

# KVARTERET VED BELLA CENTER SYDØST

## Forslag til lokalplan

Borgerrepræsentationen har den 10. december 2015 vedtaget forslag lokalplan Kvarteret ved Bella Center Sydøst  
Lokalplanområdet ligger i bydelen Amager Vest.

**Offentlig høringsperiode fra den 22. december 2015  
til den 16. februar 2016**



# Indhold

<b>Redegørelse for forslaget til lokalplanen</b> .....	<b>3</b>	<b>Lokalplan Kvarteret ved Bella Center Sydøst</b> ...	<b>20</b>
Lokalplanens baggrund og formål.....	3	§ 1. Formål.....	20
Lokalplanområdet og kvarteret.....	4	§ 2. Område .....	20
Byggeønsker .....	5	§ 3. Anvendelse.....	20
Lokalplanens indhold.....	6	§ 4. Vej-, sti-, og adgangsforhold samt parkering.....	21
Miljøforhold .....	11	§ 5. Bebyggelsens omfang og placering.....	24
Kystnærhedszonen og de kystnære dele af byzonerne.....	11	§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden .....	26
Skyggediagrammer .....	12	§ 7. Byrum og ubebyggede arealer .....	30
<b>Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning</b> .....	<b>14</b>	§ 8. Ledningsforhold og tekniske anlæg .....	35
Overordnet planlægning .....	14	§ 9. Støj og anden forurening .....	35
Kommuneplan 2015 .....	14	§ 10. Regnvand .....	35
Lokalplaner i kvarteret.....	15	§ 11. Særlige fællesanlæg.....	36
Miljø i byggeri og anlæg .....	15	§ 12. Retsvirkninger .....	36
Regnvand .....	15	§ 13. Ophævelse af lokalplaner og servitutter .....	36
<b>Tilladelser efter anden lovgivning</b> .....	<b>17</b>	Kommentarer af generel karakter .....	36
Affald .....	17	Tegning nr. 1 - Lokalplanområdets afgrænsning .....	37
Jord- og grundvandsforurening .....	17	Tegning nr. 2 - Anvendelse .....	38
Museumsloven .....	18	Tegning nr. 3 - Trafik og parkering .....	39
Rottesikring .....	18	Tegning nr. 4 - Byrum, kantzoner og beplantning .....	40
Andre tilladelser i henhold til anden lovgivning .....	18	Tegning nr. 5 - Håndtering af regnvand.....	41
		<b>Hvad er en lokalplan</b> .....	<b>42</b>
		Lokalplan.....	42
		Lokalplanforslagets retsvirkninger.....	42
		Lokalplanens endelige retsvirkninger.....	42
		<b>Praktiske oplysninger</b> .....	<b>Bagsiden</b>

# Redegørelse for forslaget til lokalplanen



Bella Centers område ligger i bydelen Amager Vest syd for Vejlands Allé.

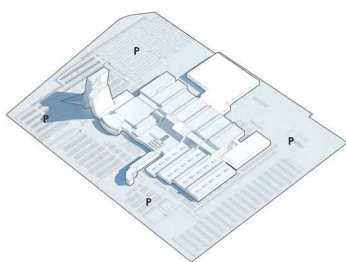
## Lokalplanens baggrund og formål

Denne lokalplan efterfølger lokalplan 508, "Kvarteret ved Bella Center" (bekendtgjort 18. december 2014) og udgør anden etape i udviklingen af Bella Centers ejendom.

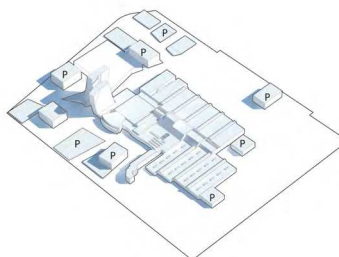
Bella Center ønsker at skabe et nyt bykvarter med boliger og serviceerhverv på baggrund af en samlet masterplan med syv underområder. Samtidigt ønsker man at styrke Bella Centers position som Nordens største og mest attraktive kongres- og udstillingscenter og København som konferenceby. Lokalplan nr. 508 muliggjorde første etape af byudviklingen og omfatter tre af masterplanens under-

områder. For de resterende fire underområder gælder fortsat lokalplan nr. 342-1 "Bella Center II". Nu ønsker Bella Center mulighed for at udvikle masterplanens underområde beliggende på den sydøstlige del af ejendommen.

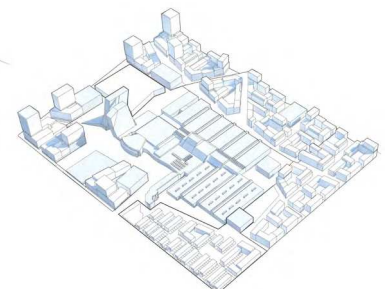
Fra at området omkring Bella Center er kendetegnet ved forblæste parkeringspladser, bliver det i fremtiden kendetegnet ved at være et levende bykvarter. Parkering bliver i vid udstrækning flyttet fra terræn og koncentreret i parkeringshuse, så byrum kan prioriteres til byliv. Udviklingen af et nyt bykvarter omkring Bella Center



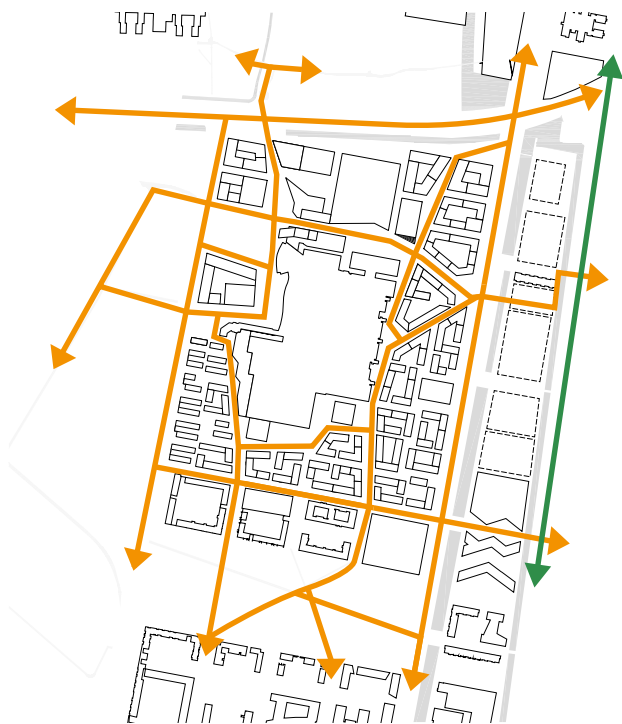
Der er i dag store parkeringsarealer omkring Bella Center.



Parkering samles i nye parkeringshuse for at frigøre areal.



Der bygges et nyt varieret kvarter omkring centeret, hvor der før var parkering. Ill. COBE og VLA.



Det eksisterende stisystem i Ørestad forbindes via de nye veje, stier og byrum i det nye bykvarter omkring Bella Center. Til højre (mod øst) skabes forbindelse til den grønne cykelrute i Ørestad. Ill. af COBE og VLA.



Tæt på byen og naturen - Kalvebod Fælled og København set fra Bellakvarteret. Foto: Søren M. Rasmussen/fugleognatur.dk.



Bella Centeret er en vigtig destination i København. Foto: Bella Center.

indebærer, at Bella Center området bliver mere tilgængeligt og bedre integreret i Amager Vest, hvilket er en fordel for den samlede bydel, ligesom flere borgere og brugere får gavn af områdets metrostation.

Projektet er usædvanligt, da man bygger et nyt tæt bykvarter rundt om en stor eksisterende konferencevirksomhed. Det er ambitionen at skabe en udveksling mellem kvarteret og Bella Center ved blandt andet anlæg af gode byrum med udstillingsmuligheder og rekreative faciliteter, der kan bruges af både besøgende og beboere.

Der lægges i hele planens udformning vægt på bæredygtige og klimatilpassede løsninger for håndtering af overfladevand, der indarbejdes rekreativt i byrummene. Kvarteret får alleer og varierede gadeforløb, hvor bygningerne typisk har mellem 4 og 6 etager. Enkelte steder bliver der mulighed for højere bygninger, hvorfra der vil være udsigt over Kalvebod Fælled. Arkitekturen bliver nutidig med forskellige udtryk og blik for oplevelsen i øjenhøjde som i de klassiske københavnske brokvarterer. Her bliver plads til hverdagsliv, blomster, træer og mange opholdsmuligheder.

Masterplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2015, men ikke i overensstemmelse med den gældende lokalplan, hvorfor det er nødvendigt med en revideret lokalplan.

### Lokalplanområdet og kvarteret

Lokalplanen omfatter ca. 4 ha af Bella Centers parkerings- og logistikarealer nord for C. F. Møllers Allé og vest for Ørestad Boulevard.

Bydelen er karakteristisk ved de brede lige vejforløb og metroens højbane. Bella Sky, Skandinaviens største hotel, samt messehallerne er identitetsskabende for området. Siden Bella Center flyttede ud på Kalvebod Fælled i 1975, er centeret blevet overhalet indenom af byudviklingen og vender nu ryggen til Amager Vest, Ørestad og metroen mens centeret åbner sig imod vest.

Vest for lokalplanområdet muliggør lokalplan 508 række-huse i op til 3 etager, som er under opførelse, samt enkelte etagebygninger med boliger i op til 5 etager. Længere mod vest ligger golfbanen og Kalvebod Fælled. Nord for lokalplanområdet ligger det eksisterende Bella Center og mod nordøst muliggør lokalplan 508 et tæt byområde med bypladser, butikker, cafeer og karreer med etageboliger i typisk 4-6 etager – enkelte steder højere. Der er i forbindelse med vedtagelse af lokalplan 508 indgået en partnerskabsaftale mellem Københavns Kommune og Bella Center AS (nu 'BC Hospitality Group') om etablering af en større daginstitution og et beboerhus som en del af Bella Centers bygning nord for lokalplanområdet.

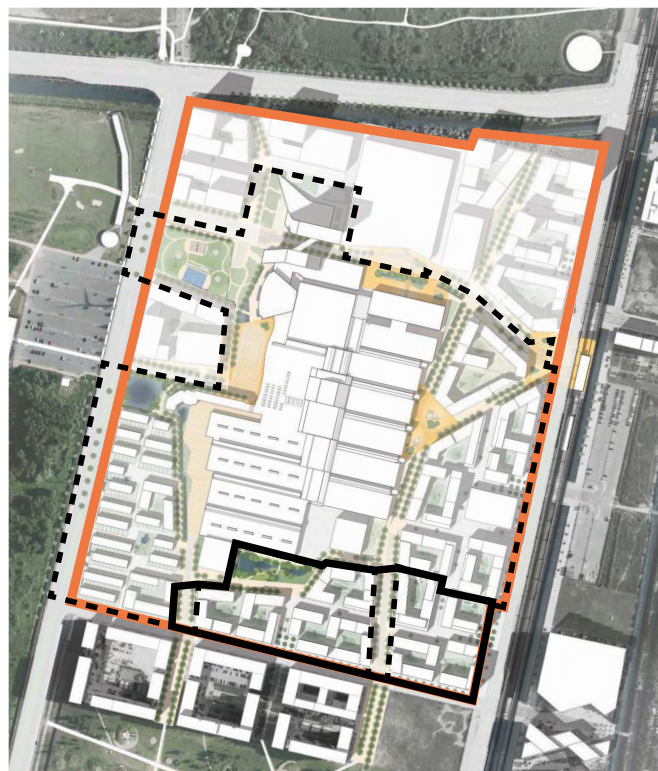
Øst for lokalplanområdet ligger de kendte byggerier 'VM-husene' og 'Bjerget' og mod syd ligger der boligkarreer i op til 12 etager.

## Fakta for lokalplanen

Grundareal	4 ha
Samlet etageareal:	58.000 m <sup>2</sup>
Bolig:	55.100 – 58.000 m <sup>2</sup>
Kontor- og serviceerhverv:	Maks. 2.900 m <sup>2</sup>
Parkering:	290 pladser
Bebyggelsespct.	145

## Byggeønsker

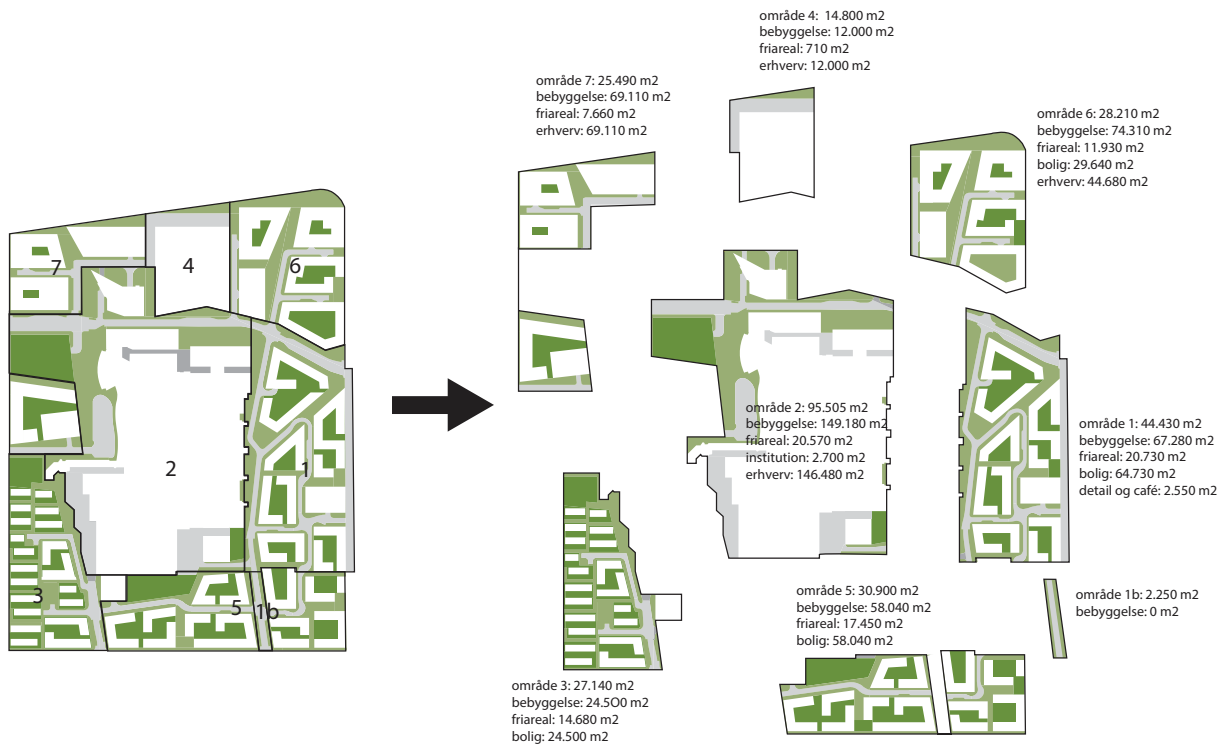
Lokalplanen skal danne baggrund for byudvikling sydøst for Bella Center, hvor eksisterende bilparkering på terræn ønskes omplaceret til en række nye parkeringshuse uden for lokalplanområdet. Man ønsker mulighed for 7 karreer med samlet 58.000 m<sup>2</sup> etageareal primært som boligbebyggelse svarende til en bebyggelsesprocent på 145. Boligbebyggelsen bliver et supplement til det eksisterende Bella Center og Hotel Bella Sky samt serviceerhverv og boliger muliggjort med lokalplan nr. 508. Senere vil en eller flere lokalplaner muliggøre nyt erhverv og boliger i masterplanens tilbageværende tre underområder. Når masterplanen er fuldt realiseret forventes i alt ca. 455.000 m<sup>2</sup> byggeri svarende til en bebyggelsesprocent på ca. 170 for området som helhed, hvilket er muliggjort af kommuneplanens ramme. Heraf udgør de dele af det eksisterende Bella Center, som ønskes bevaret, ca. 145.000 m<sup>2</sup>. Masterplanens nye bebyggelse ønskes fordelt på ca. 175.000 m<sup>2</sup> bolig, ca. 130.000 m<sup>2</sup> kontor- og serviceerhverv og 5.000 m<sup>2</sup> institutioner og detailhandel.



- Kommuneplanområde
- - Lokalplan nr. 508
- Lokalplanområde



Gaden langs Sydhaven, der viser alleen og områdets bynatur. Ill. COBE og VLA.



Masterplanen opdeler området i 8 underområder. Bygherre ønsker en byggeretsgivende lokalplan for masterplanens sydøstlige underområder, hvorfor det i dialog med Københavns Kommune er blevet kvalificeret tilsvarende de tre underområder omfattet af lokalplan 508. De resterende tre nordlige underområder skal bearbejdes yderligere, før der kan lokalplanlægges for dem. Ill. COBE og VLA.



Illustration fra Bella Centers Masterplan. Illustrationen viser områdets overordnede system af byrum, som ligger rundt om Bella Center og knyttes sammen af alléer. Områdets alléer skaber både forbindelser internt i området og forbindelser på langs og på tværs af området til resten af Ørestad og Amager Vest. Ill. COBE og VLA.

## Lokalplanens indhold

Lokalplanen muliggør boligkarreer, ét større byrum, flere mindre byrum samt gader, veje og en passage.

### Bebyggelsesstruktur

Masterplanen for området angiver en overordnet byrumsstruktur, hvor kvarterets vigtigste pladser og grønne arealer ligger rundt om Bella Center forbundet af kvarterets gennemgående alléer. Alleerne skal give en oplevelse af bymæssig sammenhæng i området og forbinde kvarteret til resten af bydelen Amager Vest.

De lokale gader har korte gadeforløb med en bymæssig karakter med hårde overflader, hvor træer og planter står i plantehuller i belægningen. Byrumsforbindelserne har mange af de samme kvaliteter som gaderne, men er for cyklister og gående. Kvarterets passage er tænkt grøn, frodig og mere intim end alleerne, gaderne og byrumsforbindelserne. Passagens intime karakter underbygges af lavtsiddende belysning og belægningens mere detaljerede struktur.

Kvarterets byrumshierarki appellerer til, at brugerne tager ejerskab til deres nære byrum, og er med til at indrette dem samt kan føle sig hjemme og trygge i dem.

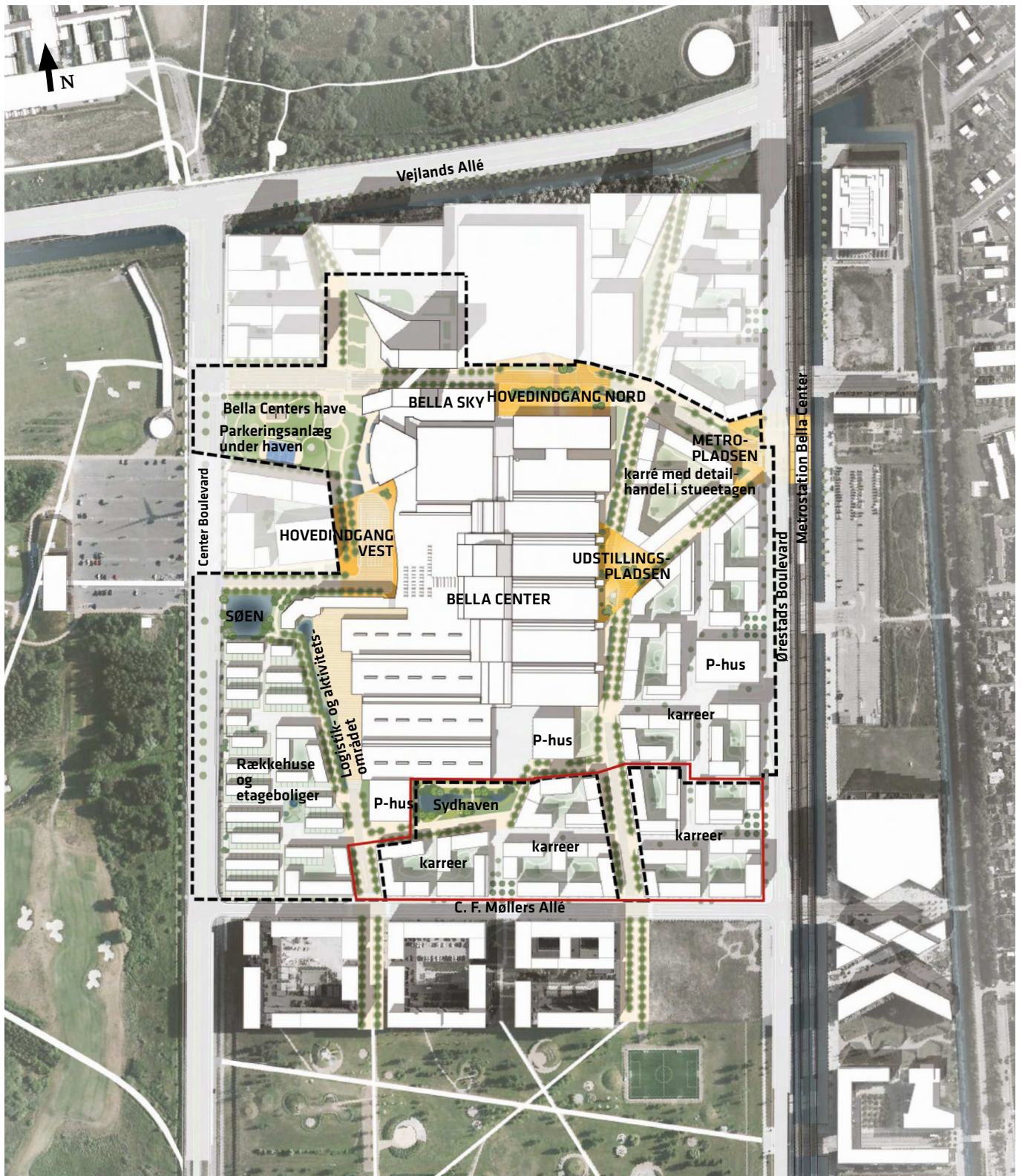
### Sydhaven

Inden for lokalplanområdet indgår byrummet 'Sydhaven' som et af de vigtigste grønne byrum i den overordnede byrumsstruktur.

For gæsterne til Bella Center er der mulighed for at trække frisk luft i 'Sydhaven' og Bella Center kan åbne portene



Sønder Boulevard, Vesterbro. Foto: Ursula Bach.



Illustrativ plan. Ill. COBE og VLA.

og lade udstillinger og events flytte ud i byrummet og farve bylivet. På andre tidspunkter befolkes det sydvendte byrum af lokale beboere, som går tur, hviler eller leger. Beplantningen er mangearartet og træerne kan få lov at vokse sig store.

Udover Sydhavens rekreative værdi indgår byrummets bassin i den overordnede strategi for klimasikring af Bella Centers område, og der friholdes det nødvendige areal i Sydhaven til flugtvej for Bella Center.

### Gårdrum og tagterrasser

Karreernes gårdrum og de fælles tagterrasser giver opholds- og legemuligheder tæt på boligerne for de mindste børn. For at sikre trygge gårdmiljøer i karreerne, er det muligt for beboerne at aflukke gårdrummene for uvedkommende.

Ved C. F. Møllers Allé og Ørestad Boulevard fastlægges byrum langs tilstødende veje, der skal virke som inviterende åbninger i facaderækken. Træerne i disse byrum og langs vejene skal bidrage med et grønt islæt til bymiljøet langs de tilstødende veje.

### Bynatur

I øjeblikket findes der i lokalplanområdet ca. 150 træer, hvoraf en del har dårlige vækstbetingelser og flere er gået ud. Disse vil blive erstattet af ca. 135 træer, som vil få betydeligt bedre vækstbetingelser. For hele det nye bykvarter ved Bella Center forventes antallet af træer med realisering af masterplanen at stige fra de nuværende ca. 450 træer til i fremtiden ca. 500 træer. Træerne vil primært være som alleer og træer i vejenes flexzoner. Herudover vil kantzonerne have mange grønne elementer, og der vil være træer i de mindre byrum og evt. i karreernes gårdrum. Ved at introducere fælledens græsser og siv i forbindelse med kvarterets mange løsninger for lokal afledning af regnvand (LAR) er det ønsket at styrke kvarteret biodiversitet og at øge bevidstheden om områdets nærhed til Kalvebod Fælled.

### Arkitektur

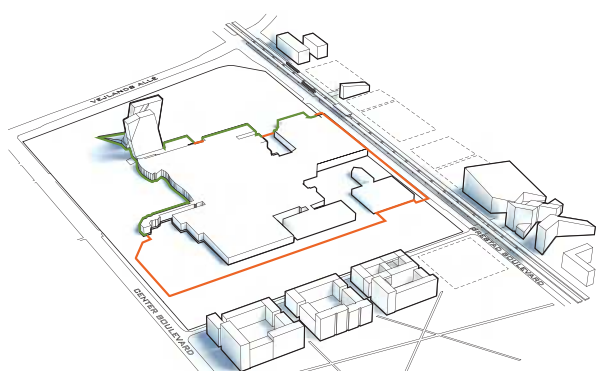
Kvarterets udformning er inspireret af de klassiske københavnske brokvarterer med boligkarreer dannet af flere individuelle bygninger i typisk 4 til 6 etager og punktvist op til 11 etager, hvor det kan ske under hensyn til vind- og lysforhold. Forskudte gadeforløb og et dagslysoptimeret højdegrænseplan sikrer gode dagslysforhold i både byrum og bygninger.

Alle bygninger får en arkitektur, som i de nederst 4 til 6 etager fremstår "tung". Over den tunge nederste del får nogle bygninger en øverste del i lette og lyse materialer. Enkelte høje bygninger bliver op til 11 etager og får udsigt over Kalvebod Fælled.

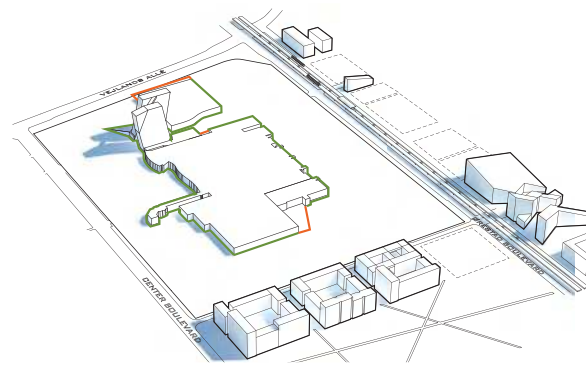
Store arealer omkring Bella Center, som i dag er afspærret, vil med realisering af masterplanen for området blive gjort tilgængelige for offentligheden. Med realisering af masterplanen reduceres mængden af hegn omkring Bella Center med ca. 70 % fra ca. 1.000 m hegn i dag til i fremtiden ca. 300 m hegn. Samtidigt vil mange af Bella Centers lukkede facader på sigt blive åbnet mod områdets byrum.

Alle steder i kvarteret giver kantzoner med planter og opholdsmuligheder langs facaderne og bestemmelser for bygningernes bearbejdning af stueetagerne byen et varieret og inviterende udtryk. Langs alle facadestrækninger kommer der i stueetagen vinduer, som går til gulv. Det skal sammen med bestemmelser om kantzoner og stueetageres hævede gulvniveau balancere behovet for privathed til boligerne og oplevelsen af trygge byrum. Nogle steder fastlægger lokalplanen, at stueetagerne skal have gulve i terrænniveau for, at der på sigt kan indrettes små butikker eller caféer med udeservering.

Områdets åbenhed, den store boligthed, variationen i boligstørrelserne og den arkitektonisk variation oplevet fra øjenhøjde giver et godt grundlag for et mangfoldigt byliv i kvarteret.



1.031 m hegn 916 m tilgængelig facade



323 m hegn 2.027 m tilgængelig facade  
70% af hegn fjernes

*Åbningen af Bella Center vil ske over tid efterhånden som centeret bygger om og moderniseres. Ill. COBE og VLA.*



Planens bestemmelser for den fremtidige bebyggelses arkitektur og bebyggelsesstruktur understøtter strategierne 'Metropol for Mennesker' og 'Arkitekturby København'.

### Bæredygtighedsvurdering

Masterplanen for området er vurderet i forhold til Københavns Kommunes bæredygtighedsværktøjs 14 punkter. Kriterierne er en rettesnor for, i hvor høj grad planen er helhedsorienteret og understøtter væsentligste bæredygtighedshensyn, samt hvordan planen lever op til Københavns Kommunes politikker og strategier. Den samlede vurdering er, at planen på alle punkter lever fuldt op til kriterierne i bæredygtighedsværktøjet og på 7 ud af 14 parametre gør det bedre end standard.

I forhold til arealanvendelse er vurderingen positiv, idet den foreliggende masterplan muliggør en kompakt og tæt bebyggelse med mange stationsnære boliger og arbejdspladser. Herudover er lagt vægt på, at Bella Centers sydvestlige logistikareal åbnes for beboerrelaterede anvendelser, når arealet ikke skal bruges til logistik, og at dele af stueetagerne i områdets parkeringshus får funktioner i stueetagerne, som vil bidrage til bylivet. Dermed bidrager logistikarealet og parkeringshusene til kvarteret sociale mangfoldighed.

I forhold til transport vurderes det positivt, at bygherre med en partnerskabsaftale har forpligtiget sig til at etablere el-ladestandere ved 1 % af alle parkeringspladser i par-

keringshusene svarende til, hvad en professionel operatør på markedet vurderer, er behovet i et 10 års perspektiv. Yderligere forberedes endnu 1 % af parkeringspladserne, så de kan ombygges med el-ladestandere, når markedet efterspørger det.

Det vurderes tilsvarende positivt, at Bella Center fremover vil omlaste gods syd for København, så transport ind i København og til Bella Centers område minimeres.

Yderligere vurderes masterplanens nye knækkede vejforløb fra Bella Centers nordlige hovedindgang til metroen at bidrage positivt til at reducere skifteafstanden mellem bus og metro. Det nye vejforløb bidrager også til det byarkitektoniske, ved at sigtelinjen langs vejen brydes, og byens skala dermed reduceres.

Vedrørende materialekredsløb vurderes det positivt, at man ønsker at genbruge eksisterende bygningsmasse til områdets kommende daginstitution og beboerhus. Beboerhuset vil blive drevet af Bella Center på vegne af områdets ejerforeninger, og det vil styrke kvarterets sociale mangfoldighed.

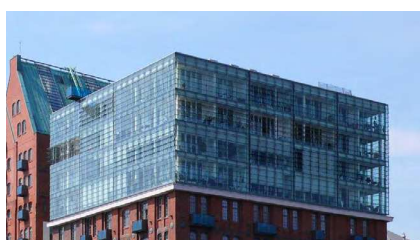
Byens liv understøttes ved den præcise udformning af kvarterets byrum. Byrummene er velovervejede både i forhold til byrumshierarkiet, byrummenes proportioner og indretning samt i forhold til lys- og vindforhold. Bella Center har endvidere i partnerskabsaftalen forpligtiget sig til at etablere en række rekreative faciliteter i byrummene, som understøtter byens liv.



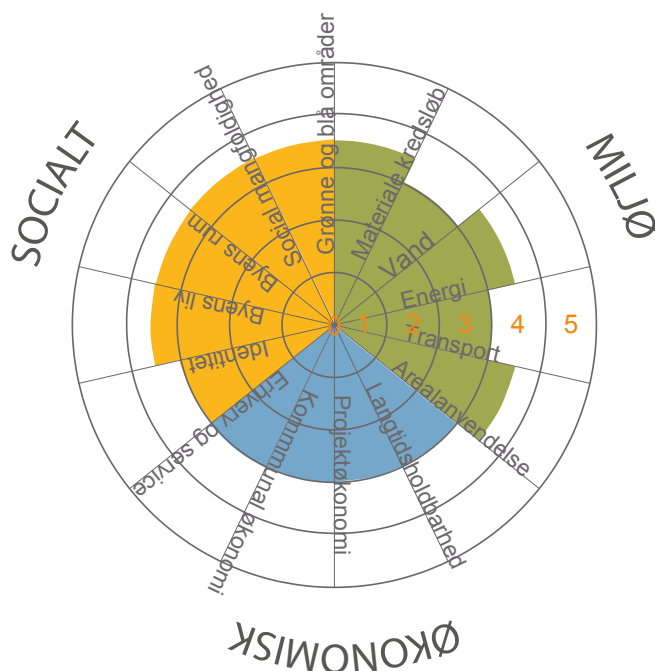
Området får gode steder for ophold og mulighed for cafeer med udeservering. Foto: Tina Mejlgaard / spiselig.dk.



Eksempel på en klassisk Københavnsk karré-bebyggelse, som fremstår med et arkitektonisk tungt udtryk, og som er udført i materialer med god patineringssevne. Foto: Ole Storjohann.



Facaderne på de øverste etager af områdets høje bygninger skal fremstå arkitektonisk lette og lyse for at reflere lys ned i kvarterets byrum. Foto: Thomas Krarup.



Visuel fremstilling af gennemført Bæredygtighedsvurdering

## Skybrudssikring

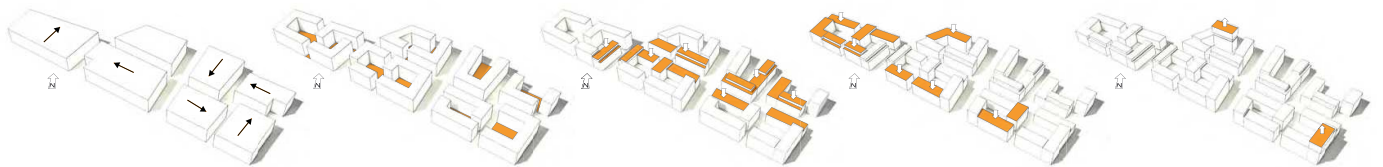
Københavns Kommune har vedtaget konkrete skybrudsplaner i 2014 for syv vandoplande, der dækker hele kommunen. Skybrudsplanen beskriver metoder, prioriteringer og tiltag, der skal sikre, at København oplever skadesvoldende oversvømmelser ved skybrud sjældnere end én gang hvert 100 år i gennemsnit. Lokalplanområdet er en del af Amager-skybrudsoplandet. Der er ikke registreret oversvømmelsesproblemer inden for området, og som konsekvens heraf er der ikke planlagt afhjælpende tiltag. Nordre Landkanal, der løber lige nord for Bella Center indgår dog i den samlede indsats som afledningsmulighed for skybrudsvand.

Lokalplanen omhandler alene håndtering af skybrudsvand på privat foranstaltning inden for Bella Centers område. Udledningen af skybrudsvand fra området skal følge områdets topografi, og dermed vandets naturlige veje. Ledningsvejene er kvarterets alleer, veje, gader og kanaler. Herudover indrettes steder for midlertidig opmagasinering af regnvandet i f. eks. 'Sydhaven'. På den måde skybrudssikres kvarteret samtidigt med, at byens 'blå' elementer bidrager med rekreativ værdi til området.



Det ikonografiske Bella Sky Hotel er 75 m højt.  
Foto: Bella Center

*Eksempel på, hvordan der er arbejdet med lysoptimering. Ill. Cobe og VLA*



*Forskudte byggefelter skaber intime byrum og et godt mikroklima.*

*Maks. 6 etagers karréer*

*Bygningerne langs de smalle gader sænkes for at overholde det skrå højdegrænseplan på 1 til 1.*

*Bygningshøjder reduceres punktvis for at optimere dagslysforhold i gårdrum.*

*Enkelte steder udpeges, hvor der med fordel kan fortættes med højere bygninger, da det får minimal betydning for områdets lysforhold inde og ude. Blandt andet udnyttes, at parkeringshusene tåler skygge.*

## Trafik og parkering

Planerne realiserer et stort potentiale i forhold til at skabe bedre sammenhæng mellem Ørestad City, metroen, Kalvebod Fælled og resten af Amager Vest.

Til gavn for cyklister, fodgængere og motionister er mange af kvarteret gader udformet på de bløde trafikanters præmisser, og stiforbindelserne kobler sig på Amager Vests øvrige stinet, så der bliver forbindelse gennem det tidligere ellers relativt lukkede område.

Med undtagelse af parkering til handicappede og korttids-parkering omlægges parkering til nye parkeringshuse, så byens gader og pladser kan friholdes til byliv.

Parkeringskravet fastsættes i overensstemmelse med Kommunens rammer til 1 parkeringsplads pr. 200 m<sup>2</sup> for boliger og serviceerhverv, men vil blive anlagt uden for lokalplanområdet i parkeringshusene.

## Almene boliger

Lokalplanområdet ligger i Ørestad Skole skoledistrikt, hvor den almene boligandel udgør 26 %. I henhold til kommuneplanens retningslinjer kan der stilles krav om almene boliger på baggrund af en konkret vurdering. Fordi der i Ørestad som helhed er en stor koncentration af uddannelsesinstitutioner og en samlet andel af almene boliger på kun 14 %, fastlægger lokalplanforslaget, at der skal opføres almene boliger i området, svarende til 25 % af områdets boliger. Det udmøntes ved ca. 100 almene familieboliger og op til ca. 55 almene kollegie- og ungdomsboliger. Set i forhold til boligetagearealet i lokalplanområdet vil de almene boliger udgøre ca. 20 %. Herved øges den samlede andel af almene boliger i Ørestad og samtidigt vil andelen af almene kollegie- og ungdomsboliger understøtte uddannelsesinstitutionerne i Ørestad.

## Miljøforhold

### VVM

Der er ikke anlæg eller projekter indenfor lokalplanområdet, der vurderes at være omfattet af VVM-bekendtgørelsen (bek. nr. 1184 af 6. november 2014).

### MPP, Lov om miljøvurdering af planer og programmer

Lokalplanen vurderes ikke at medføre, at der skal foretages en miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (lovbek. nr. 939 af 3. juli 2013). Det skyldes, at planerne ikke muliggør anlægsarbejder, der er optaget i lovens bilag 3 eller 4. Endvidere er der ikke tale om projekter, der i størrelse og omfang, og i forhold til lokalplanrådets nuværende omfang og karakter får væsentlig indvirkning på dette eller omkringliggende områder eller bebyggelser.

Lokalplanen muliggør et tæt byområde i forlængelse af lokalplan 508 med kommuneplantillæg (bekendtgjort 18. december 2014) og tilhørende miljøvurdering. Kommuneplantillægget er siden indarbejdet i Kommuneplan 2015 og dækker hele Bella Centers ejendom inklusive de her aktuelle arealer. I miljøvurderingen redegøres for de miljømæssige konsekvenser ved fuld udnyttelse af kommuneplanens ramme. Nærværende lokalplan forholder sig til kommuneplanens ramme og er således på et overordnet niveau omfattet af miljøvurderingen.

Planlægningens detaljering (den ønskede lokalplanlægning) vurderes ikke at afføde behov for yderligere vurderinger af byudviklingens miljømæssige konsekvenser.

Afgørelsen er offentliggjort samtidig med planforslaget.

### Miljømæssige gener fra virksomheder

Bella Centeret er ikke en virksomhed i miljømæssig forstand og har således ikke nogen miljøgodkendelse med støjgrænser m.v. Den vil om nødvendigt blive reguleret ved klager. Eventuelle klager vil dog blive behandlet i overensstemmelse med støjgrænserne for virksomheder. Der er ingen virksomheder i eller nær lokalplanområdet, der vil være til væsentlig gene for de kommende beboere og brugere.

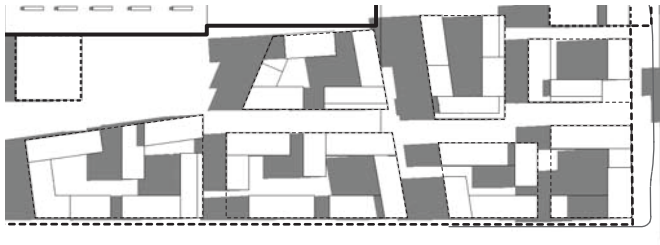
I lokalplanen er der taget højde for, at de vejledende støjgrænser for støj fra virksomheder kan overholdes ved bebyggelsens placering og byggetekniske tiltag. Yderligere er i lokalplan 508 muliggjort støjafskærmning ved Bella Centers logistikområde umiddelbart nord for byggefelt 1.

### Kystnærhedszonen og de kystnære dele af byzonerne

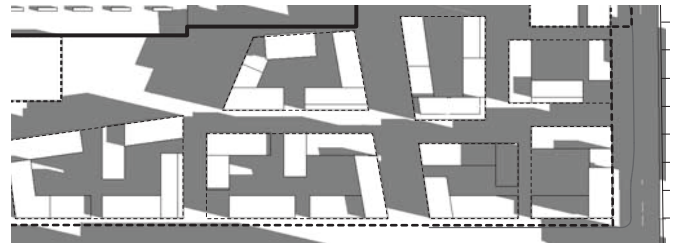
Områdets vestlige del ligger i den kystnære del af byzonen. På grund af den betydelige afstand samt de mellem-liggende bebyggelser og anlæg opfattes området imidlertid ikke som en del af kysten. En visualisering i forhold hertil er derfor ikke påkrævet.



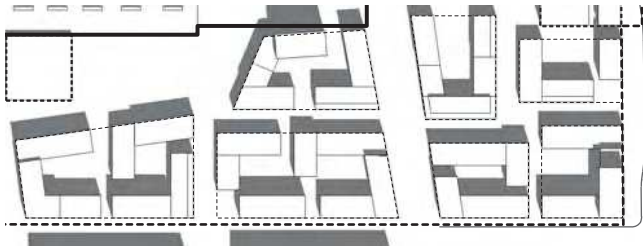
Masterplanens vision for det fuldt udbyggede område. Ill. COBE og VLA.



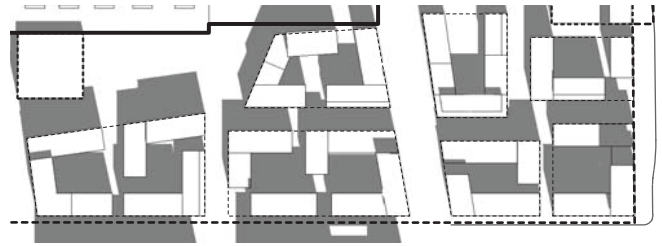
22. juni - kl. 09:00



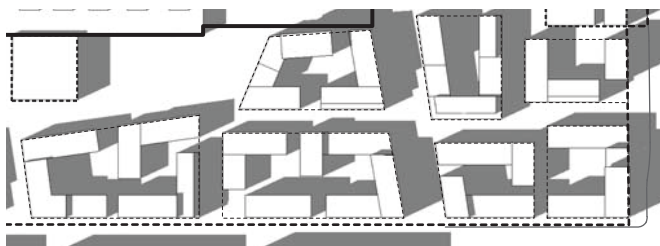
22. september - kl. 09:00



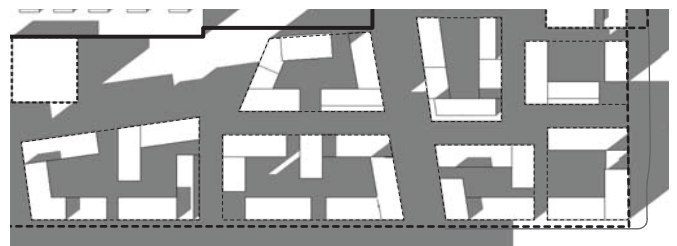
22. juni - kl. 13:00



22. september - kl. 13:00



22. juni - kl. 17:00



22. september - kl. 17:00

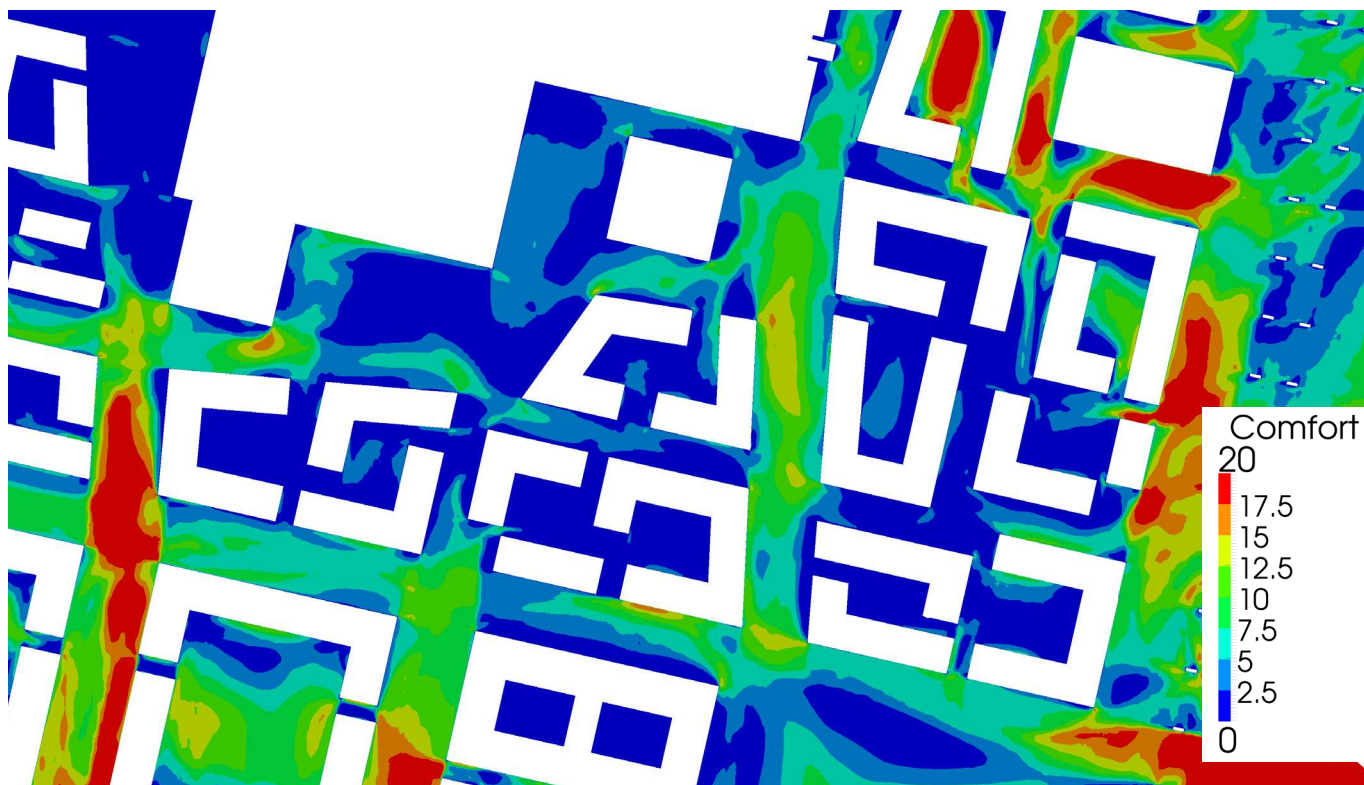
## Skyggediagrammer

Diagrammerne ved sommersolhverv og jævndøgn giver et billede af solforholdene i kvarterets byrum. Lysforhold har sammen med studier af vind været vigtige designparametre ved udformning af planen.

Kvarteret er tænkt med forskudte gadeforløb, så vinden brydes, og høje bygninger er tænkt placeret, hvor de giver mindst skygge i forhold til kvarterets opholdsarealer.

Gode lysforhold i boligerne og gode lys- og vindmæssige forhold i kvarterets byrum skal give lyst til at opholde sig ude store dele af året.

Byrum og hjørner med særligt meget sol, og som samtidigt får læ, er udpeget til steder, der skal indrettes til udendørs ophold. Her kan etableres en legeplads, eller der kan indrettes en café i bygningens stueetage.



Vindstudier af kvarteret udført af Rambøll. Vindmiljøet i kvarteret er generelt godt. Dog skal der flere steder i kvarteret etableres læskabende beplantning afhængig af, hvad stederne skal bruges til. Ved steder til 'ophold' forventes mindst komfortklasse A eller B (blå farve). Ved steder til 'spadseren' forventes mindst komfortklasse B eller C (grøn farve). Ved steder til 'gang' forventes mindst komfortklasse C eller D (orange farve).



Områdets tætte gaderum. Ill. COBE og VLA.

# Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

## Overordnet planlægning

### Regional udviklingsplan 2012

Region Hovedstaden vedtog i september 2012 en regional udviklingsplan. Den er en vision for hovedstadsregionens udvikling i de kommende år inden for trafik, uddannelse, klima og erhverv. Tillægget til lokalplanen er i overensstemmelse med den regionale udviklingsplan.

### Fingerplan 2013

Fingerplan 2013 er Miljøministeriets landsplandirektiv for planlægning i hovedstadsområdet. Der er ikke bestemmelser i Fingerplanen, der er relevante i forhold til tillægget til lokalplan.

## Kommuneplan 2015

I Kommuneplan 2015 er området udlagt til boliger og serviceerhverv (C3\*) med en maksimal bebyggelsesprocent på 170 og en bygningshøjde på højst 24 m. Der kan i lokalplan fastlægges punktvis byggefelter med en maksimal bygningshøjde på 75 m. Friarealprocenten for erhverv er 10, for boliger er den 30 %. Bebyggelses- og friarealprocent kan regnes for området under ét. Parkeringsnormen er 1 plads per 200 m<sup>2</sup> bolig og serviceerhverv. Boligandelen i

rammeområdet skal udgøre mindst 25 %, men må højst udgøre 40 % af det samlede etagemeterareal.

### Detailhandel

Der kan etableres enkeltstående butikker, som betjener nærområdet. Bruttoetagearealet i de enkelte dagligvare- og udvalgsvarerbutikker må ikke overstige henholdsvis 500 m<sup>2</sup> og 200 m<sup>2</sup>.

### Boligpolitik

København vokser med 100.000 nye indbyggere frem mod år 2027 i følge de seneste prognoser. Det forudsætter en balanceret boligpolitik, der både skaber plads til mange nye borgere og fastholder København som en mangfoldig by. København skal vedblive at være en socialt bæredygtig by, hvor der også er boliger til mennesker med almindelige indkomster. København skal udvikle sig til en energirigtig by, hvor boligmassen bliver mere klimavenlig og energioptimerende.

Grønne områder skal allerede i planlægningen tænkes ind. København skal vedblive at være en tryk by, hvor man kan færdes overalt på alle tidspunkter af døgnet. Byrum skal have høj kvalitet med plads til aktiv udfoldelse.

### Trafikstøj

I lokalplanen er der taget højde for, at de vejledende støjgrænser kan overholdes.

Trafikstøjniveauet ved facaderne langs C. F. Møllers Allé forventes at blive op til 65 dB og langs Ørestad Boulevard op til 68 dB.

Støjbelastning på udendørs opholdsarealer vil kunne holdes under grænseværdien pga skærmning fra bygningerne.









Støj og vibrationer fra metroen vurderes ikke at give gener for de kommende bebyggelser.

### Bydelsplan

Lokaludvalgene udarbejder i samarbejde med borgerne og forvaltningerne bydelsplaner for Københavns bydele. Bydelsplanerne har to hovedformål. Det ene er at igangsætte en sammenhængende og fremadrettet dialog om byens udvikling mellem Borgerrepræsentationen og københavnernes. Det andet er at formulere lokale principper for bydelens fremtidige udvikling i relation til den gældende kommuneplan.

I bydelsplanen for Amager Vest er angivet en række indsatsområder, herunder at skabe mere byliv i Amager Vest, at styrke forbindelserne for cyklende og gående rundt på Amager samt at give gode vilkår for både unge og ældre.



	Lokalcenter		Det aktuelle lokalplanområde
	Områder til boliger (1-2 etager)		Områder til serviceerhverv
	Områder til boliger (3-6 etager)		Områder til institutioner
	Områder til boliger og serviceerhverv		Områder til fritidsområder m.v.

Kommuneplanrammer i Kommuneplan 2015

Lokalplanen findes at leve op til bydelensplanen bl.a. ved fastlæggelse af området stisystem, ved bestemmelserne om mange og varierede sidde- og opholdsmuligheder samt ved bestemmelser om byrummet 'Sydhaven'.

## Lokalplaner i kvarteret

### Lokalplan nr. 508 'Kvarteret ved Bella Center'

Formålet med lokalplanen er at muliggøre realisering af de første tre underområder ud af en samlet masterplan for byudvikling omkring Bella Center og Bella Sky med i alt 7 underområder.

### Lokalplan nr. 309 'Ørestad City Nord'

Formålet med lokalplanen er at muliggøre, at arealet mellem Vejlands Allé og Øresundsforbindelsen kan udbygges til et integreret byområde.

### Lokalplan nr. 342 'Bella Center II' med tillæg 1

Formålet med lokalplanen er, på baggrund af daværende fremtidsplaner, at muliggøre videreudvikling af Bella Center med Bella Sky og et ikke realiseret arenabyggeri.

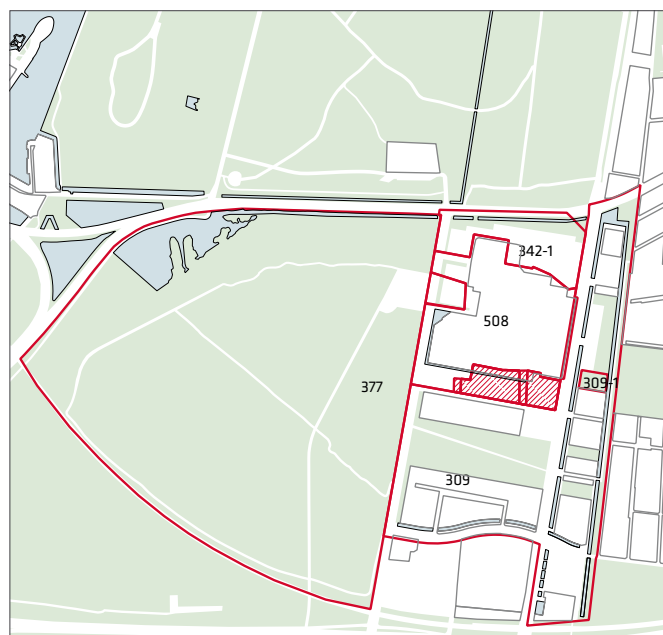
### Lokalplan nr. 377 'Golfbane på Kalvebod Fælled'



Formålet med lokalplanen er at skabe mulighed for etablering af en golfbane i international klasse i overensstemmelse med fredningsbestemmelserne for området.

Lokalplanerne kan ses på [www.kk.dk/lokalplaner](http://www.kk.dk/lokalplaner)

## Miljø i byggeri og anlæg

Københavns Kommune har besluttet, at der skal tænkes "miljørigtig" i forbindelse med nybyggeri, større renoveringer, byfornyelse og anlægsarbejder. Derfor har



-  Gældende lokalplaner
-  Det aktuelle lokalplanområde

### Eksisterende lokalplaner i området

Borgerrepræsentationen tiltrådte retningslinjerne "Miljø i byggeri og anlæg, 2010". Heri berøres emnerne miljørigtig projektering, energi og CO<sub>2</sub>, materialer og kemikalier, vand og afløb, byens rum, liv og natur, affald, støj, indeklima og byggepladsen.

Minimumskravene skal følges i forbindelse med nybyggeri, større renoveringer og anlægsarbejder, hvor Københavns Kommune er bygherre eller kontraktmæssig bruger, samt ved støttet byggeri og byfornyelse. Private opfordres til at hente ideer fra retningslinjerne.

"Miljø i byggeri og anlæg 2010" oplyser i øvrigt om love, regulativer og publikationer om emnet, samt adresser på kommunale og statslige instanser, hvor der kan hentes oplysninger om miljøorienteret byggeri. "Miljø i byggeri og anlæg 2010" kan hentes på [www.kk.dk/publikationer](http://www.kk.dk/publikationer).

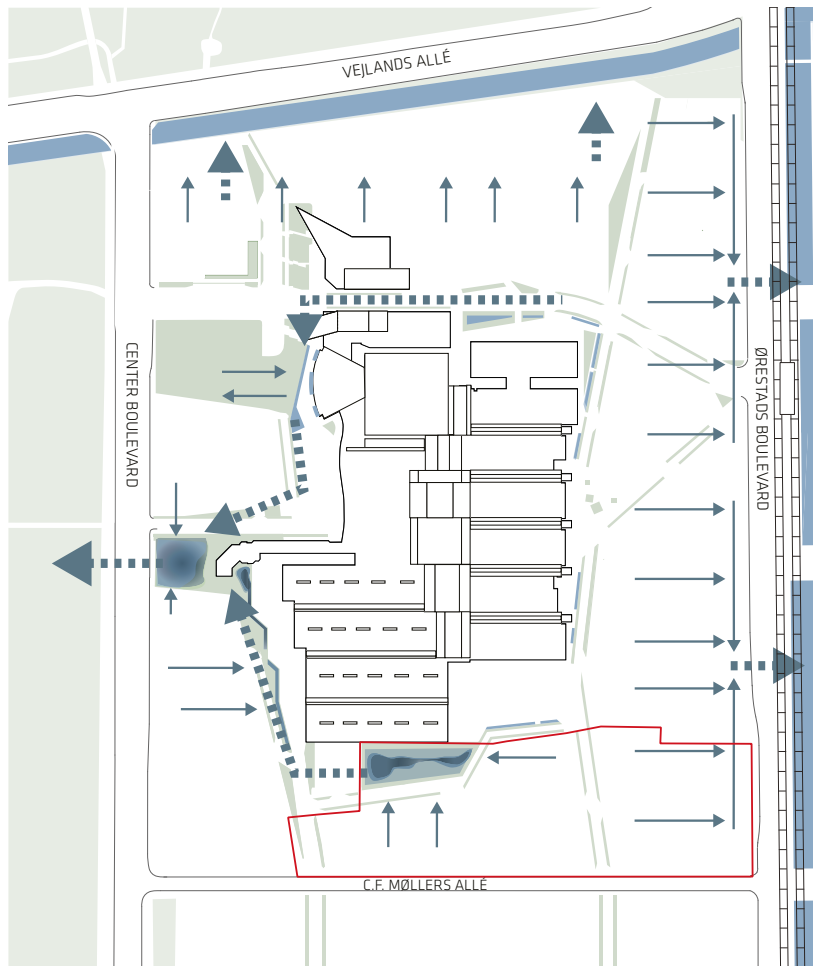
## Regnvand

Ifølge Københavns Kommunes Spildevandsplan skal regnvand håndteres lokalt (Lokal Afledning af Regnvand, LAR) for at imødegå klimaændringer og det øgede pres på kloakkerne. Lokal håndtering vil sige indenfor nærområdet som modsætning til transport ud af området. Der kan være tale om håndtering indenfor enkeltmatrikler, eller om at flere matrikler går sammen om lokale løsninger, herunder udledning til havnen.

Regnvandet kan opsamles, genanvendes, forsinkes, fordampes, nedsives og/eller afledes til eksisterende vandområde.

Ved genanvendelse kan regnvand eksempelvis bruges til vanding, springvand, vaskeri, bilvask eller toiletskyl. Regnvand til toiletskyl og tøjvask kan dog ikke tillades i daginstitutioner, skoler, plejehjem, sportshaller, cafeteriaer og andre bygninger, hvor der er offentlig adgang. Københavns Kommune har udgivet en håndbog, der beskriver en række metoder og løsninger. Denne kan hentes på [www.kk.dk/lar](http://www.kk.dk/lar).

Er det ikke muligt at håndtere regnvandet lokalt, skal bygherre dokumentere dette, hvilket skal vurderes og godkendes af Københavns Kommune.



Princip for den fremtidige håndtering af regnvand. Håndtering af regnvand er allerede i dag en integreret del af landskab og byrumsnetværk omkring Bella Center og vil blive udviklet yderligere med realisering af de nye planer for området.  
 ill. COBE og VLA.

- Vandafledning på terræn
- > Afledning af regnvand til render, grøfter og kanaler



# Tilladelser efter anden lovgivning

## Affald

Der skal afsættes plads til opsamling af kildesorteret affald i henhold til Københavns Kommunes Regulativ for erhvervsaffald og Regulativ for husholdningsaffald.

Til kildesortering af husholdningers affald skal der afsættes plads til papir, pap, plast, metal, elektronik, batterier, samt evt. glas og farligt affald. Desuden skal der afsættes plads til dagrenovation.

Til kildesortering af erhvervsaffald er der typisk behov for plads til papir, pap, glas, plast, elektronik og farligt affald, foruden restaffald.

Affaldet kan placeres i affaldsrum i gården eller i fælles miljøstationer. Affaldsrummet skal placeres bolignært for alle, og affaldet skal placeres, så det let kan afhentes. Det anbefales, at der afsættes 0,5 m<sup>2</sup> per bolig til et affaldsrum til storskrald og til elektronikaffald.

For boligerne inden for lokalplanområde vil det evt. være muligt at samlokalisere storskaldsrum for flere boligbyggeser som et samlet storskaldsrum/byttecentral uden for lokalplanområdet, hvis denne facilitet stadig ligger i umiddelbart nærhed af boligerne og får en indbydende og funktionel udformning.

Genanvendeligt affald fra husholdninger må ikke sammenblandes med genanvendeligt affald fra erhverv, når erhvervet har en affaldsmængde, der overstiger, hvad der forekommer fra en husstand. Større mængder madaffald fra for eksempel restauranter, kantiner, storkøkkener, caféer, indkøbscentre og lignende skal frasorteres til bioforgasning.

Beholderantal og -placering for boliger skal aftales med Teknik- og Miljøforvaltningen, Byens Udvikling, der desuden kan rådgive om indretning af miljøstationer, nærgenbrugsstationer mm.

## Jord- og grundvandsforurening

Der er kun begrænsede drikkevandsinteresser inden for lokalplanområdet.

Området er som det øvrige København omfattet af områdeklassificeringen og kan forventes lettere forurenet. Der kan i forbindelse med andre byggerier i området være tilført fyldjord i form af opgravet intaktjord. Langs lokalplanens nordlige afgrænsning er arealer kortlagt som forurenet på vidensniveau 2 i henhold til § 5 i lov

om forurenet jord. Baggrunden er, at der i 2004 blev konstateret en olieforurening (fyringsolie). Man kender ikke den præcise afgrænsning af forureningen, som antages at være fra en punktkilde.

Bortskaffelse af og håndtering af forurenet jord skal ske i henhold til Jordregulativ for Københavns Kommune 1. januar 2012. Dette kan hentes på hjemmesiden [www.kk.dk/publikationer](http://www.kk.dk/publikationer) eller rekvireres på tlf. 33 66 33 66. Jorden kan anmeldes via [www.jordweb.dk](http://www.jordweb.dk).

Ved ændring af areal til følsom arealanvendelse så som boliger, børneinstitutioner, skoler, offentlige legepladser, kolonihaver og lignende skal ejer/bruger sikre, at den øverste ½ meter på ubefæstede arealer består af rene materialer (jord, sand, grus el. lign.) eller varig fast belægning, (jf. Jordforureningsloven § 72 b). Hvis det rene jordlag eller den faste belægning senere skal fjernes, skal ejer/bruger på ny sikre, at den øverste ½ meter består af rene materialer eller der udlægges varig fast belægning. Der skal indhentes en tilladelse til bygge- og anlægsarbejde og ændret arealanvendelse, når grunden er kortlagt på vidensniveau 1 eller 2. Tilladelsen skal indhentes hos Teknik- og Miljøforvaltningens Enhed for Jord og Affald inden arbejdet påbegyndes.

Skal der udledes oppumpet grundvand til kloak, skal Teknik- og Miljøforvaltningens Enhed for Forurenende virksomhed tillige søges om udledningstilladelse.

Skal oppumpet grundvand udledes til recipient (vandløb, åer, søer, havnen mm) skal Teknik- og miljøforvaltningens Enhed for Vand og VVM, søges om tilladelse.

Hvis der i forbindelse med byggeriet skal bortledes mere end 100.000 m<sup>3</sup>/år grundvand, eller hvis en grundvands-sænkning står på i mere end 2 år, skal Teknik- og Miljøforvaltningens Enhed for Vand og VVM, ansøges om bortledningstilladelse. Her skal der endvidere indhentes tilladelse til udførelse af borerier og udledning af forurenet vand fra byggegruben.

Permanent dræning af grundvand i Københavns Kommune tillades som udgangspunkt ikke.

Regler og retningslinjer kan hentes på hjemmesiden <http://www.kk.dk/artikel/jord-ved-byggeri-og-anlæg> eller rekvireres på tlf. 33 66 33 66.

## Museumsloven

Arbejder, der forudsætter udgravning i grunden, kan medføre påbud om midlertidig standsning i henhold til museumsloven § 26 og 27 (beskyttelse af jordfaste fortidsminder). Københavns Museum skal kontaktes i god tid, så en forundersøgelse kan sættes i gang, inden et jordarbejde påbegyndes.

## Rottesikring

Grundejere skal rottesikre og renholde deres ejendomme, herunder brønde og stikledninger, således, at rotters leveduligheder på ejendommene begrænses mest muligt. Dette fremgår af Miljøbeskyttelsesloven og bekendtgørelse om forebyggelse og bekæmpelse af rotter, kap. 1, § 3.

Især ved etablering af grønne facader og lignende vil det være nødvendigt at sørge for at forhindre rotteangreb på bygninger.

Tagfladeafvanding som udledes til recipient, fx havnen, skal etableres, så rotter ikke kan trænge ind i afløbssystemet.

## Andre tilladelser i henhold til anden lovgivning

### Luftfartsloven

Lokalplanområdet er beliggende inden for højdebegrænsningen i Indflyvningsplanen for Københavns Lufthavn, Kastrup, der er godkendt den 26. april 2007. Opførelse af bebyggelse højere end kote 50 forudsætter Trafikstyrelsens godkendelse, jf. § 65 i lov om luftfart. Indflyvningen er sikret ved at arealer inden for Indflyvningsplanen er pålagt højdebegrænsende servitutter. Der skal dermed indhentes attest fra Trafikstyrelsen ved ethvert projekt der medfører permanente anlæg over servituttens anførte højdegrænse. Attesten gives under forudsætning at projektet ikke strider mod Indflyvningsplanen.

### Metro

Dele af lokalplanområdet er belagt med en servitut til beskyttelse af metroens sikkerhed, hvorved der inden for en afstand på 20 m fra nærmeste spormidte er fastlagt et højdegrænseplan på 1:1 og inden for en afstand af 60 m fra nærmeste spormidte begrænsninger i hvor dybt der må graves. Metroselskabet skal kontaktes forinden der iværksættes arbejder der kan komme i konflikt med servituten.

### Afvanding

Vestamagers Pumpedigelaug skal ansøges om accept af nye udledninger, der sker som følge af udbygningen af området og de dermed forbundne byggeandragender, inden Københavns Kommune kan give tilladelse efter Vandløbsloven.



# Lokalplan Kvarteret ved Bella Center Sydøst

I henhold til lov om planlægning fastsættes følgende bestemmelser for området, der afgrænses af C. F. Møllers Allé, Ørestads Boulevard og lokalplan 508, bekendtgjort 18. december 2014.

## § 1. Formål

Lokalplan nr. 508 udgør det planmæssige grundlag for udvikling af Bella Center i Ørestad og de tilgrænsende arealer mod øst, vest og sydvest herfor til et tæt og funktionelt blandet bykvarter. I sammenhæng hermed skal nærværende lokalplan udgøre det planmæssige grundlag for en byfortætning af den sydøstlige del af kvarteret.

Som led heri skal følgende overordnede hensyn tilgodeses:

- Området ønskes udviklet primært med boliger som supplement til de i lokalplan 508 fastlagte anvendelser til kongres-, udstillings- og messeaktiviteter, boliger, offentlige institutioner, detailhandel samt andre former for serviceerhverv.
- Den i lokalplan nr. 508 fastlagte bystruktur som et moderne københavnsk kvarter ønskes videreført i planen. Det gælder såvel den trafikale struktur som udformning af bebyggelsen i karré-lignende former i sammenhæng med de omgivende områder.
- Den trafikale struktur skal medvirke til at sikre, at såvel biltrafik som cykel- og forgængertrafik kan foregå på en velfungerende og trafiksikker måde i forhold til Bella Centers logistik og i forhold til den generelle betjening af området.
- Der fastlægges en bebyggelsesplan, der skal sikre et byggeri, der under hensyn til placering og stedets egenart giver gode forhold for kommende brugere og beboere.
- Udformningen af det nye byggeri skal bidrage til et arkitektonisk og kvalitetsmæssigt løft af kvarteret.
- Området skal have oplevelsesrige byrum i menneskelig skala, hvor sol og læ giver gode vilkår for udendørs byliv.
- Området skal have arkitektonisk og byrumsmæssig variation med et tydeligt grønt præg.
- Byrum skal prioriteres til fordel for byliv med gode vilkår for ophold og aktivitet samt for fodgængere og cyklister.
- Regnvand skal bruges rekreativt og/eller til funktionelle formål.
- Området udvikles efter miljørigtige principper, hvor bæredygtige og klimamæssige tiltag er integreret i arkitekturen og indikerer en bæredygtig by. Det sker ved krav til friarealer, ved udnyttelse af den eksisterende infrastruktur og håndtering af regnvand.

## § 2. Område

### Områdeafgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning nr. 1 og omfatter del af ejendommen matr. nr. 146, Eksercerpladsen, København, og alle parceller, der efter 1. september 2015 udstykkes i området.

## § 3. Anvendelse

### Stk. 1. Anvendelse

Området fastlægges til helårsboliger. Der kan endvidere indrettes serviceerhverv såsom butikker, restauranter, liberale erhverv og erhvervs- og fritidsundervisning samt håndværk. Endvidere kan der indrettes kollektive anlæg og institutioner, samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, som er forenelige med anvendelsen til boliger.

Andelen af boliger skal udgøre mindst 95 % af etagearealet beregnet for området under ét.

Butikker tillades i overensstemmelse med bestemmelserne om butiksarealer i stk. 7.

### Kommentar

I Kommuneplan 2015 udgør lokalplanområdet en del af et større område fastlagt til boliger og serviceerhverv.

I nærværende lokalplan muliggøres hele området anvendt til boliger, men set i sammenhæng med anvendelsesbestemmelserne i lokalplan nr. 508 overholdes den kommuneplanmæssigt fastlagte fordeling mellem boliger og serviceerhverv.

Ved helårsboliger forstås, at det er i strid med lokalplanen at anvende boliger til ferieboliger og lignende. Der kan ikke i en lokalplan stilles krav om folkeregistertilmelding, men en folkeregistertilmelding vil normalt opfylde kravet om helårsbeboelse.

### Stk. 2. Almene boliger

Mindst 11.600 m<sup>2</sup> etageareal af boligbebyggelsen skal opføres som almene boliger i henhold til lov om almene boliger, hvoraf op til 2.200 m<sup>2</sup> etageareal kan være kollegie- og ungdomsboliger.

### Kommentar

I planlovens § 48 er der bestemmelser om mulighed for, at en ejer kan fremsætte krav om overtagelse af en ejendom, der fastlægges helt eller delvist til almene boliger.

### Stk. 3. Boligstørrelser

Boliger skal i gennemsnit have et bruttoetageareal på mindst 95 m<sup>2</sup> ved nybyggeri og ved opdeling af eksisterende boliger, dog kan op til 25 % af bruttoetagearealet fritages for beregningen af gennemsnittet. Ingen bolig, herunder boliger, der fremkommer ved opdeling af eksisterende boliger, må være mindre end 50 m<sup>2</sup> bruttoetageareal. Mindst 15 % af bruttoetagearealet skal indrettes til boliger mellem 50 og 70 m<sup>2</sup> bruttoetageareal. Fordelingerne beregnes for hver ejendom for sig.

Boliger for, ældre og personer med handicap samt socialt betingede bofællesskaber er, såfremt de opføres efter gældende lovgivning herom, undtaget for bestemmelser om boligstørrelser.

Uanset bestemmelserne om boligstørrelser kan der opføres eller indrettes bebyggelse med særlige boformer med større fællesarealer indeholdende lokaler og faciliteter til rådighed for beboerne, som for eksempel bofællesskaber. Boligerne i sådanne boligformer skal have en størrelse på mindst 75 m<sup>2</sup> bruttoetageareal i gennemsnit. Ingen bolig må være mindre end 50 m<sup>2</sup> bruttoetageareal. Fællesarealerne skal udgøre mindst 12,5 % af bruttoetagearealet og skal etableres i umiddelbar sammenhæng med boligerne. Kollegie- og ungdomsboliger er, uanset de opføres efter gældende støttelovgivning eller ej, ligeledes undtaget fra bestemmelserne om boligstørrelser. Disse boliger skal have et bruttoetageareal på mellem 25 og 50 m<sup>2</sup>.

### Kommentar

Boligstørrelser beregnes som bruttoetageareal, hvilket vil sige inklusive trappeandel, men eksklusive pulterrum til boligen.

### Stk. 4. Fællesanlæg

I forbindelse med nyt boligbyggeri skal der opføres eller indrettes fællesanlæg for bebyggelsens beboere af størrelsesordenen 1 % af etagearealet. Disse anlæg kan være fælles for flere bebyggelser og skal placeres i nærheden af boligerne, men kan placeres uden for lokalplanområde. Dog gælder for bebyggelse med særlige boformer, at fællesanlæg for disse boliger ikke kan være fælles for andre bebyggelser.

Udover fællesanlæg skal der etableres anlæg for affaldssortering, herunder storskrald (miljøstationer). Disse anlæg kan være fælles for flere bebyggelser.

### Kommentar

Fællesanlæg for bebyggelsens beboere kan være fælles vaskeri, beboerlokaler, beboerværksteder, beboerhotel, samt fritids-, idræts- og sundhedsfremmende funktioner og lignende beboerstyrede funktioner.

### Stk. 5. Erhverv over boliger

Erhverv og institutioner må ikke placeres over etager med boliger.

### Kommentar

Bestemmelsen er ikke til hinder for, at der i overliggende boliger kan udøves forskellige former for erhverv, så længe erhvervet udøves af beboerne uden fremmed medhjælp og ejendommens og kvarterets præg af boligområde fastholdes.

### Stk. 6. Forurenende virksomhed

Der må ikke udøves virksomhed, som i mere end ubetydelig grad kan medføre forurening (forureningsklasse 2 med vejledende afstandskrav på 20 m til boliger og lignende).

### Stk. 7. Butiksarealer

Der kan etableres enkeltstående dagligvare- og udvalgsvarerbutikker til betjening af nærområdet. Bruttoetagearealet må samlet set ikke overstige 500 m<sup>2</sup>, og bruttoetagearealet af den enkelte butik må ikke overstige 200 m<sup>2</sup>. Butikker må alene placeres i stueetagen i de på tegning nr. 2 markerede hjørner forberedt for butikker eller cafeer.

### Kommentar

Opmærksomheden henledes på, at planlovens § 5 t indeholder særlige regler om beregning af bruttoetageareal til butikksformål.

Bestemmelsen om dagligvarebutikker følges op med forbud om udendørs oplag § 7, stk. 9, punkt c.

Butikker må ikke ligge over stueetagen af hensyn til områdets byliv oplevet i gadeniveau.

## § 4. Vej-, sti-, og adgangsforhold samt parkering

### Stk. 1. Eksisterende vejlinjer

De eksisterende vejlinjer mod Ørestads Boulevard og C. F. Møllers Allé opretholdes.

### Kommentar

Vejadgange vist med stiplede sort firkant på tegning nr. 3 forventes etableret som signalreguleret kryds.

### Stk. 2. Veje, byrumsforbindelser og passage

Der udlægges veje, byrumsforbindelser og passage mellem byggefeltene som vist på tegning nr. 3..

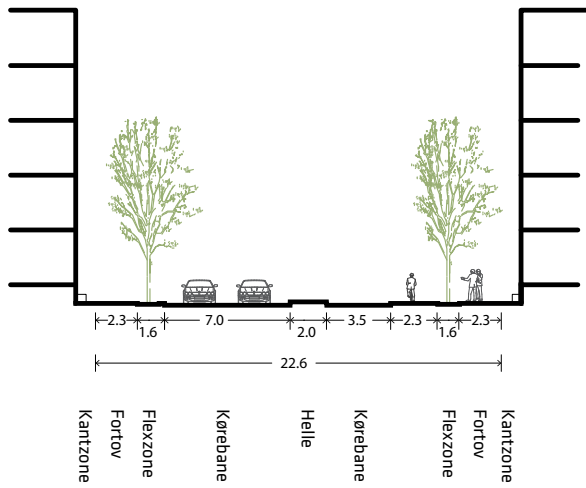
#### Vejtype A

Adgangsvejen fra C. F. Møllers Allé ind i området vist med blå på tegning nr. 3 skal fremstå med et vejprofil med en bredde på mindst 20,6 m. Dog nærmest C. F. Møllers Allé skal bredden være mindst 22,6 m da der her skal gøres plads til indretning med en støttehelle.

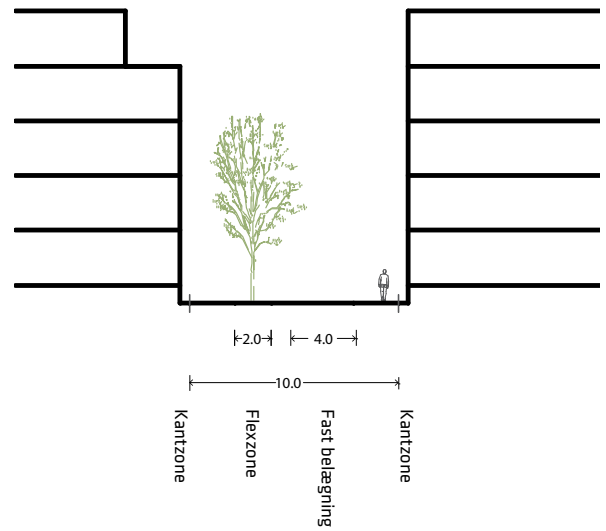
Vejen skal udføres med tre kørespor på hvert mindst 3,5 m. Der skal være fortov i begge sider med en bredde på mindst 2,3 m og cykelsti mod nord med en bredde på mindst 2,3 m. Der skal være en 1,6 m bred zone i begge sider af vejen til beplantning samt eventuelt løsninger for lokal afledning af regnvand (LAR). Vejen skal fremstå med normalt kantstensopspring.

**VEJTYPE A - Lokalvej**

*Ill. COBE og VLA*

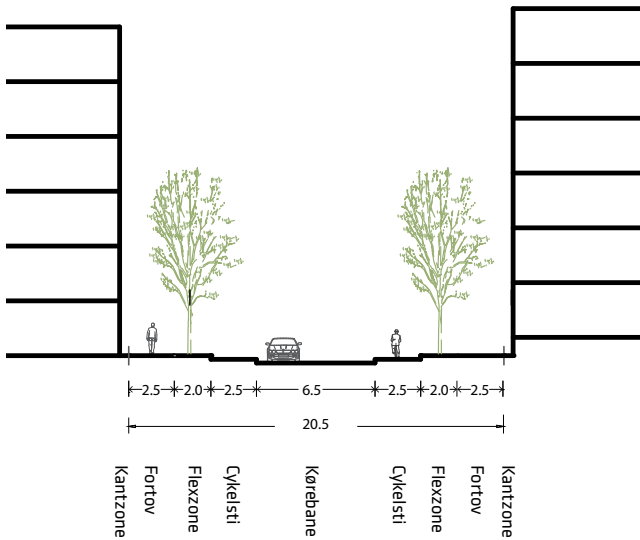


**VEJTYPE D - Stiforbindelser nord-syd** *Ill. COBE og VLA*

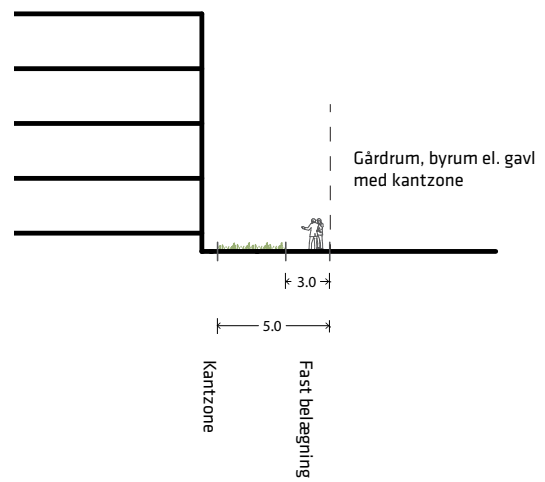


**VEJTYPE B - Lokalvej**

*Ill. COBE og VLA*

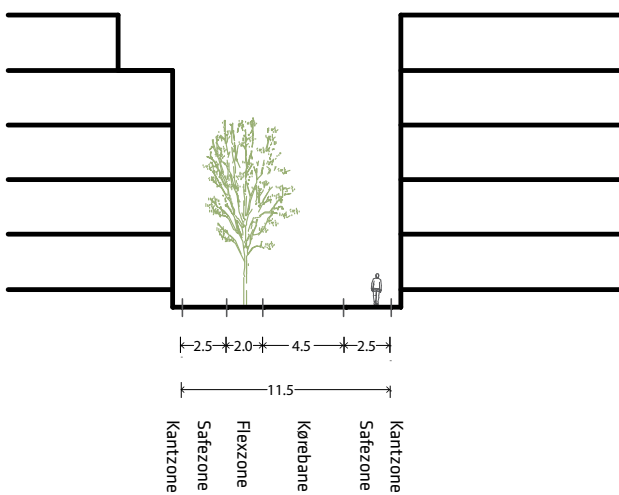


**VEJTYPE E - Stiforbindelser nord-syd** *Ill. COBE og VLA*



**VEJTYPE C - Lokalvej**

*Ill. COBE og VLA*



## Kommentar

Vejprofilen muligvis, at der kan anlægges to kørespor (2 x 3,5 m) ud fra området som hhv. kombineret tilbagetrukket cykelsti og højresvingsbane (1 x 3,5 m) samt kombineret ligeud-venstresvingsbane (1 x 3,5 m), samt ét indadgående kørespor i en bredde på 3,5 m. Imellem de to modsatrettede kørespor anlægges ved C. F. Møllers Allé støttehelle på tværs af adgangsvejen i en bredde på min. 2 m. Der anlægges endvidere nordgående cykelsti i vejens østlige side i en min. bredde på 2,3 m. Vejtræer etableres på begge sider af vejen i et plantebælte med en min. bredde på 1,6 m inkl. kantsten. Vejtræers stamme placeres min. 4 m fra nærmeste bygningsfacade af hensyn til sikring af gode vækstbetingelser jf. § 7, stk. 4, punkt C. Krydset anlægges ikke signalreguleret, men forberedes fysisk til senere etablering af signalregulering (kørekurver, tilgængelighed mv.).

### Vejtype B

Adgangsvejen fra C. F. Møllers Allé ind i området vist med grønt på tegning nr. 3 skal fremstå med et vejprofil med en bredde på mindst 20,5 m.

Vejen skal udføres med et kørebaneareal på mindst 6,5 m. Der skal være fortov i begge sider med en bredde på mindst 2,5 m og cykelstier i begge sider med en bredde på mindst 2,5 m. Der skal være en mindst 2 m bred flexzone i begge sider af vejen til opholdsmuligheder, beplantning eller cykelparkering samt løsninger for lokal afledning af regnvand (LAR).

Vejen skal fremstå med normalt kantstensopspring.

### Vejtype C

Vejstrækninger internt i området vist med violet på tegning nr. 3 skal fremstå med et vejprofil med en bredde på mindst 11,5 m.

Vejstrækningerne skal udføres med et kørebaneareal på mindst 4,5 m. Der skal være safezone til fodgængere i begge sider med en bredde på mindst 2,5 m. På minimum en af vejstrækningens sider skal der være en 2 m bred flexzone til opholdsmuligheder, beplantning, bil- og cykelparkering samt løsninger for lokal afledning af regnvand (LAR).

Kørebane skal markeres således, at den fremstår til afvikling af biltrafik i lav hastighed.

## Kommentar

Flexzonerne kan indeholde opholdsmuligheder, beplantning, løsninger til lokal afledning af regnvand, cykelparkering, handicapparkering og korttidsparkering samt virke som chikaner, der nedsætter farten på vejstrækningen.

Safezonerne er et fortovsareal i ét niveau med den formelle vej, således at kørende trafik og gående trafik i et vist omfang kan låne areal af hinanden efter behov. Forudsætningen for dette er, at al trafikafvikling foregår med lav hastighed (typisk 20 – 30 km/t), at trafikniveauet antalsmæssigt er meget lavt og vejens indretning og forløb afspejler dette.

### Vejtype D

Byrumsforbindelser vist med stiptet mørkegrøn på tegning nr. 3 skal fremstå med en bredde på mindst 10 m. Byrumsforbindelser skal have fast belægning i en bredde på mindst 4 m og flexzone med en bredde på mindst 2 m.

### Vejtype E

Passage vist med stiptet lysegrøn på tegning nr. 3 skal fremstå en bredde på mindst 5 m. Passagen skal have fast belægning i en bredde på mindst 3 m.

## Stk. 3. Yderligere veje og stier

Der kan ske yderligere vej- og stiudlæg, der er nødvendige/hensigtsmæssige for at betjene den enkelte ejendom.

## Stk. 4. Blinde veje

Blinde veje skal forsynes med en vendeplads.

## Stk. 5. Skraldesug

Der kan etableres studs til skraldesug ved bygningsfacaden langs vejtyperne A, B og C fastlagt i § 4, stk. 2, hvor der er standsningsmulighed for biltrafik. Studsen skal etableres plant med omgivende terræn og indgå som en naturlig del af det langsgående fortov/safezone. Ved studs langs lokalveje skal der over en strækning på mindst 20 m være en kørebanebredde på mindst 4,5 m.

## Kommentar

Bestemmelsen giver mulighed for at etablere studs og dæksel til skraldesug i kantzoner og evt. delvist i vejareal. Det er en forudsætning for godkendelse, at arealet, hvor studsen er, ikke indgår i vejareal og i stedet optræder som "privat knast" på den private matrikel. Studsen skal være i niveau med tilstødende vejarealer (fortov) og skal kunne overkøres i fortovsstandard og vintervedligeholdes på lige vilkår med det øvrige fortov/safezone. Vejbredden på mindst 4,5 m skal give et 2 m frit vejareal på ydersiden af skraldebilen for at muliggøre forbiørsel af skraldebilen med almindelig biltrafik i én retning ad gangen.

## Stk. 6. Udformning af vejanlæg

Den nærmere udformning af vejene, herunder vejkryds, vejtilslutninger og afslutninger af blinde veje med vendepladser, hvortil der kan medgå yderligere areal, sker efter Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse.

## Kommentar

Der henvises i øvrigt til § 5, stk. 2 vedr. udlæg af byggefelter, til § 7 vedr. udformning af byrum samt til § 11 vedr. betingelser for ibrugtagning.

## Stk. 7. Bilparkering

Parkeringsdækningen i området skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige 1 parkeringsplads pr. 200 m<sup>2</sup>, dog 1 plads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal til detailhandel, og 1 plads pr. 300 m<sup>2</sup> etageareal til kollegie- og ungdomsboliger samt plejeboliger.

Der kan inden for området etableres op til 10 parkeringspladser på terræn primært til af- og pålæsning samt handicap- og gæsteparkering. Parkering på terræn kan etableres i princippet, hvor de er angivet på tegning nr. 3, hvis det er foreneligt med bestemmelserne § 7, stk. 4, 5 og 11 vedr. træer, gader og byrumsforbindelser samt kantzoner. Parkering herudover skal etableres i konstruktion inden for området eller andet sted i kvarteret.

### Stk. 8. Cykelparkering

Der skal mindst etableres følgende cykelparkeringspladser pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal:

Boliger:	4 pladser
Erhverv:	4 pladser (mindst 25 % skal være overdækket)
Ungdomsboliger:	4 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)
Ældre- og plejeboliger:	1,5 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)
Uddannelsesinstitutioner:	0,5 pladser pr. studerende/ansat (mindst 50 % skal være overdækket)
Butikker:	4 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)

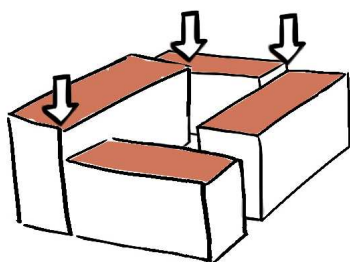
For boliger, erhverv og butikker, skal 2 parkeringspladser pr. 1.000 m<sup>2</sup> etageareal etableres for pladskrævende cykler. Cykelparkeringen skal anlægges i umiddelbar nærhed af indgangspartierne og skal være let tilgængelige for brugerne. Overdækket cykelparkering skal være i skure eller en integreret del af byggeriet.

Cykelparkering i kælder skal etableres med adgang via rampe med en hældning på maks. 1:5.

Højst 5 % af cykelparkeringsdækningen kan placeres på vejareal.

## Kommentar

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



Illustration, der viser et eksempel på tre skift i bebyggeshøjde inden for et byggefelt. Ill. COBE og VLA.

Rampe til cykelkælder kan evt. suppleres med en trampe eller en trappe. Der skal fortsat sikres tilgængelighed for folk med handicap til kælderen.

## § 5. Bebyggelsens omfang og placering

### Stk. 1. Rummelighed

Det samlede etageareal må ikke overstige 58.000 m<sup>2</sup>.

Det maksimale etageareal kan overskrides med det etageareal, der inden for bygningsvolumenet medgår til tekniske anlæg, parkering herunder cykelparkering, og åbne fælles tagterrasser/opholdsareal, samt glasoverdækninger og åbne forbindelser, såfremt dette er begrundet i særlige arkitektoniske, miljømæssige, rekreative, energimæssige eller funktionsmæssige hensyn.

### Stk. 2. Byggefelter/bebyggelsesplan

- Ny bebyggelse skal placeres inden for de på tegning nr. 2 viste byggefelter. Byggefelterne skal afsættes i overensstemmelse med § 4, vej-, sti-, og adgangsforhold samt parkering, § 7, byrum og ubebyggede arealer.
- Byggeri skal i princippet opføres som sluttet karrébebyggelse i randen af byggefelterne mod områdets tilstødende veje, jf. tegning nr. 2, og mod gader og byrumsforbindelser fastlagt i § 7, stk. 5. Der kan herudover etableres enkelte sidehuse, som vist på tegning 4, der ikke ændrer ved karakteren af en sluttet bebyggelse.
- Inden for hvert byggefelt må der etableres op til to større åbninger, der kan overbygges med en frihøjde på mindst 3,6 m. Dog gælder for byggefelt 4 og 5, at der kan være op til tre åbninger. Åbninger skal have en bredde på mellem 5 m og 7 m. Herudover må der etableres mindre porte til gang- og cykelpassager.
- Der må bebygges uden for byggefelterne med bygningsfremspring i form af karnapper og andre mindre bygningsudkragninger, som ikke vurderes at være til skyggemæssig gene for omgivelserne eller at give et generelt indtryk af et smallere byrum.



Eksempel på skift i bygningshøjde og facadeudtryk. Sluseholmen. Foto: DAC



### Stk. 3. Bygningshøjder

- Nybyggeri skal have en bygningshøjde på mindst 9 og højst 24 m. De på tegning nr. 2 særligt markerede bygninger kan være op til de på tegningen angivet maksimale bygningshøjder på 28 og 34 m. Trappe-, elevator-tårne og lignende mindre taghuse må have en højde på maks. 3 m over den maksimale bygningshøjde
- I byggefeltene 2 og 3 skal der tilsammen være mindst fire spring i bebyggelsens højde. I hvert af byggefeltene 1, 6 og 7 skal der være mindst tre spring i bebyggelsens højde. I hvert af byggefeltene 4 og 5 skal der være mindst fire spring i bebyggelsens højde. Alle de fastlagte spring i bygningshøjden skal være på mindst 3 m.

### Kommentar

Krav om spring i bygningshøjden på mindst 3 m gælder sammenhængende bebyggelse. Hvor bebyggelsen ikke er sammenhængende (har åbninger) regnes skift i bygningshøjde ikke for at være et spring i henhold til bestemmelsen.

Sammen med bestemmelser om højdegrænseplan og bygningernes ydre fremtræden betyder kravet om spring i bygningshøjden, at bykvarteret omkring Bella Center bliver en kompakt og sammensat bydel præget af varierede facader. Spring skal herudover give mulighed for at forøge solindfaldet i gårdrummene og i boligerne.

Bestemmelsen skal læses i sammenhæng med § 6, stk. 2 om facader.

- Bebyggelse skal overholde et skråt højdegrænseplan på 1,0 x afstanden til tilgrænsende byggefelt med mulighed for boligbebyggelse. Hvor boliger i tilgrænsende byggefelt allerede har eller skal have gulvniveau over terræn, må det skråt højdegrænseplan overskrides tilsvarende.
- Bebyggelse skal overholde et skråt højdegrænseplan på 1,5 x afstanden til tilgrænsende byggefelt med erhverv. Hvor erhverv i tilgrænsende byggefelt har gulvniveau over terræn, må det skråt højdegrænseplan overskrides tilsvarende.

- Undtaget fra det skrå højdegrænseplan er høje bygninger vist på tegning nr. 2, bebyggelse ved åbninger fastlagt i stk. 2, punkt C, tagopbygninger til brug for grønne tage, tagterrasser samt mindre punktvis fremspring og mindre påbygninger.

### Kommentar

Hvor nærmeste boligbebyggelse har smalle kantzoner, vil bebyggelsens stuegulv ligge mellem 0,8 m og 1,2 m over terræn for at tilgodese boligernes privatsfære.

Der vil være dispensationsmulighed fra bestemmelsen vedr. det skrå højdegrænseplan, hvis det kan godtgøres, at der på anden vis kan skabes gode lysmæssige forhold inde i boligerne og i tilstødende byrum. Det kan evt. være ved brug af vandspejl, ved lyse facadefarver, øget etagehøjde, ved reduceret bygningsdybde eller ved andre arkitektoniske eller rummelige virkemidler eller ved en kombination af virkemidler. Hensigten med at tillade en tagopbygning, der går op over de fastsatte maks. højder, er at grønne tage typisk vil kræve en større konstruktion for at kunne rumme muligheder for jordfyld og beplantning. Ved at tillade en ekstra tagopbygning til brug for de grønne tage muliggøres en stor variation af grønne tage med forskellige kvaliteter. Bygningshøjder regnes fra terræn.

### Stk. 4. Husdybder

Husdybden for boliger må ikke overstige 12 m, eksklusive udkragende altaner.

Husdybden for erhverv må ikke overstige 17 m, eksklusive udkragende altaner.

De maksimale husdybder gælder ikke for bebyggelse over 3. etage på steder, som på tegning nr. 2 er udpeget til mulighed for høje bygninger.

### Stk.5. Adgange til boliger

Boligopgange skal have adgange fra de i § 4, stk. 2 fastlagte veje, byrumsforbindelser og passage. Herudover skal opgangene have direkte adgang til udendørs opholdsarealer, herunder gårdrum og evt. fælles tagterrasse.

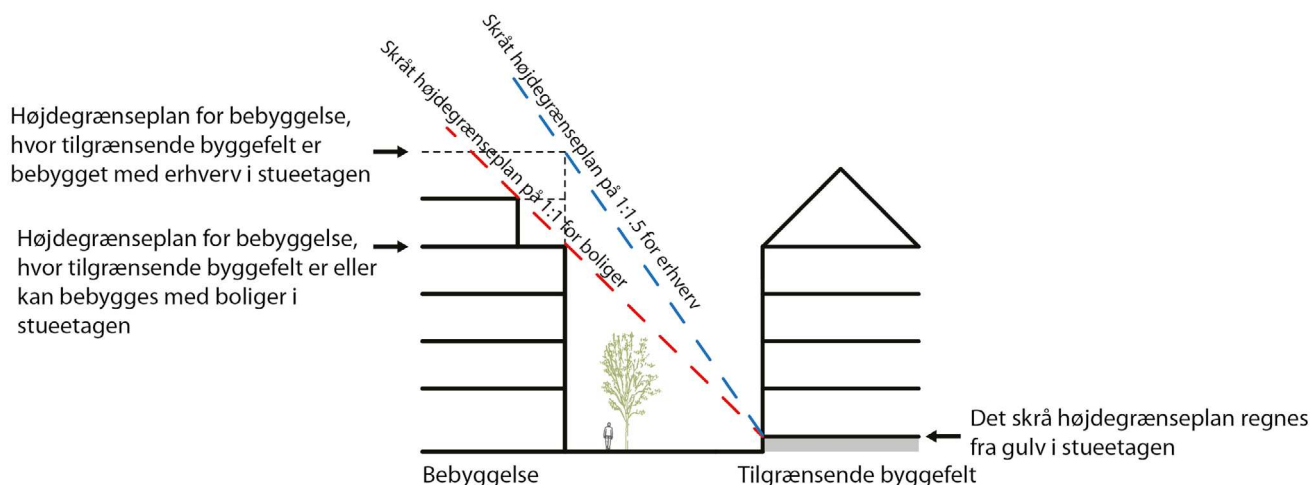
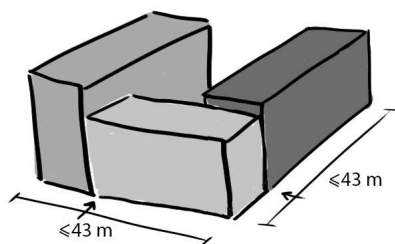
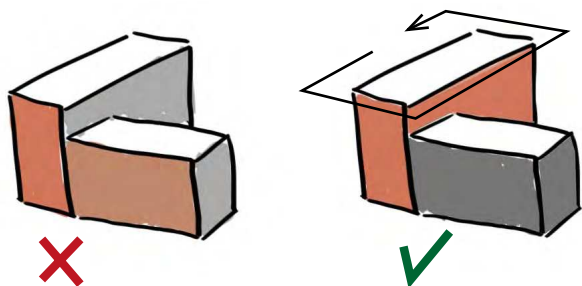


Illustration af 1:1 højdegrænseplan ved boliger og 1:1.5 ved erhverv. Ill. COBE og VLA.



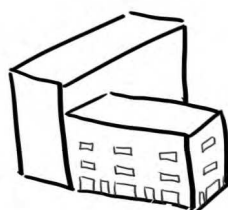
Skitse, der viser princippet for mindst ét skift pr. facadestrækning over 43 m. Ill. COBE og VLA.



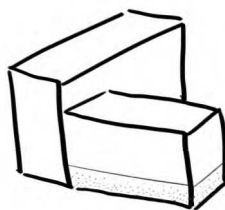
Skitse, der viser princip for facader. Bygninger skal fremstå med facader, som følger samme arkitektoniske idé hele vejen rundt, og adskiller sig fra tilgrænsende bygninger. Ill. COBE og VLA.



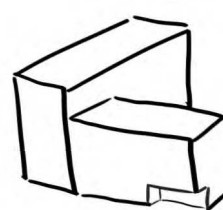
Eksempel på skift i facader så byggefelt fremstår som bebygget med flere bygninger.



Ændringer i vinduesrytme/åbenhed



Detaljeringsgrad



Udskæring/Tilbagetrækning

Princip for detaljering af stueetagen. Ill. COBE og VLA.

## Stk. 6. Gulvniveau

Etageboliger beliggende mod gader og byrumsforbindelser eller passage, jf. § 7, stk. 5 og 6, må kun etableres med gulve mellem 0,80-1 m over det omgivende terræn. Højden kan øges til 1,2 m langs facader med kældervinduer. Dog kan etageboliger langs kantzoner med en dybde på mindst 1,5 m jf. § 7, stk. 11 etableres med gulve i samme niveau som det omgivende terræn, såfremt kantzonen er udformet med en tydelig privat afgrænsning. Stueetager på 'hjørner forberedt for butikker eller cafeer' vist på tegning nr. 2 skal have gulv i terrænniveau. Erhverv i stueetagen skal som hovedregel have gulv i terrænniveau.

## Kommentar

Hensigten med bestemmelsen er blandt andet at beskytte boliger mod direkte indblik, ved at de er hævet over terræn. Samtidig skal man heller ikke opleve at træde ind i en 'privatsfære', når man færdes langs boligerne. Ved hjørner forberedt for butikker eller cafeer skal stueetagens gulve være i samme niveau som det omgivende terræn for at sikre, at stueetagen evt. på et senere tidspunkt kan konverteres eksempelvis til en café eller en mindre butik. For at sikre tilstrækkelige kantzonebredder (mindst 1,5 m) kan det være nødvendigt at trække stueetagens facade tilbage i forhold til overliggende etager.

## § 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

### Stk. 1. Arkitektur

Arkitekturen skal nyfortolke det klassiske København i materialer med lang holdbarhed og stor patineringssevne. Særligt de nederste etager skal være detaljerede.

## Kommentar

Med god patineringssevne forstås materialer, som kan ældes uden at ødelægges, og som eventuelt med alderen får en øget stoflighed og/eller farvechanging. 'Detaljerige' skal forstås som mange og/eller gennemtænkte og varierede detaljer. Det kan eksempelvis være et gennemtænkt murforbandt og/eller brug af særlige murformsten eller andet, som gør bygningen arkitektonisk oplevelsesrig på nær afstand.

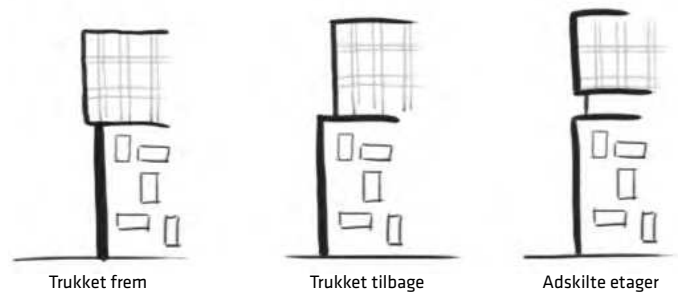
## Stk. 2. Facader

a) Facader må kun fremstå med maks. facadelængder på 43 m, så byggefelterne fremstår bebygget med flere individuelle bygninger. Med udtagelse fra steder udpeget for mulighed for høje bygninger på tegning nr. 2 skal der være facadeskifte, hvor bygninger springer i bygningshøjde fastlagt i § 5, stk. 3. Et facadeskift mellem tilgrænsende facader skal bestå af en vertikal markering i facaden og mindst to af følgende variationer:

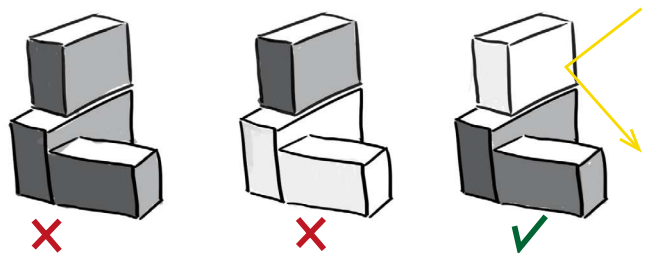
- variation i materialer og/eller farvetone
- variation i facadehøjde
- variation i facaderytme
- variation i vinduestyper/størrelse og/eller skift i vinduernes placering i forhold til facadelinjen og/eller variation i udformning af altaner og/eller karnapper og/eller variation i tilsvarende dominerende facadeelementer
- horisontal facadeforskydning mellem to tilgrænsende facader

Alle gavle og facader på samme bygning skal prioriteres lige højt og skal fremstå arkitektonisk sammenhængende, men kan adskille sig fra hinanden for eksempel med hensyn til facadernes åbningsgrad. Dog kan alle facader kan begrønnes.

b) Bygninger skal fremstå med en arkitektonisk tung nederste del på mellem 3 og 6 etager. Den arkitektonisk tunge nederste del af bygningen skal fremstå i materialer såsom tegl, keramik, skifer, cortenstål, tombak eller beton.



Skitse, der viser princip for, hvordan bygningernes nederste og øverste del adskiller sig fra hinanden. Ill. COBE og VLA.



Princip for materialeforskel mellem bygningernes arkitektonisk tunge nederste del og lettere og lyse øverste del. Ill. COBE og VLA.

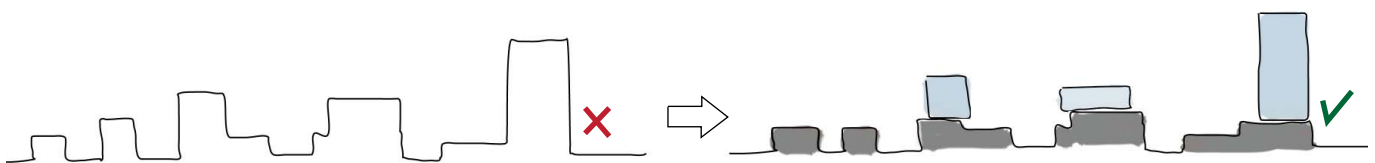
## Kommentar

Den arkitektonisk tunge nederste del af bygningen kan udgøre hele den pågældende bygning. For bygninger, med bygningsdele over bygningernes nederste arkitektonisk tunge dele, skal de øverste dele fremstå i lette og lyse materialer for at reflektere mest muligt lys ned i byrummene.

c) Bygningsetager over den tunge nederste del af bygningen skal arkitektonisk fremstå lette og lyse med facader af materialer såsom træ, glas, metal eller kunststof.



Eksempel på en høj bygning med en arkitektonisk tung nederste del og en let og lys øverste del. Fahlé House, Tallinn. Ark. KOKO.



Skitse, der viser, hvordan byen får en arkitektonisk tung nederste del på mellem 3 og 6 etager. Bygningsetager over denne tunge nederste del skal fremstå i lyse og lette materialer. Ill. COBE og VLA.

Den arkitektonisk lyse og lette øverste del skal have en tydelig arkitektonisk adskillelse fra bygningens nederste del. Adskillelsen kan eksempelvis sikres ved:

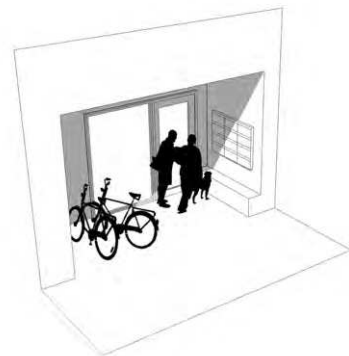
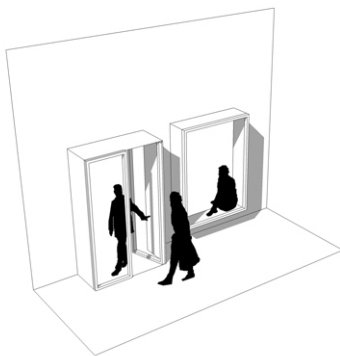
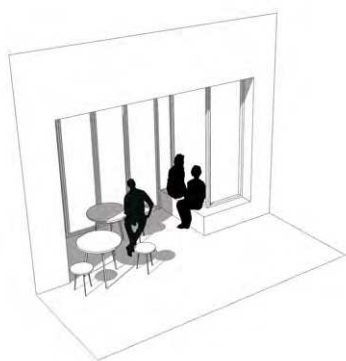
- at trække etagerne frem (lade dem udkrage over facadelinje på bygningens nederste del).
  - at trække etagerne tilbage fra facadelinje på bygningens nederste del.
  - ved at etablere en mellemetage, som en adskillende etage, der har en anden bearbejdning end de øvrige etager, og som er trukket tilbage fra facadelinjen.
- d) Facader i stueetagerne og evt. 1. sal skal have en særlig facadebearbejdning. Bearbejdningen kan opnås ved følgende principper:
- Ændret vinduesrytme eller vinduesbearbejdning og/eller en større grad af åbenhed
  - Øget grad af detaljering og evt. skift i materiale eller farve
  - Andre tilsvarende markante arkitektoniske virkemidler.

Herudover skal facader i stueetagerne mod gader og byrumsforbindelser samt passage fastsat i § 7, stk. 5 og 6 fremstå med punktvis forskydninger frem og/eller tilbage fra facadelinjen. På facader længere end 20 m skal der være mindst 2 forskydninger på mellem 0,5 og 3 m og over strækninger på mindst 2 m. Tilbagetrækninger på hjørner må ikke foregå i fuld bygningshøjde. Indgange mod gader og byrumsforbindelser samt passage fastlagt i § 5, stk. 5 og 6 skal markeres i facaden med eksempelvis en niche, et halvtag eller en karnap.

## Kommentar

Langs de på tegning nr. 4 udpegede kantzoner er der plads til fremrykninger af faste bygningsdele som for eksempel en trappe, en udbygning eller et indgangsparti uden at berøre vejarealet. Hvor kantzonen ikke er dyb nok, skal tilbagerykningerne af facaderne fra facadelinjen skabe de nødvendige lidt større nicher og hjørneafskæringer, som giver mulighed for de ønskede muligheder for ophold, cykelparkering eller beplantning mm.

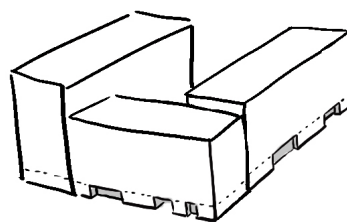
Bestemmelser om indretningen af kantzonerne er fastlagt i § 7, stk. 11.



Skitser af frem- og tilbagerykninger af stueetagens facade jf. § 6, stk. 7. Punktvis frem- og tilbagetrækninger er et af virkemidlerne til at skabe mange oplevelser i øjenhøjde. I kombination med hverdagsfunktioner som indgangspartier, cykelparkering og posthåndtering opstår der et naturligt mødested, der medvirker til at understøtte livet langs byrummets kanter. De illustrerede karnapper i den midterste figur ligger ikke på vejarealet. Ill. Københavns Kommune

Erhverv i stueetagen skal have facader med mindst 75 % glas mod vejtyper fastlagt i § 4, stk. 2 og mindst 50 % glas mod gårdsiden.

- e) I vinduer må kun anvendes plant glas. I boligbebyggelse må vinduer kun fremtræde med klart glas. I erhvervsbebyggelse kan herudover anvendes let, tonet eller svagt coated glas. Vinduer må ikke blændes ved tilklæbning eller lignende således, at de får karakter af facadebeklædning. Facader i stueetager skal langs alle facadestrækninger have vinduer, som går til gulv.



Princip for detaljering af stueetage med mindst 2 tilbagetrækninger eller fremspring på facader over 20 m. Ill. COBE og VLA.



Kantzone, Hamborg

- f) Skiltning, reklamering, lysinstallationer og andet facadeudstyr, herunder markiser og solafskærmning, skal med hensyn til placering, omfang, materialer, farver og lignende fremstå således, at der efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn opnås en god helhedsvirkning i forhold til den pågældende bygnings arkitektoniske udtryk, proportioner og detaljering. Facadebelysning må ikke ved styrke, blænding eller lignende være til gene for omgivelserne.

## Kommentar

En butiksfacade skal både kunne sælge og være en smuk del af gadebilledet. Alle skilte skal tilpasses, så de bliver en del af helheden og må ikke dominere andre dele af gadebilledet.

### Stk. 3. Altaner, terrasser og fælles opholdsarealer

Boliger skal forsynes med individuelle opholdsaltaner, haver, terrasser eller fælles opholdsarealer på større fælles tagterrasser med adgang via samme trappeopgang, som også giver adgang til boligen.

Altaner må maks. udkrage 1,5 m over facadelinjen. Dog gælder, at altaner som minimum skal have en frihøjde på 4,25 m over vejareal eller andre arealer med mulighed for færdsel med køretøjer.

Indtil 6. etage skal værn om altaner fremstå som helt eller delvist transparente.

Altaner må højest etableres som to sammenhængende altaner.

## Kommentar

Bygningsreglementet sikrer, at altaner kun må have en størrelse og placering, som sikrer, at opholdsrum og køkkener i underliggende etager kan opnå tilfredsstillende dagslysforhold. Det kan ved tvivlstilfælde være nødvendigt at udarbejde dokumentation for overholdelse af kravet om dagslysfaktoren i underliggende etager. I SBI anvisning 230 er angivet en række metoder, der kan bruges til at dokumentere dagslysfaktoren.

### Stk. 4. Tage

Tage skal formgives og behandles i sammenhæng med bygningens arkitektoniske idé. Tage kan begrønnes i hele deres udstrækning med for eksempel græs eller stenurter eller fremstå som tagterrasser med et tydeligt grønt præg. Tager må ikke udføres i materialer, som kan afgive toksiske stoffer.

Tagvand kan bruges rekreativt i byrummene.

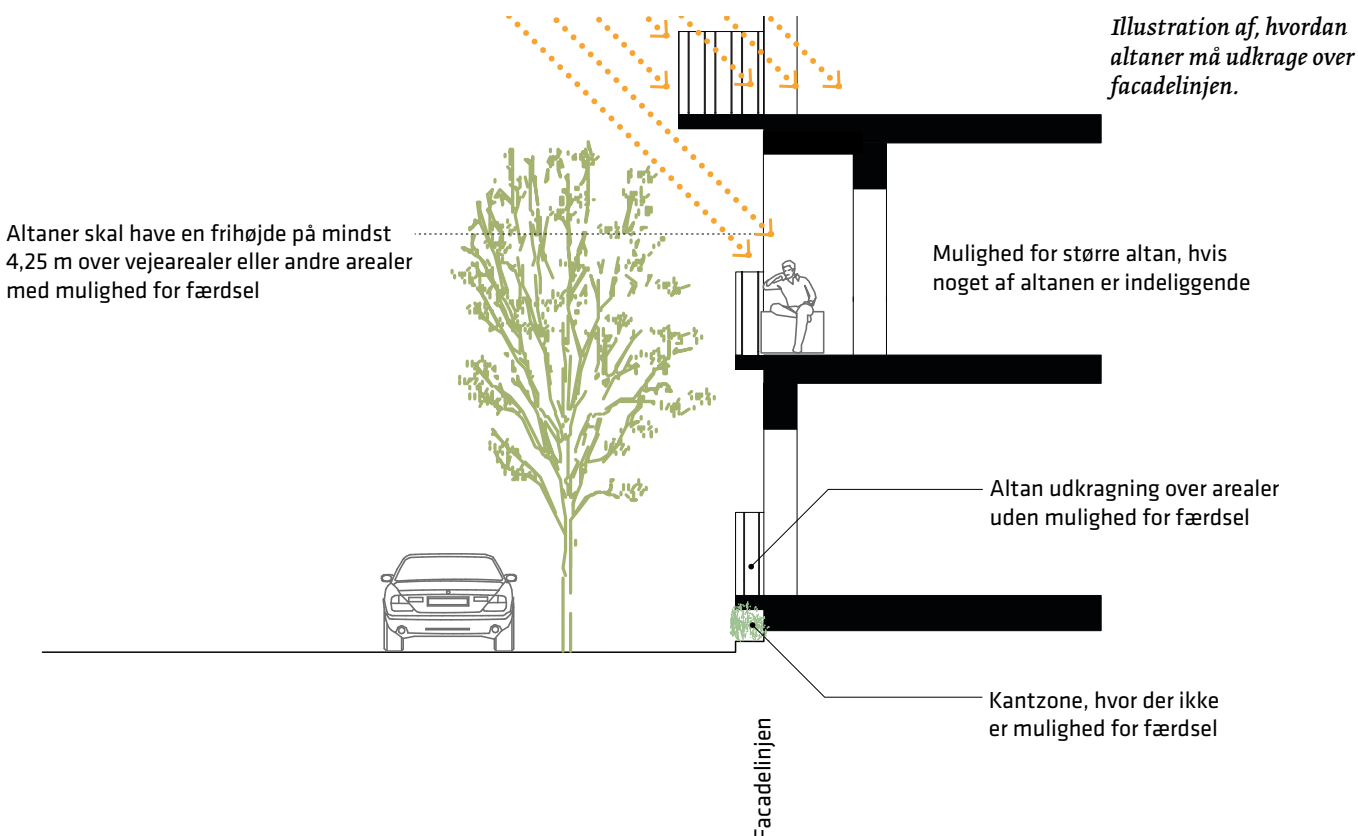
## Kommentar

Et beplantet grønt tag absorberer mellem 50 og 80 % af den regnmængde, der falder på tagarealet, sænker lufttemperaturen om sommeren, reducerer nedbrydningen af tagfladerne og optager CO<sub>2</sub>.

Bestemmelsen hindrer ikke, at der kan etableres solceller på tagfladen eller som halvtag/konstruktion over tagfladen.

### Stk. 5. Tekniske Installationer

- a) Tekniske anlæg og installationer skal så vidt muligt placeres inden for bygningens volumen, f.eks. i kælder og/eller inden for tagprofil. Anlæg og installationer



placeret oven på tag skal udformes således, at de inddækkes på alle sider eller efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur. Ventilationsanlæg på de grønne tage skal integreres i bygningen eller inddækkes af begrønning; eks. under espalier eller grønt tag. Elevatortårne og trappehuse til tagterrasser skal udformes og beklædes således, at de efter forvaltningens skøn fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur.

- b) Placering og udformning af antenner, paraboler eller lignende skal ske så diskret som muligt og under hensyntagen til bygningens arkitektoniske udtryk. Paraboler må ikke placeres på tagflader, facader eller gavle synlige fra vej og pladser.
- c) Facader og tagflader kan, hvor det er velbegrundet, udformes med mulighed for at udnytte solenergi. Bæredygtige elementer, solceller og lignende skal integreres i facadens/ tagfladens arkitektur eller udformes som selvstændige arkitektoniske elementer af høj kvalitet.

#### SYDHAVEN

Byrummet 'Sydhaven' afgrænses af Bella Center, det fremtidige p-hus, samt to af boligkvarterets alléer. Sydhaven er boligkvarterets og Bella Centers fælles rekreative byrum. Ved større begivenheder vil Bella Center kunne anvende byrummet som pauserum. For kvarterets beboere er byrummet tænkt til rekreativt brug med opholdsfaciliteter til både længere og kortere brug.

Bassinet kan bruges til opstuvning af regnvand og vil derfor have skiftende vandstand. Langs hele bassinets nordside opføres en opholdstrappe mens landskabet på bassinets sydside udformes mere blødt og får mere lægvende beplantning. De to sider forbindes af en tværgående bro, der øger områdets rekreative muligheder.

## § 7. Byrum og ubebyggede arealer

### Stk. 1. Friarealer

Friarealet (ubebyggede arealer eksklusiv parkerings- og tilkørselsarealer), skal være af størrelsesordenen 30 pct. af boligetagearealet, 40 pct. af etagearealet til grundskoleundervisning, 100 pct. af etagearealet til børneinstitutioner samt 10 procent af erhvervsetagearealet og etagearealer til øvrige anvendelser.

Friarealet beregnes for hele området under ét.

Mindst 30 % friarealet til ophold og leg til daginstitutioner skal være på terræn og skal kunne anvendes af beboerne uden for institutionernes åbningstid.

Til friarealet medregnes fælles opholdsarealer på hævede dæk og tagterrasser, den del af lokale veje, der er beholdt fodgængere og cyklister.

Friarealerne skal anlægges med opholdsarealer og aktiviteter for beboere og brugere i alle aldre.

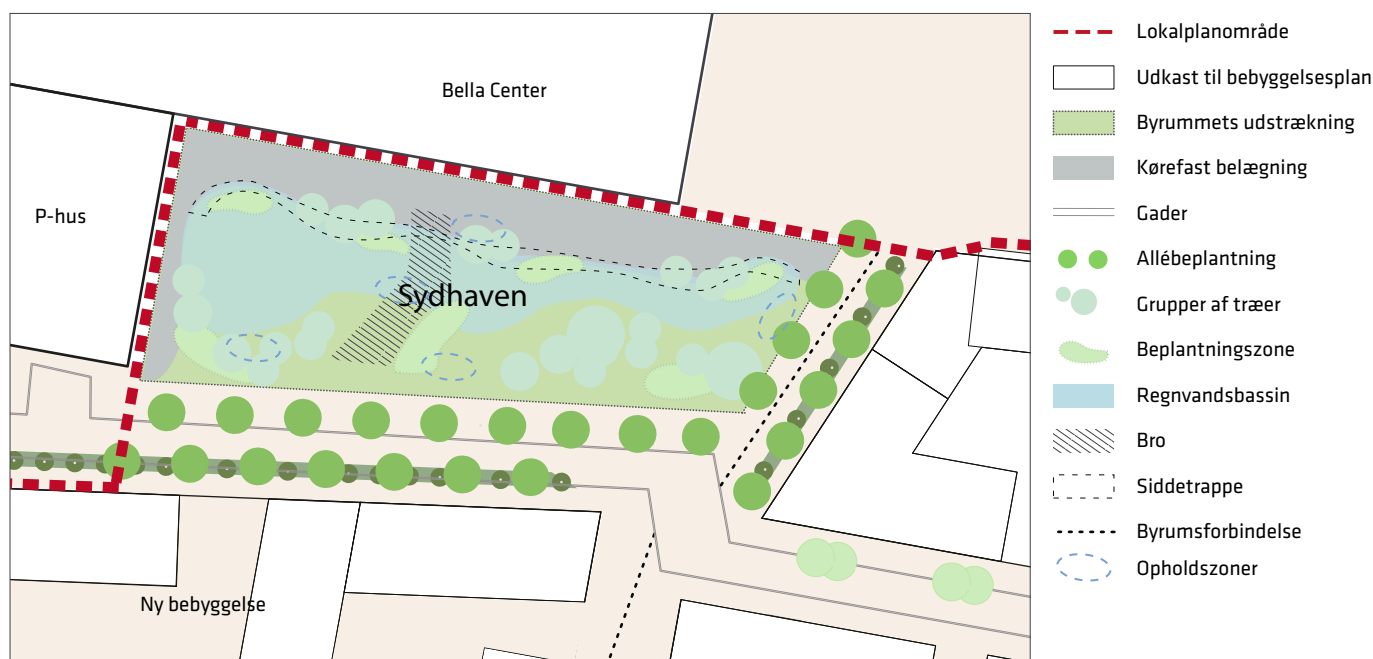
### Stk. 2. Byrumsstruktur

'Sydhaven' syd for Bella Center fastlægges som primært byrum.

Der fastlægges endvidere principper af generel karakter for allébeplantning og træer, gader og byrumsforbindelser, passage, byrum langs tilstødende veje samt for gårdrum som angivet på tegning nr. 4.

### Stk. 3. 'Sydhaven'

- a) Byrummet skal i princippet indrettes som vist på tegning herunder, som et rekreativt parkrum for både unge og gamle.
- b) Byrummet skal etableres med et regnvandsbassin med et permanent vandspejl og et volumen på ca. 1400 m<sup>3</sup> over normal vandstand.
- c) Træer og vandtolerant beplantning (for eksempel siv, græsser, buske og blomster) skal danne et frodigt byrum med stor plantediversitet. Beplantningen skal være rumskabende.



- d) Bassinets nordside skal udformes med en trappe til rekreativt brug.
- e) Der skal indrettes mindst tre opholdsarealer med en variation af faste møbler og legeredskaber. Indretning af opholdsarealer under maksimal vandstand skal kunne tåle lejligedsvise oversvømmelser.
- f) Der skal på tværs af bassinet etableres en bro. Broen skal have varierende bredde og indrettes med elementer til ophold.
- g) Belysning skal være lavtsiddende. Der kan herudover etableres effektbelysning.
- h) Trappen, broen og landskabet skal udformes i et organisk formsprog.
- i) Langs Bella Centers facade kan der friholdes et foranliggende areal på ca. 8 m, til brandredning og servicering af Bella Center. Arealet skal have en varieret højklasset belægning, der giver byrummet identitet.

## Kommentar

Byrummet støder op til en meget lukket facade på Bella Center, en støjvæg samt en facade fra et kommende p-hus. For at opnå den ønskede karakter af byrummet, stilles der øgede krav til beplantningens omfang og mangfoldighed. Bestemmelsen skal ses i sammenhæng med bestemmelser vedr. kantzoner og facadeudformning fastlagt i lokalplan 508, bekendtgjort den 18. december 2014.

Med 'højklasset belægning' menes en belægning, der vurderes at tilføre rummet en særlig arkitektonisk kvalitet. Der henvises til referencefotoet herunder, der beskriver materialer som kostede betonfliser i særlige belægningsmønstre, hvor græsser i mellemrummene ligeledes er karaktergivende og med en grøn karakter til byrummet.

### Stk. 4. Træer

For områdets allébeplantning og grupper af træer vist på tegning nr. 4 gælder:

- a) Gader og byrumsforbindelser med allébeplantning skal fremstå med træækker af opstammede træer i begge



Belægning - Novozymes. Foto: Marianne Levinsen landskab ApS

- sider af vej/byrumsforbindelse, hvor det er muligt i forhold til trafikafviklingen.
- b) Flexzoner skal fremstå med grupper af træer, hvor det er muligt i forhold til trafikafviklingen.
- c) Afstanden fra midten af træer til nærmeste facade skal være mindst 4 m.

- d) Allébeplantning og grupper af træer kan fremstå med flere træsorter.

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.

Ved indretning af anlæg til lokal afledning af regnvand skal så vidt muligt anvendes plantesorter svarende til sorterne naturligt hjemmehørende på Kalvebod Fælled.

## Kommentar

Træer i åbne muldbede anbefales at have min. 10 m<sup>2</sup> bed pr. træ. Træer i lukkede befæstelser, herunder vejarealer, eller på etagedæk skal have minimum 15 m<sup>2</sup> rodvenligt bærelag pr. træ, heraf mindst 2,5 m<sup>2</sup> 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 væksthoner beskyttes mod tung trafik, byggepladsetablering og byggematerialeoplagering i nedrivnings- og anlægsperioder. Desuden anbefales at træers dryp- og væksthoner 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.

### Stk. 5. Gader og byrumsforbindelser

For områdets gader og byrumsforbindelser vist på tegning nr. 4 gælder:

- a) Vejbelysning skal være taktfast placeret. For gader med vejtyperne A og B skal må belysning have en maks. lampehøjde på 8 m over terræn. For øvrige gader må lamper på mast have en maks. højde på 4 m over terræn og wirehængte lamper må have en maks. højde på 7 m over terræn. Dog gælder, at lamper ved pladsmøder, hvor gader mødes kan være op til 9 m over terræn.

- b) Belægninger skal have mindst tilsvarende kvalitet som i resten af Ørestad.
- c) Ved fordeling til passage fastlagt i stk. 6 skal belægningen fremstå, så den samler byrummet omkring gaden/byrumsforbindelsen og passagen derved fremstå som sekundær.

## 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. 6. Passage

For områdets passage vist på tegning nr. 4 gælder:

- a) Passagen skal fremstå med faste belægninger i et taktilt materiale som tegl, granit eller et tilsvarende materiale med en højere grad af detaljering og patineringssevne end belægning i gaderne/vejene/byrumsforbindelserne, som passagen forbinder.
- b) Passagen skal fremstå grøn med planter og træer.
- c) Belysningen skal være lavtsiddende som eksempelvis pullertlamper, parklamper på lille mast eller parklamper opsat på bygninger i lav højde.
- d) Ved C. F. Møllers Allé skal passagens udmunding fremstå med opstammede træer, som skal være synlige langs C. F. Møllers Allé, hvis det er muligt i forhold til trafikafviklingen.
- e) Der skal mindst ét sted langs passagen være mulighed for hvile og ophold på bænk.

## Kommentar

Bestemmelsen vedr. passagens belægning er ikke til hinder for, at der i mindre omfang også kan bruges betonfliser, hvis fliserne fremstår med særligt bearbejdede overflader.

### Stk. 7. Byrum langs tilstødende veje

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

- a) 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).
- b) Belysning skal være placeret lavt og koncentreret ved beplantning og zoner indrettet til ophold. Der kan herudover etableres effektbelysning.
- c) Byrummene skal fremstå med tilsvarende belægning som Ørestad generelt, men må gerne have anden farvetone eller finere detaljering. Byrummene kan have delvist permeable overflader.
- d) Byrummene skal indrettes med bænke i zoner egnet til ophold.

## Kommentar

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

### Stk. 8. Gårdrum

- a) 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.
- b) Gårdrum skal fremstå med en generel grøn karakter med græsser, buske og træer, hvor gårdrummene ikke er indrettet med funktioner, som kræver fast belægning.
- c) Hegn mod åbne gårdrum, vist på tegning nr. 4, skal være som hæk eller helt eller delvist begrønnede balusterhegn i en højde af ca. 1,3 m målt ved tilgrænsende passage. Hegn skal kunne opleves varieret, ved at der mod passagen for hver strækning på maks. 10 m. indarbejdes variationer i hegnet. Variationer kan være:
  - indarbejdet cykelparkering.
  - indarbejdet bænk.
  - 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.
- d) Maks. 15 % af gårdrummenes arealer må bruges til cykelparkering.
- e) Maks. 7 % af gårdrummenes arealer må bebygges med skure, cykelparkering i mere end ét-niveau, andre overdækninger eller andre konstruktioner, som hindrer et visuelt overblik i gårdrummet.

## Kommentar

Se øvrige bestemmelser om kantzoner i karreernes gårdrum stk. 11, som supplerer den overordnede bestemmelse for karreernes gårdrum.

### Stk. 9. Generelle bestemmelser

For alle byrum / friarealer gælder:

- a) Byrum skal udformes med opholdsmuligheder for alle aldersgrupper, hvor byrummet har gode sol- og læforhold samt et lavt støjniveau.
- b) 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 tilgodese børn og voksne mens ryglæn særligt skal tilgodese ældre.

- c) Der må ikke ske udendørs oplag.

## Kommentar

Til udendørs oplag medregnes ikke vareudstillinger.



- d) Indretning af alle byrum skal tilgodese trafikale forhold beskrevet i § 4.
- e) 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. At et område eksempelvis kategoriseres som "acceptabelt" skal forstås som en generel opfattelse af området.

- f) Rekreative faciliteter skal anlægges som en integreret del af det omgivende byrum med beplantning, belægninger og byinventar såsom bænke.
- g) Rekreative faciliteter og byinventar skal fremstå i en kvalitet, som må forventes at være bestandig overfor vejr og slid.
- h) Alle byrum skal udformes således, at de er tilgængelige for alle og tilgodeser bevægelseshæmmedes færdsel.
- i) Belysningen skal medvirke til at give kvarteret en kvalitetspræget og bymæssig fremtræden med en imødekommende og tryk karakter. Herunder skal portåbninger og passage 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 inkludere vejbelysning, særlige markeringer af pladser, gader, byrumsforbindelser, passage og andre færdselslinjer, afsætningszoner, indgange og træbeplantning mv. Grundbelysningen er den belysning af gader, byrumsforbindelser, passage 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 er der fastlagt bestemmelser om belysning 'Sydhaven' jf. stk. 3 samt for områdets øvrige byrum, gader, byrumsforbindelser og passage, stk. 5 - 7.

## Stk. 10. Fællesanlæg

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

## Stk. 11. Kantzoner

- a) Der skal etableres kantzoner i princippet som angivet på tegning nr. 4:
  - Smalle kantzoner skal have en dybde fra facaden på mindst 0,5 m.
  - Mellembrede kantzoner skal have en dybde fra facaden på mindst 1 m.
  - Brede kantzoner skal have en dybde fra facaden på mindst 3 m.

Dog gælder, at kantzoner skal have en dybde fra facaden på mindst 1,5 m, hvor boliger i stueetagen har gulvniveau nærmere terrænniveau end 80 cm.

- b) Kantzoner skal ligge uden for vejareal og skal udformes i samspil med bebyggelsens stueetagers anvendelser og arkitektoniske udformning. Ved indgange skal kantzoner udformes med plantehul til beplantning og/eller siddemulighed.
- c) Kantzoner mod gader og byrumsforbindelser samt passage, fastlagt i stk. 5 og 6, samt mod Ørestad Boulevard skal have en urban karakter og 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

Værn omkring kantzonerne må udformes som faste brystninger med en højde på maks. 80 cm målt fra gadeniveau. Herudover må der være åbne værn som for eksempel balusterhegn eller håndliste monteret på fast brystning til en samlet højde på maks. 130 cm målt fra gadeniveau.

- d) Kantzoner mod C. F. Møllers Allé skal have en grøn landskabelig karakter afgrænset med plantekummer eller begrønnede balusterhegn med en maks. højde på 80 cm målt fra gadeniveau eller med levende hegn. Afgrænsningen må have en højde på maks. 130 cm (inklusive beplantning) målt fra gadeniveau.
- e) Kantzoner mod gårdrum skal have havekarakter og udformes med græs og/ eller plantedække, evt. med ikke dominerende terrasse. Kantzonen må kun afgrænses med hæk eller planter med en højde på maks. 130 cm målt fra terrænniveau af gårdrum uden for kantzonen. Der skal etableres direkte udgang fra den enkelte bolig til kantzonen, hvor der er plads til det.
- f) Kantzoner ved indgange til gårde skal fremstå begrønnede i form af enten facadebeplantning og/ eller bedbeplantning, der vurderes at give rummet et markant grønt udtryk.



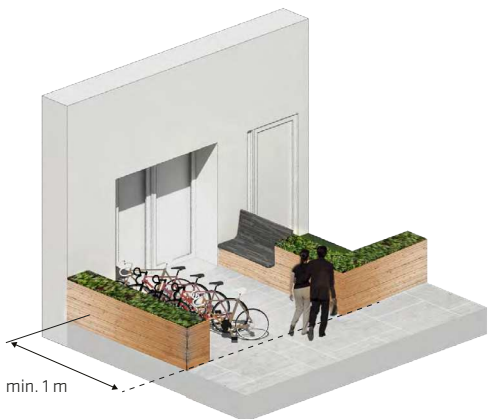
min. 0.5 m

Eksempel på en smal, urban kantzone (min. 0.5 m fra facaden)



min. 0.5 m

Eksempel på en smal, grøn kantzone (min. 0.5 m fra facaden)



min. 1 m

Eksempel på en mellembred, urban kantzone (min. 1 m fra facaden)



min. 1 m

Eksempel på en mellembred, grøn kantzone (min. 1 m fra facaden)



min. 1 m

Eksempel på en mellembred, urban kantzone (min. 1 m fra facaden)



min. 1 m

Eksempel på en mellembred, grøn kantzone (min. 1 m fra facaden)



min. 3 m

Eksempel på en bred, urban kantzone (min. 3 m fra facaden)



min. 3 m

Eksempel på en bred, grøn kantzone (min. 3 m fra facaden)

- g) Kantzoner ved butikker, caféer eller tilsvarende funktioner, skal have faste plantekummer eller plantehuller. Hvor kantzoner ikke har fast inventar, skal kantzoner markeres med belægningsskifte eller ved variation i bearbejdning af belægningen.

## 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 forhæng 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 byrumsforbindelser 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 udkrænkningen 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. 12. Hegning

Der må kun hegnes:

- om kantzoner ved boliger fastlagt i stk. 11.
- om arealer til institutioner.
- ved indgange til gårdrum.
- langs passage mod åbent gårdrum som fastlagt i stk. 8.

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

## § 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. Støj og anden forurening

### Stk. 1. Støj fra trafik

Bebyggelse og ubebyggede arealer, herunder primære opholdsarealer, skal placeres, udføres og indrettes således, at

beboere i og brugere af lokalområdet i nødvendigt omfang skærmes mod støj, vibrationer og anden forurening fra vejtrafik, jf. dog § 5, stk. 2.

Støjniveauer må ikke overskride de nedenfor angivne værdier målt i Lden (dB).

- Støjniveau på udendørs opholdsarealer i forbindelse med boliger: 58
- Støjniveau på boligfacader: 68
- Indendørs støjniveau i boligers opholdsrum med delvist åbne vinduer (0,35 m<sup>2</sup>): 46
- Indendørs støjniveau i boligers opholdsrum med lukkede vinduer: 33
- Indendørs støjniveau i lokaler til administration, liberale erhverv og lignende med lukkede vinduer: 38

## Kommentar

Der henvises endvidere til Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 "Støj fra veje".

### Stk. 2. Støj fra virksomheder

Bebyggelse og ubebyggede arealer skal anvendes, placeres, jf. dog § 5, stk. 2, udføres og indrettes således, at beboere og brugere beskyttes mod støj, jf. Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj, og anden forurening fra virksomheder i og uden for området

## Kommentar

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

### Stk. 3. Betingelse for ibrugtagning

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at det er dokumenteret, at de nævnte grænseværdier samt Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj er overholdt.

## Kommentar

Lokalplan 508 (bekendtgjort 18. december 2014) giver mulighed for etablering af en støjafskærmning, som det kan vise sig nødvendigt at realisere i forbindelse med ibrugtagning af boliger inden for denne lokalplan for at bebyggelsen kan overholde Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

## § 10. Regnvand

### Stk. 1. Skybrudssikring

Området skal skybrudssikres ved afledning af overfladevand til Kalvebod Fælle eller 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 efter aftale kan afledes til, drives af Vest Amagers pumpedigelaug.

### Stk. 2. Regnvandshåndtering

- a) Regnvand fra ikke trafikbelastede arealer (befæstede som ubefæstede) skal ledes til de omkringliggende kanaler og grøfter.
- b) Inden for området skal uforurennet vand så vidt muligt ledes synligt i kanaler, bassiner, 'regnbede' og søer integreret i områdets gader og byrumsforbindelser, passage og byrum (lokal afledning af regnvand, LAR) som vist på tegning nr. 5.
  - Arealer/byrum med signaturen 'byrum med vandelementer' skal udformes med spejlbassin, vandbassin, vandlegeplads eller tilsvarende.
  - Arealer/byrum med signaturen 'byrum med kanaler og regnbede' skal udformes med render/kanaler og regnbede til afledning af overfladevand i belægningen.
  - Arealer/byrum med signaturen 'byrum med forsinkelsesbassin' skal indrettes med et større bassin, som kan være vandtekniske anlæg. Bassinet skal fremstå med en tydelig rekreativ udformning.
- c) Der kan indpasses andre opstuvningsbassiner i området, hvis de udformes dobbeltfunktionelt, så de i tørre perioder tjener et andet praktisk eller rekreativt formål.
- d) Udformning af regnbede, kanaler, vandelementer, opstuvningsbassin og vandtekniske anlæg skal ske under hensyn til hydrauliske / tekniske forhold.

### Kommentar

Uforurennet regnvand skal som i resten af Ørestad udledes til de omkringliggende kanaler og her kan det evt. ledes over golfbanen til Kalvebod Fæled. Inden for området opsamles vandet i interne kanaler, render, regnbede og bassiner, hvor vandet forsinkes, fordampes og evt. ned-sives 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.

### § 11. Særlige fællesanlæg

Betingelse for ibrugtagning

- a) For området gælder, at ny bebyggelse ikke må tages i brug, før der er etableret det i § 7, stk. 3 fastlagte byrum 'Sydhaven'.
- b) For de enkelte byggefeltet gælder, at ny bebyggelse ikke må tages i brug, før de tilgrænsende dele af områdets allébeplantning og træer, gader og byrumsforbindelser, passage og øvrige byrum fastlagt i § 7, stk. 2 er etableret.

### Kommentar

Det kan ikke forventes, at alle 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, at der inden ibrugtagningstilladelse foreligger et af Teknik- og Miljøforvaltningen godkendt forslag til fællesanlæggenes nærmere udformning og en tidsplan for etableringen.

### § 12. 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. Det er en forudsætning, at såvel bebyggelse som anvendelse er i overensstemmelse med byggetilladelser og i øvrigt er lovlig.

### § 13. Ophævelse af lokalplaner og servitutter

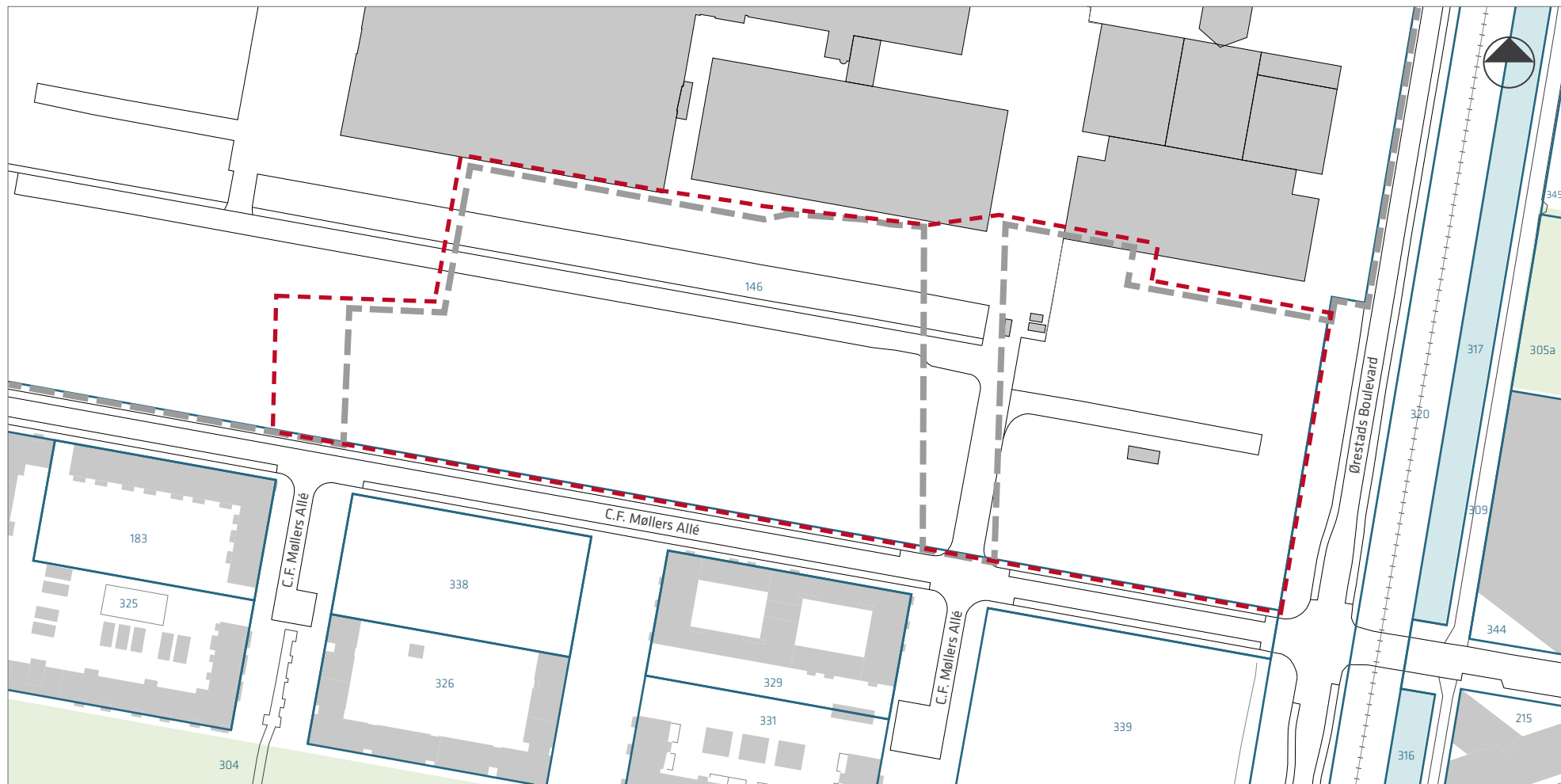
Lokalplan nr. 342 'Bella Center II' med tillæg nr. 1 bekendtgjort den 19. juni 2007 og lokalplan nr. 508 'Kvarteret ved Bella Center', bekendtgjort 18. december 2014, ophæves for så vidt angår arealet omfattet af nærværende lokalplan.

### 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.

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.  
Kontakt derfor Teknik- og Miljøforvaltningen ved alle ændringer.
- c) 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.

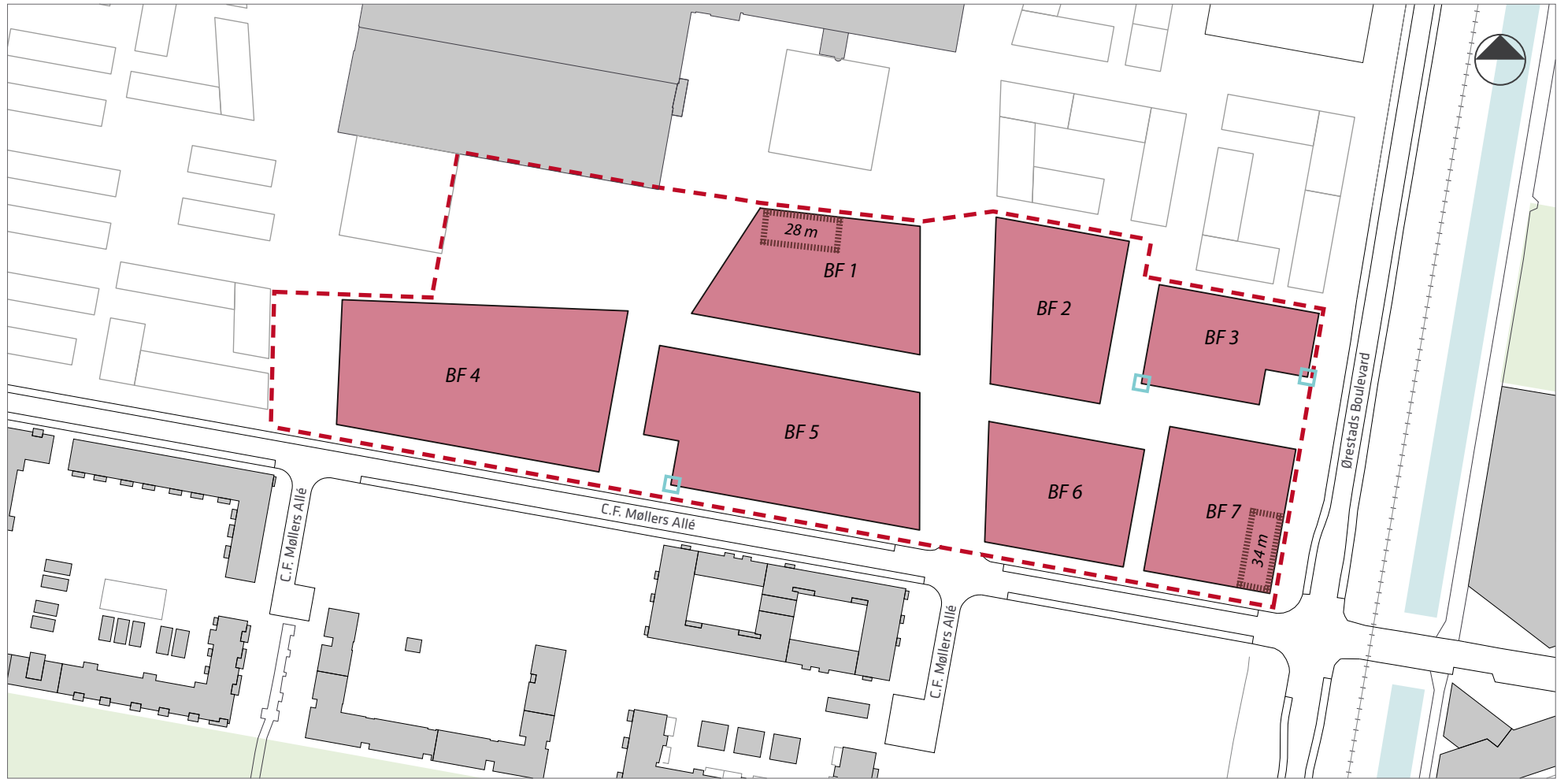
# Tegning nr. 1 - Lokalplanområdets afgrænsning



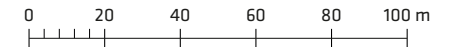
- Lokalplanområde
- Lokalplan nr. 508 Kvarteret ved Bella Center
- Matrikelskel



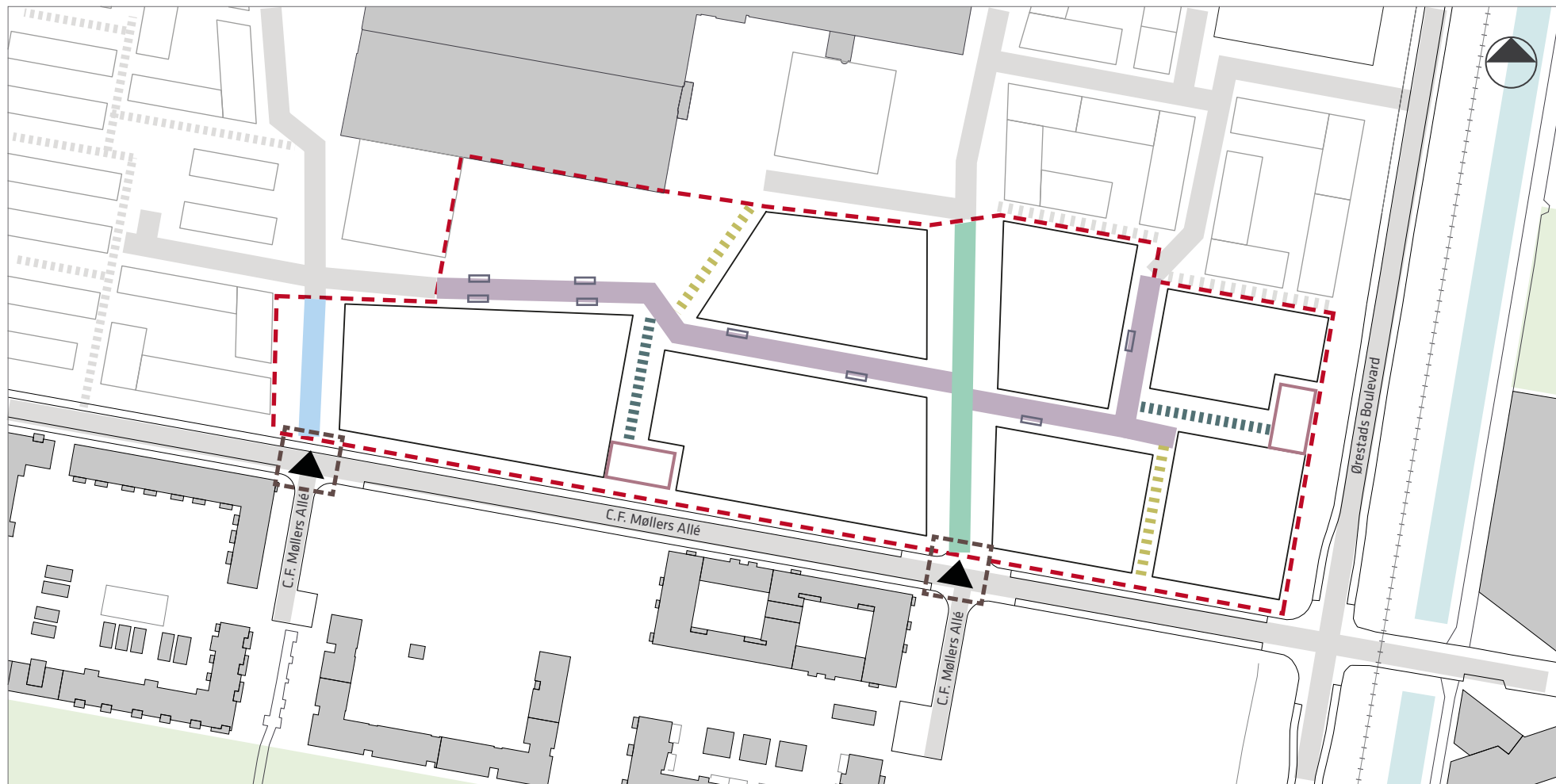
## Tegning nr. 2 - Anvendelse



- Lokalplanområde
- Byggefelt fastlagt i lokalplan nr. 508 (bekendtgjort 18. december 2014)
- Byggefelt med mulighed for bygningshøjder op til maks. 24 m
- Mulighed for høje bygninger med angivelse af maks. bygningshøjde
- Hjørner forberedt for butikker eller cafeer
- BF X** Byggefeltnummer



## Tegning nr. 3 - Trafik og parkering



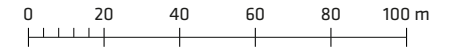
- |  |   |  |  |
|--|---|--|--|
|  | Lokalplanområde   |  | Vejtype A, min. 22.2 m                             |
|  | Byggefelt fastlagt i lokalplan nr. 508 (bekendtgjort 18. december 2014) |  | Vejtype B, min. 19.3 m                             |
|  | Byggefelt   |  | Vejtype C, min. 11.5 m                             |
|  | Byrum langs tilstødende veje  |  | Vejtype D, min. 10 m                               |
|  | Eksempelvis placering af kantstensparkering                             |  | Vejtype E, min. 5 m                                |
|  | Mulighed for nyt lysreguleret kryds                                     |  | Tilstødende vej og stier uden for lokalplanområdet |
|  | Vejadgang   |  |  |



# Tegning nr. 4 - Byrum, kantzoner og beplantning

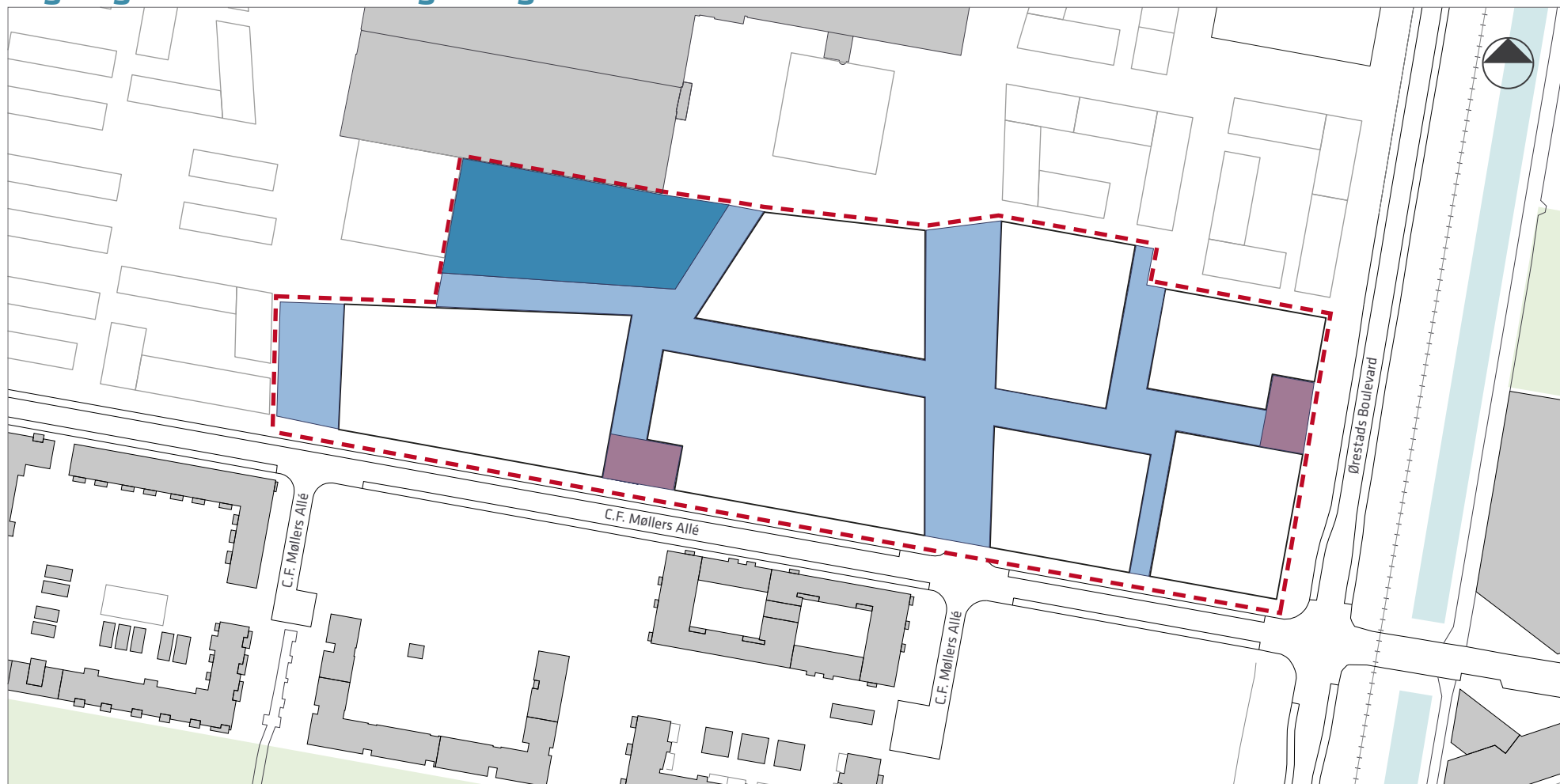


- Lokalplanområde
- Byggefelt fastlagt i lokalplan nr. 508
- Byggefelt
- Udkast til placering af sidehuse
- Gader og byrumsforbindelser
- Gårdrum
- Allébeplantning
- Grupper af træer
- Beplantning
- Primære byrum
- Byrum langs tilstødende veje
- Smal kantzone min. 0.5 m
- Mellembred kantzone min. 1 m
- Bred kantzone min. 3 m
- Passage
- Grønne hegn ved åbne gårdrum





## Tegning nr. 5 - Håndtering af regnvand



- - - Lokalplanområde
- Byggefelt
- Byrum med vandelementer
- Byrum med kanaler og regnbede
- Byrum med forsinkelsesbassin



# Hvad er en lokalplan

## 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.



# Praktiske oplysninger

## Høringsperiode

Københavns Borgerrepræsentation har den 10. december 2015 besluttet at offentliggøre et forslag til lokalplan Kvarteret ved Bella Center Sydøst.

Høringsperioden løber fra den 22. december 2015 til den 16. februar 2016.

Enhver har ret til at komme med høringssvar til planforslaget.  
Alle skriftlige høringssvar om forslaget vil indgå i den videre behandling.

## Borgermøde

Amager Vest Lokaludvalg og Københavns Kommune afholder borgermøde om planforslaget tirsdag den 26. januar 2016 kl. 19.30-21.00.

Mødet finder sted i Hotel Bella Sky, Center Boulevard 5, 2300 København S, lokale 181. Lokalet ligger bagerst i tårn 2.

Inden borgermødet inviterer Lokaludvalget på vandring i området. Vandringen starter på hjørnet mellem Ørestads Boulevard og C. F. Møllers Allé kl. 18.30.

## Offentlig høring

På Københavns Kommunes høringsportal [www.blivhoert.kk.dk/lokalplaner](http://www.blivhoert.kk.dk/lokalplaner) har du mulighed for at se forslaget og indsende et høringssvar.

Du kan endvidere sende dine bemærkninger til:

Teknik- og Miljøforvaltningen  
Byens Udvikling  
Postboks 348  
1503 København V

**Sidste frist for indlevering af høringssvar er den 16. februar 2016**



**KØBENHAVNS KOMMUNE**  
Teknik- og Miljøforvaltningen