



# Ørestad Fælled Kvarter

København vokser, og der skal bygges boliger til de mange nye københavnere. Etageboliger og rækkehuse omgivet af vild natur kommer til at kendetegne Københavns nye, bæredygtige boligkvarter, Ørestad Fælled Kvarter, som planlægges på en mindre del af Amager Fælled.

## 6% af Amager Fælled

Projektområdet, hvor Ørestad Fælled Kvarter skal ligge, vil udgøre seks pct. af Amager Fælled og svarer til 1/2 pct. af Naturpark Amager – det samlede grønne areal på Amager. Kvarteret vil optage 18,7 ha ud af Amager Fælleds samlede areal på 318 ha. Det øvrige Amager Fælled og Kalvebod Fælled er fredet og beskyttet af Lov om Ørestad. Der bygges derfor ikke på de resterende 94 pct. af Amager Fælled.

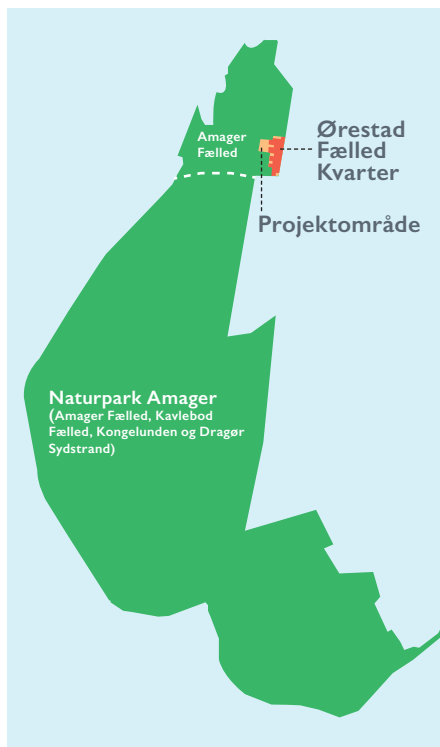
Den beskyttede del af Amager Fælled indgår i Naturpark Amagers 3.500 ha store naturområde, der er tre gange så stort som Dyrehaven. Der er et samlet budget på 107 mio. kr. til at synliggøre naturparken og gøre området mere tilgængeligt for københavnere og byens gæster, da området i dag har et langt lavere besøgstal end f.eks. Dyrehaven.

## Nye boliger til 5.000 københavnere

Ørestad Fælled Kvarter udvikles som et bæredygtigt byområde, og der forventes at blive opført 2.000-2.500 nye boliger til op mod 5.000 københavnere med let adgang til fælled, det øvrige Ørestad og København City via metroen. Hver fjerde bolig, svarende til op mod 625 boliger, bliver almene boliger, som ligger ca. 40 pct. under prisen på et nyt, tilsvarende, privat udlejningsbyggeri.

## Hvorfor Ørestad Fælled Kvarter?

Ørestad Fælled Kvarter er en del af den langsigtede københavnske byplanlægning. I starten af 1990'erne lagde Københavns Kommune og staten planerne for en ny



bydel i København med navnet Ørestad. Bydelen skulle bygges for at sikre flere boliger i København. Samtidig skulle salget af byggegrundene finansiere den københavnske metro. De nye Ørestadskvarterer skulle derudover bygges langs metroen, så man kunne sikre kollektiv transport til den nye bydel.

Ørestad Fælled Kvarter er det sidste kvarter i Ørestad, hvor byggeriet endnu ikke er sat i gang. Sundby Metrostation er allerede etableret og står klar til at betjene kvarterets nye beboere.

# 6%

af Amager Fælled udgør projektområdet til Ørestad Fælled Kvarter

## Hvem udvikler Ørestad Fælled Kvarter?

Ørestad Fælled Kvarter opføres af et nyt projektselskab, der er etableret af By & Havn og PensionDanmark. Et alment boligselskab vil stå for at opføre 25 pct. almene boliger.

Grunden ejes af By & Havn, der er stiftet ved lov i 2007 og har til formål at sælge og udvikle arealer i Ørestad og Nordhavn. Indtægterne fra salg af byggegrunde bruges bl.a. til at betale for den del af Københavns Metro, der blev bygget i årene 1996-2007. Københavns Kommune ejer i dag 95 pct. af selskabet og hæfter med denne andel for selskabets gæld på over 19 mia. kr.



### Hvad er alternativet til Ørestad Fælled Kvarter?

Københavns Kommune har i 2016 undersøgt knap 20 foreslåede alternative byggegrunde, men ingen er fundet egnet, da de enten ejes af andre end kommunen eller er fredede. I lokalplanen for Ørestad City Center har man skabt mulighed for at overdække togbanen til Øresundsforbindelsen og bygge på arealet. Heller ikke dette kan være alternativ til byggeriet, både fordi det er en meget kostbar løsning, og fordi området allerede ejes af By & Havn, og således ikke vil kunne kompensere selskabet for de manglende indtægter for Ørestad Fælled Kvarter.



**Det vil altså koste ca. 2 mia. kr. i alt at opgive byggeriet. Det svarer til op til 10 tosporede skoler med plads til ca. 4.600 elever.**

### Hvad er de økonomiske konsekvenser af ikke at bygge?

Salget af byggegrunden og udviklingen af området har en samlet værdi for By & Havn på ca. 1,7-1,8 milliarder kr. Penge, der allerede er brugt til metrobyggeriet, som forbinder Ørestad med resten af byen. Tillader Københavns Kommune ikke, at grunden bebygges, risikerer kommunen at skulle erstatte værdien på 1,7-1,8 milliarder kr. til By & Havn, som ejer grunden og står for udviklingen af området. Samtidig ville man

stå med en 'overflødig' Sundby Metrostation, og tabet af passagerindtægter fra den planlagte bydel ville påføre Metroselskabet et tab på ca. 220 mio. kr.

Det vil altså koste ca. 2 mia. kroner i alt at opgive byggeriet. Københavns Kommune står overfor store udgifter til etablering af skoler og daginstitutioner til de mange børn, der fødes i byen, og til plejehjem og ældreboliger til den stigende andel af ældre københavnere. Samlet set skal kommunen bruge ca. 10 mia. kr. frem til 2028 på sådanne nødvendige investeringer. 2 mia. kr. svarer til op til 10 tosporede skoler med plads til ca. 4.600 elever.

### Hvem står bag beslutningen?

I 1992 blev "Lov om Ørestaden m.v." vedtaget i Folketinget. Den satte rammerne for den nye bydel Ørestad, herunder at indtægterne ved salg af byggegrunde skulle gå til at finansiere metroen. Den konkrete, fysiske afgrænsning af den nye bydel blev lavet på baggrund af anbefaling fra Ørestadsrådet, som var nedsat for at sikre hensyn til naturværdierne og høj arkitektonisk kvalitet i den nye bydel. Ørestadsrådet inkluderede blandt andet Danmarks Naturfredningsforening og Friluftsrådet. Afgrænsningen blev lovfæstet i 1995 i "Lov om ændring af lov om Ørestaden mv."

Siden da er byudviklingen omkring Ørestad (herunder det nye Ørestad Fælled Kvarter) blevet bekræftet flere gange. Det skete senest i Københavns Kommunes Kommuneplan 15, hvor området blev udlagt til byudvikling. Kommuneplan 15 blev vedtaget af et bredt flertal (S, EL, V, R, SF, DF og LA) i Københavns Borgerrepræsentation i 2015.

**2.000-  
2.500**

nye boliger

**25%**

af boligerne, svarende til op mod 625 boliger, bliver almene



### Er naturen på projektområdet uberørt?

Projektområdet er ikke fredet. Det er i dag præget af krat, delvis indhegning og er vanskeligt tilgængeligt. Det har undergået større forandringer og været brugt til militært skydeterræn i ca. 300 år indtil 1956 og er siden blevet ryddet for ammunition. Alene i 2015 blev der fundet 200 hele granater i den vestlige del af projektområdet. I forbindelse med en rydning i 2000 blev der gravet grøfter for at overfladedræne området, da det er vanskeligt at rydde ammunition på vandfyldt jord. Samtidig blev al beplantning ryddet bortset fra udvalgte træer. Området er desuden blevet anvendt til opbevaring af jord fra udgravningen til Psykiatrisk Center Amager på den anden side af vejen.



**Alle de plante- og dyrearter, der er på grunden, findes andre steder.**

Selve naturen har ændret sig fra at have særlig strandengskarakter til at være eng og overdrev. På grund af diger og landindvinding er området blevet afskåret fra havet, og de oversvømmelser, der kræves for at være strandeng, er ikke længere til stede.

### Hvordan beskyttes naturen?

Vild natur skal fortsat karakterisere Amager Fælled. På projektområdet udfører By & Havn naturbevarende indsatser for både

dyre- og planteliv. Alle de plante- og dyrearter, der er på grunden, findes andre steder. Det gælder også den i Danmark sjældne, rødlistede Brændeskærmsplante, som bliver flyttet til et velegnet sted på Amager Fælled



**Projektområdet er ikke fredet.**

og desuden findes andre steder på Amager. Planten er almindelig uden for Danmark. Der er desuden fundet enkelte fredede orkideer inden for projektområdet, hvorfor der ikke kan bygges her uden at søge dispensation fra Styrelsen for Vand og Naturforvaltning. Både orkideerne og de øvrige plantearter, der er fundet inden for projektområdet, findes andre steder.

Der er desuden fundet fredede paddearter på projektområdet. Også disse arter findes uden for området. Samtidig bliver der både oprenset eksisterende vandhuller og etableret nye vandhuller, så paddearterne kan leve andre steder på Amager Fælled, ligesom der sikres passage mellem paddernes ynglesteder. Den vestligste del af projektområdet med vådområder og dyreliv bliver ikke bebygget. Gennem en VVM-proces (Vurderinger af Virkninger på Miljøet) bliver miljøkonsekvenser undersøgt og vurderet både i anlægsfasen, og når kvarteret står færdigt.

**0,5%**  
af Naturpark Amager  
svarer til projektområdet

### Hvorfor Ørestad Fælled Kvarter? For at:

- ➔ Sikre flere boliger i København
- ➔ Finansiere den københavnske metro
- ➔ Sikre kollektiv transport

# Naturpark Amager

