



NOTAT
Bilag 3

26-09-2013

Sagsnr.
2013-0152721

Dokumentnr.
2013-0152721-9

Sagsbehandler
Anders Degn Borg

Notat om høringsvar i forbindelse med offentlig fremlæggelse af planforslag for August Schade Kvarteret

Der er modtaget 8 høringsvar jf. bilag 2.

Ændringsforslag vedrørende lokalplanen

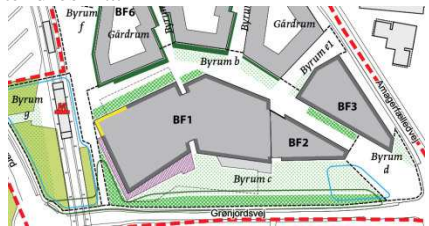
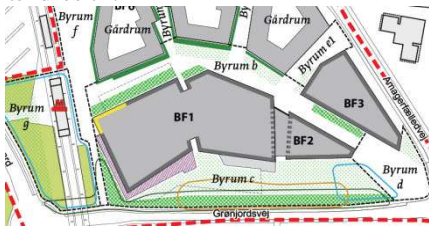
På baggrund af høringen foreslås mindre ændringer i lokalplanens bestemmelser og de tilhørende tegninger.

På foranledning af høringsvar fra Amager Vest Lokaludvalg:

Ændring 1:

<p>§ 7, stk. 5 ændres fra:</p> <p>Stk. 5. Det grønne byrum langs Grønjordsvej</p> <p>a) Det grønne byrum langs Grønjordsvej, markeret med c på tegning nr. 5, skal etableres som angivet på tegningen.</p> <p>b) Byrummet skal etableres som kuperet terræn med træer og med i alt mindst 5 opholdsrommer med bænke eller siddeplinte, samt cykelparkering kombineret med beplantning inden for zonen, markeret med mørkegrøn på tegninger nr. 5. Bænke eller plinte kan være integreret i belægning eller mure og skal udformes med siddeflader i træ samt med ryglæn. Opholdsrommerne skal fordeles jævnt inden for zonen. Byrummet kan herudover rumme nedkørsel til parkeringsanlæg og adgangsvej til erhvervsbebyggelsen fra Grønjordsvej som angivet på tegning nr. 3.</p> <p>c) Beplantning skal repræsentere fælledens plantearter og bestå af både forskellige træ- og græssorter, men ikke buske.</p> <p><u>Kommentar</u></p> <p>Det grønne byrum langs Grønjordsvej trækker en flig af fælleden ind i området og skaber en grøn buffer mellem det store kontorbyggeri og Grønjordsvej, idet landskabet delvist er placeret ovenpå og opad byggeriets parkeringsplint og base. Landskabet skal tilbyde ophold og være en grøn forbindelse langs Grønjordvej.</p>	<p>§ 7, stk. 5 ændres til:</p> <p>Stk. 5. Det grønne byrum langs Grønjordsvej</p> <p>a) Det grønne byrum langs Grønjordsvej, markeret med c på tegning nr. 5, skal som vist etableres som kuperet terræn med træer.</p> <p>b) Langs byggefelt 1 skal der inden for 'Zone for opholdsniche langs vej og sti' vist med mørkegrøn tynd streg på tegning nr. 5 etableres mindst 5 opholdsniche med bænke eller siddeplinte kombineret med beplantning. Bænke og siddeplinte skal være integreret i belægning og/eller mure og skal udformes med siddeflader i træ samt evt. ryglæn i træ. Opholdsnicheerne skal danne en arkitektonisk sammenhæng med tilstødende bygningsbase. Opholdsnicheerne skal fordeles jævnt inden for zonen.</p> <p>c) De 5 opholdsniche skal have et gennemsnitsareal på mindst 45 m². Mindst 2 opholdsniche skal have en dybde ind i landskabet på mindst 6 m og mindst 3 opholdsniche skal have en dybde ind i landskabet på mindst 2 m. Dybden skal måles fra skel mod vej. Støttemurer om opholdsniche må have en maks. højde på 1,5 m. Enkelte steder, kan en støttemur være op til 1,7 m.</p> <p>d) Byrummet kan herudover rumme nedkørsel til parkeringsanlæg og adgangsvej til erhvervsbebyggelsen fra Grønjordsvej som angivet på tegning nr. 3.</p> <p>e) Beplantning skal have samme karakter, som planterne på Amager</p>
---	---

<p><i>Beplantning skal have karakter af fælledens plantearter.</i></p> <p><i>Der skal ikke være buske i landskabsrummet for at sikre mulighed for visuelt overblik over området og dermed for at skabe øget tryghed.</i></p>	<p><i>Fælled og bestå af både forskellige træ- og græssorter, men ikke buske.</i></p> <p><i>f) Der skal fra Grønjordsvej sikres offentlig adgang til det kuperede terræn og mulighed for ophold inden for 'Zone med offentlig adgang og mulighed for ophold' vist på tegning 5.</i></p> <p><i>g) Der skal sikres en arkitektonisk, rumlig og funktionel sammenhæng med byrummene f og g ved metroen blandt andet gennem beplantningen.</i></p> <p><u><i>Kommentar</i></u> <i>Det grønne byrum langs Grønjordsvej trækker en fleg af fælleden ind i området og skaber en grøn buffer mellem det store kontorbyggeri og Grønjordsvej, idet landskabet delvist er placeret ovenpå og opad byggeriets parkeringsplint og base. Landskabet skal tilbyde ophold og være en grøn forbindelse langs Grønjordsvej. Beplantning skal have karakter af fælledens plantearter.</i></p> <p><i>Der skal ikke være buske i landskabsrummet for at sikre mulighed for visuelt overblik over området og dermed for at skabe øget tryghed.</i></p> <p><i>Adgangsmuligheder i det kuperede terræn kan evt. kombineres med stiforbindelserne beskrevet i § 4 stk. 8.</i></p>
<p>§ 7, stk. 8 ændres fra:</p> <p><i>Stk. 8. Pladsen ved Emil Holms Kanal</i></p> <p><i>a) Pladsen ved Emil Holms Kanal, markeret med f på tegning nr. 5, skal etableres som angivet på tegningen som belagt areal.</i></p> <p><i>b) Pladsen skal kunne rumme midlertidige konstruktioner og bygninger, f.eks. pavilloner og boder.</i></p>	<p>§ 7, stk. 8 ændres til:</p> <p><i>Stk. 8. Pladsen ved Emil Holms Kanal</i></p> <p><i>a) Pladsen ved Emil Holms Kanal, markeret med f på tegning nr. 5, skal etableres som angivet på tegningen som belagt areal.</i></p> <p><i>b) Pladsen skal indrettes med henblik på cyklister og fodgængere, så den afvikler trafikken hensigtsmæssigt til og fra metroen og langs Ørestadsruten. Samtidigt skal pladsen give mulighed for kortere og længere ophold.</i></p> <p><i>c) Pladsen skal kunne rumme mindre konstruktioner og bygninger, f.eks. pavilloner og boder.</i></p> <p><i>d) Der skal sikres en arkitektonisk,</i></p>

	<p><i>rumlig og funktionel sammenhæng med byrummene c og g ved metroen blandt andet gennem belægning og evt. beplantningen. En evt. beplantning skal have samme karakter som planterne på Amager Fælled.</i></p>
<p>§ 7, stk. 9 ændres fra: Stk. 9. Arealet mellem den indre gade og Ørestads Boulevard a) Arealet mellem den indre gade og Ørestads Boulevard, markeret med g på tegning nr. 5, skal etableres som angivet på tegningen som belagt areal. b) Arealet skal indrettes cykelparkering samt byinventar som bænke og siddeplinte. c) Beplantningen skal bestå i plantearter med forskellige træ-, busk- og græssorter, som findes på fælleden.</p>	<p>§ 7, stk. 9 ændres til: Stk. 9. Arealet langs Ørestads Boulevard a) Arealet mellem den indre gade og Ørestads Boulevard, markeret med g på tegning nr. 5, skal etableres som angivet på tegningen som delvist belagt areal. b) Arealet skal indrettes med cykelparkering samt byinventar som bænke og siddeplinte. c) Beplantning skal have samme karakter, som planterne på Amager Fælled og bestå af forskellige træ-, busk- og græssorter. d) Der skal sikres en arkitektonisk, rumlig og funktionel sammenhæng med byrummene c og f ved metroen blandt andet ved områdets beplantning og belægning.</p> <p><u>Kommentar</u> Ved beplantning af området skal sikres gode oversigtsforhold omkring metroen samt læ.</p>
<p>Tegning nr. 5 – Byrum og beplantning ændres fra:</p> 	<p>Tegning nr. 5 – Byrum og beplantning ændres til:</p>  <p>Forklaring: På tegningen tilføjes en 'Zone med offentlig adgang og mulighed for ophold' (orange streg) i det grønne bymiljø langs Grønjordsvej.</p>

På foranledning af høringsvar fra By og Havn:

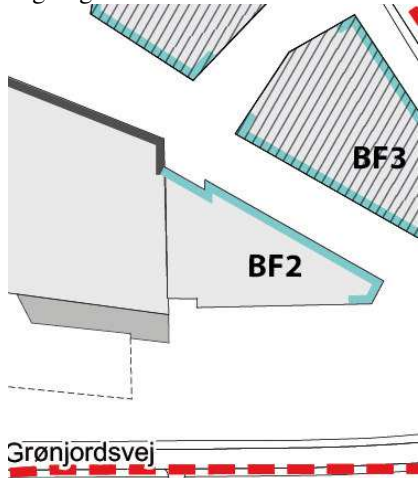
Ændring 2:

Der tilføjes følgende bestemmelse efter § 5, stk. 2 (efterfølgende stk. ændres i overensstemmelse hermed):

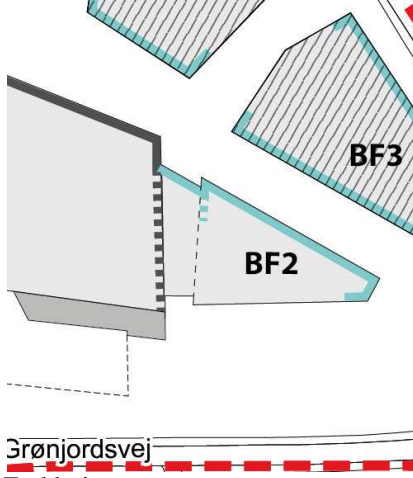
Stk. 3. Sammenbygning af byggefelt 1 og 2.

Byggefelt 1 og 2 kan sammenbygges som vist på tegning nr. 2. Hvis byggefelterne ikke sammenbygges, skal der fra hvert byggefelt holdes en afstand på mindst 5 m til et evt. matrikelskel og mindst 10 m mellem byggefelterne.

Tegning nr. 2 – Anvendelse ændres fra:



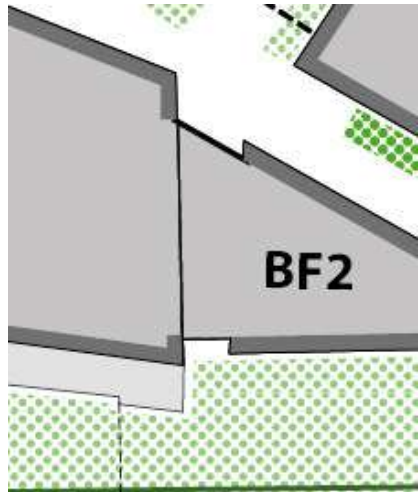
Tegning nr. 2 – Anvendelse ændres til:



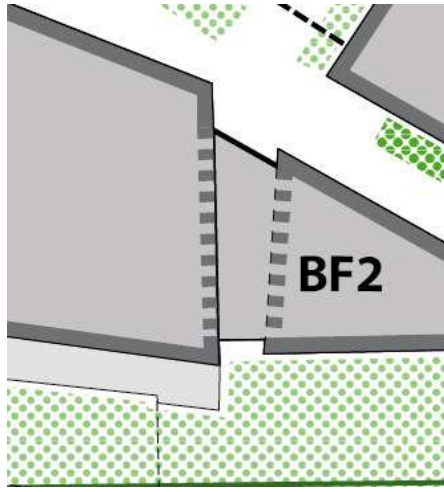
Forklaring:

Den stiplede linjer viser, at hvis byggefelterne ikke sammenbygges, vil der for en bygning indenfor byggefelt 1 blive stillet særlige krav til stueetagens gulvkote langs bygningens østlige afslutning jf. § 5 stk. 6 (stk. 7 jf. ovenstående). I samme situation skal en bygning indenfor byggefelt 2 mod vest have udadvendte stueetager nærmest den indre gade.

Tegning nr. 5 - Byrum og beplantning ændres fra:



Tegning nr. 5 - Byrum og beplantning ændres til:

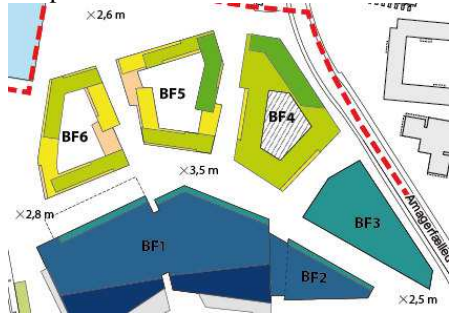
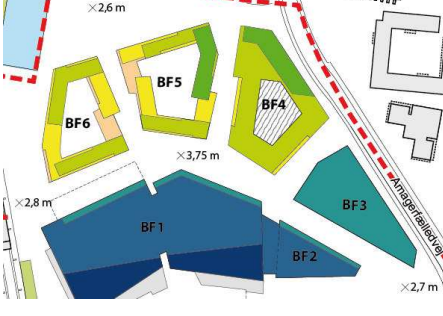


De stiplede linjer viser, at kommende bygninger skal udformes med base, hvis byggefelterne ikke sammenbygges.

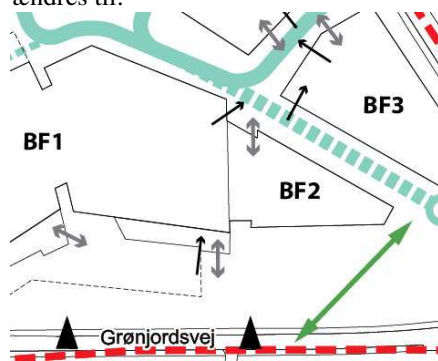
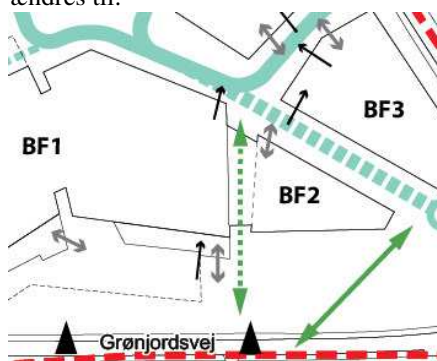
Ændring 3:

<p>§ 5, stk. 6 ændres fra:</p> <p>Stk. 6. Gulvkoter</p> <p><u>Udadvendte eller aktive stueetager</u></p> <p>Gulve i stueetager langs facadestrukturer som på tegning nr. 2 er markeret som 'udadvendte stueetager' med lyseblå strek eller markeret som 'aktive stueetager' med mørkeblå strek skal som hovedregel være i samme kote som det tilstødende byrum.</p> <p><u>Gulvkote for erhverv</u></p> <p>Gulve i stueetager indrettet til erhverv må som hovedregel ikke ligge mere end 40 cm over eller under det omgivende terræn. Alle indgange skal dog placeres i samme kote niveau som det omgivende terræn.</p> <p>...//...</p>	<p>§ 5, stk. 6 (stk. 7 jf. ovenstående) ændres til:</p> <p>Stk. 6. Gulvkoter</p> <p><u>Gulvkote for aktive stueetager</u></p> <p>Gulve i stueetager langs facadestrukturer, der på tegning nr. 2 er markeret som 'aktive stueetager' med mørkeblå strek, skal som hovedregel være i samme kote som det tilstødende byrum.</p> <p><u>Gulvkote for erhverv eller udadvendte stueetager</u></p> <p>Gulve i stueetager indrettet til erhverv eller som på tegning nr. 2 er markeret som 'udadvendte stueetager' må som hovedregel ikke ligge mere end 50 cm over eller under det omgivende terræn. Alle indgange skal dog placeres i samme kote niveau som det omgivende terræn.</p> <p>...//...</p>
--	---

Ændring 4:

<p>Tegning nr. 4 - Bygningshøjder og koteplan ændres fra:</p> 	<p>Tegning nr. 4 - Bygningshøjder og koteplan ændres til:</p> 
	<p>Forklaring:</p> <p>De maksimale koter angivet for den indre gade opjusteres med op til 25 cm. Med de ændrede byrumskoter er der indbygget tilstrækkelig fleksibilitet, og det overflødig gør yderligere tolerance, som derfor udelades.</p>

Ændring 5:

<p>Tegning nr. 3 – Vej- og stiforhold ændres til:</p> 	<p>Tegning nr. 3 – Vej- og stiforhold ændres til:</p>  <p>Forklaring: Det angives, at der skal etableres en stiforbindelse mellem byggefelt 1 og 2, hvis byggefelterne ikke sammenbygges. Af hensyn til stien ændres retningen på de nordlige adgange for biler/lastbiler fra/til byggefelt 1 og 2.</p>
<p>§ 11, stk. 1 ændres fra: Stk. 1. Ibrugtagning af byggeri inden for byggefelt 1 og 2 Byggeri inden for byggefelt 1 og 2 må ikke tages i brug før der efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere anvisning er etableret eller sket tilslutning til de i § 7, stk. 4, 5, 6 og 8 fastlagte anlæg i form af:</p> <ul style="list-style-type: none"> - den indre gade. - det grønne byrum langs Grønjordsvej. - pladsen ved krydset mellem Amagerfælledvej og Grønjordsvej. - pladsen ved Emil Holms Kanal. 	<p>§ 11, stk. 1 ændres fra: Stk. 1. Ibrugtagning af byggeri inden for byggefelt 1 og 2 Byggeri inden for byggefelt 1 og 2 må ikke tages i brug før der efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere anvisning er etableret eller sket tilslutning til de i § 7, stk. 4, 5, 6 og 8 fastlagte anlæg i form af:</p> <ul style="list-style-type: none"> - den indre gade. - det grønne byrum langs Grønjordsvej. - pladsen ved krydset mellem Amagerfælledvej og Grønjordsvej. - pladsen ved Emil Holms Kanal. <p>Samt en eventuel sti mellem byggefelt 1 og 2 jf. § 4, stk. 8.</p>

Baggrunden for ændringerne uddybes nedenfor.

Hørings svar

1. Amager Vest Lokaludvalg

Generelt

Lokaludvalget kvitterer for tidlig inddragelse i processen og opfordrer til, at fremtidige lokalplaner direkte citerer lokaludvalgenes ønsker fra bydelsplanen 2013.

Sigtelinjer og disponering af området

Lokaludvalget mener, at en vigtig sigtelinje kan ødelægges, hvis det urealiserede byggeri sydvest for Danmarks Radios koncertsal realiseres. Arealet burde derfor være omfattet af lokalplanen. Det bifaldes at bevare stiforbindelsen mellem Amagerfælledvej og metroen via den foreslåede strøggade samt kigget til fælleden mellem bygningerne. Det er holdningen, at Nordea Ejendomes byggeri bør placeres mod nord og bolig-og erhvervskarreeerne mod syd, da boligerne virker klemte inde mellem de to store erhvervsbyggerier (Danmarks Radio og Nordea Ejendomme). Lokaludvalget formoder, at boligerne mod Danmarks Radios plads vil komme til at opleve støjgener.

Byrum og facader

Lokaludvalget ser med beklagelse på, at der ikke er indkigsmuligheder fra syd til livet i Nordea Ejendomes byggeri, da det vil kunne øge oplevelsen af tryghed langs Grønjordsvej. Omvendt værdsættes, at området vest for Emil Holms Kanal indgår i lokalplanen, men savner uddybende bestemmelser for dette areal. (*Amager Vest Lokaludvalg har efter høringen korrigeret høringssvaret. Der skulle have stået 'syd for'.)

Man opfordrer til en opgradering af arealet mellem metrostationen, Grønjordsvej og Ørestads Boulevard. Eksempelvist kunne Per Kirkebys skulptur indrettes til klatrevæg eller indgå i en parkurbane. Endvidere opfordrer lokaludvalget til, at der etableres flere foranstaltninger (udover lokalplanens træer), som kan skabe læ for vestenvinden, samt at der udskrives en arkitektkonkurrence om pladserne i den vestlige del af området. På lokaludvalgets visionsmøde kom ideer frem om blandt andet: moderne kunst i gadeplan, drivhus med grønt, biograf, cafeer med udeservering, restauranter og regnvandsopsamling.

Lokaludvalget er positiv overfor bearbejdningen af Nordea Ejendomes facade mod den indre gade ved metroen og ønsker disse principper udbredt til byggeriets øvrige facader for at gøre dem mere imødekommende og for at øge trygheden i området – særligt langs vestfacaden. Man er tilfreds med indsatsen for at skabe mest mulig byliv med blandt andet kantzoner ud til strøggaden.

Trafik

Lokaludvalget udtrykker bekymring for den ekstra trafik, som de tre parkeringsindkørsler vil generere og opfordrer til, at der sikres god sikkerhed for cyklister og gående i forbindelse med indkørslerne. Herudover ønsker man indtænkt det T-kryds, som på sigt kommer til at erstatte den nuværende rundkørsel, så der på stedet kan skabes en port til fælleden.

Grønt bymiljø langs Grønjordsvej

Lokaludvalget bifalder brugen af fælledens plantearter, men ønsker eksempelvis siddemuligheder og stier i det grønne bymiljø langs Grønjordsvej. Man frygter, at både skråningen og basen kommer til at virke distancerende (som et fort) og derfor ikke vil bidrage til bedre byliv i området. Lokaludvalget ønsker ikke, at det grønne bælte fra fælleden langs Grønjordsvej brydes af Nordea Ejendommens sydvestlige hjørne.

Forvaltningernes bemærkninger:

Generelt

Bydelsplanen indgår som baggrund for planerne. Blandt andet i lokalplanens redegørelse side 6 spalte 2 fremgår intentionerne omkring at trække fælleden ind langs Grønjordsvej. Intentionerne er siden fastholdt i lokalplanens bestemmelser som det grønne byrum langs Grønjordsvej.

Sigtelinjer og disponering af området

Det vurderes mest hensigtsmæssigt at vente med at revidere plangrundlaget for arealet sydvest for Danmarks Radios koncertsal, til grundejer (Danmarks Radio) har fremsat det som et ønske.

Med den valgte disponering opnår man et byområde, hvor bolig og erhverv er blandet, og derved vil området fremtræde mangfoldigt.

Boligerne vil blive delt i to karréer, som hver i sær får en størrelse, som på en gang vil være store nok til at kunne fungere som attraktive boligmiljøer og samtidigt ikke bliver større end, at det er muligt at opbygge nære naborelationer. Karreerne vil på bydelsniveau fungere i sammenhæng med de store etagebyggerier Hørgården og Urbanplanen, som ikke ligger langt derfra. Området får en bymæssig karakter, hvor der vil være bymæssige lyde og mere byliv, end Ørestad er kendt for på nuværende tidspunkt. Karrestrukturen giver boligerne en rolig gårdside.

Byrum og facader

Indretningen af Nordea Ejendommens stueetage muliggør enkelte steder indkig fra syd. Blandt andet kommer der vinduer ved kantine- og køkkenfunktionen.

Arealet syd for Emil Holms Kanal er byrum præget af færdsel af fodgængere og cykler til og fra metroen og langs cykelstien langs metrolinjen. Forvaltningerne er enige i, at der skal lægges mere vægt på, at byrummet også skal give mulighed for kortere og længere ophold og at der skal sikres en større arkitektonisk, rumlig og funktionel sammenhæng mellem de forskellige byrum ved metroen.

Lokalplanen indeholder en opgradering af arealet mellem metrostationen, Grønjordsvej og Ørestads Boulevard i form af blandt andet en læskabende beplantning og siddemuligheder. Yderligere er der indgået en byudviklingsaftale mellem By og Havn og Københavns Kommune om etablering af et rekreativt fællesanlæg på enten det omtalte areal eller ved krydset mellem Amagerfælledvej og Grønjordsvej (se § 7 stk. 11.). Anlægget skal indeholde mindst én boldbane og/eller andre sports- eller legefacilitet. Forvaltningerne foreslår, at der i byrumsbestemmelserne sikres en rumlig og funktionel sammenhæng mellem byrummene ud mod metrolinjen samt at byrumsbestemmelserne for byrummene c, f og g samtidigt uddybes.

Lokalplanen indeholder også krav om andre lægivende foranstaltninger end træer jf. § 7 stk. 2f.

At udskrive en arkitektkonkurrence ligger udenfor planlovens rammer, men står grundejer frit for.

Umiddelbart vurderes det, at de nævnte muligheder, som er foreslået på lokaludvalgets visionsmøde, vil kunne rummes af lokalplanens bestemmelser.

Alle facaderne på Nordeas Ejendommers byggeri (byggefelt 1 og 2) skal virke imødekommende, så byrummene opleves trygge. Derfor indeholder lokalplanen facadebestemmelser om detaljering og transparens mm. Blandt andet skal facader på bygningernes baser have mindst 25 % glas, og der er bestemmelser om fastsættelse af bygningens gulvkoter, så der sikres mulighed for visuel kontakt mellem ude og inde. Den endelige udformning af facaden mod vest (metroen) er fra bygherres side endnu ikke endeligt fastlagt.

Trafik

Grønjordsvej og Amagerfælledvej er begge klassificeret som fordelingsgader. Center for Trafik vurderer, at de med de nødvendige tilpasninger, som følger med anlæg af de viste overkørsler, kan indrettes trygge og sikre for cyklister og fodgængere og samtidigt afvikle trafikken. En nærmere detaljering vil ske i forbindelse med byggesagen.

Ved udlægning af byggefelterne og ved afstandskrav fra vejmatrিকler er indregnet tilstrækkelige afstande, til at cykelstier kan etableres sikre og med gode overblikforhold.

Lokalplanen er afgrænset, så den mod sydvest kun omfatter det areal, som også med en ombygning til et T-kryds må forventes fortsat at være færdselsareal. Arealet, hvor man kunne forestille sig at etablere en port til fælleden, er således ikke omfattet af planerne.

Grønt bymiljø langs Grønjordsvej

Lokalplanen tilbyder et bredt og varieret fodgængermiljø langs Grønjordsvej, hvor der bliver nicher med opholdsmuligheder ved den solvendte skråning. Af hensyn til sikkerheden omkring Nordea Ejendommens datacenter fastlægger lokalplanen ikke stier tæt på Nordea Ejendommens facader mod syd. Forvaltningerne er dog enige i, at der med fordel kan sikres bedre adgang til den grønne skråning, samt at bestemmelserne vdr. opholdsnicjerne langs Grønjordsvej kan uddybes. Derfor foreslår forvaltningerne, at der sikres offentlig adgangsmulighed med mulighed for ophold i det grønne miljø på skråningen langs Grønjordsvej. Herudover foreslår forvaltningerne, at bestemmelserne for den arkitektoniske kvalitet af opholdsnicjerne styrkes, og at der angives en minimumsstørrelse.

Illustrationen side 9 højre spalte i lokalplanens redegørelse viser, hvordan Grønjordsvejs grønne karakter vil være dominerende, selv hvor Nordea Ejendommens byggeri snævrer det grønne byrum langs Grønjordsvej mest til. Det fremgår endvidere, at lokalplanens bestemmelser fastholder det vigtige og karakteristiske kig til Amager Fælled (under metrolinjen).

2. Københavns Museum

Københavns Museum kvitterer for inddragelse i forbindelse med den interne høring og har derudover ingen kommentarer.

3. Hofor

Hofor minder om, at fjernvarmeledninger i området skal respekteres og anbefaler solceller, som den mest bæredygtige løsning i forbindelse med tagkonstruktioner.

Forvaltningernes bemærkninger:

Der er taget hensyn til fjernvarmeledningen i lokalplanen. Lokalplanen indeholder bestemmelser for lavenergi og bygherre (Nordea Ejendomme) har oplyst, at man med byggeriet forventer at opnå den højeste (Platinum) LEED-certificering (LEED er en certificeringsmodel for bæredygtigt byggeri).

4. Grundejerforeningen Ørestad Universitetskvarter (GØU)

Grundejerforeningen udtrykker tilfredshed med det overordnede forslag til arealanvendelse, men gør opmærksom på, at der er flere grundejere involveret i den kommende plads ved Danmarks Radio.

Der peges på DR Stationens helt enestående beliggenhed op til Amager Fælled som porten til Amager Fælled. Grundejerforeningen konstaterer, at lokalplanforslaget løser kvarterets parkeringsudfordring, og ønsker samme parkeringsdækning (parkeringsnorm) for området nord for lokalplanområdet. Herudover opfordrer grundejerforeningen til, at etablere faciliteter for unge.

Bemærkninger:

Forvaltningerne vil gerne understøtte grundejerne ved udformning af pladsen.

August Schade Kvarterets parkeringsnorm afspejler områdets anderledes anvendelsesmæssige sammensætning i forhold til resten af Ørestad Universitetskvarter.

Der er indgået en byudviklingsaftale mellem By og Havn og Københavns Kommune om etablering af et rekreativt fællesanlæg enten vest for metroen eller ved krydset mellem Amagerfælledvej og Grønjordsvej (se § 7 stk. 11.). Anlægget skal indeholde mindst én boldbane og/eller andre sports- eller legefacilitet.

5. Dong Energy

Gør opmærksom på, at der indenfor lokalplanområdet er placeret 10 kV kabelanlæg og transformerstation, som der skal indhentes ledningsoplysninger omkring inden eventuelle anlægsarbejder påbegyndes.

6. Sundby Lokalråd

Lokalrådet bakker op om Amager Vest Lokaludvalgs høringssvar. Man ønsker Nordeas domicil placeret længere mod nord ved DR-Byen samt højden reduceret.

Herudover beder lokalrådet om, at muligheden for nedkørsler til parkeringsanlæg fra Grønjordsvej genovervejes, da vejen er smal. Lokalrådet er bekymret for, om der er plads til den øgede trafik på Ørestads Boulevard, Amager Fælledvej og Grønjordsvej.

Bemærkninger:

Med den valgte disponering af området opnår man et byområde, hvor bolig og erhverv er blandet, og derved vil området fremtræde mangfoldigt.

Bygningernes volumener vurderes at være afstemt med områdets øvrige byggerier. Nordea Ejendommens domicil bliver højest mod Grønjordsvej og lavest mod områdets indre gade for at sikre lysforholdene i den indre gade.

Ørestads Boulevard, Amagerfælledvej og Grønjordsvej er alle tre klassificeret som fordelingsgader med den nødvendige kapacitet. I byens trafiksystem er det gadernes funktion, at afvikler trafikken

frem til den fordeles ud på nettet af bydelsgader, strøggader og bolig-gader.

Center for Trafik vurderer, at områdets gader med de nødvendige tilpasninger, som følger med anlæg af de viste overkørsler, kan indrettes trygge og sikre for cyklister og fodgængere. En nærmere detaljering vil ske i forbindelse med byggesagen.

7. By og Havn

By og Havn ønsker tydeliggjort i lokalplanen, at byggefelt 1 og 2 kan bebygges individuelt.

Endvidere ønsker By og Havn bestemmelserne for stueetagers gulvkoter lempet, hvor stueetagerne rummer udadvendte funktioner (§ 5, stk. 6), da det ellers kan bevirke for mange niveauspring i bygningerne.

For bedre at kunne optage byrummenes terrænforskelle ønskes også tolerancen mellem gulvkoter og de omgivende byrum øget fra 40 cm til 50 cm.

Afslutningsvist ønsker By og Havn, at de maksimale terrænkoter i områdets byrum justeres op med 10 cm.

Bemærkninger:

Sideløbende med udarbejdelse af planforslagene er det blevet overvejende sandsynligt, at byggefelt 1 og 2 vil blive bebygget individuelt af to af hinanden uafhængige developere. Derfor foreslår forvaltningerne, at vilkårene for ikke at sammenbygge byggefelterne tydeliggøres i lokalplanen.

For at opnå en større funktionel fleksibilitet i stueetager, som i lokalplanen er udpeget til at rumme udadvendte funktioner, foreslår forvaltningerne, at de udadvendte stueetager ligestilles stueetager, som rummer erhverv.

Områdets bebyggelsesprincip med et hævet centralt gademiljø har som afledt effekt, at bebyggelsen skal optage terrænforskellene. Derfor foreslår forvaltningerne, at der gives mulighed for en større fleksibilitet ved fastsættelse af gulvkoter i forhold til de omgivne byrum.

En opjustering af de maksimale terrænkoter for bydelens byrum i den ønskede størrelsesorden vurderes i praksis ikke at kunne opleves eller at give afledte negative sideeffekter. Forvaltningerne foreslår, at terrænkoten opjusteres med 25 cm for at den fremtidige maksimale kote indeholder en tolerance på 15 cm, der giver lokalplanen den nødvendige fleksibilitet. Samtidigt foreslår forvaltningerne, at den på tegningen nr. 4 angivne tolerance som konsekvens udgår, da den herved er overflødiggjort.

8. Nordea Ejendomme

Langs den nordlige facade til det nye Nordea Bank Domicil er der behov for at indarbejde sikringselementer i landskabsdesignet.

Bemærkninger:

Lokalplanen udelukker ikke, at der kan indarbejdes sikringselementer i den indre gade, hvis det sker, så det fremstår naturligt integreret i bymiljøet. En konkret udformning vil blive vurderet i forbindelse med byggesagen.