

Kobling Ørestad

Startreddegørelse

Redegørelse for igangsætning af forslag til lokalplan



**SAMMEN
OM BYEN**

KØBENHAVNS KOMMUNE
Teknik- og Miljøforvaltningen



Baggrund for startredefølge

By & Havn og Realdania har fra januar til april 2011 gennemført et parallelt opdrag med udgangspunkt i ønsket om at revurdere og forbedre plangrundlaget for området mellem Ørestad City og Ørestad Syd.

Idéen er at koble bykvartererne Ørestad City Syd og Ørestad Syd sammen omkring Byfælleden ved her at skabe et tæt bykvarter med en blanding af boliger og erhverv, hvori der også indgår en arena, en 3-sporet folkeskole med idrætshal og en skøjtehal.

Det til parallelopdraget afgrænsede område er omfattet af lokalplan nr.398 "Ørestad Syd". Ændringer i anvendelsen og af bebyggelsesplanen i den eksisterende lokalplan betyder, at der skal udarbejdes forslag til et lokalplantillæg med tilhørende forslag til kommuneplantillæg.

Kobling Ørestad - parallelt opdrag

Tre teams med rådgivere: Tegnestuen Vandkunsten & Tyréns AB, Juul | Frost Arkitekter samt Holscher Arkitekter & Kristine Jensens Tegnestue har i workshops, analyse- og skitseringsforløb udarbejdet potentielle valgmuligheder, som kan videreudvikles til en masterplan for området. Den endelige masterplan skal danne grundlag for lokalplantillægget.

En skole med idrætshal, en skøjtehal, en arena og en

byfælle i kombination med basisfunktionerne bolig og erhverv skulle behandles ud fra, hvad de kan hver især, og hvad de kan samlet. Den store skala kombineret med den lille skala skal resultere i byrum og bygninger, der virker imødekomende på alle døgnets timer og alle årstider og er med til at danne grundlaget for et velfungerende byliv i Ørestad Syd.

Idrætsprofilen er vigtig i denne sammenhæng og det overordnede tema for den nye bydel har været 'bevægelse'.

Anvendelse, herunder detailhandel og andre udadvendte funktioner

Inden for lokalplanen kan balancen mellem bolig og erhverv justeres, men det skal sikres, at boliger placeres attraktivt i forhold til friarealer, og at erhvervsvirksomheder sikres gode adgangsforhold.

Der skal være mulighed for at placere en række udadvendte funktioner, herunder caféer, restauranter og mindre butiksheder, der understøtter et velfungerende byliv i bydelen. Desuden skal byrum og friarealer indrettes så der tilgodeser flest mulige behov og er åbent for alle.

Ny arena i København

En af attraktorerne i lokalplanområdet bliver en ny arena til 15.000 tilskuere med en fleksibel anvendelse rettet mod koncerter, forestillinger og andre kulturelle events, f.eks. kongresser og udstillinger. I særlige sammenhænge skal den desuden kunne imødekomme behovene for en række

idrætsgrene, herunder ishockey, håndbold og svømning.

I det videre arbejde skal fokus være på at skabe et tæt, urbant miljø omkring den store bygningsenhed, som arenaen nødvendigvis bliver. Et miljø, som bidrager positivt til og understøtter bylivet i området.

I tilgrænsende bygninger skal der som udgangspunkt være butikker, cafeer og restauranter, som stimulerer til et urbant liv. Men det afgørende for, at samspillet mellem arena og det omgivende bykvarter fungerer, er, at arenaen får en visuelt åben stueetage med funktioner, der virker indbydende på bylivet. Desuden skal den i sin arkitektoniske udformning have den høje kvalitet, som en placering i bysammenhæng kræver.

Der vil blive afholdt en særskilt arkitektkonkurrence om arenaens udformning og resultatet skal indgå som bestemmelser i den endelige lokalplan.

[Infoboks, tekst og diagram over arena-udformning fra programmet]

Multiarena:

Arenaen skal have en kapacitet til 15.000 siddende / stående tilskuere til musikarrangementer og lignende. Til sportsbegivenheder vil den få en kapacitet på 10.000-12.000 tilskuere.

Der anslås at blive op mod 100 arrangementer årligt, hvoraf det i ca. 25 % af tilfældene forventes at kapaciteten er udnyttet fuldt ud. Arrangementer i normalsituationen forventes at tiltrække under 10.000 tilskuere.

Der er tale om et byggeri i størrelsesordenen 55.000 m² etageareal og med et grundplan på ca. 100 m x 120 m og en bygningshøjde på 25 m.

Kvartererne omkring lokalplanområdet

Kalvebod Fælled, kolonihaver, Sundby Vest, Ørestad Syd, Ørestad City,

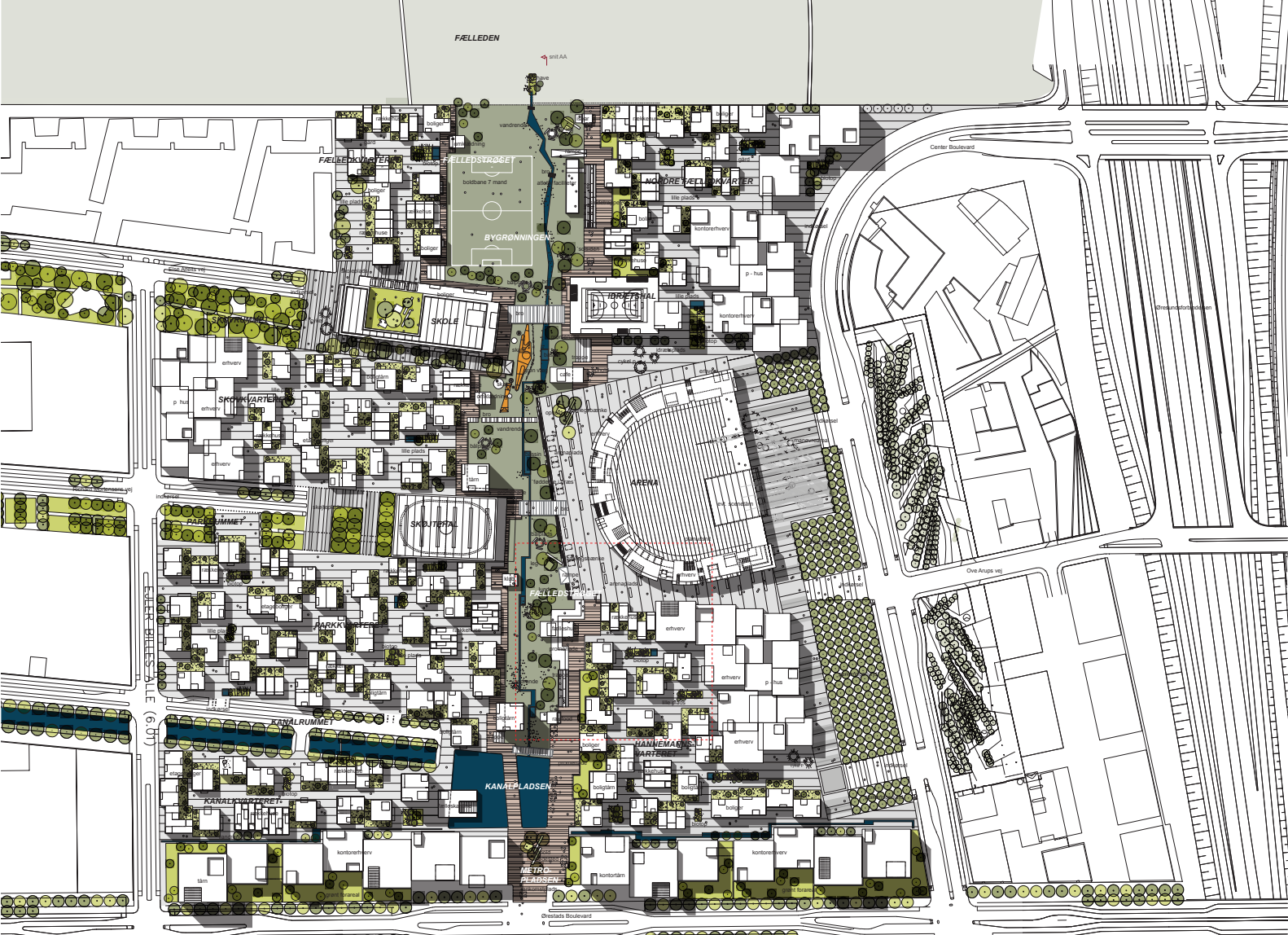
Paralleloprodragets resultat

Bedømmelsesudvalgets medlemmer er enige i, at plangrundlaget for Kobling Ørestad skal videreudvikles på baggrund af strukturen i Tegnestuen Vandkunstens forslag til masterplan.

INFO

MULTIARENA:

Arenaen skal have en kapacitet til 15.000 siddende / stående tilskuere til musikarrangementer og lignende. Til sportsbegivenheder vil den få en kapacitet på 10.000-12.000 tilskuere. Der anslås at blive op mod 100 arrangementer årligt, hvoraf det i ca. 25 % af tilfældene forventes at kapaciteten er udnyttet fuldt ud. Arrangementer i normalsituationen forventes at tiltrække under 10.000 tilskuere.



'Ørestad Kobling - Fælledbyen' ved Tegnestuen Vandkunsten

Den bærende idé i Vandkunstens forslag er en struktur, der kan opsamle alle hovedelementerne i de omkringliggende kvarterer. Byrummene Skovrummet, Parkrummet og Kanalrummet, der er bestemmende for strukturen i Ørestad Syd, afsluttes i Fælledbyen, og den nye arena kommer via de omkringliggende byrum til at formidle overgangen til resten af Ørestaden.

Fra metroen ankommer man til bydelen via Metropladsen og Kanalpladsen og introduceres til et nyt og anderledes hovedstrøg, Fælledstrøget, der flankerer en ny Bygrønning. Bygrønningen er bydelens grønne fællesrum, der forbinder Metro med Kalvebod Fælled. De nye Fælledstrøg kanter op mod Bygrønningen, der skal forstås som en fælled i en bearbejdet udgave.

Skolen, arenaen, skøjtehallen, skolens idrætshal og forskellige sportsrelaterede aktiviteter knytter sig direkte til hovedstrøget. Synergien mellem disse offentlige funktioner skal være med til at sikre et dynamisk og rekreativt byliv. Det er også her bydelens børneinstitutioner, de små caféer og kiosker og potentiel detailhandel er placeret.

Der differentieres mellem boligfelter på 17 x 17 meter i maks. 4 etager og erhvervsfelter på 25 x 25 meter i maks. 10 etager. Gennemsnitsetagehøjden for boliger er 2,9 og for erhverv 6,3 meter.

INFO

ØRESTAD KOBLING - FÆLLEDBYEN:

Bolig/erhverv fordeling hhv. 40/60
i alt 190.600 m²

Arena 35.000 m²
+ 20.000 m² tilbygningsmulighed
i alt 55.000 m²

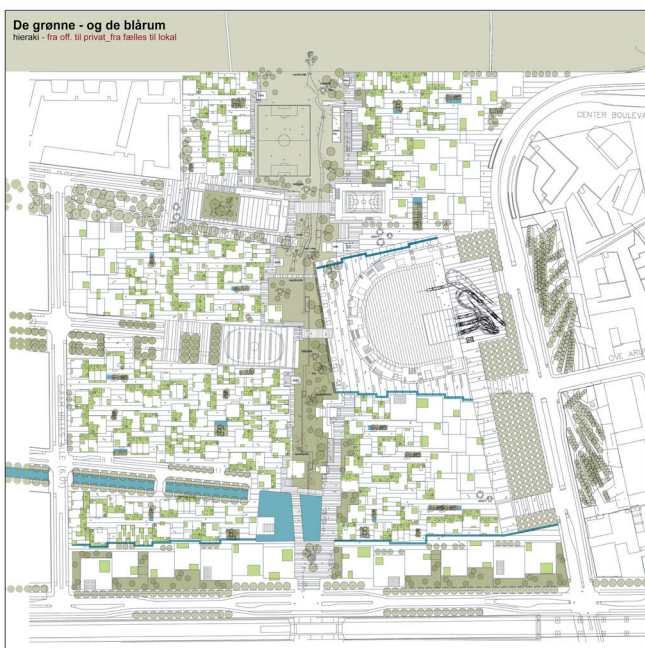
Skole	12.400 m ²
Idrætshal	2.000 m ²
Skøjtehal	6.000 m ²

I alt 266.000 m²

Helhedsgreb og identitet

Forslagets største ambition er at finde den nye, tiltrængte skala og identitet, som kan gøre op med fejlslagne byrumdisponeringer andre steder i Ørestad, og er udviklet i retning af mere at forholde sig til og sammenkoble sig med både Ørestad Syd og City.

Masterplanen indeholder de arealer, der efterspørges i programoplægget, og resultatet er meget "indtagelige" bebyggelsesstrukturer. Skalaskiftet fra Ørestad Syds megakarréer til den "pixelerede" by markerer en klar kontrast mellem de to naboer og bliver identitetsskabende for Fælledbyen. Det vil være en succes at kunne tilbyde boligtyper, som det ikke er muligt at etablere i Ørestads øvrige bydele i dag.



Landskabelig strategi

Fælledbyen opererer med et klart landskabsarkitektonisk hierarki med en blå/grøn ide.

Et 'Fælledstrøg' gennemskærer den centrale del af udviklingsområdet, og alle øvrige komponenter i planen er strukturelt forbundet med strøget. Denne nye byfælled er relativt naturpræget mod Kalvebod Fælled, men bliver mere og mere bymæssig i dens udstrækning mod øst. Den afsluttes i et stramt formet bassin i forbindelse med Kanalrummet.

Skovrummet, Parkrummet og Kanalrummet fra Ørestad Syd trækkes langt ind i bebyggelsen, hvor de som grønne strukturelementer afsluttes i placeringen af skole og skøjtehal.

En "pixeleret" bebyggelsesstruktur i varierende bygningshøjder og -drøjder med mange små grønne, private eller semi-private rum, som udskæringer i den øvrige belagte byflade giver en varieret oplevelse af bydelen. Landskabsstrukturen anviser en klar sammenhæng mellem offentlig og privat, mellem fælles og lokalt.

Bevægelseslinier i området og sammenhæng med Ørestad City og Ørestad Syd

Forslaget tager udgangspunkt i eksisterende trafikale koblingspunkter og anviser en effektiv trafikal hovedstruktur som adkomst til områdets parkeringshuse. En central gangzone på begge sider af Fælleden trækkes igennem bebyggelsen og forbinder den nye metrostation øst for området med både multiarena, skole, skøjtehal og Kalvebod Fælled mod øst. I de enkelte kvarterer er trafikken løst med shared space arealer, der gør nødvendig kørsel mulig, men ikke ønskelig.

En kobling på tværs af Center Boulevard mod Ørestad City skal skabe sammenhæng med den nordlige del af byen. Cykelforbindelsen gennem bydelen fremstår unødigt kringlet. Forbindelsen til Ørestad Syd tegnes til gengæld tydeligt i forhold til skolens og skøjtehallens placeringer, der fungerer som et direkte koblingspunkt mellem de to bydele.

Byrumshierarki, byliv og den lille skala

Bygrønningen som omdrejningspunkt for hele bydelens udvikling giver et klart bymæssigt hierarki, en åbenlys robusthed og styrke, uafhængigt af fremtidige bebyggelsestyper og strukturer. Den bliver via sin størrelse og udstrækning til det store fælles byrum, og bylivet koncentrerer i de to strøg langs Bygrønningen.

Metroen som knudepunkt forstærkes arkitektonisk af forpladsens præcise form og hensynfulde forgrening af 'hovedstrøget' hen over et spejlbassin. Differentiering mellem henholdsvis arenaens gæster og de lokale på hver side af Bygrønningen fremstår tydelig, logisk og velfungerende.

Bygrønningen adskiller naturligt Arenapladsen fra andre funktioner, så den fremstår som en entydig base for arenaens aktiviteter. Dette byrum lader sig således enklere programmere, idet der tilknyttes sekundære aktivitetsflader i de markerede kanter langs Bygrønningen.



Placeringen af de fire attraktorer: arena, skole, skøjtehal og idrætshal, er strategisk stærk og velfungerende og udgør de direkte koblingselementer, som samler op på og viderefører Ørestads visioner i de to tilstødende bydele. Alligevel vil idrætshal og skøjtehal kunne bytte plads, hvis det viser sig hensigtsmæssigt i udbygningsfasen.

Vandkunstens "pixelerede" bebyggelsesstruktur er et opgør med Ørestads "megakarréer" og er som sådan dragende, attraktiv og ønskværdig. Bydelens succes vurderes dog ikke kun at afhænge af fuld loyalitet til dette udlæg.

Forslaget introducerer mange anvendelige boligtypologier, der tilbyder nye og attraktive boligformer i Ørestad. Planudsnittet anviser meget lovende løsninger med velproportionerede rumlige overgange mellem private, halvprivate og offentlige zoner i nærområderne.

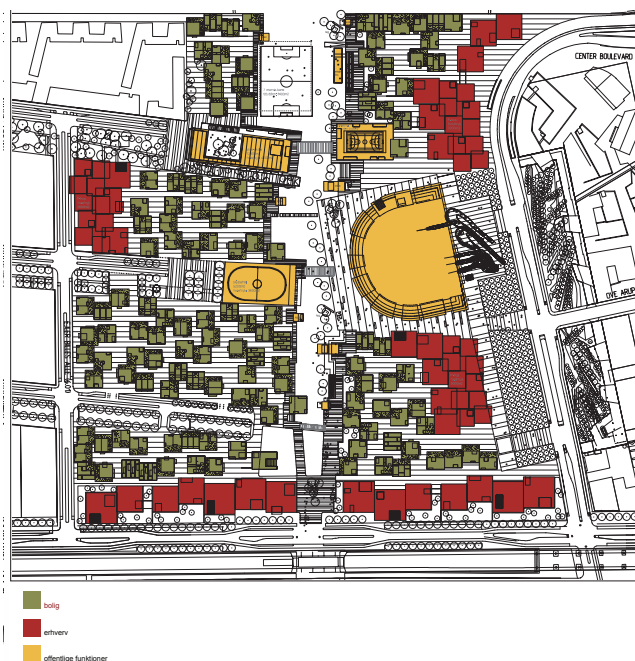
Erhverv etableres henholdsvis som et bånd langs Ørestads Boulevard og som sammenbygninger med de tre parkeringshuse. Herved opstår større mulighed for sammenhængende erhvervslejemål med plads for den enkelte bygning til at markere sig i byen.

Skolen som lokalt knudepunkt

Skolen fungerer som et direkte koblingspunkt mellem den nye bydel og Ørestad Syd, på samme enkle måde som Skøjtehallen længere mod vest i afslutningen af parkrummet. Skolen ligger i et tydeligt knudepunkt mellem de nye boligkvarterer Ørestad Syd, Fælledstrøget, boldbanen og den ny idrætshal og synes ideelt placeret, både i relation til byen og i forhold til naturen og det grønne.

Boldbane, idræt og bevægelse

Boldbanen foreslås anlagt ved Bygrønningens indløb fra Kalvebod Fælled mod øst og ligger herved i nær relation til skolen, en placering der bør overvejes i forhold til vindpå-



virkning og etablering på relativt blød bund. Bevægelsesrelaterede aktiviteter er placeret og koncentreret i relation til eller ude i Bygrønningen, som bliver et socialt omdrejningspunkt for bevægelse, leg og rekreation.

Multiarenaen

Arenaens placering ved siden af idrætshallen og over for skøjtehallen giver den dens eksistensberettigelse i byen, hvor den hører til som 'storebror' i et netværk af idrætsfaciliteter og fritidsaktiviteter.

Dens forplads er anlagt, så arenaen kan stå alene i flere år. Samtidig får den lov at bo i og nyde godt af sin bydel, med afgrænsning til en blød kile med skæve aktiviteter og udsigt til intime boligområder.

Cykelparkering indpasses i 'Skoven' nord for bydelen og byrummene omkring byggeriet har et nuanceret hierarki, der naturligt afkoder bygningens indre liv. Arenaens place-



ring og interaktion i bykonteksten forudsætter en boks-i-boks konstruktion, men stiller også store arkitektoniske krav til dens udformning.

Den kommende bygherre må afkræves et særligt højt arkitektonisk niveau, hvilket i sammenstilling mellem arena og boligby rent faktisk kan blive bydelens og arenaens mest bæredygtige strategi og brand.

Miljø og bæredygtighed

Nærmiljøerne i de enkelte boligkvarterer forekommer vellykkede i forhold til sol og vind, men det vil være afgørende at få eftermålt de klimatiske konsekvenser af de opsplittede bebyggelser.

Bygrønningens placering skaber forventeligt ikke læ i det offentlige rum, men mange anvendelige opholdsarealer i sol og læ kan opstå langs de offentlige bygninger.

Udviklingsstrategi

Der er ikke redegjort for en særlig udbygningstakt, men efterfølgende diskuteret, at Bygrønningen bør etableres som kvalitetskabende omdrejningspunkt for den fremtidige udvikling.

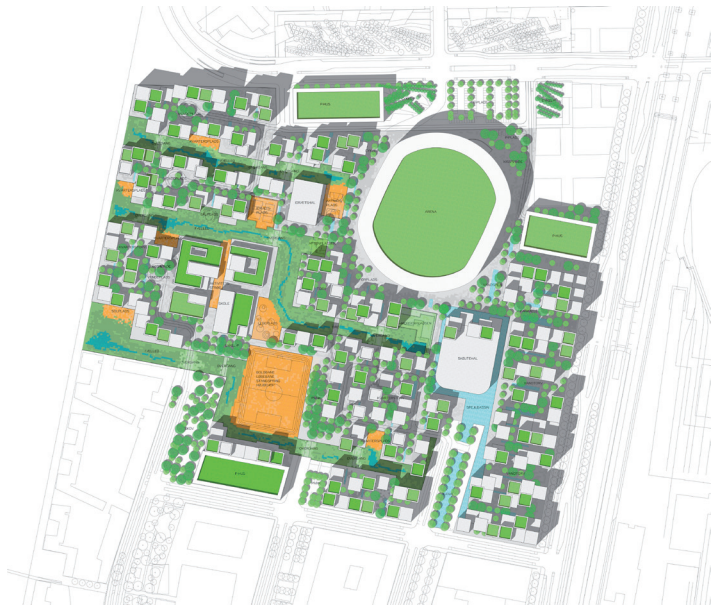
De fire attraktorer kan opføres i relation til hinanden uden behovet for yderligere bygningsmæssig kontekst. De øvrige delområder vil kunne færdigudbygges et efter et.



Væsentlige kvaliteter i forslaget, der bør iagttages i det videre planforløb

- Relation mellem de fire attraktorer: Skolen, arenaen, idrætshallen og skøjtehallen
- Bydelens relation til Ørestad Syd og færdiggørelsen af de tre landskabsbånd
- Arenaens plads i byen og anvisninger på arkitektonisk kvalitet
- Grønningens forløb fra formelt til uformelt friareal
- Byens skala og boligstrukturer





'Fælledbyen'

ved Holscher Arkitekter & Kristine Jensens Tegnestue

Tre bånd af relativt vildsom byfælled trækkes som landskabelig struktur ind i bebyggelsen fra Kalvebod Fælled. Vilde og plejede græsser, vådområder af opsamlet regnvand og grønne aktivitetsområder ligger som et tæppe under hele bydelen og modsvarer det, der i forslaget kaldes den grå 'bysokkel'.

Forslaget fremstår således som en form for autonom bydel med tydelig markering af skift i skala og identitet i forhold til den omkringliggende by. Dette bidrager til en differentiering af Ørestad som helhed, men overordnet set savnes der i høj grad en større imødekommenhed over for en mere strukturel sammenhæng med naboområderne.



'Koblingen'

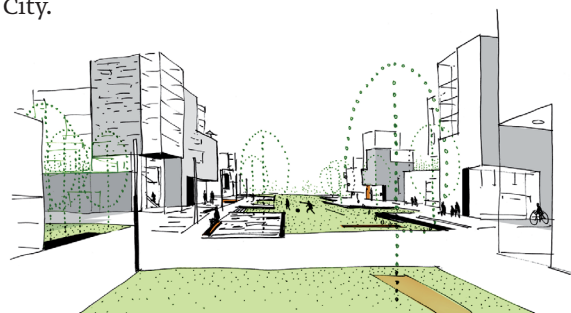
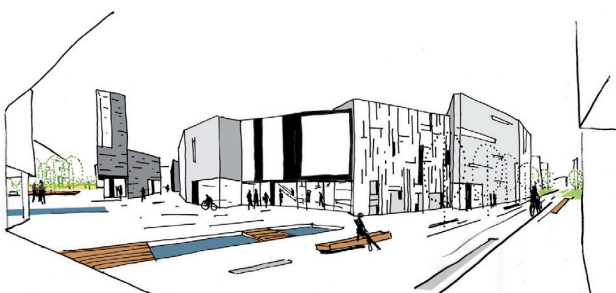
ved Juul | Frost Arkitekter

Forslaget bygger på en grundig analyse af områdets eksisterende byplaner, der tolkede planområdet som en konkret fletning af strukturerne i henholdsvis Syd og City. Juul & Frost har tydeliggjort rimeligheden i at indarbejde de allerede etablerede strukturer fra de to naboer.

Bebyggelsesplanen viderefører byrum og skala fra Ørestad Syd, udformet som en traditionel karréby, som ikke naturligt fordrer nye bebyggelsestyper, tætheder eller skalaspring.

De fire attraktorer, arena, idrætshal, skole og skøjtehal, indgår ligeværdigt med de øvrige bebyggelser i en overordnet, ikke hierarkisk byplan.

Koblingsstrategien anviser gode løsninger for håndtering af publikumsflow omkring arenaen, samt det nu tydelige behov for en direkte cykelforbindelse mellem Ørestad Syd og City.



Mål og værdier i planlægningen

Forslaget til lokalplantillægget vil tage udgangspunkt i de fire grundlæggende værdier for Københavns udvikling, der er vedtaget med Kommuneplan 2009, henholdsvis Den dynamiske by, Den bæredygtige by, Byen for alle og Byen ned til vandet, samt de supplerende politikker, "Metropol for Mennesker" og "Arkitekturby København", som beskriver kommunens hensigter i forhold til udviklingen af et velfungerende byliv samt målsætningerne for byens arkitektur.

En arena supplerer med en bred vifte af arrangementer og nye kulturelle tilbud til København de allerede eksisterende offentlige funktioner i Ørestad med Københavns Universitet, IT-Universitetet og DR-byen, Bella Center og Fields shopping-center.

Området ligger stationsnært i forhold til tog- og metrostationerne Ørestad og Vestamager og der er bygmodnet til en supplerende metrostation umiddelbart øst for lokalplanoområdet.

Derfor ligger en multiarena trafikalt set meget godt placeret her sammen med kontorarbejdspladser i sammenhæng med boliger og institutioner. Dette vil medvirke til at opfylde kommunens klimaplan, hvori indgår en minimering af Hovedstadens udledning af CO₂.

Kommunen foreslår desuden at indpasse 'Grønne Tage' overalt i bebyggelsen, hvor det kan lade sig gøre, og vil i lokalplanen kræve ny bebyggelse udført således, at den kan klassificeres som lavenergibyggeri klasse 1.

Der er til stadighed et stort behov i København for at skabe et varieret udbud af tidssvarende boliger.

Masterplanen lægger op til forskellige boligformer, hvilket i sig selv rummer muligheden for varierede ejerformer sammen med forskellige størrelser af boliger, og som vil give mennesker med forskellig baggrund, indkomst og interesse muligheden for at bo i bydelen.

Multiarena, skole, idrætshal og skøjtehal, deres beliggenhed indenfor området og blandede sammensætning af brugere vil gavne bylivet. Funktionerne vil berige hinanden og lægger op til et område med varierede byrum som bindeled imellem sig. Skolens idrætsprofil vil kunne få en afsmittende effekt på området som helhed.

Arkitekturby København

Den foreslåede udvikling af kvarteret er et bud på en bæredygtig fortætning af byen på et sted, hvor den agerer bindeled mellem to kvarterer i Ørestad og danner kobling mellem Ørestad Syd og Ørestad City. Det sker ved at introducere en blandet skala, som svar på den kritik, der er rejst i takt med udbygningen af Ørestad, for generelt at indeholde for mange megastrukturer med store bygningsenheder og karréer.

Der introduceres en endnu ikke afprøvet bytypologi i København, hvor en stor enhed som en multiarena integreres i en tæt bykontekst, samtidig med at områdets store aktiv, Kalvebod Fælled, trækkes ind i bebyggelsen som det overordnede strukturerende byrum.

Forvaltningen vil inddrage bygherrer og arkitekter i processer, der frem mod udarbejdelse af den egentlige bebyggelse skal sikre arkitektonisk kvalitet og integration af bæredygtige løsninger i området.

Eksisterende planforhold

Det i parallelopdraget afgrænsede område er omfattet af lokalplan nr. 398 "Ørestad Syd" og i denne mestendels udlagt til grønt rekreativt areal, bortset fra enkelte byggefelter til bolig- og erhvervsbebyggelse samt et byggefelt til en særlig bygning til kulturelle eller idrætsmæssige formål.

Trafikforhold

Ørestads Boulevard, Hannemanns Allé, desuden at beskrive tilkørselsforhold til særligt arena [...]

Udbygningsaftale

Der er muligheder for at indgå udbygningsaftaler om op til flere elementer i masterplanen, herunder den store plads i forbindelse med arenaen, metroforpladsen, samt diverse andre byrum, stiforbindelser og lignende i området.

Kommunens tre hovedprincipper for bæredygtighed

Social bæredygtighed

Der er i forbindelse med den høje andel af boliger og forskellige boligformer i masterplanen mulighed for, at bygherrer i samarbejde med boligselskaber søger kommunen om støtte til almene boliger.

De forskellige boligtyper og -størrelser vil kunne danne grundlag for mere sammensatte beboergrupper, fra seniorboliger, kollektiver og ungdomsboliger til familierækkehuse og flerfamilieboliger.

Arenaen bliver en af de vigtige funktioner i området og skal i øvrigt fungere som bidrag til et velfungerende byliv i kraft af de "følgfunktioner" og omgivende aktiviteter, der opstår mulighed for i forbindelse med arenaen.

Idræt og bevægelse er integreret som meget tilgængelige faciliteter, og udsynet mellem de enkelte områder vil kunne bidrage til aktivitet og synergi på tværs af subkulturer og interessenter.

Økonomisk bæredygtighed

På baggrund af nøgletal [fra kommuneplanens investeringsredegørelse] og på grundlag af den planlagte blandede anvendelse i området med i alt 205.000 m² bolig og erhverv, skønner kommunen at kunne få en årlig skatteindtægt på - - mio. kr. (2011 priser). Skønnet baseres på et scenarie med et fuldt udbygget lokalplanoområde, og når forskellige ydelser, som for eksempel daginstitutioner, skoler og sociale ydelser, er modregnet.

Der er mulighed for daginstitutioner flere steder i masterplanen og en eventuel bevilling hertil skal ske i forbindelse med budgetlægningen i det pågældende år. Planforslaget vurderes ikke at give kommunen yderligere udgifter [bortset fra investeringen i Arenaen og driftsoms-kostninger/vedligehold..? medmindre operatør også drifter og vedligeholder fuldt ud, udover at betale husleje].

Miljømæssig bæredygtighed

Lokalplanen vil stille krav om affaldshåndtering, krav til genbrug og lokal afledning af overskydende regnvand. Sidstnævnte ved at arbejde med permeable (vandgennemtrængelige) belægnings i offentlige byrum, ved rekreativ og landskabsarkitektonisk brug af regnvand samt afledning af overskydende overfladevand til f.eks. kanalrummet og vandløb i forbindelse med det overordnede grønne fælledrum inde i kvarteret.

Der vil desuden blive stillet krav om grønne tage og terrasser, hvor det er muligt. Bebyggelsesstrukturen egner sig til etablering af både intensive og ekstensive "Grønne Tag/Facade"-løsninger med planter som belægning til tagflader og i forbindelse med opholdsaltaner.

[EVT: INFOBOKS med referencefoto]

Planterne på grønne tage, terrasser og facader er med til at sænke temperaturen på bygningens overflader, kan binde støv på grund af den ujævne struktur og optage forskellige gasser, hvilket forbedrer luftkvaliteten, samt virker støjdæmpende.

Desuden kan grønne tage og terrasser optage og forsinke store mængder regn- og smeltevand, hvilket letter presset på kloaksystemet.

Lokalplanen vil kræve ny bebyggelse udført således, at den kan klassificeres som lavenergibyggeri klasse 1.

Miljøvurdering og VVM

Den foreslåede bebyggelsesplan og de indeholdte funktioner er af et sådant omfang, at der skal udarbejdes en miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer. Der bliver foretaget en scoping af planen, hvorefter resultatet beskrives i en miljørapport.

Denne rapport sendes som bilag i offentlig høring sammen med lokalplanforslaget.

Center for Miljø undersøger i øvrigt om planen og de foreslåede funktioner i den har et omfang, der udløser en VVM (vurdering af virkninger på miljøet), hvilken som regel bliver udløst af trafikprognoser i forbindelse med et eller flere særlige byggerier og funktioner i et område.

Bæredygtighedsværktøjet

I det videre arbejde, skal kommunen sammen med By & Havn og Realdania sammen med deres rådgivere i den videre planproces finde frem til 3 - 5 ud af Bæredygtighedsværktøjets 14 hensyn, som kommunen vil vurdere projektet på baggrund af. Konklusionerne fra vurderingen beskrives i et særskilt afsnit i lokalplanforslaget.

Forvaltningerne mener, at det umiddelbart virker oplagt at vægte følgende hensyn:

- Energi - området skal udbygges jf. kravene i bygningsreglementet om lavenergiklasse 1
- Vand - Grønne tagterrasser/facader og afledning af regnvand (LAR)
- Mangfoldighed - blandede ejerformer samt arenaen, skolen og skøjtehallen
- Byens Rum/Byens Liv - de mange byrum, der binder de enkelte dele af området sammen, herunder særligt potentialet i det overordnede grønne byrum

Særlige udfordringer frem mod udarbejdelse af lokalplanen

- Der skal især arbejdes med byrummene omkring arenaen, forbindelserne til og fra arenaen samt den trafikale afvikling omkring den - herunder tilkørsels- og parkeringsforhold for biler og særligt cykler.
- Byrum og stiforbindelser skal kunne fungere i både situationer med spidsbelastning, hvor op mod 15.000 tilskuere før og efter et arrangement befolker det fælles offentlige rum, som dog heller ikke skal ligge øde i de trods alt lange perioder, hvor der ikke sker noget i arenaen.
- Der skal være det rigtige forhold mellem friarealer og den tætte bystruktur, og bl.a. bør muligheden for kommunalt ejede og drevne byrum og pladser afklares.
- Den foreslåede blanding af bygningsskalaer i de enkelte kvarterer i bydelen skal sandsynliggøres i forhold til etapedeling og grundsalg m.v.
- Arenaens endelige arkitektoniske udformning er endnu ikke kendt, men skal kunne fastlægges i bestemmelserne i den endelige lokalplan
- Erhvervsdelen langs Ørestads Boulevard kan ende med at få en kedelig bagside, hvis der ikke fastlægges principper for overgangen mellem denne bebyggelse og boligerne i anden række.
- Programmeringen og udformningen af byrum, pladser og tilstødende bygninger - herunder udadvendte stueetager - og ikke mindst multiarenaens møde med den omkringliggende by skal bearbejdes videre.
- Trafikale forhold, herunder tilkørsel til arenaens loading bay fra Hannemanns Allé, cyklers og gåendes færdsel før og efter større arrangementer samt shared space løsningen i kvarterer skal analyseres nærmere og sandsynliggøres.
- Der skal fastlægges bindende bæredygtighedsprincipper for udviklingen af området.
- Der skal foretages vindstudier af den foreslåede bebyggelsesstruktur på baggrund af de erfaringer man har gjort sig i andre dele af Ørestad.

[BOKS - EVT. med rammekort før og efter]
Kommunens intentioner med planforslagene

Tillæg til Kommuneplan 2011(?)

- området samles...
- området udlægges til ...fordeling mellem boliger og erhverv ...p-normer
- detailhandel
- særlig anvendelse
- ...

Lokalplantillægget skal:

- muliggøre et tæt bykvarter i en arkitektonisk, skalamæssig og bybygningsmæssig varieret udformning,
- koble kvartererne syd for Øresundsmotorvejen sammen og skabe gode (cykelsti-)forbindelser til bl.a. Ørestad City og Ørestad Syd
- muliggøre opførelse af en "Multiarena" til ca. 15.000 tilskuere, en folkeskole, en isskøjtehal, samt boliger og erhvervsbebyggelse i varierende bygningsmæssig skala,
- sikre at arena, skole, idrætshal og skøjtehal placeres rigtigt og med gode forbindelser i forhold til hinanden, så hverdagslivet i kvarteret understøttes
- sikre offentligt tilgængelige og private friarealer af en høj funktionel, rekreativ og landskabsarkitektonisk kvalitet,
- sikre en bæredygtig byudvikling i området på det bygningsmæssige, byrumsmæssige og infrastrukturelle plan med bestemmelser, der understøtter dette mål
- sikre gode forbindelser til fodgængere og cyklister på tværs af og internt i lokalplanområdet, samt gode stiforbindelser i forhold til den overordnede, kollektive trafik,
- muliggøre gode løsninger i forhold til afvikling af biltrafik til og fra området,
- sikre en visuel og funktionel forbindelse mellem Ørestads Blvd/Metroen og Kalvebod Fælled,
- sikre arkitektonisk kvalitet og særpræg i ft. både bygninger og byrum uanset bygherre eller arkitekt,
- sikre at fælleden bliver inddraget som naturligt element i byen, som foreslået i masterplanen
- sikre affaldshåndtering, (lokal) håndtering af regnvand vha. LAR, etablering af grønne tage, anvendelse af regnvand som rekreativ og arkitektonisk element i forbindelse med byrum og bygninger,
- fastlægge byrumshierarkier og skabe muligheden for klart aflæselige overgange mellem offentlige, halvoffentlige og private zoner,
- muliggøre opførelse af fleksible bygninger, der kan tilpasse sig fremtidige og skiftende programkrav,
- fastlægge parkering i konstruktion [evt. bemærkninger om midlertidig terræn-p]
- sikre hensigtsmæssig cykelparkering og det nødvendige antal pladser
- tilgængelighed for alle!

