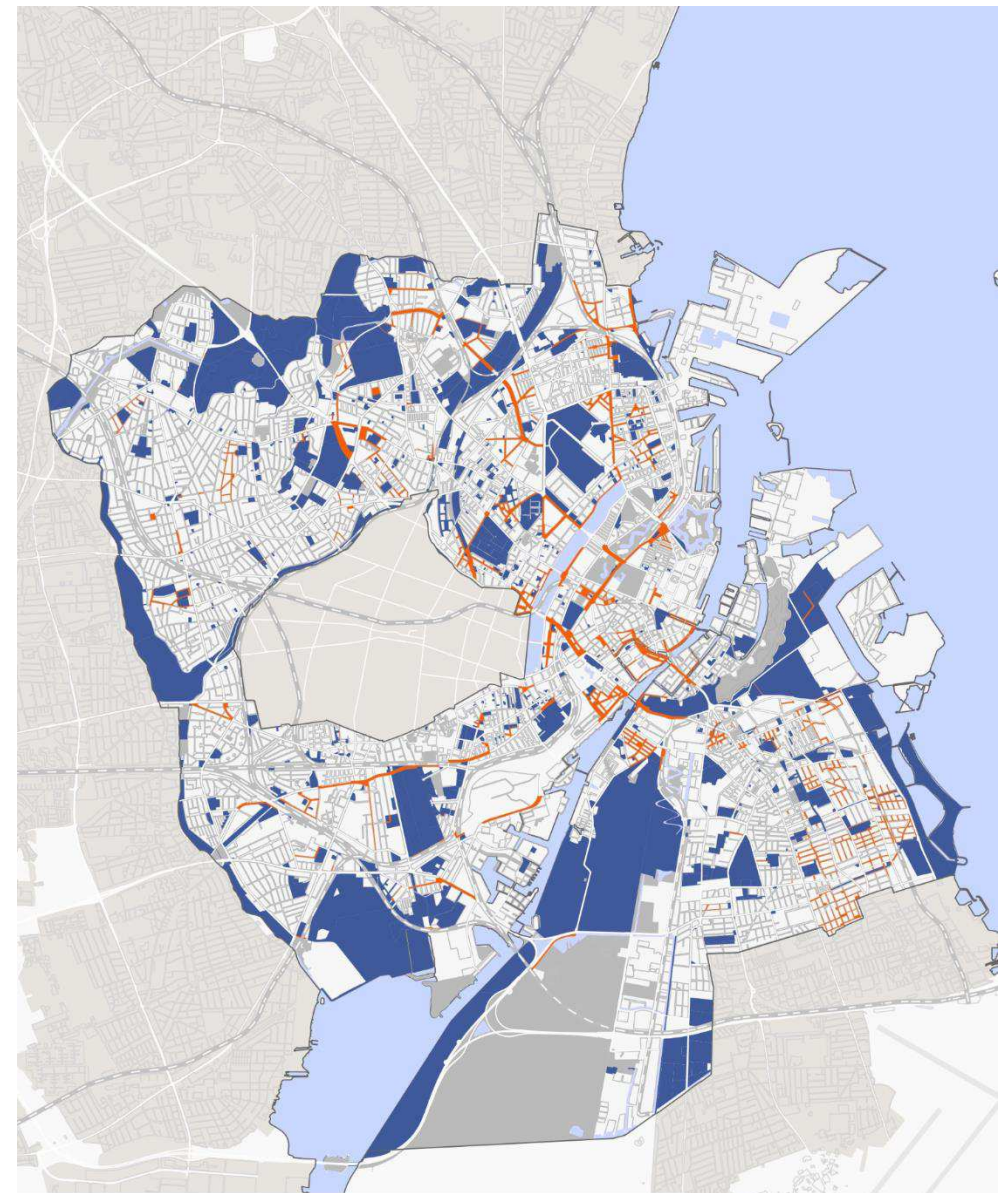


Østerbrogade,  
Øster Voldgade



Arealer udlagt alene til offentlige  
veje frasorteres  
1060 jordstykker tilbage

Undersøgelse af alternative byggemuligheder til Ørestad Fælled Kvarter



### 1. OFFENTLIGE VEJE

- Jordstykker 100% udlagt til offentlig vej (\*) frasorteres
- Kommuntalt ejede jordstykker videre i screening

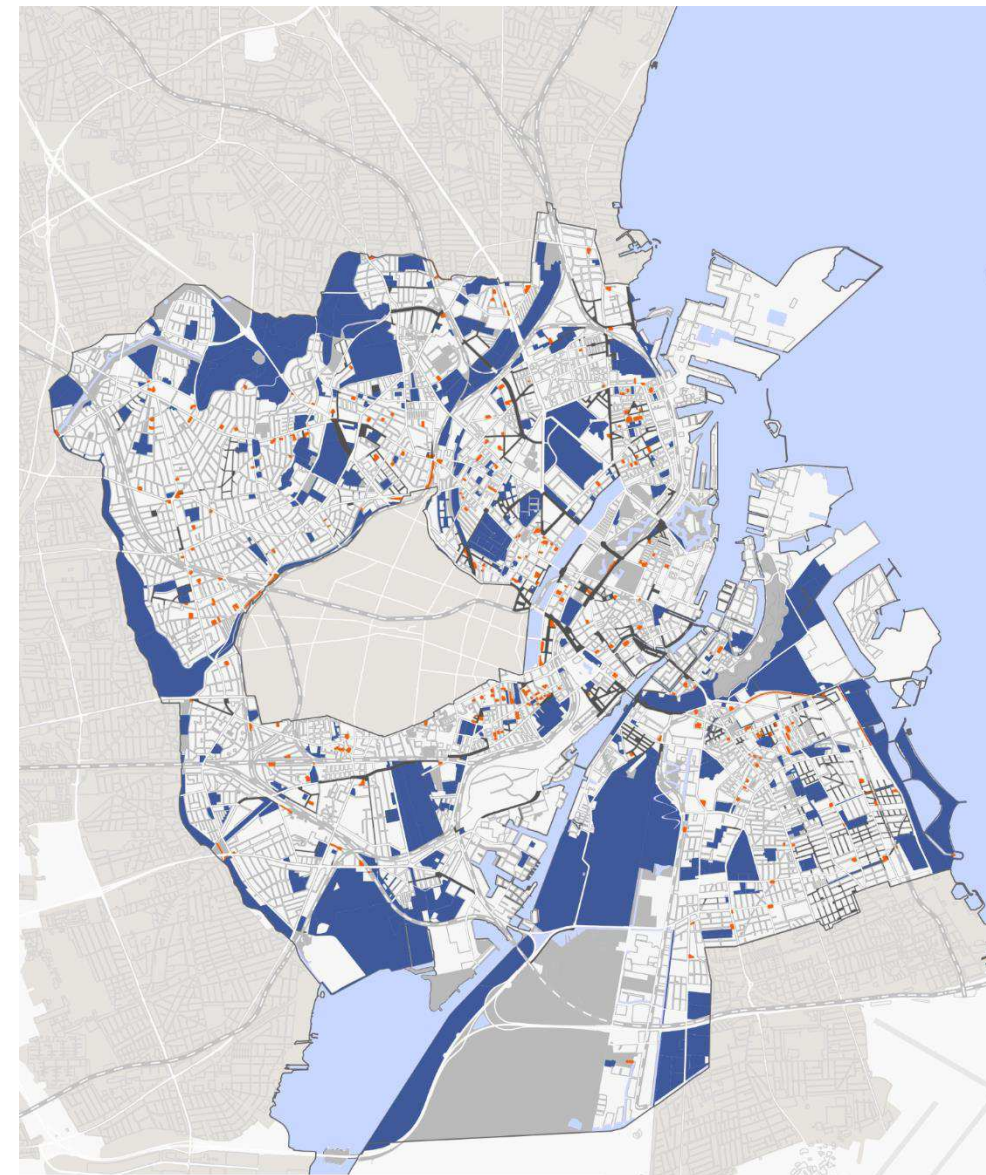
(\*) med undtagelse af 10 jordstykker udlagt til offentlig vej trods anden funktion (for eks. store offentlige pladser som Kgs. Nytorv)

0 1 2 km

Legepladser,  
Mindre jordstykker



**Grundarealer under 3.000 m<sup>2</sup>  
frasorteres**  
720 jordstykker tilbage



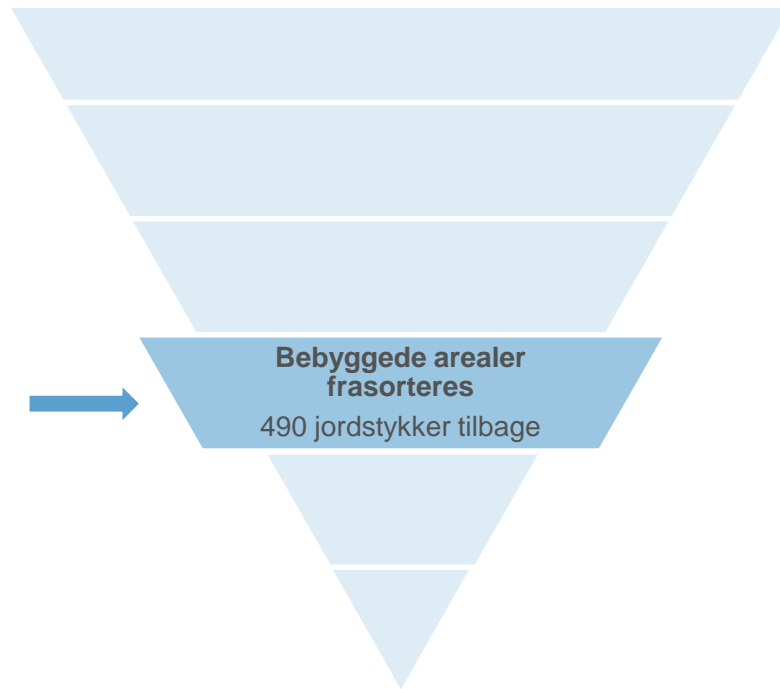
## 2. GRUNDSTØRRELSE

- Orange Jordstykker < 3000 m<sup>2</sup> (\*) frasorteres
- Blue Kommunalt ejede jordstykker videre i screening
- Grey Jordstykker afvist i screening

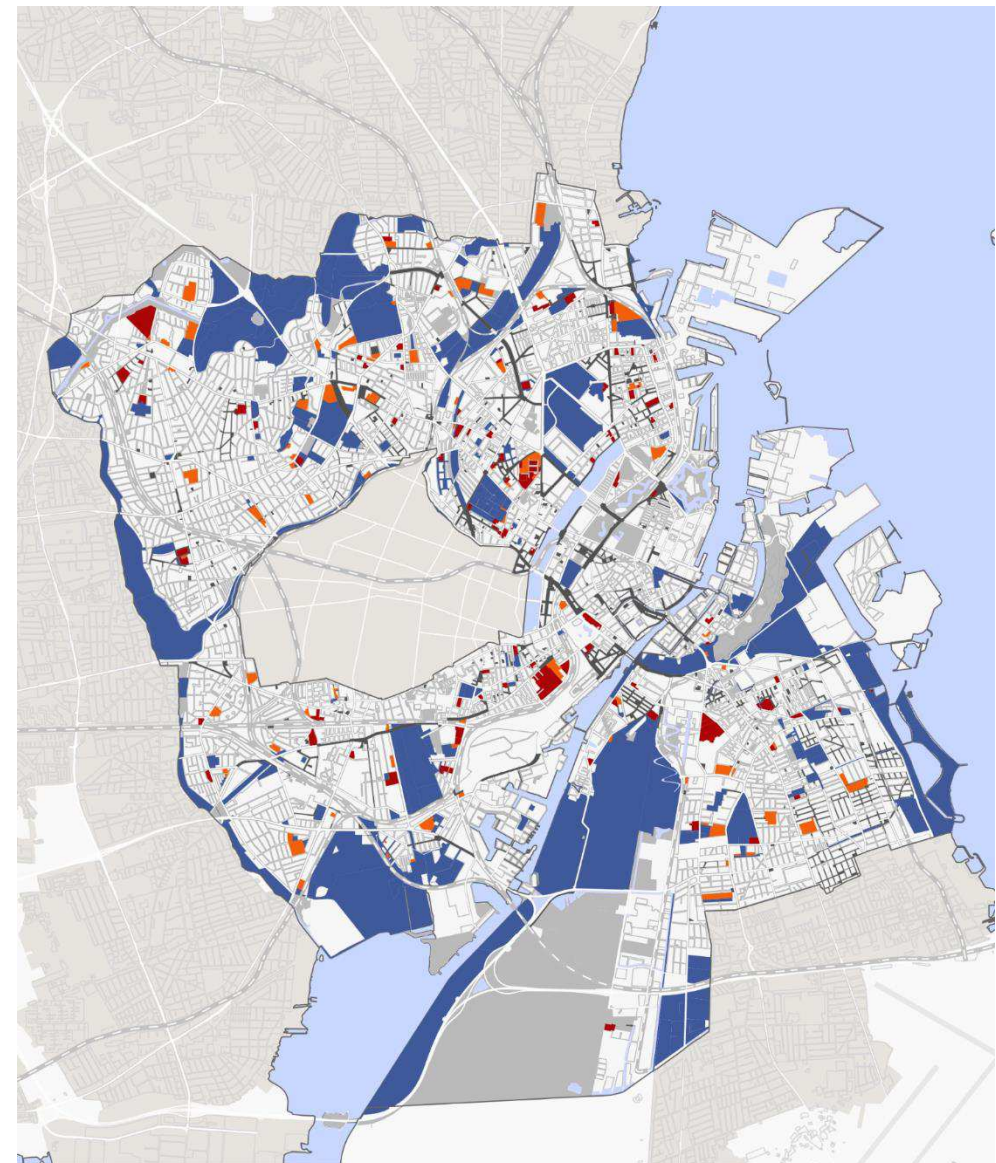
(\*) som er uden sammenhæng til andre naboliggende kommunalt ejede jordstykker

0 1 2 km

Kødbyen,  
Bystævneparken,  
Ellebjerg Skole



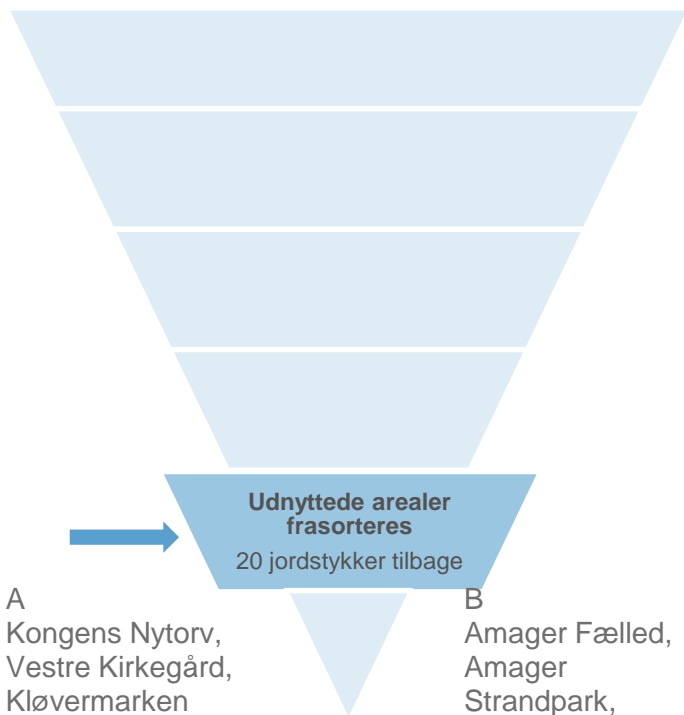
Undersøgelse af alternative byggemuligheder til Ørestad Fælled Kvarter



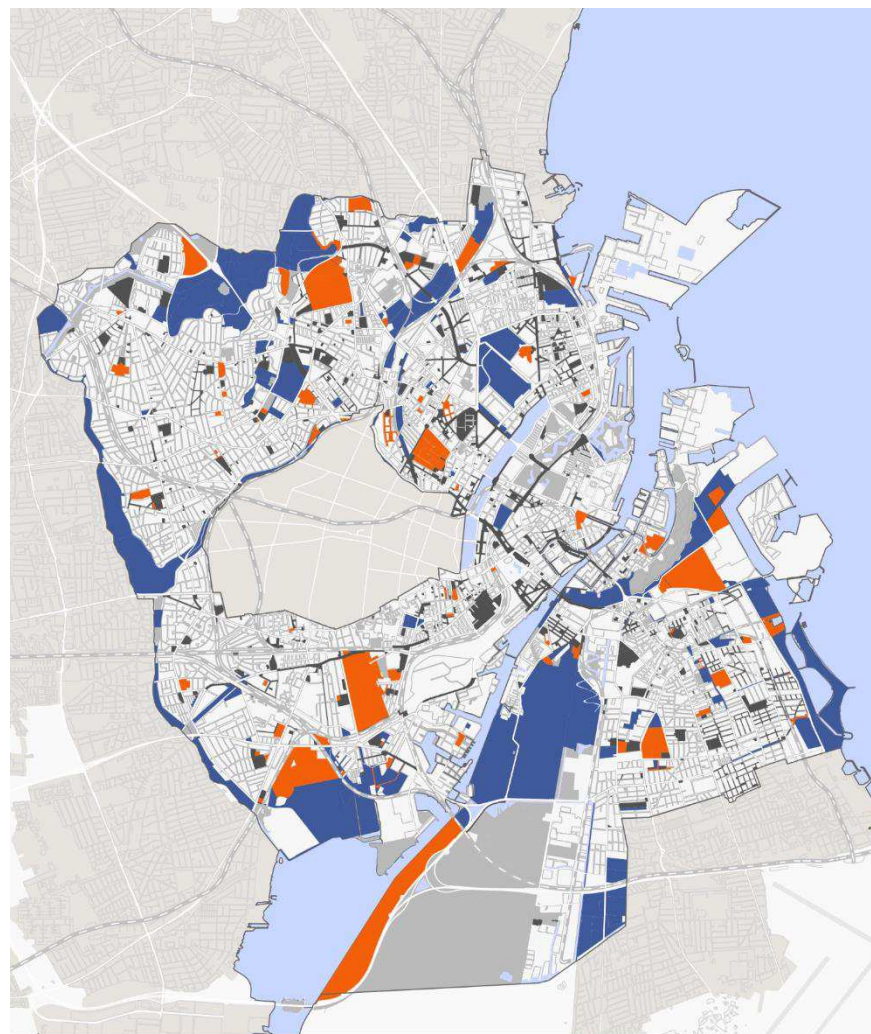
### 3. BEBYGGEDE AREALER

- Jordstykker med bebyg% > 60 frasorteres
- Jordstykker med bebyg% 21-60 udlagt til offentlige formål frasorteres
- Jordstykker afvist i screening
- Kommunalt ejede jordstykker videre i screening

0 1 2 km



Undersøgelse af

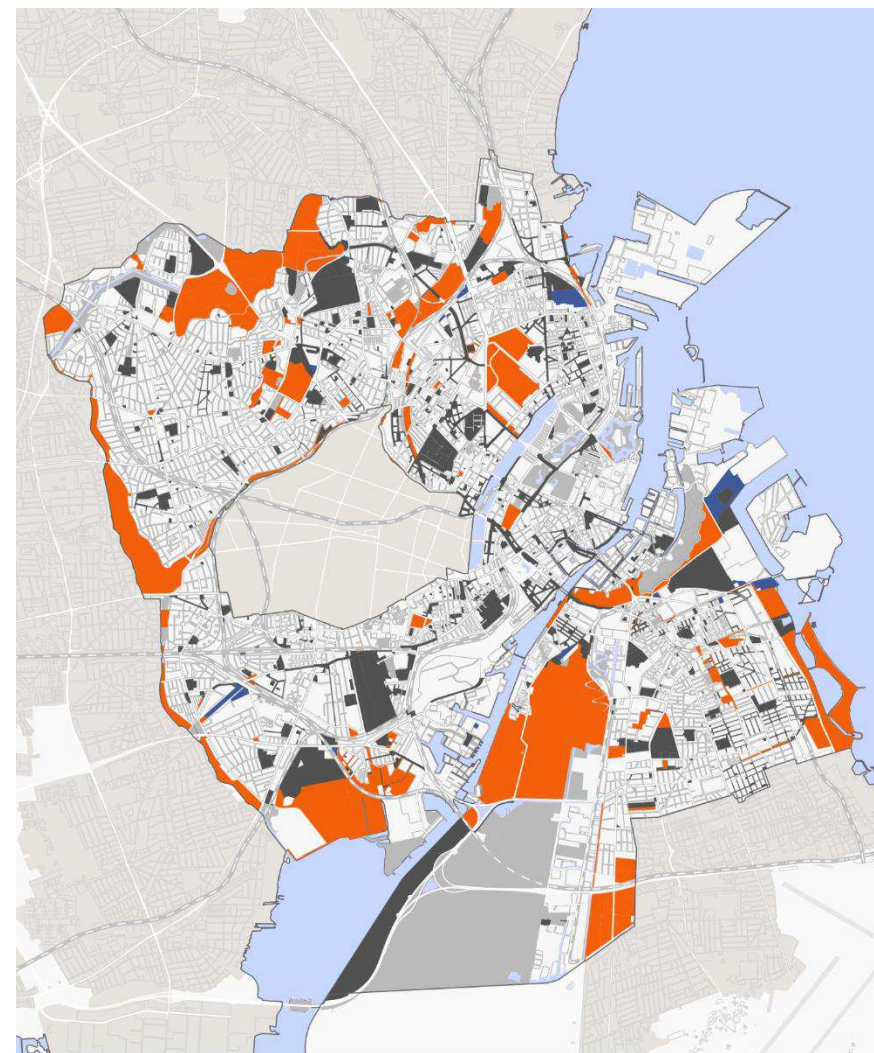


#### 4.a UDNYTTEDE AREALER

- Jordstykker som anvendes til offentlige formål (\*) frasorteres
- Kommunalt ejede jordstykker videre i screening
- Jordstykker afvist i screening

(\*) arealer der i dag anvendes til torve, pladser, vejarealer, legepladser, idrætsfaciliteter, kirkegårde, skæve boligarealer, gårdrum, skolehaver, affald og genbrug, sejlkubber og andre institutioner

0 1 2 km



#### 4.b UDNYTTEDE AREALER

- Jordstykker som anvendes til rekreative formål (\*) frasorteres
- Kommunalt ejede jordstykker videre i screening
- Jordstykker afvist i screening

(\*) søer, kyst- og strandarealer, etablerede parker, naturområder, nytte- og kolonihaver (her frasorteres også helårsboliger, som tidligere har haft status som kolonihaver)

0 1 2 km

Beauvaisgrunden,  
Østre Gasværk-  
grunden



**Disponerede arealer** som  
udgør en værdi eller  
tiltænkt til behov  
**0 jordstykker tilbage**

Undersøgelse af alternative byggemuligheder til Ørestad Fælled Kvarter



### 5. DISPONEREDE AREALER OG AREALER DER UDGØR VÆRDI

- Disponerede jordstykker eller arealer som udgør en værdi for KK frasorteres
- Jordstykker afvist i screening

0 1 2 km

# Øvrige arealer

## Prøvestenen

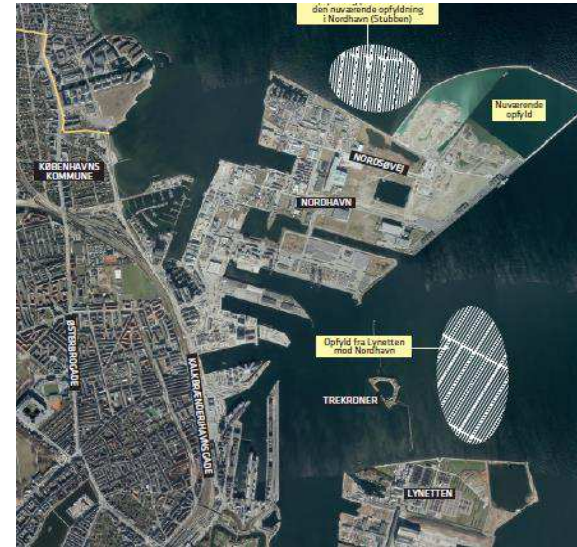


### Vurdering

**Ikke en løsning på ØFK**

Miljø- og sikkerhedshensyn  
Manglende stationsnærhed  
Vindmøller og støj

## Jorddeponi



**Ikke en løsning på ØFK**

Lav nutidsværdi  
Kræver statsligt samarbejde  
og lovændringer  
Ny infrastruktur

# Øvrige arealer

Foruden screeningen har Økonomiforvaltningen undersøgt andre mulige placeringer til Ørestad Fælled Kvarter i den resterende Amager Fælled

Økonomiforvaltningen finder, at der med fordel kan ses nærmere på byggemulighederne i Amager Fælled nord og på et supplerende areal omkring campingarealet i Amager Fælled syd

# Hovedkonklusion

## Tre alternative byggemuligheder

Amager Fælled syd, supplerende areal



Amager Fælled nord



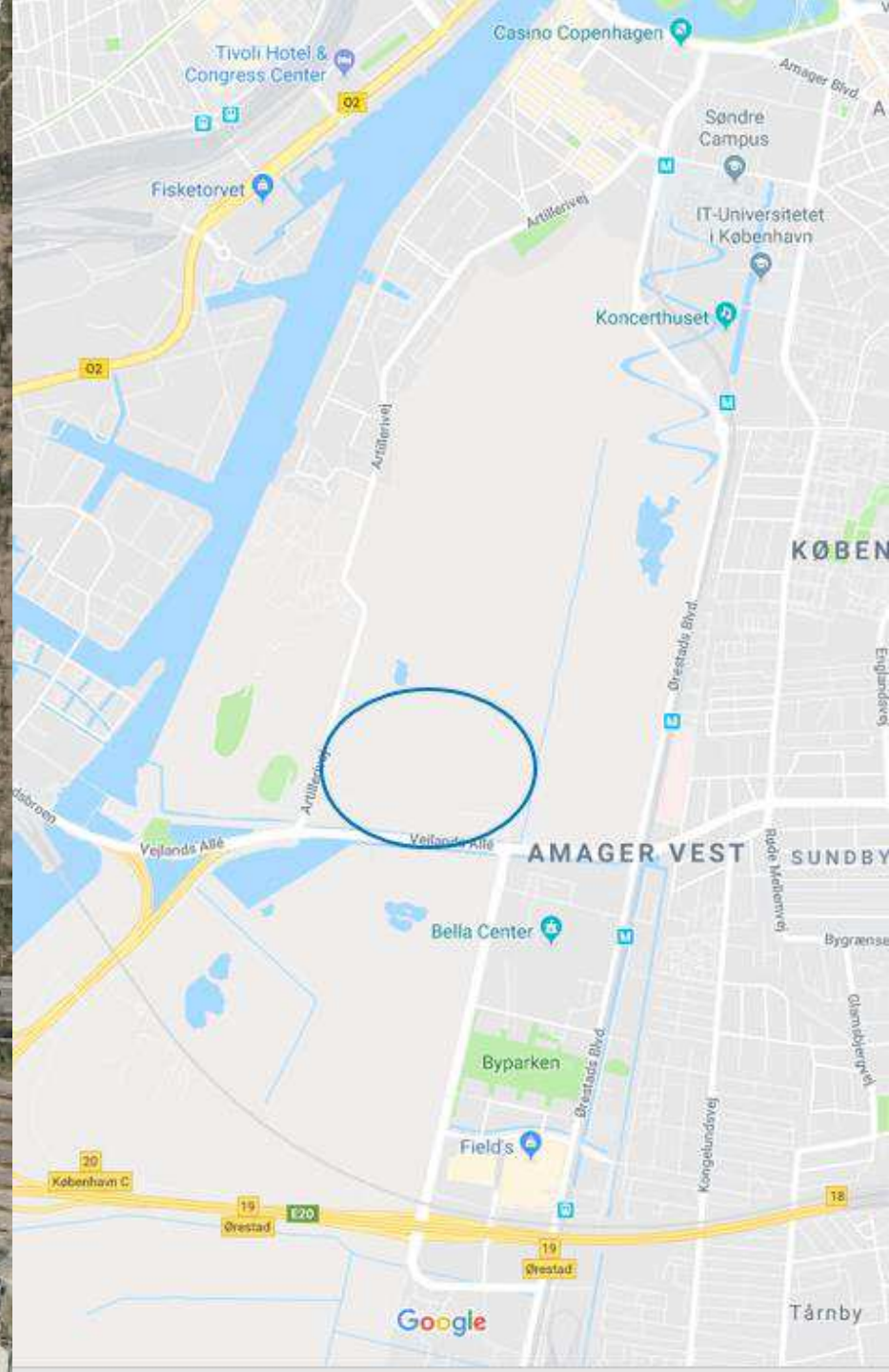
Sydhavnstippen

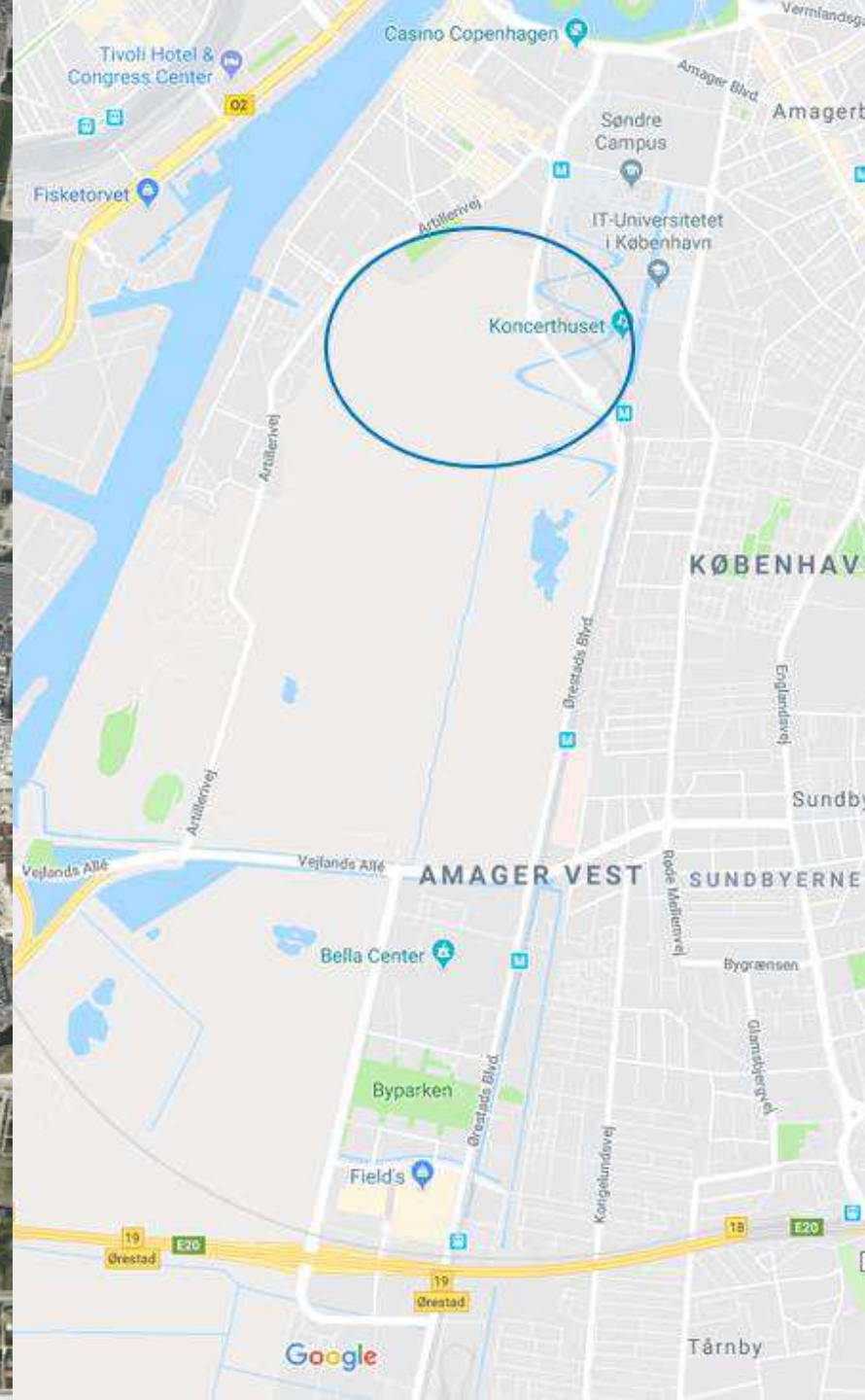


### Samlet vurdering

- Der kan arbejdes videre med en ny placering af Ørestad Fælled Kvarter på arealerne
- Arealerne er i større eller mindre grad underlagt en række natur- og frednings- og ledningsforhold, som skal håndteres ved lovændringer og i eventuel planlægning af områderne
- Arealerne udløser ikke behov for grundlæggende ny infrastruktur

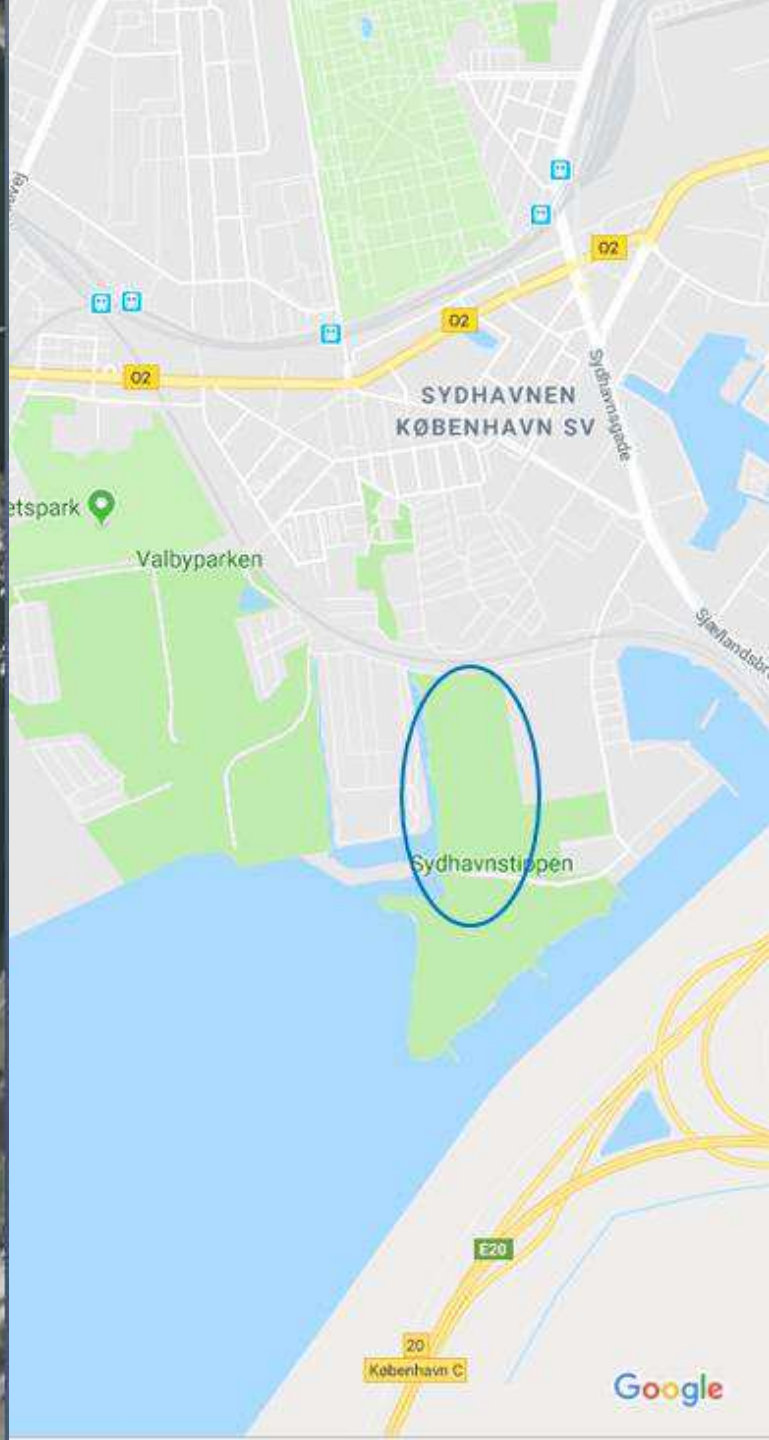








18,7 ha



Sydhavnstippen

# Behov for yderligere undersøgelser for at gå fra screening til beslutningsgrundlag

En eventuel næste fase bør indeholde undersøgelser af bl.a.:


- Geo- og miljøtekniske forhold
- Byggemodningsomkostninger
- Valuarvurdering
- Yderligere ledningsforhold
- Yderligere juridiske bindinger
- Vurdering af områdets by- og naturmæssige kvaliteter
- Vurdering af de kommunale servicebehov

# Natur og begrønning er væsentlige elementer i en eventuel ny helhedsplan



Kilde: Vandkunsten, Marianne Levinsen Landskab, Dansk Energi Management & Esbensen og Norconsult-Wessberg

# Løsningsscenarier

	Økonomiske forhold	Juridiske forhold	Natur- og miljømæssige forhold
<b>Scenarie A</b> 	Campingarealet (785 mio. kr.) + behov for restfinansiering eller supplerende areal (mere end 260.000 m <sup>2</sup> etageareal)	Kræver ændring af Ørestadsloven eller ny (anlægs)lov, samt en justering af Fingerplan 2017	Campingarealet har vurderet 'moderat naturtilstand' Tilstødende arealer mod nordøst har vurderet 'ringe naturtilstand'. Tilstødende arealer mod nordvest er vurderet til 'moderat naturtilstand'
<b>Scenarie B</b> 	Amager Fælled nord	Kræver ændring af Ørestadsloven eller ny (anlægs)lov, samt en justering af Fingerplan 2017.	Den østlige del af Ørestad nord har vurderet 'ringe naturtilstand'. Det vestlige del af Ørestad nord er vurderet til 'moderat naturtilstand'
<b>Scenarie C</b> 	Sydhavnstippen + behov for restfinansiering eller supplerende arealer	Kræver (anlægs)lov	Der er ikke foretaget vurdering af områdets naturtilstand lig ovenstående, men der er ikke fundet naturtyper, som er beskyttede i byzone.

# 3. Videre proces

