



**Sammenfattende redegørelse om miljøvurderingen af forslag til tillæg 1 til lokalplan 325, "Ørestad City Center", med tilhørende kommuneplantillæg**

I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer er der udarbejdet en rapport om de miljømæssige konsekvenser af lokalplanforslaget.

Ved vedtagelse af planen skal der, jf. lovens § 9, stk. 2, foreligge en sammenfattende redegørelse, som skal indeholde følgende:

- 1. Redegørelse for, hvordan miljøhensyn er integreret i planerne, og hvordan miljørapporten og de udtalelser, der er indkommet i offentlighedsfasen, er taget i betragtning**
- 2. Redegørelse for, hvorfor den vedtagne plan er valgt på baggrund af de rimelige alternativer, der også har været behandlet**
- 3. Redegørelse for, hvorledes myndigheden vil overvåge de væsentlige miljøpåvirkninger af planen**

19-03-2013

Sagsnr.  
2013-42417

Dokumentnr.  
2013-242808

Sagsbehandler  
Jakob Matzen

**Center for Bydesign**

Njalsgade 13, 4. + 5. sal  
Postboks 447  
2300 København S

Telefon  
3366 1237

E-mail  
jakmat@tmf.kk.dk

EAN nummer  
5798009482044

www.planogarkitektur.kk.dk

## **Ad 1. Redegørelse for, hvordan miljøhensyn er integreret i planen, og hvordan miljørapporten og de udtalelser, der er indkommet i offentlighedsfasen, er taget i betragtning**

Miljørapporter skal udarbejdes med udgangspunkt i den form for plan, der er tale om. Her er det et forslag til lokalplantillæg med tilhørende kommuneplantillæg.

Miljørapporten skal være detaljeret nok til, at det er belyst, hvilke miljøaspekter det er relevant at tage hensyn til som en del af det samlede beslutningsgrundlag.

I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer gengives et ikke teknisk resumé af miljørapporten her:

### *Baggrund*

Københavns Kommune ønsker, at området i Ørestad City Center med lokalplantillægget kan udvikles til et markant arkitektonisk og skalamæssigt varieret bykvarter. Kvarteret indeholder i forvejen bl.a. det regionale detailhandelscenter "Field's" og vil med sin stationsnære beliggenhed, krav om minimalt energiforbrug, genanvendelse af regnvand i Ørestads kanaler og gode cykelforbindelser blive videreudviklet på bæredygtige vilkår.

Udarbejdelsen af det konkrete tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 325 er sket på anmodning af Ørestad Down Town P/S (By & Havn og NCC Property Development) og Steen & Strøm A/S. De to selskabers rådgivere, COBE og C.F. Møller Arkitekter, har udarbejdet forslag til bebyggelses- og anvendelsesplaner til områderne vest og syd for Field's, der er videreudviklet i dialog med Københavns Kommune.

### *Lokalplantillæg*

Forslag til tillæg 1 til lokalplan nr. 325 "Ørestad City Center" med tillæg til Kommuneplan 2011 lægger op til, at området kan udvikles til et erhvervs- og detailhandelsområde med en varieret arkitektur og bygningsmæssig varieret skala med plads til både mindre og større enheder. Tillægsområdet omfatter områder I og II i den gældende lokalplan - inden for dette område fastlægges nye byrum og anlæg i form af en ny bydelsplads, en landskabeligt udformet trappe med opholdsmuligheder og udsigt over fælleden, samt nye forbindelsesmuligheder til gående og cyklende.

Lokalplantillægget fastholder det maksimale etageareal og anvendelsen, som fastlagt i den gældende lokalplan nr. 325, men ændrer bebyggelsesstrukturen og bestemmelser for byggeriets omfang og ydre, samt justerer og præciserer anvendelsesbestemmelserne for detailhandel.

På baggrund af et til lokalplantillægget hørende tillæg til kommuneplanen muliggøres en forøgelse af detailhandelsarealerne med op til 13.500 m<sup>2</sup> samt placeringen af indtil 3 butikker med op til 5.000 m<sup>2</sup> bruttoetageareal. Kommuneplanens rammer for maksimal

bygningshøjde ændres i tillægsområdet fra 42 til 54 meter, samtidig udtages to højhuse af rammerne.

### **Miljøvurderingen**

Københavns Kommune har besluttet, at lokalplantillægget med tilhørende kommuneplantillæg skal miljøvurderes gældende for området beliggende mellem Arne Jacobsens Allé, Ørestads Boulevard, Center Boulevard, samt Øresundsforbindelsens bane og motorvej, idet der her foretages ændringer af det eksisterende plangrundlag, i dette tilfælde specifikt opførelse af butiksarealer og parkeringspladser.

I lokalplantillægsområdet er der tale om justeringer og præciseringer af anvendelsesbestemmelserne for detailhandel gældende for områder I, II og IIA som konsekvens af de foreslåede nye bebyggelsesplaner i Ørestad City Center. Miljørapporten er udarbejdet på baggrund af kommunens foreliggende viden samt undersøgelser udført af By & Havn og de tilknyttede rådgivere. Berørte myndigheder har været hørt om miljøvurderingens emner.

Overordnet set peger resultaterne af miljøvurderingen af lokalplan- og kommuneplantillægget på, at en udbygning af området til et tæt bykvarter med anvendelse til erhverv og regionalt detailhandelscenter vil have en positiv betydning, der rækker ud over Ørestad og det østlige Amager. Det vurderes positivt, at lokalplantillægsområdet har en eksisterende infrastruktur med stationsnærhed, gode vej- og stiforbindelser og kort afstand til områdets institutioner, skoler, store grønne områder og andre rekreative tilbud.

Det færdigudbyggede kvarter vurderes med op til ca. 295.000 m<sup>2</sup> etageareal at få konsekvenser i form af en øget trafikbelastning og den heraf afledte øgede støj- og luftforurening, der må påregnes ved en udbygning. Trafikken i og omkring lokalplantillægsområdet vurderes at kunne afvikles tilfredsstillende, når området er fuldt udbygget.

De nye butiksarealer vil betyde en kun begrænset forøgelse af trafikmængden og de heraf afledte, negative konsekvenser.

Randbebyggelse langs Center Boulevard og Øresundsforbindelsen vurderes til at blive belastet med støjniveauer der overstiger Lden = 68 dB, derfor skal randbebyggelse alene anvendes til erhvervsformål.

Bebyggelse langs de overordnede veje skal udformes således at facadernes lydisolering er indrettet på høj støjbelastning. Bygningerne langs vejene har en tilsigtet støjeffekt for eventuelle boliger placeret inde i området, hvor støjniveauet vil kunne holdes under Lden = 58 dB, takket være randbebyggelsen.

Bebyggelse i området nærmest fælleden kan blive udsat for høj vindstyrke med en vindpåvirkning primært kommende fra syd og sydvestlig retning. Byggeri i området skal på grund af den kraftige vindpåvirkning i området placeres og udformes med tanke på at begrænse vindhastigheden internt i området. Bebyggelsen, der foreslås udformet i varierede etagehøjder og bygningsstørrelser, hvorved der opstår en ”skålform” omkring den centrale plads, vurderes at have en

gavnlig effekt på det lokale klima. Ved beplantning af området vil generelt kunne opnås et acceptabelt vindmiljø.

Det vurderes, at generne på grund af skyggevirkning ikke er mere omfattende, end de gener, som man normalt kan forvente fra typisk karrébebyggelse i Ørestad, hvilket må betragtes som acceptabelt. Skyggegener på bydelspladsen vil på grund af den omgivende forholdsvis lavere bebyggelse være acceptable, den centralt i området placerede trappe med opholdsmuligheder ligger placeret godt i forhold til solorienteringen.

### **0-Alternativ**

En fastholdelse af de nuværende planbestemmelser vil betyde, at området i de kommende år fortsat kan udbygges som et område til serviceerhverv på baggrund af de i lokalplan nr. 325 fastlagte bestemmelser. Dette ville betyde udbygning med primært erhvervsbebyggelse med bygningshøjder på mellem 18 og 34 m, som er den i Ørestad allerede kendte og eksisterende bygningskala, samt med tre højhuse med højder mellem kote 75 og 85, som er den maksimalt tilladte og allerede opførte højde for højhuse i Ørestad.

Mht. detailhandelsarealerne vil den gældende lokalplan og kommuneplan fastholde områdets nuværende 65.000 m<sup>2</sup> butiksareal idet placering af de med den nuværende kommuneplans muliggjorte yderligere 10.000 m<sup>2</sup> butiksareal og indtil 3 butikker på op til 5.000 m<sup>2</sup> kræver yderligere kommune- og lokalplanlægning.

Med en 0-løsning vil der hverken ske en forbedring eller forværring af den eksisterende miljøstatus. Miljømæssigt vurderes en 0-løsning derfor at være neutral.

### **Miljøbeskyttelsesmål**

Københavns Kommune har opstillet en række målsætninger på miljøområdet. Miljørapporten konkluderer, at lokalplanen lever op til disse målsætninger.

### **Foranstaltninger for at undgå eller begrænse planernes negative indflydelse på miljøet**

#### *Trafik*

Vurderingen af den kommende trafikbelastning af området tyder på, at der kun sker en let øget trafikbelastning af området kun udløst primært af den med planen muliggjorte øgede detailhandel, set i forhold til den forventede trafikbelastning udløst af bebyggelse muliggjort med den eksisterende lokalplan nr. 325.

#### *Støj*

Vurderingen af støj i området betyder, at randbebyggelsen langs Center Boulevard og Øresundsforbindelserne belastes med støjniveauer der overstiger Lden = 68 dB.

Derfor skal randbebyggelsen alene anvendes til formål, der er mindre støjfølsomme. Bebyggelsen langs disse overordnede veje skal udformes således at facadernes lydisolering er indrettet på en høj støjbelastning. Bygningerne langs vejene har den tilsigtede støjeffekt

for eventuelle boliger placeret inde i området, hvor støjniveauet vil kunne holdes under  $L_{den} = 58$  dB, takket være bygningerne udenom.

Nye beregninger må vise om der er støjproblemer for bebyggelse langs Arne Jacobsens Allé. Det må sikres, at boligfacader sikrer et indendørs niveau med delvist åbne vinduer på højst 46 dB, jf. kommuneplanens støjbestemmelser. Boliger er i planen primært placeret i bebyggelsens øvre etager og i det indre af området

#### *Vindmiljø*

For at sikre et acceptabelt vindmiljø bør der plantes træer flere steder i bebyggelsen og i byrummene, herunder på den centrale plads samt centergaden, samt eventuelt ved og på den centralt placerede trappe med opholdsmuligheder.

For at sikre de bedst mulige vindforhold på områdets opholdsarealer, bør der foretages yderligere undersøgelser af vindforholdene i forbindelse med projektering af de enkelte byggerier.

#### *Påtænkte foranstaltninger vedrørende overvågning*

Overvågning af planens indvirkning på miljøet vil ske gennem den almindelige kommunale kontrol med overholdelsen af byggelovens og lokalplanens bestemmelser.

Trafikafviklingen i og omkring lokalplantillægsområdet vil løbende blive overvåget i forbindelse med kommunens generelle bestræbelser på at opnå den bedst mulige trafikafvikling. Der vil samtidig være behov for en løbende opfølgning i form af overvågning af parkeringsforholdene i området.

I forbindelse med byggesagsbehandlingen kræves beregninger af trafikstøj samt undersøgelser af vindforholdene omkring den enkelte bygning og de respektive byrum. På samme måde vil der i byggesagsbehandlingen blive fulgt op på skyggevirkningen af bebyggelsen på omgivelserne, og samtidig lægges vægt på, at der bliver skabt gode lysforhold i det enkelte byggeris indendørs arealer.

**Miljørapporten for "Ørestad City Center" har været i offentlig høring sammen med forslag til lokalplantillægget og kommuneplantillægget fra den 8. januar til den 5. marts 2013. Følgende høringssvar indeholder bemærkninger, der er relevante i forhold til rapporten:**

*Amager Vest Lokaludvalg* fremhæver i sit høringsbrev bl.a. vigtigheden af at skabe et godt nærmiljø, og lokaludvalget finder det positivt, at der især i den vestlige del af lokalplanområdet lægges op til et varieret bebyggelsesmønster og en anden skala end den ellers traditionelle høje karré- og blokbebyggelse i Ørestad, som både vil forbedre det lokale mikroklima samt højne brugen af det offentlige rum. Bebyggelsen tæthed og skålfrem tager højde for de klimaproblemer, der findes andre steder i Ørestad med meget vind, bl.a. forårsaget af stor afstand mellem bygningerne.

Plantillæggets aktive og udadvendte stueetager placeret ud mod byrum og pladser kan være redskaber til at skabe et trygt og levende bymiljø. Der bør tages ved lære af andre steder i Ørestad City, hvor udpegede udadvendte stueetager kun er aktive ved frokosttid, eftersom firmaerne har valgt at placere kantinen i gadeplan. Lokaludvalget finder det ikke hensigtsmæssigt at etablere store butikker op til 5.000 m<sup>2</sup> i Ørestad City Center. Såvel som en udvidelse af Fields med 5.000 m<sup>2</sup> butik.

Lokaludvalget bifalder overordnet behandling af udearealerne, hvor særlig det grønne er i fokus. Der er dog et ønske om også at det blå element kommer i spil eventuelt som en del af en kunstnerisk udsmykning. Således vil området have det blå og grønne element repræsenteret som de øvrige kvarterer i Ørestad. En sigtelinje fra trappen og ud mod fælleden skal bevares, men udvalget synes, at afstanden mellem byggefelt E og B er for lille at sigtelinjen skal gøres bredere, så udsigten til fælleden bliver større.

*Forvaltningens bemærkninger:*

Med hensyn til, at lokaludvalget finder det uhensigtsmæssigt, at der i forslag til kommuneplantillæg gives mulighed for at etablere store butikker på 5.000 m<sup>2</sup> i Ørestad City Center, skal følgende bemærkes: Med vedtagelsen af Kommuneplan 2011 blev der i de overordnede rammer for detailhandel muliggjort at etablere 3 udvalgswarebutikker i Ørestad City Center med et maksimalt bruttoetageareal for den enkelte butik på 5.000 m<sup>2</sup>. Ændringen i kommuneplantillægget er af teknisk karakter, og består i at flytte teksten fra de overordnede detailhandelsrammer til den specifikke detailhandelsramme for bymidten Ørestad City Center. Der er således ikke givet nye muligheder for store udvalgswarebutikker, som ikke eksisterede i forvejen.

Den nævnte sigtelinje er fastlagt i planforslaget, og i den fremtidige sagsbehandling vil forvaltningen sikre, at den vil få en bredde der giver et fint udsyn til fælleden.

Planforslaget indeholder ikke bestemmelser om etablering af vandelementer, men det er muligt i selve udformningen af fællesarealerne samt i de semiprivate gårdhaver at etablere vandelementer.

**Københavns Lufthavn A/S** gør opmærksom på, at den foreslåede bygningshøjde er i modstrid med lufthavnens godkendte indflyvningsplan, der skal sikre beflyvning til lufthavnens banesystem. Bebyggelsesplanen i lokalplan nr. 325 er placeret inden for lufthavnens indflyvningsplans horisontale flade, som har en højdebegrænsning på kote 50 meter. Forslaget om at ændre den maksimale bygningshøjde fra 42 meter til 54 meter er derfor principielt ikke foreneligt med lufthavnens krav om at friholde det omkringliggende luftrum for hindringer i form af bygninger, master mv.

Indflyvningsplanen er godkendt af Trafikstyrelsen i henhold til Lov om Luftfart og tilhørende Bestemmelser for Civil Luftfart og består af en række hindringsbegrænsende flader, der har til formål at skabe hindringsfrihed for luftfartøjers manøvrering i forbindelse med start og landing.

*Forvaltningens bemærkninger:*

Forvaltningen har under hensyn til at der i nærområdet allerede er opført to højhuse på 85 m (Ferring og Hotel Crown Plaza), kontakttet Trafikstyrelsen. Trafikstyrelsen gør opmærksom på, at byggeri over kote 50 kræver en forudgående godkendelse hos luftfartsmyndighederne.

Udover de maksimalt tilladte bygningshøjder på 54 m, indeholder lokalplanforslaget også, som en del af formålet med lokalplanen, en bestemmelse om at der i området syd for Fields skal opføres et højhus med en bygningshøjde på mellem 75 og 85. Forvaltningen anser det fortsat ønskeligt ud fra et byarkitektonisk synspunkt og i sammenhæng med de allerede opførte højhuse i Ørestad City, at der opføres et højhus som angivet i lokalplanforslaget. Men det vurderes ikke hensigtsmæssigt at stille et krav om en bebyggelse, der forudsætter en dispensation fra en anden myndighed, hvor der ikke kan gives forhåndstilsagn.

Forvaltningen foreslår derfor følgende ændringer i lokalplantillægsforslaget:

- I lokalplantillæggets redegørelse, under punktet ”Tilladelser efter anden lovgivning”, tilføjes:  
**”Luftfartsloven**  
Lokalplanområdet er beliggende inden for højdebegrænsningen i Indflyvningsplanen for Københavns Lufthavn, Kastrup der er godkendt den 26. april 2007.  
Opførelse af bebyggelse højere end kote 50, forudsætter Trafikstyrelsens godkendelse, jf. § 65 i lov om luftfart.”
- § 1, 2. punkt, sidste afsnit ændres fra  
”Dette skal understreges med en bebyggelse opført i et arkitektonisk fællessprog, herunder et højhus som led i bydelens profil” til  
”Dette skal understreges med en bebyggelse opført i et arkitektonisk fællessprog”
- § 5, stk. 3, litra, 2. afsnit, ændres fra  
”Derudover skal der i byggefelt H opføres et højhus i kote 75-85, jf. tegning 4.” til  
”Derudover kan der i byggefelt H opføres et højhus i kote 75-85, jf. tegning 4.”

## **Ad. 2: Redegørelse for, hvorfor den vedtagne plan er valgt på baggrund af de rimelige alternativer, der også har været behandlet**

Tillæggets ændringer af den eksisterende plan for området vurderes at tilføre området yderligere kvaliteter i kraft af den mere fleksible udbygningsmulighed og ikke mindst den mere varierede bygningsskala, som der nu lægges op til sammen med kravet om flere åbne og aktive facader.

Der er i tillægget lagt mere vægt på gode og anvendelige byrum og givet mulighed for flere udadvendte funktioner, blandt andet ved at fastlægge flere facadestræk med krav om aktive og åbne facader, hvor der kan placeres butikker, som igen er med til at understøtte et bedre grundlag for byliv i området. Her er der specielt skabt mulighed for, at Fields' facader mod Ørestads Boulevard åbnes og gøres aktive, derudover er der skabt mulighed for et butiksstrøg langs Fields' sydlige facade, der allerede i dag har åbne facader, som dog ikke er aktive i dag.

Muligheden for yderligere detailhandelen i området ved at placere og præcisere bestemmelser for i alt 13.500 m<sup>2</sup> indenfor lokalplangrænsen sker ved, at kommuneplanens rammer for detailhandel i området er justeret. Dette er gjort ud fra synspunktet om at koncentrere detailhandelsmulighederne i Ørestads enkelte delkvarterer for her at skabe et bedre grundlag for byliv og for at de enkelte områder ikke udkonkurrerer hinanden. Blandt andet er der i tillægget for Arenakvarteret syd for Hannemanns Allé muliggjort et lokalcenter med 3.000 m<sup>2</sup> detailhandelsareal.

Derfor er muligheden for 5.000 m<sup>2</sup> detailhandelsareal i området mellem tillægget for Ørestad City Center og Hannemanns Allé med kommuneplantillægget overført til området Ørestad City nord for motorvejen, hvor der er behov for et bedre byliv med flere åbne og aktive stueetager.



### **Ad. 3: Redegørelse for, hvorledes myndigheden vil overvåge de væsentlige miljøpåvirkninger af planen**

Overvågning af planens indvirkning på miljøet vil ske gennem den almindelige kommunale kontrol med overholdelsen af byggelovens og lokalplanens bestemmelser.

Trafikafviklingen i og omkring lokalplantillægsområdet vil løbende blive overvåget i forbindelse med kommunens generelle bestræbelser på at opnå den bedst mulige trafikafvikling, herunder belægninger i form af støjdæmpende asfalt samt en udbygning af det kollektive trafiknet, som vil have en positiv indflydelse på lokalplantillægsområdets trafiktal. Der vil samtidig være behov for en løbende opfølgning i form af overvågning af parkeringsforholdene i området.

I forbindelse med byggesagsbehandlingen kræves beregninger af trafikstøj samt undersøgelser af vindforholdene omkring den enkelte bygning og de respektive byrum. På samme måde vil der i byggesagsbehandlingen blive fulgt op på skyggevirkningen af bebyggelsen på omgivelserne, og samtidig lægges vægt på, at der bliver skabt gode lysforhold i det enkelte byggeris indendørs arealer.