

AUGUST SCHADE KVARTERET

Startredegørelse

Principper for udarbejdelse af forslag til lokalplan samt kommuneplantillæg

UDKAST
06.02.2013

Bilag 1

En indre gade med mulighed for byliv fra krydset ved Amagerfælledvej og Grønjordsvej til metrostationen

Fra den indre gade bliver der stræder mod Danmarks Radio og Københavns Universitet nord for lokalplanområdet

De foreslåede karréer er lukkede og samler bylivet i de offentlige byrum på karréernes ydersider. Det giver mulighed for attraktive bomiljøer omkring karréernes gårdrum

Langs Grønjordsvej etableres et parklandskab med mulighed for terrænparkering og adgang til kælder-parkering under byggeriet

Vest for metroen sikrer lokalplanen stiftforbindelser mod Amager Fælled og videre til Islandsbrygge og Vesterbro



Visualisering: Fugleperspektiv af Nordeas nye kontordomicil (skitse fra arkitektkonkurrencen)

Fakta

Bygherre	Nordea, Danmarks Radio og By & Havn
Arkitekter	Henning Larsens Architects, JuulFrost Arkitekter, SLA, Signal Arkitekter, Gehl Architects
Hovedgreb	Karrébebyggelse med kombineret bolig, detailhandel og kontorerhverv organiseret omkring en indre gade
Areal	6,4 ha
B%	190 (for området som helhed)
Etagemeter	Max. 120.000 m ² , heraf: Erhverv: 90.000 m ² (detailhandel: 5.000 m ²) Boliger: 30.000 m ²
Bygningshøjde	Op til 36 m (kote 38)
Bilparkering	Erhverv/boliger: 1 p-plads pr. 150 m ² Detailhandel: 1 p-plads pr. 100 m ²
Cykelparkering	Boliger: 2,5 p-plads pr. 100 m ² Erhverv: 1,5 p-plads pr. 100 m ² Detailhandel: 4 p-pladser pr. 100 m ²

Projektet

By & Havn ønsker et nyt plangrundlag for at udvikle et kombineret bolig/erhvervsområde på det åbne areal, mellem Danmarks Radio og Grønjordsvej i Ørestad Nord. Anledningen er, at Nordea ønsker at opføre et nyt kontordomicil langs Grønjordsvej tegnet af Henning Larsen Architects i samarbejde med Signal Arkitekter og SLA. Samtidigt har Danmarks Radio planer om at etablere en ny plads syd for DR-byen.

For at skabe et sammenhængende byområde har JuulFrost Arkitekter på vegne af By og Havn udarbejdet en masterplan for hele området. Masterplanen danner grundlag for udarbejdelse af lokalplanen.

Der etableres en karrébebyggelse med en indre gade fra krydset ved Amagerfælledvej og Grønjordsvej til metrostationen. Her bliver der plads til ophold og der bliver forbindelser mod nord til Danmarks Radio og Københavns Universitet via mindre stræder. Ved Danmarks Radios plads forventes åbne/aktive stueetager og pladsen bliver indrettet til ophold og events. Vest for metroen fastlægges

stiforbindelser mod Amager Fælled og videre til Islandsbrygge og Vesterbro. Erhvervsdomicilets strækker sig fra Emil Holms Kanal til Amagerfælledvej, og det opdeles i en lang bygning langs Grønjordsvej og en mindre mod Amagerfælledvej. Fra Grønjordsvej bliver der begrænset mulighed for terrænparkering, men adgang til kælderparkering under byggeriet. Der bliver tilsvarende adgang til kælderparkering fra Amagerfælledvej.

Lokalplanen vil skabe en bymæssig sammenhæng i et område, som i dag fremstår vindblæst og fragmenteret, og vil understøtte mere byliv i Ørestad Nord. Cykelforbindelsen mellem Amager Fælled og Amager Strandpark styrkes og Amager Fælled 'trækkes ind' langs Grønjordsvej, så fælleden bliver mere synlig i bybilledet på Amager.

De foreslåede lukkede karréer samler bylivet i de offentlige byrum på karréernes ydersider og giver mulighed for attraktive bomiljøer omkring Karréernes gårdrum. Med Nordeas plan for et nyt arbejdspladsintensivt kontordomicil lige ved metroen styrkes brugen af kollektiv transport.

Stedet

Lokalplanområdet henligger i dag som et åbent areal mellem Danmarks Radio, Amager Fælled og de markante etageboligbebyggelser fra 60'erne og 70'erne (bla. Hørgården, Urbanplanen og Grønjordskollegiet). Med realisering af lokalplanen bliver Ørestad Nord et sammenhængende byområde med gode cykel- og gangforbindelser til Amager Fælled. Amager Fælled er bydelens vigtigste rekreative område, og herfra kan man opleve Københavns og Ørestads byprofil, de historiske tårne og de nyere høje bebyggelser.

Egenart

Omgivelserne er karakteriseret ved en relativt stor bygnings- og byrumsskala og mange forskellige arkitektoniske udtryk uden indbyrdes relation. Området fremstår fragmenteret med svagt definerede byrum uden et miljø, der indbyder til ophold.

For at sikre sammenhæng i området vil lokalplanen også fastsætte bestemmelser for Danmarks Radios nye plads.

De brede vejprofiler, de store afstande på Amager Fælled og den hævede metrolinje gør den kommende bebyggelse meget eksponeret.

Mobilitet

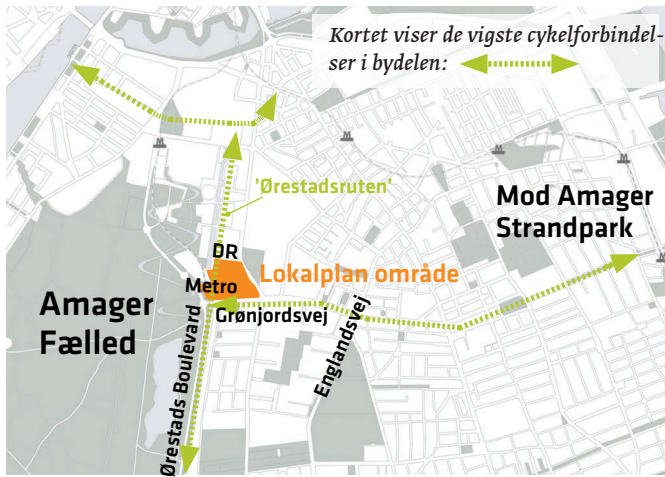
Det vurderes, at størstedelen af biltrafikken til området kører via Ørestads Boulevard. Nordeas bygning vejbetjenes fra Grønjordsvej og det resterende område vejbetjenes fra Amagerfælledvej.

Lokalplanområdet er let tilgængelig med kollektiv transport. DR-byens metrostation er placeret indenfor lokalplanområdet og lokalplanområdet er busbetjent fra Amagerfælledvej og Ørestads Boulevard.

Der er cykelstier langs vejene omkring lokalplanområdet og området krydses af den grønne cykelrute "Ørestadsruten". Samtidigt ligger lokalplanområdet centralt i forhold til den direkte cykelforbindelse mellem Amager Fælled og Amager Strandpark via Grønjordvej.

Hovedparten af parkeringen for biler vil blive etableret i kælder. Placering og udformning af parkering, vejadgange og interne veje vil blive konkretiseret i lokalplanprocessen.





MÅL OG PLANER

Kommuneplan

Lokalplanområdet er i kommuneplanen udlagt til et område for boliger og serviceerhverv (C-ramme) med en detailhandelsramme af typen 'lokalcenter'.

Kommuneplantillæg

Planlægningen for lokalplanområdet understøtter visionerne for Københavns udvikling, der er vedtaget i forbindelse med Kommuneplan 2011: grøn vækst, et godt hverdagsliv, gode forhold for viden og erhverv. For at muliggøre den ønskede planlægning skal der udarbejdes et kommuneplantillæg, som:

- udvider detailhandelsrammen.
- øger det mulige etageareal med ca. 30.000 m².
- ændrer anvendelsen af kommuneplanrammen fra boligformål og serviceerhverv (C2-område) til en ramme for serviceerhverv (S3-område). Med det muliggøres en større andel af erhverv.

Foreslået fremtidig KP-ramme for området: S3

Maks. etageareal	Max. 120.000 m ²
Maks. bygningshøjde	36 m (kote 38)
Friarealpct. boliger	30
Friarealpct. erhverv	10
Parkeringsdækning	1:150
Detailhandel	bydelscenter, 5.000 m ²

Byliv

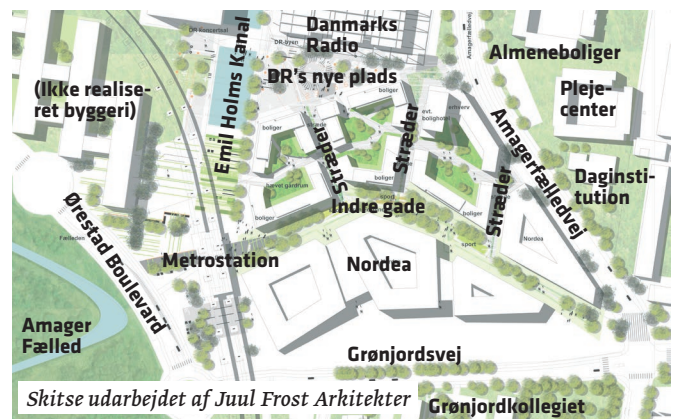
Der vil i det videre forløb blive arbejdet med at udvikle områdets fire primære byrum: Områdets indre gade, byrummet langs Grønjordsvej, byrummet mellem Emil Holms Kanal og metrostationen samt Danmarks Radios nye plads. Området skal kunne tilbyde attraktive byrum og byfunktioner, ikke bare for beboere og brugere af bebyggelsen indenfor lokalplanområdet, men også for gæster fra nabobebyggelserne i Ørestad Nord - bl.a. fra bydelens udsatte boligområder.

De tre bærende visioner for byrummene bliver: fuld tilgængelighed, naturlig afvanding og stemning.

Langs Grønjordsvej etableres et indbydende og grønt bymiljø med gode forhold for cyklister og fodgængere. Indretningen af den indre gade vil tage udgangspunkt i, at den delvist henligger i skygge midt på dagen, men har eftermiddags- og aftensol.

Med DR-byen og med det kommende Nordea-byggeri har området potentiale til at kombinere et 'aktivt hverdags- og arbejdsliv', med traditionelle bykvaliteter som café- og butiksmiljø. For at skabe attraktive boligmiljøer imellem to så markante og arbejdspladstunge bygningskomplekser vil der blive arbejdet med indretningen af karrernes lukkede gårdrum.

Projektet vil blive videreudviklet på baggrund af en vindanalyse for at sikre et behageligt miljø i bebyggelsen.



Bæredygtighed

Med lokalplanområdets gode betjening af kollektiv transport (blandt andet metro) er der et godt udgangspunkt for en bæredygtig fortætning i direkte tilknytning til Amager Fælled. De planlagte tiltag angående gode adgangs- og parkeringsforhold for cykler underbygger brugen af cykler som hverdagens sundhedsfremmende og CO₂-neutrale transportmiddel.

Den kommende bebyggelse vil blive opført jf. bygningsreglementets 2020-krav til bygningers energiforbrug, og det er Nordeas hensigt, at domicilet skal opnå den højeste (Platinum) LEED-certificering (certificeringsmodel for



Visualisering: Nordeas nye domiciler set fra Grønjordsvej - skitse fra arkitektkonkurrencen

bæredygtigt byggeri). Herudover vil der blive arbejdet med grønne tage og afledning uforurennet regnvand til Emil Holms Kanal.

Færdigbearbejdning af planforslaget vil tage udgangspunkt i kommunens bæredygtighedsværktøj.

Arkitektur

Masterplanens karreer med boliger, butikker og kontor-erhverv får varierende bygningshøjder. En klar opdeling i offentlighedsgrader skal koncentrere det offentlige byliv på karréernes ydersider, så karréernes indre kan præges af karréernes beboere og motivere til naborelationer og styrke bebyggelsens bokvaliteter.

Nordeas kontordomicil indpasses, så domicilet er arkitektonisk integreret i bydelen. I samspil med den omkringliggende bebyggelse danner domicilet en række byrum, som inviterer til ophold langs de relativt åbne facader i domicilets stueetage. Der lægges vægt på, at den lange bygning langs Grønjordvej fremtræder som tre forbundne bygninger, så den opleves mindre.

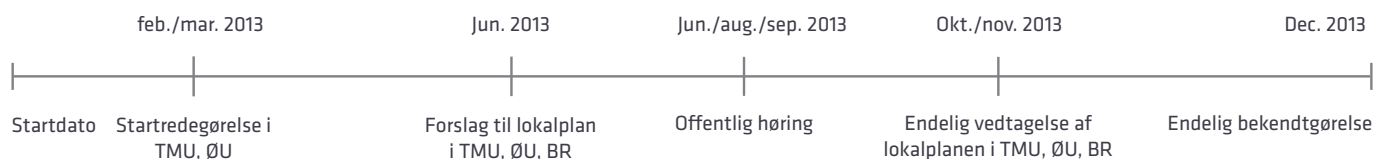
I lokalplanen bliver der blandt andet bestemmelser for bygningernes ydre fremtræden samt for udformningen af veje og pladser, så der sikres aktive kantzoner, smukke, robuste materialer og en menneskelig skala i byrummene. Der skal i det videre forløb vurderes, om der kan indpasses et højhus i lokalplanområdets nordøstlige hjørne (ud mod Amagerfælledvej).

Miljøforhold

Der er på nuværende tidspunkt ikke udarbejdet en screening af de miljømæssige konsekvenser, men det vurderes foreløbigt, at der ikke vil blive behov for udarbejdelse af en miljørapport i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (MPP).

Tidsplan

MILEPÆL



LEVERANCER



Andre planer

Lokalplanområdet indgår i dag i den gældende lokalplan 301, Ørestad Nord. Her er området udlagt til offentlige formål med mulighed for at opføre et nyt rigsarkiv. Planen er ikke længere aktuel og derfor ønskes delområdet for rigsarkivet i lokalplan 301 afløst og erstattet af den her beskrevet nye lokalplan.

Lokalplanen vil blive udformet i overensstemmelse med bydelsplanen for Amager Vest, hvor det foreslås at 'trække' den grønne karakter fra Amager Fælled ind via Grønjordvej for at styrke bevidstheden og øge brugen af fælleden som bydelens primære rekreative område.

Umiddelbart øst for Amagerfælledvej er en ny børneinstitution under opførelse, og der er planlagt en ny almennyttig boligbebyggelse, Sundholm Syd. For de eksisterende almennyttige boligbebyggelser er der igangværende boligsociale helhedsplaner og længere mod øst gennemfører Områdefornyelsen Sundholmkvarteret en kvarterplan frem til 2014.

ANBEFALINGER

Der vil i det videre forløb i samarbejde med bygherre og rådgivere blive særligt fokus på:

- kobling til nabobebyggelserne (bla. bydelens udsatte boligområder). Gode forbindelser igennem området med offentlige byfunktioner.
- udvikling af Grønjordvej som grønt byrum og som en del af cykelforbindelsen mellem Amager Fælled og Amager Strandpark.
- bearbejdning af bebyggelsens fire primære byrum med hver deres individuelle karakter
- de trafikale løsninger. Herunder: adgange til p-kælder, placering af cykelparkering i umiddelbar nærhed af indgange, varelevering, affaldshåndtering samt forbindelser til det eksisterende trafiksystem.
- bebyggelsens arkitektur og bebyggelsesform for at sikre varieret og bokvaliteter, som kan bidrage til opbygning af stærke naborelationer.
- videreudvikling af bæredygtige tiltag, som underbygger kommunens klimamål.
- rammer for moderne, attraktive erhvervslokaler på et sted, hvor det understøtter brugen af cykler og kollektiv transport.