

Redegørelse for tillæg nr. 2 til lokalplan nr. 309-1 og kommuneplantillæg



Skråfoto af lokalplanområdet. Lokalplan nr. 309 Ørestad City Nord er angivet med hvid linje. Området for tillæg 2 er angivet med hvid, stiplede linje. JW Luftfoto, maj 2017.

Lokalplantillæggets og kommuneplantillæggets baggrund og formål

Grundejer AP Pension A/S ønsker at udvikle matrikel nr. 345 Eksercerpladsen til boligbebyggelse og en kommunal daginstitution. Matriklen indgår i område I i gældende lokalplan, som er fastlagt til serviceerhverv med en maksimal boligandel på 10 %. Byggeønsket overskrider denne andel, og det kræver derfor et lokalplantillæg og en ændring af kommuneplanrammen for at muliggøre projektet.

Lokalplantillæggets område og kvarteret

Lokalplantillægsområdet omfatter hele område I i lokalplan nr. 309 "Ørestad City Nord". Mod nord i område I er planlagt et fjernkølingsanlæg, og derudover er der i området erhvervsbebyggelse, boligbebyggelse samt en boligbebyggelse kombineret med offentligt parkeringshus. Underområde IA, som der planlægges for, grænser mod nord op til et kommende kontorbyggeri og hotel og mod syd op til den i 2017 opførte lethal, Ørestad Streethal, som blev muliggjort ved tillæg 1 til gældende lokalplan. Mod øst afgrænses området af Nordre Landkanal med villabebyggelse på modsatte side, og mod vest ligger "Kanalga-

den" langs kanalen, Metro højbanen og Ørestads Boulevard. Bag denne ligger Bella Center med blandet erhverv og boligbebyggelse samt conferencecenter og hotel.

Byggeønsker

Grundejer ønsker at opføre en boligbebyggelse på ca. 19.000 m² samt ca. 2.000 m² kommunal daginstitution. Der ønskes opført et boligbyggeri med varierende boligstørrelser, som imødekommer et øget behov for disse i København. Ligeledes ønskes at skabe et boligbyggeri, der nedskaleres bebyggelsen, så den opleves mindre monumental i bybilledet og for den enkelte beboer. Der ønskes at skabe en åben bebyggelse med muligheder for passager på tværs - både for beboerne og for besøgende. Daginstitutionens udeareal gøres tilgængelig for beboere udenfor institutionens åbningstid og integreres i gårdrummet. Derudover ønsker grundejer at skabe et grønt boligbyggeri, som trækker de grønne kvaliteter fra omgivelserne ind i bebyggelsen, i gårdrummet, på taghaverne og i de sociale fællesrum. Det er hensigten at der skal være et grønt kig fra alle lejligheder. Det er ønsket at skabe en slags landsby i byen, hvor nabofællesskab vægtes højt.

Lokalplantillæggets og kommuneplantillæggets indhold

Anvendelse

Tillægget muliggør en forhøjet boligandel fra 10 til 40 procent i område I. Derudover ændres der ikke ved anvendelsen. Der stilles krav om 25 % almene boliger i underområde IA.

Infrastruktur og forholdet til omgivelserne

Med tillægget ændres der ikke i den overordnede infrastruktur i den gældende lokalplan. "Stikvejen" Ørestads Boulevard inden for underområde IA anlægges i sin helhed, hvor stiforbindelsen over Nordre Landkanal bevares, jf. tegning nr. 2. Adgang til bebyggelsen i underområde IA skal ske fra denne stikvej, som ligeledes bliver forsynet med fortove, parkeringsspor og vendeareal.

I lokalplanområdet er der en linjeføring for Metro, og der er pålagt servitutter om maksimal belastning og udgravning, oplag af farlige væsker, placering af ledninger med brandfarligt indhold, jordankre, elektriske forhold samt regulering af terrænmæssige og trafikale forhold. Servitutternes formål er at forhindre, at der for eftertiden foretages noget på ejendommene, der kan skade metroanlægget, og dermed forringe anlæggets og passagerernes sikkerhed. Der er taget højde for disse servitutter i lokalplanen.

Parkering

Tillægget ændrer bil-parkeringsnormen fra 1 plads pr. 100 m² til 1 plads pr 150 m² i overensstemmelse med Kommuneplan 2015, på baggrund af stationsnærheden til Metro samt nærheden til den grønne cykelrute "Ørestadsruten".

Parkering til bebyggelsen i underområde IA placeres i parkeringsanlæg maksimalt 250 m fra matrikel og inden for område I. Der stilles krav om cykelparkering i henhold til Kommuneplan 2015, 4 pladser pr. 100 m². Cykelparkering placeres primært i cykelkælder og cykelparkeringspladser på terræn placeres i umiddelbar nærhed af indgangene.

Bebyggelsens placering og udformning

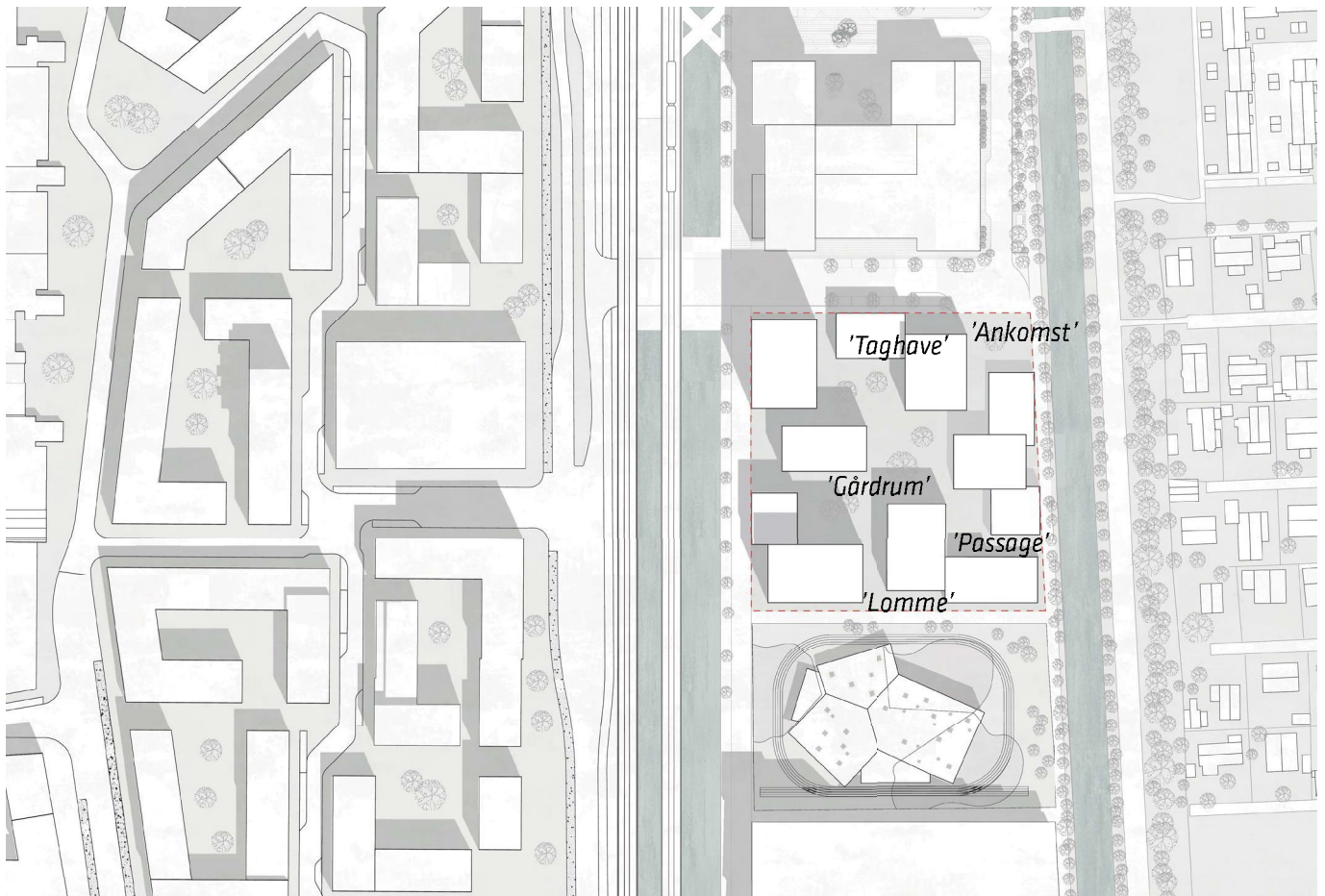
Bygherre har fremlagt et konkret projektet for byggefeltet som tillægget har taget udgangspunkt i. Der er dog behov for en vis fleksibilitet i udformningen. Det fremviste projekt skal derfor ses om en mulig udformning af de i tillægget fastsatte bestemmelser, som er supplement til de i gældende lokalplan beskrevne bestemmelser.

Lokalplantillægget fastlægger bestemmelser, der har til formål at sikre, at en ny bebyggelse bliver udformet således, at den bidrager til bylivet i området med grønne byrum. Bl.a. sikrer tillægget, at daginstitutionen placeres mod Nordre Landkanal på matriklens østlige del, og den øvrige bebyggelse placeres som punktbebyggelse. Der friholdes et centralt gårdrum, som vil fungere som boligbebyggelsens friareal og dele af den som friareal til daginstitutionen. Bebyggelsen bliver placeret således, at der bliver skabt stiforbindelser på tværs af byggefeltet, således at brugere får god adgang til det rekreative areal omkring lethallen syd for underområde IA.

De almene boliger består af varierende boligtyper og størrelser og tænkes placeret på 1. - 6. sal i de nordvestlige grunde. Boligerne bindes sammen af sociale fællesrum og har adgang til fælles taghaver. De øvrige boliger består



Visualisering, mulig udformning af bebyggelse. COBE arkitekter for AP Pension, 2017



Plantegning, mulig udformning af bebyggelsesplan. COBE arkitekter for AP Pension, 2017

primært af små 2-3 værelses lejligheder i de højere bygninger og af større duplex-lejligheder i de lavere volumener. Med fastsættelse af krav om boligstørrelser sikres et variabelt udbud af størrelser og typer.

Halvdelen af fælleslokaler til boligerne etableres som de sociale fællesrum, der placeres spredt i samtlige bygninger. Bygningsvoluminerne er parret to og to, således at de evt. deler fælles adgangssystem med trapper, elevatorer, altangange, fællesrum og tagterrasser. Alle servicefunktioner, såsom cykelramper, affalds- og kildesortering, redskabsrum og skure til daginstitutionen er indarbejdet i voluminerne, så de ikke optager plads i gårdrummene. Bygningernes kældre anvendes primært til cykelparkering og depoter.

Byrum

Den høje bebyggelsestæthed i underområde IA resulterer i en stor variation i de klimatiske forhold i byrummene, nogle vil fx have rigeligt direkte sollys, mens andre vil være mere skyggefulde. For at imødekomme dette arbejdes der med byrum i flere niveauer -byrum på terræn, grønne taghaver på tagfladerne og store grønne fællesrum inde i bygningerne. Byrummenes rumlige udformning, funktion og beplantning tilpasses de klimatiske forhold.

Byrumsstrukturen på terræn består af gårdrum, passager, lommer og ankomstplads. Gårdrummene fremstår grønne

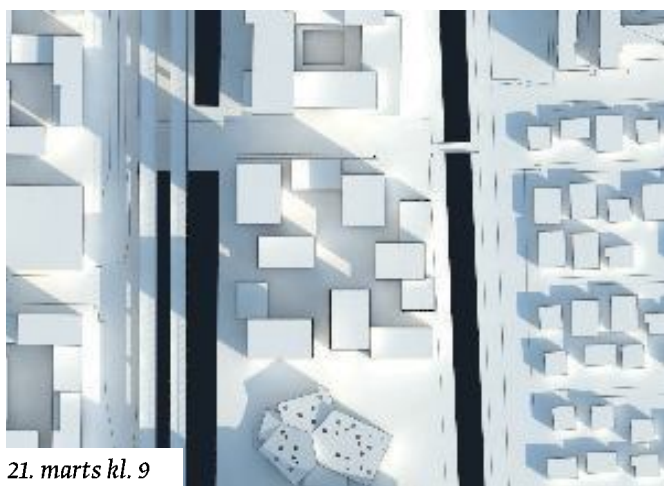
og frodige og indholder bla. opholds- og mødesteder, legearealer og forhaver til alle stuelejligheder. Gårdrummene har forskellige temaer ift. beplantning, terrænbehandling osv. Centralt i området er et større gårdrum, som har karakter af lokal pladسدannelse og som bl.a. rummer et legeareal, som anvendes af institutionen i dens åbningstid. Langs områdets kant er en række byrum med en udadvendt karakter, herunder en større pladسدannelse i det nordøstlige hjørne i forbindelse med institutionen. Den åbne bebyggelsesstruktur giver mulighed for passager på tværs af området både for beboere og folk udefra.

Oven på tagfladerne etableres fælles taghaver. De fælles taghaver vil have en tydelig grøn og frodig karakter, samt opholds- og legemuligheder.

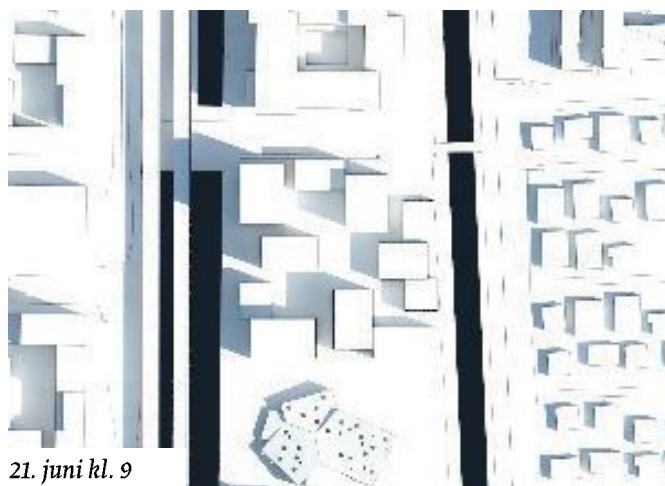
Herudover vil der være private kantzoner, der giver opholdsmuligheder i direkte tilknytning til lejlighederne. Der vil være kantzoner langs Ørestads Boulevard, som giver mulighed for, at områdets udadvendte funktioner kan trække ud i byrummet med opholds- og serveringsmuligheder.

Fællesskab København

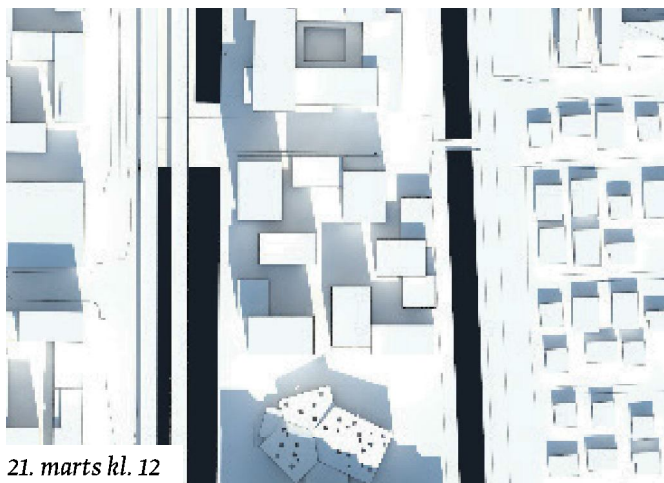
Fællesskab København er en vision med pejlemærker for teknik- og miljøområdet frem til 2025. Pejlemærkerne - en levende by, en by med kant og en ansvarlig by - skal realiseres på basis af kommuneplanen.



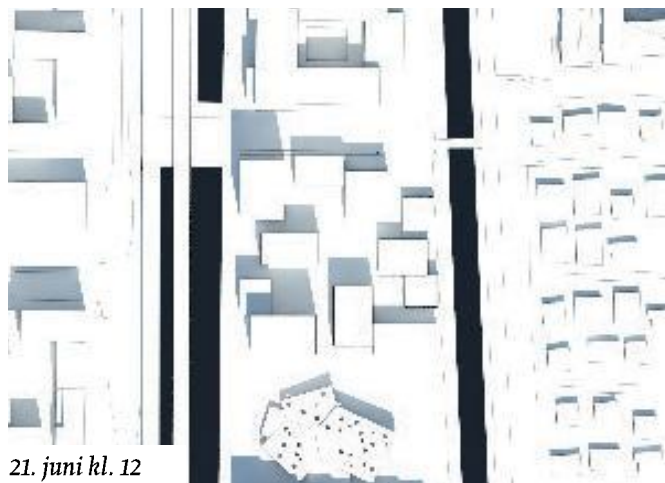
21. marts kl. 9



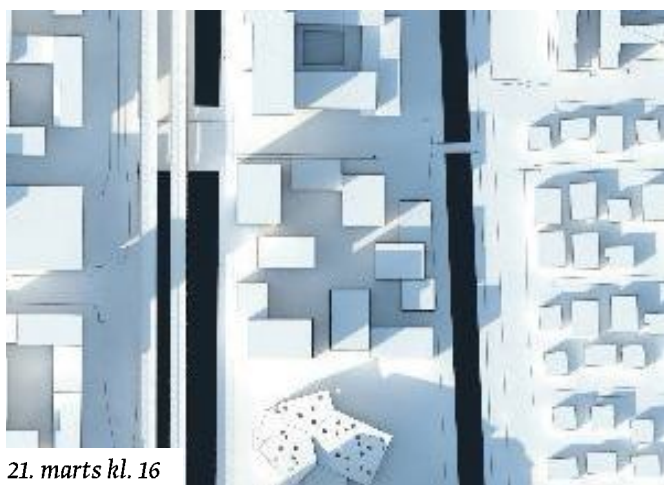
21. juni kl. 9



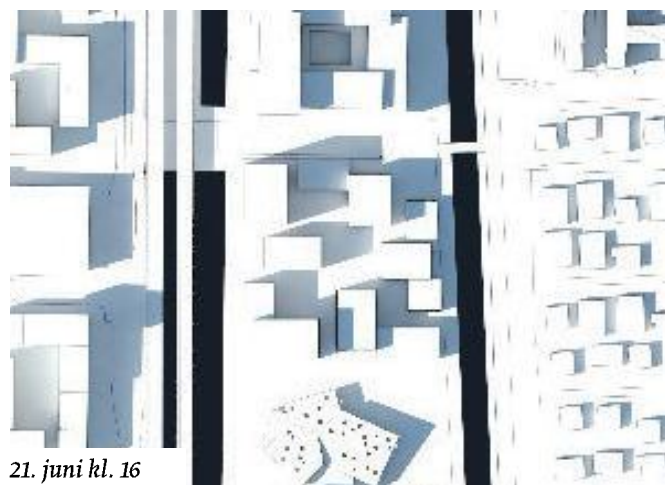
21. marts kl. 12



21. juni kl. 12



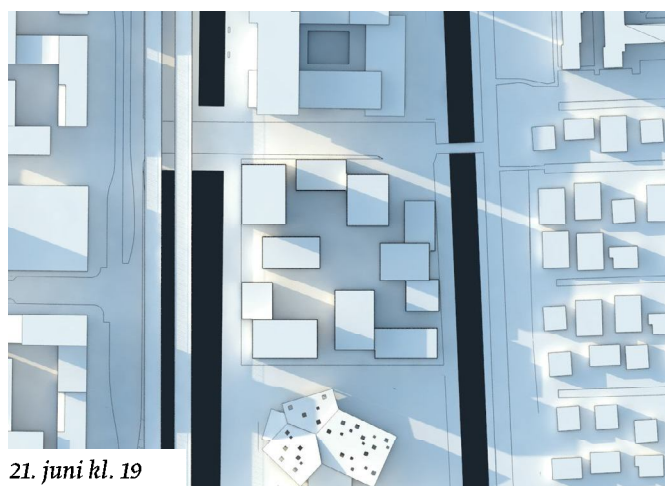
21. marts kl. 16



21. juni kl. 16

Skyggediagrammer

Skyggediagrammerne viser forholdene ved et eksempel på en mulig bebyggelsesplan. Diagrammene viser, at der er gode lysforhold ved middags- og eftermiddagstid i juni måned. Der vil også være mulighed for sol i nogle af gårdrummene i marts ved middagstid, hvor skyggen vil være længst for den højeste bebyggelse på det nordvestlige hjørne. Enkelte af villabebyggelserne øst for lokalplanområdet vil muligvis få mindre skyggegener 21. juni om aftenen, selvom bebyggelsen overholder det skrå højdegrænseplan. Det vil dog afhænge af det enkelte projekt.



21. juni kl. 19