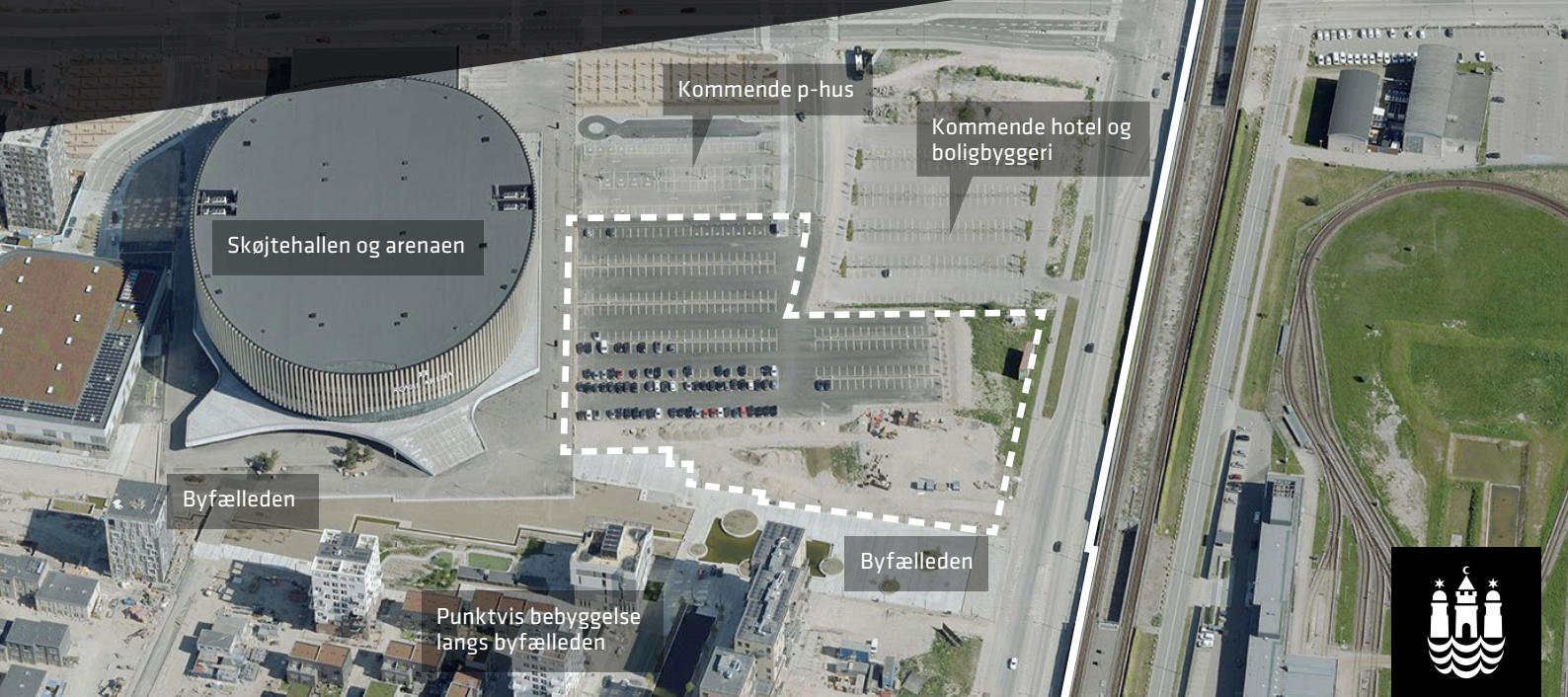


# ØRESTAD SYD

## Startredegørelse

Principper for udarbejdelse af forslag til tillæg nr. 3 til lokalplan nr. 398 Ørestad Syd



Skråfoto af området set mod nord. Lokalplan 398 er angivet med hvid linje. Det aktuelle område er angivet med hvid, stiplet linje.  
Foto: Kortforsyningen 2017.

## Projektet

<b>Bygherre</b>	Boliger: By og Havn Skole, idrætshal og svømmehal: Københavns Kommune	<b>Parkeringsnormen i Kommuneplan 2015</b> (justeres i forhold til KP19 i det videre forløb) - biler	1. pr. 150 m <sup>2</sup> . Butikker: 1:100 Ungdoms- og plejeboliger: 1:300
<b>Arkitekt</b>	Boliger: WERK Arkitekter A/S	<b>Parkeringsnormen i Kommuneplan 2015</b> - cykler	Boliger: 4:100 Ungdomsboliger: 4:100 Ældre- og Plejeboliger: 1,5:100 Arbejdspladser generelt: 4:100 Uddannelsesinstitutioner: 0,5: studerende/ansat Butikker: 4:100 Pladskrævende cykler for boliger, arbejdspladser og butikker: 2:1.000
<b>Formål</b>	Etablering af en 4-sporet skole med skolefritidsordning og klub, idrætshal, svømmehal og boliger.		
<b>Etageareal</b>	Ca. 17.500 m <sup>2</sup> til skole, idrætshal og svømmehal og ca. 17.500 m <sup>2</sup> til boliger.		
<b>Højde</b>	Op til 42 m		
<b>Bebyggelsesprocent</b>	Ca. 230 (For Ørestad Syd er der i Kommuneplan 2015 angivet et samlet antal m <sup>2</sup> )		

## Arkitektur

Bygherre ønsker med boligbyggeriet at skabe et levende hus med forskellige boligformer i ét hus. Der er lejligheder til enlige, par og familier, ungdomsboliger, ældreboliger og plejeboliger. Bebyggelsen placeres i en L-form, som lukker af for støjen mod Ørestads Boulevard, og trapper ned mod de kommunale funktioner og sørger for mere sollys i gårdrummet. I stueetagen placeres en række fællesfunktioner for beboerne på tværs af generationer samt funktioner, der også henvender sig til besøgende og andre beboere i området. Der er en port i stueetagen, som sikrer en gennemgang til gården og de kommunale funktioner.

Husets forskellige funktioner og boligtyper underbygges og afspejles med detaljer i murværk, vinduespartier og altaner. Det arkitektoniske udtryk for de kommunale funktioner kendes ikke på nuværende tidspunkt jf. 'baggrund'.

## Almene boliger

Der er aktuelt 31 % almene boliger i skoledistriktet for Kalvebod Fælled Skole. Procentdelen af almene boliger falder dog til ca. 14 %, når området er fuldt udbygget. Der stilles derfor krav om 25 % almene boliger af tillæggets nye 8.300 boligetagemeter.

## Baggrund

Københavns Kommune har erhvervet den vestlige del af området fra By & Havn med henblik på at udvikle området med en 4-sporet skole inklusive skolefritidsordning og klub, samt en idrætshal og en svømmehal. By og Havn ønsker at udvikle den østlige del af området til et boligbyggeri med detailhandel.

Ejendommen er i dag omfattet af lokalplan nr. 398 Ørestad Syd med tillæg nr. 1 og nr. 2, der giver mulighed for op til 46.000 m<sup>2</sup> boliger og serviceerhverv. Boligandelen fastsættes til mellem 10 og 20 % og en randzone langs Ørestads Boulevard fastlægges til erhverv.

I Kommuneplan 2015 er området udlagt til et område til boliger og serviceerhverv.

For at realisere den ønskede bebyggelse forudsættes et tillæg til den eksisterende lokalplan, der muliggør op til 50 % boliger.

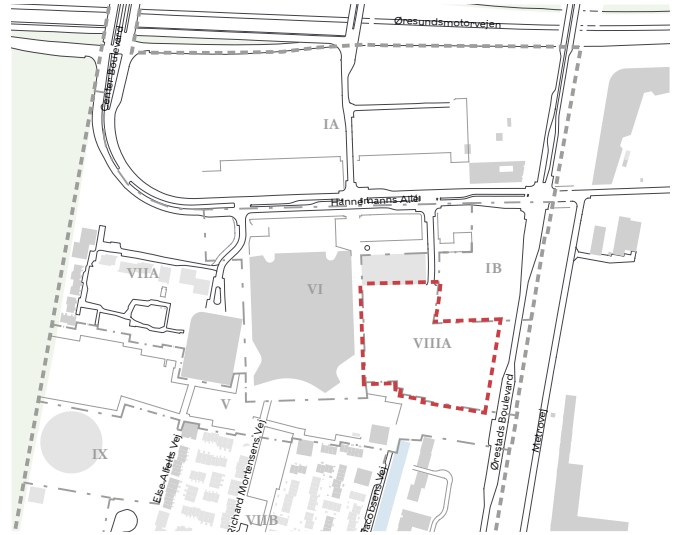
Byggeri København har primo 2019 igangsat et udbud for skole, idrætshal og svømmehal. Derfor kendes udformningen af byggeriet ikke på nuværende tidspunkt. Den vestlige del af området, hvor de kommunale funktioner placeres, vil derfor blive udformet som en rammelokalplan, der alene fastlægger anvendelse og omfang. Der skal efterfølgende udarbejdes en supplerende byggeretsgivende lokalplan. Det er ikke muligt at afvente udformningen af de kommunale funktioner, da det er en betingelse i købsaftalen mellem By og Havn og Københavns Kommune, at opførelsen af boligbyggeriet skal være afsluttet af hensyn til byggepolitik, før opførelse af de kommunale funktioner kan igangsættes.

## Stedet

Lokalplanområdet ligger i Arenakvarteret og er omgivet af arenaen mod vest, et kommende parkeringshus og hotel og boligbebyggelse mod nord, og mod øst af Ørestads Boulevard. Mod syd afgrænses området af den bymæssige del af byfælleden, der forbinder Ørestads Boulevard med fælleden.



Lokalplanområdet set fra arenaen mod Ørestads Boulevard



--- Lokalplan 398

- - - Grænse mellem delområder

--- Område til ny boligbebyggelse, skole, idrætshal og svømmehal

*Kort, der viser lokalplanområdets placering i Ørestad Syd*

## Egenart

Området er præget af overvejende fritliggende bebyggelser i mange forskellige skalaer, som for eksempel skøjtehallen, arenaen, daginstitution og boliger. Byfælleden mod syd bevæger sig fra en meget bymæssig karakter med hård belægning ved Ørestads Boulevard til at blive mere og mere naturpræget ud mod fælleden. Den sydlige del af Ørestad har tre markante byrum, Kanalrummet, Parkrummet og Skovrummet, der strækker sig fra det sydligste Ørestad helt op til byfælleden. En væsentlig sigtelinje fra Kanalrummet ender i det aktuelle lokalplanområde. Arenaen danner i kraft af sin størrelse en markant grænse mod området fra vest. Arenaens østlige facade mod lokalplanområdet består hovedsageligt af glas, men fremstår meget lukket og ensartet.

## Mobilitet

Lokalplanområdet ligger stationsnært. Der er ca. 400 m til nærmeste metrostation. Biladgang til lokalplanområdet sker fra Hannemanns Allé, hvor der også placeres et



Den bymæssige del af byfælleden set fra Ørestads Boulevard

## Fakta

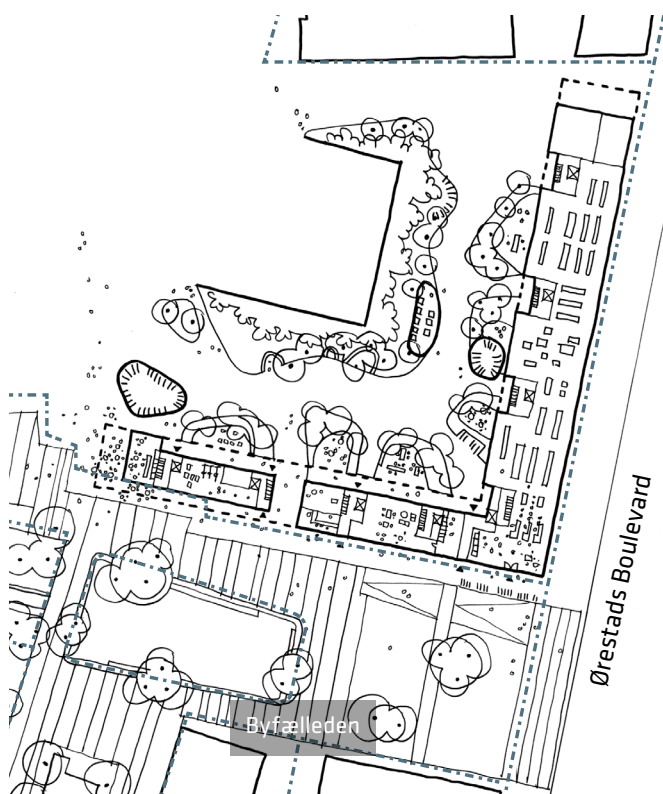
Bruttoarealer jf. bygningsreglementet (Kælder - medregnes ikke)	35.000 m <sup>2</sup>
Muliggjort m <sup>2</sup> til bolig	17.500
Muliggjort m <sup>2</sup> til skole, idrætshal og svømmehal	17.500
Bebyggelsesprocent	ca. 230

## Gældende rammer i Kommuneplan 2015

Rammeområde	C2*
	Boliger og serviceerhverv
Maks. bebyggelsesprocent	Området må samlet set rumme 1,07 mio m <sup>2</sup>
Maks. bygningshøjde	42 m
Friarealprocent bolig	40
Friarealprocent erhverv	10

kommende parkeringshus umiddelbart nord for lokalplanområdet. I det videre forløb skal det afklares, om der er behov for, at der skabes adgang fra lokalplanområdet til Ørestads Boulevard.

En cykelsti, der forbinder lokalplanområdet med det øvrige Ørestad, løber langs arenaen vest for lokalplanområdet. Parkeringsdækningen for biler fastsættes i overensstemmelse med Kommuneplan 2015 til 1 pr. 150 m<sup>2</sup> for boliger, for ungdomsboliger dog 1 pr. 300 m<sup>2</sup> og for detailhandel



Planskitse af boligbebyggelsen nord for byfælleden.  
Illustration: WERK Arkitekter.

1 pr. 100 m<sup>2</sup>. I forhold til krav om parkering til cykler stilles der krav om 4 p-pladser pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal. Parkeringsdækningen justeres i forbindelse med lokalplanforslaget i forhold til eventuelle ændringer i Kommuneplan 2019.

## Sol, vind og skygge

Boligbebyggelsen trapper ned mod vest, for at optimere solforholdene i gårdrummet samt det kommende uderum for skolen. Bebyggelsen vil i mindre omfang kaste skygge på bebyggelse nord for området, samt i gårdrummet. Der skal i det videre arbejde afklares, hvordan byggeriet skal forholde sig til vind fra vest gennem byfælleden.

## Mål, planer og politikker

### Kommuneplan

I Kommuneplan 2015 er området udlagt til bolig og serviceerhverv (C2\*-område) med en maksimal bygningshøjde på 42 m. Området, der dækker hele det sydlige Ørestad, må rumme en samlet bebyggelse på 1,07 mio. m<sup>2</sup> inklusive etageareal i fælles parkeringshus. Området er desuden omfattet af et lokalcenter til detailhandel med et samlet butiksareal på 3.000 m<sup>2</sup>.

Det foreslåede projekt er i overensstemmelse med Kommuneplan 2015. Det forventes, at rammen vil blive videreført i Kommuneplan 2019. Eventuelle ændringer vil blive indarbejdet i forbindelse med udarbejdelse af lokalplanforslaget.

### Fællesskab København

Fællesskab København er en vision med pejlemærker for teknik- og miljøområdet frem til 2025. Pejlemærkerne – en levende by, en by med kant og en ansvarlig by – skal realiseres på basis af kommuneplanen.

Med opførelse af forskellige boligformer understøttes pejlemærket 'en by med kant', da der skabes mulighed for, at alle typer af mennesker kan bo i København.

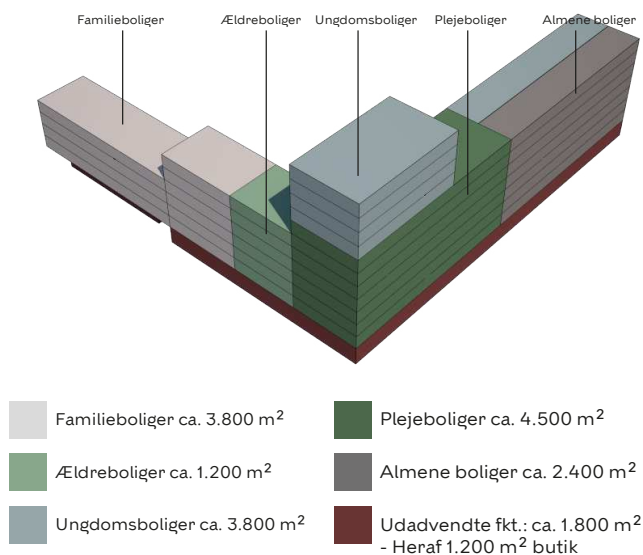
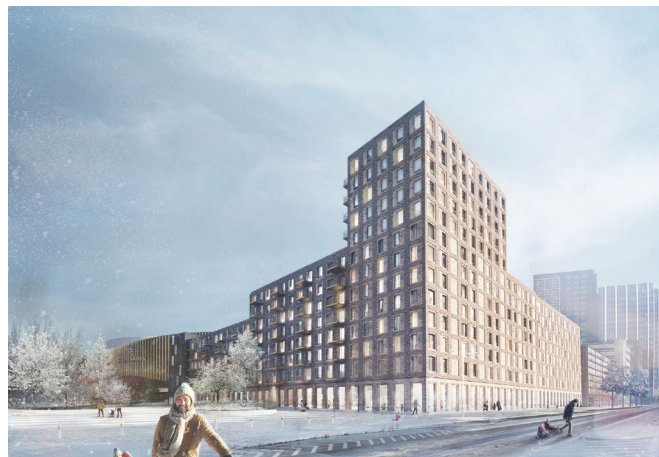


Diagram over boligbebyggelsens forskellige boformer.  
Illustration: WERK Arkitekter.



Boligbebyggelsen set fra byfælleden.  
Illustration: WERK Arkitekter.



Boligbebyggelsen set fra Ørestads Boulevard ved indgangen til byfælleden. Illustration: WERK Arkitekter.

Pejlemærket 'en ansvarlig by' understøttes ved en stationsnær placering og gode cykelforbindelser hvor et af målene er, at 75 % af alle ture i København foregår i gang, på cykel eller med kollektiv trafik.

### Byliv

Stueetagen indrettes med udadvendte funktioner, der understøtter Arkitekturpolitikens målsætning om at udforme bygninger og byrum med plads til fællesskaber og borgerinitiativ. De udadvendte funktioner medvirker til at understøtte fællesskabet i byen ved at udforme byrum, der inviterer til ophold og møder for mange forskellige brugere på tværs af kultur, alder og køn.

### Miljø

Boligbebyggelse skal forholde sig til vejstøj fra Ørestads Boulevard på facaden og samtidig medvirke til, at der skabes opholdsarealer, der ikke påvirkes af vejstøj.

### Bynatur og træpolitik

København skal være en grønnere by. Det handler om at muliggøre flere gadetræer, flere grønne byrum, grønne facader, flere taghaver eller grønne tage og om at skabe incitamenter til at bruge grønne elementer på nye måder.

Der er ingen bevaringsværdige træer på ejendommen. Der vil i forbindelse med boligbyggeriet blive stillet krav om nye træer. Antallet vil blive fastlagt i forbindelse med udarbejdelse af lokalplanforslaget.

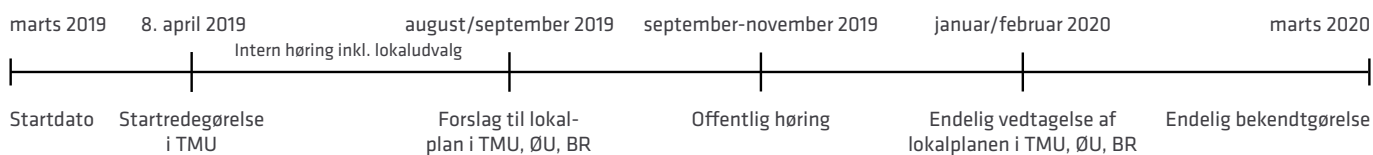
### Anbefalinger til den videre planlægning

- Sikre gode friarealer til bebyggelserne.
- Stueetagen bearbejdes, så der skabes en god sammenhæng til byrummet ved byfælleden, herunder udadvendte funktioner samt gennemgang fra byfælleden til det kommende område med kommunale funktioner.
- Bebyggelsens facadeudtryk bearbejdes, så de afspejler bebyggelsens forskellige boligtyper.
- Den bymæssige del af byfælleden skal markeres sammen med bebyggelse syd for, så der dannes et portmotiv til fælleden. Boligbebyggelsens hjørne skal bearbejdes for at sikre det.
- Der skal ske en særlig arkitektonisk bearbejdning af bebyggelsen, der kan ses fra kanalrummet, som bevæger sig fra det sydlige Ørestad til byfælleden og den nye boligbebyggelse.

## Tidsplan

Samlet lokalplanproces: 64 uger

### MILEPÆL



### LEVERANCER



KØBENHAVNS KOMMUNE  
Teknik- og Miljøforvaltningen