

§ 7. Byrum og ubebyggede arealer

Stk. 1. Friarealer

- a) Friarealer (ubebyggede arealer eksklusiv parkerings- og tilkørselsarealer), skal være af størrelsesordenen 30 procent af boligetagearealet, 40 procent af etagearealet til grundskoleundervisning, 100 procent af etagearealet til børneinstitutioner samt 10 procent af erhvervs-etagearealet og etagearealer til øvrige anvendelser. Friarealerne skal anlægges med opholdsarealer og aktiviteter for beboere og brugere i alle aldre. Friarealet beregnes for det enkelte underområde under ét.
- b) Mindst 30 % af institutioners friarealer til ophold og leg skal være på terræn og skal kunne anvendes af beboerne uden for institutionernes åbningstid.
- c) Opholdsarealer på hævede gårddæk og tagterrasser kan indgå i friarealberegningen. Det samme kan den del af lokale veje, der er forbeholdt fodgængere og cyklister.

Stk. 2. Byrumsstruktur

Der fastlægges primære byrum a - g som angivet på tegning nr. 4:

Byrum a, metropladsen

Byrum b, udstillingspladsen

Byrum c, hovedindgang nord

Byrum d, hovedindgang vest

Byrum e, Bella Centers have

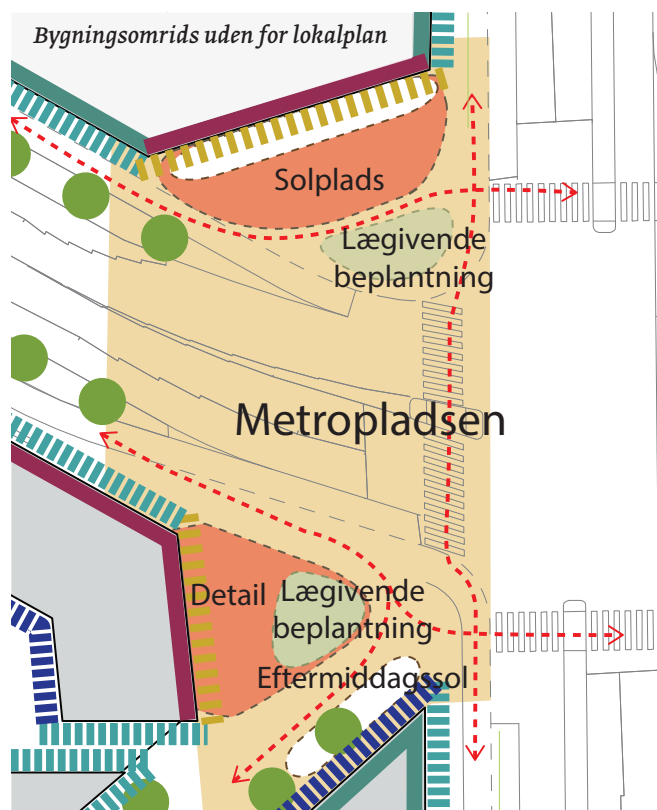
Byrum f, søen

Byrum g, logistik-/aktivitetsområdet

Der fastlægges endvidere principper af generel karakter for kvarterspladser, større veje og alleer, gader, stier og passager, byrum langs tilstødende veje samt for karreernes gårdrum som angivet på tegning nr. 4.

Kommentar

Byrum langs de omgivende veje er tænkt som åbninger i facaderækken, der bidrager med variation og den fornødne plads til et punktvist grønt islæt langs vejene.



- Mulighed for indretning
- Byrummets udstrækning
- Bygningsomrids
- Zone for beplantning
- Primære bevægelseslinier
- Aktive stueetager
- Udadvendt stueetage
- Omtrentlig placering af træer
- Smal kantzone 0.5-1 m
- Mellembred kantzone 1-3 m
- Bred kantzone min. 3 m
- Omtrentlig markering af kørebane
- Opholdsplads/solplads

Metropladsen over for metrostationen Bella Center danner indgangsport til området. Pladsen vil i kraft af sin placering fungere som et aktivt urbant byrum med et hyppigt flow af mennesker og trafik. På den nordlige del af pladsen er et sydvestvendt hjørne med gode forhold for ophold og uformelle møder. På den sydlige del af pladsen er en brede kantzone og læ for vind. Her er tilsvarende gode forhold for ophold, detailhandel og andre udadvendte funktioner.

Stk.3. Byrum a, metropladsen

- a) Metropladsen skal i princippet indrettes som vist på byrumstegning I og II, som ankomstbyrum til området fra metroen og Ørestads Boulevard. Dog kan kantzoner og solplads langs bygningsomrids markeret som 'Bygningsomrids uden for lokalplan'.
- b) Metropladsens udformning skal være målrettet både Bella Centers internationale gæster, lokale gæster og lokale beboere.
- c) Metropladsen skal anlægges som to pladser, der i materiale, design og beplantning er beslægtede, så byrummet opleves homogent. De to pladser skal udformes med en belægning af samme kvalitet, som belægningerne i resten af Ørestad.
- d) Både den nordlige og sydlige plads skal fremstå med mindre grupper af opstammede træer eller med store enkeltstående, karaktergivende træer.
- e) Udover pladsbelysning skal der på metropladsen etableres effektbelysning, der adskiller pladsen/pladserne fra den omgivende gadebelysning.
- f) Pladserne skal indrettes med ikke kommercielle opholdsmuligheder, som for eksempel offentligt tilgængelige bænke.
- g) Hvis vindanalyser påviser det nødvendigt for at skabe vindmæssige forhold til udeophold, skal der etableres lægivende beplantning inden for zonen til 'lægivende beplantning'
- h) Der skal etableres cykelstativer på Metropladsen.

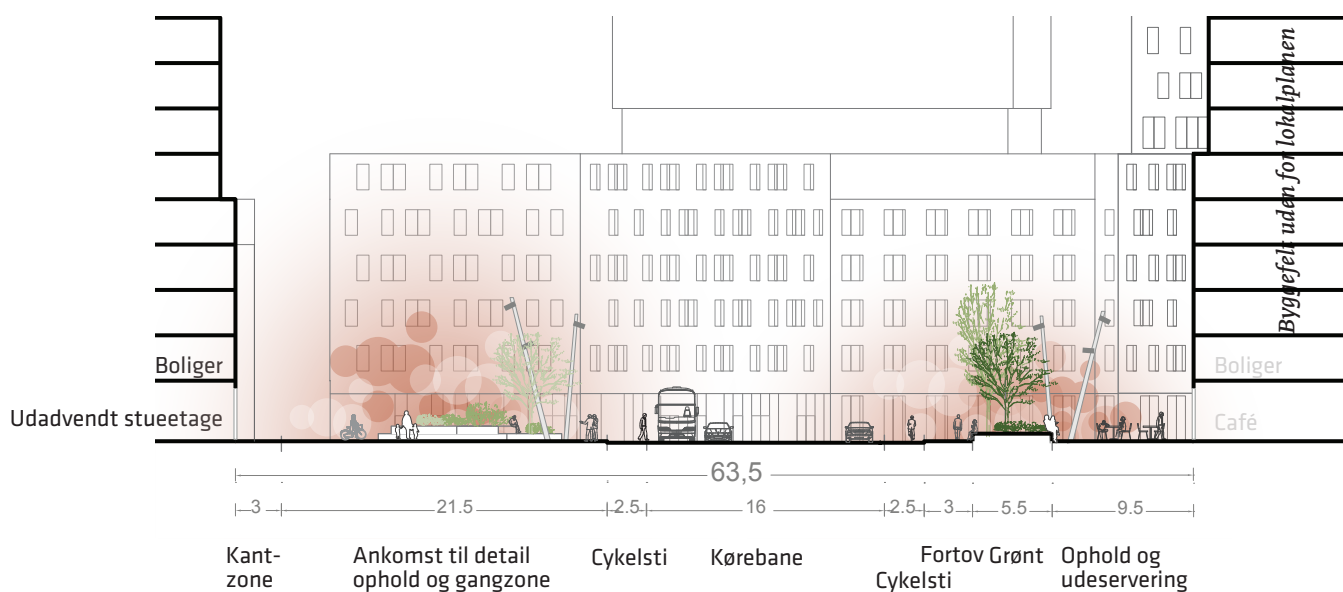
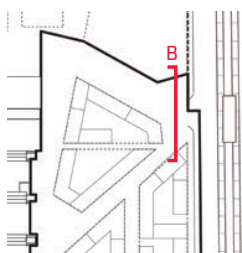
Byrumstegning I. Plan af byrum a, metropladsen



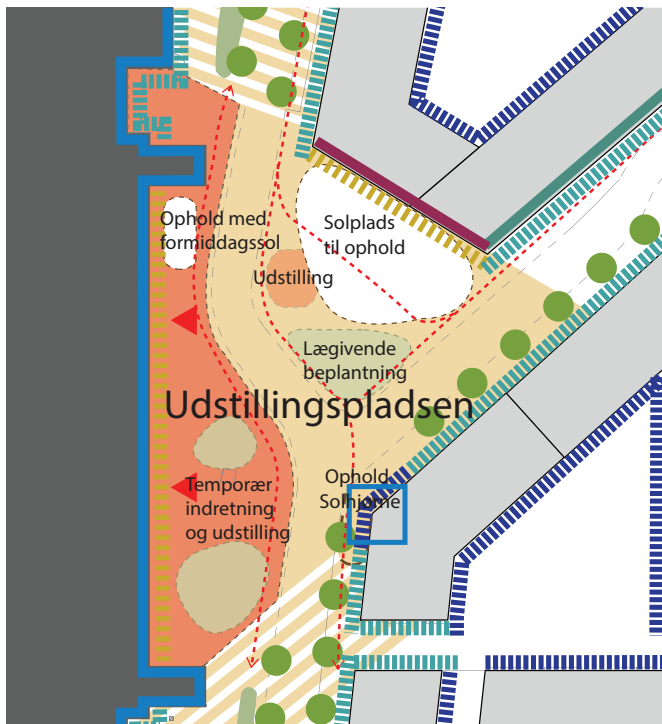
Eksempel på en bred kantzone og aktiv facade, hvor cafeen har udeservering ude på pladsen. Sønder Boulevard, Vesterbro.
Foto: Tina Mejlgaard.



Eksempel på en hjørneplads, Sankt Hans Torv, Nørrebro.
Foto: Wikicommons



Byrumstegning II. Snit af byrum a, metropladsen



Udstillingspladsen ligger langs det centrale strøg øst for Bella Center. Her har Bella Center mulighed for at udstille og flytte aktiviteterne ud i byen i forbindelse med events. På andre tidspunkter kan pladsen benyttes af kvarterets beboere. På pladsens sydvest vendte hjørne er der sol, læ og gode muligheder for at indrette en café i stueetagen. Her er en bred kantzone foran, der giver mulighed for udeophold.

Stk. 4. Byrum b, udstillingspladsen

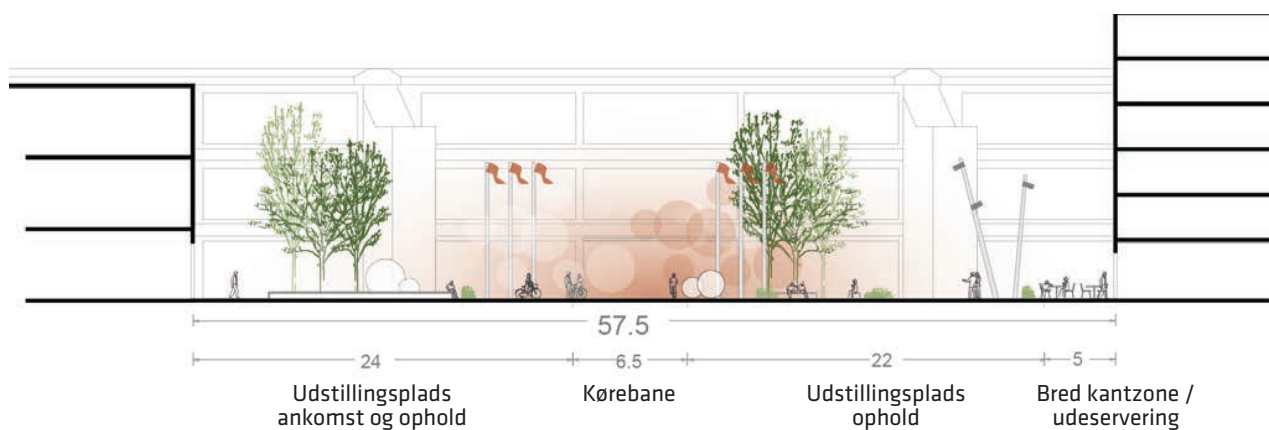
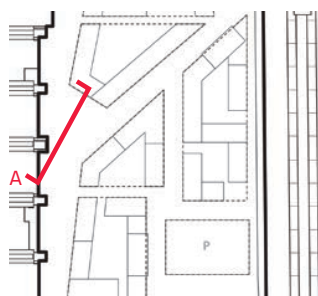
- Pladsens skal i princippet indrettes som vist på byrumstegning nr. III og IV som kvarterets torv og udstillingssted med plads til boder, stande og udstillingsmontre etc.
- Pladsens udformning skal være målrettet både Bella Centers internationale gæster, lokale gæster og lokale beboere.
- Pladsens belægning skal være ensartet, så pladsen fremstår sammenhængende udspændt mellem facaderne. Pladsens belægning skal adskille pladsen i forhold til de tilstødende alléer. Pladsens belægning skal som minimum have samme standard som belægningerne i det øvrige Ørestad, men kan godt være af andre materialer som eksempelvis tegl.
- Inden for zonen for beplantning skal der være mindre grupper af opstammede træer eller store enkeltstående, karaktergivende opstammede træer.
- Udover pladsbelysning skal der på pladsen etableres effektiv belysning, der adskiller pladsen fra den omgivende gadebelysning. Belysningen skal markere opholdssteder, udstillingsrum samt indgangen til Bella Center.
- Ved udformningen af pladsen skal materialevalg, design af fast møblering, belysning, samt træ- og plantesorter understøtte oplevelsen af én samlet plads.
- Zonen for 'solplads til ophold' skal kunne møbleres med løse møbler.
- Der skal etableres lægivende beplantning inden for zonen til 'lægivende beplantning' i kombination med faste opholdsmøbler i form af bænke el. lign.
- Inden for zonen til 'Ophold med formiddagssol' skal der i forbindelse med Bella Centers facade ud til pladsen etableres faste opholdsmøbler.
- Der skal etableres cykelstativer på pladsen.
- Der skal på pladsen etableres rekreative faciliteter i form af eksempelvis bordtennis / bordfodbold, hængekøjelandskab, gyngestativer, udendørscene og/eller løbehjulsbane.

- Indretning
- Byrummets udstrækning
- Vigtig byrumsovergang
- Bygningsomrids
- Eksisterende bebyggelse
- Zone for vandelement
- Zone for beplantning
- Primære bevægelseslinier
- Aktive stueetager
- Udadvendt stueetage
- Mulighed for udadvendt hjørne
- Omtrentlig placering af træer
- Smal kantzone 0.5-1 m
- Mellembred kantzone 1-3 m
- Bred kantzone min 3 m
- Omtrentlig markering af kørebane
- Opholdsplads/solplads

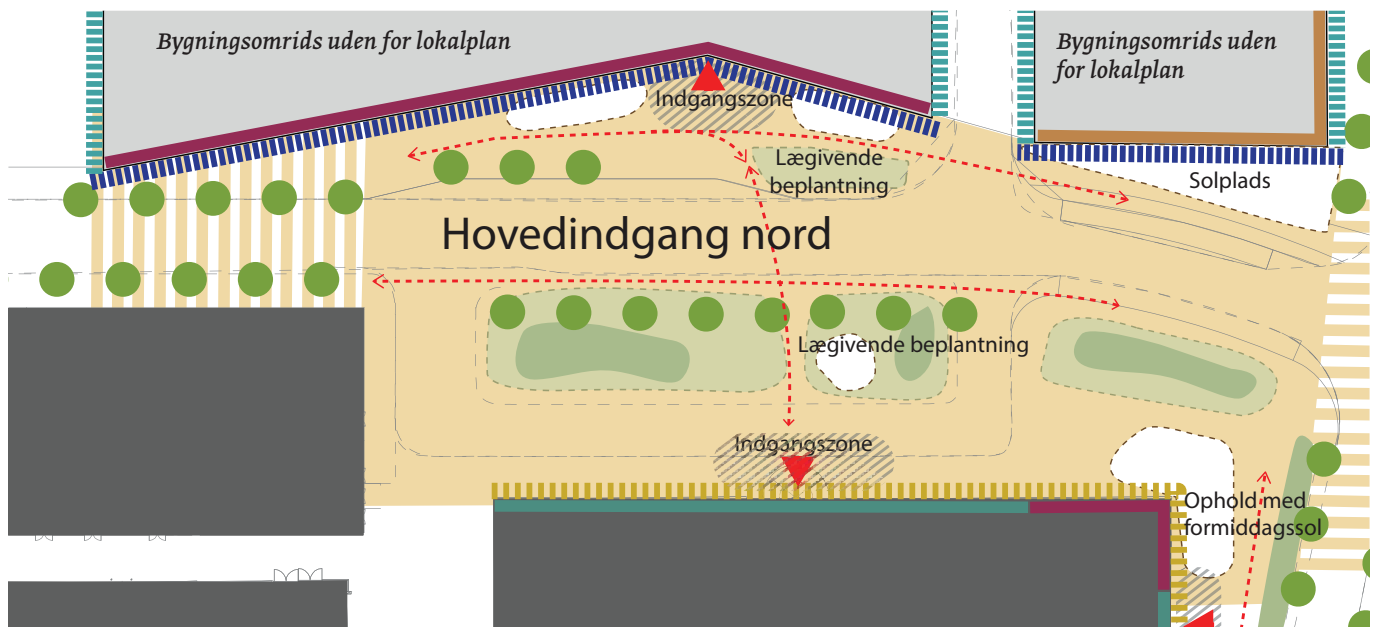
Byrumstegning III. Plan af byrum b, udstillingspladsen



Eksempel på hvordan facadedetaljering, sammenbindende belægningsflade, store karaktergivende træer og aktiv stueetage skaber det ønskede byrum. Illustration, COBE og VLA



Byrumstegning IV. Snit af byrum b, udstillingspladsen



- Byrummets udstrækning
- Vigtig byrumsovergang
- Bygningsomrids
- Eksisterende bebyggelse
- Zone for vandelement
- Zone for beplantning
- Primære bevægelseslinier
- Aktive stueetager
- Aktive stueetager ved p-hus
- Udadvendt stueetage
- Omtrentlig placering af træer
- Smal kantzone 0.5-1 m
- Mellembred kantzone 1-3 m
- Bred kantzone min 3 m
- Omtrentlig markering af kørebane
- Opholdsplads/solplads

Pladsen nord for Bella Center danner forbindelse mellem Bella Sky og messe-, udstillings- og konferencecenteret. Belægningen er gennemgående på tværs af vejen og samler byrummet. På den nordlige del af pladsen er der god mulighed for ophold og uformelle møder i solen, mens der på den sydlige del er plads til korterevarende ophold.

Stk. 5. Byrum c, hovedindgang nord

- a) Pladsen skal i princippet indrettes som vist på byrumstegning nr. V og VI, som hovedindgangsområde for Bella Centeret og Bella Sky og have karakter af et urbant byrum. Dog kan kantzoner og solplads udelades langs bygningsomrids markeret som 'Bygningsomrids uden for lokalplan'.
- b) Pladsens udformning skal være målrettet Bella Centers internationale gæster.
- c) Pladsen skal udformes, så den understreger Bella Centers arkitektoniske skala og det horisontale Bella Center og det vertikale Bella Sky.
- d) Pladsen skal udformes med et markant arkitektonisk hovedgreb, der rumligt og tyngdemæssigt modsvarer de store bygningsskalaer. Der skal blandt andet arbejdes med større sammenhængende træplantninger og belægningsflader, samt belysning og opholdsmuligheder. Eksisterende beplantning skal så vidt muligt bevares, mens nye træer skal være opstammede.
- e) Pladsens trafikløsning skal tænkes sammen med det landskabsmæssige, så byrummet fremstår både funktionelt og æstetisk afklaret.
- f) Pladsen skal fremstå i en gennemgående belægning af en tilsvarende kvalitet, som belægningen i det øvrige Ørestad.
- g) Udover pladsbelysning skal der på pladsen etableres effektiv belysning, der adskille pladsen fra den omgivende gadebelysning.
- h) Der skal etableres cykelparkering for Bella Center jf. stk. 23.

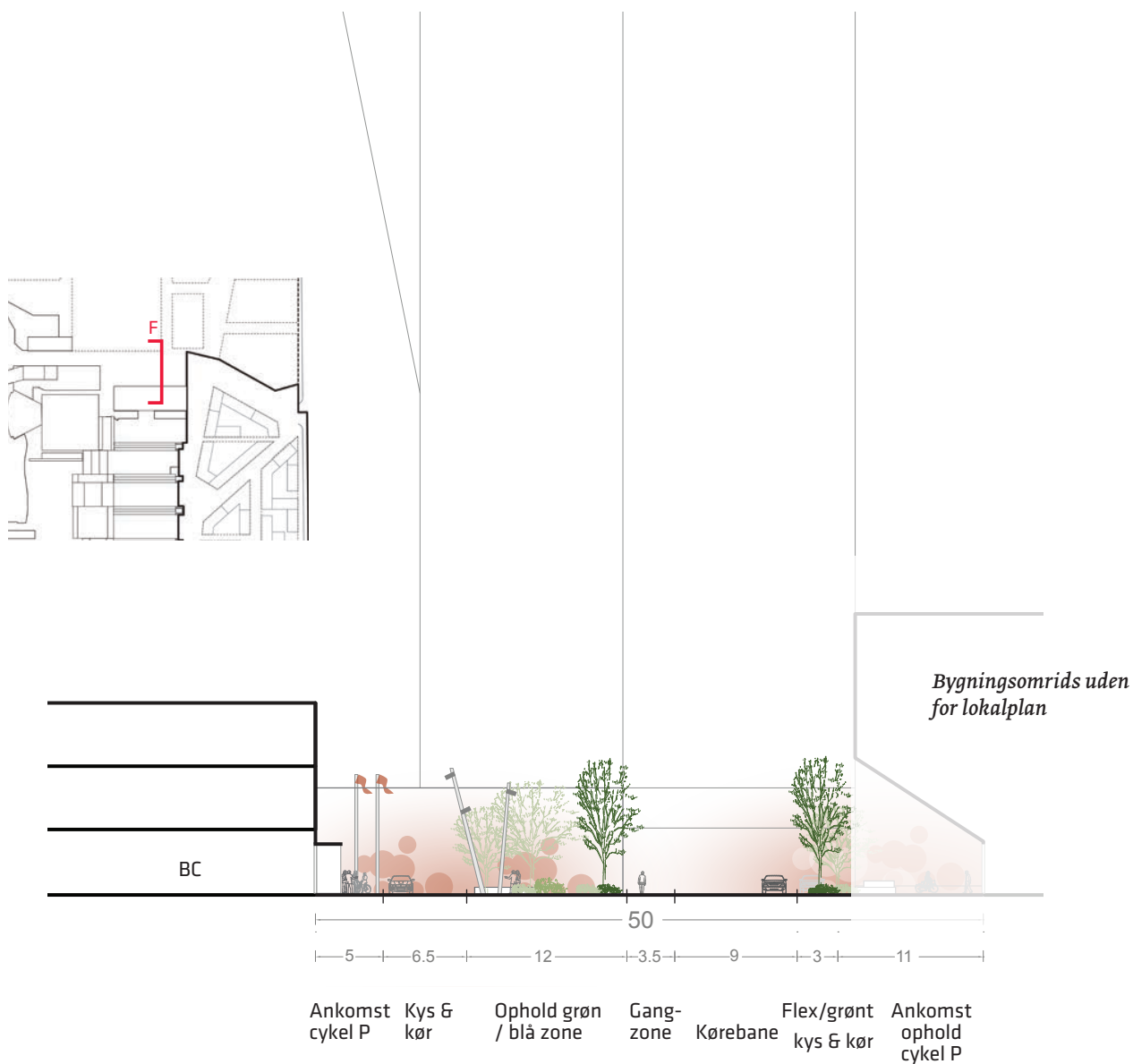
Byrumstegning V. Plan af byrum c, hovedindgang nord



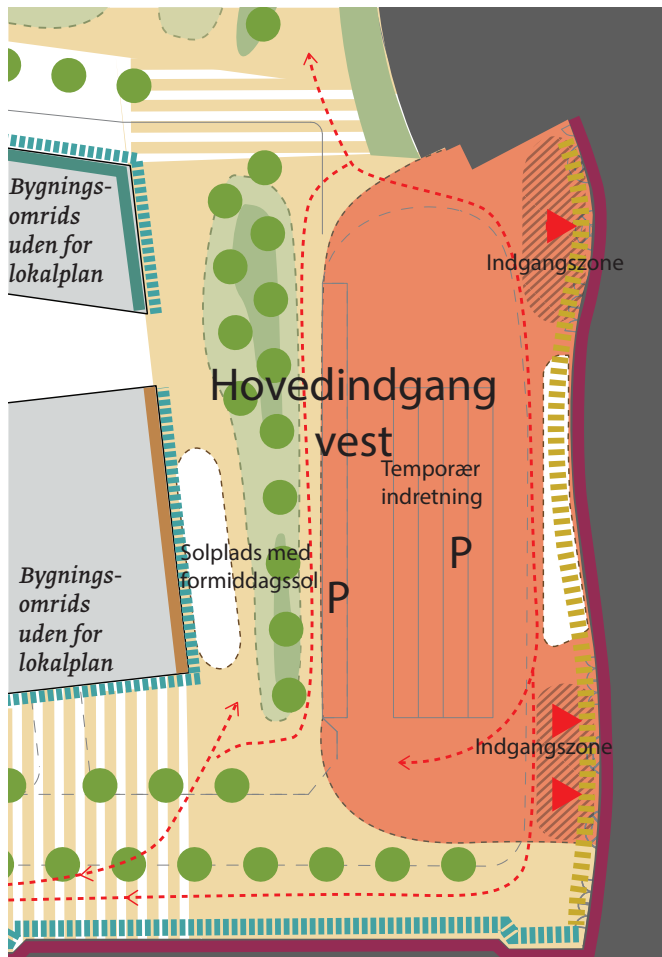
Belægningen ved Tietgens Kollegiet er et eksempel på, hvordan en belægning kan understrege en bygnings form og arkitektoniske skala. Arkitekter: Marianne Levinsen Landskab. Foto: Marianne Levinsen



Guldberg plads. Zoner for ophold placeres på solhjørner for at skabe gode betingelser for det tilfældige møde mellem naboer. Arkitekter: Rambøll. Foto: Stammers Kontor



Byrumstegning VI. Snit af byrum c, hovedindgang nord



- Mulighed for indretning
- Byrummets udstrækning
- Vigtig byrumsovergang
- Bygningsomrids
- Eksisterende bebyggelse
- Zone for beplantning
- Zone for regnvandshåndtering
- Primære bevægelseslinier
- Udadvendte stueetager
- Byrumsfunktion i stueetage af P-hus
- Aktive stueetage
- Omtrentlig placering af træer
- Smal kantzone 0.5-1 m

Byrumstegning VII. Plan af byrum d, hovedindgang vest

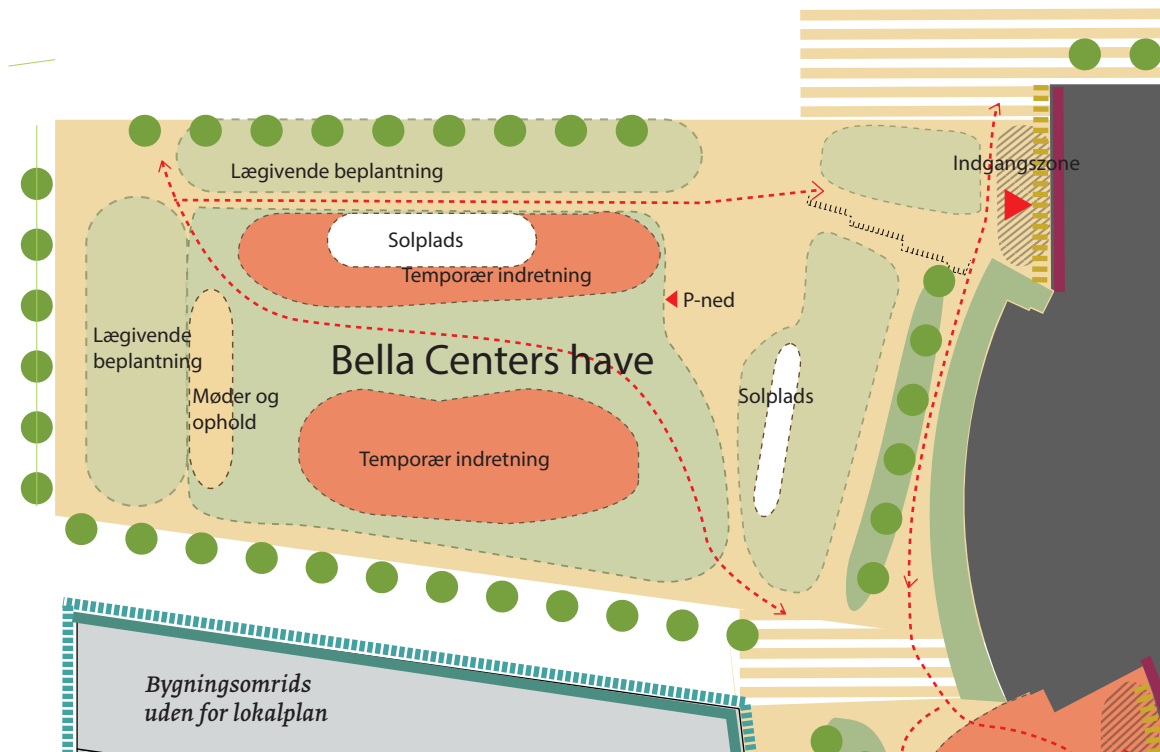
Byrummet henvender sig primært til Bella Centers brugere og gæster og fungerer som en ankomstområde. Centerets aktiviteter kan lejlighedsvist flyttes ud på pladsen. Pladsen kan indrettes efter behov og vil skifte karakter med de midlertidige aktiviteter. Rummet er tænkt urbant, men har også grønne elementer eksempelvis i form af allétræer.

Stk. 6. Byrum d, hovedindgang vest

- a) Pladsen skal i princippet indrettes som vist på byrumstegning nr. VII, som hovedindgangsområde for Bella Centeret og skal have karakter af et urbant byrum. Dog kan kantzoner og indretning af solplads med formiddagssol udelades langs bygningsomrids markeret som 'Bygningsomrids uden for lokalplan'.
- b) Pladsens skal blandt andet rumme cykelparkering, taxaholdepladser, handicapparkering og midlertidig parkering til biler.
- c) Udformning skal være målrettet Bella Centers internationale gæster.
- d) Pladsen skal udformes, så den understreger Bella Centers arkitektoniske skala.
- e) Træbeplantningen skal understrege de primære bevægelseslinjer; stinet i nord og sydgående retning samt den primære adgangsvej. På pladsen bevares eksisterende træer, der kan suppleres med flere.
- f) På pladsen skal anlægges et større rumskabende og karaktergivende landskabstræk med regnvandshåndtering, træer og anden beplantning.
- g) Indretningen af pladsen skal muliggøre at Bella Center kan anvende pladsen til midlertidige aktiviteter.
- h) Pladsens trafikløsning skal tænkes sammen med det landskabsmæssige, så byrummet fremstår både funktionelt og æstetisk afklaret.
- i) Pladsen skal fremstå i belægning af en tilsvarende kvalitet, som det øvrige Ørestad.
- j) Udover pladsbelysning skal der på pladsen etableres effektiv belysning, der adskiller pladsen fra den omgivende gadebelysning.
- k) Der skal etableres cykelparkering for Bella Center jf. stk. 24.



Eksempel på midlertidig møblering og anvendelse af byrum. Foto: Nederst, Union Square, New York.



- Mulighed for indretning
- Byrummets udstrækning
- Vigtig byrumsovergang
- Bygningsomrids
- Eksisterende bebyggelse
- Zone for beplantning
- Zone for regnvandshåndtering
- Primære bevægelseslinier
- Aktive stueetager
- Omtrentlig placering af træer
- Omtrentlig markering af kørebane
- Bred kantzone

Byrumstegning VIII. Plan af byrum e, Bella Centers have

Bella Centers have er placeret Vest for Bella Centers indgangsområde. Byrummet henvender sig til konferencegæster, som kan bruge byrummet ved afholdelse af events, kortere møder mv. Her bliver også rekreative faciliteter i haven, som vil være til glæde for lokale beboere og folk fra rasten af København

Stk. 7. Byrum e, Bella Centers have

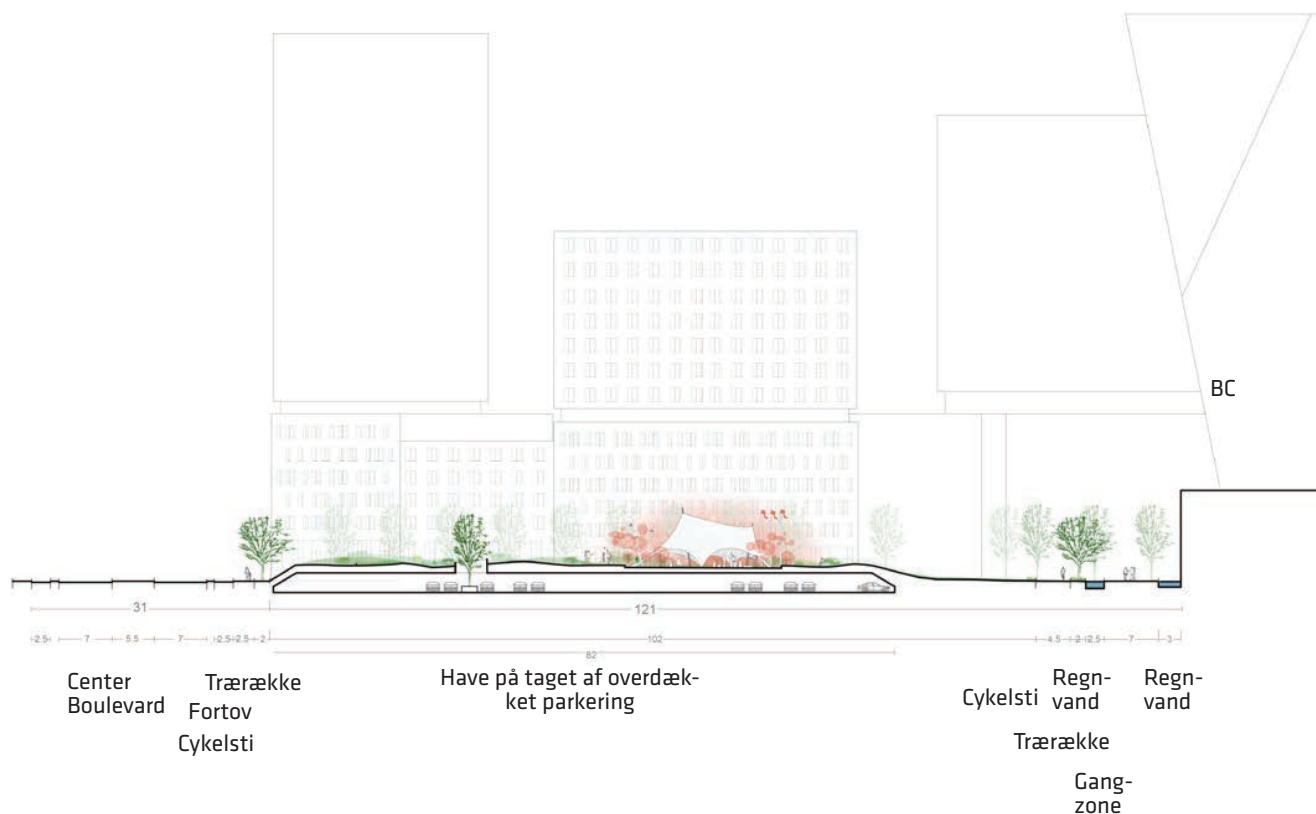
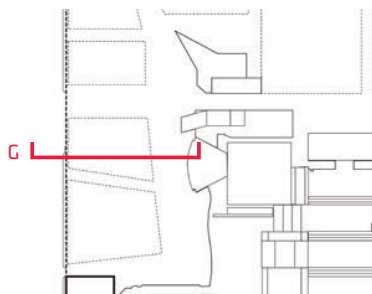
- a) Bella Centers have skal i princippet indrettes som vist på byrumstegning nr. VIII og IX til gavn for besøgende til Bella Center, men også med aktiviteter til gavn for kvarterets beboere og øvrige besøgende. Dog kan kantzoner udelades langs bygningsomrids markeret som 'Bygningsomrids uden for lokalplan'.
- b) Haven skal indeholde en større sammenhængende græsflade og mindst ét areal til større udendørs arrangementer - evt. inden for zonen for 'temporær indretning'.
- c) Haven skal afgrænses til tre sider af tætte træerækker. Træer skal være opstammede.
- d) Det skal etableres lægivende beplantning inden for zonerne for 'lægivende beplantning'.
- e) Lysskatene kan fungere som huller for større træer, som kan gro op igennem havens konstruktion fra underliggende etage.
- f) Der skal etableres opholdsmuligheder inden for zonerne, som på tegningen er markeret som 'solplads'.
- g) Belysning skal understøtte parkens brug. Ved opholdssteder og stier, skal belysning være lavtsiddende, mens den ved områder for aktiviteter og events kan sidde højt.
- h) Der skal i parken etableres rekreative faciliteter som eksempelvis en stor lege og opholdsbakke tårnlegeplads, beachvolleybane med opholdskant, tov-pavillion, legelandsskab og løbehjulsbane, parkourlandskab, udendørs scene, sænket boldbane med ophold, klatrelandskab, minigolf landskab og/eller træningsstation med sejl.



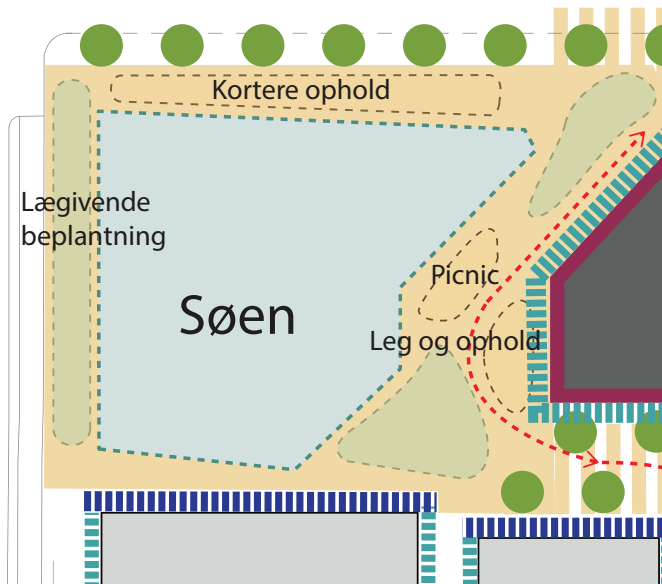
Bella Centers have skal udformes til både uformelt ophold og korte møder for Bella Centers besøgende. Foto Valby.



Bella Centers have er beliggende oven på et parkeringsanlæg. Ved at tilføje jordbakker kan der opnås bedre vækstforhold for beplantningen.



Byrumstegning IX. Snit af byrum e, Bella Centers Have



- Byrummets udstrækning
- Vigtig byrumsovergang
- Bygningsomrids
- Eksisterende bebyggelse
- Zone for beplantning
- Primære bevægelseslinier
- Aktive stueetager
- Omtrentlig placering af træer
- Smal kantzone 0.5-1 m
- Bred kantzone 1-3 m
- Omtrentlig markering af kørebane

Byrumstegning X. Plan af byrum f, søen

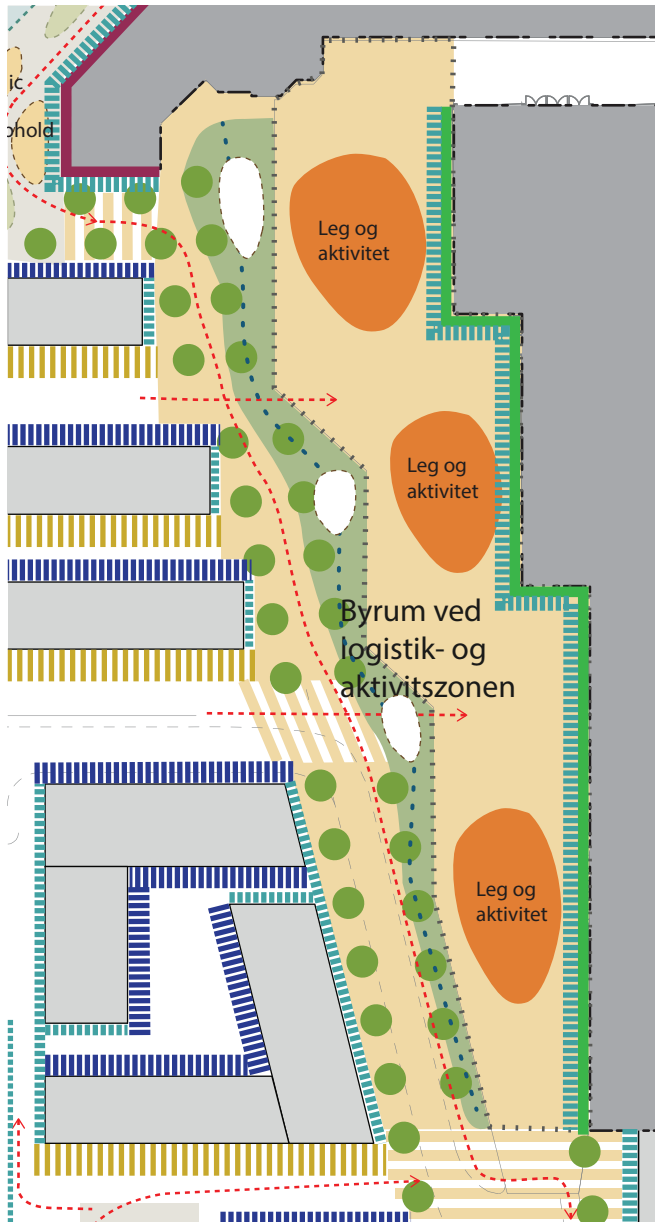
Søen ligger som en 'grøn lomme' mellem området med rækkehuse og Bella Center. Området omkring søen henvender sig primært til lokale beboere. Området fungerer som et rekreativt grønt rum med mulighed for picnic, grill og uformelt ophold tæt på, hvor folk bor.

Stk. 8. Byrum f, søen

- a) Byrummet skal i princippet indrettes som vist på byrumstegning nr. X som rekreativt landskab med vandspejl, træer, græsser, buske og blomster.
- b) Beplantningen skal have en vild karakter. Eksisterende beplantning skal så vidt muligt bevares.
- c) Udformningen af området omkring søen skal være målrettet lokale beboere.
- d) Der skal øst for søen etableres en forbindelsessti mellem stien øst for rækkehuse syd for søen og Bella Centers hovedindgang nordøst for søen. Stien skal fremstå som grussti med et landskabeligt forløb.
- e) Belysning skal være lavtsiddende.
- f) Inden for zonen markeret som 'lægivende beplantning' skal etableres lægivende beplantning og evt. en beplantet støjskærm langs Center Boulevard, hvis det vurderes nødvendigt af hensyn til trafikstøj.
- g) Der skal ved søen etableres mindst tre opholdsgrupper i form af borde og bænke. En af opholdsgrupperne skal etableres inden for zonen til 'picnic'. Langs Bella Centers facade skal der etableres opholdspladser inden for zonen til 'leg og ophold'.
- h) Nord for søen skal etableres andre typer af opholdsmuligheder evt. udformet til kortere ophold.
- i) Der skal herudover ved søen etableres rekreative faciliteter som eksempelvis hængekøjelandskab, klatre og rutsjelandskab, bordtennis og opholdskant, fitnessmaskine, klatrevæg og/eller klatrelandskab.



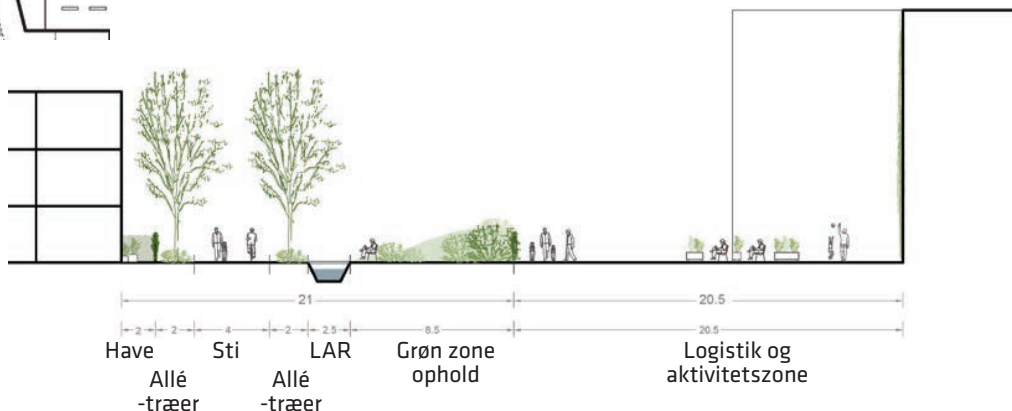
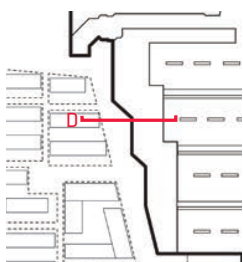
Byrummet ved søen skal rumme tæthed i beplantningen samt græsflader til rekreativt brug.



Byrummet omfatter tre dele; Bella Centers logistikområde, et frodigt vandløb samt sti- og vejforløbet langs med området med rækkehusene. Logistikzonen åbnes som offentlig aktivitetszone, når det ikke bruges af Bella Center til logistik. Logistikzonen består af en hård, ensartet flade, der giver mulighed for aktiviteter som boldspil og leg for områdets større børn og unge. Området omkring det frodige vandløb har bløde kanter, der fremstår som kontrast til den hårde flade. Her bliver mindre opholdssteder for beboerne i rækkehusene.

- Byrummets udstrækning
- Vigtig byrumsovergang
- Bygningsomrids
- Eksisterende bebyggelse
- Omtrentlig placering af opholdsområder
- Zone for regnvandsbed
- Omtrentlig placering af regnvandsrende
- Zone for leg/aktivitet
- Logistikzone afgrænsning
- Primære bevægelseslinier
- Grøn eller aktiv facade
- Omtrentlig placering af træer
- Smal kantzone 0.5-1 m
- Bred kantzone 1-3 m
- Bred kantzone min. 3 m
- Omtrentlig markering af kørebane

Byrumstegning XI. Plan af byrum g, logistik-/aktivitetsområdet



Byrumstegning XII. Snit af byrum g, logistik-/aktivitetsområdet

Stk. 9. Byrum g, logistik- og aktivitetsområdet

- a) Logistik- og aktivitetsområdet sydvest for Bella Center skal i princippet indrettes som vist på byrumstegning nr. XI og XII, som logistikareal til Bella Center. Sekundært skal Logistik- og aktivitetsområdet kunne anvendes som aktivitetsområde for kvarterets beboere og lokale besøgende.
- b) Logistik- og aktivitetsområdet strækker sig mellem Bella Centerets facade til rækkehusbebyggelsens facader og hække (bebyggelse inden for underområde 3 jf. tegning nr. 2). Langs Bella Center skal byrummet have en funktionel og urban karakter, mens byrummet langs stien ved rækkehusene skal have en frodig og landskabelig karakter.
- c) Nærmest Bella Center skal logistik- og aktivitetsområdet indrettes med belægnings med fittings og markeringer samt løst, mobilt eller temporært inventar. Arealet skal indrettes til mindst tre lege- og aktivitets tilbud i en større skala, som for eksempel opstribning til boldbane med tilhørende mobile boldnet, klatrevæg eller boldkurv på facader eller tilsvarende, der henvender sig til større børn og unge.
- d) Hvor Bella Centers kantzoner har gode sol- og vindforhold, skal der langs facaden etableres et opholdsmøbel, med en særlig udformning.
- e) Bella Centers facade skal, hvor det er muligt, enten fremstå begrønnet eller indrettet med et aktivitetstilbud (se stk. c).
- f) Byrummets belysning skal understøtte brugen af byrummet i aftentimerne.
- g) Ved stien ved rækkehusene skal logistik- og aktivitetsområdet indrettes med et regnvandsanlæg med landskabelig udformning til lokal afledning af regnvand (LAR). Anlægget skal under hensyn til vandgenemstrømning og hydraulik fremstå frodigt med høje græsser/siv og anden rumskabende beplantning.
- h) Der skal på tværs af regnvandsanlægget etableres mindst to adgangsgivende broer. Broerne skal kunne lukkes af, når logistik- og aktivitetsområdet ved Bella Centers skal bruges til logistik af Bella Center.
- i) Træbeplantningen vest for stien ved rækkehusene skal fremstå som træerække, mens træer øst for stien kan etableres som grupper af træer. Træer skal være opstammede. I forbindelse med træbeplantningen skal der etableres opholdsmuligheder.
- j) Træerækken langs rækkehusene skal sammen med tryghedskabende belysning understrege den videre adgangsvej til 'byrum f, søen'.
- k) Pladsen ved Bella Centers facader skal fremstå med grus, beton, asfalt, tegl eller natursten afhængig af anvendelse. Omkring vandløbet og stien ved rækkehusbebyggelsen kan området tillige fremstå med græs eller anden beplantning. Stiens belægning skal adskille sig fra belægnings på omkringliggende veje.



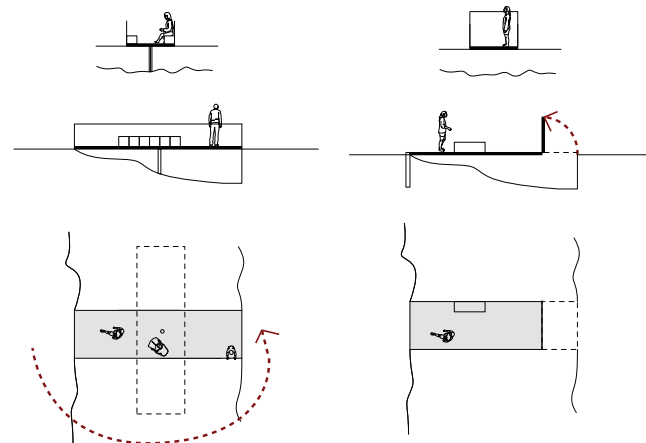
Eksempel på den stemning og frodighed, der ønskes for det grønne areal langs logistikzonen



Eksempel på et opholdsmøbel med en særlig udformning.
Foto: Gehl Architects



Eksempel på, hvordan logistikzonen kan udformes med aktivitetstilbud.



Eksempel på, hvordan en fleksibel adgangsbro kan lukkes, når Bella Center skal bruge arealet ved dens bygning til logistik



Eksempel på en plads med grøn karakter, Vesterbro.
Foto: Wikimedia Commons

Stk. 10. Kvarterspladser

- Kvarterspladserne vist tegning nr. 4 skal indrettes som primært byrum for lokale beboere i rækkehusbebyggelsen.
- Byrummene skal have en markant grøn karakter med mindst ét karaktergivende træ. Træer skal være opstammede.
- Pladserne skal tilbyde både formelle og uformelle opholdsmuligheder samt mulighed for leg for de mindste børn, hvor der er sol og læ.
- Der skal på den sydlige kvartersplads etableres rekreative faciliteter som eksempelvis træningsstation med sejl, klatre og rutsjelandskab, bordtennis bordfodbold og opholdskant, gyngestativ, en lege- og opholdsbakke, lege og klatreskov og/eller miniboldbane

Kommentar

Ved udformning af pladsen og indpasning af rekreative faciliteter kan med fordel tænkes i dobbeltfunktionelt inventar og indretning. En udendørs scene kan samtidigt også være et siddemøbel til udendørs ophold i solen. Tilsvarende kan en pullert både tjene et trafikteknisk formål og være en del af indretningen til parkour.

Stk. 11. Større veje og alleer

For områdets større veje vist på tegning nr. 4 gælder:

- Større veje med allébeplantning skal fremstå med træerækker af opstammede træer i begge vejsider, hvor det er muligt i forhold til trafikafviklingen.
- Større veje uden allébeplantning skal fremstå med træerækker af opstammede træer i mindst én vejside, hvor det er muligt i forhold til trafikafviklingen.
- Alleer og træerækker kan fremstå med flere sorter.
- Vejbelysning skal være taktfast placerede lygtepæle.
- Belægninger skal have mindst tilsvarende kvalitet som i resten af Ørestad.
- Ved fordeling til gader og stier skal belægningen fremstå, så den samler de større veje / alleers byrum og tilstødende veje og stier skal fremstå som sekundære.

Stk. 12. Gader

For områdets gader vist på tegning nr. 4 gælder:

- Gader skal fremstå med opstammede træer i vejenes flexzoner fastlagt i § 4, stk. 2. Træerne skal stå tæt nok til, at de alle steder langs gaderne virker markante i gadebilledet.
- Vejbelysning skal være taktfast placeret på mast eller ophængt i wire.
- Belægninger skal have mindst tilsvarende kvalitet som i resten af Ørestad og skal samle byrummet fra facade til facade, med kun den af trafikikkerhedsmæssige nødvendige markering af kørebanen.

Stk. 13. Stier og passager

For områdets stier og passager vist på tegning nr. 4 gælder:

- Stier og passager skal i gårdrum og langs private haver fremstå med planter og træer på begge sider.
- Belysningen skal være lavtsiddende som eksempelvis pullerter eller parklamper på lille mast eller parklamper opsat på bygninger i lav højde.
- Belægninger inden for underområde I skal være fast i et taktilt materiale som tegl, granit eller et tilsvarende materiale med en høj grad af detaljering og patineringssevne.



Kirsebæralléen i Havneparken

- d) Belægninger inden for underområde III kan være som inden for underområde I, men kan herudover også fremstå med grus markeret med en kant i siderne.

Stk. 14. Byrum langs tilstødende veje

For byrum langs tilstødende veje vist på tegning nr. 4 gælder:

- Byrummene skal fremstå urbane med plantehuller i belægninger, hvor der skal plantes opstammede træer. Plantehuller kan også have karakter af større kar/bede til løsninger for lokal afledning af regnvand (LAR).
- Belysning skal være placeret lavt og koncentreret ved beplantning og zoner indrettet til ophold.
- Byrummene skal fremstå med tilsvarende belægning som Ørestad generelt, men må gerne have anden farvetone eller finere detaljering. Byrummene kan have delvist permeable overflader.
- Byrummene skal indrettes med bænke i zoner egnet til ophold.
- Herudover gælder, at der i byrummet langs Ørestads Boulevard skal etableres rekreative faciliteter som eksempelvis klatrevæg, en fitnessmaskine, lege- og klatreskov og/eller en lege- og opholdsbakke.

Kommentar

For at overholde bestemmelsen om, at materialer skal have 'tilsvarende kvalitet som resten af Ørestad' kan man tage udgangspunkt i designmanualen for Ørestad. Her fremgår blandt andet hvilke materialer, som benyttes på hvilke arealer. Designmanualen for Ørestad gælder ikke for kvarteret ved Bella Center, og man kan derfor godt afvige fra designmanualen, hvis det ikke betyder en lavere kvalitet målt på holdbarhed, stofflighed, patineringssevne og detaljering.

Stk. 15. Karreernes gårdrum

- Karreernes gårdrum skal indrettes med legemulighed for småbørn, samt mulighed for ophold og rekreation i formiddags- og eftermiddagstimerne, hvor der i gårdrummene er mest sol og læ.
- Karreernes gårdrum skal fremstå med en generel grøn karakter med græsser, buske og træer, hvor gårdrummene ikke er indrettet med funktioner, som kræver fast belægning.

Kommentar

Se øvrige bestemmelser om kantzoner i karreernes gårdrum stk. 18 og 19, som supplerer den overordnede bestemmelse for karreernes gårdrum.

Stk. 16. Generelle bestemmelser

For alle byrum / friarealer gælder:

- Byrum skal udformes med opholdsmuligheder for alle aldersgrupper, hvor byrummet har gode støj-, sol- og læforhold.

- Siddeplinte og bænke skal udformes med en variation af komfortable siddehøjder og designs, så brugere i alle aldersgrupper tilgodeses i forhold til længere ophold.

Kommentar

Forskellige højder skal tilgodeses børn og voksne mens ryglæn særligt skal tilgodeses ældre.

- Der må ikke ske udendørs oplag.

Kommentar

Til udendørs oplag medregnes ikke vareudstillinger.

- Cykelparkering skal samles i klynger eller rækker eventuelt kombineret med beplantning i form af levende hegn, buske eller træer.
- Der skal i kvarteret anvendes forskellige hjemmehørende træarter, der giver en varieret frodighed i kvarteret året rundt. Træerne må gerne være blomsterbærende med større blomster.
Der kan anvendes ikke hjemmehørende arter, hvis de vurderes ikke at være invasive og samtidigt egnede til klimaet.

Kommentar

Træer i åbne muldbede anbefales at have min. 10 m² bed pr. træ. Træer i lukkede befæstelser, herunder vejarealer, eller på etagedæk skal have minimum 15 m² rodvenligt bærelag pr. træ, heraf mindst 2,5 m² åbent muldbed omkring stammen.

For træer, der plantes i muldbede og i lukkede befæstelser anbefales plantehullet være 50 cm dybt. Ved plantning af træer på dæk anbefales at bedet er mindst 1,5 m dybt, og overkant af bedet højst er placeret 80 cm over de befæstede arealer.

For at forhindre jordkomprimering anbefales de eksisterende og kommende haver, andre grønne arealer samt eksisterende træers vækstzoner beskyttes mod tung trafik, byggepladsetablering og byggematerialeoplgraving i nedrivnings- og anlægsperioder. Desuden anbefales at træers dryp- og vækstzoner beskyttes i samme perioder således, at træerne ikke påføres skader.

Ønsket om blomsterbærende træer og planter bunder i, at det kan bidrage med dufteoplevelser samt tiltrække fugle og insekter. Særligt kan blomsterne give pollen til bier, da der i området er by-bier. Ved valg af flere træsorter opnås et varieret bybillede og beplantningen bliver robust overfor sygdomme, idet fremtidige artssygdomme ikke vil ramme alle træsorter samtidigt.

Man bør undgå at plante stærkt allergifremkaldende træer og buske.

Der kan evt. anvendes enkelte karaktergivende internationale træsorter, hvis de vurderes ikke at være invasive og samtidigt egnede til klimaet.

- f) Eksisterende bevaringsværdige træer vist på tegning 4 må kun fældes eller beskæres efter Miljø- og Teknikforvaltningens særlige dispensation.
- g) Indretning af alle byrum skal tilgodesse trafikale forhold beskrevet i § 4.
- h) Vindkomfortniveauet i byrummene skal sikres ved beplantning med træer eller ved etablering af lægivende foranstaltninger som læskærme, så vindkomforten generelt svarer til behageligt eller acceptabelt niveau i forhold til gængse undersøgelsesmetoder.

Kommentar

SBI-anvisning 128 er baseret på den gennemsnitlige procentdel af tiden med vindhastigheder over 5 m/s ved et givent målepunkt. Kriterierne for komfortniveau fokuserer på aktiviteten, da oplevelsen af vindmiljøet er stærkt afhængig af, hvad man foretager sig. Vindmiljøet i et område skal så vidt muligt være mindst lige så godt som de forventninger, brugerne har til områdets vindmiljø. Der kan tages udgangspunkt i følgende aktiviteter ved målinger: hurtig gang, slentren, stå eller sidde i kortere tid, stå eller sidde i længere tid.

Der kan tages udgangspunkt i følgende komfortniveauer: Behageligt, acceptabelt, ubehageligt, meget ubehageligt, ubehageligt til farligt.

At et område eksempelvis kategoriseres som "acceptabelt" skal forstås som en generel opfattelse af området.

- i) Rekreative faciliteter skal anlægges som en integreret del af det omgivende byrum med beplantning, belægninger og byinventar såsom bænke.
- j) Rekreative faciliteter og byinventar skal fremstå i en kvalitet, som må forventes at være bestandig overfor vejr og slid.

Stk. 17. Fællesanlæg

Ubebyggede arealer og parkeringsanlæg skal efter Teknik- og Miljøudvalgets nærmere bestemmelse indgå i fællesanlæg.

Stk. 18. Kantzoner

Der skal etableres kantzoner i princippet som angivet på tegning nr. 4. Kantzoner skal ligge uden for vejareal og skal udformes i samspil med bebyggelsens stueetagers anvendelser og arkitektoniske udformning. Kantzoner skal indrettes med møblering, cykelparkering, planter, buske eller træer eller andet, som vurderes at understøtte bylivet i det tilgrænsende byrum.

Som angivet på tegning nr. 4 skal der etableres følgende kantzoner:

- Blå signatur for smal kantzone med en dybde fra facaden på mellem 0,5 m og 1 m.
- Grøn signatur for mellembred kantzone med en dybde fra facaden på mellem 1 og 3 m.
- Gul signatur for bred kantzone med en dybde fra facaden på mellem 3 til 6 m.

Kommentar

Kantzonerne bidrager til oplevelsen af en varieret by, højner byrummets kvalitet, formidler ejerskab og understøtter bylivet ved at skabe plads til ophold og mødesteder langs bygningerne. I forbindelse med boliger, eller andre private rum i stueetagen, understøtter kantzonen privatheden ved at skabe distance mellem den private sfære og det offentlige byrum. Samtidig kan kantzonen indrettes som en halvprivat zone til ophold og/eller beplantning. En bred kantzone kan indrettes som forhave og medvirke til at hindre indblik i stueetagens opholds- eller arbejdsrum. Smalle kantzoner giver blandt andet mulighed for lokale frem- eller tilbagetrækninger af stueetager mod veje- og stier og dermed for en større arkitektonisk frihed til at udforme stueetagen, så den bidrager til variation i øjenhøjde. Derudover opnås mulighed for overdækkede opholdssteder eller passager under udkragningen af øvre etager.

I forbindelse med publikumsorienterede funktioner vil der med en relativt bred kantzone med fast belægning helt frem til bygningsfacaden skabes mulighed for udeservering, vareudstilling eller tilsvarende, der understøtter bylivet.

Stk. 19. Kantzoner ved etageboliger

- a) Kantzoner ved etageboliger skal have permanent karakter.

Kantzoner ved etageboliger mod gårdsiden

- b) Kantzoner skal etableres med en grøn karakter med græs eller plantedække. Der er dog mulighed for ikke dominerende befæstede individuelle terrasser for den enkelte bolig.
- c) Boliger i stueetagen med gulve i niveau med det omgivende terræn skal have udgange direkte fra hver bolig til kantzonen.



Privat kantzone ud mod en fælles baggård. Porcelænshaven, Frederiksberg. Foto Juul & Frost Arkitekter.



0.5-1 m

Eksempel på en smal, urban kantzone (0.5-1 m fra facaden)



0.5-1 m

Eksempel på en smal, grøn kantzone (0.5-1 m fra facaden)



1-3 m

Eksempel på en mellembred, urban kantzone (1-3 m fra facaden)



1-3 m

Eksempel på en mellembred, grøn kantzone (1-3 m fra facaden)



3-6 m

Eksempel på en bred, urban kantzone (3-6 m fra facaden)



3-6 m

Eksempel på en bred, grøn kantzone (3-6 m fra facaden)

- d) Boliger i stueetagen med gulve hævet over det omgivende terræn skal have trappenedgang fra boligen til kantzonen.
- e) Kantzonen ved den enkelte bolig skal etableres som omkranses af levende hegn eller hæk med en maks. højde på 1,3 m. Mellem boliger kan hegn eller hæk være højere de første 2 m nærmest boligerne dog maks. i en afstand fra boligerne svarende til 50 % af kantzons dybde målt ud fra facaden.

Kommentar

Til forståelse af formuleringen 'markant grøn karakter' henvises til referencefotos.

Kantzoner ved etageboliger mod veje

- f) Kantzoner skal have en urban karakter.
- g) Ved indgange skal kantzoner udformes med plantehul til beplantning og/eller siddemulighed.
- h) Kantzoner skal for hver facadestrækning på maks. 15 meter fremstå med mindst tre af følgende variationer:
 - Facadebeplantning
 - Bænke til ophold
 - lokale frem- eller tilbagetrækninger af bygningsdele fra facadelinjen
 - En særlig detaljering i udformningen af stueetagens arkitektur
 - En aktiv facade

Kommentar

Variationsmulighederne skal læses i sammenhæng med bestemmelserne for stueetagerens udformning i § 6.

Stk. 20. Kantzoner ved rækkehuse

- a) Ved rækkehuse skal mindst én bred eller én mellem-bred kantzone udformes med en grøn (have)karakter. Øvrige kantzoner kan have urban karakter.
- b) Kantzonen ved den enkelte bolig skal omkranses af levende hegn eller hæk med en maks. højde på 1,3 m. Mellem boliger kan hegn eller hæk være højere de første 2 m nærmest boligerne dog maks. i en afstand fra boligerne svarende til 50 % af kantzons dybde.

Kommentar

Det er et ønske at skabe et levende og grønt miljø omkring rækkehusene både for beboere og besøgende. Derfor er det et ønske, at udearealerne til rækkehusene virker transparente.

Ved enderækkehusene mod Center Boulevard skal i øvrigt etableres støjafskærmning jf. § 9 stk. 3.

Stk. 21. Kantzoner ved butikker, caféer eller andre aktive stueetager:

- a) Kantzoner ved aktive stueetager jf. § 3, stk. 6, som eksempelvis butikker og caféer, skal have en urban karakter og kan både have en permanent eller temporær indretning.



Ophold foran fællesfaciliteter eller anden offentlig funktion, Jægersborggade - Nørrebro. Foto: Nicolaj Perjesi

- b) Kantzoner skal fremstå med:

- en variation af opholdsmuligheder, byinventar, inventar for vareudstilling i byrummet og områder uden fast inventar til temporære formål.
- grønne elementer i plantekummer eller plantehuller.

Hvor kantzoner ikke har fast inventar, skal kantzoner markeres med belægningsskifte eller ved anden bearbejdning af belægningen.

Stk. 22. Kantzoner ved erhverv uden aktive- /udadvendte stueetager

- a) Ved erhverv, hvor der ikke er aktive stueetager jf. § 3, stk. 6, skal kantzoner have permanent indretning. Karakteren skal variere efter omgivelserne.
- b) Kantzoner skal fremstå med en variation af:
 - Begrønnede facader.
 - Indgangsområder med åbne facader og siddemuligheder.
 - Nicher med sol eller vindafskærmede områder med sol langs facaden indrettet til ophold på bænke.
 - Aktivitetsområder indrettet til urban sport og leg.
 - Indarbejdet kunst.
 - Indarbejdede udstillingsmontre.

Stk. 23. Hegning

Der må kun hegnes:

- om kantzoner ved boliger fastlagt i stk. 18, 19 og 20.
- om arealer til institutioner.
- ved indgange til gårdrum fastlagt i stk. 25.
- om logistikarealer til Bella Center vist på tegning nr. 3. Om det sydvestlige logistikområde må dog kun afgrænses med LAR-løsning, som angivet i stk. 9.
- langs passager fastlagt i stk. 24.
- med støjafskærmninger fastlagt i § 9.

Der må ikke hegnes om øvrige ubebyggede arealer, og arealer må ikke forsynes med "adgang forbudt" skilte eller lignende.

Stk. 24. Passager igennem gårdrum

Langs passager vist på tegning nr. 4 skal hegnes mod gårdrum. Hegn skal fremstå med en grøn karakter som hække eller helt eller delvist begrønnede balusterhegn, men må ikke være trådhegn. Langs passager må hegn have en maks. højde på 1,3 m og skal kunne opleves varieret, ved at der er indarbejdet forskellige funktioner i hegnet. Hegn skal opleves med variationer for hver strækning på maks. 10 m. Variationer kan være:

- indarbejdet cykelparkering.
- indarbejdet bænke.
- andre funktioner, som Teknik- og Miljøforvaltningen vurderer, kan give passagen variation eller et grønt udtryk oplevet i øjenhøjde.

På korte strækninger kan hegn være højere end 1,3 m, hvis det er nødvendigt for at tilgodese funktioner indarbejdet i hegnet.

Endvidere skal passager have en anden belægning end belægningen i gaderne, som passagen forbinder, og passager skal mindst ét sted udformes med mulighed for hvile og ophold på bænk.

Stk. 25. Aflukkede gårdrum

Indgange til gårdrum i en afstand mindre end 200 m fra metrostationen som vist på tegning nr. 4, skal kunne aflukkes, så gårdrummet kan bruges eksklusivt af beboerne i den enkelte karré. Der skal dog fortsat være mulighed for visuel kontakt fra gader og større veje og ind i gårdrummene.

Kommentar

Af hensyn til livet og brugen af karreernes gårdrum nærmest metroen og Bella Centers hovedindgange skal pågældende gårdrum kunne aflukkes for offentligheden. Dog skal visuel kontakt gennem eksempelvis en gitterport bidrage til oplevelse af liv og trykthed i området.

Stk. 26. Tilgængelighed

Alle byrum skal udformes således, at de er tilgængelige for alle og tilgodeser bevægelseshæmmedes færdsel.



Begrønnet væg, Mexico.
Foto: Wikimedia Commons



Begrønnet væg Birmingham, England
Foto: Annette Lund Andersen,
www.Eventyrhaver.dk



Begrønnet væg ved udendørs cafe, Atlanta
Foto: Jann Kuusisaari

Stk. 27. Bilparkering

- For bebyggelse i underområde I og III skal parkeringsdækningen for biler være af størrelsesordenen og må ikke overstige 1 parkeringsplads pr. 200 m² bolig- og erhvervsetageareal, dog 1 plads pr. 100 m² detailhandelsareal.
- For bebyggelse i underområde II skal parkeringsdækningen for biler være størrelsesordenen 2.300 parkeringspladser.
- Parkering for biler skal etableres i konstruktion som angivet på tegning nr. 3. Dog kan der etableres ca. 50 P-pladser for biler på terræn til personer med handicap eller som korttidsparkering.
- Der kan inden for området etableres bilparkering for bebyggelser omkring området.

Kommentar

Byudviklingsaftalen mellem Bella Center og Københavns Kommune sikre samtidigt, at Bella Center har råderet over yderligere 500 parkeringspladser andre steder i bydelen, så der samlet kan disponeres over 2.800 parkeringspladser for biler på dage for større arrangementer.

Det udestår at etablere et parkeringshus ved C.F. Møllers Allé. Derfor indgår det i denne lokalplan som en mulighed at samlokalisere områdets parkering.

Stk. 28. Cykelparkering

- Der skal etableres mindst 2,5 cykelparkeringsplads pr. 100 m² boligetageareal og 1,5 cykelparkeringsplads pr. 100 m² erhvervsetageareal.
- Der skal etableres mindst 4 cykelparkeringspladser pr. 100 m² etageareal for detailhandel.
- Der skal etableres mindst 0,5 cykelparkeringsplads pr. elev, studerende og ansat i skoler og andre uddannelsesinstitutioner.
- Der skal etableres mindst 1,5 cykelparkeringspladser pr. 100 m² etageareal for daginstitutioner.
- Til særligt pladskrævende cykler skal der etableres 1 parkeringsplads pr. 1.000 m² etageareal ved boliger og detailhandel. For daginstitutioner skal der etableres 1 parkeringsplads for pladskrævende cykler pr. 200 m² etageareal.

- f) Cykelparkering kan være fælles for flere ejendomme. Cykelparkering på terræn skal indpasses på en hensigtsmæssig måde i forhold til arealernes indretning og arkitektur, samt bevægelseslinjer for gående og cyklister. Cykelparkering i konstruktion skal etableres med henblik på at opnå en høj grad af tilgængelighed og tryghed.
- g) Mindst 75 % af cykelparkeringen skal placeres i tæt tilknytning til de enkelte byggerier, med en minimumsandel i konstruktion, dvs. overdækkede cykelparkeringspladser, cykelkælder eller stueetage, af størrelsesordenen 50 %. Dog gælder, at 50 % af cykelparkering til karrébebyggelsen i underområde I skal etableres i kælder eller som en del af byggeriets stueetage.
- h) For Bella Center skal der etableres mindst 100 stk. cykelparkeringspladser til dagligt behov placeret centralt i forhold til centerets brugere. Derudover skal der anvises et areal til 150 stativløse cykelparkeringspladser til brug ved større arrangementer.

Kommentar

Med 'tæt tilknytning' menes, at man som cyklist kan ankomme til de enkelte bygningers hovedadgangspunkter, og i umiddelbar nærhed finde en fornuftig afsætningsplads til sin cykel.

Cykelparkering skal være trygge og sikre, samt inden for egen matrikel.

50 % af cykelparkeringen til karrebebyggelsen skal være i stueetagen eller i kælder for at friholde en større dele af de relativt små gårdrum til udendørs ophold for karreernes beboere.

Cykelparkering, der placeres på arealer med vejstatus, skal godkendes af Teknik og Miljøforvaltningen efter reglerne i vejlovgivningen.

'Stativløs' cykelparkering betyder, at der kan tilvejebringes et eller flere større samlede arealer med fast belægning, hvortil cykelparkering kan henvises ved større arrangementer. I daglig brug kan arealet anvendes fleksibelt - f.eks. til udendørs aktivitetsareal.

Stk. 29. Placering af skraldesug

Sugesteder til skraldesug skal placeres uden for vejareal ved veje fastlagt i § 4, stk. 2 (profiltyperne: a-g).

Kommentar

Indkast til underjordisk skraldeanlæg ved rækkehusene skal placeres jf. Københavns Kommunes regulativ for husholdningsaffald ved naturlige ganglinjer og så tæt på boligerne, som muligt.

Stk. 30. Belysning

Belysningen skal medvirke til at give kvarteret en kvalitetspræget og bymæssig fremtræden med en imødekommende og tryk karakter, herunder skal portåbninger og



Plantegning fra belysningsstrategi udviklet i forbindelse med udarbejdelse af planerne for området. Ill. COBE og VLA.

passager belyses, så rummets udstrækning er tydelig. Belysningen må ikke være generende eller blændende for trafikanter eller beboere i området, og der skal tages hensyn til nattehimmels mørke ved at begrænse det udsendte lys opad.

Kommentar

Der er udarbejdet en belysningsstrategi med henblik på at skabe en samlet arkitektonisk lyssætning af kvarterets rum. Strategien beskriver grundbelysning og effektbelysning og inkluderer vejbelystning, særlige markeringer af forpladser, stiforløb, andre færdselslinjer, afsætningszoner, indgange og træbeplantning mv. Grundbelysningen er den belysning af gader, stier og byrum, som er en forudsætning for, at borgere og brugere kan færdes trygt og sikkert gennem byen. Effektbelysning er belysning, der sætter fokus på en facade, et byrum, et træ, et monument eller skaber en stemning evt. i forbindelse med en event. I byrummene vil belysningen altid opleves som et samspil mellem grundbelysning og effektbelysning. Grundbelysningen giver sikkerhed, fremkommelighed, tryghed, orientering og tilgængelighed.

Foruden ovennævnte bestemmelser i stk. 29 er der fastlagt bestemmelser om belysning i de enkelte byrum.

§ 8. Ledningsforhold og tekniske anlæg

Stk. 1. Sikring mv. af ledninger

Der forudsættes tinglyst fornødne deklARATIONER vedrørende sikring mv. af ledninger.

Kommentar

Realisering af planen forventes at indebære omlægning af ledninger i samarbejde med ledningsejerne.

Stk. 2. Tekniske anlæg skal integreres

Transformerstationer og andre mindre tekniske anlæg skal så vidt muligt integreres i bygninger og terræn, så de ikke er synlige i området.

§ 9. Forureningsgener

Stk. 1. Støj fra trafik

Ved nyt boligbyggeri, børnehaver, vuggestuer, skoler, undervisningslokaler, plejehjem, hospitaler og lignende med en støjbelastning på op til Lden 68 dB på facaden. Det skal ved placering af byggeriet på grunden jf. § 5 samt ved støjisolering, lejlighedsindretning m.v. sikres, at det indendørs støjniveau med delvist åbne vinduer (0,35 m²) ikke overstiger Lden 46 dB fra vejtrafik. Alle opholds- og soverum skal have vinduer, der kan åbnes og samtidig overholde disse støjkrav.

Ved serviceerhverv, i kontorer, på højere læreanstalter, museer, hoteller og o.l. må det indendørs støjniveau ikke overstige 51 Lden dB fra vejtrafik med åbne vinduer (0,35 m²). Det nødvendige luftskifte kan dog sikres på anden vis end ved oplukkelige vinduer.

For udendørs opholdsarealer herunder skolegård, legeområder gælder, at støjniveauet ikke overstiger Lden 58 dB fra vejtrafik. På boldbaner kan accepteres højere støjniveauer.

Det indendørs støjniveau i lokaler til administration, liberale erhverv og lignende må ikke overstige 38 Lden dB (A).

Kommentar

Der henvises i øvrigt til Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 "Støj fra veje", hvor støjindikator Lden vægter støjen i forhold til dag, aften og nat. Formålet er at tage højde for menneskers særlige støjfølsomhed om aftenen og natten.

Stk. 2. Støj fra virksomheder

I etageboligområder ved institutioner o.l. skal det sikres, at disse og de tilknyttede udendørs opholdsarealer ikke belastes med et støjniveau fra virksomheder, der er højere end 55/45/40 dB i henholdsvis dag-/aften-/nattetimerne samt på søn- og helligdage.

Facader og vinduerne skal udformes således, at støjbelastningen Lr i sove- og opholdsrum indendørs med delvist åbne vinduer (0,35 m²) ikke overstiger grænseværdierne 43/33/28 dB i samme perioder.

I områder for blandet bolig- og erhvervsbebyggelse, centerområder (bykerne) skal det sikres, at boliger, institutioner og lignende samt de tilknyttede udendørs opholdsarealer ikke belastes med et støjniveau fra virksomheder, der er højere end 55/45/40 dB i henholdsvis dag-/aften-/nattetimerne samt søn- og helligdage.

Ved undervisningsinstitutioner, skoler o.l. er grænseværdien for støj fra virksomheder 50 dB(A).

Kommentar

Der henvises til Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 "Ekstern støj fra virksomheder" med tillæg af juli 2007.

Stk. 3. Støjafskærmning langs Center Boulevard ved rækkehusene

Langs Center Boulevard ved rækkehusene skal der etableres støjafskærmning som vist på tegning nr. 6 til afskærmning af bebyggelsens primære opholdsarealer.

Stk. 4. Støjafskærmning mod logistikområder

Der kan etableres støjafskærmninger mod logistikområderne vist på tegning nr. 6. En evt. støjafskærmning skal fremstå begrønnet eller som funktionsvæg indrettet til sportsaktiviteter såsom klatring eller boldspil.

Stk. 5. Støjafskærmning ved Bella Centers have

Byrum e, Bella Centers kan støjafskærmes mod Center Boulevard. En evt. støjafskærmning skal udformes, så den fremstår tæt beplantet.

Kommentar

Støjafskærmningen skal udformes som en integreret del af bebyggelsens arkitektur jf. § 6, stk. 2.

§ 10. Bæredygtighed og klimatilpasning

Stk. 1. Energiklasse

Nybyggeri skal opføres i overensstemmelse med kravene til laveste energiklasse, jf. det til enhver tid gældende bygningsreglement og planlovens § 21 a.

Kommentar

Ejendommene er underlagt krav om tilslutning til kollektiv varmforsyning.

Der skal dog meddeles dispensation fra tilslutningspligten, når bebyggelser opføres som lavenergibebyggelse. Bygninger, der forsynes fra en varmecentral med en varmekapacitet over 0,25 MW (blokvarmecentraler) og er beliggende i et fjernvarmeområde, har dog ikke krav på dispensation, når de bliver opført som lavenergibyggeri. Blokvarmecentraler er forpligtet til at tilslutte sig den kollektive forsyning, med mindre samfundsøkonomiske hensyn taler mod dette.

Stk. 2. Regnvandshåndtering

- Regnvand fra ikke trafikbelastede arealer (befæstede som ubefæstede) skal ledes til de omkringliggende kanaler og grøfter.
- Inden for området skal uforurennet vand ledes synligt i kanaler, bassiner, 'regnbede' og søer integreret i området's veje, gader og pladser (lokal afledning af regnvand, LAR) som vist på tegning nr. 5.
 - Arealer/byrum med signatur for 'Vandelementer' skal udformes med spejlbassin, vandbassin, vand-

legeplads eller tilsvarende.

- Arealer/byrum med signatur for 'kanaler og regnbede med urban karakter' skal udformes med render/kanaler og regnbede til afledning af overfladevand i belægningen.
 - Arealer/byrum med signatur for 'kanaler og regnbede med landskabelig karakter' skal udformes med landskabelige render/kanaler og regnbede til afledning af overfladevand. Rrenderne/kanalerne skal have et varieret forløb kombineret med høje græsser, siv, lave buske og evt. træer.
 - Forsinkelsesbassin med overløb til golfbanen vest for Center Blvd. Det vandtekniske anlæg skal fremstå med en tydelig rekreativ udformning.
- c) Opstuvningsbassiner kan evt. udformes dobbeltfunktionelt så de i tørre perioder tjener et andet praktisk eller rekreativt formål.
- d) 'Regnbede' skal udformes som et større bed med planter, siv, græsser og evt. træer der i fugtige periode står under vand.
- e) Udformning af regnbede, kanaler, vandelementer, opstuvningsbassin og vandtekniske anlæg skal ske under hensyn til hydrauliske / tekniske forhold.

Kommentar

Uforurenet regnvand skal som i resten af Ørestad udledes til de omkringliggende kanaler eller i dette tilfælde ledes over golfbanen til Kalvebod Fælled. Inden for området opsamles vandet i interne kanaler, render, regnbede og opstuvningsbassiner, hvor vandet forsinkes, fordampes, nedsives før det udledes. Undervejs bidrager vandet med en rekreativ værdi til byrummene i form af en rislen og ved at danne grundlag for en frodig vegetation.

På den vestlige del af området er et eksisterende forsinkelsesbassin, som skal opretholdes, men som evt. kan gives en ny udformning.

Anlæg til vandhåndtering inden for området forventes etableret som tekniske anlæg med et rekreativt udseende.

Stk. 3. Skybrudssikring

Området skal skybrudssikres ved afledning af overfladevand direkte til Kalvebod Fælled via golfbanen vest for området eller via de omkringliggende kanaler, således at der under et 100-års skybrud maksimalt står 10 cm vand på terræn.

Kommentar

Københavns Kommune har vedtaget en målsætning om, at København højst må opleve skadesvoldende oversvømmelser ved skybrud sjældnere end én gang hvert 100 år.

I øvrigt henvises til 'Konkretisering af skybrudsplanen for Amager og Christianshavn'.

Grøftesystemet på Kalvebod Brygge, som der afledes til, varetages af Vest Amagers pumpedigelaug.

§ 11. Grundejerforening

Stk. 1. Medlemspligt

Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere inden for lokalplanområdet.

Kommentar

Medlemspligten indtræder, når en ejendom udnyttes i henhold til lokalplanens bestemmelser.

Stk. 2. Oprettelse

Grundejerforeningen skal senest være oprettet, når den første ibrugtagningstilladelse gives til bebyggelse.

Stk. 3. Ansvarsområder

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af private fællesveje, stier og pladser og af de i § 7, stk. 2 fastlagte byrum.

Kommentar

Såfremt veje overtages som offentlige eller hvis der ved aftale overdrages anlæg til Københavns Kommune, udgår disse af grundejerforeningens forpligtelser.

Grundejerforeningen skal i øvrigt udføre de opgaver, som i medfør af lovgivningen kan henlægges til foreningen.

Stk. 4. Interessevaretagelse

Grundejerforeningen kan varetage medlemmernes interesser af enhver art i forbindelse med de ejendomme, der henhører til foreningens område.

Grundejerforeningen er berettiget til ved opkrævning hos medlemmerne og/eller ved optagelse af lån at fremskaffe de økonomiske midler, der er nødvendige for udførelsen og administrationen af foreningens opgaver, samt til at kræve fornøden sikkerhed herfor.

Grundejerforeningen er uafhængig af partipolitiske interesser.

Stk. 5. Vedtægter

Grundejerforeningens vedtægt og ændringer heri skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen.

§ 12. Særlige fællesanlæg

Ibrugtagning af byggeri

- a) Bebyggelse inden for byggefelter med lys blå signatur på tegning 6 må ikke tages i brug før byrum a, Metropladsen, jf. § 7, stk. 3 er anlagt.
- b) Bebyggelse inden for byggefelter med mørk blå signatur på tegning 6 må ikke tages i brug før byrum b, Udstillingspladsen, jf. § 7, stk. 4 er anlagt.
- c) Bebyggelse inden for byggefelter med brun signatur på tegning 6 må ikke tages i brug før byrum f, Søen, jf. § 7, stk. 8 og nordlige kvartersplads jf. § 7, stk. 10 er anlagt.
- d) Bebyggelse inden for byggefelter med grøn signatur på tegning 6 må ikke tages i brug før byrum g, Logistik-/

- aktivitetsområdet, jf. § 7, stk. 9 og den sydlige kvartersplads jf. § 7, stk. 10 er anlagt.
- e) Cykelparkering til Bella Center jf. § 7, stk. 28 skal etableres før ibrugtagning af parkeringsanlæg inden for underområde II, jf. § 7, stk. 27.
 - f) Bebyggelse langs Center Boulevard må ikke tages i brug, før bebyggelsens primære opholdsarealer er støjafskærmet, jf. § 9, stk. 3.

Kommentar

Det kan ikke forventes, at fællesanlæggene bliver etableret straks og i deres helhed ved det første byggeri, og det vil derfor være en forudsætning, at der dispenseres fra bestemmelserne. Som betingelse herfor vil der blive stillet krav om en tidsplan for anlæggenes etablering og om økonomisk sikkerhed for det pågældende byggeris forholdsmæssige andel af de forventede udgifter ved anlæggenes senere etablering.

§ 13. Retsvirkninger

I henhold til planlovens § 18 må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser.

Lokalplanen hindrer ikke, at den eksisterende bebyggelse og dennes anvendelse kan opretholdes, hvis såvel bebyggelse som anvendelse ikke strider mod de givne byggetilladelser tagne forbehold og i øvrigt er lovlig.

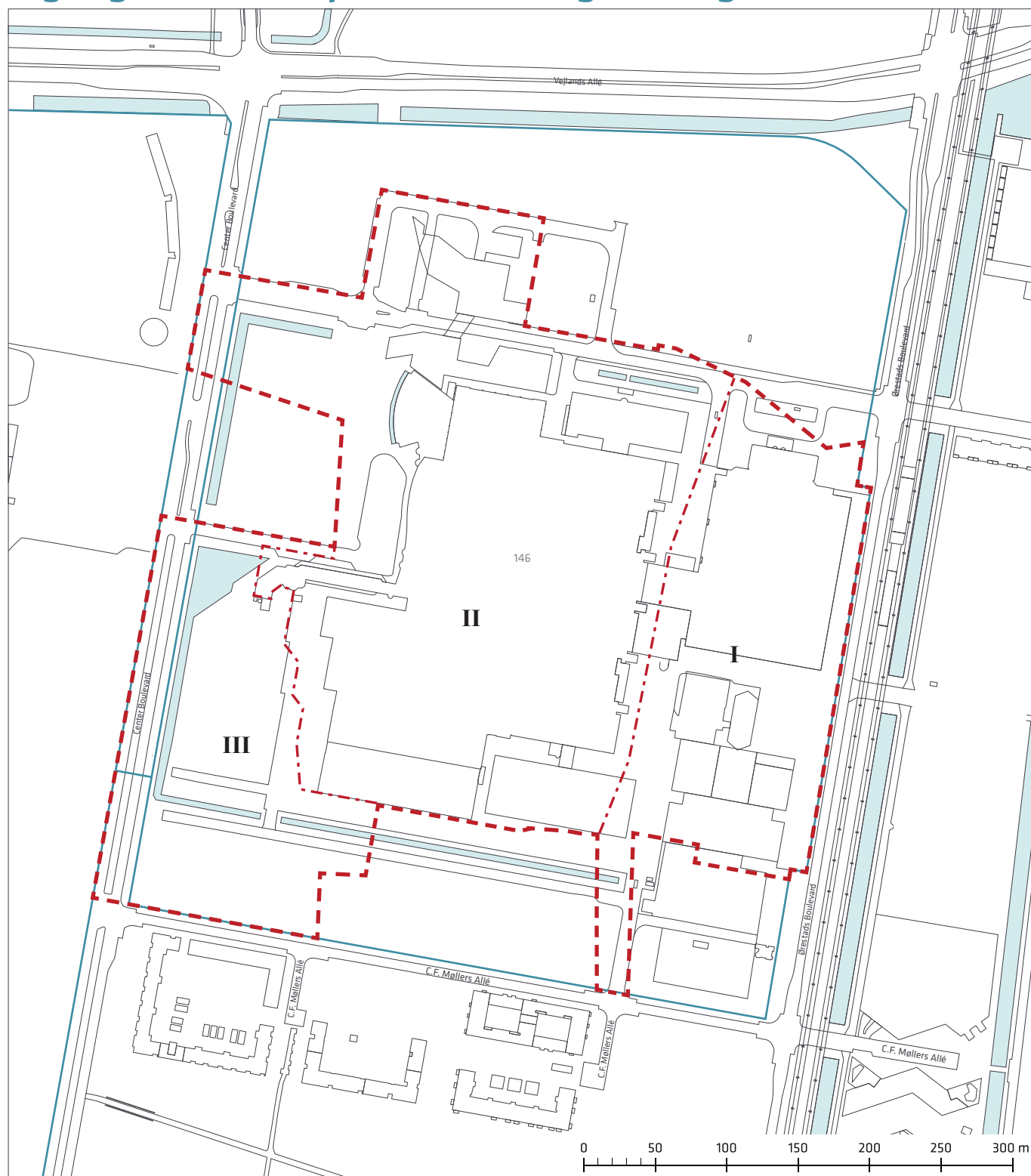
§ 14. Ophævelse af lokalplaner og servitutter

Lokalplan nr. 342 'Bella Center II' med tillæg nr. 1 bekendtgjort den 19. juni 2007 og lokalplan nr. 309 'Ørestad City Nord' med tillæg nr. 1 bekendtgjort (er ikke bekendtgjort endnu) ophæves for så vidt angår arealet omfattet af nærværende lokalplan.

Kommentarer af generel karakter

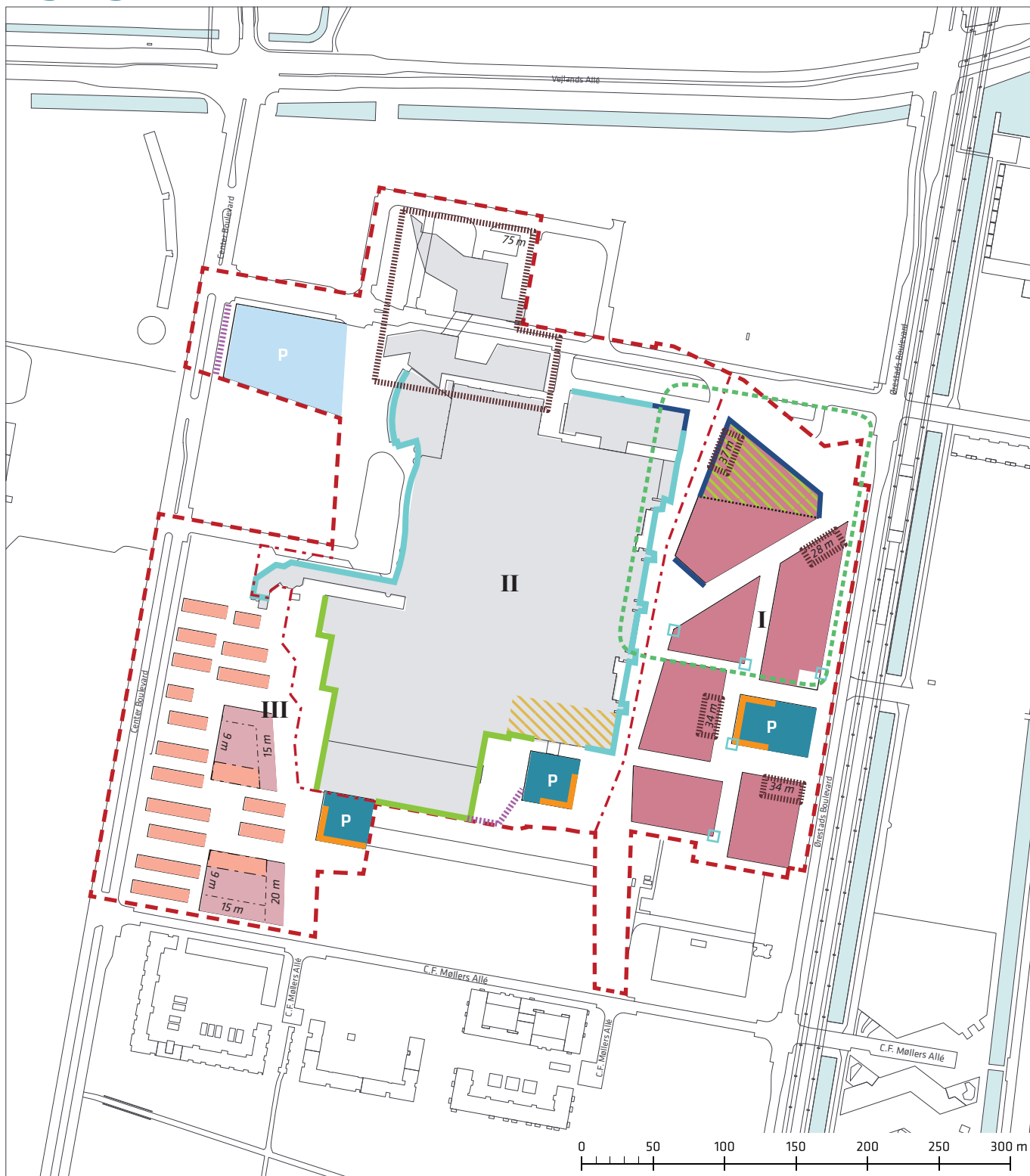
- a) På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som lovbekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013 med senere ændringer.
- b) Teknik- og Miljøforvaltningen i Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelser i lokalplanen.
- c) Ændringer på en ejendom kræver ikke i alle tilfælde byggetilladelse. Det er derfor vigtigt at sikre sig, at påtænkte ændringer er i overensstemmelse med lokalplanen, inden de sættes i gang.
- d) Kontakt derfor Teknik- og Miljøforvaltningen ved alle ændringer.
- e) I henhold til planlovens § 19, stk.1, kan der dispenseres fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Dispensation meddeles af Teknik- og Miljøudvalget i Københavns Kommune.

Tegning nr. 1 - Lokalplanområdets afgrænsning



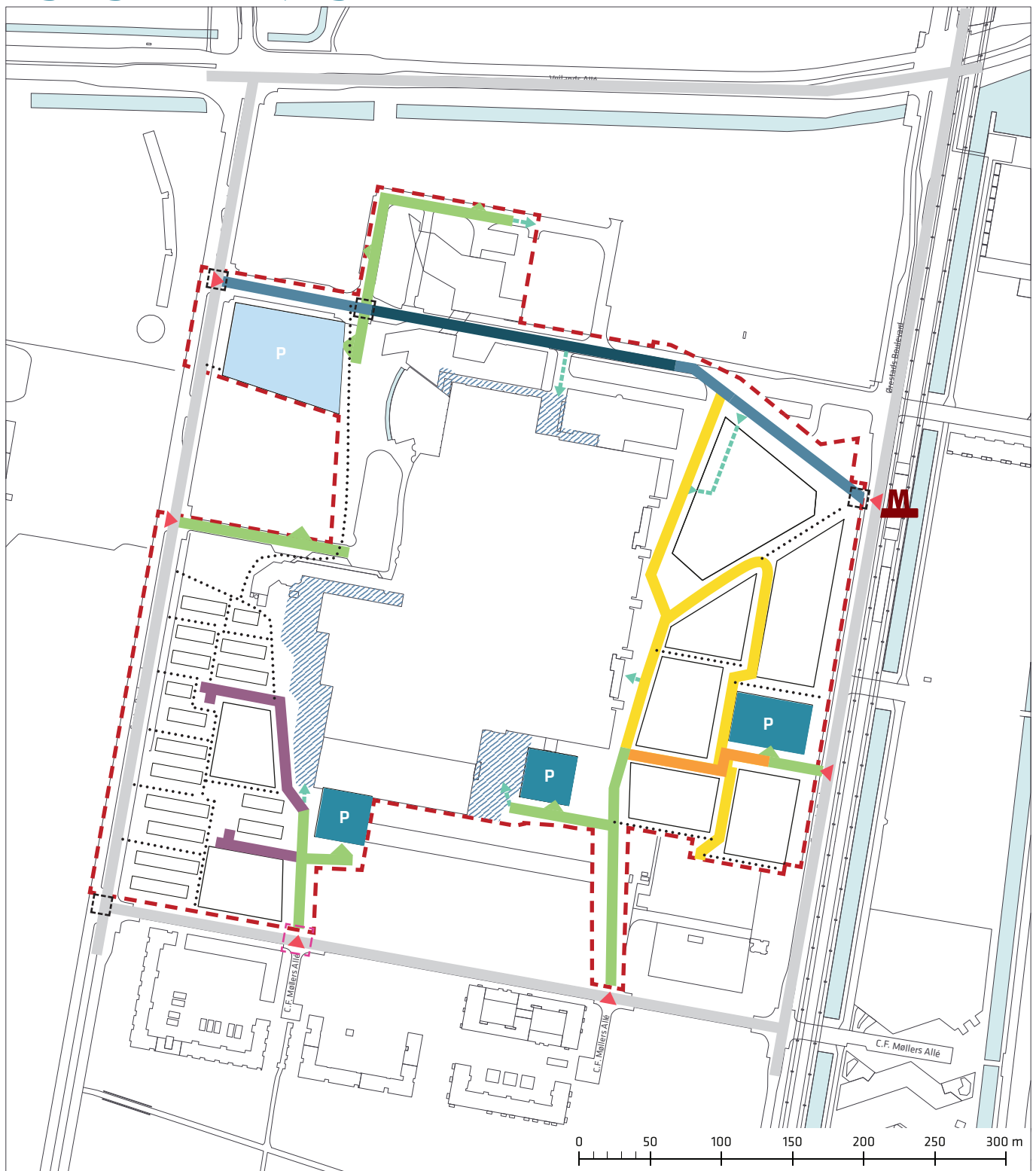
- Lokalplanområde
- - - Grænse mellem underområder
- Matrikelskel

Tegning nr. 2 - Anvendelse



- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> - - - Lokalplanområde - · - · - Grænse mellem underområder — Grøn eller aktiveret facade — 'Aktive stueetager'. Krav om aktive funktioner i bygningens stueetage i minimum 75 pct. af facadelængden — 'Udadvendte stueetager'. krav om udadvendte funktioner i bygningens stueetage i minimum 50 pct. af facadelængden □ Mulighed for udadvendt hjørne □ Byrumsfunktioner i stueetagen XX m Maks. bygningshøjder på rækkehuse-etageboliger - · - · - Støtjafskærmning - · - · - · Adskillelse mellem to byggefelter | <ul style="list-style-type: none"> Byggefelt for boliger - rækkehus, maks. 9 m Byggefelt for boliger - rækkehuse-etageboliger Byggefelt for boliger samt kontor- og serviceerhverv - karré, maks. 24 m Byggefelt for kontor- og serviceerhverv Mulighed for høje bygninger med angivelse af maks. højde Mulighed for udvidet stueetage til detailhandel Institution og beboerhus P Byggefelt for parkeringshus, maks. 21 m P Byggefelt for parkeringsanlæg under terræn Lokalcenter |
|---|---|

Tegning nr. 3 - Vej- og stiferhold mv.



- | | | | |
|--|---------------------------------|--|--|
| | Lokalplanområde | | Tilstødende veje |
| | Metro | | Vejtype A, min. 27,5 m, fordelingsvej (26,5 m fordelingsvej med bus-ø) |
| | Vejadgang til varegård/logistik | | Vejtype B, min. 17 m, fordelingsvej (16,5 m fordelingsvej uden bus-ø) |
| | Nye lysregulerede kryds | | Vejtype C, min. 18,5 m, adgangsvej |
| | Evt. nyt lysregulerede kryds | | Vejtype D, min. 10,5 m, overordnet lokalvej |
| | Vejadgang til parkeringsanlæg | | Vejtype E, min. 11,5 m, lokalvej |
| | Vejadgange | | Vejtype F, min. 9 m, lokalvej |
| | logistikareal til Bella Center | | Vejtype G, min. 4 m, stier og passager |
| | | | Byggefelt for parkeringshus |
| | | | Byggefelt for parkeringsanlæg under terræn |

Tegning nr. 4 - Byrum, kantzoner og beplantning



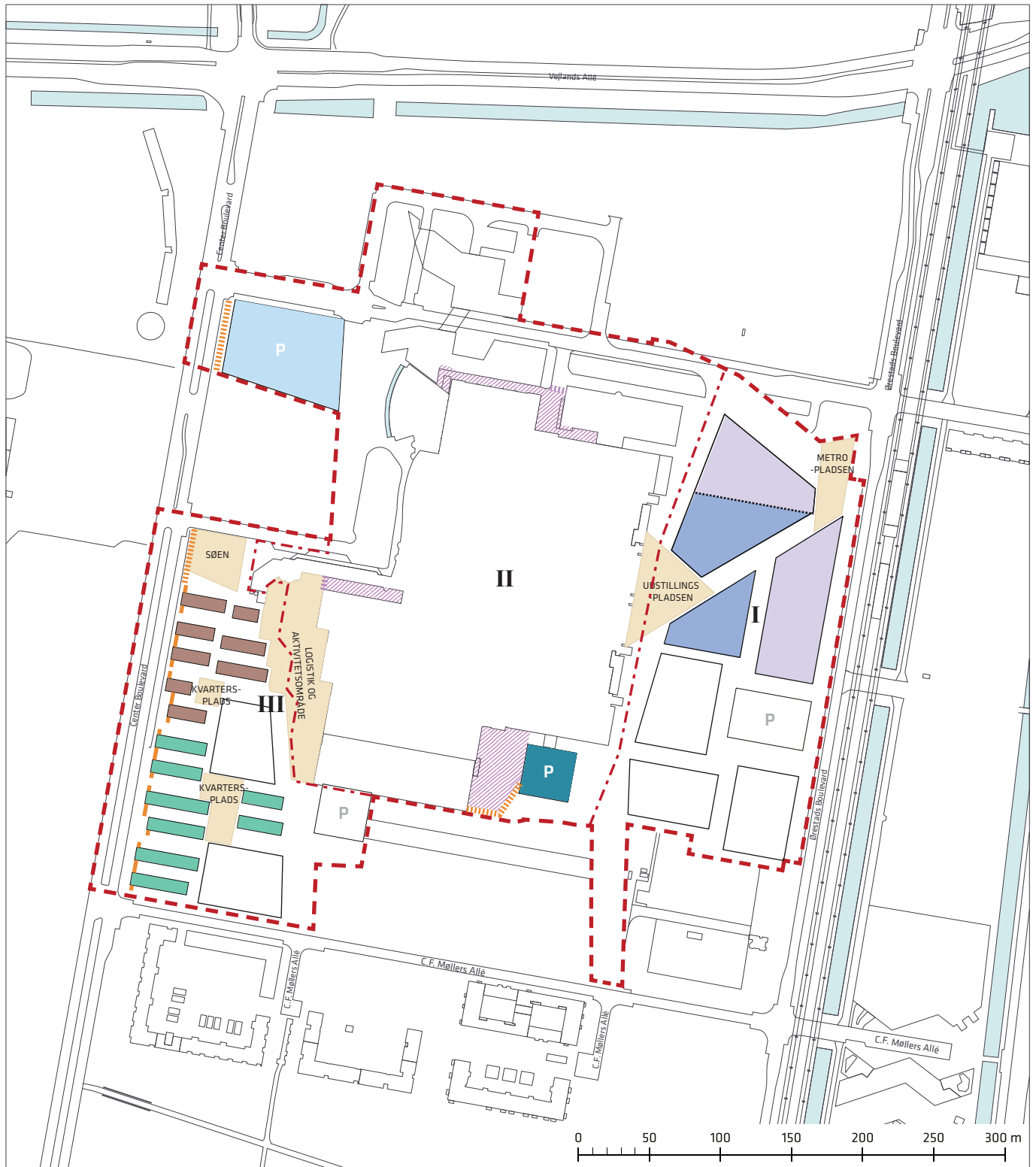
- | | |
|--|---|
| - - - Lokalplanområde | Smal kantzone 0.5-1 m |
| Primære byrum | Mellembred kantzone 1-3 m |
| Kvartersplads | Bred kantzone (og haver) 3-6 m |
| Byrum langs tilstødende veje | Stier og passager |
| Karreernes gårdrum | Udkast til bebyggelsesplan |
| ● Bevaringsværdigt træ | Udkast til placering af sidehuse |
| ● Allébeplantning | Mulighed for udendørs opholdsareal på terræn til daginstitution |
| ● Trærækker/grupper af træer | Gader |
| ● Beplantning | Større veje (med og uden allébeplantning) |

Tegning nr. 5 - Håndtering af regnvand



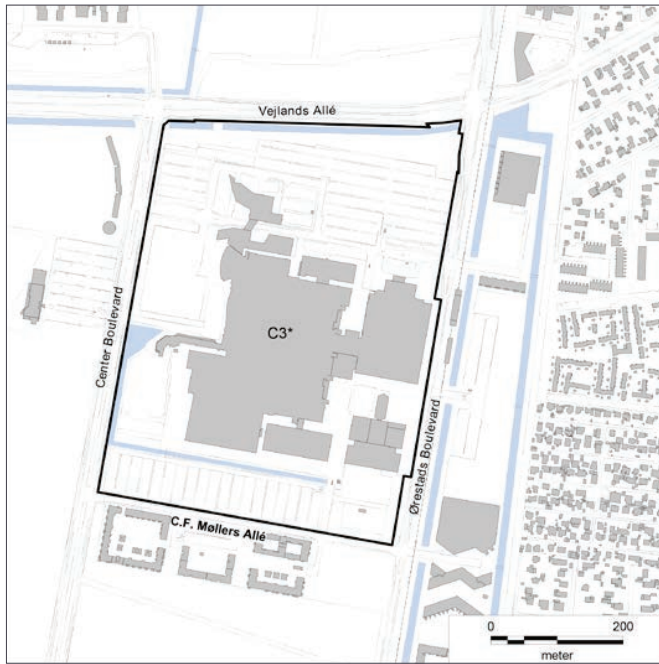
- Lokalplanområde
- Vandelementer i byrum
- Kanaler og regnbede med urban karakter
- Kanaler og regnbede med landskabelig karakter
- Forsinkelsesbassin med overløb til golfbanen vest for Center Blvd.

Tegning nr. 6 - Betingelser for i brugtagning



- Lokalplanområde
- Udkast til bebyggelsesplan
- Byrum, som skal etableres i forbindelse med ibrugtagning af bebyggelse
- P** Byggefelt for parkeringsanlæg inden for underområde II
- Logistikområder eller dele af logistikområder ved Bella Center, hvor der er mulighed for at etablere afskærmning
- Støjafskærmning
- Mulighed for støjafskærmning
- Ibrugtagning afhængig af etablering af den nordlige kvartersplads og landskabet ved søen
- Ibrugtagning afhængig af etablering af den sydlige kvartersplads og logistik- og aktivitetsområdet
- Ibrugtagning afhængig af etablering af udstillingspladsen
- Ibrugtagning afhængig af etablering af metropladsen

Forslag til tillæg til Kommuneplan 2011



Forslag til ændrede kommuneplanrammer

I medfør af Lov om Planlægning (lovbekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013 med senere ændringer) ændres følgende for bydelen Amager Vest:

S1*- området ved Bella Center (ramme id nr. 776) ændres som vist på kortet til C3*-område med følgende særlige bemærkninger, idet rammeområdet i kommuneplanen vil få et ramme-id nr. i stedet for x efter kommuneplanforslagets endelige vedtagelse:

C3*- område (ramme id nr. x): Den maksimale bebyggelsesprocent er 170. Bebyggelsesprocent og friareal kan beregnes for området under et. Boligandelen skal mindst udgøre 25 % og må højst udgøre 40 % af det samlede etageareal i området. Der kan i lokalplan fastlægges punktvis byggefelter med en maksimal bygningshøjde på 75 m.



Forslag til ændrede kommuneplanrammer samt detailhandelsrammer

Der skal etableres parkeringspladser i området i størrelsesordenen og højst 1 parkeringsplads per 200 m² bolig- og serviceerhverv, dog kan der til messe-, kongres- og konferencevirksomhed etableres op til 2.300 parkeringspladser. Der kan i lokalplan optages bestemmelser om parkeringsdækning for området syd for C. F. Møllers Alle, rammeområde nr. 627.

Der fastlægges ny detailhandelsramme, lokalcenter Bella Center, som vist på kortet, der giver mulighed for i alt 2.000 m² detailhandel, hvor de enkelte dagligvare- og udvalgswarebutikker højst må have et bruttoetageareal på henholdsvis 2.000 m² og 1.000 m².

Vedtaget af Borgerrepræsentationen den XX. XXXX 2014
Center for Byudvikling den XX. XXXX 2014

Hvad er en lokalplan og et kommuneplantillæg

Lokalplan

En lokalplan er en detaljeret plan, der bestemmer, hvad der kan ske i et område.

Planen kan indeholde bestemmelser om anvendelse, vejforhold, bebyggelsens omfang, placering og udformning, eventuelt bevaring af bebyggelse, friarealer og parkering m.v.

Kommunen har ret og ofte pligt til at udarbejde en lokalplan. Kommunen skal således ifølge planloven tilvejebringe en lokalplan, inden der eksempelvis kan gennemføres større bygge- og anlægsarbejder. Lokalplanen kan ændres eller suppleres med en ny lokalplan - eventuelt i form af et lokalplantillæg.

Lokalplaner skal sikre en sammenhæng i den kommunale planlægning samt borgernes indsigt og indflydelse i planlægningen. Lokalplanforslaget skal derfor offentliggøres således, at alle interesserede har mulighed for at tage stilling og komme med bemærkninger, inden Borgerrepræsentationen vedtager den endelige plan.

Lokalplanforslagets retsvirkninger

Ejendomme, der er omfattet af lokalplanforslaget, må ikke ændres, bebygges eller ændre anvendelse i perioden, fra lokalplanforslaget er offentliggjort, til den endelige lokalplan er vedtaget og bekendtgjort. Forbuddet gælder højst ét år.

Når fristen for at komme med bemærkninger til lokalplanforslaget er udløbet, og ingen statslig myndighed har modsat sig, at lokalplanen vedtages endeligt, kan kommunen tillade ejendommene bebygget eller anvendt, som beskrevet i lokalplanforslaget. En sådan tilladelse forudsætter, at det, der gives tilladelse til, er i overensstemmelse med kommuneplanen og ikke kræver lokalplan.

Lokalplanens endelige retsvirkninger

Når Borgerrepræsentationen har vedtaget den endelige lokalplan, og den er bekendtgjort, må der ikke foretages ændringer på de ejendomme, der er omfattet af planen, i strid med lokalplanens bestemmelser. Den eksisterende lovlige bebyggelse kan blive liggende og anvendelsen fortsætte som hidtil. Lokalplanens bestemmelser vil kun gælde, hvis ejeren ønsker gennemført ændringer på ejendommen.

Kommuneplantillæg

Kommuneplanen indeholder en hovedstruktur for den fysiske udvikling i kommunen og fastlægger rammer for, hvad lokalplaner i de enkelte områder i kommunen kan indeholde.

Rammerne angiver således de overordnede retningslinjer for bestemmelser i lokalplaner om anvendelse, bebyggelsens art og tæthed m.m.

Kommuneplanen kan ændres - fx i forbindelse med en lokalplan, der ikke er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer. Dette kan ske ved vedtagelse af et kommuneplantillæg.

Et forslag til kommuneplantillæg skal offentliggøres således, at interesserede har mulighed for at tage stilling og komme med bemærkninger, inden Borgerrepræsentationen vedtager kommuneplantillægget.

En endelig kommuneplan eller et endeligt kommuneplantillæg medfører, at kommunen inden for byzoner kan modsætte sig udstykning og bebyggelse, som er i strid med kommuneplanens rækkefølgebestemmelser.

Kommunen kan endvidere inden for byzoner modsætte sig opførelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, når bebyggelsen eller anvendelsen er i strid med bestemmelser i kommuneplanens rammedel. Forbuddene kan dog ikke nedlægges, når det pågældende område er omfattet af en lokalplan eller en byplanvedtægt.

Forbud begrundet med uoverensstemmelse med kommuneplanens rammedel, kan endvidere ikke nedlægges, hvis området i kommuneplanen er udlagt til offentlige formål.

Mindretalsudtalelser

Praktiske oplysninger

Høringsperiode

Københavns Borgerrepræsentation har den xx 2014 besluttet at offentliggøre et forslag til lokalplan Kvarteret ved Bella Center med tilhørende forslag til kommuneplantillæg. Til forslagene hører et udkast til:

- byrudviklingsaftale om masterplan, almene boliger, daginstitution, indretning af fællesanlæg og byrum, adgang til det sydvestlige logistikområde, ladestandere til elbiler samt om adgang til 500 parkeringspladser andre steder i området i forbindelse med større events i centeret.
- vurdering i henhold til lov om miljørapport af planer og programmer.

Høringsperioden løber fra den til den.....

Enhver har ret til at komme med høringssvar til planforslagene og miljørapporten. Alle skriftlige høringssvar om forslagene vil indgå i den videre behandling.

Borgermøde

Amager Vest Lokaludvalg afholder borgermøde med deltagelse fra forvaltningerne. Borgermødet vil blive afholdt hos Bella Center den xx dag den xx 20xx kl. 19-21.

www.kk.dk/lokalplanforslag

På hjemmesiden kan du se og downloade forslagene og miljørapporten.

Høringssvar

På Københavns Kommunes høringsportal www.blivhoert.kk.dk/lokalplaner har du mulighed for at sende et høringssvar.

Høringssvar kan endvidere sendes til:

Teknik- og Miljøforvaltningen
Byens Udvikling
Postboks 348
1503 København V

e-mail: byensudvikling@tmf.kk.dk
tlf.: 33 66 33 66
www.tmf.kk.dk

Sidste frist for indlevering af høringssvar er den xx 20xx



KØBENHAVNS KOMMUNE
Teknik- og Miljøforvaltningen