

# Undersøgelse af alternative byggemuligheder til Ørestad Fælled Kvarter



# Indholdsfortegnelse

<b>1. Sammenfatning</b>	<b>3</b>
1.1 Undersøgelsens forudsætninger	3
1.2 Undersøgelsens resultater	5
<i>Campingarealet som alternativ til Ørestad Fælled Kvarter</i>	5
<i>Byggemuligheder på andre arealer</i>	6
<i>Mulige scenarier for ny placering af Ørestad Fælled Kvarter</i>	7
<b>2. Undersøgelse af campingarealet</b>	<b>11</b>
2.1 Vurdering af campingarealet	11
2.2 Scenarie for byudvikling på campingarealet	13
<i>Byggemuligheder på campingarealet</i>	13
<i>Økonomiske forhold</i>	16
<i>Juridiske forhold</i>	18
<i>Natur- og miljømæssige forhold</i>	19
2.3 Planlægningsmæssige forhold for campingarealet	25
<i>Egenartsanalyse</i>	25
<i>Naturværdi og rekreative interesser</i>	32
<i>Zoneforhold og Fingerplan 2017</i>	37
<i>Mobilitet</i>	39
<i>Jordforurening og geoteknik</i>	40
<i>Støjforhold</i>	41
<i>Ledningsforhold</i>	46
<i>Rettigheder og aftaler</i>	48
<b>3. Screening af alternative arealer</b>	<b>50</b>
3.1 Alternative byggefelter – baggrund og konklusion	50
3.2 Fremgangsmåde for screeningen	52
3.3 Analyse af de alternative placeringer	54
3.4 Mulighed for opfyld på vandarealer i København	66
<b>4. Baggrund</b>	<b>68</b>
<b>5. Bilagsfortegnelse</b>	<b>76</b>

# I. Sammenfatning

## I.1 Undersøgelsens forudsætninger

Med Lov om Ørestaden fra 1992 blev det besluttet, at den østlige del af de dengang kommunalt ejede arealer på Vestamager skulle udvikles til en ny bydel kaldet Ørestad i Københavns Kommune. Ørestad Fælled Kvarter, der er tiltænkt en placering vest for Sundby Station, indgår i den oprindelige helhedsplan for Ørestad, og har i Københavns Kommuneplan været udlagt til byudvikling siden 1995. Arealet er ejet af By & Havn, og indtægter fra byudvikling af arealet indgår som en del af selskabets langtidsbudget, der skal sikre finansieringen af metroen i København.

På Borgerrepræsentationens møde den 5. oktober 2017 blev det besluttet (bilag 1),

*”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.”*

Ørestad Fælled Kvarter skulle efter planen bidrage med 260.000 m<sup>2</sup> byggeri svarende til ca. 2.500 boliger, herunder op til 625 almene boliger, samt skoler og daginstitutioner. Arealet ved Sundby Station udlagt til byggeri er 187.000 m<sup>2</sup> og har ifølge By & Havn en samlet værdi på 1,9 mia. kr. (vurderingsmetoden er valideret af Deloitte). Det vil sige, at hvis der ikke anvises alternative byggemuligheder til By & Havn, vil By & Havn miste 1,9 mia. kr. Af de 1,9 mia. kr. udgør markedsværdien af grundarealet (byggeretten) 1,3 mia. kr., hvilket er den **økonomiske forpligtigelse**, der skal tilvejebringes ved alternative arealer/byggemuligheder<sup>[1]</sup>.

### Ørestad Fælled Kvarter

#### Beregning af potentiel indtægt til By & Havn

Markedsværdi af grundareal:	1,3 mia. kr.
Projektudviklingsgevinst:	0,6 mia. kr.
Samlet indtægt til By & Havn	1,9 mia. kr.

Beløb er oplyst af By & Havn (beregningstype er valideret af Deloitte)

Den resterende værdi på 0,6 mia. kr. fra 1,3 mia. kr. og op til 1,9 mia. udgøres af By & Havns andel af udviklingsgevinsten i det påtænkte partnerselskab med Pension Danmark, som over en årrække skulle stå for udvikling af området ved Sundby Station. Udviklingsgevinsten er nutidsværdien af indtægter og udgifter forbundet med at udvikle et projekt til arealet, udleje boliger mv. i en periode for derefter at sælge de enkelte dele af projektet og afvikle partnerselskabet.

Det er beregningsteknisk forudsat, at projektudviklingsgevinsten for tilsvarende alternative arealer udgør 0,6 mia. kr.

<sup>[1]</sup> Hvis arealet ved Sundby Station ikke ønskes byudviklet, skal det i kommuneplanen udlægges til offentlige formål. Herefter kan ejeren kræve ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning jf. planlovens § 48.



*Campingarealet (arealet udlagt til campingplads og arealet, hvor vandrehjemmet ligger) udgør samlet 174.000 m<sup>2</sup>.*

Økonomiforvaltningen har på baggrund af Borgerrepræsentationens beslutning den 5. oktober 2017 udarbejdet en undersøgelse, der belyser mulighederne for at byudvikle det på kortet angivet areal ved Vejlands Allé. Arealen er i dag lokalplanlagt til campingplads og benævnes derfor 'campingarealet'. Økonomiforvaltningen har i undersøgelsen valgt at inkludere området, hvor vandrehjemmet i dag ligger, da det er ejet af Københavns Kommune og da det vil være u hensigtsmæssigt at byudvikle omkring vandrehjemmet. Dels på grund af den bymæssige karakter et eventuelt boligområde vil få og dels på grund af behov for at tilvejebringe et tilstrækkeligt grundareal.

Som bilag til nærværende rapport har Økonomiforvaltningen fået udarbejdet to miljørapporter af Moe samt en mægler vurdering af markedsværdien af Sadolin & Albæk (bilag 2, 3 og 4).

I nærværende undersøgelses vurdering af mulighederne for at byudvikle campingarealet bliver der lagt vægt på økonomiske, juridiske og natur- og miljømæssige forhold jf. den af Borgerrepræsentationen besluttede ramme for opgaven. Dette indebærer en vurdering af:

- *Økonomiske forhold*  
Størrelse på byggefelt, jordbundsforhold, byggemodningsomkostninger, påvirkning af økonomien for metroen, m.v.
- *Juridiske forhold*  
Kommunens forpligtelser i forhold til 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.

Som en del af undersøgelsen indgår en screening 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. Screeningen finder frem til potentielle byggemuligheder ved at kortlægge potentielle barrierer for byudvikling af arealer, men i selve screeningen er der ikke foretaget analyser af eksempelvis omkostninger til byggemodning eller markedsværdi.

## I.2 Undersøgelsens resultater

### Campingarealet som alternativ til Ørestad Fælled Kvarter

Hovedkonklusionerne for undersøgelsen af campingarealet:

#### *Økonomiske forhold*

- Det er ved en byudvikling af campingarealet **muligt at tilvejebringe et tilsvarende antal etagemeter og boliger** som ved Ørestad Fælled Kvarter, og de planmæssige forhold såsom friarealer kan 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. Den lavere værdi skyldes primært en mindre attraktiv beliggenhed end den oprindelige beliggenhed ved Sundby Station. Dertil kommer, at der er øgede udgifter til byggemodning som sikring mod forurening af udendørs opholdsarealer, øgede byggeomkostninger grundet behov for mere pilotering og sikring af bygninger mod forurening i undergrunden. Der udestår dermed byggemuligheder svarende til 515 mio. kr. Såfremt der helt eller delvist kompenseres med kontantbeløb i stedet for byggemulighed, vil projektudviklingsgevinsten skulle revurderes afhængig af det konkrete projekt.
- Byudvikling på campingarealet i stedet for ved Sundby Station vurderes af Metroselskabet at betyde en **reduceret indtægt for Metroselskabet** på -150 mio. kr. i nutidsværdi mod en reduceret indtægt på -220 mio. kr., hvis der ikke bygges på den oprindelige placering ved Sundby Station. Det vurderes, at Københavns Kommune ikke er erstatningspligtig.
- Der vil være en **udgift til opsigelse af lejeforholdet** med forpagteren af vandrehjemmet og evt. en i sammenhængen beskeden udgift i forbindelse med, at planerne om en campingplads ikke gennemføres.
- Der ligger en **gastransmissionsledningen langs Artillerivej**, hvilket betyder, at bebyggelse nærmest Artillerivej kan være i maks. tre etager, hvorved arealerne nærmest metroen (øst) må bebygges modsvarende tættere/højere for samlet at opnå det ønskede omfang af bebyggelsen. Tættest bebyggelse nærmest metroen understøtter samtidig øget brug af kollektiv transport og det styrker projektets business case. Alternativt kan det overvejes at bekoste en flytning af gasledningen.

### *Juridiske forhold*

- Da området indgår som grøn kile i Fingerplan 2017<sup>1</sup> og er fredet, da 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 Arealudviklingsselskabet I/S ('Ørestadslov')**, at 'bytte' campingarealet med arealet ved Sundby Station.
- Herudover kræves et **nyt plangrundlag** (kommuneplan og lokalplan).
- Aftaleforhold vedr. **vandrehjem kan opsiges**.

### *Natur- og miljømæssige forhold*

- **Campingarealet har en 'moderat naturtilstand'**<sup>2</sup> da det oprindeligt var havområde, der i tidens løb er blevet fyldt op med lossepladsaffald. Til sammenligning ligger størstedelen af arealet, som for nuværende er udlagt til byudvikling ved Sundby Station på den tidligere strandeng og har en 'god naturtilstand'. Ved at 'bytte' byggefeltet ved Sundby Station med campingarealet kan naturen ved Sundby Station beskyttes ved lovgivning eller fredning.
- Arealet ved campingarealet vil efter byudvikling 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 adskiller de to fællede i dag.
- 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**.

## **Byggemuligheder på andre arealer**

I screeningen af alternative placeringer til Ørestad Fælled Kvarter har Økonomiforvaltningen gennemgået samtlige jordstykker ejet af Københavns Kommune i Københavns Kommune (omkring 1.500 matrikler), som potentielt kunne udgøre alternative byggemuligheder i forbindelse med Ørestad Fælled Kvarter. Økonomiforvaltningen har valgt en 'tragtmodel', hvor arealer, som ikke vurderes egnede som alternative byggemuligheder, løbende filtreres fra. Metoden gennemgås i kapitel 3. Dertil har By & Havn over for Økonomiforvaltningen oplyst arealer, som ikke indgår med et positivt bidrag i By & Havns langtidbudget. Disse gennemgås ligeledes i analysen af alternative placeringer i kapitel 3.

På baggrund heraf vurderer Økonomiforvaltningen, at der kan arbejdes videre med en placering på følgende arealer:

- Amager Fælled nord
- Sydhavnstippen
- Supplerende areal til campingarealet i Amager Fælled syd.

---



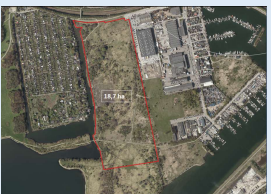
<sup>1</sup> Landsplandirektiv for hovedstadsområdet planlægning udarbejdet af Erhvervsstyrelsen

<sup>2</sup> Vidensindsamling Natur 2013, Amager Fælled, Biomedica, marts 2014

Sidstnævnte supplerende areal til campingarealet kan ikke anses som en selvstændig løsning, der kan tilvejebringe 260.000 m<sup>2</sup> etageareal, men som et relevant areal for at kunne udvide byggemulighederne på campingarealet eller for at øge mulighederne for at kunne imødekomme ønsker i forbindelse med udformning af projekt – for eksempel i forbindelse med gennemførelse af en arkitektkonkurrence eller et parallelopdrag.

## Mulige scenarier for ny placering af Ørestad Fælled Kvarter

I det følgende gennemgås tre scenarier for indfrielse af den økonomisk forpligtelse på 1,3 mia. kr. ved tilvejebringelse af arealer i Københavns Kommune til byudvikling. Scenarie A bliver uddybet i kapitel 2 (campingarealet) og kapitel 3 (supplerende arealer). Scenarie B og C bliver uddybet i kapitel 3 (supplerende arealer).

	<b>Økonomiske forhold (Indfrielse af økonomisk forpligtelse)</b>	<b>Juridiske forhold</b>	<b>Natur- og miljømæssige forhold</b>
<p><b>Scenarie A</b></p>  <p><i>Se større illustration i kapitel 2 og 3</i></p>	<p>Campingarealet + behov for restfinansiering eller supplerende areal (mere end 260.000 m<sup>2</sup> etageareal)</p>	<p>Ejes af Københavns Kommune</p> <p>Kræver ændring af Ørestadsloven eller ny (anlægs)lov, samt en justering af Fingerplan 2017</p>	<p>Campingarealet har vurderet 'moderat naturtilstand'<sup>3</sup></p> <p>Tilstødende arealer mod nordøst har vurderet 'ringe naturtilstand'. Tilstødende arealer mod nordvest er vurderet til 'moderat naturtilstand'</p>
<p><b>Scenarie B</b></p>  <p><i>Se større illustration i kapitel 3</i></p>	<p>Amager Fælled nord</p>	<p>Ejes af Københavns Kommune</p> <p>Kræver ændring af Ørestadsloven eller ny (anlægs)lov, samt en justering af Fingerplan 2017.</p>	<p>Den østlige del af Amager Fælled nord har vurderet 'ringe naturtilstand'. Det vestlige del af Amager Fælled nord er vurderet til 'moderat naturtilstand'</p>
<p><b>Scenarie C</b></p> 	<p>Sydhavnstippen + behov for restfinansiering eller supplerende arealer</p>	<p>Ejes af By &amp; Havn</p> <p>Kræver (anlægs)lov</p>	<p>Der er ikke foretaget vurdering af områdets naturtilstand lig ovenstående, men der er ikke fundet naturtyper, som er beskyttede i byzone.</p>

<sup>3</sup> Vidensindsamling Natur 2013, Amager Fælled, Biomedia, marts 2014

<i>Se større illustration i kapitel 3</i>			
---	--	--	--

### *Økonomiske forhold*

Det er Økonomiforvaltningens vurdering, at den økonomiske forpligtigelse på 1,3 mia. kr. kan indfries ved at 'bytte' arealet vest for Sundby Station med andre arealer. Beregningsteknisk er projektudviklingsgevinsten tilsvarende anslået at udgøre 0,6 mia. kr. for alternative arealer med samme markedsværdi af byggeretten. Såfremt der helt eller delvist kompenseres med kontantbeløb i stedet for byggeret, vil projektudviklingsgevinsten afhænge af det konkrete projekt.

### Scenarier:

- A. Campingpladsarealet samt at finde restfinansiering eller at supplere med andre arealer, hvorved der kan opføres mere end 260.000 m<sup>2</sup> etageareal.
- B. Amager Fælled nord. Der er flere mulige arealafgrænsninger, der enkeltvist indledningsvist alle vurderes at kunne indfri den økonomiske forpligtigelse. Denne vurdering bygger alene på beliggenhed og størrelse og skal kvalificeres med yderligere undersøgelser af blandt andet omkostninger til byggemodning samt en mæglervurdering, såfremt det besluttes at gå videre med dette scenarie. Et af B-scenarierne i Amager Fælled nord (længst mod øst langs Ørestads Boulevard) omfatter ikke fredede arealer. Til gengæld kræver dette scenarie en ændring af, hvilke arealer inden for Ørestadsloven, der er beskyttede naturområder. Scenarier i Amager Fælled nord vil også skulle kvalificeres i lyset af en eventuelt senere østlig ringvej under fælleden, der i øjeblikket undersøges i samarbejde med blandt andet staten.
- C. Sydhavnstippen samt at finde restfinansiering (eller at supplere med andre arealer tilsvarende det supplerende areal ved campingpladsarealet, scenarie A). Vurderingen bygger alene på beliggenhed og størrelse og skal kvalificeres med yderligere undersøgelser af blandt andet omkostninger til byggemodning samt en mæglervurdering, såfremt det besluttes at gå videre med dette scenarie.

### *Juridiske forhold*

Realisering af scenarie A eller alle B-scenarier kræver en statslig ændring af den grønne kile i Fingerplan 2017. Det er ligeledes nødvendigt for scenarie A og for alle B-scenarier at en (anlægs)lov eller ændret Ørestadslov samtidigt give mulighed for at indskyde arealerne i By & Havn. Grunden er, at arealerne for A- og B-scenarierne i dag alle er ejet af Københavns Kommune, og ikke uden nyt lovgrundlag blive ejet af By & Havn, hvorved de kan give By & Havn en indtægt.

Arealet på Sydhavnstippen (scenarie C) indgår ikke som en del af en grøn kile i Fingerplanen, hvorfor Fingerplanen ikke skal ændres ved realisering af dette scenarie.

Ved scenarierne A og C og ved de tre af de mulige arealafgrænsninger i scenarie B kræver det en statslig (anlægs)lov at affrede arealerne og derved at muliggøre byggeri.

B-scenariet, længst mod øst, omfatter udelukkende et areal beskyttet af Ørestadsloven, hvorfor dette areal vil kunne byudvikles ved en statslig lov, der 'bytter' en del af det beskyttede naturareal inden for Ørestad



med byggefeltet ved Sundby Station. I forhold til procedure og berørte myndigheder forekommer dette mere simpelt end at ophæve fredninger ved statslig lov.

Scenarie C, Sydhavnstippen, er delvist fredet og er delvist omfattet af strandbeskyttelse, hvorfor det kræver (anlægs)lov at byudvikle arealet. Arealet er ejet af By & Havn.

### *Natur- og miljømæssige forhold*

Arealet ved Sundby Station har en vurderet bedre 'naturtilstand'<sup>4</sup> sammenlignet med de arealer, som indgår i scenarierne. Det skal nævnes, at afgrænsningerne mod vest i scenarie B har vurderet 'moderat naturtilstand' og omfatter arealer med fredskov. Afgrænsningerne mod øst i scenarie B har vurderet 'lav naturtilstand' og dermed den dårligste naturtilstand af alle scenarier. Som nævnt er arealafgrænsningen længst mod øst i scenarie B samtidigt et område, som ikke er fredet, men beskyttet af Ørestadsloven. Naturbeskyttelsen via Ørestadsloven er mindst lige så restriktiv som fredningerne af Amager Fælled i sit indhold. Dog skal der være opmærksomhed på, at den sydlige afgrænsning af det østlige scenarie B er tæt på den særligt følsomme natur ved Grønjordssøen. Alle arealafgrænsningerne i Amager Fælled Nord afgrænser arealer på 187.000 m<sup>2</sup>, hvilket er tilsvarende arealet, som er udlagt ved Sundby Station. I det påtænkte projekt ved Sundby Station besluttede By & Havn i forbindelse med masterplanen for området helt at friholde en større del for bebyggelse. Ved beslutning om at byudvikle det østlige B-scenarie kunne det tilsvarende overvejes at friholde den sydlige del af arealet nærmest Grønjordssøen, og alene lade denne del være ubebygget (og i høj grad uberørt) friareal for bebyggelsen.

Hvis man igangsætter byudvikling på et af de beskrevne arealer (alle scenarierne), der alle ligger direkte ud til naturområder, bør der lægges vægt på, hvordan bebyggelsen kan indpasses i naturen/stedet og på, hvordan ubebyggede arealer kan bidrage områdets biodiversitet. Det er i forlængelse af dette et naturligt næste skridt også at lægge vægt på bydelens bæredygtighed.

Arealet er tidligere opfyldt losseplads og deraf forurenet. Det vurderes, at forureningen kan håndteres i forbindelse med byudvikling af området, men vil være fordyrende for projektet (se bilag 2 og 3).

---

<sup>4</sup> Vidensindsamling Natur 2013, Amager Fælled, Biomedica, marts 2014

# 2. Undersøgelse af campingarealet

## 2.1 Vurdering af campingarealet

Det er muligt at tilvejebringe et alternativt byggefelt på området lokalplanlagt til campingplads sammen med arealet, hvor vandrehjemmet Danhostel ligger i dag (de to arealer samlet kaldet 'campingarealet'). Det vurderes, at campingarealet kan byudvikles med samme antal boliger, parkering og kommunal service, som muligt på det hidtil påtænkte byggefelt udlagt ved Sundby Station i Københavns Kommuneplan siden 1995, senest med Kommuneplan 2015.

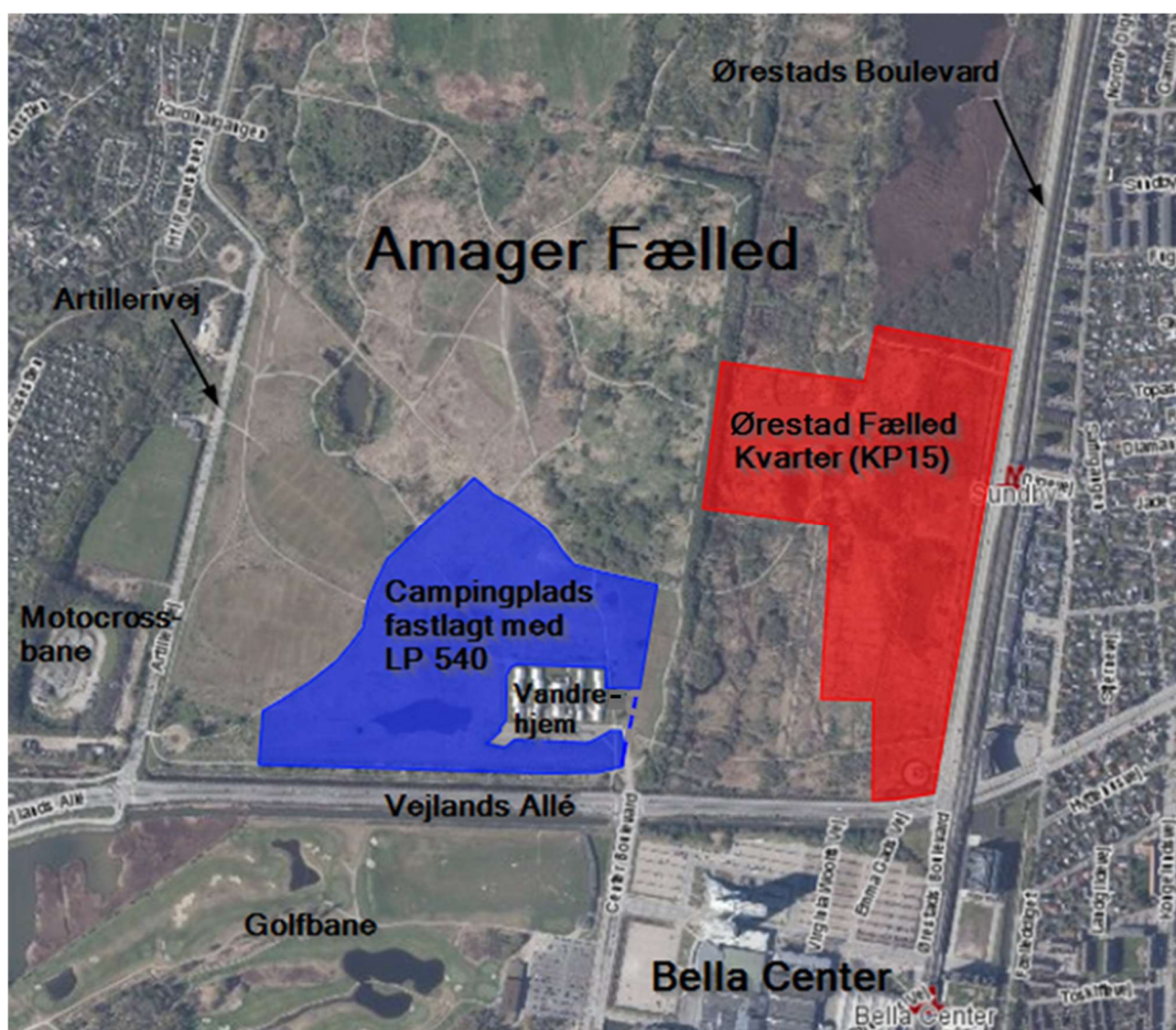


Illustration af Ørestad Fælled Kvarter udlagt med Kommuneplan 2015 (187.000 m<sup>2</sup>) og campingpladsen fastlagt med lokalplan 540. Det ses, at lokalplanen for campingpladsen delvist omkredser vandrehjemmet (Danhostel). I denne undersøgelse medregnes arealet for vandrehjemmet i 'campingarealet' (samlet ca. 175.000 m<sup>2</sup>).

#### *Økonomiske forhold vedr. byudvikling på campingarealet*

Ved byudvikling af campingarealet vurderes grundarealet at have en markedsværdi på 785 mio. kr. Campingarealet vurderes at have en mindre værdi end arealet ved Sundby Station, da campingarealet generelt har en mindre attraktiv beliggenhed, ligger længere fra metroen og da der på campingarealet vil være større udgifter forbundet med håndtering af forurening og fundering.

Metroselskabet har på det foreliggende grundlag skønnet, at byudvikling på campingarealet i stedet for ved Sundby Station vil medføre færre passagerer og dermed lavere indtægter for Metroselskabet. Nutidsværdien af de mistede passagerindtægter er skønsmæssigt anslået til -150 mio. kr. Til sammenligning vurderes der at være en mistet passagerindtægt på -220 mio. kr. i nutidsværdi, hvis byudviklingsprojektet slet ikke realiseres.

Økonomiforvaltningens foreløbige vurdering er, at Københavns Kommune ikke er erstatningspligtige overfor Metroselskabet, såfremt passagerindtægterne falder.

I forbindelse med opsigelse af aftaleforholde vedr. vandrehjemmet vil der samlet set skulle ydes erstatning og/eller godtgørelse i begrænset omfang.

Eventuelle udgifter i forbindelse med at campingpladsen ikke realiseres vil være meget begrænsede.

#### *Juridiske forhold vedr. byudvikling på campingarealet*

Byudvikling af campingarealet vurderes at kræve en statslig (anlægs)lov, som for arealet ophæver gældende fredninger mv., inddrager arealet i byzone, udlægger arealet til byudvikling og muliggør, at Københavns Kommune, som ejer arealet, kan indskyde det i By & Havn til erstatning af byggefeltet hidtil udlagt til byudvikling ved Sundby Station. For at styrke brugen af cykler og metro til hverdagens formål kan det med fordel i lovbemærkningerne til en (anlægs)lov fremgå, at en kommende fredning skal muliggøre befæstede/belyste stier fra campingarealet til metroen/Ørestad Boulevard. Samtidigt skal staten beslutte at ændre udlæg af de 'grønne kiler' i Fingerplan 2017, så campingarealet udgår af kilerne til fordel for arealet ved Sundby Station. Hvis (anlægs)loven helt udtager arealet ved Sundby Station af lovgrundlaget for Ørestad, så naturbeskyttelsesloven igen gælder for arealet, kan Københavns Kommune (og/eller Danmarks Naturfredningsforening) herefter starte en fredningssag for arealet ved Sundby Station ('bytte' fredningen). Hvis Københavns Kommune beslutter sig for ikke at ville byudvikle byggefeltet ved Sundby Station skal kommunen vedtage et kommuneplantillæg, som fjerner den nuværende byggemulighed. På baggrund af en (anlægs)lov kan kommunen vedtage et kommuneplantillæg, der udlægger campingarealet til byudvikling fulgt op af en byggeretsgivende lokalplan for campingarealet. For at lokalplanen er byggeretsgivende, skal den indeholde bestemmelser, som gør det muligt at forestille sig, hvordan området bliver. Derfor er det nødvendigt at udarbejde et tilstrækkeligt konkret projekt, som kan ligge til grund for lokalplanen – evt. via en konkurrence eller et paralleløpdrag.

Aftaleforhold vedr. vandrehjemmet vurderes at kunne opsiges med et varsel på 3 måneder til udgangen af måneden, og der er ikke indgået aftaler vedr. campingpladsen.

### *Natur- og miljømæssige vedr. byudvikling på campingarealet*

Campingarealet har isoleret set 'moderat naturtilstand'<sup>5</sup> og vurderes primært at have betydelig naturværdi i sammenhæng med de tilgrænsende områder og som en del af den samlede fælled. Byudvikling af campingarealet vil bryde den grønne sammenhæng mellem Amager Fælled og Kalvebod Fælled mere end Vejlands Allé og golfbanen allerede gør det i dag. Campingarealets egenart vil blive gennemgribende ændret.

De natur- og miljømæssige forhold på og omkring campingarealet kan herudover tilgodeses ved at:

- Minimer arealet, som inddrages til byggeri på Amager Fælled
- Styrke kvaliteten af den tilbageværende natur på Amager Fælled
- Forbedrer adgangen til naturen på Amager Fælled og mellem Amager Fælled og Kalvebod Fælled
- Indpasse kommende bebyggelse i naturen/stedet
- Udvikle en bæredygtig bydel

Ved at bytte byggemulighederne fra området ved Sundby Station til campingarealet kan kommunen indgå en dialog med interessenterne bag Naturpark Amager om at lade arealet ved Sundby Station indgå i Naturpark Amager i stedet for campingarealet.

## **2.2 Scenarie for byudvikling på campingarealet**

### **Byggemuligheder på campingarealet**

Ifølge masterplanen, som lå til grund for startredegerørelsen for Ørestad Fælled Kvarteret ved Sundby Station vedtaget på Teknik- og Miljøudvalget og Økonomiudvalget henholdsvis den 6. februar og 21. februar 2017 skulle en del af byggefeltet ved Sundby Station henstå ubebygget. Mens kommuneplanen for området ved Sundby Station giver mulighed for en bebyggelsestæthed på 150 % indeholder masterplanen for området kun en tæthed på 140 % (for byggefeltet). Den del af masterplanen, som rummer byggefelterne og de umiddelbare opholdsarealer nærmest boligerne, kan opgøres til ca. 154.000 m<sup>2</sup>. For at kunne imødekomme kommuneplanens krav til omfang af friarealer har masterplanen for området ved Sundby Station et anslået arealbehov på ca. 165.500 m<sup>2</sup>.

Hvis arealet med vandrehjemmet inkluderes i campingarealet, bliver campingarealet (samlet) stort nok til, at det bebyggede område ved Sundby Station (teoretisk) kan flyttes fra byggefeltet ved Sundby Station til campingarealet. Det nødvendige friarealbehov vil dog afhænge af det endelige funktionsprogram for et kommende projekt på det alternative byggefelt, hvilket må forventes at blive justeret i forhold til intentionerne ved Sundby Station på grund af den nye beliggenhed.

---

<sup>5</sup> Vidensindsamling Natur 2013, Amager Fælled, Biomedica, marts 2014



Illustration af masterplanen, som den fremstod i forbindelse med startredegerelsen for Ørestad Fælled Kvarter ved Sundby Station vedtaget af Teknik- og Miljøudvalget og Økonomiudvalget, 2017. Med rødt er indtegnet det areal, som vurderes at være boligernes nærmeste umiddelbare opholdsarealer (ca. 154.000 m<sup>2</sup>). Ophavsret: Vandkunsten, Marianne Levinsen Landskab, Dansk Energi Management & Esbensen og Norconsult-Wessberg.

### Grundscenarie

Campingarealet bebygges med primært boliger og parkering i konstruktion. Bebyggelsen er i gennemsnit 5 etager. Der tilvejebringes en rumlighed på 260.000 m<sup>2</sup> etageareal (inklusive parkering). Den nye bydel vil langs Vejlands Allé fremstå fritliggende i et grønt landskab, der både mod øst og vest er afsluttet af grønne ubebyggede eller ekstensivt bebyggede arealer. Fra fælleden vil bydelen fremstå markant og bryde det nuværende frie udsyn fra Amager Fælled til Kalvebod Fælled (golfbanen) over Vejlands Allé.

<b>Arealforbrug ved grundscenarie</b> (260.000 m <sup>2</sup> , 5 etager og bebyggelsestæthed 149 %)	
Friareal (jf. KP15)	86.300 m <sup>2</sup>
Bygningers 'fodaftryk'*	52.000 m <sup>2</sup>
Vejareal (anslået)	27.000 m <sup>2</sup>
<b>Arealforbrug</b>	<b>165.300 m<sup>2</sup></b>
Arealoverskud	8.700 m <sup>2</sup>

I grundscenariet er der fem planmæssige opmærksomhedspunkter, som skal viderebearbejdes, såfremt der arbejdes videre med byudvikling af campingarealet:

- Byggelovens krav til lysforhold skal opfyldes. Samtidig ønskes der ved lokalplan fastlagt et skråt højdegrænseplan<sup>6</sup> på 1:1 for boliger.
- Gastransmissionsledningen afkaster en zone på mellem 0 og 20 m fra ledningen langs Artillerivej, som ikke kan bebygges og en zone på mellem 20 og 200 m fra ledningen, hvor der kun kan bebygges i maks. 3 etager og med en bebyggelsestæthed på op til ca. 120 %. En konsekvens heraf bliver, ved det forudsatte omfang af bebyggelsen, at det resterende areal øst for ledningszonerne skal bebygges med en bebyggelsestæthed på op til ca. 160 %. Samlet vil bebyggelsestætheden for området være ca. 149 %.
- Trafikstøj langs Vejlands Allé medfører, at boliger nærmest vejen enten skal opføres med særlige vinduesløsninger og/eller at boliger (og byggeri til andre støjfølsomme anvendelser) skal indrettes, så de særligt følsomme funktioner i byggeriet og de primære udendørs opholdsarealer vender væk fra støjen (primært Vejlands Allé). Da mange af boligernes opholdsrum derved vil blive nordvendte, da særlige vinduesløsninger alt andet lige vil betyde tab af boligkvalitet sammenlignet med boliger med traditionelle vinduesløsninger og da støjdæmpende vinduesløsninger samtidigt vil være en meromkostning for byggeriet, kan det overvejes at minimere antallet af boliger ud mod Vejlands Allé. Det skal bemærkes, at støjdæmpende facadeløsninger er kendte fra mange andre byggerier i København. Arealerne i 'anden række' fra Vejlands Allé og videre mod nord skærmes for støjen af de foranliggende boliger, hvorved disse boliger (og udendørs arealer) bliver mere attraktive.
- Indpasning af bebyggelsen i stedet og tage stilling til den nye bydels egenart.
- Sikring af biologiske, naturmæssige og rekreative interesser.

#### *Andre scenarier*

Ved at bygge tættere og højere end grundscenariet kan grundarealforbruget minimeres. Derved bebygges en mindre del af Amager Fælled. Eksempelvis kan der arbejdes videre med et scenarie med bebyggelse med i gennemsnit 10 etager. Herved vil arealforbruget blive reduceret til ca. 139.700 m<sup>2</sup> svarende til en reduktion med ca. 16 % i forhold til grundscenariet.

<b>Arealforbrug ved tæt/højt scenarie</b> (260.000 m <sup>2</sup> , 10 etager og bebyggelsestæthed 149 %)	
Friareal (jf. KP15)	86.300 m <sup>2</sup>
Bygningers 'fodaftryk'*	26.000 m <sup>2</sup>
Vejareal (anslået)	27.000 m <sup>2</sup>
Arealforbrug	139.300 m <sup>2</sup>
Arealoverskud	34.700 m <sup>2</sup>

Ved en bebyggelse med i gennemsnit 10 etager vil det være mere udfordrende at tilvejebringe gode lysforhold og overholde et skråt højdegrænseplan til boliger på 1:1. Derfor må man i et sådant scenarie antagelig have en større bebyggelsesstruktur, som man eksempelvis kender det fra bebyggelsen omkring byparken i Ørestad City Nord. I Ørestad City Nord står bygningerne længere fra hinanden end i projektet

<sup>6</sup> Skråt højdegrænseplan betyder, at afstanden fra en bolig til nærmeste bygning skal være mindst lige så stor som højden af nærmeste bygning for at sikre gode lysforhold i boligen.

planlagt ved Sundby Station, som var i 4-6 etager. I et højt/tæt (kompakt) scenarie minimerer man bebyggelsens fodaftryk, men det er tvivlsomt, om det reelt kan opnås at bebygge et væsentligt mindre areal.

Ved at maksimere bebyggelsen og bygge på hele campingarealet med i gennemsnit 10 etager, kan der (teoretisk) skabes en rumlighed på i alt 340.000 m<sup>2</sup>. Det er ca. 80.000 m<sup>2</sup> mere end grundscenariet med gennemsnitligt 5 etager eller lidt mere end 30 % mere bebyggelse.

<b>Arealforbrug ved maks. scenarie</b> <b>(340.000 m<sup>2</sup>, 10 etager og bebyggelsestæthed 196 %)</b>	
Friareal (jf. KP15)	113.000 m <sup>2</sup>
Bygningers 'fodaftryk'*	34.000 m <sup>2</sup>
Vejareal (anslået)	27.000 m <sup>2</sup>
Arealforbrug	174.000 m <sup>2</sup>
Arealoverskud	0 m <sup>2</sup>

Da der i en zone omkring gasledningen slet ikke kan bygges, og da der i en større zone kun kan bygges i maks. 3 etager, forekommer det ikke realistisk at opnå et gennemsnit på 10 etager for området som helhed. Hvor tæt området i realiteten kan bebygges kan kun endelige afklares i forbindelse med udarbejdes af et volumenstudie eksempelvis ved afholdelse af en arkitektkonkurrence, hvilket henhører til en senere fase.

## Økonomiske forhold

Erhvervsjendomsrådgiverfirmaet Sadolin og Albæk har vurderet markedsværdien af campingarealet ved Vejlands Allé til i alt 785 mio. kr. vedlagt som bilag 4.

Vurderingen er foretaget ud fra den såkaldte DCF-metode (diskonteret cash-flow), hvor samtlige indtægter og udgifter ved udvikling af ejendommen opstilles på en tidslinje, og nettocash-flowet tilbagediskonteres til nutidsværdi/markedsværdi af udviklingsområdet.

I beregningen indgår som indtægt værdien af byggerettighederne, hvor der skelnes mellem private boliger (med forskellige værdier afhængig af beliggenhed i udviklingsarealet), almene boliger, detailhandel og institutioner. Det forudsættes, at arealet udvikles og sælges over en 7-årig periode.

Indtægterne fraregnes udgifter til etablering af primære veje, torve og pladسدannelser mv. samt de ekstraordinære udgifter, som er vurderet i MOE's indledende forureningsundersøgelse. Endvidere fraregnes udgifterne til etablering af nødvendige parkeringspladser i henhold til de forventede fremtidige planbestemmelser. Udgiften til etablering af parkeringspladser er opgjort til en nettoudgift svarende til summen af etableringsomkostninger, værdien af fremtidige indtægter fra udlejning og fremtidige udgifter til drift og vedligehold.

Summen af ovennævnte indtægter og udgifter i det enkelte år i udviklingsperioden udgør nettocash-flowet i de respektive år. På baggrund af Sadolin og Albæks vurdering af det markedskonforme afkastkrav for projektet tilbagediskonteres pengestrømmen til nutidsværdien 785 mio. kr., som er den bedst opnåelige



kontante pris, til hvilket et salg af udviklingsarealet vil kunne effektueres i en sædvanlig handel mellem en villig sælger og en interesseret køber.

#### *Økonomiske konsekvenser for metroen*

Københavns Kommune har bedt Metroselskabet beregne, hvad en byudvikling af campingarealet vil betyde for antallet af metropassagerer og dermed metroens driftsøkonomi, såfremt man ikke bygger på den oprindelige placering ved Sundby Station, men i stedet bebygger campingarealet vest for den oprindelige placering.

Realisering af Ørestad Fælled Kvarter var en forudsætning ved anlæg af metroens 1. etape og placeringen af Sundby Station, Metroselskabet har tidligere oplyst, at bebyggelsen er indarbejdet i selskabets prognoser svarende til ca. 1 mio. årlige påstigninger på Sundby Station. Metroselskabets passagerprognose har hidtil forudsat, at der realiseres en bebyggelse i gangafstand til Sundby Station med 2.400 boliger/5.000 beboere og et ubetydeligt antal arbejdspladser. Nedenstående beregning er foretaget som en ændring til 5.000 beboere ca. dobbelt så langt fra Sundby Station (Campingarealet).

Nedenstående beregning viser, at en udvikling af Campingarealet som alternativ til arealet tættere på Sundby Station (Ørestad Fælled Kvarter) vil betyde et relativt lavere antal passagerer i metroen og dermed dårligere driftsøkonomi for Metroselskabet, da arealet ligger uden for almindelig gangafstand til stationen.

Konsekvensen for Metroselskabets økonomi er en reduceret indtægt på mellem 2 - 8 mio. kr., ekskl. moms, årligt. Det svarer til 100 - 200 mio. kr. i nutidsværdi (2018-priser) i selskabets langtidsbudget. Ud fra en gennemsnitsbetragtning vil det årlige indtægtstab være på 6 mio. kr. årligt, hvilket giver en gennemsnitlig negativ nutidsværdi på 150 mio. kr.

Ovenstående beregning af de passagermæssige og driftsøkonomiske konsekvenser er baseret på et skøn fra Metroselskabet og den oplyste forskel i afstanden mellem de to områder og Sundby Station. Alt andet er forudsat lige mellem de to placeringer, eksempelvis socioøkonomiske forhold, trafikale alternativer og demografi.

Økonomiforvaltningens foreløbige vurdering er, at Københavns Kommune ikke er erstatningspligtige overfor Metroselskabet, såfremt passagerindtægterne falder.

#### *Økonomisk betydning af andre aftaleforhold*

I forbindelse med opsigelse af aftaleforhold vedr. vandrehjemmet skal der ydes erstatning for vandrehjemmets flytteudgifter, driftstab i en alm. flytteperiode mv. Det antages samtidig, at der overfor vandrehjemmet ikke eller kun i begrænset omfang vil skulle ydes godtgørelse for tab af goodwill. Samlet set er der derfor tale om beskedne udgifter til erstatning og godtgørelse overfor vandrehjemmet.

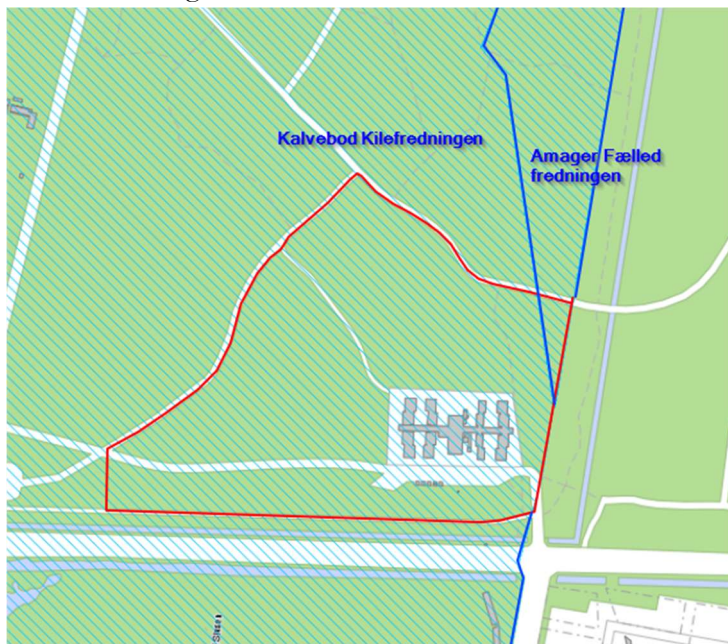
Vinderne af udbuddet (DanCamps) har afholdt en række udgifter til blandt andet udvikling af plangrundlag og miljøvurdering, men der er ikke indgået et aftaleforhold. Det udestår at vurdere, om der kan påhvile Københavns Kommune et økonomisk ansvar overfor DanCamps, hvis kommunen vælger at ændre planlægningen fra at muliggøre en campingplads til at muliggøre byudvikling. Eventuelle udgifter vil være meget begrænsede.

Såfremt Ørestad Fælled Kvarter slet ikke realiseres, forventes det at reducere Metroselskabets årlige påstigertal med ca. 1 mio. årligt ift. forventningerne i det gældende langtidsbudget. Det vil reducere Metroselskabets årlige indtægter med ca. 10 mio. kr., ekskl. moms, hvilket vil medføre en forlængelse af tilbagebetalingstiden på Metroselskabets gæld på 1-2 år. Reduktionen i Metroselskabets indtægter har en negativ nutidsværdi på 220 mio. kr. (2015-priser).

## Juridiske forhold

### *Fastlæggelse af alternativt byggefelt på campingarealet*

Campingarealet er primært fredet med Kalvebodkile-fredningen og det nordøstlige hjørne med Amager Fælled fredningen.



*Kalvebod Kilefredningen og Amager Fælled fredningen*

En ophævelse af fredningen vil kræve beslutning af Fredningsnævnet, og kan kun træffes under omstændigheder, som vurderes ikke at være til stede. Alternativt må det ske via en statslig (anlægs)lov. Dele af arealet er kortlagt som § 3-beskyttet natur. Dette kan tilsvarende kun tilsidesættes med en (anlægs)lov.

Arealerne er en del af de 'grønne kiler' i landsplandirektivet Fingerplan 2017. Dette kan ændres af erhvervsministeren i form af et ændret landsplandirektiv.

Arealerne er i dag landzone. Arealerne, som vil skulle ændres til byzone, er større, end det kan gøres med kommunal (lokalplan) eller ministeriel (Fingerplan) kompetence, og dette kræver derfor ligeledes af denne grund en (anlægs)lov eller en ændret planlov.

Aftaleforhold vedr. vandrehjemmet vurderes at kunne opsiges med et varsel på 3 måneder til udgangen af måneden.

Der er endnu ikke indgået aftale om forpagtning af campingarealet til campingplads.

Arealerne indgår i planerne for Naturpark Amager. Realisering af et større udviklingsprojekt i Naturpark Amager har opnået støtte fra Nordea-fonden (55 mio.) og Friluftsrådet (5 mio.) samt midler fra

Naturstyrelsen og indgik i Budget17 med 24,5 mio. kr. Midlerne er endnu ikke brugt. Hvis kommunen beslutter at byudvikle dele af arealerne i Naturpark Amager, vil udpegningen som naturpark skulle bedømmes på ny, og der vil være behov for dialog med Nordea-fonden og Friluftsrådet om betydningen af de ændrede forudsætninger.

## Natur- og miljømæssige forhold

Campingarealet blev planeret og påført jord i 2010. Siden den gang har der udviklet sig et tørt, steppelignende område med tørbundsplanter samt en lavvandet, delvis sommerudtørrende sø. Campingarealet har isoleret set moderat naturtilstand og vurderes på nuværende tidspunkt primært at have betydelig naturværdi i sammenhæng med de tilgrænsende områder og som en del af den samlede fælle.

Hvis man henlagde campingarealet ubebygget ville arealet have et betydeligt naturpotentiale som ynglested for padder (søen) som overdrev <sup>7</sup>.

Størstedelen af det oprindelige areal 'Ørestad Fælled Kvarter', som for nuværende er udlagt til byudvikling ved Sundby Station er tidligere strandeng og har en 'god naturtilstand' <sup>8</sup>. Ved at 'bytte' byggefeltet ved Sundby Station med campingarealet kan naturen ved Sundby Station beskyttes ved lovgivning eller fredning.

Byudvikling af campingarealet vil bryde den grønne sammenhæng mellem Amager Fælled og Kalvebod Fælled mere end Vejlands Allé og golfbanen allerede gør det i dag. Campingarealets egenart vil blive gennemgribende ændret.

Campingarealet (campingpladsen) indgår i planerne for Naturpark Amager. Ved at bytte byggemulighederne fra området ved Sundby Station til campingarealet kan kommunen indgå en dialog med interessenterne bag Naturpark Amager om at lade arealet ved Sundby Station indgå i Naturpark Amager i stedet for campingarealet.

De natur- og miljømæssige forhold på og omkring campingarealet kan herudover tilgodeses på fem måder:

- 1) Minimer arealet, som inddrages til byggeri på Amager Fælled
- 2) Styrk kvaliteten af den tilbageværende natur på Amager Fælled
- 3) Forbedre adgangen til naturen på Amager Fælled og mellem Amager Fælled og Kalvebod Fælled
- 4) Indpas kommende bebyggelse i naturen/stedet
- 5) Udvikling af en bæredygtig bydel

---

<sup>7</sup> Naturtype, der opstår ved vedvarende græsning af et areal

<sup>8</sup> Vidensindsamling Natur 2013, Amager Fælled, Biomedia, marts 2014

### *Minimer arealet, som inddrages til byggeri på Amager Fælled*

Ved at bygge mere i højden kan man forsøge at komprimere arealet, som inddrages til bebyggelse. Herved kan en større del af Amager Fælled teoretisk friholdes for bebyggelse og mere af det nuværende naturområde kan forsøges bevaret.

En større bygningshøjde vil betyde, at bygningerne samtidigt vil skulle stå med større indbyrdes afstand af hensyn til lysforholdene i boligerne. Af denne grund må man forvente, at effekten af at bygge i højden ikke betyder en væsentlig reduktion af det areal, som inddrages til byudvikling. Samtidigt vil det betyde, at bebyggelsen vil fremstå som mere markant set på afstand. Om man ved at bygge i højden kan opnå en mere kompakt bebyggelse, som derved friholder væsentligt mere af fælleden, må i en eventuelt kommende fase undersøges ved konkrete volumenstudier.

Der er ikke foretaget en vurdering af, hvad det økonomisk vil betyde for byudviklingsprojektet at bygge højere for at minimere arealet til byudvikling.

### *Styrk kvaliteten af den tilbageværende natur på Amager Fælled*

I forbindelse med udvikling af et byudviklingsprojekt for campingarealet vil det være relevant at overveje, om der kan iværksættes naturforbedrende tiltag på andre dele af Amager Fælled som kompensere for tab af natur på campingarealet. Det kan eksempelvis være ved at øge indsatsen mod invasive arter eller ved at forbedre levestederne for områdets tudser.

Der er ikke udarbejdet et konkret projektforslag for naturforbedrende tiltag i forbindelse med nærværende undersøgelse. Derfor kendes heller ikke det økonomiske omfang af eventuelle naturforbedrende tiltag, hvorfor et sådant budget ikke indgår i undersøgelsens økonomiske vurderinger.

### *Forbedre adgangen til naturen på Amager Fælled og mellem Amager Fælled og Kalvebod Fælled*

Ved byudvikling af campingarealet vil de kommende beboere få direkte adgang til Amager Fælled som rekreativt areal og som naturområde. Derfor kan det være relevant at skabe bedre stiforbindelser i området. Herudover er det relevant ved udformning af et byudviklingsprojekt at overveje, hvordan en kommende bebyggelse kan have grønne kiler, som tillader en ubrudt landskabelig/rekreativ oplevelse fra Amager Fælled igennem området, over Vejlands Alle og videre via stierne på Kalvebod Fælled ved golfbanen.

Der er ikke foretaget en vurdering af eventuelle udgifter til forbedring af stierne i området. Herudover kan det have indflydelse på økonomien bag et eventuelt byudviklingsprojekt at indarbejde (større) grønne kiler, som tillader en 'ubrudt' landskabelig/rekreativ oplevelse ved passage af området. For at kunne foretage en økonomisk vurdering af det kræves udformning af et konkret byudviklingsprojekt.

### *Indpas kommende bebyggelse i naturen/stedet*

Egenartsanalysen (afsnit 2.3) påpeger, at en bebyggelse på campingarealet markant vil forandre områdets nuværende egenart. Ved at bebygge campingarealet er det ikke et spørgsmål om, hvordan områdets nuværende egenart kan bevares, men om, hvordan områdets kommende egenart skal være fremadrettet. Med udgangspunkt i grundscenariet kan gøres en række overvejelser herom:

- Ved at inddrage et større areal langs Vejlands Allé end campingarealet (jf. afsnit 3.3, Analyse af alternative byggemuligheder) kan området bebygges med en lavere bygningshøjde, hvilket vil kunne mindske en visuel påvirkning af område set fra afstand. Til gengæld inddrages mere af Amager Fælled til bebyggelse.

- Ved en afgrænsning af kommende bebyggelse mod Vejlands Allé svarende til umiddelbart syd for vandrehjemmets bygninger kan behovet for at støjskærme mod Vejlands Allé mindskes. Samtidigt kan arealet mellem Vejlands Allé og byudviklingsområdet gives en grøn karakter (kraftig bevoksning og træer) så bebyggelsen fra Vejlands Allé bliver mindre synlig. En bevoksning på dette sted, kan i sig selv fremstå som en barriere, men ikke relativt betydende i forhold til barrierevirkningen af den påtænkte bebyggelse, som bevoksningen skærmer. En nordligere afgrænsning af byggezone langs Vejlands Allé vil medføre, at byggezone i stedet skal udvides i andre retninger (nord, øst eller vest) for at byggefeltet kan have samme størrelse.
- Ved at trække byggegrænserne frem mod Vejlands Allé (mod syd) kan der opnås en mere urban karakter langs Vejlands Allé. Det kan i den sammenhæng overvejes at forlænge byggefeltet mod henholdsvis øst og vest, så der derved bliver skabt et bymiljø omkring vejen. Herved kan byggefeltet minimeres mod nord, hvorved der opnås et større samlet grønt rekreativt areal på Amager Fælled nord for byudviklingsområdet. Ved en sydligere byggegrænse skal der tages hensyn til fjernvarmetransmissionsledningen og øvrige ledningsforhold, hvorfor dette kan være kompliceret.

Det kræver et mere konkret projekt at kunne foretage en økonomisk vurdering af, hvad det økonomisk vil betyde at indpasse kommende bebyggelse på andre måder i naturen/stedet end grundscenariet.

#### *Udvikling af en bæredygtig bydel*

Af de særlige bemærkninger til kommuneplanrammen for Ørestad Fælled Kvarteret ved Sundby Station fremgår: 'Området skal i sin helhed søges udbygget som økologisk byområde'. Det er på tilsvarende måde relevant at overveje, hvordan et kommende byudviklingsprojekt på campingarealet kan tænkes bæredygtigt og bidrage til Amager Fælleds naturmæssige og rekreative kvaliteter, hvilket kan være en tolkning af ordet 'økologisk byområde'.

Et mål kan være, at Amager Fælled ikke kun skal være en attraktiv udsigt for boligerne, men i stedet direkte skal bidrage til naturen til gavn for alle københavnere og ikke kun de kommende beboere. Inspireret af tidens strømninger og byudviklingsprojektet andre steder kan det være via følgende tre punkter:

- Maksimere naturarealet i det kommende byområde ved at udnytte alle tilgængelige flader. Det vil sige ved en så stor andel af grønne ubefæstede friarealer som muligt samt ved grønne facader og tagflader. Herudover kan der laves forsøg med at indsamle frø på campingarealet før området byudvikles for derved at kunne genskabe områdets nuværende naturlige flora på de ubebyggede arealer i det kommende bymiljø.
- Udvikling af en ny måde at bo på og leve sammen i bynatur via inddragelse og dialog med omverdenen og de kommende beboere. Det er relevant at undersøge, hvordan udformningen af den kommende bebyggelse kan underbygge nye bo- og samværsformer omkring eksempelvis deleøkonomiske ordninger <sup>9</sup>, cirkulær økonomi <sup>10</sup>, urbane haver og lokal fødevarerproduktion. Sådanne tiltag kan mindske bebyggelsens CO<sub>2</sub>-fodaftryk, give en æstetisk rekreativ værdi, bidrage til områdets biodiversitet, give byområdet identitet mv. For områdets kommende beboere vil det bidrage til bebyggelsens sociale miljø.

<sup>9</sup> Eksempelvis delebiler, -cykler, -værktøj etc.

<sup>10</sup> Kommercielt salg af genanvendte produkter som for eksempel salg af istandsatte cykler eller legetøj

- Byggeri i naturlige og genanvendte materialer for derved at understøtte København som CO2-neutral hovedstad. Det ved eksempelvis at alt byggeri opføres i træ med genanvendt beton til bærende konstruktioner. Så mange elementer som muligt kan søges genanvendt direkte med ingen eller minimal forarbejdning. Udover at være godt for miljøet giver denne tilgang den kommende bebyggelse en naturlig arkitektonisk variation, som ellers er svær at opnå i moderne byggeri.



*Visualisering af 'fjældkile nord', som det ser ud i masterplanen for By & Havns byudviklingsprojekt ved Sundby Station. Ophavsret: Vandkunsten, Marianne Levinsen Landskab, Dansk Energi Management & Esbensen og Norconsult-Wessberg*



*Visualisering af 'pladsen ved engen', som det ser ud i masterplanen for By & Havns byudviklingsprojekt ved Sundby Station. Ophavsret: Vandkunsten, Marianne Levinsen Landskab, Dansk Energi Management & Esbensen og Norconsult-Wessberg*

Københavns Kommune udvalgte SLA til at facilitere en tænketank bestående af forskellige fageksperter, der sammen skulle udvikle Københavns grønne identitet og fremtidige bynatur. Udviklingskataloget (bilag 11) er resultatet af forskellige overvejelser og undersøgelser af eksisterende viden om naturbaseret byudvikling og implementerede klimatilpasningsprojekter i København. Det kan være relevant at tage udgangspunkt i udviklingskataloget i forbindelse med udvikling af et byudviklingsprojekt på campingarealet.

Flere af de foreslåede tiltag mod udvikling af en bæredygtig bydel kan ikke alene sikres via lokalplanlægning (planloven), men skal håndteres via tinglysninger på ejendommen. Disse må ske frivilligt, da kommune ikke kan regulere forhold via tinglysning, som ikke er en kommunal kompetence. Sådanne bindinger må forventes at have negativ økonomisk betydning for et byudviklingsprojekt, hvilket ikke indgår i de økonomiske vurderinger i nærværende undersøgelse.



*Visualisering af et 'boligstræde', som det ser ud i masterplanen for By & Havns byudviklingsprojekt ved Sundby Station. Ophavsret: Vandkunsten, Marianne Levinsen Landskab, Dansk Energi Management & Esbensen og Norconsult-Wessberg*



## 2.3 Planlægningsmæssige forhold for campingarealet

### Egenartsanalyse

Det flade terræn med åbne vidder gør, at ny bebyggelse markant vil ændre den fremtidige oplevelse af fælleden.

Samlet set vurderes det yderst vanskeligt at bevare områdets nuværende identitet og samtidigt byudvikle området. Det anbefales derfor nøje at overveje, hvordan en eventuelt kommende bebyggelse udformes, og hvad det vil betyde for oplevelsen af stedet, og hvilken identitet området skal have i fremtiden.

Hvis noget af områdets nuværende identitet ønskes bevaret, anbefales det i den videre projektudvikling at have fokus på, at:

- Videreføre eksisterende naturtype og give mulighed for mere vilde natur.
- Bevare (/styrke) den grønne sammenhæng mellem Amager Fælled og Kalvebod Fælled på tværs af Vejlands Allé og golfbanen syd for Vejlands Allé ved at videreudvikle stinettet og visuelle forbindelser.
- Den nuværende skarpe grænse langs Vejlands Allé enten sløres eller opstrammes med bevoksning.
- Bevare muligheden for at opleve det flade åbne terræn på fælleden. Det ved:
  - måden hvor på en eventuel kommende bebyggelse indpasses i området
  - at bevare de lange udsigtsmuligheder fra centrale stiforløb og indgange til fælleden
  - at en eventuel kommende bebyggelsesplan forholder sig til den nuværende overordnede struktur i området med bakkerne, levende hegn, søer og kanaler.
- Give en eventuel bebyggelses friarealer et naturligt præg og minimere brug af belagte overflader.
- En eventuel kommende bebyggelse får en varieret kant mod fælleden, hvor det 'vilde' landskab når helt frem til bygningerne og ind i bebyggelsen som grønne kiler.
- En eventuel kommende byudvikling bliver tættest omkring den eksisterende adgangsvej ved vandrehjemmet.
- En eventuel bebyggelse højst bliver 4-6 etager for ikke at fremstå markant set på afstand.

Se i øvrigt egenartsanalyse vedlagt som bilag 10.

#### *Områdets nuværende egenart*

Landskabeligt set er Amager Fælled i mange henseender et kulturlandskab, som oprindeligt var et lavtliggende kystområde med strandenge, der blev brugt til græsning. Kystlinjen befandt sig dengang umiddelbart øst for hvor vandrehjemmet ligger i dag, men den resterende del af campingarealet var dækket af hav med lavt vand. Fra 1956 til 1973 blev fælleden brugt som losseplads for især dagrenovation og byggeaffald fra København. Fra 1680 til 1956 brugte militæret Amager Fælled til øvelsesområde.

I nyere tid har Amager Fælled været brugt til rekreation. I 2010 udførte Københavns Kommune opfyld af arealerne omkring vandrehjemmet som forberedelse mod senere at kunne etablere campingplads på arealet.



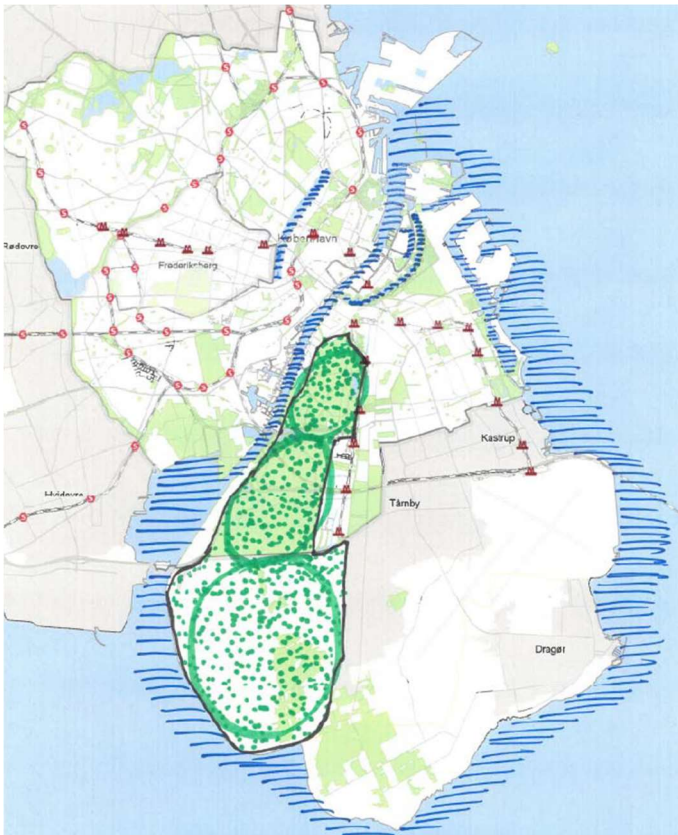
*Campingarealet indtegnet på luftfoto fra 1954, hvor den daværende kystlinje ses.*



*Luftfoto (ortofoto) fra 2010, hvor der ses jordopfyld på arealerne ved vandrehjemmet. Opfyldet var helt indledende forberedelser mod senere at kunne etablere en campingplads på området.*

I et større perspektiv udgør Amager Fælled og Kalvebod Fælled et sammenhængende (ca. 230 ha) grønt område, der strækker sig fra det bebyggede Islands Brygge til det sydlige Amager. Amager Fælled og Kalvebod Fælled ses som en helhed samtidigt med, at Amager Fælled nord for Vejlands Allé og golfbanen kan opfattes som et selvstændigt grønt område. Terrænet har spredt bevoksning og er fladt med undtagelse af nogle få kunstigt skabte bakker.

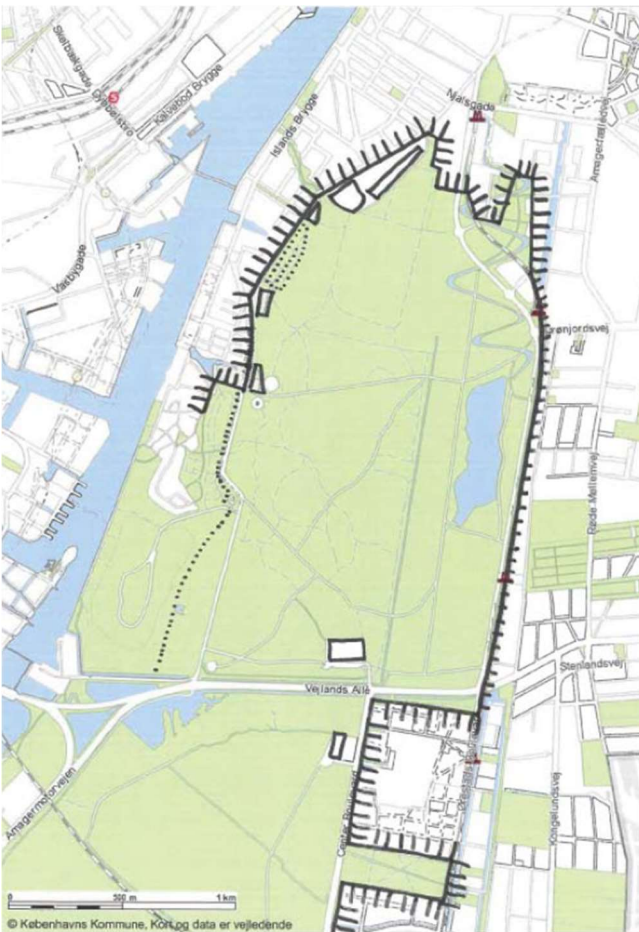
Oplevelsen på campingarealet er en af de mange forskellige urbane og landskabelige oplevelser, som Amager byder på, og indgår dermed som en brik i bydelens overordnede identitet. Campingarealet ligger i et åbent og fladt område med varierende krat og græs. Trafikstøjen giver en bevidsthed om tilstedeværelsen af Vejlands Allé langs områdets sydlige afgrænsning.



*I en bymassig skala er den grønne og blå struktur dominerende*



De store by- og vejrum har hovedretning nord/syd rettet mod byens centrum. Enkelte trafikårer krydser falden i øst-vestlig retning.



Falden afgrænses hovedsagelig af klare overgange mellem det flade, åbne landskab og den bebyggede struktur.

Fælleden har forskellige karakter:

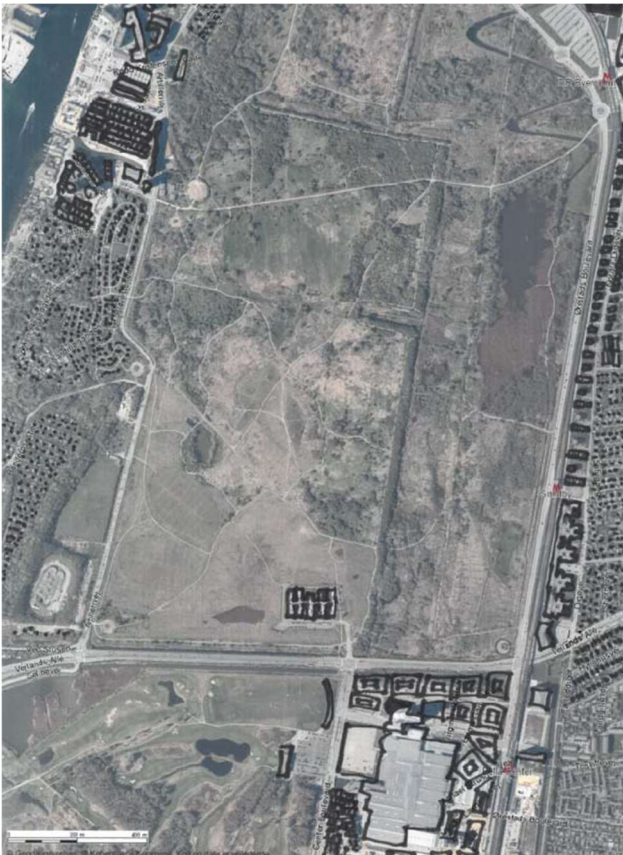
- *Grøn kant:* Kolonihaver langs Artillerivej og Ørestad Fælled nord
- *Tydelige bygningsfronter:* Kompakt karrebebyggelse langs Artillerivej
- *Sløret kant:* Institutionsbyggeri i Fælledens yderkant
- *Massiv kant:* Ørestad Nord med store volumener
- *Javn kant:* Metroen
- *Kompakt byggeri:* Bella Kvarter i fremtiden



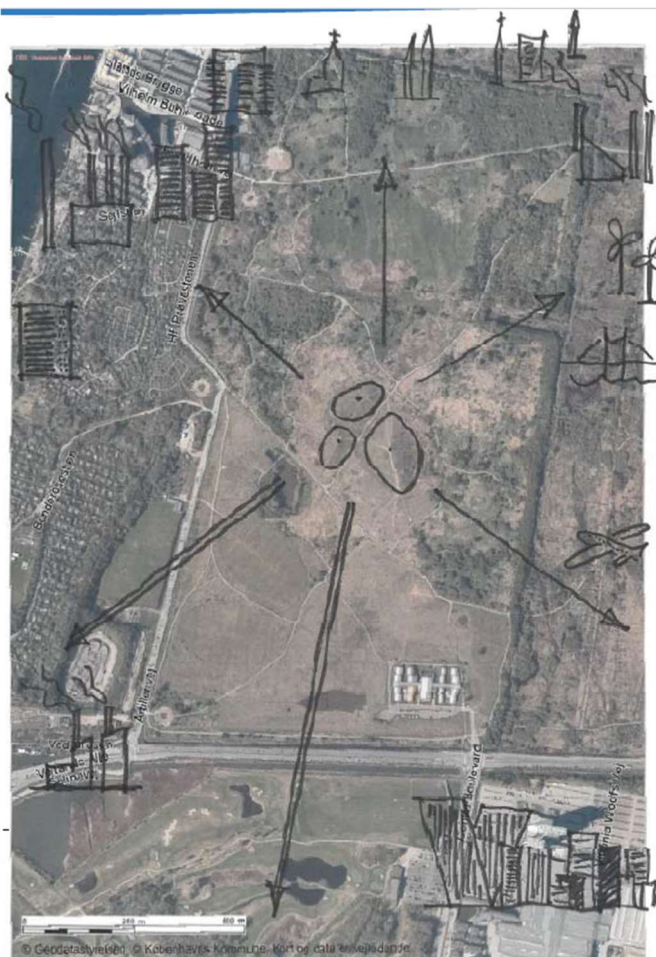
Fælleden består af en mosaik af forskellige grønne og blå strukturer. Overordnet opleves den del af fælleden, som ligger nord for Vejlands Allé og øst for Artillerivej, som en enhed. Naturen domineres af spredt bevoksning, som er tættest mod nord og mere åben mod syd.



Orestads Boulevard og metroen danner en skarp kant mod øst. Vejlands Allé deler Amager Fælled og Kalvebod Fælled. Vandløb og bevoksning understøtter opdelingen. Artillerivej i den vestlige del er med sit lige forløb en tydelig grænse, men visuelt går fælleden på tværs. Stjerne går på kryds og tværs af hele fælleden. Der er planlagt en ny grøn cykelrute på tværs af området.



Metroen og den bagvedliggende bebyggelse danner en tydelig kant mod øst. Mod sydøst ligger massiv bebyggelse med Bella Center, Bella Sky og den kommende karrestruktur og højhuse ved Bella Center. Mod vest ændrer bebyggelsen karakter fra lave, spredte kolonihaver til mere urban bebyggelse med rækkebuse og etagebyggeri mod nord. På fælleden ligger enkelte bebyggelser. Mest markant er golfbanen syd for Vejlands Allé og vandrehjemmet på Amager Fælled lige nord for Vejlands Allé. På den nordlige del af Amager Fælled ligger kolonihavebuse og enkelte institutioner.



*Centralt på fælledens ligger tre kunstigt skabte høje i et overvejende fladt terræn. Mod nord og vest fremstår København klart afgrænset bag fælledens bevoksning. Mod syd og øst er det muligt at kigge langt og uforstyrret over et grønt landskab afbrudt af Orestad og byudviklingsområdet omkring Bella Center.*



*Bevoksningen består primært af mindre træer og buske, der sammen med de tre centrale høje danner grænser og rum. Særligt mod syd ved Vejlands Allé har fælleden en åbn karakter.*

## Naturværdi og rekreative interesser

Jf. naturbeskyttelseslovens § 50, stk. 1, vurderes det ikke muligt at opnå dispensation fra fredningerne til etablering af et nyt byområde. Det vurderes heller ikke sandsynligt, at et nyt forslag til afgrænsning af fredningerne vil kunne gennemføres, da der ikke foreligger begrundelser, der falder inden for naturbeskyttelseslovens formål, og heller ikke foreligger andre væsentlige samfundsmæssige hensyn, der kan begrunde en ændret fredning. Det vurderes derfor at kræve en særskilt lovgivning, der gør op med fredningsinteresserne i området ved at tilsidesætte de gældende fredninger med hjemmel i naturbeskyttelsesloven, hvis dette skal bebygges.

På baggrund af § 3-kortlæggningerne vurderes campingarealet isoleret set af have moderat naturtilstand<sup>11</sup>. For arealerne nordfor campingpladsarealet trækker det betydelige antal ynglende småfugle og områdets vurderingen op. Campingarealet vurderes primært at have betydelig naturværdi i sammenhæng med de tilgrænsende områder og som en del af den samlede fælle.

De rekreative interesser udgør ikke en retlig binding for arealets anvendelse. Det vil dog ikke være muligt at tilvejebringe arealer, der fuldt ud kan erstatte de bestående og planlagte rekreative muligheder, hvorfor

<sup>11</sup> Vidensindsamling Natur 2013, Amager Fælled, Biomedia, marts 2014



visse rekreative anvendelser ikke vil kunne videreføres/realiseres. Der vil ikke kunne etableres en ny campingplads i Københavns Kommune andre steder.

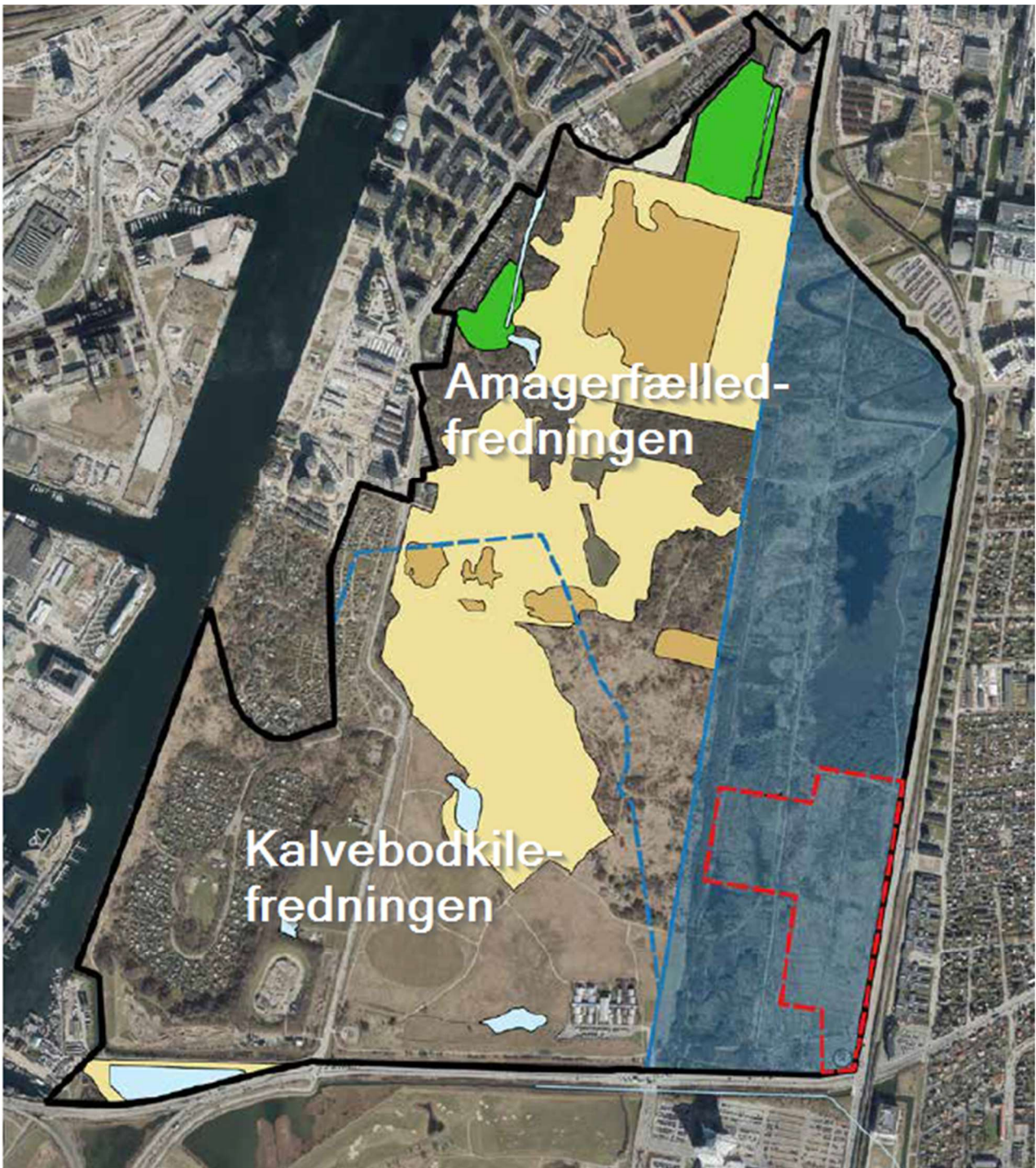
*Fredninger (jf. naturbeskyttelsesloven)*

Jf. § 50, stk. 1, vurderes det ikke muligt at opnå dispensation fra fredningerne til etablering af et nyt byområde. Det vurderes heller ikke sandsynligt, at et nyt forslag til afgrænsning af fredningerne vil kunne gennemføres, da der ikke foreligger begrundelser, der falder inden for naturbeskyttelseslovens formål, og heller ikke foreligger andre væsentlige samfundsmæssige hensyn, der kan begrunde en ændret fredning. Det vurderes derfor at kræve en særskilt lovgivning, der gør op med fredningsinteresserne i området, hvis dette skal bebygges.

Området fordeler sig over to fredninger. Den sydvestlige del ligger i landzone og indgår i Kalvebodkilefredningen. Den nordøstlige del er byzone og er omfattet af Amager Fælled-fredningen. Begge fredninger indeholder forbud mod etablering af bebyggelse og andre anlæg (jf. begge fredninger § 2). I Kalvebodkilefredningens delområde 1 er der givet mulighed for etablering af ”anlæg til intensive friluftsmål” og en campingplads.

Byudvikling vil derfor kræve dispensation fra begge fredninger. Iht. naturbeskyttelseslovens § 50, stk. 1, kan Fredningsnævnet meddele dispensation fra en fredning, men kun når det ansøgte ikke strider mod fredningens formål. De to fredningers formål er ikke helt enslydende, men de skal begge sikre en opretholdelse af og muliggøre en forbedring af de biologiske og landskabelige værdier, der er knyttet til området, samt fastholde og regulere almenhedens ret til færdsel i området og dets anvendelse til fritidsformål i øvrigt. Etablering af et nyt byområde vil således være i strid med begge fredningers formål og dermed ikke omfattet af dispensationsmulighed.

Som alternativ til dispensation kan der fremsættes et nyt forslag til fredning, der reducerer fredningernes omfang med det ønskede areal til byggefelt. Dette kan evt. ske samtidig med, at fredningerne foreslås udvidet med andet areal, der hidtil som del af Ørestad har været reguleret af særskilt lov (”Ørestadsloven” med senere ændringer), forudsat at denne lov ændres. Kommunen har kompetence til at fremsætte et sådant forslag, og afgørelsen ligger i Fredningsnævnet (og i tilfælde af klage i Miljø- og Fødevarerklagenævnet).



Beskyttet og fredet natur (COWI orthofoto, 2015)

### Signaturforklaring

- Fredskov
- Eng
- Mose

- Overdrev
- Sø og vandløb
- Områdeafgrænsning

- Areal omfattet af Lov om Metroselskabet I/S og Arealudviklingsselskabet I/S
- Fredningsgrænse
- Byudviklingsområde

Beskyttede naturtyper (naturbeskyttelseslovens § 3). Kilde: Amager Fælled og det nordlige naturområde i Orestad. Udviklingsplan 2016, december 2016.

### *Beskyttede naturtyper (naturbeskyttelseslovens § 3)*

Det vurderes ikke muligt at opnå dispensation fra § 3-beskyttelsen af den eksisterende sø til at fjerne denne ved etablering af et nyt byområde. Søen vil således enten skulle integreres i planlægningen af byggeriet eller tillades fjernet ved særskilt lovgivning, der erstatter naturbeskyttelseslovens regulering, jf. konklusionen vedr. fredninger.

Naturbeskyttelseslovens (NBL) § 3 indeholder en generel beskyttelse af bestemte naturtyper af en vis størrelse og medfører forbud mod tilstandsændringer.

Størstedelen af undersøgelsesområdet blev ved Københavns Kommunes seneste feltregistreringer i 2013 vurderet til ikke at være omfattet af NBL § 3. Undtagelsen er søen vest for vandrehjemmet. Denne er kun vandfyldt dele af året, men i kraft af sin størrelse omfattet af NBL § 3 og var forudsat bevaret og integreret i planlægningen for en campingplads på arealet. Søen er af ny dato og opstået som følge af ujævn udlægning af jord på arealerne (i 2010).

Det kan dog aldrig helt udelukkes, at områder (pga. naturpleje mv.) har udviklet sig og således er ”vokset ind i” § 3-beskyttelsen. Hvorvidt et område er omfattet af § 3, kommer altid an på en konkret vurdering på det aktuelle tidspunkt. En ny vurdering kan kommunen kun foretage i vækstsæsonen (fra maj 2018). Eventuelle § 3-områder i byzone er kun beskyttede mod byudvikling hvis der er tale om søer eller moser. De øvrige § 3-naturtyper er i byzone omfattet af en undtagelse fra den generelle beskyttelse. Hvorvidt et § 3-område ligger i by- eller landzone, afgøres af områdets zonestatus pr. 1. juli 1992. En senere ændring af områdets zonestatus ændrer derfor ikke dets § 3-beskyttelse.

Hvis dele af undersøgelsesområdet er vokset ind i beskyttelsen siden 2013, vil der hovedsageligt være tale om naturtyperne overdrev og/eller eng. Disse vil således kun være beskyttede mod byudvikling i den del af området (hovedparten), der ligger i landzone. Eventuelle overdrev eller enge i byzone vil ikke være beskyttede af NBL § 3.

Kommunen kan dispensere fra § 3 i særlige tilfælde, jf. naturbeskyttelseslovens § 65, stk. 2. Dispensationsmuligheden fortolkes restriktivt af klagenævnet. Almindelige økonomiske hensyn udgør efter nævnspraksis ikke en særlig omstændighed, så dispensation til byggeri vurderes ikke at være mulig.

### *Bilag IV-arter mv.*

Bilag IV-arter og deres levesteder er beskyttet som følge af EU-regulering. Der er ikke registreret yngle/rastesteder for beskyttede bilag IV-arter indenfor undersøgelsesområdet. Området er heller ikke omfattet af anden EU-bestemt naturbeskyttelse (Natura 2000).

### *Naturværdi*

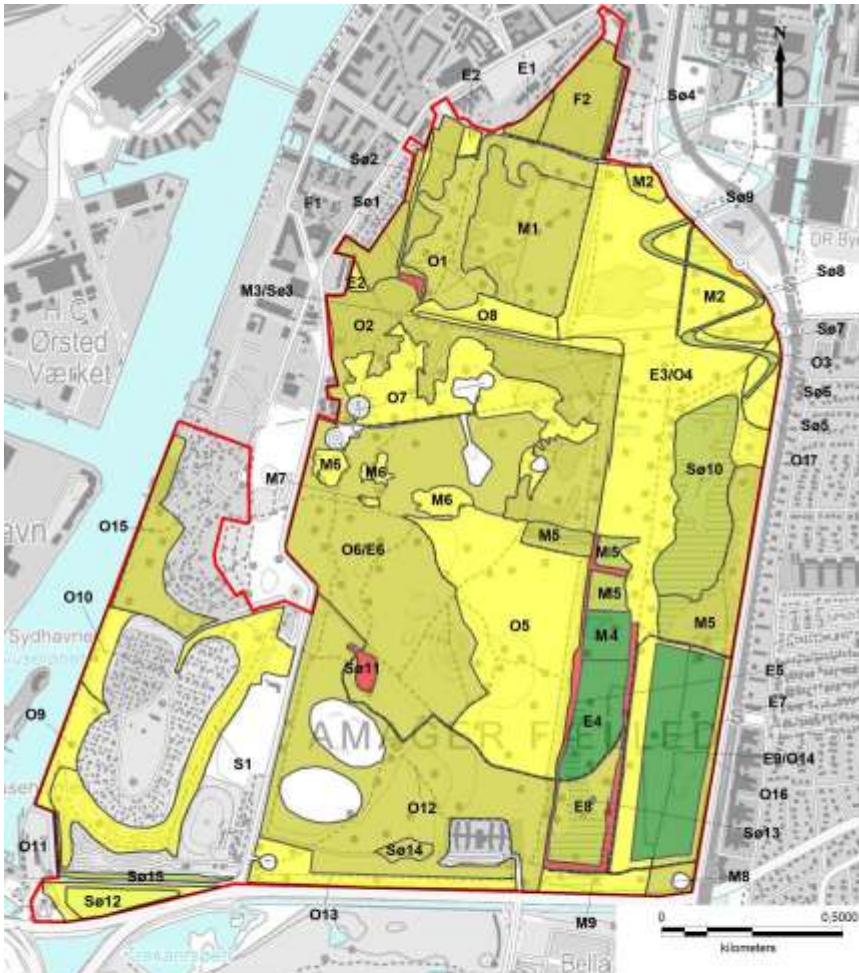
Naturværdi er ikke et juridisk begreb, og har som sådan ingen lovhjemmel eller bindende virkning for myndighederne. Den kan dog f.eks. tillægges vægt i forbindelse med skønsbaserede afgørelser.

Beskrivelsen (som fremgår i sit fulde omfang af bilag 5) og vurderingen er i hovedsag baseret på § 3-kortlægninger foretaget i 2011 og 2013, samt en generel naturkortlægning foretaget i forbindelse med revision af udviklingsplanen for Amager Fælled i 2013. Der er tale om en faglig beskrivelse og vurdering af områdets naturindhold.

Amager Fælled består til dels af tidligere losseplads på inddæmmede arealer fra det 20. århundrede, og dels af et mindre område med strandenge. Campingarealet ligger på den gamle losseplads.

Som helhed er Amager Fælled samt den del af Kalvebod Fælled, der ligger i kommunen (dvs. inkl. naturarealer i Ørestad) et af de største og dermed vigtigste naturområder og levesteder for vilde dyr og

planter i Københavns Kommune. Dette i kraft af områdets relativt store størrelse, den tidligere strandenge i den østlige del, samt det faktum, at størstedelen af de opfyldte arealer er blevet overladt til naturlig succession, hvor naturen frit har kunnet udvikle sig. Kommunen udfører i dag naturpleje (høslæt og græsning med køer og heste) for at bekæmpe invasive arter og for at holde dele af fælleden lysåben. Andre områder får lov til at springe i krat og skov. Dette skaber variation og grundlag for relativt høj biodiversitet (mangfoldighed af naturtyper og vildtlevende dyr, planter og svampe). Nationalt set er Amager Fælled kun af mindre naturmæssig betydning.



**Vidensindsamling Amager Fælled**  
**Estimeret naturtilstand**

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

Undersøelsesområde 2013

Oversigt over delområdernes estimerede naturværdi. Den estimerede naturværdi er en subjektiv vurdering foretaget af inventoren i forbindelse med en besigtigelse. Naturværdien estimeres ud fra floraen og vegetationsstrukturen mv. på området. (kilde: Vidensindsamling Natur 2013, Amager Fælled, Biomedica, marts 2014)

### Rekreative interesser

Der foreligger ikke undersøgelser af den konkrete rekreative brug af campingarealet i dag.

Beslutningen om at planlægge for og udleje areal til en campingplads i området er begrundet i en vurdering af, at der ikke findes andre tidssvarende muligheder for en egentlig campingplads (og ikke blot en plads for autocampere) i kommunen, da det alene er her, at den gældende fredning tillader en campingplads af en størrelse og kvalitet, der gør den brugbar og bæredygtig. Ved en anden anvendelse af arealet vil Københavns Kommune frem over ikke rumme en tidssvarende campingplads. Turister i dette segment vil derfor være henvist til omegnskommunerne.

Begrundelsen for fredning af campingarealet har primært været at varetage rekreative interesser. Der er således også (i fredningen af Kalvebodkilen) åbnet mulighed for intensive rekreative anvendelser, herunder en campingplads, i området. Der er anlagt boldfælde i den vestlige del af arealet. På grund af de forskellige fredningsbestemmelser for de to fredninger og for underområder i Kalvebodkilefredningen kan intensive rekreative interesser ikke umiddelbart henvises til andre dele af de fredede områder.

#### *Naturpark Amager*

Naturpark Amager indebærer ikke retlige bindinger, der afskærer Københavns Kommune fra byudvikling inden for campingarealet. Samarbejdsaftalen mellem parterne har ikke bindende karakter og fastlægger ikke i sig selv naturparkens afgrænsning. Det er ikke på det foreliggende grundlag muligt at bedømme, hvilke konsekvenser en byudvikling beliggende inde i Naturpark Amager vil få for, om området som helhed (efter en fornyet bedømmelse i den nationale komite for naturparker) kan bevare sin status som udpeget naturpark.

Området indgår i Naturpark Amager, som er et partnerskab mellem Københavns, Tårnby og Dragør kommuner, samt Naturstyrelsen og By og Havn. Udpegningen som naturpark er foretaget af Friluftsrådet (efter beslutning i den nationale komite for naturparker) i 2015 og er en kvalitetsmæssig udmærkelse uden retlige bindinger. Udpegningen har været medvirkende til at sikre tilsagn om fondsmidler til en række projekter i naturparken, der er under planlægning i øjeblikket.

Anvendelsen af en del af det udpegede areal til byudvikling vil medføre en ændring af naturparkens afgrænsning. Deraf følger, at der vil skulle søges om at opretholde status som naturpark med den nye afgrænsning. Der er ikke fortilfælde for, at en udpeget naturpark er indskrænket til fordel for byggeri.

Til udpegningen som naturpark knytter sig også en forpligtelse til at udarbejde og realisere en naturparkplan med udvalgte indsatser. Etablering af campingpladsen er en af disse indsatser. Naturparkplanen vil skulle revideres, dersom naturparkens afgrænsning og indhold ændres.

## **Zoneforhold og Fingerplan 2017**

Det vurderes, at det relevante landzoneareal vil skulle tillades overført/overføres til byzone enten ved landsplandirektiv eller ved særskilt lovgivning (som det bl.a. skete for arealerne til containerterminal mv. i Nordhavn).

Beliggenheden i kystnærhedszone betyder, at arealerne ikke kan inddrages til byudvikling. Det vil imidlertid umiddelbart følge af en ændring til byzone (jf. ovenfor), at arealet derefter i stedet vil være omfattet af planlovens bestemmelser om den kystnære byzone, der ikke indebærer de samme begrænsninger for byggeri (og allerede er gældende for store dele af byen).

Det ligger inden for erhvervsministerens kompetence at ændre afgrænsningen af de grønne kiler, hvor der foreligger en planmæssig begrundelse. Det vurderes, at en sådan ændring vil skulle følge efter en ændring af fredningsforholdene og øvrige lovbestemte forhold, der i øjeblikket er til hinder for en byudvikling.

### *Landzone*

Størstedelen af campingarealet er beliggende i landzone. Dette har en række konsekvenser i forhold til bestemmelser i planloven. Planlovens § 5j, stk. 1, foreskriver at byudvikling og byomdannelse i det indre storbyområde sker inden for eksisterende byzone. Der er som udgangspunkt derfor ikke adgang til at inddrage landzoneareal til byudvikling, heller ikke selv om dette areal ikke er udpeget som grøn kile (se nedenfor). Erhvervsministeren kan foretage mindre betydende fravigelser fra stk. 1, hvilket sker i form af landsplandirektiver, der muliggør inddragelse til byzone. Loven fastlægger ikke, hvilken størrelse en ”mindre betydende fravigelse” kan have, men på baggrund af hidtidig praksis vurderes det, at landzonearealet inden for campingarealet er større end de arealer, der ved hidtidige landsplandirektiver er tilladt inddraget til byzone.



*Landzone er vist med grønt.*

### *Kystnærhedszone*

De arealer i området, der er landzone, er som følge deraf omfattet af planlovens regler for kystnærhedszonen, jf. planlovens § 5a og b. Det følger af § 5b, stk. 1, at der kun må inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering. Dette krav ses ikke at være opfyldt eller kunne opfyldes ved en byudvikling inden for campingarealet. Det vil således være nødvendigt, at arealet udgår af kystnærhedszone og dermed ikke længere er omfattet af § 5b, stk. 1.

### *Grøn kile / Fingerplan 2017*

Campingarealet er del af en af hovedstadsområdets grønne kiler (jf. planlovens § 5j). Disse kiler må jf. § 5j, stk. 3, ikke inddrages til byzone (dersom de ikke allerede er det) eller anvendes til bymæssige formål. Det vil således stride imod planloven at byudvikle området, så længe dette er omfattet af den grønne kile. Planloven bemyndiger erhvervsministeren til at fastlægge afgrænsningen af de grønne kiler i et landsplandirektiv (det gældende er Fingerplan 2017). Ministeren har således lovhjemlet adgang til at ændre afgrænsningen, således at området udtages af den grønne kile og i stedet bliver del af det indre storbyområde.

## **Mobilitet**

Selvom campingarealet kun er delvist stationsnært er byudvikling med boligbyggeri mulig, men det vurderes at ville kræve yderligere tiltag fuldt ud af understøtte kommuneplanens visioner vedr. bæredygtig mobilitet. En ny og direkte stiforbindelse fra campingarealet til Sundby St. vurderes delvist at kunne kompensere for afstanden og bidrage til, at flere vil benytte kollektiv transport. Det skal herudover ved den videre planlægning af området overvejes, hvordan der sikres gode forhold for et stigende antal cyklister og gående på Amager Fælleds stier generelt som følge af byudviklingen. Stier på Amager Fælled med belysning og fast belægning (eksempelvis asfalt) kan være i strid med fredningen/udviklingsplanen for fælleden, hvorfor dette bør adresseres i bemærkningerne til en kommende (anlægs)lov.

Det forventes at busbetjening af campingarealet vil være mere omkostningstung end betjening af det oprindelige Ørestad Fælled Kvarter ved Sundby Station pga. den større afstand til metroen og deraf større behov for busser.

### *Stationsnærhed og metro*

Campingpladsarealet er delvist stationsnært ift. Sundby Station og Bella Center Station. Den korteste afstand til en station er ca. 530 meter gældende fra campingarealets sydøstlige hjørne til Bella Center Station. Den vestlige del af arealet ligger dog over 1.000 m fra en station og er dermed i Fingerplanens definition (Fingerplan 2017) ikke *stationsnært område*. Dette er dog i forhold til Fingerplanen 2017 uden betydning i forhold til det aktuelle ønske om lokalisering af boliger på campingarealet, men betyder, at der ikke kan lokaliseres kontorhverv og lign. med et etageareal på mere end 1.500 m<sup>2</sup> på den del af campingarealet, som ligger mere end 1.000 m fra stationen (længst mod vest).

Sundby St. har i dag et bebygget opland der primært består af et kolonihaveområde, samt et mindre antal kontorarbejdspladser. Sundby St. er i dag den metrostation, der har det laveste antal passagerer af de i alt 22 stationer. Antallet af påstigere på Sundby St. var i 2015 0,2 mio. Det samlede metrosystem havde 57,2 mio. passagerer.

### *Målsætning i Kommuneplan 2015*

Byudvikling på campingarealet vurderes kun i mindre grad at understøtte kommunes målsætning om at nå en sammensætning i trafikken på max. 1/3 biler, min. 1/3 cykler og min. 1/3 kollektiv transport, da andelen af brugere af kollektive transport sandsynligvis vil være lavere end med en beliggenhed ved Sundby Station.

### *Busser*

Området er i dag busbetjent af ca. fire buslinjer, hvoraf én er højfrekvent. Ved byudvikling på campingarealet vil busbetjeningen af området skulle omlægges.

## **Jordforurening og geoteknik**

Ved byggeri på campingarealet skal der tages højde for, at der bygges på en gammel losseplads, og det vil derfor være nødvendigt at banke betonpæle ned i jorden, så bygningen kan stå på et fast underlag, der ikke synker. Pælene skal være så lange, at de når ned til den hårde jord nede under lossepladsen.

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.

### *Miljøhistorisk gennemgang*

Fra 1680-1956 brugte militæret Amager Fælled til øvelsesområde. I næsten 300 år blev der affyret artilleri, og der findes stadig granater i jorden. En del af campingarealet er oprindeligt havområde, der som følge af inddæmning og landvinding har udviklet sig til landfast område. Landvindingen er sket i takt med opfyldning af diverse lossepladsfyld, der påbegyndte i begyndelsen af 1900-tallet. I perioden 1937-1957 blev der i den sydøstlige del af Amager Fælled udledt kviksølvholdigt spildevand fra Dansk Soyakagefabrik.

Fra 1950'erne og frem til 1974 blev området brugt som decideret losseplads med ukontrolleret deponering af affald, herunder husholdningsaffald, byggeaffald og kemiaffaldsdepot. I 1974 blev arealet dækket til med byjord og med undtagelse af opførslen af vandrehjemmet i 1980, har arealet siden da haft rekreative formål.

Den tidligere losseplads er den største potentielle forureningskilde på Amager Fælled. På baggrund af den ukontrollerede deponering på Amager Fælled, er en præcis afgrænsning ikke mulig. Store dele af Amager Fælled er V2-kortlagt (vidensniveau 2) og der blev af Miljøkontrollen i 1996 afgrænset nogle arealer med bygnings- og husholdningsaffald ved hjælp af rendegravn timer. Der er på Amager Fælled påvist forurening med tungmetaller, metangas, kulbrinter, PAH'er, chlorerede opløsningsmidler og pesticider. Langs Artillerivej i nærhed til campingarealet, blev der i 1997 konstateret forurening med tungmetaller, herunder benzen. Det blev vurderet, at der ved etablering af bygninger kan opstå indeklimaproblemer pga. benzenforurening. Ved anlægsarbejder kan der være en risiko for hud-kontakt med forurenede jord og indånding af afdampende forurening samt en forhøjet eksplosionsfare pga. metanproduktion. I 2010 blev der påvist cyanidforurening på campingarealet.



I forbindelse med anvendelsen af området til eksercerplads og militær skydebane kan der forventes forurening med tungmetaller fra ammunition og andre krigsmaterieller, ligesom granatfund kan forventes. Erfaringer fra Tyskland viser desuden, at krigsmateriel som var til overs efter krigen, blev deponeret i lossepladser i nærheden. Derfor må det antages, at der også kan være rester af krigsmateriel i lossepladsfyldet.

#### *Undersøgelser vedr. jord*

Der er analyseret i alt 20 jordprøver.

6 prøver indeholder ingen forurening, 8 prøver er lettere forurenede og 6 prøver er kraftigt forurenede.

Den fundne forurening består af oliestoffer, tungmetaller og tjærestoffer.

Den kraftige forurening med oliestoffer i jorden kan omdannes til opstigende gas og kan være farlige for mennesker både inde i og uden for kommende boliger.

#### *Undersøgelser vedr. vand*

Vandprøverne indeholder en lang række af stoffer i koncentrationer, som er højere end Miljøstyrelsens afdampningskriterie. Afdampningskriteriet sætter grænsen for, hvornår det bliver farligt for mennesker at indånde dampe fra vandet. De fundne stoffer er bl.a. tungmetaller, oliestoffer og stoffer, der stammer fra brug af rensningsmidler til for eksempel bilværksteder, samt stoffer til skadedyrsbekæmpelse. Mange af disse stoffer er kræftfremkaldende. Stofferne kan omdannes til gas, der stiger op igennem jorden og kan være farlige for mennesker i kommende boliger. Forureningen i vandet er ikke så kraftig, at det er farligt for mennesker uden for bygninger.

#### *Lossepladsgas*

Området har tidligere været brugt som losseplads, og det er derfor undersøgt, om der kommer noget lossepladsgas op af jorden. Der er i et punkt målt så meget lossepladsgas, at det kan medføre brand og eksplosioner. Når der er meget lossepladsgas i luften, betyder det, at der er mindre ilt, og der er fare for at blive kvalt.

#### *Luftmålinger*

Der er lavet målinger af forurening i luften lige over jordoverfladen og luften nede i jorden. Der er fundet forurening begge steder, men forureningen er ikke så kraftig, at det er farligt for mennesker hverken inde i eller uden for bygninger.

## **Støjforhold**

Der er langs campingarealets afgrænsning langs Vejlands Allé en støjbelastning over 68 dB, hvorfor der her kun kan lokaliseres ikke støjfølsom bebyggelse såsom parkering og erhverv. Få meter længere mod nord fra campingarealets afgrænsning langs Vejlands Allé er støjbelastningen dog aftaget til et niveau, hvor der kan lokaliseres boliger, hvis boligerne indrettes med indendørs opholdsrum orienteret væk fra vejen (mod nord) og/eller hvis boligerne etableres med facadeløsninger, som reducerer støjen i boligernes opholdsrum.

Tilsvarende er det ud mod Vejlands Allé nødvendigt at støjskærme eventuelle primære udendørs opholdsarealer til boligerne. Dette kan være ved en støjskærm / vold eller ved at de primære udendørs opholdsarealer lokaliseres, så de er skærmet af bebyggelsen.

Afhængig af den konkrete bebyggelsesplan skal der sandsynligvis også gennemføres støjdæmpende foranstaltninger for det nye byggeri pga. skyttecenteret. Nødvendig støjdemning afledt af skyttecenteret kan med fordel etableres ved selve skyttecenteret (kilden).

Det er herudover nødvendigt at undersøge det nøjagtige støjbillede i en eventuel kommende planlægningsfase både af hensyn til ovenstående og for at være sikker på, at støj fra Københavns Flugtskytte Klub og Motocrossbanen kan holdes inden for grænseværdierne.

#### *Trafikstøj*

Campingarealet er beliggende ud mod Vejlands Allé og Artillerivej. En støjberegning fra 2016 viser at særligt arealerne ud mod Vejlands Allé er præget af trafikstøj. Det skal ved en byudvikling af arealet sikres, at bebyggelse og primære opholdsarealer placeres, udføres og indrettes således, at beboere og brugere skærmes mod støj og anden forurening fra trafik anlæg og omliggende virksomheder og lignende. Dette skal ske i overensstemmelse med miljømyndighedernes krav.

Støjen fra vejen kan håndteres på forskellig vis:

- Ved i første række langs Vejlands Allé primært lokalisere parkeringsanlæg og erhvervsbyggeri, som kan skærme for de bagvedliggende boliger.
- Ved at boligbyggeri ud mod Vejlands Allé udformes med særlige vinduesløsninger samt ved at indrette boligerne, så de følsomme funktioner i boligerne og boligerne primære udendørs opholdsarealer vender væk fra vejen/støjen.
- Ved opførelse af en støjvold og/eller skærm langs Vejlands Allé.

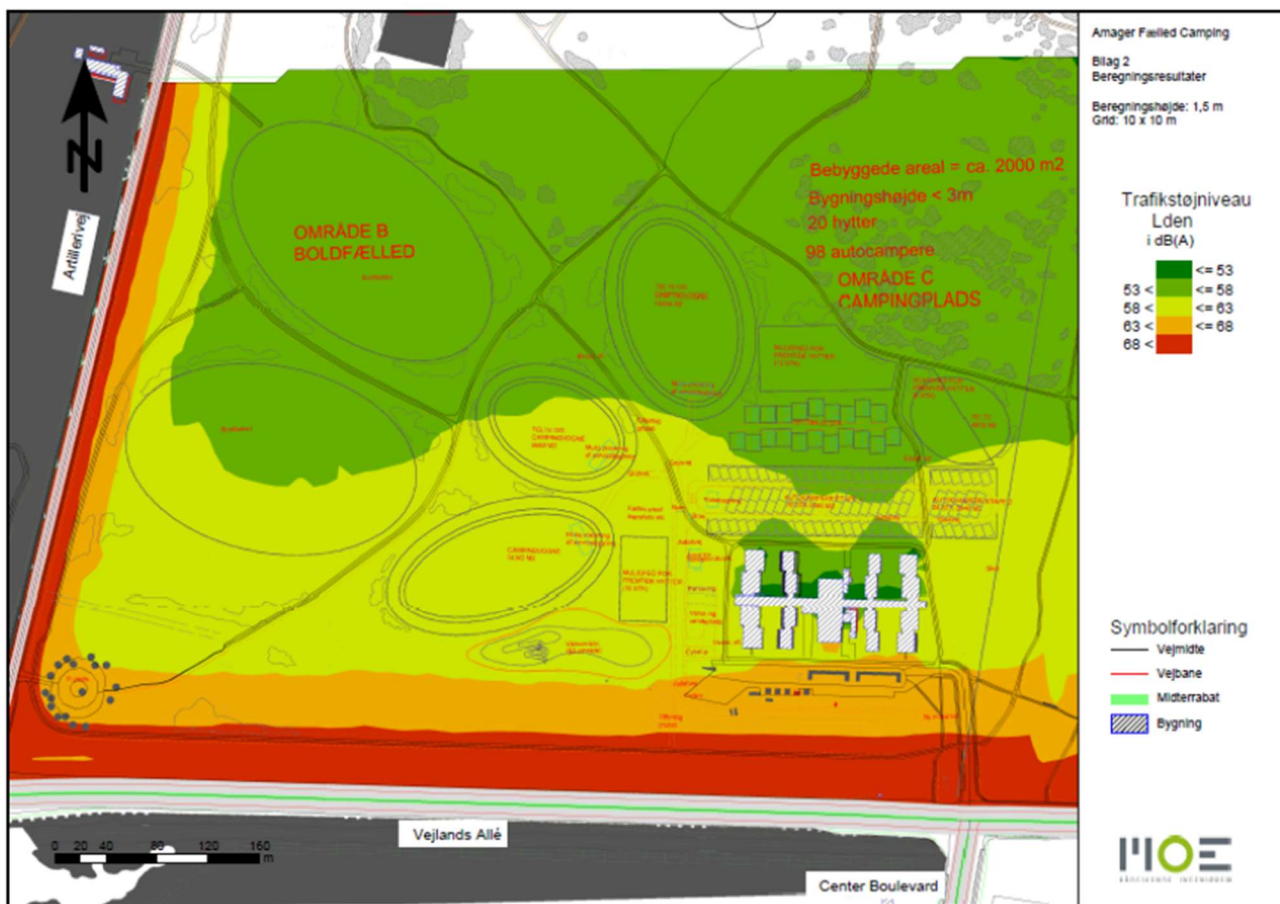


Illustration af støjubredelse fra Vejlands Allé som forventet når Ørestad er fuldt udbygget. Kilde: Miljøvurdering af forslag til lokalplan "Campingplads på Amager Fælled", Københavns Kommune udarbejdet af MOE A/S

### Københavns Skyttecenter

Københavns Skyttecenter er i gang med at udføre en handlingsplan for reducere af støj. Handlingsplanen er forventeligt helt implementeret i 2021. I forbindelse med høringen af lokalplanen for campingpladsen, blev der foretaget beregninger i 2016, der viste, at der efter handlingsplanen er gennemført, vil være en overskridelse på op til 3 dB for området (i alt 65 dB), i forhold til grænseværdien i skyttecenterets miljøgodkendelse for nærmeste støjfølsomme bebyggelse (grænseværdien er 62 dB).

Ørestad og Sluseholmen ligger umiddelbart tættere på skyttecenteret, men skyttecenteret blev i handlingsplanen i forbindelse med revurdering af deres miljøgodkendelse i 2014 pålagt at skærme (dæmpe) støjen i disse retninger, men ikke i retning af campingarealet.

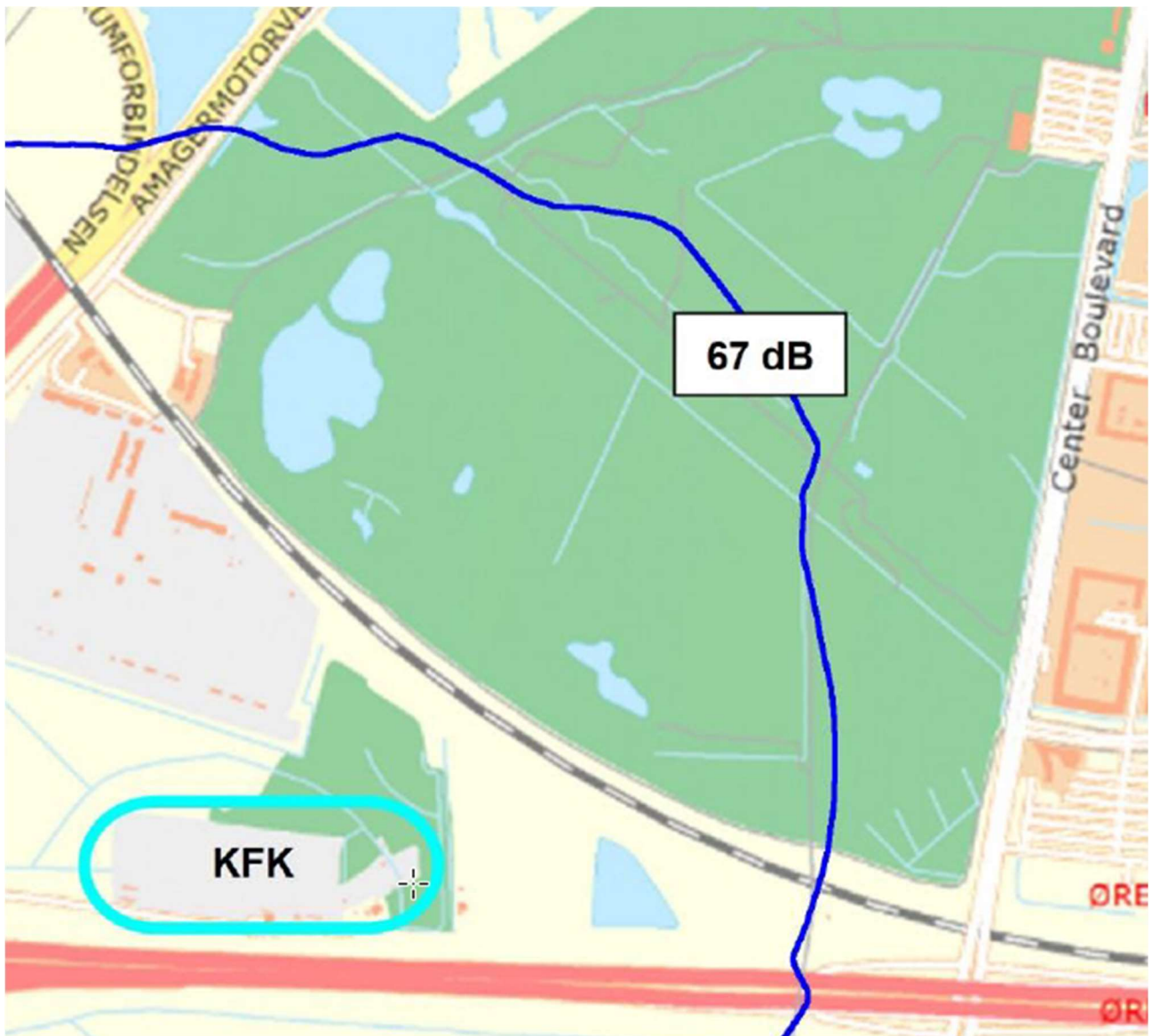


Illustrationen anviser beregnet støj fra Københavns Skyttecenter langs campingarealets afgrænsning langs Vejlands Allé. Kilde: Orienterende støjberegning for Københavns Skyttecenter, 2016 SWECO Danmark A/S for Københavns Skyttecenter

#### Københavns Flugtskytte Klub

Københavns Flugtskytte Klub har gennemført en støjhandlingsplan for reducere af støj. Der foreligger en ny støjrapport fra april 2017, som også indeholder et støjkonsekvenskort. Kortet viser at KFK overholder deres støjgrænse i miljøgodkendelsen (67 dB) med god margin til lokalplanområdet.

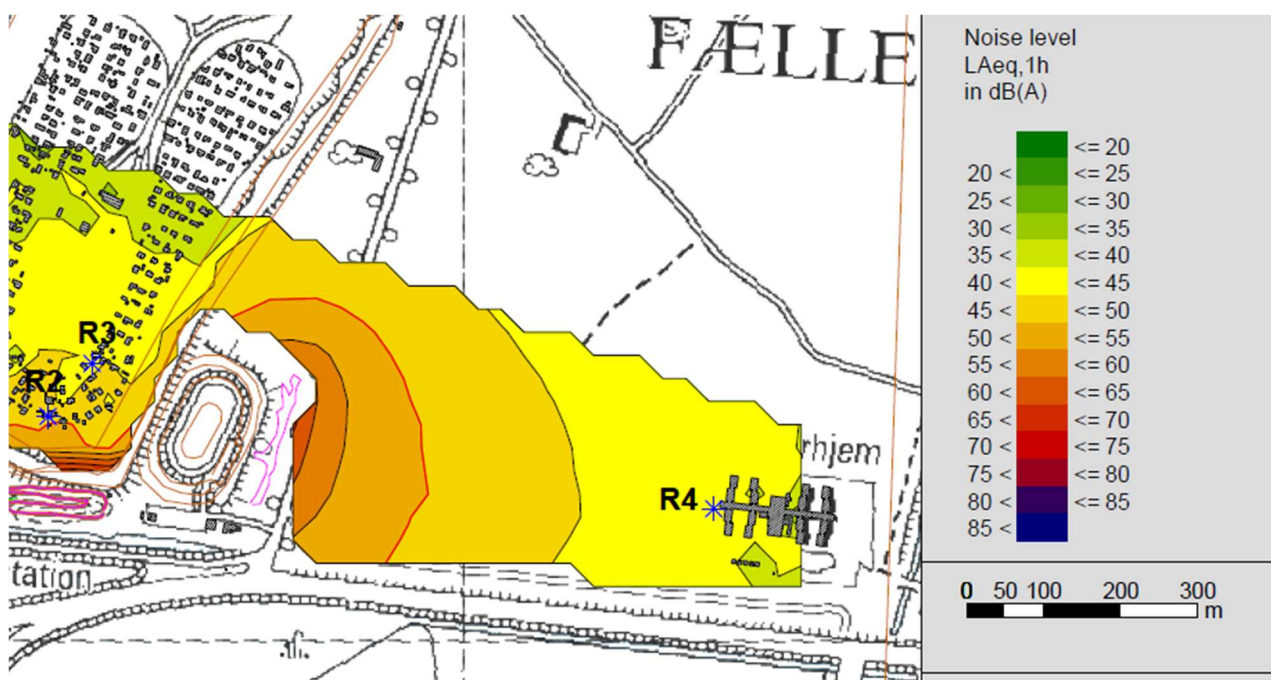
Erfaringerne fra Ørestad og Sluseholmen viser dog, at en del af beboerne stadig kan føle sig generet af støj fra skyttecenteret og flugtskyttebanen, selvom grænseværdierne er overholdt. Specielt i sommerhalvåret, hvor beboerne opholder sig meget udenfor, modtager Teknik- og Miljøforvaltningen klager fra borgere over støj fra skyttecenteret og flugtskyttebanen.



Illustrationen viser støjudebredelse fra Københavns Flugskytte Klub. Kilde: Københavns Flugskytteklub, beregning af støjbelastning fra flugtskydningsanlæg, Miljømåling – ekstern støj, 2017, SWECO Danmark A/S for Københavns Flugskytte Klub

#### Motocrossbanen

Motocrossbanen er beliggende vest for campingarealet. Der foreligger en støjrapport fra 2009, som viser at støjniveauet, der svarer til banens grænseværdi for aftenperioden (45 dB), har en udbredelse der strækker sig indtil ca. 175 meter vest for vandrehjemmet. Banen har dog på eget initiativ søgt om miljøgodkendelse til etablering af en 3 meter høj og 185 meter lang støjvold, som skal løbe langs Artillerivejs vestlige side. Der er ikke foretaget beregninger af betydningen af denne støjvold for banens støjudebredelse. For endeligt at kunne afgøre, om der skal kræves støjreducerende tiltag for byggeriet pga. motocrossbanen, kræver det derfor en opdatering af støjberegningerne. Det påhviler, den som anmoder om plangrundlaget at tilvejebringe disse beregninger, da de foretages som led i lokalplanlægningen.



Illustrationen viser støjuddbredelse fra Motocrossbanen for gennemførelse af tiltag med ny støjvold. Kilde: Københavns Kommunes motorbaner på Amager, Miljømåling – Ekstern Støj, 2009, Grøntmij Carl Bro A/S for Københavns Kommune, Kultur og Fritidsforvaltningen.

#### Støj fra metroen

Øst for arealet ligger metrolinjen mod Vestamager og metrostation Sundby. Afstanden til metrolinjen er over 450 m, og metroen vurderes ikke at kunne bidrage til støj i området.

### Ledningsforhold

Energinet har en gastransmissionsledning umiddelbart øst for Artillerivej. Indtil 20 m fra ledningen kan der ikke bygges til ophold af mennesker. Energinet har vurderet, at der fra 20 til 200 m fra ledningen kan bygges boliger i indtil 3 etager (bebyggelsestæthed svarende til højest 120 %). Uden for en afstand på 200 m har gastransmissionsledningen ingen konsekvenser.

Øvrige ledningsforhold vurderes ikke at have betydning for udnyttelsen af grunden.

#### Gastransmission

Der løber en gastransmissionsledning umiddelbart øst for Artillerivej og nord for Vejlands Allé ved campingarealets sydvestlige afgrænsning, som vist på illustrationen.



*Gastransmissionsledningen er angivet med blå*

Gasledningen er en stålledning med en ydre diameter på 33 cm, der transporterer naturgas til HC-Ørstedværket til varme- og Elproduktion samt til det københavnske bygas net (HOFOR). Gassen kommer fra Nordsøen/Tyskland eller fra de danske Biogas anlæg. Gassen tilsættes sporstof og nedsættes i tryk på en 'måler og regulatorstation' på Artillerivej.

Naturgassen transporteres med et tryk på op til 80 atmosfære. Omkring gasledningen er der derfor særlige bestemmelser af hensyn til personsikkerheden. Omkring alle gastransmissionsledninger er der tinglyst en zone på 2x20m, indenfor hvilken der ikke må opføres bygninger til ophold for mennesker.

Der er desuden en observationszone (class-location zone) på 2x200m omkring ledningerne, som er omfattet af Planstyrelsens cirkulære af 26.11.84. Ledningen er dimensioneret i forhold til bl.a. befolkningstætheden og den fremtidige arealanvendelse, der var kendt på anlægstidspunktet.

Ny bebyggelse eller ændret anvendelse af arealerne nær eksisterende gastransmissionsledninger kan i særlige tilfælde betyde, at Arbejdstilsynet eller Energistyrelsen stiller særlige krav.

Kravene kan medføre ændring af ledningsplacering og/eller af den planlagte udnyttelse af arealerne.

Ledningen er det pågældende sted anlagt til at ligge i en Class Location Zone 3, hvilket vil sige, at Energinet i henhold til Cirk 183 af 26/11 1984 skal sikkerhedsvurdere om den planlagte udbygelse i observationszonen er i overensstemmelse med de krav, der gælder omkring sikker drift af ledningen.

Energinet har vurderet, at det i observationszonen kan bebygges med op til 3 etager. Observationszonen kan (i princippet) anvendes til alle relevante byfunktioner, herunder også boliger og erhverv.

Ledningen kan overvejes flyttet, så der efter omlægningen ikke vil være overlap mellem lokalplanområdet og observationszonen (200 meter fra ledningsmidten). Dette vil være den eneste måde at sikre, at fremtidig bebyggelse ikke på nogen måde kan komme i konflikt med driftsbetingelserne for gasledningen. Ved en sådan flytning vil der umiddelbart skulle omlægges ca. 670 meter af den nuværende ledning, men grundet kompleksiteten i vejkrydsninger med mere vil det være en længere del af ledningen, der skal omlægges for at linjeføringen bliver logisk, ikke mindst i forhold til eventuel fremtidige udbygningsplaner.

#### *Fjernvarmetransmission*

Der ligger en fjernvarmeledning nord for Vejlands Allé, hvor der også ligger en sti. Fjernvarmeledningen er hovedforsyningsledning for hele Ørestaden. Der er ikke afstandskrav til ledningen. Ledningen/stien markerer en naturlig byggelinje langs Vejlands Allé, hvorfor fjernvarmeledningen ikke vurderes som værende i konflikt med en byudvikling på campingarealet.

#### *Lyslederkabler*

Der løber et lyslederkabel fra Radius/Ørsted langs Campingarealets sydlige afgrænsning. Lyslederkablet kan omlægges, hvis bygherre afholder udgifterne hertil, men der kan bygges helt tæt på lyslederkablet, hvorfor det ikke vurderes nødvendigt. Radius/Ørsted kan ikke estimere priser for omlægninger, før der forelægges et konkret projekt.

#### *Eltransmission*

Der er ingen eltransmissionsledninger inden for campingarealet.

## **Rettigheder og aftaler**

Det anbefales, at såfremt Borgerrepræsentationen ønsker at gå videre med sagen, bør samtlige deklARATIONER på campingarealet, som vedrører ledningsforhold og tekniske anlæg, begrænsninger i vilkår om bebyggelse samt luftfartshindringer, gennemgås af en landinspektør med henblik på at afdække risici for projektets gennemførelse. Derudover bør det desuden afdækkes, hvorvidt campingarealet ligeledes er omfattet af de deklARATIONER, som vedrører affaldsdepoter og jordforurening, idet håndtering af disse forhold ligeledes kan have en betydelig indflydelse på et salgspromu.

Såfremt Borgerrepræsentationen ønsker at gå videre med undersøgelserne, bør der herudover foretages en konkret vurdering af rækkevidden af Naturklagenævnets fredningsafgørelse af 7. juli 1994. Byrder tinglyst på arealerne udlagt til campingplads og vandrehjem vurderes ikke som atypiske, men skal håndteres i den videre proces i forbindelse med en ændret anvendelse af arealerne herunder en eventuel lokalplansproces.

Der tages endeligt et generelt forbehold for indholdet af de overenskomster, som omfatter ejendommen med eventuelle tilhørende deklARATIONER eller aftaler, som mangler fra Københavns Kommunes arkiv. Der består desuden fortsat en risiko for, at der kan være utinglyste rettigheder og dermed forpligtelser for Københavns Kommune, som relaterer sig til ejendommen og hinder fremtidig anvendelse til bebyggelse.



### *Tinglyste byrder*

De 32 deklarationer, der er tinglyst på Amager Fælled, er gennemgået. Dette er med henblik på at belyse eventuelle hindringer for, at campingarealet kan byudvikles.

Der er tinglyst flere typer af deklarationer på Amager Fælled. Der er tale om deklarationer, som varierer væsentligt både i indhold og placering. Deklarationerne omfatter blandt andet bestemmelser om vejudlæg, luftfartshindringer, bebyggelse og vilkår herfor, affaldsdepoter, fredningsdeklarationer, tekniske anlæg, lokalplan, forsynings- og afløbsledninger mv. samt bestemmelser i forbindelse med jordforurening.

Flere af deklarationerne tinglyst på Amager Fælled vil formentlig ikke være til hinder for fremtidigt byggeri, idet der efter en umiddelbar vurdering er tale om områder af Amager Fælled, som ikke har forbindelse til campingarealet. Disse er vurderet som værende ”ikke relevante” eller ”formentlig ikke relevante”. De øvrige deklarationer er blevet vurderet enten som ”formentlig relevante” eller ”muligvis relevante”.

Ved en senere beslutning om at byudvikle arealet anbefales det, at samtlige deklarationer, gennemgås af en landinspektør med henblik på endeligt at afdække, hvorvidt deklarationerne har betydning for muligheden for fremtidigt byggeri på Amager Fælled.

### *Overenskomster mv.*

Der er ikke i de overenskomster, der er blevet undersøgt i forbindelse med nærværende fremstilling, fundet forhold, der er til hinder for byggemulighederne på campingarealet.

Der skal endeligt tages et generelt forbehold for indholdet af, de overenskomster, som omfatter ejendommen med eventuelle tilhørende deklarationer eller aftaler, som mangler fra Københavns Kommunes arkiv. Der består desuden fortsat en risiko for, at der kan være utinglyste rettigheder og dermed forpligtelser for Københavns Kommune, som relaterer sig til ejendommen og hinder fremtidig anvendelse til bebyggelse. Risikoen anses dog som yderst begrænset.

### *Lejeaftaler*

Det vurderes, at Københavns Kommune er ejer af grunden, hvorpå vandrehjemmet på Amager Fælled er beliggende, og at Københavns Kommune tillige ejer bygningerne, der anvendes til vandrehjem.

Det vurderes, at Københavns Kommune reelt er indtrådt i aftaleforhold om driften af vandrehjemmet med landsforeningen Danhostel Danmarks Vandrehjem, og at det samlede aftaleforhold mellem parterne er at anse for omfattet af erhvervslejelovens regler.

Opsigelse vurderes at kunne ske efter reglerne i erhvervslejelovens §§ 61 og 62 med et varsel på 3 måneder til udgangen af måneden. I den forbindelse skal der ydes erstatning for vandrehjemmets flytteudgifter, driftstab i en alm. flytteperiode mv. Det antages samtidig, at der ikke eller kun i begrænset omfang vil skulle ydes godtgørelse for tab af goodwill. Samlet set er der derfor tale om beskedne udgifter til erstatning og godtgørelse.

# 3. Screening af alternative arealer


## 3.1 Alternative byggefelter – baggrund og konklusion

Den 5. oktober 2017 besluttede Borgerrepræsentationen, at Økonomiforvaltningen skal foretage en screening af alternative potentielle byggemuligheder på arealer ejet af Københavns Kommune eller By & Havn. Nærværende kapitel omhandler de alternative potentielle byggemuligheder og deres umiddelbare muligheder og begrænsninger.



I screeningen af de kommunale arealer har Økonomiforvaltningen gennemgået samtlige jordstykker ejet af Københavns Kommune i Københavns Kommune (omkring 1.500 matrikler). Formålet har været at nå omkring samtlige arealer, som potentielt kunne udgøre alternative byggemuligheder for Ørestad Fælled Kvarter. Dertil har By & Havn over for Økonomiforvaltningen oplyst arealer, som ikke indgår med et positivt bidrag i By & Havns langtidsbudget.

Af ovenstående arealer vurderer Økonomiforvaltningen på baggrund af analysen, at der kan arbejdes videre med en potentiel ny placering af Ørestad Fælled Kvarter på nedenstående arealer. Metode herfor gennemgås i kapitel 3.3.

### Samlet vurdering <sup>12</sup>

Areal	Kort
<p><i>Amager Fælled nord (ejes af KK)</i></p> <p>Det vurderes samlet, at der kan arbejdes videre med en ny placering af Ørestad Fælled Kvarter i den nordlige del af Amager Fælled. Amager Fælled nord er i en bymæssig kontekst, hovedsageligt stationsnært og vurderes ikke at udløse behov for grundlæggende ny infrastruktur. Arealet er i byzone og underlagt en række natur- og fredningsforhold, som skal håndteres ved lovændringer og i eventuel planlægning af området, såfremt byggeriet skal realiseres. Med en bynær placering ved to metrostationer vurderes den forventede, realiserede værdi at være i størrelsesordenen, som ved den oprindelige placering ved Sundby Station.</p>	

<sup>12</sup> Analysen er en indledende desktop-screening af placering i byen, samt grundlæggende udfordringer for et byggeri på de pågældende arealer. Vurderingen af den forventede realiserede værdi på arealerne bygger alene på beliggenhed og størrelse og skal kvalificeres med yderligere undersøgelser af blandt andet omkostninger til byggemodning samt en mæglervurdering, såfremt det besluttes at gå videre med scenarier.

<p><i>Et supplerende areal ved campingarealet i Amager Fælled syd (ejes af KK)</i></p> <p>Det vurderes samlet, at der kan arbejdes videre med en supplerende placering af Ørestad Fælled Kvarter på arealet. Arealet i Amager Fælled syd er et supplerende areal omkring campingpladsen og kan dermed ikke ses som løsning i sig selv. Arealet er med i rapporten, såfremt der er behov for at udvide eller ændre på byggefeltet for at lave en hensigtsmæssig bebyggelsesplan på campingarealet i Amager Fælled syd. Arealet er lokaliseret i en bymæssig, stationsnær kontekst og vurderes ikke at udløse behov for grundlæggende ny infrastruktur. Arealet er delvist i landzone og delvist i byzone, samt delvist i kystnærhedszone og er underlagt en række natur- og fredningsforhold, som skal håndteres ved lovændringer og i planlægningen af området, såfremt byggeriet skal realiseres. Med en bynær placering, op af Amager Fælled, vurderes den forventede realiserede værdi pr. m2 at være i samme størrelsesorden som på campingpladsarealet.</p>	
<p><i>Sydhavnstippen (ejes af By &amp; Havn)</i></p> <p>Det vurderes samlet, at der kan arbejdes videre med en ny placering af Ørestad Fælled Kvarter på Sydhavnstippen. Såfremt der er ønske om udvikling af området, bør der dog ligeledes tages stilling til en fremrykning af perspektivområdet øst for arealet til byudvikling. Arealet er delvist stationsnært og vurderes ikke at udløse behov for grundlæggende ny infrastruktur. Arealet er i byzone og delvist underlagt en række natur- og fredningsforhold, som skal håndteres ved lovændringer og i planlægning af området, såfremt et fremtidigt byggeri skal realiseres. Den realiserede værdi forventes at blive lavere end ved den oprindelige placering af Ørestad Fælled Kvarter.</p>	

Analysen af de alternative potentielle byggemuligheder ser nærmere på arealets placering i byen, natur- og fredningsforhold, samt forurenings-og ledningsforhold.

I nedenstående er konklusionerne opsummeret i skematisk form. Nærmere beskrivelse af forholdene fremgår af afsnit ”Analyse af de alternative placeringer”.

Sted	Placering i byen	Natur- og fredningsforhold	Forureningsforhold	Ledningsforhold
Amager Fælled Nord				
Sydhavnstippen				
Amager Fælled Syd (supplerende areal)				

	Arealet vurderes egnet til byggeri
	Arealet kan anvendes til byggeri, men der er særlige obs-punkter
	Anvendelse til byggeri kræver markante tiltag eksempelvis ændring ved lov, større investeringer etc.

## 3.2 Fremgangsmåde for screeningen

Screeningen er afgrænset til arealer ejet af Københavns Kommune og By & Havn.

### *De kommunale arealer*

I screeningen af de kommunale arealer har Økonomiforvaltningen gennemgået samtlige jordstykker ejet af Københavns Kommune i Københavns Kommune (omkring 1.500 matrikler).

Økonomiforvaltningen har valgt en 'tragtmodel', hvor arealer, som ikke vurderes egnede som alternative byggemuligheder, løbende filtreres fra. Neden for ses i oversigtsform, hvordan Økonomiforvaltningen har filtreret arealerne, samt årsager til hvorfor de frasorteres:

Filter	Begrundelse	Eksempler på arealer
1. vejarealer	Jordstykker der alene er udlagt til veje filtreres fra, da disse i dag er en del af den kommunale infrastruktur.	Østerbrogade, Tagensvej, Vasbygade

2. mindre jordstykker	Jordstykker under 3.000 m <sup>2</sup> filtreres fra af hensyn til omkostningen ved at igangsætte udviklingen på byggeriet.	Amagerbanen 1 ved Prags Boulevard, Lyngbyvej 169
3. bebyggede jordstykker	Jordstykker som allerede i dag er bebyggede filtreres fra, da disse i dag har en funktion i byen. <sup>13</sup>	Kødbyen, Bellahøjhallerne
4.a udnyttede jordstykker	Jordstykker som i dag har en kommunal funktion i form af eksempelvis torve, legepladser og kirkegårde filtreres fra, da disse anses som kommunale services.	Valby Idrætspark, Kongens Nytorv, Vestre Kirkegård
4.b udnyttede jordstykker	Jordstykker som i dag anvendes til rekreative formål som eksempelvis park, grønt areal, sø, naturområde, da disse anses som kommunale tilbud til borgerne.	Amager Strandpark, Bellahøjparken, Utterslev Mose
5. disponerede jordstykker	Jordstykker som tænkes ind i planer for kommunale servicebehov (fx skole og daginstitutioner) eller udgør en økonomisk værdi for kommunen. Disse filtreres fra, da potentielle byggemuligheder ikke bør udgøre et tab for kommunen.	Østre Gasværksgrunden, Amager Strandvej 3, Beauvaisgrunden

Ovenstående tragtmetode beskrives trin for trin i detaljeret form i bilag 6 og kan ses visualiseret kortmaterialet i bilag 7, hvor hvert af de seks kort i bilaget illustrerer, hvilke jordstykker, der konkret bliver filteret fra i hvert enkelt trin.

Ovenstående filtrering betyder, at der ikke er kommunalt ejede ledige arealer, som kan udgøre potentielle nye byggemuligheder for Ørestad Fælled Kvarter.

I Borgerrepræsentationens medlemsforslag fra d. 5. oktober 2017 fremgår det, at undersøgelsen af campingarealet udføres ud fra en forudsætning om, at de nuværende fredningsbestemmelser ophæves og at der i stedet kan gennemføres fredning af det nuværende, udpegede byggefelt. Med udgangspunkt i dette har Økonomiforvaltningen valgt at screene et supplerende areal omkring campingpladsen, såfremt der opstår behov for at udvide eller ændre på byggefeltet for at lave en realiserbar og hensigtsmæssig bebyggelsesplan i Amager Fælled syd.

Derudover har Økonomiforvaltningen, foruden ovenstående screening, undersøgt andre mulige placeringer til Ørestad Fælled Kvarter i den resterende Amager Fælled. Økonomiforvaltningen finder, at

## København Kommunes økonomiske rettigheder

### Tilbagekøb af arealer

Økonomiforvaltningen har undersøgt, om der er større grundarealer inden for de næste 10 år, hvor der skal varsles tilbagekøb til. Grundarealet er forudsat til at skulle udgøre mindst 3.000 m<sup>2</sup>. Gennemgang har vist, at der ikke findes relevante arealer i denne forbindelse.

### Forkøbsret for Københavns Kommune

I Københavns Kommune er en række arealer, hvorpå der hviler en forkøbsret for Københavns Kommune. Henset til at der alene er tale om en eventualret, og at den nuværende ejer derfor ikke er forpligtet til at sælge, såfremt parterne ikke kan blive enige om aftalevilkårene, er det Økonomiforvaltningens vurdering, at de pågældende grunde ikke kan betragtes som relevante.

<sup>13</sup> Såfremt Borgerrepræsentationen ønsker en undersøgelse af arealer med eksisterende bebyggelse og udnyttede arealer (filter 3 og 4.a og b) kan en supplerende analyse udarbejdes.

der med fordel kan ses nærmere på byggemulighederne i Amager Fælled nord, da arealerne har en bynær placering, tæt på metroen.

#### *By & Havn-arealer*

By & Havn har over for Økonomiforvaltningen oplyst arealer, som ikke indgår med et positivt bidrag i By & Havns langtidsbudget. Se bilag 8 for kortmateriale over de konkrete arealer. Der er tale om:

- Areal på Sydhavnstippen
- Areal på Prøvestenen

Af ovenstående arealer indgår Sydhavnstippen i analysen af mulige nye placeringer til Ørestad Fælled Kvarter i nærværende rapport. Det fremgår af afsnittet 'Analyse af de alternative placeringer', hvorfor Prøvestenen er fravalgt.

### **3.3 Analyse af de alternative placeringer**

I nærværende kapitel gennemgås de alternative placeringer og deres begrænsninger. Der gives desuden et forslag til overordnede planforhold på de respektive arealer. Analysen af arealerne er en indledende desktop-screening af placering i byen, samt grundlæggende udfordringer for et byggeri på de pågældende arealer.

Såfremt der skal arbejdes videre med en eller flere af nærværende placeringer, bør følgende undersøgelser blandt andre indgå i næste fase:

- Geo- og miljøtekniske forhold
- Byggemodningsomkostninger
- Valuarvurdering
- Analyse af områdets by- og naturmæssige kvaliteter
- Analyse af de trafikale implikationer
- Vurdering af de kommunale servicebehov<sup>14</sup>

#### *Byggefelters placering og tæthed i byggeriet*

Analysen peger på områder, som overordnet vurderes at kunne udgøre rammerne for et fremtidigt boligbyggeri. Økonomiforvaltningen anbefaler, at der i næste fase, såfremt der er ønske om at gå videre med et eller flere af arealerne, pågår et arbejde om byggeriets konkrete placering i området og fordeling af tæthed i området i form af eksempelvis en arkitektkonkurrence. Områderne neden for skal således ses som potentialeområder inden for hvilke, der eventuelt kan arbejdes med andre byggefelter i et endeligt projekt, lig processen for den oprindelige plan for Ørestad Fælled Kvarter.

---

<sup>14</sup> Analysen af de respektive arealer tager udgangspunkt i en anvendelsesfordeling lig den oprindelige plan for Ørestad Fælled Kvarter med samlet 260.000 m<sup>2</sup>, hvoraf ca. 20.000 er afsat til kommunale services. Såfremt der er politisk opbakning til at gå videre med et eller flere af forslagene, skal de kommunale behov de respektive områder tilpasses.

Analysen af de respektive arealer når omkring:

- **Ejerforhold:** *beskriver ejerforhold*
- **Placering i byen:** *beskriver kort placering i byen, stationsnærhed og støj, såfremt det er relevant.*
- **Natur-, fredningsforhold:** *beskriver kendt naturbeskyttelse, herunder fredninger, land/ kystzonestatus og kendt registrering af biodiversitet. Der er således ikke foretaget nye registreringer i forbindelse med nærværende screening.*
- **Forureningsforhold:** *beskriver nuværende vidensniveau om forureningsforhold.*
- **Ledningsforhold:** *beskriver centrale ledninger i de respektive områder. Oplysninger er indhentet fra Energinet.dk, Radius, Centrakommunernes Transmissionselskab og HOFOR.<sup>15</sup>*
- **Andre opmærksomhedspunkter:** *beskriver andre centrale forhold, der er særlige for de enkelte områder.*
- **Vurdering af byggeriets værdi:** *en umiddelbar vurdering af, hvorvidt byggeriets værdi forventes at være i samme størrelsesorden som med det oprindelige Ørestad Fælled Kvarter. Vurderingen bygger alene på placeringen i byen og tager ikke højde for omkostninger ved realisering af byggeriet.*

#### *Retslige bindinger på arealerne*

Økonomiforvaltningen har gennemgået deklARATIONER og kendte forpligtelser på de alternative placeringer (matr.nr. 1aa Eksercerpladsen, matr.nr. 182a Eksercerpladsen og det umatrikulerede areal benævnt som "Sydhavnstippen"). Der er en bred række af forskellige deklARATIONER på arealerne, som vedrører eksempelvis ledningsforhold, tekniske anlæg, affaldsdepoter, sikring af metro og lignende, som bør gennemgås af en landinspektør for at afdække eventuelle risici og begrænsninger for byggemulighederne på ejendommene. Der er ikke i de kendte overenskomster på arealerne fundet forhold, der er til hinder for byggemulighederne på arealerne.

---

<sup>15</sup> Såfremt der arbejdes videre med en eller flere af arealerne bør samtlige ledningsoplysninger indhentes via ledningsregistret LER.

## Amager Fælled nord

### Samlet planmæssig vurdering

Arealerne er i en bymæssig kontekst, hovedsageligt stationsnære og vurderes ikke at udløse behov for grundlæggende ny infrastruktur.

Arealerne er i byzone og underlagt en række natur- og fredningsforhold, samt anden lovgivning, som skal håndteres ved lovændringer og i eventuel planlægning af området, såfremt byggeriet skal realiseres.

Det vurderes samlet, at der kan arbejdes videre med en ny placering af Ørestad Fælled Kvarter i den nordlige del af Amager Fælled.

Med en bynær placering ved to metrostationer vurderes den forventede, realiserede værdi at være i størrelsesordenen, som ved den oprindelige placering ved Sundby Station.

#### Forslag til planforhold:

- B4 (boligramme)
- 150 % i bebyggelsesprocent
- Arealstørrelse 18,7 ha
- Plads til 260.000 m<sup>2</sup> overvejende boligbebyggelse

### Kort over areal

I Amager Fælled nord er angivet fire mulige scenarier for byggemuligheder; to mod vest og to mod øst. Såfremt der arbejdes videre med en byggemulighed i Amager Fælled nord skal det konkrete byggefeltets placering kvalificeres og konkretiseres.





<p>Relevante forhold</p>	<p><b>Ejerforhold:</b>  Arealerne ejes primært af Københavns Kommune  Kanalforløbet mod øst ejes af Vandlauget i Ørestad</p> <p><b>Placering i byen:</b>  <i>Placering:</i> Centralt på Vestamager med nærhed til blandt andet kolonihaver, det tæt bebyggede Islands Brygge, Ørestad nord, DR-Byen og Nordeas nye hovedsæde.</p> <p><i>Stationsnærhed:</i> Arealerne mod øst og det grønne scenarie mod vest er stationsnære (1.000 m) med en placering ved henholdsvis DR-Byen Station og Islands Brygge Station. Det røde scenarie mod vest er hovedsageligt stationsnært med en placering ved selv samme stationer.</p> <p><b>Natur-, fredningsforhold:</b>  Frem til 1950'erne blev en stor del af arealet brugt af militæret til eksercerplads og skydebane. Herefter blev en stor del af arealet brugt til losseplads frem til 1970'erne.</p> <p><i>Fredning:</i> Arealerne er omfattet af beskyttelse. Det røde og grønne scenarie mod vest er fredet efter Lov om Naturbeskyttelse. Det orange scenarie mod øst er ikke fredet, men beskyttet i henhold til Lov om Metroselskabet I/S og Arealudviklingselskabet I/S. Det gule scenarie er delvist fredet efter Lov om Naturbeskyttelse og delvist beskyttet henhold til Lov om Metroselskabet I/S og Arealudviklingselskabet I/S.</p> <p><i>Naturbeskyttelse:</i> Det røde og grønne scenarie mod vest og delvist det gule scenarie mod øst er beskyttede i henhold til Lov om Naturbeskyttelse for beskyttede naturtyper (§3), herunder blandt andet mose, eng, skov, sø og overdrev<sup>16</sup>, hvoraf sø og mose er beskyttet i byzone. Det røde og grønne scenarie mod vest rummer desuden skovbyggelinjer. Den nordlige del af vest-scenarierne (det grønne og en mindre del af det røde scenarie) rummer fredskov. Fjernelse af fredskov vil kunne ske efter tilladelse og på vilkår om nyplantning af skov andetsteds eller ved en anlægslov.</p> <p>Der er ingen registrerede yngle/rastesteder for beskyttede bilag IV arter inden for undersøgelsesområdet.</p> <p>Ifølge Biomedias rapport<sup>17</sup> er naturen i Amager Fælled nord estimeret til at have en ringe til moderat naturværdi. Grønjordssøen vurderes dog at have en højere naturværdi med særlige arter, herunder IV-arter, som ifølge rapporten bør beskyttes mod forstyrrelser og rekreativ anvendelse.</p> <p><i>Naturpark Amager:</i> Arealerne indgår i Naturpark Amagerprojektet, hvor der arbejdes mod en fremtidig indgang til fælleden på arealerne med øst.</p> <p><i>Fingerplan:</i> Arealerne indgår i Fingerplanen som en grøn kile, der i udgangspunktet skal friholdes for bebyggelse og anlæg til bymæssige fritidsformål.</p> <p><b>Forureningsforhold:</b>  Størstedelen af arealerne er registrerede som V2-område, der i henhold til Jordforureningsloven kan betegnes som et lettere forurenede område. Området blev tidligere delvist brugt til losseplads. Arealet omkring Grønjordssøen er desuden bufferzone for potentiel risiko for forurenede overfladevand.</p> <p><b>Ledningsforhold:</b>  HOFOR har en vandforsyningsledning, som løber på tværs af Amager Fælled nord, som berører det</p>
--------------------------	--

<sup>16</sup> Biologiske overdrev findes på veldræned, vedvarende tørbundsarealer med lysåben urtevegetation uden anden kulturpåvirkning end græsning eller slåning (Kilde: Miljøstyrelsens hjemmeside).

<sup>17</sup> Vidensindsamling Natur 2013, Amager Fælled, Biomedias, marts 2014

grønne scenarie og en mindre del af det røde scenarie. Ledningen skal derfor indarbejdes i eventuel planlægning eller omlægges. Et forsigtigt skøn på omlægning fra HOFOR er min. 25.mio.

Radius har to 30kV-ledning, som løber på tværs af Amager Fælled nord for Grønjordssøen. Kablerne er ude af drift, men der skal tages stilling til, om de skal bruges i fremtiden, såfremt der ønskes byudvikling på arealet. Radius kan ikke estimere pris for omlægning på nuværende tidspunkt. Begge ledninger har betydning for det orange scenarie, mens den ene ledning har betydning for det gule scenarie.

Økonomiforvaltningen er blevet gjort opmærksom på, at Dansk Gasdistribution har en mindre gasledning, som løber gennem det røde og grønne scenarie i Amager Fælled nord. Der kan bygges i op til 5 meters afstand af ledningen uden særlige krav til tæthed/funktion. Dansk Gasdistribution oplyser, at eventuelle omkostninger til flytning af en ledning af denne karakter er i størrelsesordenen af 8000kr. pr. meter, afhængig af hvor meget ledningen skal flyttes og hvorvidt det er i befæstede arealer.

#### **Andre opmærksomhedspunkter:**

##### *Rådhusdalen*

Ved DR-byen passerer en erosionsdal ved navn 'Rådhusdalen' under jorden. Københavns Kommune kender ikke til Rådhusdalens præcise løb i området og hermed heller ikke hvorvidt Rådhusdalen løber under den nordlige del af Amager Fælled. Det vil kræve yderligere undersøgelser, men der er en risiko for, at Rådhusdalen kan have en fordyrende virkning i forhold til et fremtidigt byggeri i området.

##### *Den Landskabelige Kanal*

Den Landskabelige Kanal, som løber gennem arealerne mod øst, ejes af Vandlauget i Ørestad. Kanalen blev etableret i 2005. Kanalen er koblet sammen med de andre vandlemter i Ørestad og leder regnvand fra store dele af bydelen ud på Amager Fælled ved større eller længerevarende regnhændelser. Såfremt der skal udvikles på området forventes det, at kanalforløbet skal omlægges. Det vil kræve ændring i ejer- og matrikelforhold.

##### *Østlig Ringvej*

Scenarier i Amager Fælled nord vil skulle kvalificeres i lyset af en eventuelt senere østlig ringvej under fælleden, der i øjeblikket undersøges i samarbejde med blandt andet staten.

## Sydhavnstippen

### Samlet planmæssig vurdering

Det vurderes, at der kan arbejdes videre med en ny placering af Ørestad Fælled Kvarter på Sydhavnstippen. Såfremt der arbejdes videre med en udvikling af området, bør der dog ligeledes tages stilling til eventuel fremrykning af perspektivområdet øst for arealet til byudvikling.

Arealet er delvist stationsnært og vurderes ikke at udløse behov for grundlæggende ny infrastruktur.

Arealet er i byzone og delvist underlagt en række natur- og fredningsforhold, som skal håndteres ved lovændringer og i planlægning af området, såfremt et fremtidigt byggeri skal realiseres.

Den forventede realiserede værdi forventes at blive lavere end ved den oprindelige placering af Ørestad Fælled Kvarter.

### Forslag til planforhold

- B4 (boligramme)
- 150 % i bebyggelsesprocent
- Arealstørrelse 18,7 ha
- Plads til 260.000 m<sup>2</sup> overvejende boligbebyggelse

### Kort over areal



### Relevante forhold

Ejerforhold: By & Havn

**Placering i byen:**

*Placering:* Øst for arealet ligger et større industriområde, som i Kommuneplanen er udlagt til perspektivområde. Mod vest er haveforeningen Musikbyen og mod nord løber togbanen til lufthavnen.

*Stationsnærhed:* Cirka halvdelen af området er stationsnært (1.000 m) i forhold til de planlagte Sluseholmen og Mozarts Plads metrostationer, som forventes etableret i 2024.

**Natur-, fredningsforhold:**

*Fredning:* Den sydlige del af By & Havns samlede areal, Sydhavnstippen, er fredet og udpeget som grøn kile i Fingerplanen. En mindre del af det fredede areal indgår i det udpegede byggefelt. Godt halvdelen af byggefeltet er strandbeskyttelsesområde i henhold til Lov om Naturbeskyttelse. Den øverste del af Sydhavnstippen er hverken fredet eller udpeget strandbeskyttelsesområde.

*Naturbeskyttelse:* Sydhavnstippen er i en rapport udarbejdet af Biomedica<sup>18</sup> vurderet som et §3-område med overdrev, som ikke er beskyttet i byzone.

Der er ingen registrerede yngle/rastesteder for beskyttede bilag IV arter inden for undersøgelsesområdet.

**Forureningsforhold:**

Arealet er et V2-område, der i henhold til Jordforureningsloven kan betegnes som et lettere forurenede område. Arealet er opfyldt i perioden 1950-1970. Der blev foretaget en forureningsundersøgelse af området i 1987-88, som viste olie- og kemikalieforurenede jord.

**Ledningsforhold:**

HOFOR har en spildevandshovedledning løbende på tværs gennem midten af Sydhavnstippen, som vurderes svær og omkostningsfuld at omlægge. Der kan dog planlægges byggeri op til 2 m fra ledningen og den bør derfor tænkes ind i eventuel fremtidig planlægning.

**Andre opmærksomhedspunkter:**

Som supplement til ovenstående forslag til byggefelt kan der tænkes i en løsning, hvor der føjes til det foreslåede byggefelt og laves et supplerende byggefelt på By & Havns areal længst mod øst på Sydhavnstippen ved bådehavnen. Dette kan alternativt også udgøre en mulighed for at indskrænke det foreslåede byggefelt ovenfor. Arealet mod øst er i dag fredet ved Lov om Naturbeskyttelse og er ca. 3,4 ha. Et sådant scenarie bør ligeledes tænkes i sammenhæng med udviklingen af det naboliggende perspektivområde, således at der tænkes i et sammenhængende byområde.



<sup>18</sup> Vidensindsamling Natur 2013, Amager Fælled, Biomedica, marts 2014

## Amager Fælled syd – supplerende areal til campingområdet

### Samlet planmæssig vurdering

Det vurderes samlet, at der kan arbejdes videre med en supplerende placering af Ørestad Fælled Kvarter på arealet.

Arealet i Amager Fælled syd er et supplerende areal omkring campingpladsen og kan dermed ikke ses som løsning i sig selv, ligesom hele arealet heller ikke nødvendigvis vil blive aktuelt. Arealet er taget med i screeningen, såfremt der er behov for at udvide eller ændre på byggefeltet for at lave en hensigtsmæssig bebyggelsesplan på campingarealet i Amager Fælled syd.

Arealet er i en bymæssig kontekst, delvist stationsnært og vurderes ikke at udløse behov for grundlæggende ny infrastruktur. Arealet er delvist i landzone og byzone, samt delvist i kystnærhedszone. Arealet er underlagt en række natur- og fredningsforhold, som skal håndteres ved lovændringer og i planlægningen af området, såfremt byggeriet skal realiseres.

Med en bynær placering, op af Amager Fælled, vurderes den forventede realiserede værdi pr. m<sup>2</sup> at være i samme størrelsesorden som på campingpladsarealet.

#### Forslag til planforhold

- B4 (boligramme)
- 150 % i bebyggelsesprocent
- Arealstørrelse ca. 15 ha
- Antal m<sup>2</sup> i området vil være betinget af tæthed på campingarealet og en sikkerhedsvurdering af Energinet ift. gasledningen, som foretages med udgangspunkt i en samlet løsning med campingarealet. Såfremt gasledning rykkes, kan der være plads til 225.000 m<sup>2</sup> overvejende boligbebyggelse i det supplerende område.

Kort over areal



<p><b>Relevante forhold</b></p>	<p><b>Ejerforhold:</b> Københavns Kommune</p> <p><b>Placering i byen:</b>  <i>Placering:</i> Arealet er i den sydlige del af Amager Fælled og rummer i dag blandt andet boldbaner. Mod øst ligger Sundby Station og mod syd løber den tæt trafikerede Vejlands Alle. Vest for arealet er det motorcrossbane og kolonihaver.</p> <p><i>Stationsnærhed:</i> Cirka halvdelen af området er stationsnært ved Sundby Station og Bella Center Station (1.000 m).</p> <p><i>Støj:</i> Trafikstøj fra Vejlands Allé er på samme niveau som for campingarealet, se mere herom i afsnit 2.3. Det vil være nødvendigt at undersøge det nøjagtige støjbillede fra den nærliggende motorcrossbane og skyttebanerne mod syd i en eventuel kommende planlægningsfase, så de rette foranstaltninger tages for at overholde grænseværdierne.</p> <p><b>Natur-, fredningsforhold:</b> Arealet er hovedsageligt i landzone og delvist i byzone og fredet efter Lov om Naturbeskyttelse. En mindre del af arealet er beskyttet af naturbeskyttelseslovens §3. I området er registreret overdrev, sø og eng. Arealet i landzone er desuden omfattet af regler for kystnærhedszone.</p> <p>Ifølge Biomedias rapport<sup>19</sup> om naturen i området estimeres denne til at have en ringe til moderat naturværdi. Der er ingen registrerede yngle/rastesteder for beskyttede bilag IV arter inden for undersøgelsesområdet.</p> <p><i>Naturpark Amager:</i> Arealet indgår i Naturpark Amagerprojektet.</p> <p><i>Fingerplan:</i> Arealet indgår i Fingerplanen som en grøn kile, der i udgangspunktet skal friholdes for bebyggelse og anlæg til bymæssige fritidsformål.</p> <p><b>Forureningsforhold</b>  Arealet er et V2-område, der i henhold til Jordforureningsloven kan betegnes som et lettere forurenede område. Arealet er tidligere losseplads, planlagt med grus og jord.</p> <p><b>Ledningsforhold:</b>  Energinet oplyser, at området rummer en gasledning. Radius og HOFOR oplyser, at området rummer henholdsvis et lyslederkabel og en fjernvarmetransmissionsledning langs Vejlands Alle. Specifikke forhold for og betydning af ledningerne er nærmere beskrevet i afsnit 2.3 om campingarealet.</p>
---------------------------------	--

<sup>19</sup> Vidensindsamling Natur 2013, Amager Fælled, Biomedias, marts 2014

## Prøvestenen

### Samlet planmæssig vurdering

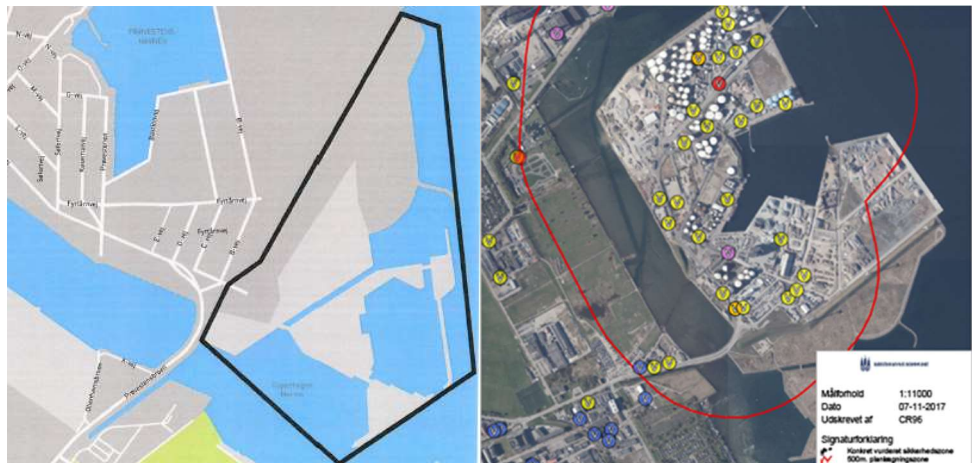
By & Havn har oplyst pågældende areal på Prøvestenen, som muligt byudviklingsareal, der ejes af selskabet.

Økonomiforvaltningen vurderer, at det ikke er realistisk at arbejde videre med en ny placering af Ørestad Fælled Kvarter på det pågældende areal.

Der kan ikke anlægges boliger på arealet af miljø- og sikkerhedshensyn, samtidig medfører Fingerplanens regler om stationsnærhed nogle begrænsninger for arealanvendelsen, da det ikke er stationsnært. Uden for stationsnære områder må der blandt andet ikke planlægges for kontorerhverv over 1.500 etagemeter.

Potentialet for udvikling af området er derfor afgrænset til anvendelser, der erfaringsmæssigt har en væsentligt lavere byggeretspris end boliger og kontorerhverv. Sammenholdt med behovet for omfattende investeringer i byggemodning vurderes denne mulighed derfor ikke rentabel i forhold til en alternativ placering af Ørestad Fælled Kvarter.

### Kort over areal



### Relevante forhold

Arealet er lokaliseret i en industriel kontekst, tæt på et større industrikompleks med risikovirksomheder.

#### Nuværende planforhold

O1\* (institutioner og fritidsområder)  
Naboareal: H1\* (Havneformål)  
Arealstørrelse: ca. 263.707 m<sup>2</sup>

Området er ikke stationsnært og vurderes at udløse behov for grundlæggende ny infrastruktur.

På arealet er i dag vindmøller, der ikke er forenelige med boligudbygning.

Arealet er i byzone og cirka halvdelen er beliggende inden for planlægningszonen for risikovirksomheder med blandt andet brændstofoplag. Inden for denne zone skal risikoen inddrages i planlægning for området. Hovedstadens Beredskab har tidligere vurderet, at zonen skal fastholdes som sikkerhedszone, inden for hvilken der ikke bør planlægges byudvikling.



	<p>I forbindelse med ansøgning om mulighed for yderligere oplagring af brændstof på Prøvestenen pågår udarbejdelse af en miljøkonsekvensrapport, der vurderer risiko og miljømæssige konsekvenser af det ansøgte. Arbejdet forventes færdigt medio 2018. Rapporten ligger til grund for et forslag til miljøgodkendelse, som forventes endeligt politisk behandlet ultimo 2018. Miljøgodkendelsen sætter rammerne for den mulige byudvikling i området. Muligheden for erhverv afhænger i høj grad af arbejdspladstæthed, da risikoen afhænger af antallet af personer i risiko. Dog må det forventes, at Prøvestenen kan udvikles med virksomheder af samme type, som de allerede værende.</p>
--	---

## 3.4 Mulighed for opfyld på vandarealer i København

I undersøgelsen af potentielle byggemuligheder til Ørestad Fælled Kvarter har Økonomiforvaltningen ligeledes vurderet muligheden for opfyld på vandarealer i København.

Den 22. juni 2017 besluttede Borgerrepræsentationen, at Københavns Kommune og By & Havn fremadrettet skal undersøge og vurdere forskellige opfyldningsmuligheder på vandarealer i København med henblik på at imødekomme behovet for håndtering af overskudsjord efter 2020. Se bilag 9 for Borgerrepræsentationens beslutning. Eventuelt opfyld vil resultere i nye arealer i København. De mulige placeringer på mellemlang sigt er søterritoriet ved Prøvestenen og ved Lynetten. På lang sigt undersøges søterritoriet ved Stubben i Nordhavn og mellem Lynetten og Nordhavn.

### *Om opfyld på søterritorium*

Vandarealet omkring København ejes ikke af nogen, men staten har højhedsretten til søterritoriet, hvilket betyder, at staten har retten til at regulere brugen af søterritoriet. Administrationen af den del af søterritoriet, som ligger inden for Københavns Havns grænser, hører under By & Havn.

Et opfyld på søterritorium vil kræve godkendelse fra staten, inkl. en opfyldningstilladelse. Derudover kræver det en lovændring at ændre zonestatus på arealerne så byggeri muliggøres. Hertil kommer kommune- og lokalplan, VVM-tilladelse og miljøgodkendelse.

### *Vurdering af mulighed for opfyld i relation til Ørestad Fælled Kvarter*

Økonomiforvaltningen vurderer ikke, at landvinding med overskudsjord i havnen, som eksempelvis den i medierne omtalte Nordhaleø, kan udgøre en løsning på udfordringen vedr. ny placering af Ørestad Fælled Kvarter.

Vurderingen bygger på:

- at nutidsværdien af et fremtidigt opfyldsareal må forventes at være relativ lav, da et sådant projekt vil have en mangeårig tidshorisont og være omfattet af stor usikkerhed ift. realiseringsikkerhed, -omkostninger og den fremtidige markedsværdi.
- at omkostningerne ved at realisere opfyld og efterfølgende grundlæggende ny infrastruktur vil være meget høje.
- at projektet dertil vil være betinget af lovændring og en række statslige godkendelser.

Fra et overordnet byudviklingsperspektiv vurderer Økonomiforvaltningen dog, at området mellem Nordhavn og Lynetten og omkring Lynetten er perspektivrigt både i forhold til fremtidig byudvikling og i forhold til stormflodssikring af København. København står på længere sigt over for at skulle stormflodssikre også på dette sted og opfyldning i området kan indgå i sikringen af byen. Ved at samtænke fremtidig nyttiggørelse af overskudsjord og stormflodssikring kan stormflodsløsningen på sigt billiggøres.

I forhold til fremtidig byudvikling kan et nyt opfyldsområde skabe plads til byfunktioner. Udviklingen kan potentielt både billiggøre og bidrage til finansiering af infrastruktur i form af metro og en østlig

omfartsvej, som vil binde byen bedre sammen. Ovenstående potentiale vil dog kræve et mere gennemgribende analysearbejde med staten, ud over den igangværende analyse vedrørende Østlig Ringvej, hvis perspektiverne skal afdækkes.

## 4. Baggrund

Ørestad Fælled Kvarteret ved Sundby Station indgår i Ørestad fastlagt med Ørestadsloven og har siden 1995 været udlagt i Københavns Kommuneplan som byudviklingsområde med den nuværende afgrænsning. Københavns Kommuneplan 2015 giver mulighed for en bebyggelsestæthed på 150 % og 3.000 m<sup>2</sup> etageareal detailhandel ved Sundby Station.

Den 6. februar 2017 og 21. februar 2017 tiltrådte Teknik- og Miljøudvalget og Økonomiudvalget en startredegørelse for Ørestad Fælled Kvarteret ved Sundby Station med mulighed for 260.000 m<sup>2</sup> etageareal byggeri hvilket jf. Borgerrepræsentationens beslutning den 5. oktober 2017 indgår som forudsætning for den ønskede byggemulighed nærværende undersøgelse.

Såfremt Borgerrepræsentationen beslutter ikke at realisere Ørestad Fælled Kvarter ved Sundby Station skal byggemuligheden i Københavns Kommuneplan fjernes og området udlægges til offentlige formål. Herved kan ejeren kræve ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning svarende til markedsværdien før planændringen.

København Kommune og staten er interessenter i udviklingsselskabet By & Havn. Værdierne i Ørestad Fælled Kvarter indgår som en del af selskabets langtidsbudget, der skal sikre finansieringen af metroen i København. Såfremt Ørestad Fælled Kvarter ikke realiseres kræver det derfor enighed mellem staten og Københavns Kommune. Det kunne være ved at Københavns Kommune kompenserede ved at overdrage andre arealer til By & Havn eller gav By & Havn andre (nye) byudviklingsmuligheder på By & Havns (nuværende) arealer. Overdragelse af arealer til By & Havn kræver lovhjemmel, som med fordel kan indarbejdes i særlov for ophævelse af fredning mv.

### *Ørestadsloven*

Anvendelse af arealet ved Sundby Station er reguleret ved særlovgivning, planlovgivning samt privatretligt (interessentskabsaftale mellem Københavns Kommune og staten). Arealets anvendelse blev oprindeligt reguleret ved lov 477 af 24. juni 1992 ("Ørestadsloven"). Heri blev angivet principper for anvendelsen, og gennemsnitlig bebyggelsesprocent som muliggjorde en samlet bebyggelsesmulighed på 3,4 mio. m<sup>2</sup> i hele Ørestad.

Ved lov 1074 af 20. december 1995 tilføjedes til Ørestads-loven, at: "*Det samlede etageareal i Ørestaden nord for Vejlands Allé må ikke overstige 0,8 mio. m<sup>2</sup>. Det samlede etageareal i Ørestad syd for Vejlands Allé må ikke overstige 2,3 mio. m<sup>2</sup>*"

I forbindelse med lov nr. 551 af 6. juni 2007 om Metroselskabet I/S og Arealudviklingselskabet I/S ("2007-loven") blev ovenstående lovgivning imidlertid ophævet.

I bemærkninger til lovforslaget står der følgende:

*"4.3.2. Arealudviklingselskabet I/S og den fysiske planlægning*

*[...]*

*I Ørestad skal planlægningen som nævnt ske i overensstemmelse med Helhedsplanen for området, som blev udarbejdet i 1995. Det fremgår af det nuværende lovgrundlag, at det samlede etageareal i Ørestaden nord for Vejlands Allé ikke må overstige 0,8 mio. etagemeter, samt at det samlede etageareal i Ørestaden Syd ikke må overstige 2,3 mio. etagemeter. Denne bestemmelse er ikke foreslået gentaget i lovforslaget, hvilket skyldes, at der ønskes mere fleksibilitet, såfremt det måtte vise sig, at der i enkelte bydele i Ørestad kan ske en optimering, der kan øge indtjeningen for selskabet, uden at det går udover det samlede helhedsindtryk af Ørestad. Det er således fortsat udgangspunktet, at der samlet set kan bebygges 3,1 mio. etagemeter i Ørestad. Størstedelen af denne bebyggelsesmulighed er allerede udmøntet i lokalplaner".*

Etagearealet i Ørestad nord for Vejlands Allé (hvor Ørestad Fælled Kvarter er udlagt i kommuneplan 2015 ved Sundby Station) er således angivet som et maksimum og ikke et minimum, hvorfor etagearealangivelserne objektivt set ikke medfører en ret eller pligt for grundejer, men sætter et maksimalt loft.

Etagearealet i Ørestad har imidlertid i forbindelse med aftaler mellem Københavns Kommune og staten om By & Havns finansiering af metro mv. indgået som økonomisk aktiv, og er dermed de facto behandlet af kommunen og staten som reelle byggerettigheder, desuagtet at arealet endnu ikke var lokalplanlagt.



*"De viste naturområder, herunder de kanaler og soarealer, som skal etableres inden for disse områder, må ikke bebygges, benyttes til anlæg eller gøres til genstand for andre indgreb bortset fra naturpleje og anlæg af stier. Miljøministeren kan godkende mindre afvigelser fra afgrænsningen og udformningen af naturområderne". Tekst og illustration fra Lov om Metroselskabet I/S og Udviklingselskabet By og Havn I/S'*

Det fremgår af bemærkningerne til 2007-loven, at selvom loven ikke længere eksplicit fastlægger etagearealerne i Ørestad, har det været intentionen fra lovgivers side at skabe mere fleksible rammer i Ørestad med henblik på optimering, der kunne øge By & Havns indtjening. Det har således ikke været lovgivers hensigt at reducere byggemulighederne i By & Havns udviklingsområder.

I den forbindelse bemærkes, at der i Ørestadsloven var fastlagt en plan for Ørestads planlægningsproces: Arkitektkonkurrence, offentlighedsfase, Helhedsplan og kommuneplan.

Vinderforslagene fra arkitektkonkurrencen blev udstillet, og offentligheden kunne komme med forslag og indsigelser, men der fremkom kun få skriftlige kommentarer efter et stort fremmøde på både udstilling og borgermøder.

Herefter blev Helhedsplanen udarbejdet og efter anbefaling fra de grønne organisationer blev Ørestadsloven ændret, så den udvidelse af naturområderne, som Helhedsplanen anbefalede, kunne muliggøres. Der blev således udlagt større sammenhængende naturområder og i alt 72 ha omkring Grønjordssøen, hvorved den samlede bebyggelsesmulighed i Ørestad på 3,4 mio. m<sup>2</sup> blev reduceret til 3,1 mio. m<sup>2</sup>.



Kilde: Ørestaden, idekonkurrence  
Ørestadsselskabet 1994

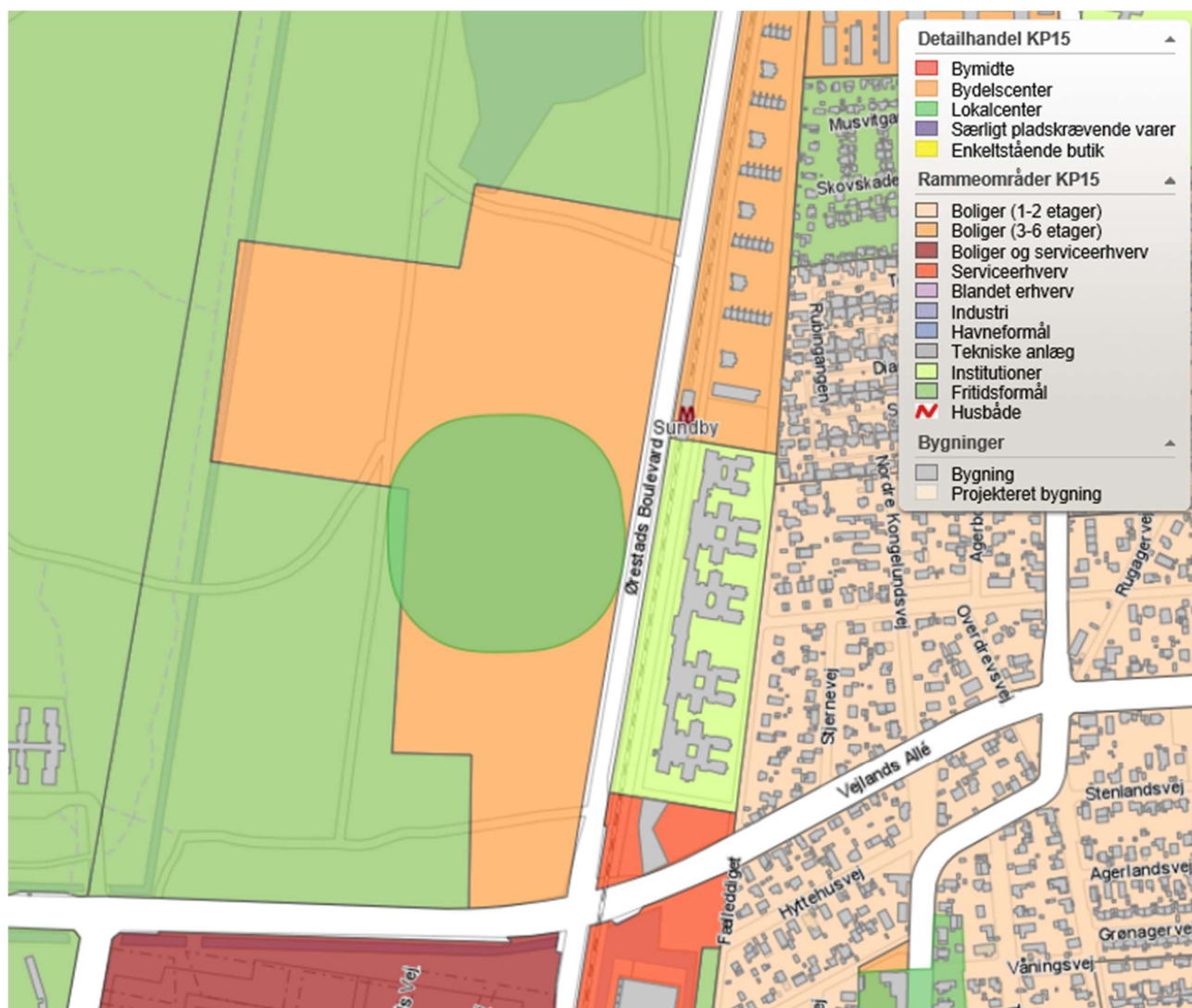
Dernæst blev bebyggelsesprocenterne, placeringen af vandarealer, naturområder, stier, parker og friareal krav inden for de enkelte bykvarterer beskrevet i kommuneplanen.

Som nævnt fremgår det af forarbejderne til 2007-loven, at Arealudviklingsselskabet fortsat skal sørge for udviklingen af Ørestad i overensstemmelse med de retningslinjer for planlægningen, der bl.a. fremgår af Helhedsplanen, og som også er indeholdt i kommuneplanen for Ørestaden.

#### *Københavns Kommuneplan 2015*

Ørestad Fælled Kvarter ved Sundby Station har været udlagt som byudviklingsområde med nuværende afgrænsning i Københavns Kommuneplaner siden 1995. Senest i Kommuneplan 2015 er arealet udlagt som et boligområde (B-ramme) med en bebyggelsestæthed på 150 % og en maks. bygningshøjde på 24 m. Parkeringsdækningen er fastlagt til mindst en parkeringsplads pr. 200 m<sup>2</sup> og højst en parkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup>, dog indenfor 300 m fra stationen mindst en parkeringsplads pr. 250 m<sup>2</sup> og højst en parkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup>. Kommuneplanrammen har en særlig bemærkning: ”Området skal i sin helhed søges udbygget som økologisk byområde”. Herudover er der i kommuneplanen på en del af området udlagt et en mulighed for detailhandel (lokalcenter), som muliggør et maksimalt samlet butiksareal på

3.000 m<sup>2</sup> og en maksimal butiksstørrelse for dagligvarebutikker på 1.000 m<sup>2</sup> og for udvalgsvarerbutikker på 500 m<sup>2</sup>.



Området ved Sundby Station, Kommuneplan 2015

### Lokalplanforhold

Området er omfattet af rammelokalplan nr. 278, uden fastsættelse af anvendelse mv., og det vil kræve supplerende lokalplan, før området kan bebygges.

Henholdsvis den 6. februar 2017 og 21. februar 2017 tiltrådte Teknik- og Miljøudvalget og Økonomiudvalget en startredegørelse for Ørestad Fælled Kvarteret ved Sundby Station. Det blev i den forbindelse besluttet, at et kommende plangrundlag for Ørestad Fælled Kvarter skulle give mulighed for i alt 260.000 m<sup>2</sup> etageareal byggeri inklusiv parkeringshuse.

Med en sådan plan vil der på området kunne opføres op mod ca. 2.500 boliger hvoraf op mod ca. 625 som almene boliger (25 %).

Udover boliger ville de 260.000 m<sup>2</sup> etageareal muliggøre et par butikker og ny kommunal service i form af en skole og flere daginstitutioner for de kommende beboere og for beboerne i de tilstødende

boligområder. Som en del af de almene boliger var der planer om en almen storbylandsby<sup>20</sup> og et alment plejecenter.

Masterplanen, som ligger til grund for startredefølgen, er tegnet af et team bestående af firmaerne Vandkunsten, Marianne Levinsen Landskab, Dansk Energi Management & Esbensen og Norconsult-Wessberg, som i 2016 vandt By & Havns masterplanskonkurrence for byudviklingsprojektet ved Sundby Station. Masterplanen viser en relativt kompakt bebyggelse opdelt i fire enklaver langs Ørestads Boulevard og friholder derved byggefeltets vestligste del til uberørt natur. Mellem de fire enklaver er grønne kiler ind i bebyggelsen. Bebyggelsen består af boligkarreer med 4 til 6 etager i lidt skæve former og tre parkeringsanlæg langs Ørestads Boulevard.



*Illustration af den planlagte bebyggelse ved Sundby Station. Kilde: By & Havn. Ophavsret: Vandkunsten, Marianne Levinsen Landskab, Dansk Energi Management & Esbensen og Norconsult-Wessberg*

<sup>20</sup> Boligbebyggelse, hvor socialt udsatte og såkaldt almindelige familier bor sammen. Tanken er, at når beboerne lærer hinanden at kende, løfter og inspirerer de hinanden.





*Illustration af den planlagte bebyggelse ved Sundby Station set fra Amager Fælled. Kilde By & Havn. Ophavsret: Vandkunsten, Marianne Levinsen Landskab, Dansk Energi Management & Esbensen og Norconsult-Wessberg*

Jf. Borgerrepræsentationens beslutning den 5. oktober 2017 er det en forudsætning for nærværende undersøgelse, at et alternativt byggefelt skal kunne bebygges med et tilsvarende antal boliger. Der af følger, at der på et alternativt byggefelt også skal kunne etableres afledt parkering og kommunal service. Derfor lægges til grund for undersøgelsen, at der tilsvarende arealet ved Sundby Station skal kunne tilvejebringes byggeri i størrelsesorden 260.000 m<sup>2</sup> etageareal på et eller flere kommende alternativt(e) byggefelt(er). Det skal i et senere forløb kvalificeres hvilken form for kommunal service, det er relevant at indpasse i en kommende plan for campingarealet.

#### *Konsekvenser ved ikke at realisere projektet ved Sundby Station*

Kommunen skal virke for kommuneplanens realisering, jf. planlovens § 12, stk. 1.

Såfremt Borgerrepræsentationen beslutter ikke at realisere projektet ved Ørestad Fælled Kvarter inden for kommuneplanens nuværende rammer og i stedet ønsker at arealet skal henligge ubebygget, skal kommuneplanens rammer ændres. Kommunen vil i den forbindelse enten i kommuneplanen eller med et kommuneplantillæg ændre kommuneplanens rammer, således at bebyggelse ikke længere er muligt på det pågældende areal. Kommunen kan med et kommuneplantillæg og eventuelt dertilhørende lokalplanforslag udlægge hele arealet til offentlige formål, således at bebyggelse ikke længere er muligt.

Når arealet er udlagt til offentlige formål, kan ejeren kræve ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning, jf. planlovens § 48. Efter planlovens § 50 fastsætter taksationsmyndighederne erstatning for ekspropriation, og det er som udgangspunkt markedsværdien for planændringen som skal erstattes.

### *Markedsværdien for planændringen af arealet ved Sundby Station*

I forbindelse med offentliggørelsen af pressemeddelelse om By & Havns stiftelse af projektselskab blev Økonomiudvalget den 23. august 2017 orienteret om sagen. By & Havn oplyste i den forbindelse, at summen af betalingsstrømmene i udviklingsperioden (ca. 10 år) er ca. 2,1 mia. kr., svarende til en tilbagediskonteret værdi på mellem 1,7 og 1,9 mia. kr.

Årsagen til at beløbet ikke oplyses præcist er, at værdien består af en fast andel (markedsværdi) til By & Havn på ca. 1,3 mia. kr. for selve byggeretten, hvortil kommer en 50 % andel af den forventede udviklingsgevinst af byggeriet gennem projektselskabet.

Den 29. september 2017 blev Økonomiudvalget orienteret om, at By & Havns eksterne revisor Deloitte den 20. september 2017 havde valideret By & Havns værdiberegning på 1,9 mia. kr. i nutidsværdi med henblik på opgørelse af selskabets økonomiske tab, såfremt det forudsatte lokalplangrundlag ikke vedtages.

Metoden til nutidsværdiopgørelsen erklærede Deloitte sig enig i og revisors gennemgang af udvalgte kommercielle forudsætninger (såsom fremtidige markedslejepriser, investorers afkastkrav, inflationsudvikling og driftsomkostninger) afdækkede alene for værdiberegningen uvæsentlige observationer.

### *Konsekvenser i forhold til staten såfremt projektet ved Sundby Station ikke realiseres*

Københavns Kommune og staten v/Transport-, Bygnings- og Boligministeriet er interessenter i Udviklingselskabet By & Havn I/S. Københavns Kommunes ejerandel er 95 pct. og statens 5 pct. Interessenternes indbyrdes forhold er reguleret i en interessentskabskontrakt og ved særlovgivning – bl.a. lov nr. 156 af 18. februar 2015 om metroforbindelse til Sydhavn mv, hvorved den såkaldte Principaftale blev udmøntet.

Den seneste interessentskabskontrakt af 20. februar 2015, der blev indgået som konsekvens af principaftalen af 14. maj 2014 om metro til Sydhavn mv., mellem Københavns Kommune og staten indeholder ikke bestemmelser om erstatning mellem interessenterne for handlinger eller undladelser med negativ økonomisk konsekvens for selskabet. Økonomiforvaltningen bemærker dog, at såfremt Ørestad Fælled Kvarter ikke bygges vil det medføre et økonomisk tab i det fælles selskab på 1,9 mia kr.

### *Kommunens muligheder for at indskyde nye arealer i By & Havn*

Københavns Kommunes adgang til at overdrage fast ejendom er reguleret af styrelsesloven og bekendtgørelse om offentligt udbud ved salg af kommunens faste ejendomme. Hovedreglen er, at salg af faste ejendomme, medmindre andet er særligt hjemlet i lovgivningen, skal ske efter forudgående offentligt udbud. Det vurderes ikke, at bekendtgørelsens undtagelsesbestemmelser kan finde anvendelse. Københavns Kommune kan derfor ikke overdrage grundarealer til By & Havn uden forudgående offentligt udbud.

By & Havn kan i henhold til lovgivningen for selskabet i særlige tilfælde erhverve ejendomme med tilknytning til selskabets egne ejendomme, såfremt det vurderes at have en samlet værdiforøgende effekt. Det er ikke vurderingen at erhvervelse af ejendomme fra Københavns Kommune som erstatning for Ørestad Fælled Kvarter falder ind under denne bestemmelse.

Det er Økonomiforvaltningens vurdering, at Københavns Kommunes overdragelse af ejendomme til By & Havn, som kompensation for manglende udvikling af Ørestad Fælled Kvarter, kræver lovhjemmel.

Såfremt bebyggelse af de pågældende arealer tillige kræver ophævelse af fredning ved lov, kan hjemlen til arealoverdragelsen med fordel indarbejdes i denne særlovgivning.

# 5. Bilagsfortegnelse

1. Medlemsforslag om yderligere undersøgelse af alternativer til byggeri på Ørestad Fælled (BR, 5. oktober 2017)
2. Miljøhistorisk redegørelse, MOE
3. Forureningsundersøgelse, MOE
4. Vurdering af projekt på Amager Fælled, Sadolin & Albæk (Fortrolig)
5. Notat om fredningsforhold og naturværdier på Amager Fælleds sydlige del
6. Tragscreeningen trin for trin – oversigt
7. Screeningen trin for trin – kortmateriale
8. Arealer fra By & Havn
9. Deponering af overskudsjord i Københavns Kommune
10. Egenartsanalyse - Alternativ til Ørestad Fælled Kvarter
11. Klimatilpasning Bynatur\_publication\_KK\_small
12. Konsekvenser for Metroselskabet ved manglende udbygning af Amager Fælled
13. Vurdering af aftaler vedrørende vandrerhjemmet på Amager Fælled (Fortrolig)
14. Vurdering af mulighed for at indskyde areal i By & Havn
15. Vidensindsamling Natur 2013, Amager Fælled, Biomedia, marts 2014

