

Startredegørelse

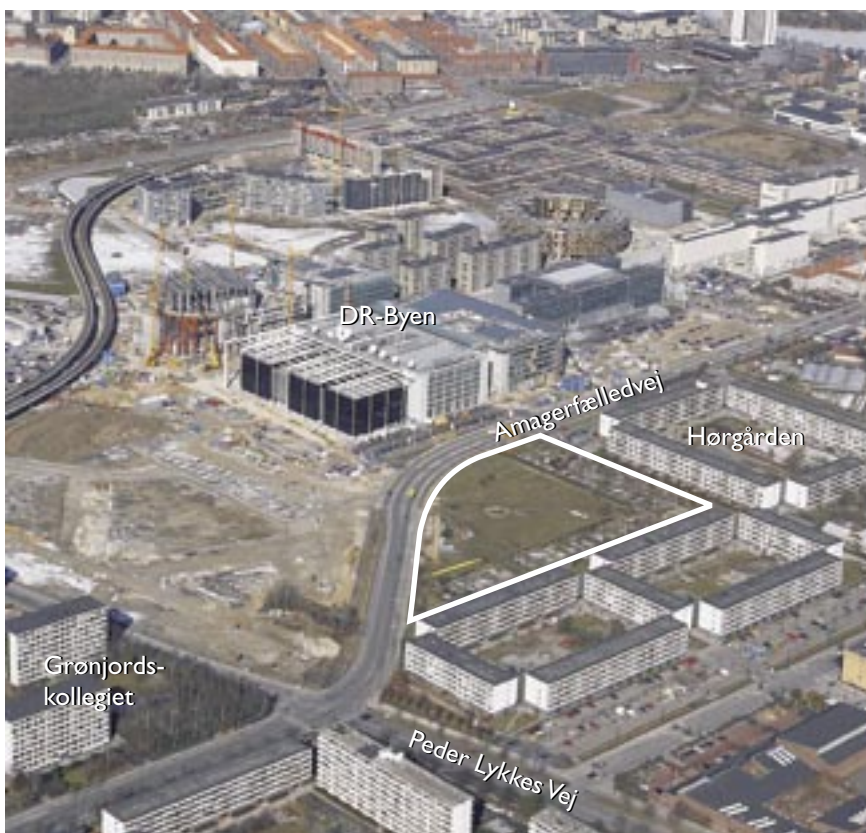
"Amagerfælledvej"

Bilag I



Bilag I til indstilling om Redegørelse for igangsætning af 6 lokalplanforslag - "Amagerfælledvej", "Ragnildgade Vest", "Beauvaisgrunden", "Østre Gasværk", "Torveporten" og "Grøndalsvænge Allé" med tilhørende forslag til kommuneplantillæg for de fem sidste.

Luftfoto af lokalplanområdet og dets omgivelser optaget i marts 2006.



Baggrund

Lokalplanforslaget skal muliggøre opførelse af helårsboliger i en nutidig arkitektonisk udformning. Byggeriet skal afrunde bebyggelsesforholdene ved Hørgården og placeres under hensyn til bl.a. solorientering af beboernes friarealer. Det nuværende antal beboerhaver kan opretholdes som et led i en fælles ordning af friarealer og parkering på terræn for nybyggeriet og "Hørgården".

Lokalplanområdet

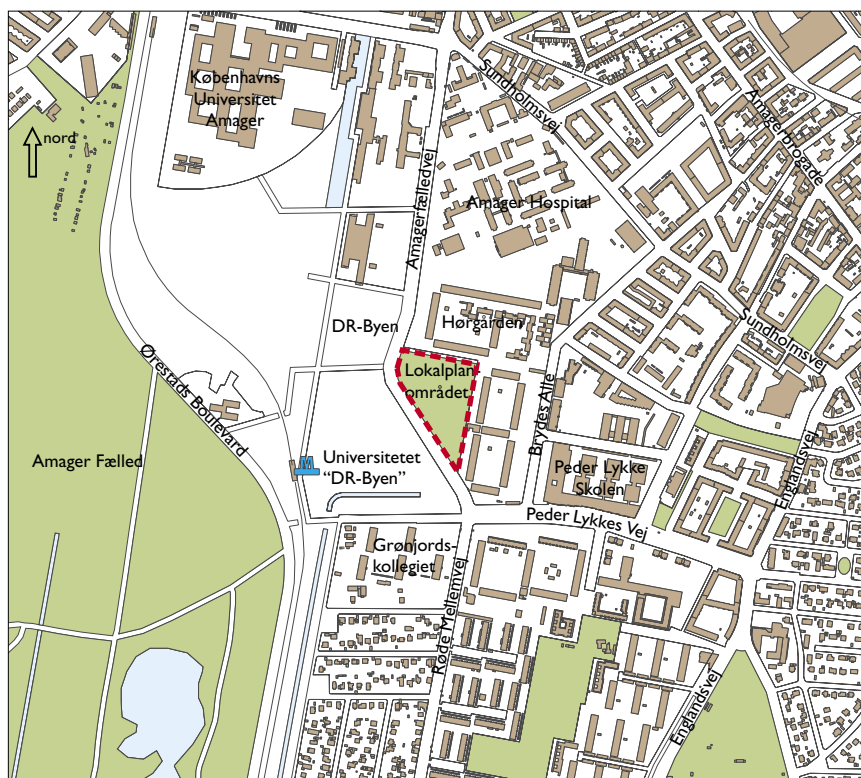
Lokalplanområdet udgør ejendommen Amagerfælledvej 135 (tidligere Røde Mellemvej 3), matr. nr. 1bh Eksercerpladsen, København. Området er ubebygget som vist på luftfotoet.

Ejendommen er på ca. 17.460 m². Heraf anvendes lidt under 1/3 af grunden til beboerhaver for beboere i nabobebyggelserne "Hørgården", mens den øvrige del henligger som et offentligt tilgængeligt fælledareal. I brugsaftalen med "Hørgården" fra 1979 er det fastlagt, at beboerhaverne er placeret langs arealets øst- og nordgrænse. Havelodderne skal fortrinsvis overlades til pensionister og børnefamilier. Der må ikke opstilles skure, lysthuse eller faste indretninger af nogen art. Beboerhaverne og de enkeltstående træer betragtes som en grøn struktur med lokal betydning.

Langs den nu ændrede placering af Amagerfælledvej er der ved deklaration sikret et underjordisk grundvandskøleanlæg for DR-Byen i Ørestad i et smalt bælte på et ca. 1.100 m².

Forsidefoto: Lokalplanområdet set fra Amagerfælledvej.

Lokalplanområdet og dets omgivelser.



Kvarteret

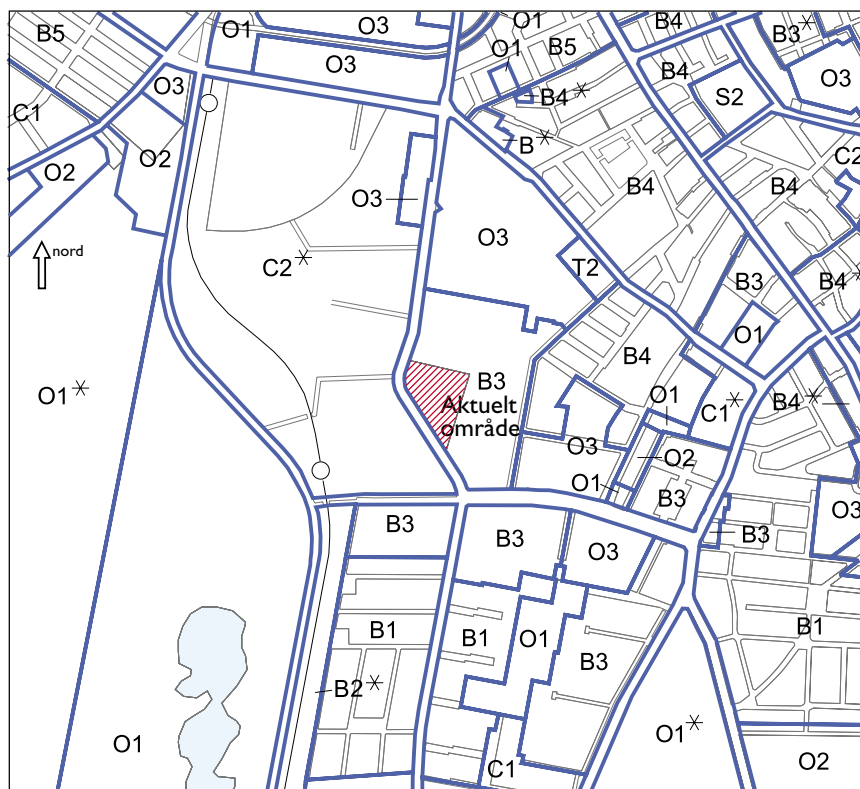
Lokalplanområdet har en attraktiv beliggenhed ved det nye universitetskvarter i Ørestad, herunder en kommende bebyggelse på den tidligere Rigsarkiv-grund, og er beliggende i en afstand af ca. 600 m fra nærmeste metrostation. Naboejendommene i "Hørgården" har bebyggelsesprocenter på henholdsvis 101 og 73. Under ét udgør bebyggelsesprocenten 85. Det samlede boligetageareal i "Hørgården" er ca. 55.600 m², mens de tilknyttede butikker ved Brydes Allé og børneinstitutioner under ét rummer ca. 3.800 m². Lokalplanområdet ligger endvidere tæt på Peder Lykke Skolen og større sammenhængende legeområder, herunder en bemandet legeplads i selve "Urbanplanen". Området ligger ca. 500 m fra grønne områder på Amager Fælled. Der er således gode faciliteter i nærområdet.

"Hørgården" er omfattet af partnerskabsaftalen, som lige er blevet forlænget til 2012. Der er overvejelser om opførelse af en tagetage på "Hørgården".

Eksisterende planforhold

Området er ikke omfattet af by- eller lokalplan. Der er tidligere i år 1995 udarbejdet forslag til lokalplan for ejendommen, som skulle muliggøre opførelse af børneinstitutioner m.m., men forslaget blev opgivet efter den offentlige høring. I Kommuneplan 2005, der er vedtaget af Borgerrepræsentationen den 15. december 2005, er ejendommen beliggende i boligområde med B3-rammer svarende til en maksimal bebyggelsesprocent på 110. Kommuneplanens rammeområder er vist på tegningen.

Kommuneplan 2005, rammer for lokalplanlægningen.



Miljøforhold

Trafikstøj. Forvaltningen forventer på baggrund af Trafikplan for Amager og seneste vurderinger, at der i 2015 vil passere i størrelsesordenen 18.000 køretøjer pr. hverdagsdøgn på Amagerfælledvej ud for grunden. Det skønnes at der bliver trafikstøj på ca. 65-70 dB(A) på en ca. 10 m bred zone, 60-65 dB(A) på den del der ligger i zonen ca. 10- 50 m fra vejen og 55-60 dB(A) på resten af grunden mere end ca. 50 m fra vejen.

Forurening. På ejendommen er konstateret forurening af jorden med tjærestoffer og tungmetaller. Ved boligbyggeri skal fyldjord til minimum 0,5 m under terræn udskiftes med ren jord på kommende ubefæstede arealer.

Trafik og parkeringsforhold

Trafikbelastningen på Amagerfælledvej i kombination med behovet for adgang til metrostation, Ørestad og Fælleden har nødvendiggjort ombygning af overgangen ved Røde Mellemvej til et helt firbenet kryds med fodgængerovergang i alle sider. Alle de omkransende vej er forsynet med cykelstier og området er som sådan velindrettet for gående, cyklister og med god tilgængelighed. Vejadgang og parkeringszone for lokalplanområdet placeres mest hensigtsmæssigt mellem bebyggelsen og Amagerfælledvej, som et fælles anlæg med "Hørgården". En alternativ vejadgang fra Amagerfælledvej kan ske midt på strækningen ud for grunden.

Ny bebyggelse og beboerhaver i lokalplanområdet

Foreløbige volumenstudier viser, at der kan opføres en bebyggelse i 5 etager med udnyttet tageteage, som muliggør etablering af ca. 136 boliger. Der er muliggjort et areal til beboerhaverne for "Hørgården" på ca. 5.000 m². Forurenningen af jorden er uden betydning for placeringen af bebyggelsen i området. Al parkering er placeret på terrænen, som den øvrige parkering i området. Parkeeringszonen er vist placeret mellem bebyggelsen og vejen som et fælles anlæg med "Hørgården".

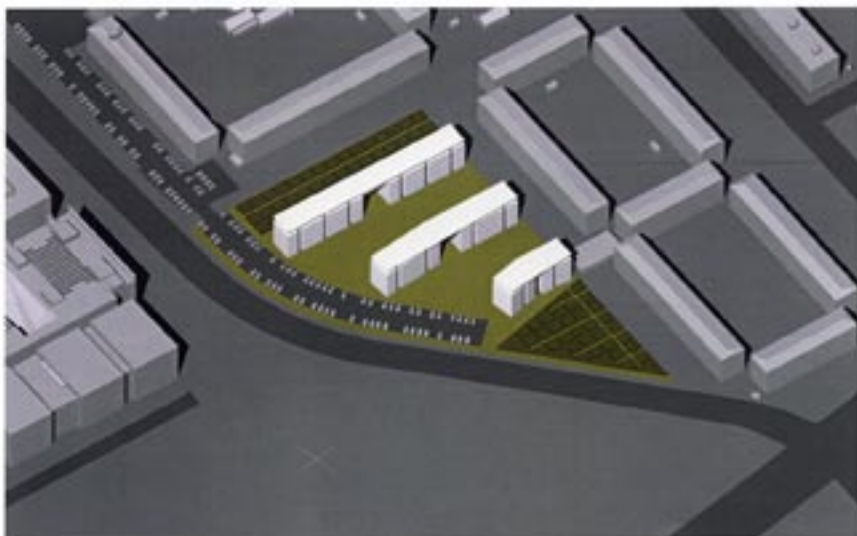
I modellen overholdes Kommuneplanens rammer for et B3-boligområde.

Eksisterende beboerhaver og fællesareal.



Ny bebyggelse og beboerhaver i lokalplanområdet

Model af boligbebyggelse med 136 boliger opført i 5 etager samt udnyttet tagetage. Volumenstudiet er foretaget for at belyse byggemulighederne på grunden. Der er endnu ikke taget stilling til den egentlige placering og udformning af bebyggelsen, friarealer, parkering m.v.



Det viste volumenstudie indeholder:

Boligantal:	136
Bebyggelsesprocent:	104 ekskl. areal med beboerhaver
Friarealprocent:	60 ekskl. areal med beboerhaver
Al parkering på terræn:	129 pladser
Beboerhaver:	ca. 5.000 m ²

Intentioner i lokalplanforslaget

Intentioner i lokalplanforslaget

Lokalplanforslaget skal i overensstemmelse med Kommuneplan 2005 og beslutningen om salg af arealet skabe et attraktivt boligområde som en afslutning på "Hørgården". Brugsaftalen med "Hørgården" om et areal til beboerhaver respekteres arealmæssigt i størrelsen, men haverne må forventes omlagt/omplaceret af hensyn til forureningen i undergrunden samt af hensyn til en kommende bebyggelsesplan for området med en bebyggelse i 5 etager samt udnyttet tagetage.

Tidsplan

Lokalplanforslaget forventes politisk behandlet i 1. kvartal 2007 og sendt i offentlig høring i 2 måneder primo 2007. Lokalplanen forventes endeligt vedtaget i 2.-3. kvartal 2007.

