

Planmæssige forudsætninger for det udvidede campingareal

Forudsætningerne bygger på kommuneplanen generelle rammer, funktionsprogrammet, som lå til grund for startredegørelsen for arealet ved Sundby Station, og anden almindelig planlægningsmæssige praksis i Ørestad. Funktionsprogrammet er tilpasset det større areal på det udvidede campingareal.

Arealopgørelse for det udvidede campingareal

	Samlet	
Grundareal	326.500	m ²
Etagearéal	450.200	m ²
Privat boligetageareal	251.100	m ²
Alment boligetageareal	83.700	m ²
Detailhandel	4.000	m ²
Daginstitutioner	11.000	m ²
Kommunal service	25.000	m ²
Parkering i konstruktion	75.400	m ²

Ovenstående er en foreløbig arealoversigt (konservativt skøn for arealer). Tallene vil blive justeret på baggrund af et evt. efterfølgende projekt for området, hvilket også vil have betydning for grundværdien.



Det udvidede campingareal er samlet ca. 32,7 ha. Gastransmissionsledningen (Energinet) er angivet med rød linje. Den grønne zone omkring gasledningen kan ikke bebygges (20 m til hver side). De blå zoner (fra 20 til 200 m fra gasledningen) kan kun bebygges med op til tre etager.

Gastransmissionsledningen

Langs Vejlands Allé løber en gastransmissionsledning ejet af Energinet.dk. Det ligger til grund, at gastransmissionsledningen langs Vejlands Allé respekteres med de begrænsninger, som det nuværende trace og udformning afføder. Økonomiforvaltningen er i dialog med Energinet, som kan munde ud i, at gastransmissionsledningen enten kan flyttes, opklassificeres eller på anden måde ombygges, så de planlægningsmæssige muligheder i området nærmest ledningen øges.

Ved at tage udgangspunkt i en situation, hvor gasledningen kan blive med den nuværende udformning og trace, vurderes det, at der kan planlægges for næsten samme samlede tæthed, som gengivet i startredeegørelsen for arealet ved Sundby Station. Hvis det efterfølgende besluttes at flytte gasledningen eller at opklassificere gasledningen øges det planlægningsmæssige råderum, hvilket kan udnyttes i forbindelse med udarbejdelse af et byggeretsgivende plangrundlag for arealet.

At flytte eller opklassificere gasledning vil formentligt kunne finansieres ved at øge områdets bebyggelsesgrad, hvilket samtidigt herved vil blive muligt. En flyttet eller opklassificeret gasledning forventes ikke at kunne give mulighed for at øge områdets byggemuligheder i et omfang, så den samlede business case for et byudviklingsprojekt på campingarealet forbedres væsentligt.

Byggemulighederne

Bebyggelsestætheden for hele det udvidede campingareal fastsættes til samlet 138 % inklusiv parkering i konstruktion. Dette indeholder en zone nærmest gasledningen, hvor der ikke kan bygges og en zone fra 20 til 200 m på begge sider af gasledningen, hvor der kan bygges i maks. tre etager. Det lægges til grund, at der i de to blå zoner omkring gasledningen maksimalt kan opnås en bebyggelsestæthed på 120 % ca. svarende til, kartoffelrækkerne (mellem Øster Søgade, Øster Farimagsgade og Sølvgade).

Der af følger, for samlet at opnå en bebyggelsestæthed på 138 % for området som helhed, at det resterende areal bebygges med en tæthed på ca. 165 %. En tæthed på ca. 165 % svarende til tætheden af det område, hvor startredeegørelsen for arealet ved Sundby Station angav bebyggelse. Det er vurderingen, at det ikke er muligt at øge bebyggelsestætheden yderligere for denne zone, da der er tale om en relativt stor zone på samlet mere end 18 ha og med primært boligbyggeri.

Geometrien samt begrænsningerne vedr. gastransmissionsledningen giver en stærk binding for en kommende bebyggelsesplans udlæg af boliger i den vestlige zone omkring gasledning. zonen vest for gasledning har en ca. bredde på 25 m. Dermed vil det være muligt at etablere rækkehuse i østvest-orienterede stænger langs Artillerivej med ca. 5 rækkehuse i hver stang. I mellem hver anden stang vil der blive behov for støjafskærmning til håndtering af trafikstøjen fra Artillerivej. Det kan blive en tilsvarende struktur, som kendes fra Bella-rækkerne langs Center Boulevard. En rådgiver tilknyttet projektet i forbindelse med udvikling af byggeretsgivende plangrundlag vil evt. kunne udvikle andre koncepter, der kan udnytte dette areal.

Parkering

Der er taget udgangspunkt i, at parkeringsnormen fastsættes til 1 bilparkeringsplads pr. 150 m². For detailhandel er parkeringsnormen fastsat til 1 plads pr. 100 m² etageareal. Der er regnet med, at arealet udlagt til kommunal service udløser et p-krav svarende til 1 plads pr. 300 m², da det konkret indhold af servicefunktionen for nuværende er ukendt. Hvis der eksempelvis kan blive tale om en skole vil p-normen sandsynligvis på baggrund af en konkret vurdering blive fastlagt markant lavere, mens andre funktioner vil have en højere parkeringsnorm (eksempelvis daginstitutioner)

Det tages som forudsætning i det videre arbejde, at parkering for et kommende byudviklingsområde følger samme retningslinjer, som resten af Ørestad. Det vil sige, at parkering samles i centrale p-huse med en maksimal gangafstand til de enkelte boliger på 250 m (fra matrikel til centrum af et parkeringsanlæg). Der kan gives mulighed for decentral parkering under det enkelte byggefelt / enkelte bolig.

Svarende til Ørestad i almindelighed lægges til grund, at højst 10 % af områdets parkering lokaliseret på terræn (kantstensparkering) som tidsbegrænset parkering eller som handicapparkering.

En parkeringsplads i konstruktion er i beregningen fastsat til 35 m² pr. plads, hvilket formentligt kan optimeres i en projektfase.

Funktionsprogram

Det lægges til grund, at området primært udlægges til boligbyggeri, hvilket svarer til små 4.000 boliger afhængig af boligernes gennemsnitsstørrelse. Heraf vil 25 % af boligerne være som almene boliger svarende til små 1.000 almene boliger. Der lægges til grund, at der gives mulighed for at etablere 4.000 m² detailhandel svarende til ca. 3 mindre supermarkeder plus andre mindre butikker.

Der udlægges areal til ca. 60 daginstitutionsgrupper svarende til ca. 6 større daginstitutioner. Herudover udlægges 25.000 m² etageareal til kommunal service, hvilket kunne være i form af en skole plus en større kultur- og fritidsfacilitet.

Friareal

Friareal fastsættes jf. gældende kommuneplan (Kommuneplan 2015) som 40 % til boliger og evt. skoler. Til daginstitutioner fastlægges friarealkravet til 100 %. For detailhandel fastlægges friarealkravet til 10 % (erhverv).

Bygningshøjder

For at kunne imødekomme krav afledt af gastransmissionsledningen og for at kunne friholde tilstrækkeligt areal som friareal og derved imødekomme kommuneplan 2015 forudsættes området i zonen omkring gasledningen bebygget med byggeri i 3 etager. Det resterende bebyggede område bebygges med en højere gennemsnitsbygningshøjde. Bygningshøjde for hele området vil herved spænde fra 3 til 6 etager – evt. enkelte steder højere, hvis det i et kommende byudviklingsprojekt findes attraktivt.

På baggrund af erfaringer fra andre byudviklingsområder forventes det med de her definerede forudsætninger muligt at overholdes krav om skråt højdegrænseplan (afstanden mellem bygninger svarer som minimum til højden fra boligen til det øverste af modstående bygning), men det er ikke konkret undersøgt.

Støjforhold på det udvidede campingareal

Der er langs campingarealets afgrænsning langs Vejlands Allé en støjbelastning over 68 dB, hvorfor der her kun kan lokaliseres ikke støjfølsom bebyggelse såsom parkering og erhverv. Få meter længere mod nord fra campingarealets afgrænsning langs Vejlands Allé er støjbelastningen dog aftaget til et niveau, hvor der kan lokaliseres boliger, hvis boligerne indrettes med indendørs opholdsrum orienteret væk fra

vejen (mod nord) og/eller hvis boligerne etableres med facadeløsninger, som reducerer støjen i boligernes opholdsrum.

Tilsvarende er det ud mod Vejlands Allé nødvendigt at støjskærme eventuelle primære udendørs opholdsarealer til boligerne. Dette kan være ved en støjskærm / vold eller ved at de primære udendørs opholdsarealer lokaliseres, så de er skærmet af bebyggelsen.



Beregning af trafikstøj ved byudvikling af det udvidede campingareal, MOE 2018

Afhængig af den konkrete bebyggelsesplan skal der sandsynligvis også gennemføres støjdæmpende foranstaltninger for det nye byggeri pga. skyttecenteret. Nødvendig støjdæmpning afledt af skyttecenteret kan med fordel etableres ved selve skyttecenteret (kilden).

Motocrossbanen (umiddelbart vest for Artillerivej) har på eget initiativ søgt om miljøgodkendelse til etablering af en 3 meter høj og 185 meter lang støjvold, som skal løbe langs Artillerivejs vestlige side. Der er ikke foretaget beregninger af betydningen af denne støjvold for banens støjdbredelse. Om støjgrænserne kan overholdes for et kommende lokalplanområde på campingarealet afhænger blandt andet af, hvor langt mod vest der planlægges for støjfølsom anvendelse (så som boliger), og hvordan en bebyggelsesplan for området generelt udformes. For endeligt at kunne afgøre, om der skal kræves støjreducerende tiltag for kommende byggeri pga. motocrossbanen må der i forbindelse med den videre planlægning tilvejebringe nærmere beregninger af støjdbredelsen fra motocrossbanen i relation til en bebyggelsesplan for området.

Det er herudover nødvendigt at undersøge det nøjagtige støjbillede i en eventuel kommende planlægningsfase både af hensyn til ovenstående og for at være sikker på, at støj fra Københavns Flugtskytte Klub kan holdes inden for grænseværdierne.

Øst for arealet ligger metrolinjen mod Vestamager og metrostation Sundby. Afstanden til metrolinjen er over 450 m, og metroen vurderes ikke at kunne bidrage til støj i området.

Fjernvarmetransmission

Der ligger en fjernvarmeledning nord for Vejlands Allé (øst-vest), hvor der også ligger en sti. Ved Artillerivej knækker ledningen mod nord langs Artillerivej et stykke inde på fælleden.

Fjernvarmeledningen er hovedforsyningsledning for hele Ørestaden.

Der er ikke afstandskrav til ledningen. Ledningen/stien langs Vejlands Allé markerer en naturlig byggelinje langs Vejlands Allé, hvorfor fjernvarmeledningen ikke vurderes som værende i konflikt med en byudvikling på campingarealet.

Langs Artillerivej kan ledningen udgøre en u hensigtsmæssig begrænsning for en kommende byudvikling, men det kommer an på de konkrete planer, som først vil blive udarbejdet i en senere projektfase.

En omlægning af ledningen forventes at koste et to cifret millionbeløb, men det konkrete beløb kan først fastslås på baggrund af et konkret projekt.

Lyslederkabler, eltransmission mv.

Der er andre ledninger og kabler på området, som alle forventes at kunne omlægges efter aftale med ledningsejer. Udgiften hertil forventes at være beskedent byudviklingsprojektets samlede størrelse taget i betragtning.