

Bilag 3



ØRESTAD NORD

Lokalplan nr. 301 med tillæg nr. 1, 2, 3, 4 og 5

Borgerrepræsentationen har den 26. april 2012 vedtaget tillæg nr. 5, Radiorækkerne, til lokalplan nr. 301 Ørestad Nord

Lokalplanen er bekendtgjort den 30. maj 2012

Indhold

Lokalplan nr. 301 Ørestad Nord med tillæg nr. 1, 2, 3, 4 & 5.....3

Redegørelse for tillæg nr. 5 til lokalplanen ... 42

Lokalplantillæggets baggrund og formål	42
Lokalplantillægsområdet og kvarteret	42
Byggeønsker	44
Trafik	47
Lokalplantillæggets indhold	47
Lokalplanen set i forhold til mål og værdier i planlægningen	47
Miljøforhold	48
Miljøvurdering	48
Trafikstøj	48
Skyggediagrammer	49

Lokalplantillæggets sammenhæng med anden planlægning og lovgivning..... 51

Kommuneplan 2009	51
Forslag til Kommuneplan 2011	51
Bydelsplan for Amager Vest	51
Lokalplaner i kvarteret.....	51
Lokalplan nr. 384.....	51
Lokalplan nr. 456.....	51
Lokalplan nr. 139	51
Lokalplan nr. 307-1 & 2.....	51
Lokalplan nr. 301-1, 2, 3 & 4	51
Miljø i byggeri og anlæg	52
Regnvand	52
Boligpolitik.....	52

Tilladelser efter anden lovgivning 53

Affald	53
Jord og grundvandsforurening	53
Museumsloven	53

*Forsidefoto:
Luftfoto af Ørestad Nord set mod nord (luftfoto af J. W.)*

Københavns Kommune

Lokalplan nr. 310 med tillæg nr. 1, 2, 3, 4 & 5

Lokalplan for et område begrænset af Njalsgade, Amagerfælledvej, nord-, vest- og sydskel af ejendommen matr.nr. 78 Eksercerpladsen, København, Amagerfælledvej, Røde Mellemvej, Grønjordsvej og den fremtidige Ørestads Boulevard vestlige vejlinie.

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 518 af 11. juni 2000) fastsættes herved følgende bestemmelser for området.

§ 1. Formål

Formålet med lokalplantillægget er at supplere lokalplan nr. 301-1, 2, 3 & 4 med bestemmelser med henblik på at muliggøre opførelse af rækkehuse på et areal ved Tom Kristensens Vej, der var fastlagt til idrætscenter.

I forlængelse af statslige beslutninger vedrørende Ørestaden, herunder Metroen og Ørestads Boulevard, Københavns Universitet Amager, Det Kongelige Bibliotek, Rigsarkivet og Landsarkivet for Sjælland, Lolland-Falster og Bornholm samt afholdte arkitektkonkurrencer skal lokalplanen udgøre den planlægningsmæssige ramme for udbygning af den nordlige del af Ørestad. Den skal muliggøre gennemførelse af infrastrukturelle elementer i form af vej- og stinet, pladser, kanaler og fælles grønne arealer samt sikre, at der fastlægges mere detaljerede bestemmelser for de enkelte nybyggerier, aktuelt og via supplerende lokalplaner.

Som led heri skal følgende overordnede hensyn tilgodeses:

- I området skal der ske en etapevis udbygning af Københavns Universitet, der søges integreret med andre offentlige formål, boliger og erhverv for at skabe et afvekslende og levende miljø. Universitetet knyttes til metrostationen ved Njalsgade.
- Ved metrostationen ved Grønjordsvej sikres mulighed for opførelse af et nyt Rigsarkivet og Landsarkivet som et højt og markant bygningsværk, der vil fungere som særligt vartegn for Ørestad Nord.
- Metroen giver området en højklasset kollektiv trafikbetjening, og der er dermed baggrund for at nedpriorit

itere privatbilismen i området. Gennem det interne vejnets opbygning og udformning skal det tilstræbes at undgå gennemkørende biltrafik, og der fastsættes maksimale grænser for parkeringsdækningen.

- Et net af opholds- og legeområder samt stier med forbindelser til de 2 metrostationer og i sammenhæng med stisystemer uden for området skal gøre det attraktivt for fodgængere og cyklister at færdes i og gennem området. Forbindelserne skal samtidig bidrage til at skabe liv på „Universitetstorvet“ centralt i området.
- Området tilføres markante strukturerende elementer med en landskabelig og en bymæssig kanal samt et stort fælles grønt friareal, der samtidig skal trække Amager Fælled ind i området og formidle overgangen hertil. Det tilstræbes, at byggegrunde beplantes og udnyttes rekreativt indtil byggeri bliver aktuelt.
- Nybyggeriet skal udnytte ovennævnte strukturelle elementer og skal indbyrdes placeres i en tæt bymæssig sammenhæng. Opførelse af ny bebyggelse forudsætter, at der er fastlagt en principiel bebyggelsesplan for bebyggelsen ved bestemmelser i lokalplanen eller i supplerende lokalplaner, hvori der desuden tages mere detaljeret stilling til anvendelse, ydre fremtræden og friarealer.
- Krav til veje, pladser, stier, kanaler og rekreative arealer m.v. *) samt bebyggelsernes ydre skal medvirke til at give området en kvalitativ og helhedspræget fremtræden.
- Gennem kollektiv trafikbetjening og ved at prioritere fodgængere og cyklister ved udformningen af det interne vej- og stinet, ved etablering af grønninger og kanaler, ved træbeplantning, ved brug af naturlige, genanvendelige materialer og ved at stille krav om kollektiv varmforsyning samt miljømæssige servicefunktioner tilstræbes et område opbygget efter miljørigtige principper, hvor økologiske tiltag fremstår i en integreret arkitektonisk sammenhæng, som peger mod en bæredygtig by. **)

Med lokalplanen bortfalder lokalplan nr. 217 samt dele af lokalplanerne nr. 278 og 279.

*) Der henvises til manualen „Kvalitet i Ørestad Nord“ med nærmere retningslinier for indretning af færdsels- og friarealer.

**) Borgerrepræsentationen har i mødet den 1. marts 2001 tiltrådt en revideret udgave af ”Miljøorienteret byfornyelse og nybyggeri” med de deri indeholdte minimumskrav, anbefalinger og visioner.

§ 2. Område

Lokalplantillægsområdet omfatter det på vedhæftede tegning nr. 1 som delareal IJ betegnede areal. Areal udgøres af ejendommen matr.nr. 265 Eksercerpladsen, København og alle parceller, der efter den 1. august 2011 udstykkes i området.

Med fastlæggelse af delareal IJ overføres del af delareal IF hertil.

Tegning nr. 27.550a erstattes af tegning nr. 27.550a. Tegningen viser områdeinddelingen med det nye delareal og er opdateret for så vidt angår matrikulære ændringer samt tilkomne byggerier og infrastrukturanlæg.

Stk. 1.

Lokalplanområdet afgrænses som vist på vedhæftede tegning nr. 27.550a og omfatter ejendommene matr.nr. 124 og 144 Eksercerpladsen, København, del af ejendommen matr.nr. 182 ibid. samt alle parceller, der efter 1. oktober 2001 udstykkes i området.

Stk. 2.

Lokalplanområdet opdeles i underområderne I, II, III og IV, som vist på tegning nr. 27.550a. I det efterfølgende stk./ved supplerende lokalplaner opdeles underområderne yderligere i delarealer.

Delareal IA, IB, IC, ID, IF, IG, IH og IJ samt IIA og IIB afgrænses som vist på tegning nr. 27.550a.

§ 3. Anvendelse

Stk. 1. For hele området gælder:

- Området fastlægges til offentlige formål, såsom universitet, musikkonservatorium og andre uddannelsesformål, kulturelle formål, herunder Det Kongelige Bibliotek, Rigsarkivet og Landsarkivet, administration, institutioner samt andre sociale formål, sportsanlæg, sundhedsmæssige formål, miljømæssige servicefunktioner, der naturligt kan indpasses i området, herunder miljø- og minigenbrugsstationer samt komposteringsanlæg til haveaffald, samt kollektive trafik anlæg, herunder bane- og stationsanlæg for Metroen, til boliger og til serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, samt håndværk og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området.
- 60-70 pct. af etagearealet skal anvendes til offentlige formål og ca. 15 pct. til boliger. Boliger skal primært placeres ud til den i § 11, stk. 5, fastlagte grønning.
- Boliger skal være helårsboliger.
Boliger skal i gennemsnit have et bruttoetageareal på mindst 95 m², og ingen boliger må være mindre end 75 m². Boliger indrettet i bebyggelse med en husdybde på over 12 m eller for så vidt angår punkthuse med en dybde eller bredde på over 20 m skal i normaletager have en størrelse på mindst 100 m². Bredde og dybde regnes som et gennemsnit og eksklusive altaner. Bo-

liger for unge, ældre og personer med handicap opført efter gældende lovgivning er undtaget fra bestemmelserne.

Foruden ovennævnte boliger må der indrettes op til 700 kollegieboliger, der hver skal have et bruttoetageareal på mindst 40 m². 10 pct. af disse kan indrettes til særlige kollegieformål uden helårsstatus (f.eks. til udvekslingsstuderende).

I forbindelse med nyt boligbyggeri skal der efter Bygge- og Teknikforvaltningens godkendelse opføres eller indrettes fællesanlæg for bebyggelsens beboere, herunder kollektive anlæg og institutioner samt anlæg for affaldssortering (miljøstationer). Anlæg for affaldssortering og lignende skal så vidt muligt integreres i bebyggelsen.

- Indretning af bebyggelse må ikke uden Bygge- og Teknikudvalgets tilladelse ske således, at offentlige formål eller erhverv placeres over etager med boliger.
- 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).
- Butikker skal sikre en nærbetjening af boliger, virksomheder og institutioner i Ørestad Nord. Butikker må alene etableres i stueetagen i bebyggelse langs "Ramblaen", på "Universitetstorvet" og langs østsiden af Emil Holms Kanal samt i stueetagen i den østvendte facade i idrætscentret. Det samlede bruttoetageareal til butikformål må ikke overstige 3.000 m². Bruttoetagearealet må ikke overstige 500 m² for dagligvarebutikker samt 200 m² for udvalgsvarebutikker. Der kan dog indrettes en boghandel med maksimalt 500 m² bruttoetageareal til betjening af områdets undervisningsinstitutioner.
- I stk.erne 2-5/ved supplerende lokalplaner fastsættes bestemmelser for den nærmere fordeling af anvendelserne, herunder placeringen, omfanget og arten af miljømæssige servicefunktioner.

Stk. 2. For område I gælder særligt:

- Området fastlægges overvejende til offentlige formål og boliger samt i mindre omfang serviceerhverv. Serviceerhverv i stueetagen mod de overordnede byrum skal være publikumsorienterede.
- Delareal IA fastlægges til universitet med dertil knyttede funktioner.
- Delareal IB fastlægges til universitet med dertil knyttede funktioner.
- Delareal IC fastlægges til IT-højskole og IT-forskerpark med dertil knyttede funktioner samt andre serviceerhverv, der naturligt kan indpasses i området. Stueetagen i bebyggelse ud mod Emil Holms Kanal skal primært indrettes til sådanne udadvendte funktioner som foyer, reception, kantine, bibliotek, udstillingslokaler og lignende, der medvirker til at skabe et levende miljø. Desuden kan der her etableres publikumsorienterede serviceerhverv.

- e) Delareal ID fastlægges til universitet og Det Kgl. Bibliotek med dertil knyttede funktioner. Herudover er der langs de overordnede byrum "Ramblaen" og "Universitetstorvet" samt i den østlige del af byggefeltet betegnet Det Kgl. Bibliotek mulighed for at etablere boliger og serviceerhverv. Der må indrettes indtil 20 boliger uden helårsstatus. Stueetagen i bebyggelse ud til "Ramblaen" og "Universitetstorvet" skal primært indrettes med publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter og lignende, med fritidsprægede og kulturelle funktioner samt med udadvendte funktioner, såsom reception samt møde- og udstillingslokaler."
- f) Delareal IE fastlægges til boliger, universitet og andre uddannelsesinstitutioner med dertil knyttede funktioner samt serviceerhverv, der naturligt kan indpasses i området. Stueetagen i bebyggelse ud til "Ramblaen" skal primært indrettes med publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter og lignende, med fritidsprægede og kulturelle funktioner samt med udadvendte funktioner, såsom reception samt møde- og udstillingslokaler. Boligernes etageareal skal udgøre mindst 2.000 m², og der må indrettes indtil 10 boliger uden helårsstatus, mens boliger i øvrigt skal være kollegie- og ungdomsboliger.
- g) Delareal IF fastlægges til boliger.
- h) Delareal IG fastlægges til kollegie- og ungdomsboliger med dertil knyttede funktioner. Stueetagen kan efter Bygge- og Teknikforvaltningens godkendelse indrettes til fællesanlæg, herunder institutioner m.v.
- i) Delareal IH fastlægges til kollegie- og ungdomsboliger med dertil knyttede funktioner. Herudover er der i stueetagen mulighed for at etablere publikumsorienterede serviceerhverv, såsom restauranter og lignende samt fritidsprægede og kulturelle funktioner.
- j) Delareal IJ fastlægges til boliger i form af énfamiliehuse. Uanset stk.1, pkt. c, skal boliger i gennemsnit være mindst 100 m², og ingen bolig må være mindre end 90 m². Desuden må boligerne opføres uden indretning af fællesanlæg for bebyggelsens beboere.

Stk. 3. For område II gælder særligt:

- a) Området fastlægges til offentlige formål og serviceerhverv samt i mindre omfang boliger.
- b) Delareal IIA fastlægges til bebyggelse til Danmarks Radio, herunder koncertsal, med dertil knyttede funktioner, anden tilsvarende virksomhed samt til serviceerhverv, der naturligt kan indpasses i området. Koncertsalen skal opføres inden for det byggefelt, der er angivet med bygningshøjde op til 45 m. Stueetagen i bebyggelse ud mod Emil Holms Kanal skal primært indrettes til sådanne udadvendte funktioner som foyer, reception, restaurant, kantine, bibliotek, udstillingslokaler og lignende, der medvirker til at skabe et levende miljø. Desuden kan der her

etableres publikumsorienterede serviceerhverv.

- c) Delareal IIB fastlægges til boliger med dertil knyttede funktioner.

Stk. 4.

For område III gælder særligt:

Området fastlægges til offentlige formål. Der må primært opføres eller indrettes bebyggelse til Rigsarkivet og Landsarkivet med dertil knyttede funktioner.

Stk. 5.

For område IV gælder særligt:

Området fastlægges overvejende som fælles, grønt friareal for den samlede bebyggelse inden for hele lokalplanområdet.

§ 4. Vej-, sti- og baneforhold

Stk. 1.

Mod Njalsgade opretholdes den eksisterende 25 m-vejlinie bortset fra strækningen nærmest Amagerfælledvej, hvor der fastlægges en vejudvidelseslinie som vist på tegning nr. 27.551a.

Stk. 2.

Mod Amagerfælledvej fastlægges en vejudvidelseslinie på strækningen nærmest Njalsgade som vist på tegning nr. 27.551a. Det areal af Amagerfælledvej, der på tegning nr. 27.531 er vist med raste, kan nedlægges som vej, når betingelserne herfor er opfyldt. Mod Amagerfælledvej i øvrigt opretholdes den eksisterende 25 m-vejlinie.

Stk. 3.

Mod Røde Mellemvej opretholdes den eksisterende 25 m-vejlinie.

Stk. 4.

Mod Grønjordsvej opretholdes/fastlægges en 18,83 m vejudlægslinie som vist på tegning nr. 27.551a. Grønjordsvej anlægges som 2-sporet vej med cykelsti og fortov i begge sider i en bredde af 17,50 m i princippet som vist på tegning nr. 27.523. Det resterende vejudlæg anvendes til rabat og svingbaner.

Stk. 5.

Ørestads Boulevard fastlægges i en bredde af 20,50 m i princippet som vist på tegning nr. 27.551a. Boulevarden anlægges som 2-sporet vej med rabat, cykelsti og fortov i begge sider i princippet som vist på tegning nr. 27.523. Vejkrydsene ved Grønjordsvej og de i stk. 6 fastlagte adgangsveje henholdsvis ca. 200 m og ca. 500 m nord herfor udformes som rundkørsler med en diameter på 30-40 m som vist på tegning nr. 27.551a.

Stk. 6.

Den interne trafikbetjening af området skal ske ved udlæg og anlæg af et net af private fællesveje, herunder gågader med kørsel tilladt, pladser, stier og tilkørsler, i

princippet placeret som vist på tegning nr. 27.551a. Veje betegnet adgangsveje fastlægges normalt i en bredde af 17 m med parkering vekslende med træer i rabat samt fortov i begge sider i princippet som vist på tegning nr. 27.523. Adgangsvejen fra Ørestads Boulevard fastlægges i en bredde af 13 m og adgangsvejen fra Njalsgade på vestsiden af universitetet i en bredde af ca. 10 m. Veje betegnet gågader med kørsel tilladt fastlægges normalt i en bredde af 8,5 m som vist på principsnittet på tegning nr. 27.523. Fra stationsforpladsen ved Njalsgade til "Universitetstorvet" fastlægges en særlig sti/gågade med kørsel tilladt, en "Rambla" i en bredde af ca. 12 m, som angivet på tegning nr. 27.551a. Gågaderne "Universitetstorvet" og "DR-pladsen" fastlægges som vist på tegning nr. 27.551a i en udstrækning af ca. 160 m x ca. 40 m og 240 m x 30 m. På tegning nr. 27.227 er vist en mulig udformning af "Universitetstorvet." Blinde veje skal forsynes med vendepladser efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere anvisning. Hovedstier anlægges med hård belægning i en bredde af mindst 3,6 m og øvrige stier anlægges i en bredde af mindst 3 m med grusbefæstelse eller hård belægning og med placeringer i princippet som vist på tegning nr. 27.551a.

Stk. 7.

Bestemmelserne i stk.erne 1-6 er ikke til hinder for, at der ved vejkryds kan ske yderligere udvidelser af veje af hensyn til etablering af svingbaner m.v. Det samme gælder ved etablering af buslommer.

Stk. 8.

Metroens linieføring er fastlagt i princippet som vist på tegning nr. 27.551a. Metroen anlægges på et 20 m bredt tracé under jorden, på en dæmning og på søjler som vist på tegningen. Inden for lokalplanområdet etableres 2 stationer med forpladser, ligeledes som angivet på tegningen. På tegning nr. 27.523 er vist et tværsnit af banen på søjler.

Stk. 9.

Belægninger, træbeplantning, belysning og inventar i øvrigt på vej-, plads- og stiarealer skal udformes på en måde, der efter Bygge- og Teknikforvaltningens godkendelse skal medvirke til at give området en kvalitativ, bymæssig og helhedspræget fremtræden, jf. også § 11, stk. 1, pkt. l. For så vidt angår træbeplantning henvises der desuden til § 11, stk. 1, pkt. i *).

Stk. 10.

I efterfølgende stk.er/ved supplerende lokalplaner kan der ske en yderligere præcisering af den interne trafikbetjening, herunder fastlægges et sekundært vej- og stinet til betjening af de enkelte bebyggelser og bestemmelser vedrørende overkørsler.

Stk. 11.

Af tegning nr. 27.264 fremgår vej- og stianlæg inden for delareal IA. "Universitetstorvet" og adgangsvejen fra Njalsgade er vist med midlertidige udformninger. De skal, når bebyggelsesforholdene muliggør det, anlægges i overensstemmelse med stk. 6.

Stk. 12.

Af tegning nr. 27.273 fremgår stianlæg inden for delareal IB.

Stk. 13.

Af tegning nr. 27.283 fremgår stianlæg og tilkørselsforhold inden for område III.

Stk. 14.

Af tegning nr. 27.467 fremgår placering inden for delareal IC af stianlæg samt adgangsvej til delareal IB og IA.

Stk. 15.

Af tegning nr. 27.531 fremgår vej- og stianlæg inden for delareal IIA. Stibroen kan placeres frit mellem Kaj Munks Vej og den fastlagte vejbro, bortset fra strækningen med forsænket opholdsareal. Vejbroen skal efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere godkendelse være udstyret med et afspærringssystem, således at gennemkørsel mellem Amagerfælledvej og Ørestads Boulevard hindres.

Emil Holms Kanal ensrettes for bilister i nordgående retning.

Til- og frakørsel fra Amagerfælledvej kan foruden via Kaj Munks Vej ske ved de 2 markerede overkørsler. Begge må anvendes til udkørsel af tjenestevogne fra parkeringsarealet langs Amagerfælledvej. Herudover må den nordligste kun anvendes til varekørsel, og den sydligste kun til af- og pålæsning af varer, besøgende i taxa samt handicappede.

Tilkørsel fra Ørestads Boulevard sker via den angivne rundkørsel.

Arealet betegnet "DR-pladsen" på tegning nr. 27.531 fastlægges som opholds- og legeområde.

Stk. 16.

For delarealerne ID, IE, IF, IG, IH og IIB gælder, at der foruden de i henhold til stk. 6 fastlagte veje, pladser og stier kan ske yderligere vej- og stianlæg, der er nødvendige for at betjene den enkelte ejendom.

Overkørslen fra Karen Blixens Vej til parkeringsarealet langs Njalsgade må kun anvendes til udkørsel.

Der må etableres én overkørsel fra Njalsgade til delareal IH som vist på tegning nr. 27.555.

Stk. 17.

Af tegning nr. 1 fremgår vej- og stianlæg inden for delareal IJ. Der fastlægges et stisystem med overvejende 3 m brede stier. I forbindelse med eventuel udstykning af de i § 5, stk. 2, pkt. j, fastlagte rækkehuse, forudsættes disse

stier udlagt som privat fællesvej/sti.

De vejudlæg til vendepladser, der er vist med skrå skravering på tegning nr. 1 kan ophæves, når betingelserne herfor er opfyldt.

§ 5. Bebyggelsens omfang og placering

Tegning nr. 27.552a og nr. 27.554a erstattes af tegning nr. 27.552a og nr. 27.554a. Ændringen af tegningen vedrører kun det nye delareal IJ. På tegning nr. 27.554a henvises der for så vidt angår dette areal til tegning nr. 1.

I stk. 2, pkt. g, indsætte i 1. afsnit 31.500 m² i stedet for 43.000 m², og 2. afsnit udgår: "Inden for byggefeltet betegnet idrætscenter skal bebyggelsen opføres som én bygning med en gennemgående bygningshøjde på højst 16 m. Mod øst skal stueetagen have en højde på mindst 4 m. Bebyggelsen skal opføres med facade i de markerede byggelinjer."

Stk. 1. For hele lokalplanområdet gælder:

- For lokalplanområdet under ét må det maksimale etageareal ikke overstige 565.000 m².
- Ny bebyggelse skal opføres inden for de på tegning nr. 27.551a viste byggezoner. I forbindelse med den nærmere fastlæggelse af principielle bebyggelsesplaner, jf. pkt. f, kan der ske mindre overskridelser af de fastlagte byggezoner, herunder ved sammenbygning eller forbindelsesbygning hen over „Ramblaen“, når den påtænkte overordnede struktur ikke derved tilslidesættes.
- Inden for byggezoner vest for "bykanalen" må bebyggelse opføres i højst 8 etager inklusive tagetage og med en bygningshøjde på højst 26 m, jf. i øvrigt stk. 2 og 3. De angivne etageantal er eksklusive tekniske anlæg på tag, teknikrum i tag samt tagterrasser. De tekniske anlæg m.v. samt ovenlys må overstige de maksimale bygningshøjder med indtil 1,5 m, jf. i øvrigt § 6, stk. 1. pkt. e, og trappehuse til tagterrasser må overstige de maksimale bygningshøjder med indtil 2,5 m.
Inden for byggezoner øst for „bykanalen“ må bebyggelse opføres i højst 8 etager inklusive tagetage og med en bygningshøjde på højst 33 m, jf. i øvrigt stk. 2, 3 og 4. Inden for det krydsskraverede felt i område III kan bebyggelse dog opføres i op til 20 etager og med en bygningshøjde på højst 75 m, jf. i øvrigt stk. 4. De maksimale bygningshøjder beregnes i forhold til kote + 2.6, jf. § 11, stk. 1. pkt. c.
- Bebyggelsens højde må ikke overstige afstanden til modstående vejlinje mod Njalsgade, Amagerfælledvej, Røde Mellemevej, Grønjordsvej og Ørestads Boulevard. Bebyggelsens højde må ikke overstige afstanden til anden bebyggelse inden for lokalplanområdet og på ejendommen matr. nr. 78 Eksercerpladsen, København. Mod bebyggelse, der anvendes til børneinstitutioner eller boliger, bortset fra kollegie- og ungdomsboliger, gælder dog, at højden ikke må overstige 0,8 x afstanden.

Såfremt den ene eller begge de berørte bygningsdele er gavle må bebyggelsens højde ikke overstige 4/3 x afstanden.

Afstanden beregnes ud fra den højeste af bebyggelserne. I forbindelse med fastlæggelse af principielle bebyggelsesplaner kan bestemmelserne lempes under forudsætning af, at beboelses-, opholds- og arbejdsrum efter Bygge- og Teknikforvaltningens skøn opnår tilfredsstillende lysforhold. Med disse bestemmelser er bygningslovgivningens bestemmelser om bebyggelsens højde i forhold til vej, sti og naboskel inden for lokalplanområdet og mod ejendommen matr.nr 78 ibid. tilsidesat.

- Boliger skal i videst muligt omfang forsynes med opholdsaltaner, eventuelt i form af tagterrasser og lignende. For kollegie- og ungdomsboliger gælder bestemmelsen for hver boliggruppe.
- Opførelse af ny bebyggelse bortset fra tilbygninger af begrænset omfang samt mindre bygninger i én etage, herunder skure, byøkologiske anlæg og lignende, forudsætter, at bebyggelsen i stjerne 2-4/ved supplerende lokalplaner er fastlagt som principiel bebyggelsesplan.

Stk. 2. For område I gælder særligt:

- Som overordnet retningslinje for bebyggelsens placering og udformning gælder den på tegning nr. 27.552a viste illustrationsplan med et gennemgående nord-sydorienteret længehusprincip suppleret med friere udformede enkeltbygninger bl.a. til markering af særlige funktioner. Desuden kan der langs veje og pladser opføres mellembygninger, der f.eks. ved tilbagegrykning eller lavere etageantal tilpasser sig længehusprincippet.
Ud over den heri fastlagte bebyggelse kan der efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere godkendelse opføres enkelte parkeringshuse, der primært skal placeres i periferien af området tæt ved adgangsvejene, og som skal udformes således, at der opnås bedst muligt samspil med tilgrænsende bygninger og friarealer.
I det omfang, der for det enkelte delareal inden for området er tilvejebragt en principiel bebyggelsesplan, er bestemmelser herom indeholdt i efterfølgende pkt.er.
- Inden for delareal IA må det samlede etageareal ikke overstige 30.000 m². Ny bebyggelse skal i princippet opføres i overensstemmelse med bebyggelsesplan og snit vist på tegningerne nr. 27.264 og 27.265.
Uanset ovenstående åbnes der mulighed for i et tilfælde til lokalplanen at fastlægge en principiel bebyggelsesplan med bebyggelse inden for feltet angivet "Senere etape" på tegn.nr. 27.264.
Blokkene angivet med 6 etager opføres med de 4 øverste etager som vist og med en bygningshøjde på ca. 26 m. Den underliggende del af bebyggelsen kan udføres mere fleksibelt i 1 eller 2 etager og med en bygnings-

- højde på ca. 9 m.
- Bygge- og Teknikudvalget kan tillade mindre afvigelser fra de fastlagte byggefelter, etageantal og bygningshøjder, når den struktur og karakter af området, som lokalplanen søger at skabe, ikke derved tilside-sættes.
- c) Inden for delareal IB må det samlede etageareal ikke overstige 20.000 m². Ny bebyggelse skal i princippet opføres i overensstemmelse med bebyggelsesplan vist på tegning nr. 27.273 og snit vist på tegning nr. 27.274.
- Blokkene angivet med 6 etager opføres med de 4 øverste etager som vist og med en bygningshøjde på ca. 26 m. Den underliggende del af bebyggelsen kan udføres mere fleksibelt i 1 eller 2 etager og med en bygningshøjde på ca. 9 m.
- Bygge- og Teknikudvalget kan tillade mindre afvigelser fra de fastlagte byggefelter, etageantal og bygningshøjder, når den struktur og karakter af området, som lokalplanen søger at skabe, ikke derved tilside-sættes.
- d) Inden for delareal IC må det samlede etageareal ikke overstige 50.000 m². Ny bebyggelse skal i princippet opføres i overensstemmelse med bebyggelsesplan vist på tegning nr. 27.467 og snit og opstalter vist på tegning nr. 27.426.
- Bebyggelsen opføres i 6 etager med mulighed for sammenlægning af etager i dobbelthøje rum og med en bygningshøjde på maksimalt 26 m, idet dog det centrale atrium opføres som et åbent rum i én etage med mulighed for udkragede balkoner og lokaler og med en bygningshøjde på maksimalt 30 m. Stueetagen skal have en højde på mindst 4 m.
- I bebyggelsen skal der etableres de viste gennemgange fra henholdsvis Rued Langgaards Vej, Kaj Munks Vej og grønningen til det centrale atrium.
- I bebyggelsen nord for Rued Langgaards Vej kan der over 2. etage etableres lette gangbroer.
- Bygge- og Teknikudvalget kan tillade mindre afvigelser fra de fastlagte byggefelter, etageantal og bygningshøjder, når den struktur af området, som lokalplanen søger at skabe, ikke derved tilside-sættes.
- e) Inden for delareal ID må det samlede etageareal ikke overstige 115.000 m². Ny bebyggelse skal i princippet opføres i overensstemmelse med bebyggelsesplan og byggefelt vist på tegning nr. 27.554a.
- Bebyggelse nord og vest for "Universitetstorvet" skal overvejende opføres som længehuse i højst 6 etager, med en bygningshøjde på 18-26 m og med varierede facadeforløb. Stueetagen skal generelt have en højde på mindst 4 m. I forbindelse med genbrug af eksisterende bygningskonstruktioner tillades dog den her anvendte højde.
- De tværgående mellembygninger i bebyggelsen nord for "Universitetstorvet" skal opføres med en bygningshøjde på højst 19 m. Bebyggelse, der hæves over terræn, skal have en underliggende frihøjde på

mindst 3 m. Overbygninger over "Ramblaen" skal have en underliggende frihøjde på mindst 6 m. Mellem længehusene kan der i 1. sals højde etableres de angivne lette gangbroer.

Bebyggelse i byggefeltet betegnet Det Kgl. Bibliotek skal opføres med en gennemgående bygningshøjde på 16 m. Bebyggelsen kan udformes som én eller 2 bygninger. Mod "Universitetstorvet" skal stueetagen have en højde på mindst 4 m. Mod den bymæssige kanal skal hovedfacaden have en udstrækning på mindst 40 m, og afstanden mellem hovedfacade og bolværk må ikke overstige 3 m. Samtidig skal bebyggelsen udformes således, at der langs kanalen kan etableres en mindst 3 m bred promenade, om fornødent ved tilbagerykning af stueetagen, jf. § 4, stk. 6.

- f) Inden for delareal IE må det samlede etageareal ikke overstige 22.000 m². Ny bebyggelse skal opføres inden for de angivne byggefelter og i overensstemmelse med de øvrige bebyggelsesprincipper vist på tegning nr. 27.554a.

Inden for byggefeltet ved Njalsgade skal bebyggelse opføres med en bygningshøjde på 18 - 26 m. Stueetagen skal have en højde på mindst 4 m. Bebyggelsen skal opføres med facade i de markerede byggelinier. Inden for byggefeltet langs "den landskabelige kanal" fastlægges det maksimale etageareal til ca. 15.000 m². Bebyggelsen skal opføres under et gennemgående tag med en højde på 26 m, med fast tagkant, hvor dette er angivet på tegning nr. 27.554a, og med en bredde på op til 21 m. Ingen del af bebyggelsen må placeres uden for tagets lodrette projektion.

Bebyggelsen skal spænde ud i hele byggefeltets længderetning, skal opføres med en bygningshøjde på 18 - 26 m og skal opføres med facade/dele af facade i de angivne faste byggelinier, eventuelt i form af bygningselementer, der ligger uden for den egentlige facade, men som fremstår som en integreret del af bygningens arkitektur.

Det maksimale etageareal svarer til en sammenhængende bygning i 6 etager og 15 m's husdybde. Rummeligheden i forhold til det maksimale etageantal på 8 og den maksimale husdybde på 21 m skal udnyttes til at variere bebyggelsen vertikalt og horisontalt ved vekslende husdybder, forskudte bygningskroppe, frem- og tilbagerykninger af facadepartier, skift i etageantallet mellem 5 og 8 etager samt tværgående udsparinger af bygningskroppen.

Bebyggelse, der hæves over terræn, skal have en underliggende frihøjde på mindst 5 m.

- g) Inden for delareal IF må det samlede etageareal ikke overstige 43.000 m². Ny bebyggelse skal opføres inden for de angivne byggefelter og i overensstemmelse med de øvrige bebyggelsesprincipper vist på tegning nr. 27.554a.

Inden for byggefelterne A - D fastlægges det maksimale etageareal til henholdsvis A: ca. 8.300 m², B: ca. 9.600 m², C: ca. 2.900 m² og D: ca. 9.200 m².

Bebyggelsen skal opføres under et gennemgående tag i fast kote med en bygningshøjde på 26 m, med fast tagkant, hvor dette er angivet på tegning nr. 27.554a, og med en bredde på op til 15 m. Ingen del af en bebyggelse må placeres uden for tagets lodrette projektion.

Bebyggelsen skal spænde ud i hele byggefeltets længderetning, skal opføres med en bygningshøjde på 18 - 26 m og skal opføres med facade/dele af facade i de angivne faste byggelinier, eventuelt i form af bygningsselementer, der ligger uden for den egentlige facade, men som fremstår som en integreret del af bygningens arkitektur.

Det maksimale etageareal inden for det enkelte byggefelt svarer til en sammenhængende bygning i 7 etager og 12 m's husdybde. Rummeligheden i forhold til den maksimale husdybde på 15 m skal udnyttes til at variere bebyggelsen vertikalt og horisontalt ved vekslende husdybder, forskudte bygningskroppe, frem- og tilbagerykninger af facadepartier, skift i etageantallet mellem 6 og 8 etager samt tværgående udsparinger af bygningskroppen. Bebyggelse, der hæves over terræn, skal have en frihøjde på mindst 5 m. På arealet øst for idrætscentret kan der efter Bygge- og Teknikforvaltningens godkendelse opføres en bebyggelse i maksimalt 2 etager til fællesanlæg, herunder institutioner m.v.

- h) Inden for delareal IG må det samlede etageareal ikke overstige 25.000 m². Ny bebyggelse skal i princippet opføres i overensstemmelse med bebyggelsesplan vist på tegning nr. 27.554a.

Bebyggelsen skal opføres med facade i den angivne byggelinie og med en gennemgående bygningshøjde på højst 26 m.

Facader skal udformes med variationer såvel udadtil som ind mod gårdrummet ved frem- og tilbagerykninger af facadepartier samt tværgående udsparinger af bygningskroppen efter Bygge- og Teknikforvaltningens godkendelse.

- i) Inden for delareal IH må det samlede etageareal ikke overstige 7.000 m². Ny bebyggelse skal opføres inden for det på tegning nr. 27.555 angivne byggefelt.

Bebyggelse skal opføres med en bygningshøjde på 18 - 26 m. Bebyggelsen skal opføres med facade i mindst én af de angivne vejvidelseslinier

- j) Inden for delareal IJ må det samlede etageareal ikke overstige 10.500 m². Ny bebyggelse skal opføres som rækkehuse i overensstemmelse med den på tegning nr. 1 viste principielle bebyggelsesplan. Der må maks. opføres 87 rækkehuse, og bebyggelsen skal opføres i mindst 2 og højst 3 etager. Bygningshøjden må ikke overstige 9 m.

Rækkehusene må udstykkes med for- og baghaver som vist på tegningen.

Der må opføres enkelte fællesskure på fællesarealerne samt enkelte skure til renovation på parkeringsarealerne. Herudover må der til hvert hus opføres et

skur på maksimalt 6 m².

Skure skal placeres sammenbygget med beboelsesbygningen eller i skel mod sti.

Kommentar

I henhold til stk. 1, pkt. d, må afstanden mellem boligbebyggelser ikke overstige 0,8 × afstanden, for gavle dog ikke 4/3 × afstanden. Fastlæggelse af rækkehusbebyggelsen som bebyggelsesplan indebærer en lempelse af disse bestemmelser.

Stk. 3.

For område II gælder særligt:

- a) Som overordnet retningslinie for bebyggelsens placering og udformning gælder den på tegning nr. 27.552a viste illustrationsplan med et gennemgående nord-sydorienteret længehusprincip opdelt i adskilte grupper af grønninger. Langs veje og pladser kan der opføres mellembygninger, der f.eks. ved tilbagerykning eller lavere etageantal tilpasser sig længehusprincippet. Ud mod de fælles grønne arealer kan der opføres fritstående bygninger.

I det omfang, der for det enkelte delareal inden for området er tilvejebragt en principiel bebyggelsesplan, er bestemmelser herom indeholdt i efterfølgende pkt.er.

- b) Inden for område IIA må det samlede etageareal ikke overstige ca. 142.000 m². Ny bebyggelse skal i princippet opføres i overensstemmelse med bebyggelsesplan, snit, opstalter og bygningshøjder vist på tegninger nr. 27.531, 27.438, 27.439 og 27.440. Bebyggelsen opføres overvejende i 6 etager med mulighed for sammenlægning af etager og med en bygningshøjde på maksimalt 26 m. Bygge- og Teknikudvalget kan tillade, at etageantallet ved indretning med parkeringsetager øges, når bygningshøjden overholdes.

Bebyggelsen nordøst for Metro skal opføres inden for en rammekonstruktion med en bygningshøjde på ca. 28 m i princippet som vist på opstalterne på tegning nr. 27.438 og 27.439. Indramningen afsluttes foroven i tage, der spænder ud mellem facaderne, som angivet på tegning nr. 27.531. Den 7. etage, der dermed opstår, må kun anvendes til tekniske installationer og teknikrum, der skal placeres mindst 6 m fra facade mod rammekonstruktionen. Bebyggelsen skal opføres med åbne gårdrum, atrier og lignende i det enkelte byggefelt. Bebyggelsen på vestsiden af den bymæssige kanal skal udformes således, at der langs kanalen kan etableres en mindst 3 m bred promenade, jf. §11, pkt. b. Stueetagen skal have en højde på mindst 5 m. På tværs af denne bebyggelse danner et internt gangstrøg en speciel bygningsdel med en bygningshøjde på ca. 34 m og en bredde på ca. 12,5 m. Over den bymæssige kanal skal bygningsdelen være hævet mindst 9 m over bearbejdet terræn, og skal opføres som et åbent rum i én etage.

Opførelse af rammekonstruktion og internt gangstrøg må ikke etapedeles. Inden for byggefeltet angivet med højde op til 45 m kan den del af feltet, der anvendes til koncertsal samt tilknyttede funktioner, dog højst 4.000 m² bebygget areal, opføres i op til denne højde. Resten af byggefeltet skal overholde bestemmelserne om 6 etager og bygningshøjder på maks. 26 m og 28 m. Bygge- og Teknikudvalget kan tillade, at koncertsalen bygges indtil 7,5 m ud i den bymæssige kanal.

Bebyggelsen sydvest for Metro kan opføres med op til 2 forbindelsesbygninger mellem længehusene placeret f.eks. som angivet på tegning nr. 27.531. Nybyggeri inden for hver af de 4 byggefelter til længehuse må ikke etapedeles. Stueetagen skal have en højde på mindst 4 m.

Bygge- og Teknikudvalget kan tillade mindre afvigelser fra de fastlagte bebyggelsesplaner, etageantal og bygningshøjder, når den struktur af området, som lokalplanen søger at skabe, ikke derved tilsidesættes.

- c) Inden for delareal IIB må det samlede etageareal ikke overstige 21.000 m². Ny bebyggelse skal i princippet opføres i overensstemmelse med bebyggelsesplan vist på tegning nr. 27.554a.

De 3 bygninger nærmest "den bymæssige kanal" og Kaj Munks Vej kan opføres i op til 8 etager og med en bygningshøjde på op til 25 m. De 3 bygninger nærmest grønningen og Rued Langgaards Vej kan opføres i op til 7 etager og med en bygningshøjde på op til 22 m.

Stk. 4. For område III gælder særligt:

- a) Som overordnet retningslinie for bebyggelsens placering og udformning gælder den på tegning nr. 27.552a viste illustrationsplan med et fritliggende, skulpturelt udformet bygningskompleks.

I det omfang, der er tilvejebragt en principiel bebyggelsesplan, er bestemmelser herom indeholdt i efterfølgende pkt.er.

- b) Inden for område III må det samlede etageareal ikke overstige 90.000 m². Ny bebyggelse skal opføres i etape.

1. etape skal i princippet opføres i overensstemmelse med bebyggelsesplan, opstalter, snit og bygningshøjder vist på tegningerne nr. 27.283, 27.317 og 27.278 med en rummelighed på ca. 65.000 m².

Den største bygningshøjde er 75 m, idet dog det centrale trappe- og elevatortårn kan opføres i en højde på indtil 80 m svarende til højst kote 85,0 (DNN). Herudover kan Bygge- og Teknikudvalget tillade andre mindre, arkitektonisk og/eller funktionelt begrundede afvigelser fra de fastlagte byggefelter og bygningshøjder, når den struktur og karakter af området, som lokalplanen søger at skabe, ikke derved tilsidesættes. Opførelse af senere etape(r) forudsætter, at bebyggelsen ved supplerende lokalplan er fastlagt som principiel bebyggelsesplan.

Stk. 5. For område IV gælder særligt:

Der kan opføres enkelte mindre bygninger i overensstemmelse med den fastlagte anvendelse, herunder miljømæssige servicefunktioner samt klubhuse, redskabs-skure og lignende.

§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

Tegning nr. 27.526a erstattes af tegning nr. 27.526a. Ændringen af tegningen vedrører kun rækkehusene i det nye delareal IJ. I stk. 2, pkt. g, udgår 1. afsnit: "Inden for delareal IF skal bebyggelsen betegnet idrætscenter udføres med stueetagen i østfacaden overvejende klart glas. Øvrige facader kan udføres med vinduespartier i varierede udformninger. Facadepartier i øvrigt skal udføres i ét gennemgående materiale."

Stk. 1. For hele området gælder:

- a) Bygningernes materialer, udformning, farve og øvrige ydre fremtræden skal skabe en god helhedsvirkning sammen med omgivelserne og give de forskellige afsnit af bebyggelsen et velargumenteret fællespræg med en arkitektonisk tilfredsstillende fremtræden, og eksisterende bebyggelse må i nævnte henseender ikke ændres uden Bygge- og Teknikudvalgets godkendelse.

Bygningsoverflader skal overvejende fremstå i naturlige, genanvendelige materialer, såsom tegl, natursten, træ, metal, beton og glas.

I efterfølgende stk.er/ved supplerende lokalplaner fastsættes nærmere bestemmelser om den ydre fremtræden af bebyggelse inden for de enkelte delarealer.

- b) Butiksfacader skal fremstå med udstillingsvinduer, som ikke må blændes ved tilklæbning eller lignende, således at de får karakter af facadebeklædning.
- c) Glaspartier skal fremtræde transparente og må ikke uden Bygge- og Teknikforvaltningens tilladelse udføres med toning eller spejlvirkning.
- d) Skiltning, reklamering og facadebelysning samt opsætning af markiser, solafskærmninger og andet facadeudstyr må ikke finde sted uden Bygge- og Teknikforvaltningens godkendelse og skal udformes således, at der efter forvaltningens skøn opnås en god helhedsvirkning i forhold til bebyggelsens arkitektoniske udtryk.
- e) Tekniske installationer placeret oven på bygninger skal udformes således, at de efter Bygge- og Teknikforvaltningens skøn fremtræder som integrerede dele af bebyggelsens arkitektur.
- f) Ibrugtagning af bebyggelse kan efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere bestemmelse betinges af etablering af fællesantenneanlæg - hvis placering og udformning skal godkendes af forvaltningen - eller af tilslutning til et godkendt fællesantenneanlæg.

Stk. 2. For område I gælder særligt:

- a) Inden for delareal IA skal blokkene angivet med 6 etager på tegning nr. 27.264, for så vidt angår de 4 øverste

etager, udføres med facader overvejende i tegl eller natursten i lys gul farve og med vandrette markeringer, der giver bygningerne et ensartet præg, f.eks. som vist på facadetegningen på tegning nr. 27.265. Den underliggende del af denne bebyggelse skal udføres med facader i metal og gennemsigtigt glas.

Øvrige bygninger skal beklædes med materialer, der harmonerer hermed, og kan udføres med vinduespartier i varierede udformninger.

Tage skal udformes med lav tagopbygning og skal gives en ensartet udformning, således at der efter Bygge- og Teknikforvaltningens skøn opnås en overensstemmelse med det tilsigtede fællespræg af bebyggelsen. Tage må ikke udføres med trempel. På bygninger angivet med 2-5 etager skal tage beklædes med elementfliser, metalplade eller zink.

- b) Inden for delareal IB skal blokkene angivet med 6 etager på tegning nr. 27.273, for så vidt angår de 4 øverste etager, udføres med facader overvejende i tegl eller natursten i lys gul farve og med vandrette markeringer, der giver bygningerne et ensartet præg, f.eks. som vist på facadetegningen på tegning nr. 27.274. Den underliggende del af denne bebyggelse skal udføres med facader i metal og gennemsigtigt glas.

Øvrige bygninger skal beklædes med materialer, der harmonerer hermed og kan udføres med vinduespartier i varierede udformninger.

Tage skal udformes med lav tagopbygning og skal gives en ensartet udformning, således at der efter Bygge- og Teknikforvaltningens skøn opnås en overensstemmelse med det tilsigtede fællespræg af bebyggelsen. Tage må ikke udføres med trempel. På bygninger angivet med 1-2 etager skal tage beklædes med elementfliser, metalplade eller zink.

- c) Inden for delareal IC skal bebyggelse udføres i et nutidigt formsprog med et fælles arkitektonisk udtryk i princippet som vist på opstalter og snit på tegning nr. 27.426. Udtrykket skal tillige afspejles i et begrænset, gennemgående materiale- og farvevalg bestående af glatte overflader, såsom glas og metal samt beton, pudset tegl, natursten og lignende eller i træ og i overvejende afdæmpede farvenuancer inden for jordfarve- eller gråtoneskalaen. Metalflader skal have mat overflade, og ikke-transparent glas, der anvendes som facademateriale, skal være uden spejlvirkning. I den enkelte bygning skal facader og gavle udformes ud fra én bærende, arkitektonisk idé.

De 3 facader mod Amagerfælledvej skal fremtræde med en vandret markering i et fælles tema, der visuelt underbygger forløbet af bygninger. Stueetagen skal udføres overvejende i transparent glas, således at der opnås en visuel kontakt udefra til funktionerne i stueetagen.

Bebyggelsen omkring atriet skal udformes med en ramme i metal, der i facaden mod Emil Holms Kanal foldes omkring de 4 øverste etager og ned til gadeniveau ved en rampe. Facaden skal i sin helhed fremstå

med stor transparens, således at der opnås visuel kontakt fra kanalgaden til husets funktioner. Den underste del af metalrammen skal kunne anvendes til at sidde på, og må derfor ikke være hævet mere end 80 cm over terræn.

De 3 gavle, der afslutter bebyggelsen mod nord mod Forbrugerstyrelsen og universitetet, skal fremtræde med en høj grad af åbenhed i et fælles tema.

Bebyggelse skal udformes således, at hovedgesimsen fremtræder som bygningens afslutning i facadeflugten.

Tage skal udformes med lav tagopbygning og skal gives en ensartet udformning, således at der efter Bygge- og Teknikforvaltningens skøn opnås en overensstemmelse med det tilsigtede fællespræg af bebyggelsen. Tagmaterialer skal efter Bygge- og Teknikforvaltningens skøn passe til bygningens arkitektur og tagets udformning.

- d) For bebyggelse inden for delarealerne ID, IE, IF, IG og IH gælder under ét:

Der skal overvejende anvendes afdæmpede farvenuancer inden for jordfarve- eller gråtoneskalaen. Metalflader skal have mat overflade, glas, der anvendes som facademateriale, skal være uden spejlvirkning, og blank mur skal fremstå karakterfuld og have stor stoflighed i teglstenen samt fuger i neutral farve.

I den enkelte bygning skal facader og gavle afspejle én bærende arkitektonisk idé. Gavle skal udformes som facader og forsynes med vinduesåbninger eller transparente facadepartier. På tegning nr. 27.526a er vist eksempler på mulige facadeudformninger.

Tage skal udformes med lav tagopbygning og skal gives en ensartet udformning, således at der efter Bygge- og Teknikforvaltningens skøn opnås en overensstemmelse med det tilsigtede fællespræg af bebyggelsen. Tagmaterialer skal efter Bygge- og Teknikforvaltningens skøn passe til bygningens arkitektur og tagets udformning. Trappehuse til tagterrasser skal udføres med facader og tag i klart glas og skal placeres mindst 2 m fra tagkant.

- e) Inden for delareal ID skal bebyggelsen nord og vest for "Universitetstorvet" udføres med et fælles arkitektonisk udtryk, der tillige skal afspejles i et begrænset materiale- og farvevalg. Længehusenes facader skal udføres med vandrette markeringer, der giver bebyggelsen et ensartet præg, og de to nederste etager skal udføres overvejende i klart glas. Øvrige bygninger kan udføres med vinduespartier i varierede udformninger.

Bebyggelse i byggefeltet betegnet Det Kgl. Bibliotek skal udformes ud fra én bærende arkitektonisk idé. Tage skal udformes med fast taglinie således, at hovedgesimsen fremtræder som bygningens afslutning i facadeflugten. Tekniske anlæg m.v. skal så vidt muligt undgås på tage. Nødvendige komponenter skal placeres mindst 2,0 m fra tagkant og skal inddækkes og udformes, således, at de efter Bygge- og Teknikfor-

valtningens skøn fremtræder tilpasset bygning og tagform.

Langs den bymæssige kanal må hovedfacaden ikke fremtræde lukket.

I bebyggelse, der bygges sammen med Det kgl. Bibliotek, skal facade mod "Universitetstorvet" udføres i klart glas. Øvrige facadepartier skal udføres i ét gennemgående materiale, og vinduespartier skal udføres i klart glas.

I bebyggelse i øvrigt skal stueetagen i facade mod "Universitetstorvet" udføres overvejende i klart glas. Inden for de med * markerede byggefeltet skal bebyggelse i udformning og materialekarakter udnytte og understrege den markante placering ved "Universitetstorvet" og samtidig tilpasses bebyggelsesstrukturen i øvrigt.

- f) Inden for delareal IE skal bebyggelsen ved Njalsgade i udformning og materialekarakter udnytte og understrege den markante placering ved Metroforpladsen. Stueetagen mod "Ramblaen" skal opføres i overvejende klart glas.

På bebyggelsen langs "den landskabelige kanal" skal taget udformes som en sammenhængende flade med en ca. 1 m høj stern. I taget kan der etableres udskæringer og lysåbninger.

Tekniske anlæg m.v. skal så vidt muligt undgås på taget. Nødvendige komponenter skal placeres mindst 2 m fra tagkant og skal inddækkes og udformes, således, at de efter Bygge- og Teknikforvaltningens skøn fremtræder tilpasset bygning og tagform.

- g) På bebyggelsen langs "den landskabelige kanal" skal taget udformes som en sammenhængende flade med en ca. 1 m høj stern. I taget kan der etableres udskæringer og lysåbninger.

Tekniske anlæg m.v. skal så vidt muligt undgås på taget. Nødvendige komponenter skal placeres mindst 2 m fra tagkant og skal inddækkes og udformes, således, at de efter Bygge- og Teknikforvaltningens skøn fremtræder tilpasset bygning og tagform.

- h) Inden for delareal IG skal bebyggelsen udføres i et nutidigt arkitektonisk udtryk ud fra én bærende idé, der tillige skal afspejles i et begrænset materiale- og farvevalg. Facaden skal i sin helhed fremstå med stor transparens, og bygningen skal udformes således, at hovedgesimsen fremtræder som bygningens afslutning i facadeflugten. Tekniske anlæg m.v. skal så vidt muligt undgås på taget. Nødvendige komponenter skal placeres mindst 2,0 m fra tagkant og skal inddækkes og udformes, således, at de efter Bygge- og Teknikforvaltningens skøn fremtræder tilpasset bygning og tagform.

- i) Inden for delareal IH skal bebyggelse i udformning og materialekarakter udnytte og understrege den markante placering på hjørnet af Njalsgade og Amagerfælledvej.

- j) Inden for delareal IJ skal bebyggelse opføres med enkle og knappe former og med store vinduespartier

og karnapper. Bebyggelsen skal fremstå i blank mur i lys nuance og sten af høj kvalitet i naturlig variation. Vinduesrammer og -karme til yderdøre skal være i mørk træsort. Permanente gavle skal behandles som facader og skal forsynes med vinduer og evt. franske altaner, medmindre arkitektoniske eller brandmæssige hensyn er til hinder herfor. Bebyggelsen skal fremstå med flade tage eller tage med lav hældning, og tage skal begrønnes. Skure til de enkelte rækkehuse skal være ens med træbeklædning, der i farve harmonerer med husenes facader. Tagterrasser må kun etableres på huse i 2 etager eller ud for en tilbagetrukket 3. etage.

Stk. 3 For område II gælder særligt:

- a) Inden for delareal IIA skal bebyggelse udføres i et nutidigt formsprog med et fælles arkitektonisk udtryk i princippet som vist på opstalter og snit på tegninger nr. 27.438, 27.439 og 27.440. Udtrykket skal tillige afspejles i et begrænset, gennemgående materiale- og farvevalg bestående af glatte overflader, såsom glas og metal samt beton, pudset tegl, natursten og lignende eller i træ og i overvejende afdæmpede farvenuancer inden for jordfarve- eller gråtoneskalaen. Metalflader skal have mat overflade, og ikke-transparent glas, der anvendes som facademateriale, skal være uden spejlvirkning. I hver af bebyggelserne henholdsvis nordøst og sydvest for Metro skal facader og gavle udformes ud fra én bærende, arkitektonisk idé. Stueetagen i bebyggelsen langs den bymæssige kanal skal udføres overvejende i klart glas, således at der opnås en visuel kontakt udefra til funktionerne i stueetagen.

Den del af det interne gangstrøg, der spænder over den bymæssige kanal skal udføres i klart glas. Solafskærmning må kun finde sted, så en samlet synsmæssig oplevelse af hele kanalforløbet bibeholdes. Bebyggelse skal udformes således, at hovedgesimsen fremtræder som bygningens afslutning i facadeflugten.

Tage skal udformes med lav tagopbygning og skal gives en ensartet udformning, således at der efter Bygge- og Teknikforvaltningens skøn opnås en overensstemmelse med det tilsigtede fællespræg af bebyggelsen. Tagmaterialer skal efter Bygge- og Teknikforvaltningens skøn passe til bygningens arkitektur og tagets udformning.

Taget på det interne gangstrøg udformes med tagudhæng principielt som angivet på tegninger nr. 27.531, 27.438 og 27.439. Paraboler skal opstilles på tag principielt som angivet på tegning nr. 27.531.

- b) Inden for delareal IIB skal bebyggelse udføres i et nutidigt formsprog med et fælles arkitektonisk udtryk. Der skal overvejende anvendes afdæmpede farvenuancer inden for jordfarve- eller gråtoneskalaen. Metalflader skal have mat overflade, glas, der anvendes som facademateriale, skal være uden spejlvirk-

ning, og blank mur skal fremstå karakterfuld og have stor stofflighed i teglstenen samt fuger i neutral farve. I den enkelte bygning skal facader og gavle afspejle én bærende arkitektonisk idé. Gavle skal udformes som facader og forsynes med vinduesåbninger. På tegning nr. 27.526a er vist eksempel på mulig facadeudformning.

Tage skal udformes med lav tagopbygning og skal gives en ensartet udformning således, at der efter Bygge- og Teknikforvaltningens skøn opnås en overensstemmelse med det tilsigtede fællespræg af bebyggelsen. Tagmaterialer skal efter Bygge- og Teknikforvaltningens skøn passe til bygningens arkitektur og tagets udformning.

Stk. 4. For område III gælder særligt:

Bebyggelse skal opføres med et fælles arkitektonisk udtryk og i et gennemgående materialevalg efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere godkendelse. Magasinelementernes facader kan dækkes med reflekterende materialer, såsom metal eller farvet glas, herunder solarceller og andet ikke-transparent glas. Metal skal have mat overflade, og glas skal være uden spejlvirkning. Facaderne i øvrigt udføres i tunge materialer som tegl, beton, natursten eller metalpaneler og glaspartier i varierede udformninger. De to underste facader forsynes med en solafskærmningsfacade af træ og aluminium i varierende udstrækning afpasset facadernes proportioner. Facaderne opbygges i et grafisk formsprog med lodrette og vandrette markeringer i linier og farvede felter. Tage skal udformes med lav tagopbygning.

§ 7. Foranstaltninger mod forureningsgener*)**

Bebyggelse og primære opholdsarealer skal efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere godkendelse i overensstemmelse med miljømyndighedernes krav udføres og indrettes således, at beboere og brugere i fornødent omfang skærmes mod støj og anden forurening fra vej og Metro. Det indendørs støjniveau hidrørende fra trafikken på vej og Metro må i lokaler til undervisning, administration, liberale erhverv og lignende ikke overstige 35 dB(A). ****)

§ 8. Kollektiv varmforsyning

***) Opmærksomheden skal henledes på, at lokalplanområdet omfatter tidligere opfyldningsområder, hvor man har erfaring for, at forurening af undergrunden kan have fundet sted. I henhold til § 19 i lov nr. 939 af 27. oktober 1996 om affaldsdepoter skal enhver ejer eller bruger af en ejendom, der på denne opdager et affaldsdepot eller en forurening af jorden, underrette kommunalbestyrelsen (Miljøkontrollen) herom. I henhold til samme lovs § 20 skal arbejdet standses, såfremt der under et bygge- og jordarbejde konstateres et affaldsdepot eller en forurening af jorden, og arbejdet kan først genoptages, når området frigives af kommunen. Forpligtelsen til at standse et bygge- eller jordarbejde påhviler ejeren af den pågældende ejendom og den, der er ansvarlig for det pågældende arbejde.

****) Jf. Miljøstyrelsens vejledning nr. 3/1984 om „Trafikstøj i boligområder“ samt Miljøstyrelsens vejledning nr. 1/1997 om „Støj og vibrationer fra jernbaner“. I henhold hertil må støjbelastningen ved støjfølsom anvendelse ikke overstige 60 dB(A), hvilket af Miljøkontrollen er vurderet at være overholdt i en afstand af ca. 15 m fra nærmeste metrospor midte, såvel på strækninger på dæmning som på bro.

Bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet Københavns Belysningsvæsens fjernvarmesystem, eller at der i henhold til Varmeforsyningsloven er meddelt dispensation til alternativ energiforsyning i større ejendomme. Varmeanlæg skal dimensioneres til at kunne opfylde krav om lavtemperaturfjernvarme.

§ 9. Sikring af grundvandspejl

Ved bygge- og anlægsarbejder i området skal det sikres, at der ikke foretages permanente sænkninger af grundvandsstanden under hensyntagen til de af lovgivningen sikrede vådområder på Amager Fælled.

§ 10. Ledningsforhold

Der forudsættes tinglyst fornødne deklarationer vedrørende sikring m.v. af ledninger.

§ 11. Ubebyggede arealer

Stk. 1. For hele lokalplanområdet gælder:

- Friarealet (eksklusive parkerings- og tilkørselsareal) skal være af størrelsesordenen 40 pct. af boligetagearealet, 40 pct. af etagearealet til universitet og andre uddannelsesformål, 20 pct. af etagearealet til offentlig administration, kulturelle formål og erhverv, 100 pct. af etagearealet til institutioner for børn og unge og 40 pct. af etagearealet til andre sociale formål. Til friarealet medregnes de dele af det interne vej- og stinet, der er forbeholdt fodgængere og cyklister, arealer over og under metroen i det omfang, de er udnyttelige, samt vandarealer. Friarealet tilvejebringes på egen grund og ved andel af de i henhold til § 3, stk. 5, fastlagte fælles grønne arealer og skal anlægges med opholdsarealer, herunder legepladser og idrætsarealer.
- Som overordnet retningslinie for de ubebyggede arealer gælder den på tegning nr. 27.552a viste illustrationsplan. I pkt.erne c - n uddybes principperne for arealernes udformning.
- e arealer, der på tegning nr. 27.551a er betegnet plateauer, opfyldes normalt til kote ca. + 2.6. De øvrige arealer fastholdes i princippet i de eksisterende koter fra kote ca. + 1.2 til ca. + 2.0. Overgangen fra plateauniveau til færdselsarealer udføres normalt med lodrette støttemure og til grønne arealer normalt med græs-

- klædte skråninger eller terrasseringer, jf. tegning nr. 27.227.
- d) Der skal etableres en „landskabelig“, slynget kanal i den vestlige del af området i princippet som vist på tegning nr. 27.551a. I de grønne arealer skal kanalen være mindst 10 m bred, ca. 1,5 m dyb på midten og overvejende afgrænses af græsklædte, bløde kanter, jf. principsnit på tegning nr. 27.226. Vandspejlet vil ligge i kote ca. + 1.2. Som minimum etableres der broer over kanalen ved de i § 4 fastlagte veje og stier. Broer skal forsynes med rækværk. Broers udformning skal godkendes af Bygge- og Teknikforvaltningen.
- e) Der skal etableres en „bymæssig“, retlinet nord-sydorienteret kanal i den østlige del af området i princippet som vist på tegning nr. 27.551a. Den endelige udformning af kanalens afslutning mod syd fastlægges i den supplerende lokalplan for område III. Kanalen skal som udgangspunkt være 30 m bred og skal fremstå med en sammenhængende vandflade. Bredden kan reduceres ved brofæster, særlige bygningsenheder og pladsdannelser. Kanalen udformes med lodrette kajsider, bolværk og bolværkshammer, hvis højde ikke må overstige ca. 40 cm. Bolværk og bolværkshammer skal fremstå i enten granit eller hårdt træ i hele kanalens længde. Dybden skal på midten være mindst 1,5 m, jf. principsnit på tegning nr. 27.226. Som minimum etableres der broer over kanalen ved de i § 4 fastlagte veje og stier. Broer skal forsynes med rækværk. Broers udformning skal godkendes af Bygge- og Teknikforvaltningen. Vandspejlet vil ligge i kote ca. + 1.4. Afstanden mellem vandspejlet og broer skal ved bromidte være mindst 1,4 m.
- f) Ud over kanalerne fastlagt i pkt.erne d og e kan der etableres andre vandarealer i form af bassiner og kanaler integreret i bebyggelsen.
- g) Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige 1 parkeringsplads pr. 200 m² etageareal. For etageareal til lager- og arkivfunktioner lempes parkeringsdækningen til størrelsesordenen 1 plads pr. 800 m² etageareal. Til parkeringsdækningen medregnes parkering på det interne vejnet. Parkering kan indrettes på terrænen, i underjordiske anlæg og i parkeringshuse/-etager. Større parkeringsarealer udlægges i den nordøstlige del af området, øvrige parkeringsarealer integreres i bebyggelsen. Parkeringsarealernes konkrete placering fastlægges i efterfølgende stk.er/ved supplerende lokalplaner. Nedkørselsramper til underjordiske parkeringsanlæg skal placeres og udformes efter Bygge- og Teknikforvaltningens godkendelse, således at der opnås bedst muligt samspil med tilgrænsende friarealer og bygninger. Parkeringen skal som hovedregel være fælles for hele området, jf. også pkt. n.
- h) Der skal efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere bestemmelse etableres fornøden cykelparkering, herunder særligt i tilknytning til bygningsenheder med undervisningsfunktioner. Cykelparkering kan etableres på terrænen og i konstruktion.
- i) Som overordnet retningslinie for træbeplantning på de ubebyggede arealer, herunder på parkeringsarealer og langs veje, stier samt kanaler gælder de på tegning nr. 27.551a viste principper. Eksisterende træer, der følger disse retningslinier, skal bevares i videst muligt omfang.
- j) Arealer udlagt til bebyggelse kan anlægges med beplantning tilpasset de i pkt. i nævnte retningslinier bl.a. med henblik på en rekreativ udnyttelse, indtil nybyggeri bliver aktuelt.
- k) Hegning af de ubebyggede arealer, der som hovedregel skal henligge uindhegnede, må ikke finde sted uden Bygge- og Teknikforvaltningens tilladelse.
- l) Belægninger, beplantning, kajsætninger, støttemure, broer, belysning og inventar i øvrigt på de ubebyggede arealer skal udformes på en måde, der efter Bygge- og Teknikforvaltningens godkendelse kan medvirke til at give området en kvalitativ og helhedspræget fremtræden.*)
- m) Adgangs- og opholdsarealer skal udformes således, at de tilgodeser bevægelseshæmmedes færdsel på arealerne.
- n) Ubebyggede arealer og parkeringsanlæg skal efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere bestemmelse indgå i fællesanlæg.

Stk. 2. For område I gælder særligt:

- a) I efterfølgende pkt.er/ved supplerende lokalplaner fastlægges den detaljerede udformning af de ubebyggede arealer for det enkelte delareal.
- b) Inden for delareal IA skal de ubebyggede arealer anlægges med kanal, broer, opholdsarealer, færdselsarealer og parkering samt cykelstativer til ca. 1.000 cykler i princippet som vist på tegning nr. 27.264.
- c) Inden for delareal IB skal de ubebyggede arealer anlægges med kanalafrænsning, bro, opholdsarealer, færdselsarealer og parkering samt cykelstativer til ca. 250 cykler i princippet som vist på tegning nr. 27.273.
- d) Inden for delareal IC skal de ubebyggede arealer anlægges med kanalafrænsning, vejbro, opholdsarealer i form af pladser, gårdhave og grønning, samt færdselsarealer i princippet som vist på tegning nr. 27.467. Fra de 2 pladser langs Emil Holms Kanal fører brede ramper op til det centrale atrium. Plads, rampe og adgangsvej herudfor skal udformes og indrettes, så de fremstår som integrerede dele af et byrum. I kanalen kan der etableres to forsænkede opholdsarealer placeret ca. 20 m fra nærmeste vejbro, i princippet som vist på tegning nr. 27.467. Opholdsarealerne skal anlægges ca. 70 cm under kanalgadens niveau, med en bredde på ca. 7,5 m og med en udstrækning på henholdsvis 40 - 70 m og 40 - 60 m. På et opholdsareal kan der plantes et mindre antal træer, primært ud for de fastlagte pladser i tilknytning til Emil

Holms Kanal.

Der må maksimalt etableres 100 parkeringspladser på terræn. På tegningen er vist den principielle placering af terrænparkeringen i grønne lommer langs adgangsvejene samt nedkørsel til parkering i underjordisk anlæg.

Til IT-højskolens bebyggelse skal der opstilles cykelstativer til mindst 1.000 cykler overvejende placeret i cykelkælder med nedkørsel fra ramperne.

Det i stk. 1, pkt. c, fastlagte plateau i kote + 2.6 etableres ikke inden for delarealet .

- e) Af tegning nr. 27.554a og 27.555 fremgår indretningen af de ubebyggede arealer inden for delarealerne ID, IE, IF og IG, henholdsvis delareal IH.

De ubebyggede arealer skal anlægges med "Universitetstorvet", "Rambla", kanalafgrænsninger, vej- og stibroer, opholdsarealer i øvrigt og færdselsarealer i princippet som vist på tegningerne.

Der skal være offentlig passagemulighed fra "Ramblaen" til den landskabelige kanal mellem de fastlagte længehuse og over parkeringsarealerne langs Metro til adgangsvejen til delareal IF.

Langs vestsiden af den bymæssige kanal skal der etableres en mindst 3 m bred sti, jf. § 4, stk. 6.

Parkeringsarealer på terræn må etableres som angivet på tegningerne og må højst udgøre 2/3 af parkeringsdækningen for delarealerne under ét og inklusive parkering på det interne vejnet. Der kan uden for de fastlagte parkeringsarealer indrettes enkelte pladser til handicapparkering samt af- og pålæsning. Parkeringsarealer skal anlægges med træbeplantning. Den øvrige parkering skal indrettes i underjordiske anlæg eller i parkeringshuse.

I forbindelse med offentlige virksomheder inden for delarealerne ID, IE og IF skal der opstilles henholdsvis ca. 3.000, 500 og 200 cykelstativer, primært ved hovedindgange.

Inden for delarealerne IE og IF skal den landskabelige kanal anlægges med en bredde på ca. 5 m og udformes med lodrette kajsider.

I tilknytning til boligerne inden for delarealerne IF, IG og IH må der, uanset stk. 1, pkt. k, efter Bygge- og Teknikforvaltningens godkendelse i begrænset omfang anlægges indhegnede nærrecreative opholdsarealer.

Det i stk. 1, pkt. c fastlagte plateau i kote 2.6 etableres ikke inden for delarealerne IE, IF og IH og kun delvist inden for delareal IG.

- f) Af tegning nr. 1 fremgår indretningen af de ubebyggede arealer inden for delareal IJ. Det i § 4, stk. 17, fastlagte vej- og stiforløb skal suppleres med anlæg af små pladser og grønne arealer med træer samt et smalt stræde, der skaber passage mellem nord og syd og varierede rumlige oplevelser.

Der skal anlægges private haver til hvert rækkehus. Træer på fællesarealer skal have en stammeomkreds på mindst 18 cm målt en meter over jorden,

og med et åbent muldbed på mindst 2,5 m² omkring stammen. På tegning nr. 1 vist principiel placering af større træer.

Uanset stk. 1, pkt. k, skal haverne hegnes med levende hegn, hvis højde ikke må overstige 1,5 m.

Pladsen mod syd ved kanalen, skal indrettes med sidemuligheder samt redskaber til leg.

Parkeringspladsen langs Metro skal beplantes med træer i henhold til tegning nr. 1.

Kommentar

Træer i åbne muldbede skal have minimum 10 m² bed pr. træ. Træer i lukkede befæstelser, herunder vejarealer, skal have minimum 15 m² rodvenlig befæstelse pr. træ, heraf mindst 2,5 m² åbent muldbed omkring stammen. For træer, der plantes i muldbede og i lukkede befæstelser, skal plantehullet være mindst 50 cm dybt.

For at forhindre jordkomprimering skal de kommende haver, plantebede for træer, og andre grønne arealer beskyttes mod tung trafik, byggepladsetablering og byggematerialeoplagering i anlægsperioden.

Opmærksomheden henledes på, at der er pålagt servitutter om størrelsen og typen af træer i forhold til Metro inden for en 30 m zone langs hermed.

Stk. 3. For område II gælder særligt:

- a) I efterfølgende pkt.er/ved supplerende lokalplaner fastlægges den detaljerede udformning af de ubebyggede arealer for det enkelte delareal.
- b) Inden for delareal IIA skal de ubebyggede arealer anlægges med kanalafgrænsninger, vej- og stibroer, pladser, bypark, grønninger samt færdselsarealer i øvrigt i princippet som vist på tegning nr. 27.531. I kanalen kan der etableres et forsænket opholdsareal placeret 20 m fra nærmeste vejbro, i princippet som vist på tegning nr. 27.531. Opholdsarealet skal anlægges 70 cm under kanalgadens niveau, med en bredde på 7,5 m og længde på 40 - 60 m. På opholdsarealet kan der plantes et mindre antal træer, primært placeret i tilknytning til DR-pladsen. Opholdsarealet kan ikke etableres, hvis der inden for delareal IIA bygges ud i den bymæssige kanal, som muliggjort i § 5, stk. 1, pkt. b.

Langs kanalens vestside skal der etableres en mindst 3 m bred offentlig tilgængelig promenade.

Den landskabelige kanal er principielt angivet.

Der må etableres terrænparkering på arealet sydvest for Metro i en afstand af mindst 20 m fra Ørestads Boulevard og afgrænsningen mod område IV samt for tjenestebiler langs Amagerfælledvej i princippet som angivet på tegning nr. 27.531. Herudover kan der på færdselsarealet vest for bebyggelsen op mod Kaj Munks Vej etableres ca. 10 parkeringspladser som vinkelparkering i én række.

Parkeringsarealer på terræn skal anlægges med træbeplantning, herunder skal der langs Amagerfælledvej etableres en træbeplantning, der markerer grund-

grænsen og som indgår i Amagerfælledvejs samlede gadebillede.

Der skal opstilles mindst 1.000 cykelstativer primært ved indgangspartier. Der må ikke opstilles cykelstativer i kanalgaden.

Det i stk. 1, pkt. c, fastlagte plateau i kote + 2.6 etableres ikke inden for delarealet .

- c) Af tegning nr. 27.555 fremgår indretningen af de ubebyggede arealer inden for delareal IIB.

Parkeringsarealer på terræn må etableres som angivet på tegningen og må højst udgøre 2/3 af parkeringsdækningen. Parkeringsarealer skal anlægges med træbeplantning. Den øvrige parkering skal indrettes i underjordiske anlæg eller i parkeringshuse. I tilknytning til boligerne må der, uanset stk. 1. pkt. k, efter Bygge- og Teknikforvaltningens godkendelse i begrænset omfang anlægges indhegnede nærrereative opholdsarealer.

Det i stk. 1, pkt. c fastlagte plateau i kote 2.6 etableres kun delvist inden for delarealet.

Stk. 4. For område III gælder særligt:

- a) I efterfølgende pkt.er/ved supplerende lokalplaner fastlægges den detaljerede udformning af de ubebyggede arealer for det enkelte delareal.
- b) En ankomstrampe med principiel afgrænsning og en samlet længde på ca. 130 m fastlægges som vist på tegning nr. 27.283. Rampen skal mod øst afsluttes i en pladسدannelse med vandret niveau i ca. kote + 9.0 og kan efter Bygge- og Teknikforvaltningens bestemmelse udføres med skiftende hældningsgrader, terrasser, knæk, indskæringer m.v. En mulig udformning er vist på snit E-E og F-F på tegning nr. 27.278. Den fastlagte stiforbindelse på østsiden af den bymæssige kanal føres hen over rampen i samme niveau og markeres ved en retningsgivende belægning og belysning.
- c) Der skal etableres et rektangulært spejl bassin integreret med Rigsarkivets bebyggelse i princippet som vist på tegning nr. 27.283. Bassinets udformning og materialer skal godkendes af Bygge- og Teknikforvaltningen.
- d) De ubebyggede arealer i øvrigt skal anlægges med kanalafrænsning, bro, opholdsarealer, færdselsarealer og ca. 160 parkeringspladser samt cykelstativer til ca. 150 cykler i princippet som vist på tegning nr. 27.283.

Stk. 5. For område IV gælder særligt:

Området anlægges i sin helhed som en overvejende græsklædt grønning, der skaber naturlig overgang mellem den åbne Amager Fælled og det bymæssige område, jf. tegning nr. 27.551a. Grønningen kan indrettes med enkelte fritstående træer, mindre trægrupper, service- og motionsstier, boldbaner m.v. Grønningen må ikke anvendes til parkering.

§ 12. Tilladelser i henhold til anden lovgivning

Uanset foranstående må der ikke

- a) foretages arbejder inden for den i forhold til det jordfaste fortidsminde Faste Batteri fastsatte beskyttelseslinie, før fredningsmyndighederne meddeler dispensation hertil eller ændrer grænsen,
- b) opføres bebyggelse på eller foretages ændringer i anvendelsen af den del af området, der er registreret som affaldsdepot, med mindre depotet frigives af kommunen eller udgår af registret over affaldsdepoter, jf. §§ 17 og 18 i lov nr. 939 af 27. oktober 1996,
- c) etableres anlæg m.v. inden for en afstand af 5 m fra de inden for området liggende naturgasledninger, før DONG/HNG meddeler tilladelse hertil,
- d) foretages grundvandssænkninger uden miljømyndighedernes (Miljøkontrollens) tilladelse, jf. Vandforsyningslovens § 26, eller
- e) udpumpes forurenede grundvand/drænvand uden tilladelse fra miljømyndighederne (Miljøkontrollen) i henhold til Miljøbeskyttelseslovens § 28, jf. § 27.

§ 13. Retsvirkninger

I henhold til planlovens § 18 må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser, jf. dog lokalplanens § 15.

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

§ 14. Påtaleret

Bygge- og Teknikforvaltningen i Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelserne i nærværende lokalplan.

§ 15. Dispensationer

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.

Dispensationer meddeles af Bygge- og Teknikudvalget i Københavns Kommune.

§ 16. Hel og delvis ophævelse af lokalplaner

Stk. 1.

Lokalplan nr. 217 („KUA“) tinglyst den 12. marts 1993 ophæves.

Stk. 2.

Lokalplan nr. 278 („Baner i Ørestaden“) bekendtgjort den 16. juni 1996 ophæves for så vidt angår den del af ejendommen matr.nr. 1aa Eksercerpladsen, København, der ligger inden for lokalplanområdet.

Stk. 3.

Lokalplan nr. 279 („Islands Brygge Station“) tinglyst den 10. juli 1996 ophæves for så vidt angår den del af ejendommen matr.nr. 1 aa Ekserpladsen, København, der ligger inden for lokalplanområdet.

Nærværende lokalplan med tillæg nr. 1, 2, 3 og 4 med indhæftede tegninger nr. 27.550, 27.551, 27.552, 27.523, 27.226, 27.227, 27.264, 27.265, 27.273, 27.274, 27.467, 27.426, 27.283, 27.317, 27.278, 27.531, 27.438, 27.439, 27.440, 27.554, 27.555 og 27.526 er vedtaget af Borgerrepræsentationen i mødet den 10. december 1998, endeligt bekendtgjort den 19. januar 1999 og tinglyst den 14. oktober 1999, for så vidt angår tillæg nr. 1 vedtaget af Borgerrepræsentationen i mødet den 18. november 1999, endeligt bekendtgjort den 22. november 1999 og tinglyst den 20. januar 2000, for så vidt angår tillæg nr. 2 vedtaget af Borgerrepræsentationen i mødet den 26. april 2001 og endeligt bekendtgjort den 22. maj 2001, for så vidt angår tillæg nr. 3 vedtaget af Borgerrepræsentationen i mødet den 6. december 2001 og endeligt bekendtgjort den 18. december 2001 og for så vidt angår tillæg nr. 4 vedtaget af Borgerrepræsentationen i mødet den 2. maj 2002 og endeligt bekendtgjort den 11. juni 2002.

Bygge- og Teknikforvaltningen, den 21. januar 2003

Peter Høiriis Nielsen
kontorchef

/Rita Justesen
arkitekt

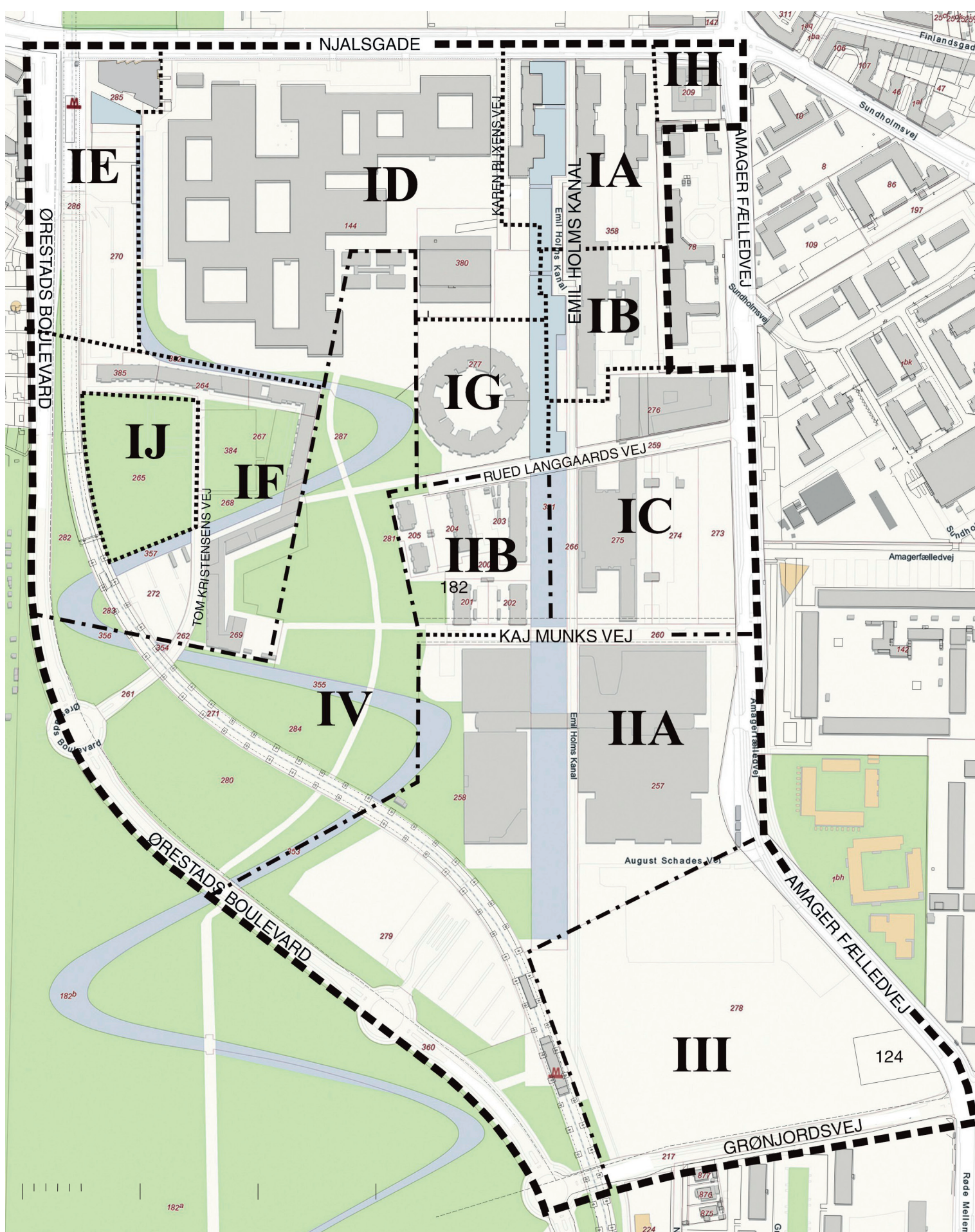
KØBENHAVNS BYRET
Indført den 23.01.03
Lyst under nr. 10910
Jette Jønsson

Lokalplan nr. 301 med tillæg nr. 5 er vedtaget den 26. april 2012 og bekendtgjort den 30. maj 2012

Teknik- og Miljøforvaltningen, den 30. maj. 2012

Bertha Lysgaard
områdechef

/Ole Horst
arkitekt

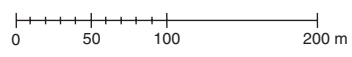
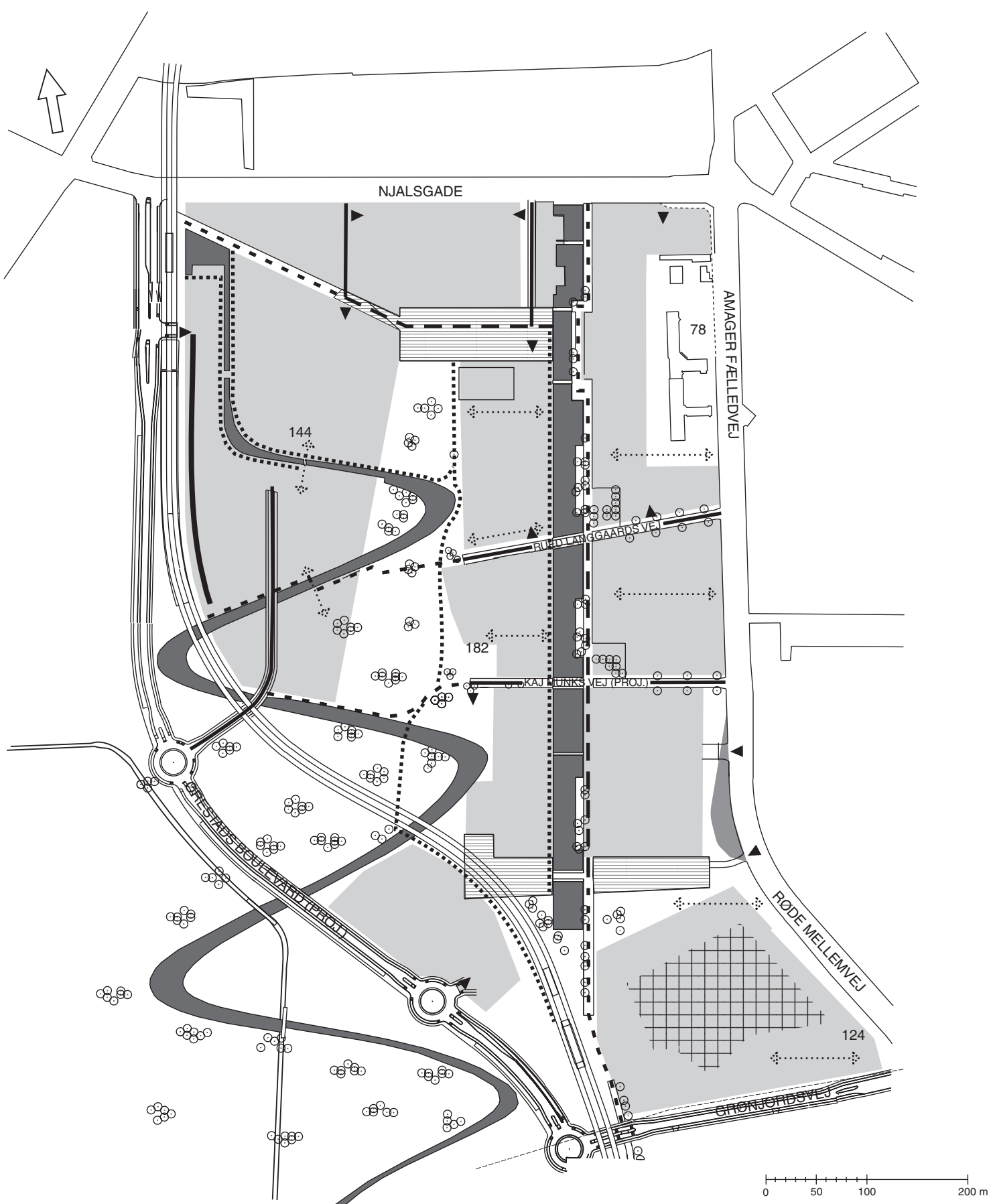


Områdeinddeling

- ▬▬▬ Lokalplanområde
- . - . - . Grænse mellem underområder
- Grænse for delareal

Lokalplan nr. 301 med tillæg nr. 1, 2, 3, 4 & 5 "Ørestad Nord"

EMNE	Lokalplan Ørestad Nord med tillæg nr. 1,2,3,4 og 5	MÅL	1:4000	JOURN. NR.	311/417
EJERLAV	Eksercerpladsen, København	TEGN. DATO	Sept. 2011	TEGN. NR.	27.550a

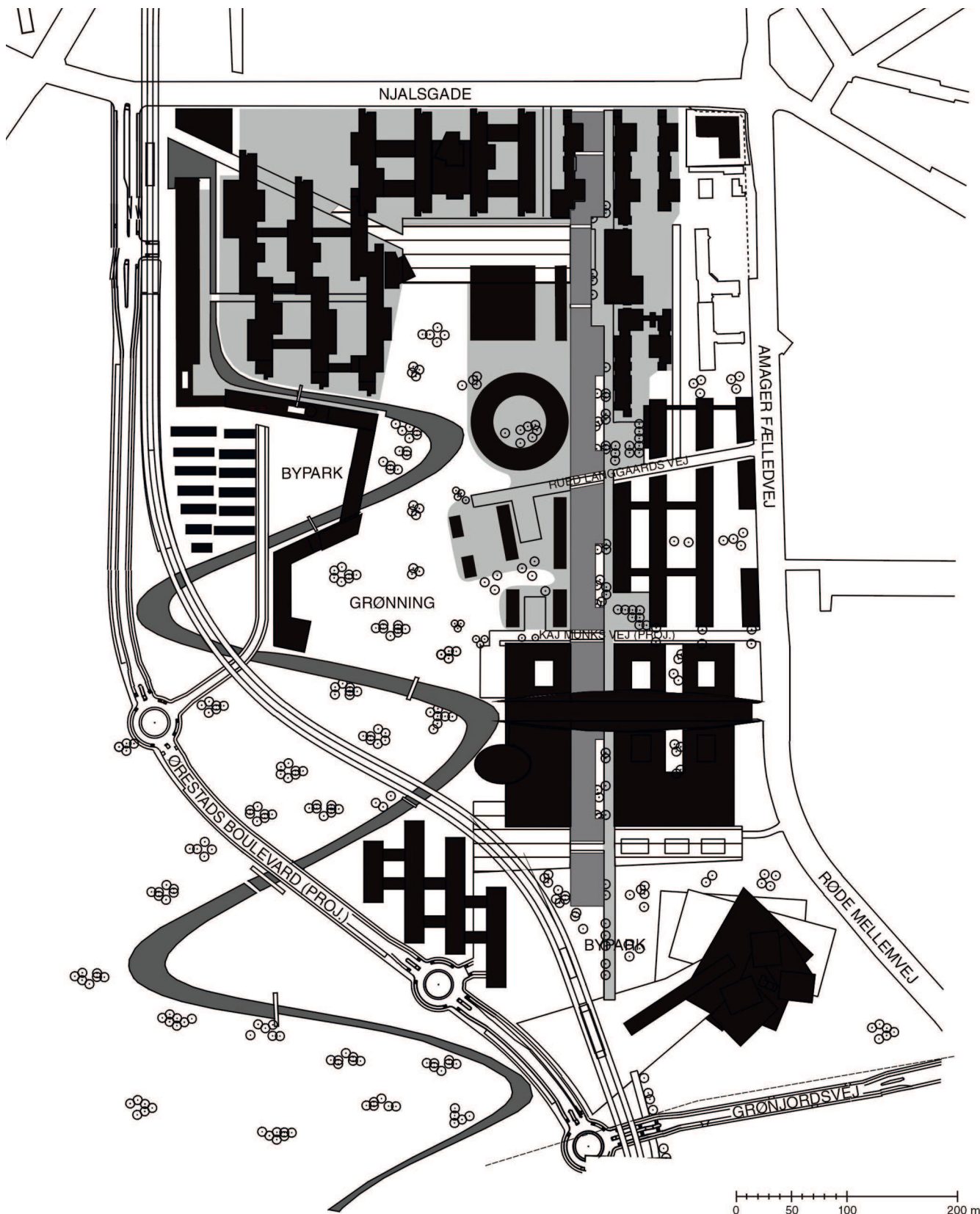


VEJE, byggezoner samt landskab

- Adgangsveje
- Gågade med kørsel tilladt
- Hovedstier
- Øvrige stier
- Vejvidelseslinier
- "Rambla", "Universitetstorvet" og "DR-Pladsen"
- Byggezoner/plateauer
- Bygningshøjde op til 75 m
- Vejareal, der kan nedlægges

- Overkørsel
- Kanal, evt. med forsænket opholdsareal
- Træbeplantning
- Grøn forbindelse

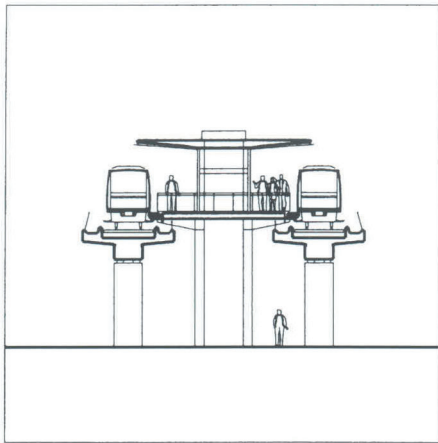
EMNE	Tillæg nr. 5 til Lokalplan Ørestad Nord med tillæg nr. 1, 2, 3 og 4	MÅL	1:5.000	JOURN. NR.	311/417
EJERLAV	Eksercerpladsen, København	TEGN. DATO	Sept. 2011	TEGN. NR.	27.551a



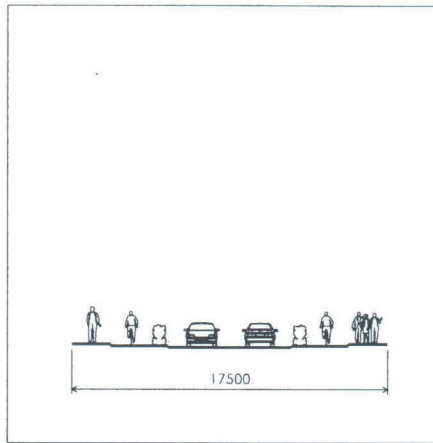
Illustrationsplan

- Eksempel på bebyggelsesstruktur
- Kanal, evt. med forsænket opholdsareal
- Træbeplantning
- Plateauer
- Pladser og gangarealer

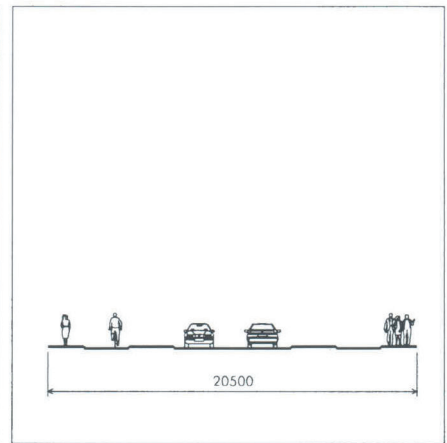
EMNE	Lokalplan Ørestad Nord med tillæg nr. 1,2,3,4 og 5	MÅL	1:5.000	JOURN. NR.	311/417
EJERLAV	Eksercerpladsen, København	TEGN. DATO	sept 2011	TEGN. NR.	27.552a



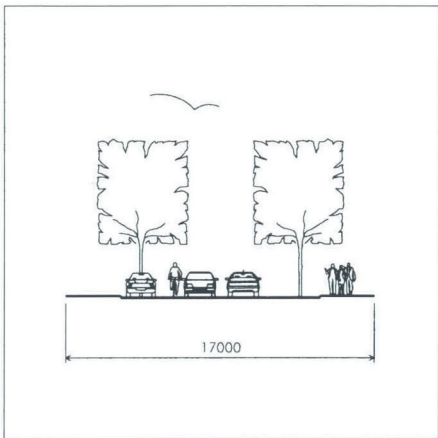
Metro



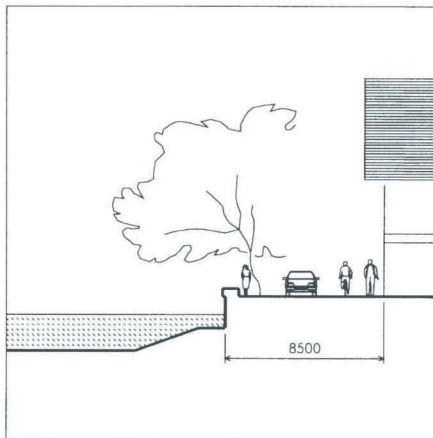
Grønjordsvej



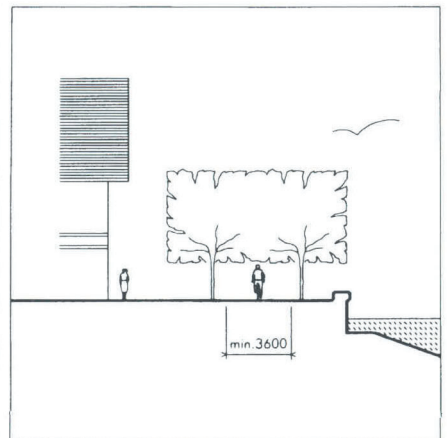
Ørestads Boulevard



Adgangsveje



Gågader med kørsel tilladt

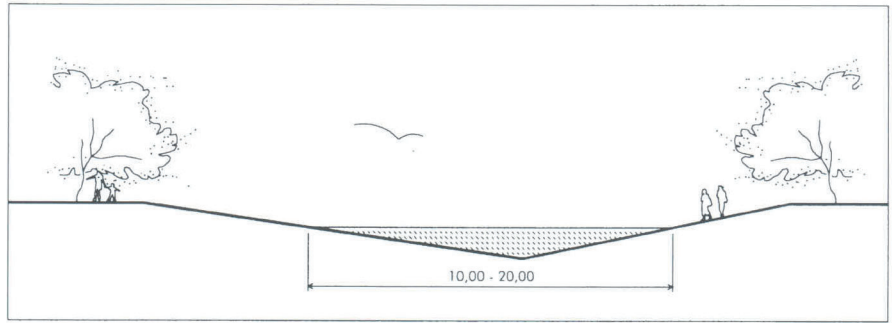


Sti/ophold inden for områderne I, II og III

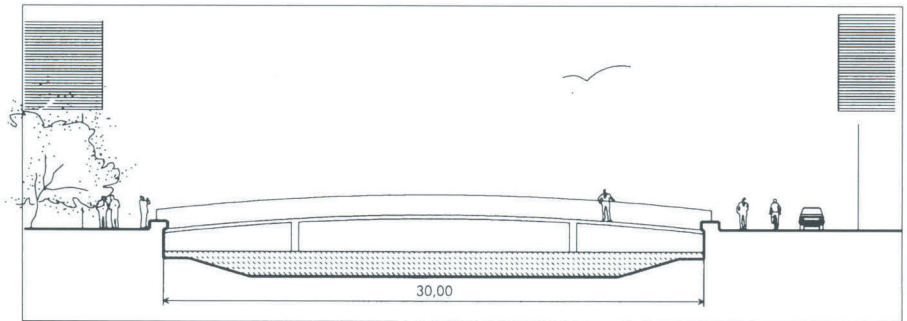
Vej-, sti- og baneforhold. Principsnit og -skitser.

EMNE	Lokalplan Ørestad Nord med tillæg nr. 1, 2, 3 og 4	MÅL	1:400	JOURN. NR.	311/417
EJERLAV	Eksercerpladsen, København	TEGN. DATO	Oktober 2001	TEGN. NR.	27.523
BYGGE- OG TEKNIKFORVALTNINGEN, PLAN & ARKITEKTUR RÅDHUSPLADSEN 77, 1550 KØBENHAVN V.					

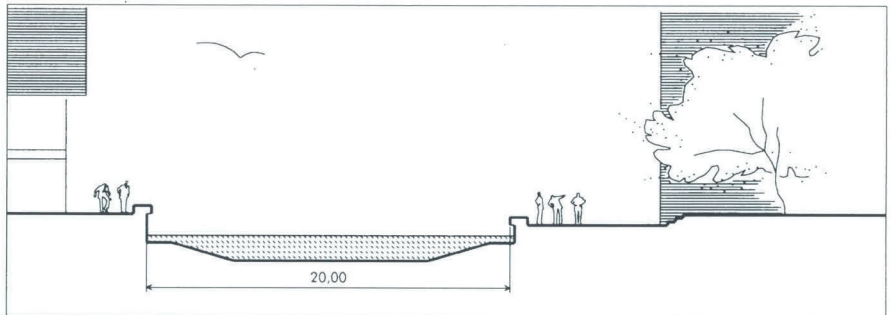
Landskabelig kanal.
Normalsnit.



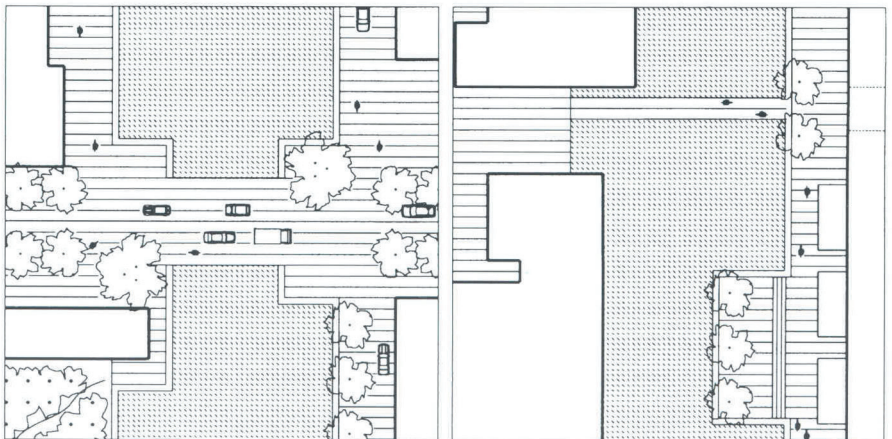
Bymæssig kanal.
Normalsnit
Eksempel på bro



Bymæssig kanal.
Eksempel på reduceret bredde.
Mål 1:400.

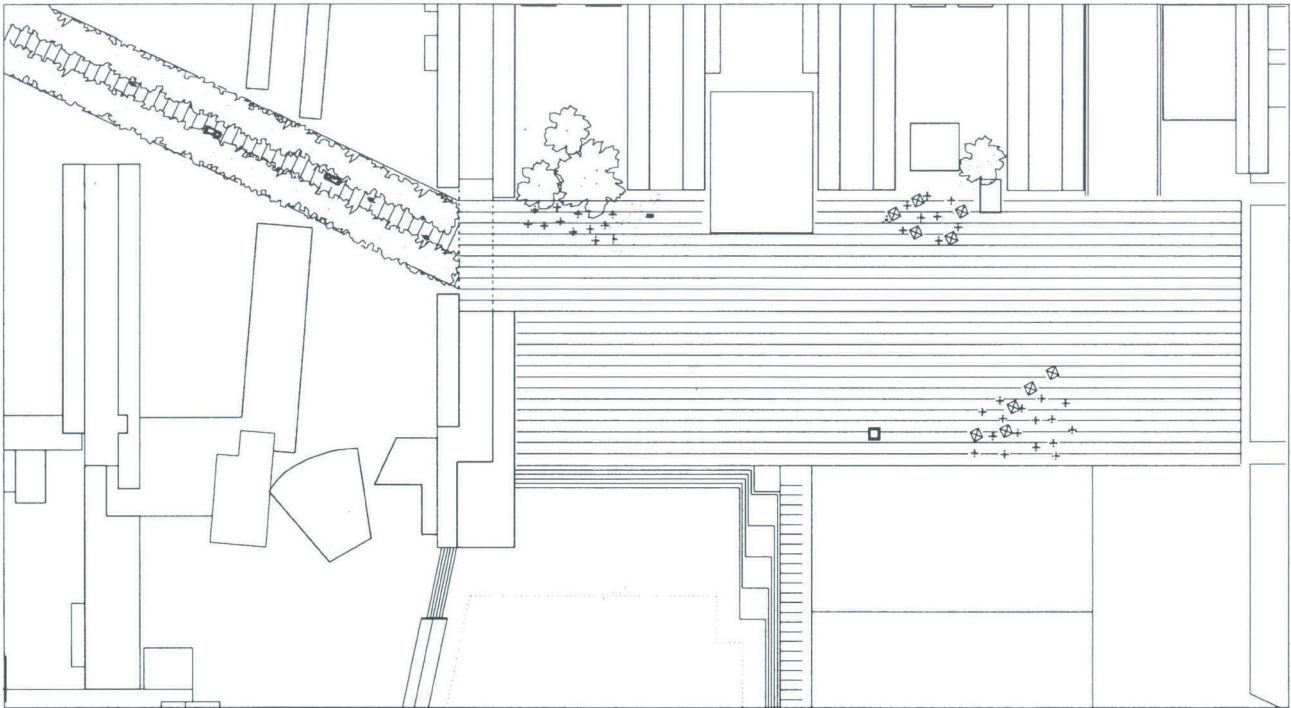


Bymæssig kanal.
Eksempler på
reduceret bredde ved bro.
Mål 1:1000.

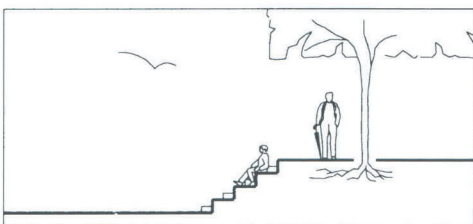
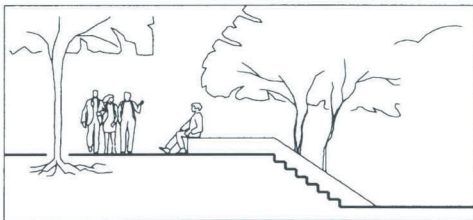
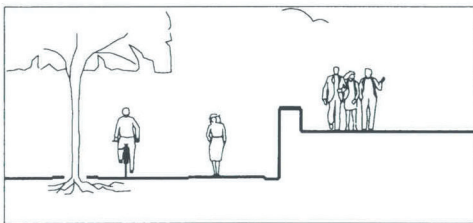


KANALER. PRINCIPSNIT OG -SKITSER.

EMNE	MÅL	JOURN. NR.
LOKALPLAN ØRESTAD NORD	-	PD. 476
EJERLAV	TEGN. DATO	TEGN. NR.
EKSERCERPLADSEN, KØBENHAVN	MAJ 1998	27.226
BYGGE- OG TEKNIKFORVALTNINGEN, PLANDIREKTORATET KØBENHAVNS RÅDHUS, 1599 KØBENHAVN V.		



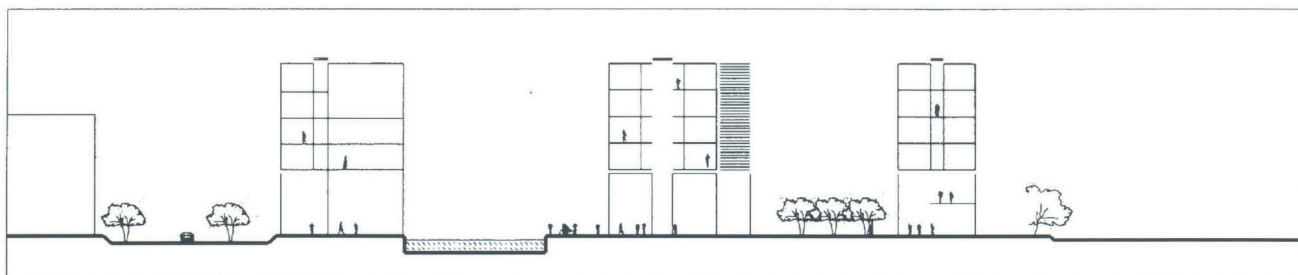
Rambla og "Universitetstorvet". Mål 1:1500.



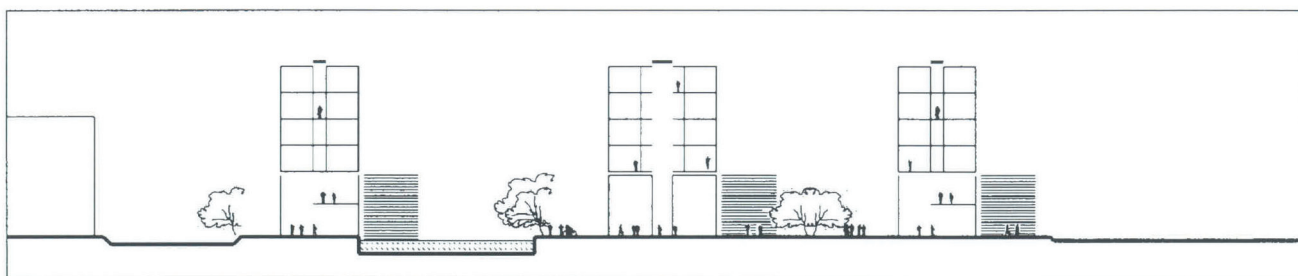
Eksempler på afslutning af plateau. Mål 1:200

PLATEAUER M.M. PRINCIPSNIT OG -SKITSER.

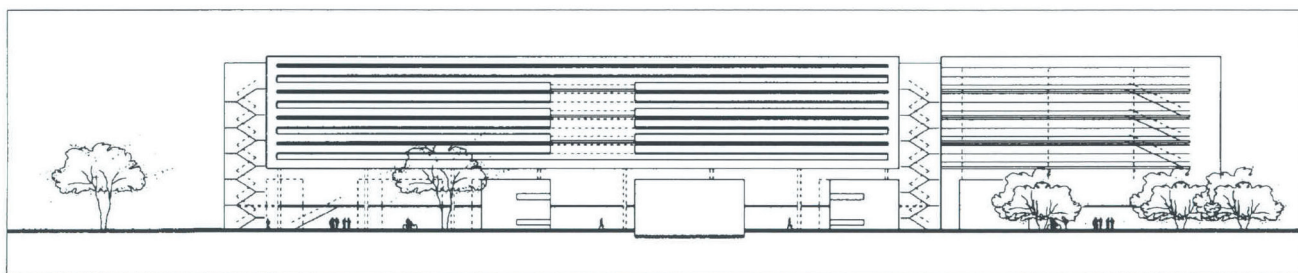
EMNE	MÅL	JOURN. NR.
LOKALPLAN ØRESTAD NORD	-	PD. 476
EJERLAV	TEGN. DATO	TEGN. NR.
EKSERCERPLADSEN, KØBENHAVN	MAJ 1998	27.227
BYGGE- OG TEKNIKFORVALTNINGEN, PLANDIREKTORATET KØBENHAVNS RÅDHUS, 1599 KØBENHAVN V.		



Principsnit øst - vest med eksempler på fleksibilitet og gennemsigtighed



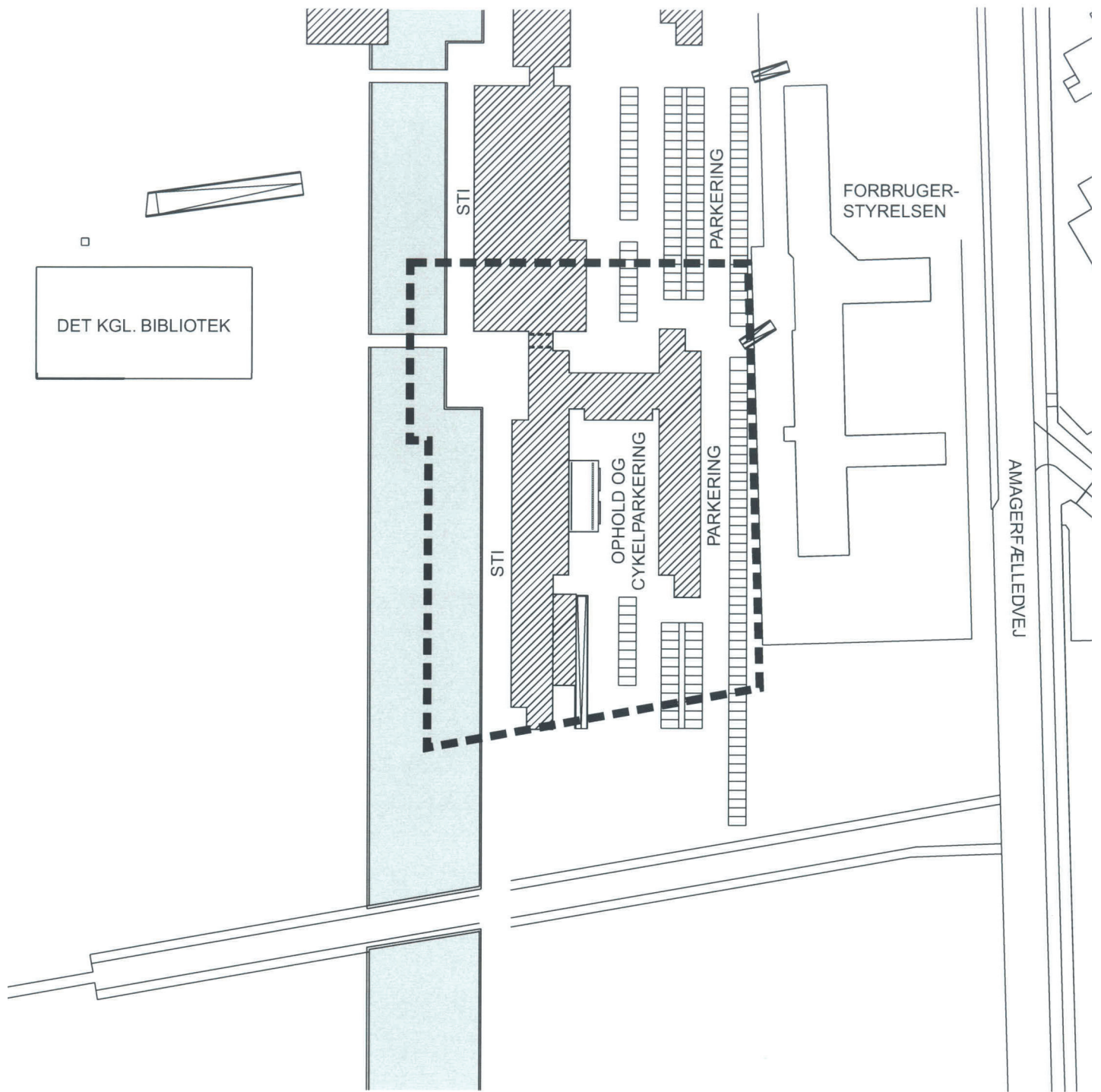
Principsnit øst - vest med eksempler på fleksibilitet og gennemsigtighed



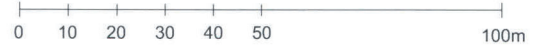
Principiel facadetegning af længehus

SNIT OG FACADER

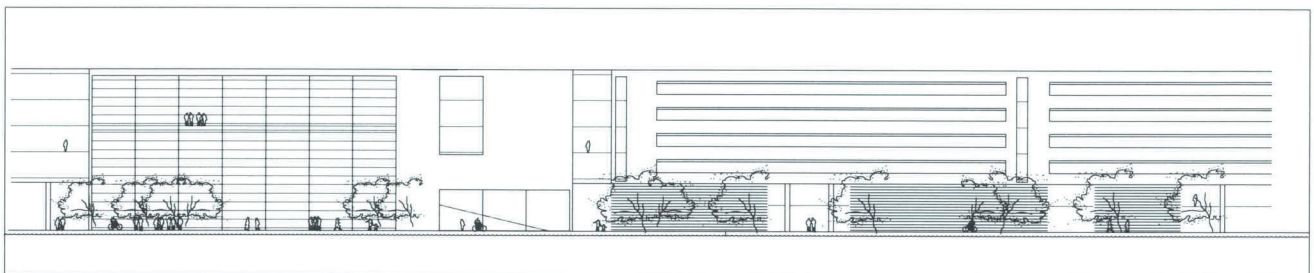
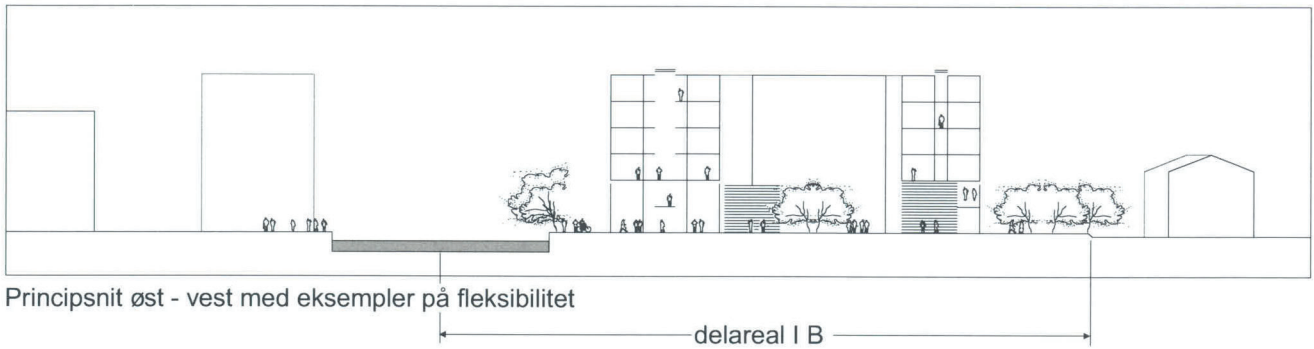
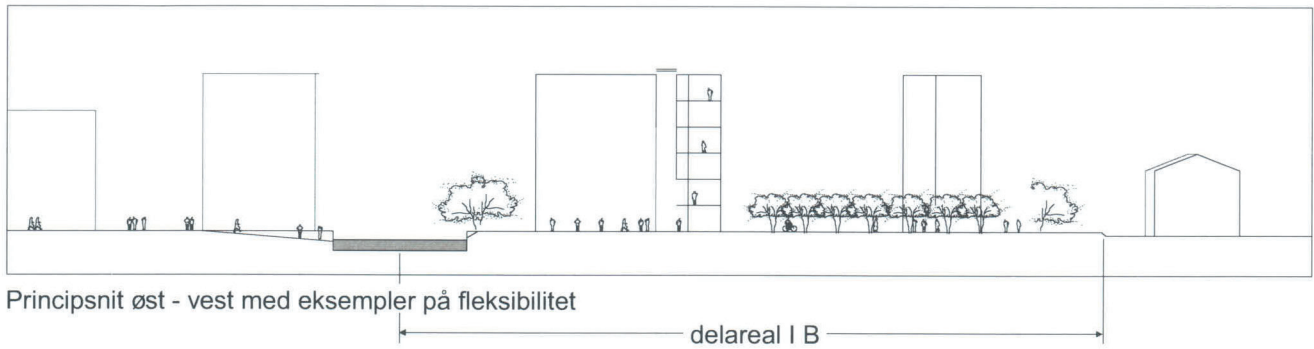
EMNE	LOKALPLAN ØRESTAD NORD DELAREAL IA	MÅL	JOURN. NR.
		1:1.000	PD 476
EJERLAV	EKSERCERPLADSEN, KØBENHAVN	TEGN. DATO	TEGN. NR.
		JAN. 1999	27.265
BYGGE- OG TEKNIKFORVALTNINGEN, PLANDIREKTORATET RÅDHUSPLADSEN 77, 1550 KØBENHAVN V.			



- ■ ■ ■ ■ AFGRÆNSNING AF DELAREAL
- ▬▬▬▬▬ KANAL OG BRO
- ⋯⋯⋯⋯ GENNEMGANG
- ▵▴▾▿ RAMPER
- ▤▥▦▧▨▩ PARKERING
- ▭ PRINCIPIEL BEBYGGELSESPAN
- ▨ 6 ETAGER
- ▭ 1-2 ETAGER

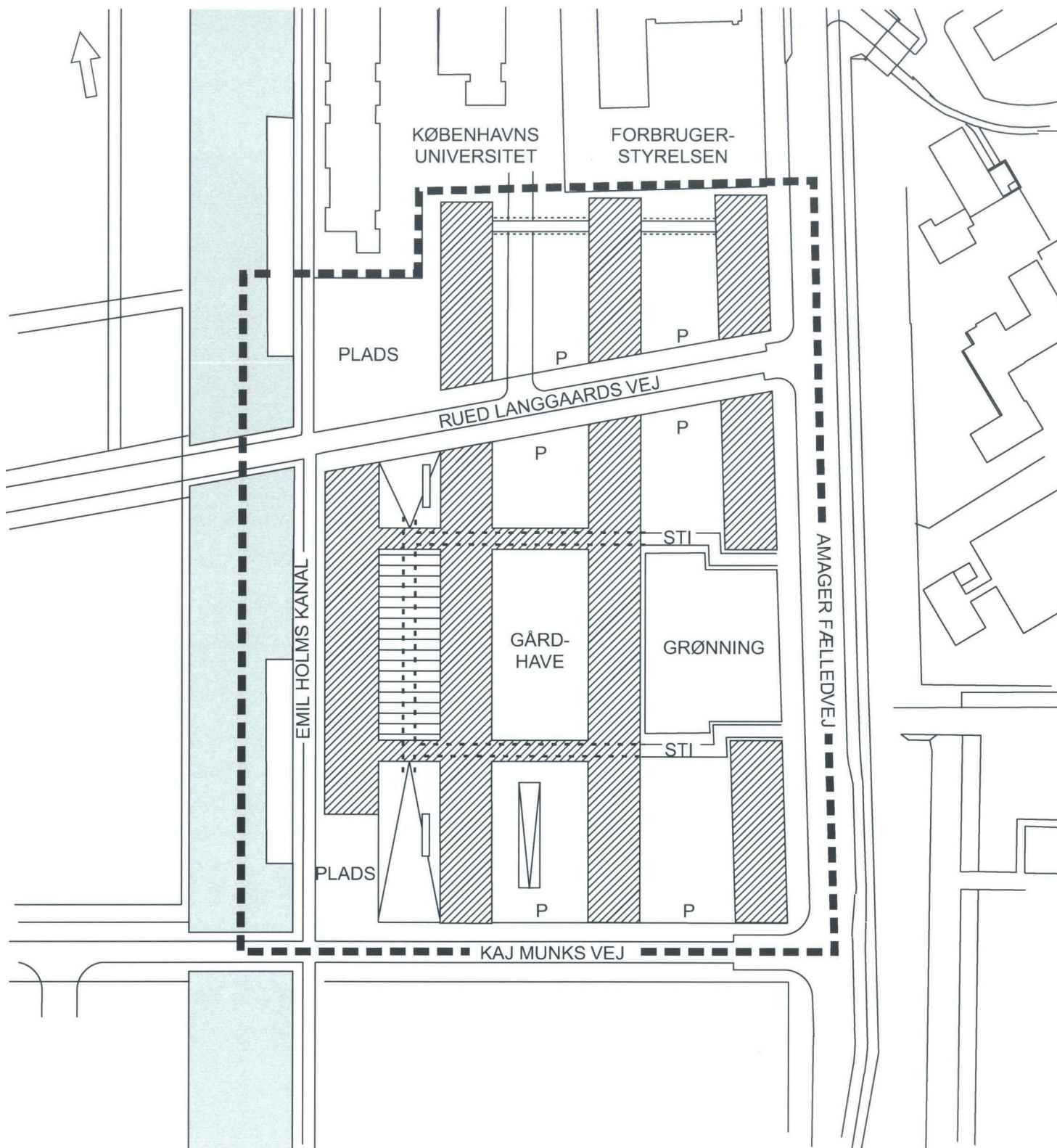









EMNE	LOKALPLAN ØRESTAD NORD DELAREAL IB	MÅL	1:1.500	JOURN. NR.	PD 476
EJERLAV	EKSERCERPLADSEN, KØBENHAVN	TEGN. DATO	MARTS 1999	TEGN. NR.	27.273
BYGGE- OG TEKNIKFØRVALTNINGEN, PLANDIREKTORATET RÅDHUSPLADSEN 77, 1550 KØBENHAVN V.					



SNIT OG FACADER

EMNE	LOKALPLAN ØRESTAD NORD DELAREAL IB	MÅL	JOURN. NR.
		1:1.000	PD 476
EJERLAV	EKSERCERPLADSEN, KØBENHAVN	TEGN. DATO	TEGN. NR.
		MARTS 1999	27.274
BYGGE- OG TEKNIKFORVALTNINGEN, PLANDIREKTORATET RÅDHUSPLADSEN 77, 1550 KØBENHAVN V.			

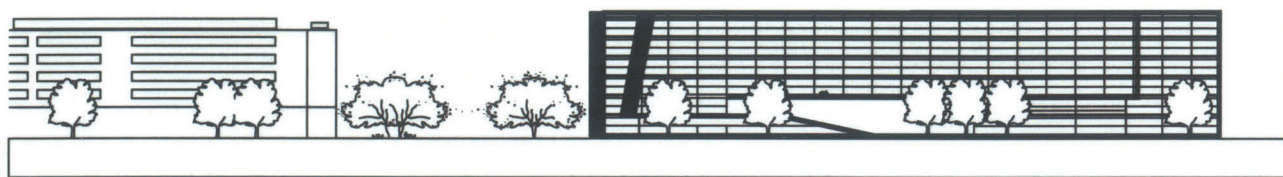


-  Afgrænsning af delareal
-  Kanal og evt. forsænket opholdsareal
-  Ramper
-  Nedkørsel til cykelparkering
- P** Parkering
-  Princiabel bebyggelsesplan
-  6 etager, maks. bygningshøjde 26 m
-  Atrium, maks. bygningshøjde 30 m

-  Gennemgange
-  Evt. gangbroer over 2. etage

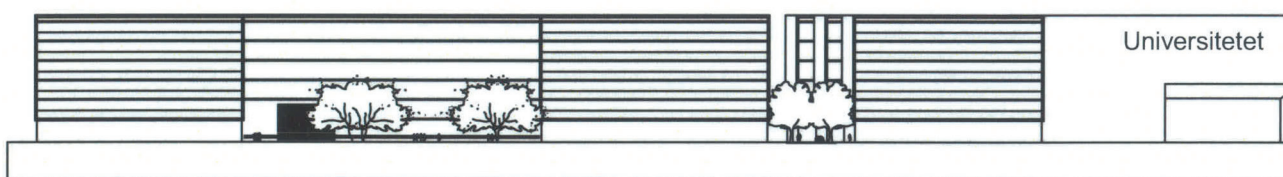


EMNE	MÅL	JOURN. NR.
LOKALPLAN ØRESTAD NORD, DELAREAL IC	1:1.500	311/416
EJERLAV	TEGN. DATO	TEGN. NR.
EKSERCERPLADSEN KØBENHAVN	MARTS 2001	27.467
BYGGE- OG TEKNIKFORVALTNINGEN, PLANDIREKTORATET RÅDHUSPLADSEN 77, 1550 KØBENHAVN V.		



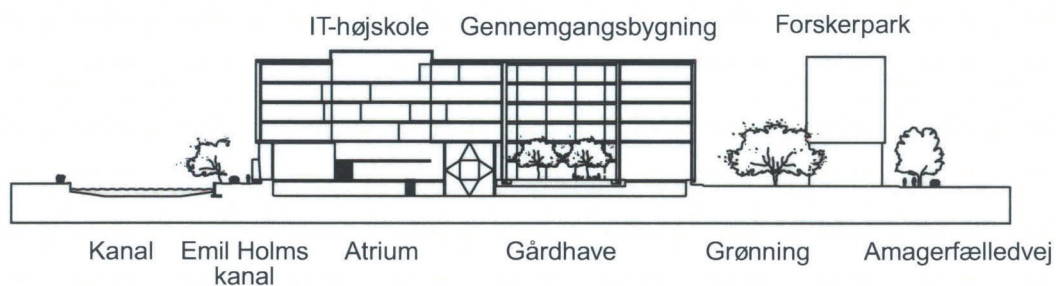
Forskerpark Plads Rued Langgaards vej IT-højskole

Principiel facadeopstalt mod Kanalgaden

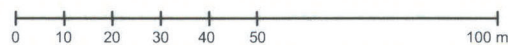


Forskerpark Grønning Forskerpark Forbrugestyrelsen Universitetet

Principiel facadeopstalt mod Amagerfælledvej

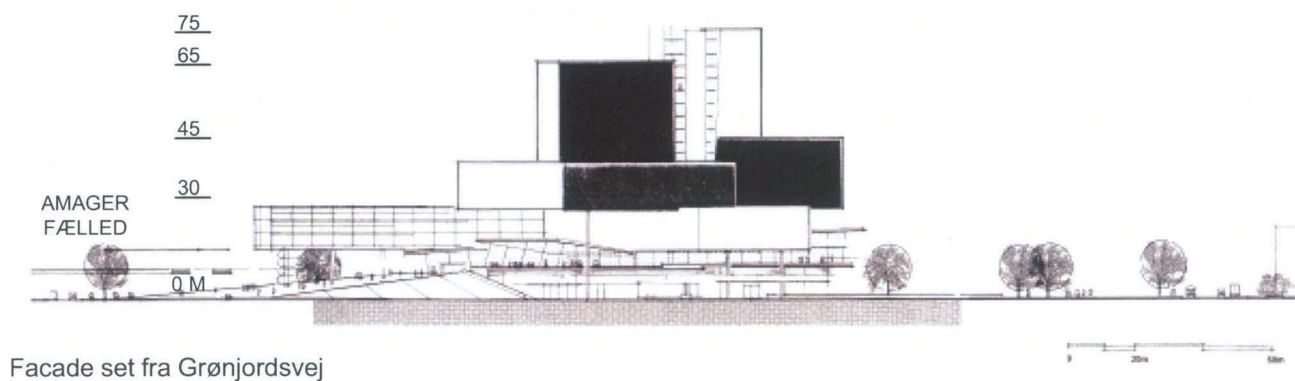
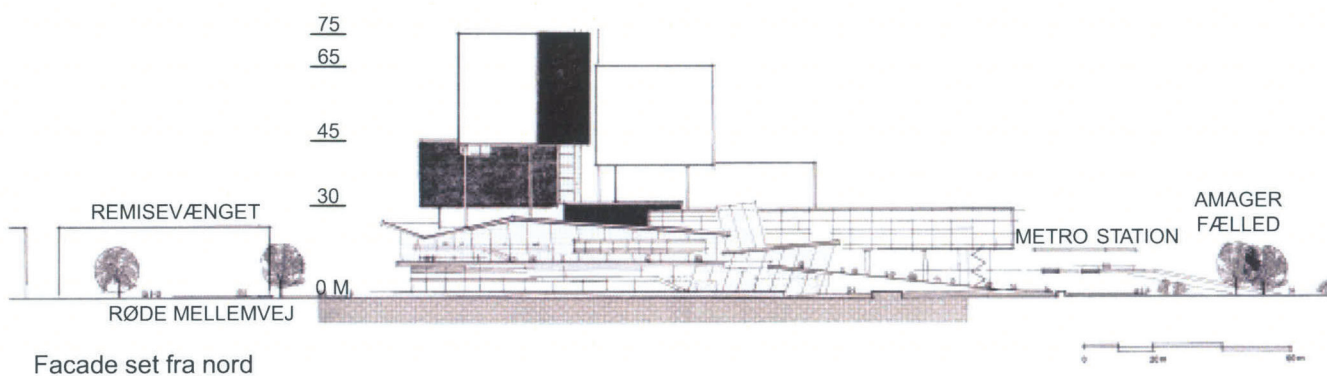
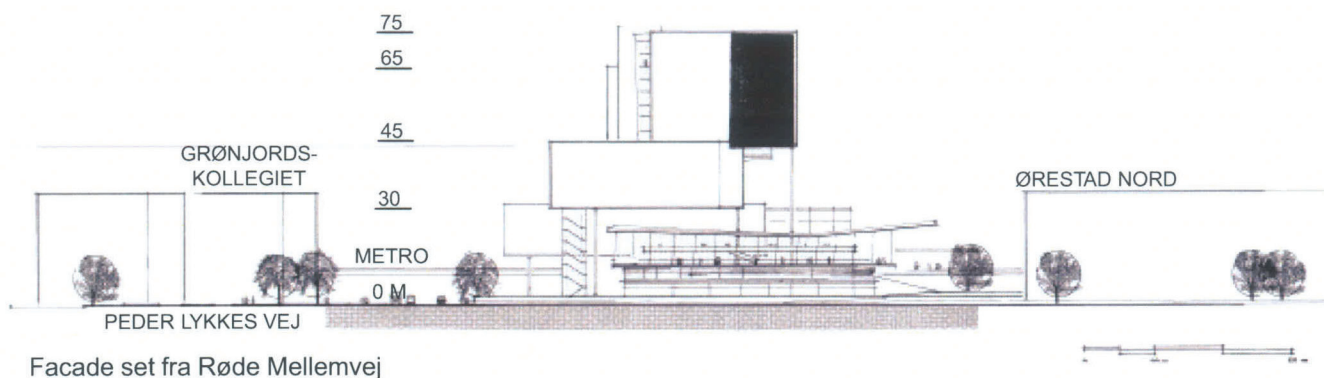


Principielt snit øst-vest



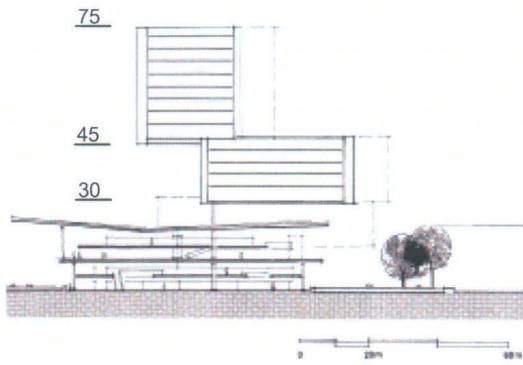
EMNE	MÅL	JOURN. NR.
LOKALPLAN ØRESTAD NORD, DELAREAL IC	1:1.500	311/416
EJERLAV	TEGN. DATO	TEGN. NR.
EKSERCERPLADSEN KØBENHAVN	DEC. 2000	27.426
BYGGE- OG TEKNIKFORVALTNINGEN, PLANDIREKTORATET RÅDHUSPLADSEN 77, 1550 KØBENHAVN V.		

Facader og snit

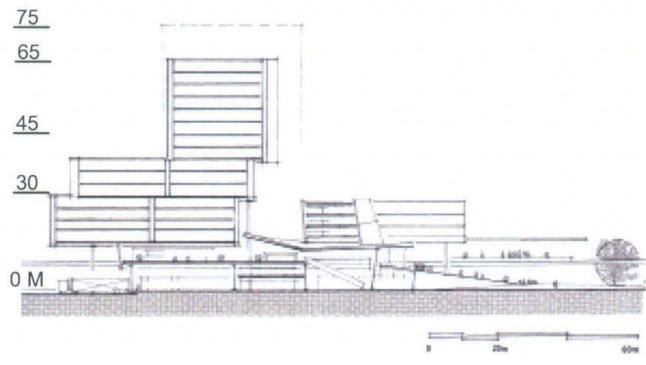


Opstalter af Rigsarkivet m.v. - 1. etape
(Grå og sorte toner på facader markerer at facaderne har skrå vinkler i forhold til billedplanet).

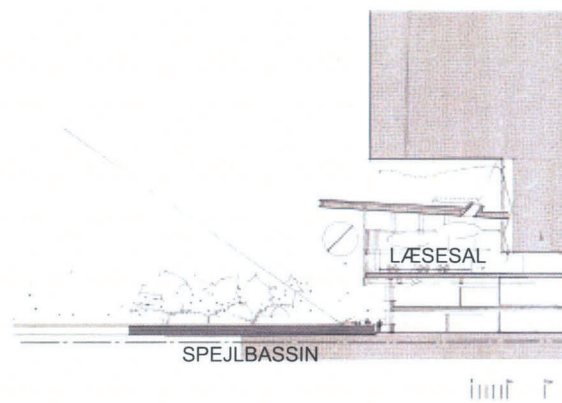
EMNE	LOKALPLAN ØRESTAD NORD UNDEROMRÅDE III	MÅL	JOURN. NR. PD. 476
EJERLAV	EKSERCERPLADSEN, KØBENHAVN	TEGN. DATO NOV. 1999	TEGN. NR. 27.317
BYGGE- OG TEKNIKFORVALTNINGEN, PLANDIREKTORATET RÅDHUSPLADSEN 77, 1550 KØBENHAVN V.			



Snit A-A



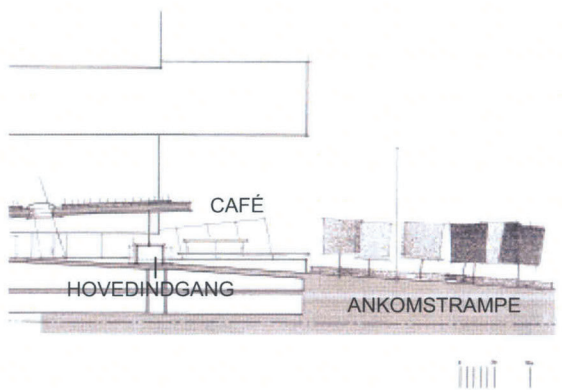
Snit B-B



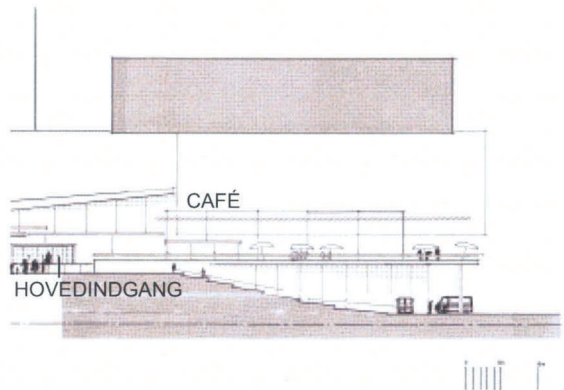
Snit C-C



Snit D-D



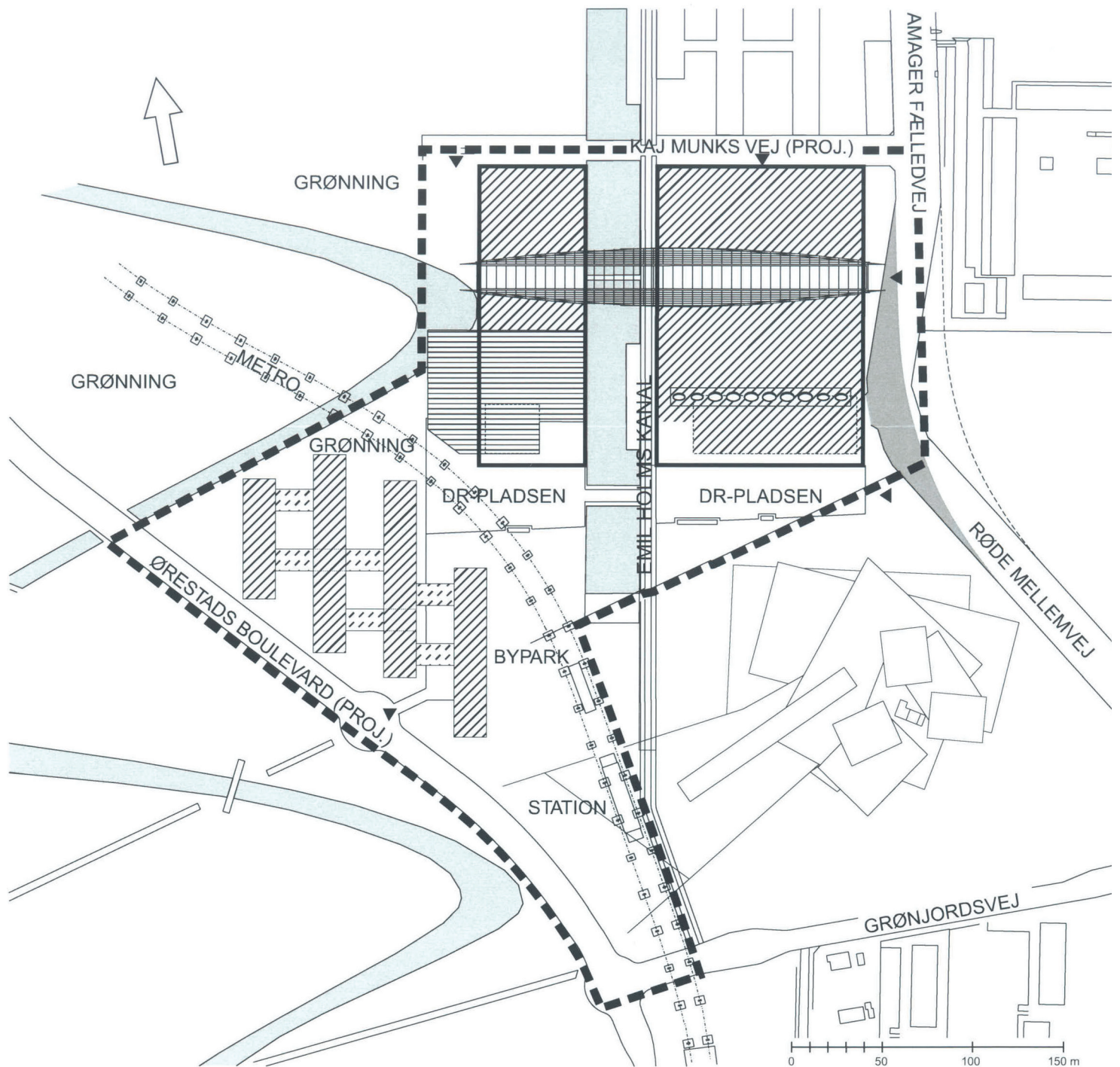
Snit E-E



Snit F-F

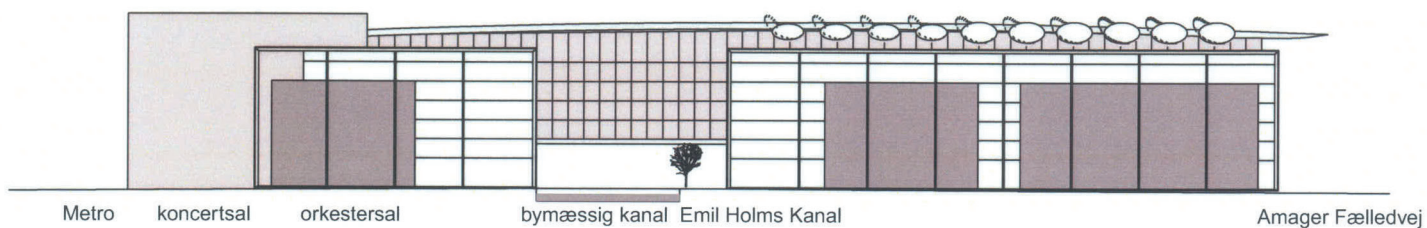
Snit der viser eksempler på bebyggelsens udførelse

EMNE	LOKALPLAN ØRESTAD NORD UNDEROMRÅDE III	MÅL	JOURN. NR. PD. 476
EJERLAV	EKSERCERPLADSEN, KØBENHAVN	TEGN. DATO MARTS 1999	TEGN. NR. 27.278
BYGGE- OG TEKNIKFORVALTNINGEN, PLANDIREKTORATET RÅDHUSPLADSEN 77, 1550 KØBENHAVN V.			

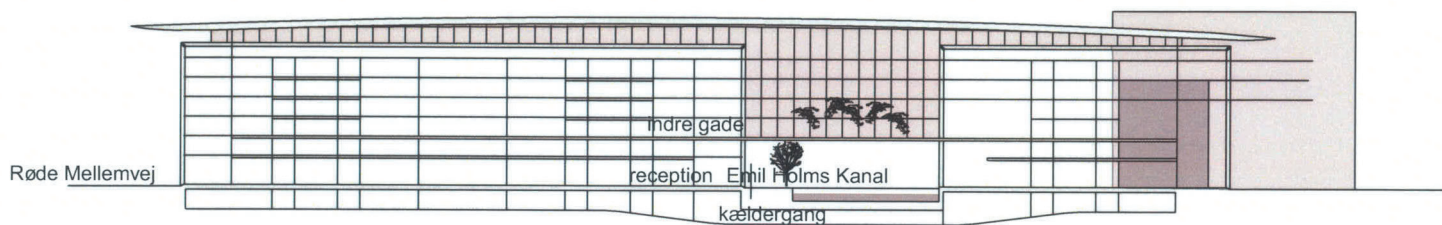


- ▬▬▬▬ Afgrænsning af delareal
- Principiel bebyggelsesplan
- ▨ 6 etager, maks. bygningshøjde 26 m
- ▬ Ramme, bygningshøjde ca. 28 m
- ▮ Overbygning med tagudhæng, bygningshøjde ca. 34 m
- ▮ Bygningshøjde op til 45 m inden for 4.000 m² bebygget areal
Maks. bygningshøjde 26 m inden for resterende byggefelt
- ○ ○ ○ Parabler
- ▬ Kanal med evt. forsænket opholdsareal
- ▲ Tilkørsel
- ▬▬▬▬ Vejbro
- ▬▬▬▬ Stibro
- Vejareal, der kan nedlægges

EMNE	MÅL	JOURN. NR.
Lokalplan Ørestad Nord, delareal IIA	1:3.000	311/411
EJERLAV	TEGN. DATO	TEGN. NR.
Eksercerpladsen, København	Marts 2001	27.531
BYGGE- OG TEKNIKFORVALTNINGEN, PLANDIREKTORATET RÅDHUSPLADSEN 77, 1550 KØBENHAVN V.		



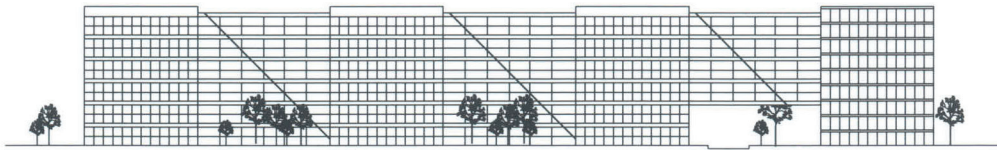
Principiel facadeopstalt mod syd



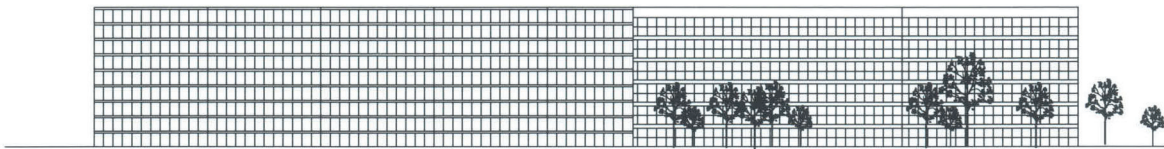
Principielt snit øst-vest

Facader og snit af bebyggelse
nordøst for Metro

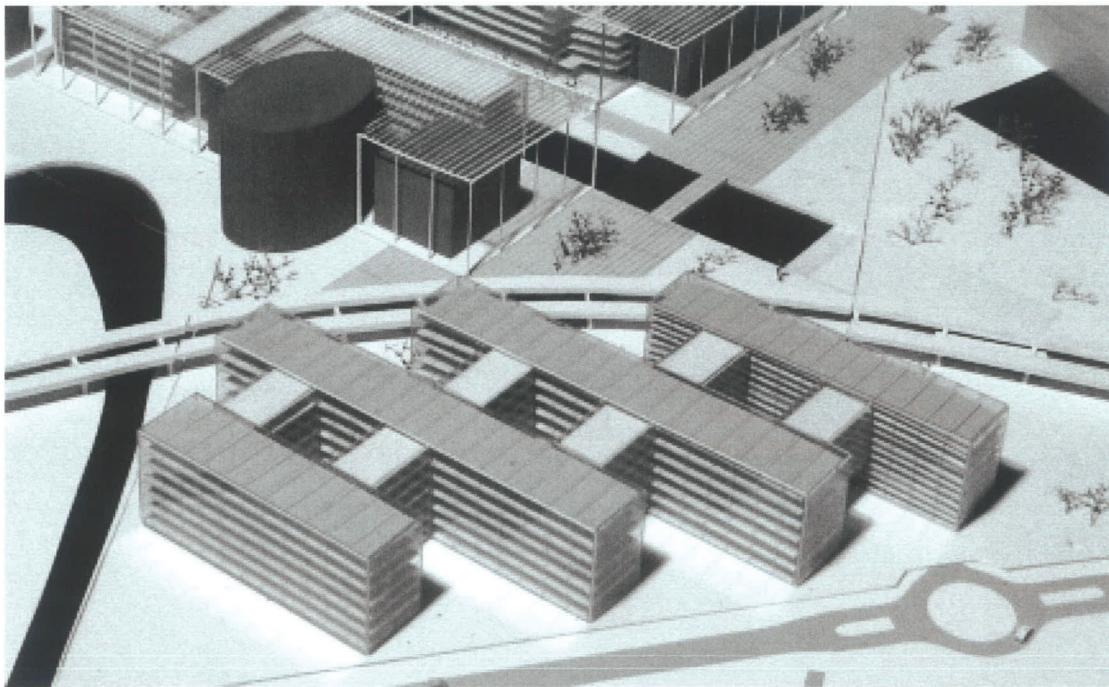
EMNE	MÅL	JOURN. NR.
Lokalplan Ørestad Nord, delareal IIA		311/411
EJERLAV	TEGN. DATO	TEGN. NR.
Eksercerpladsen, København	Marts 2001	27.439
BYGGE- OG TEKNIKFORVALTNINGEN, PLANDIREKTORATET RÅDHUSPLADSEN 77, 1550 KØBENHAVN V.		



Principiel facadeopstalt mod syd



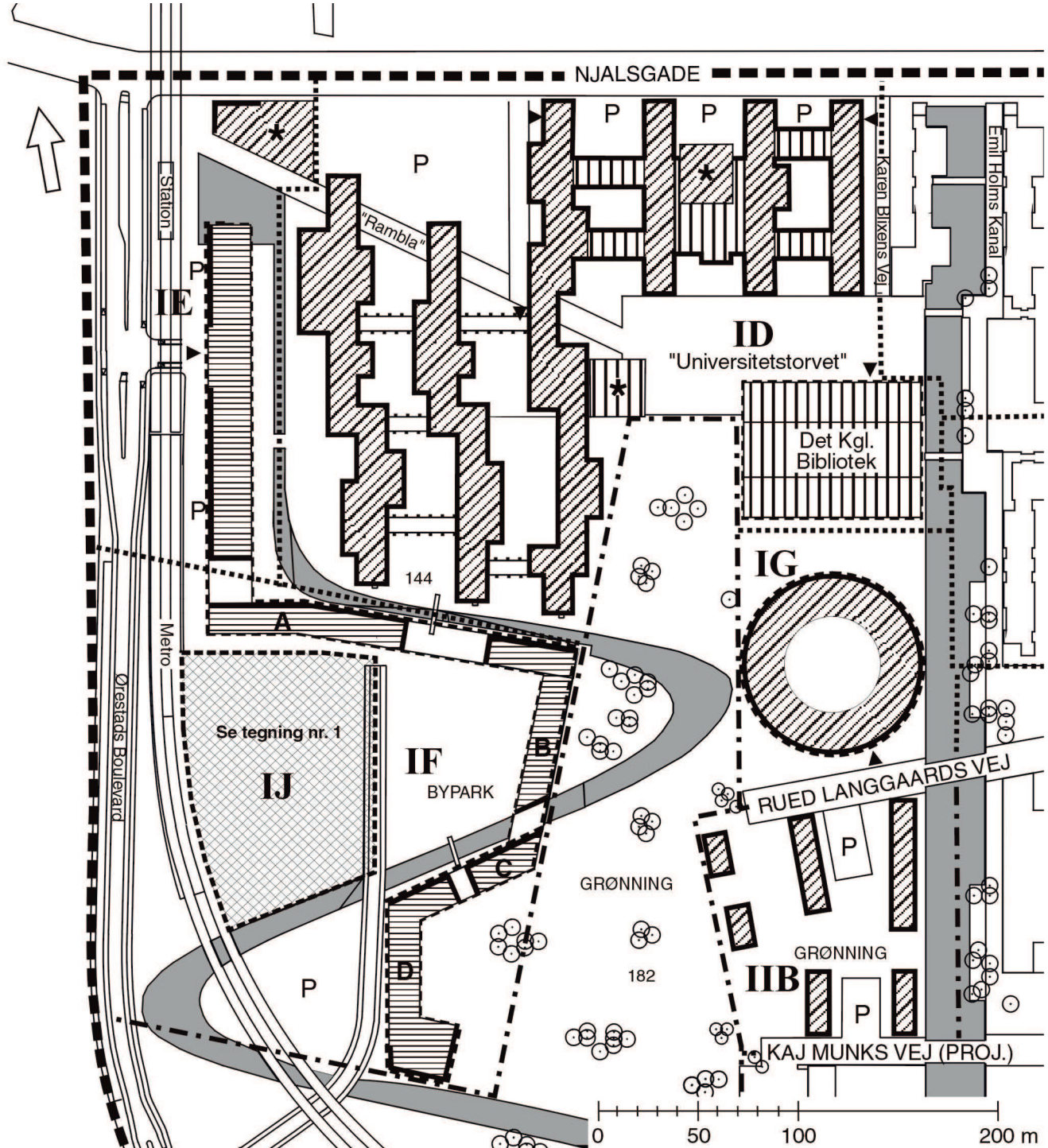
Principiel facadeopstalt mod øst











Eksempel på udformning





Facader af bebyggelse sydvest for Metro

EMNE	MÅL	JOURN. NR.
Lokalplan Ørestad Nord, delareal IIA		311/411
EJERLAV	TEGN. DATO	TEGN. NR.
Eksercerpladsen, København	Marts 2001	27.440
BYGGE- OG TEKNIKFORVALTNINGEN, PLANDIREKTORATET RÅDHUSPLADSEN 77, 1550 KØBENHAVN V.		

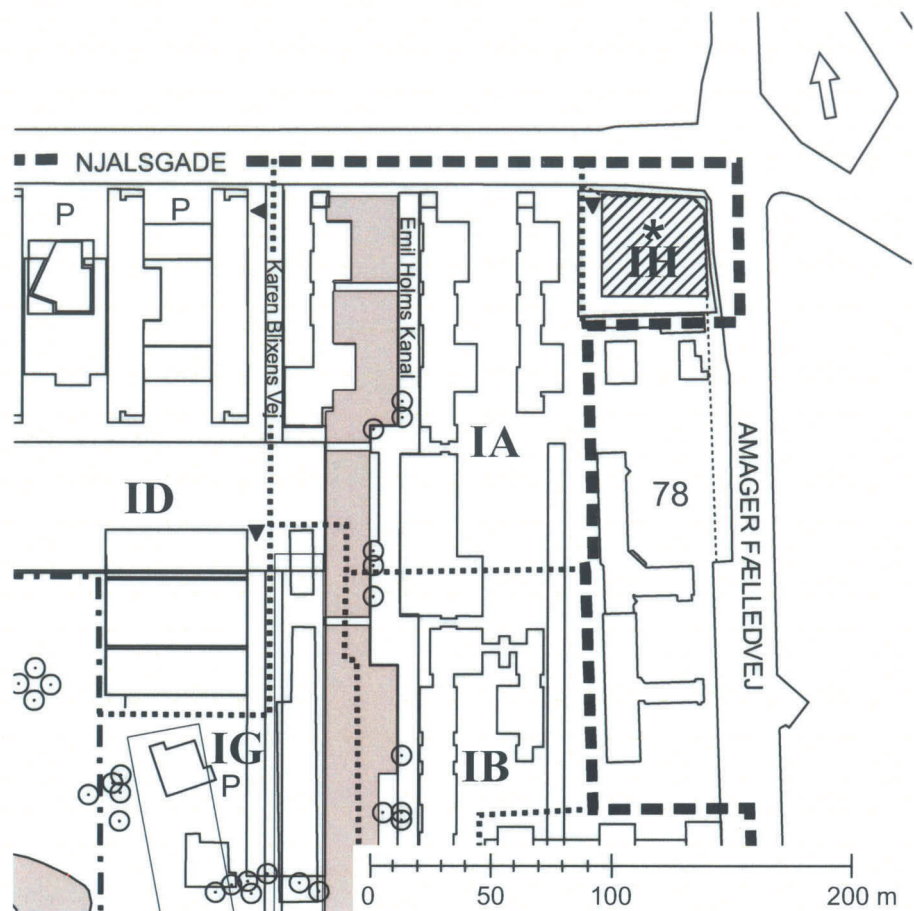


Bebyggelsesplan/byggefelter:






-  Maks. bygningshøjde 19 m
-  Bygningshøjde 18-26 m, med særlige bestemmelser
-  Bygningshøjde 26 m
-  Fast byggelinie/principiel bebyggelsesplan
-  Tagkanter, fed streg angiver faste tagkanter
-  Krav om samme tagkant og byggelinie
-  Mulighed for gangbroer
-  Maksimum bygningshøjde 9 m

-  Overkørsel
-  Særlige krav til udformning og materialer
-  Grænse mellem underområder
-  Grænse for delarealer

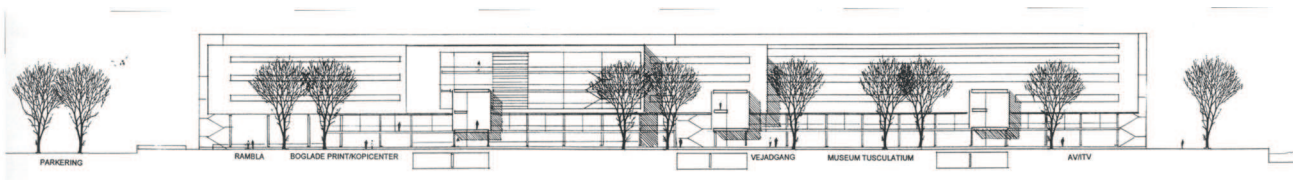
EMNE Lokalplan Ørestad Nord med tillæg nr. 1, 2, 3, 4 og 5 delareal - ID, IE, IF, IG, IIB og IJ	MÅL 1:3.000	JOURN. NR. 311/417
EJERLAV Eksercerpladsen, København	TEGN. DATO sept 2011	TEGN. NR. 27.554a



Bebbyggelsesplan/byggefelter:

-  Bygningshøjde 18-26 m
-  Særlige krav til udformning og materialer
-  Grænse mellem underområder
-  Grænse for delarealer
-  Overkørsel

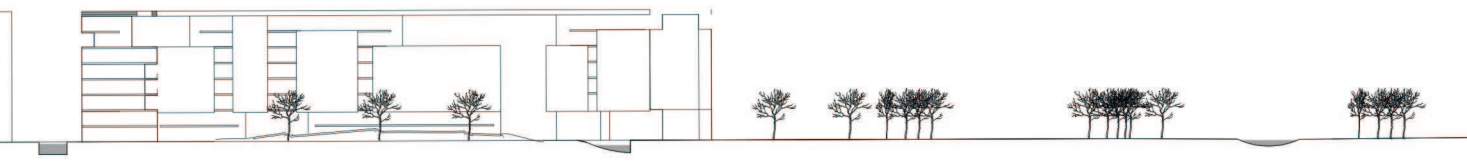
EMNE	Lokalplan Ørestad Nord, Delareal IH	MÅL	1:3.000	JOURN. NR.	311/417
EJERLAV	Eksercerpladsen, København	TEGN. DATO	Marts 2002	TEGN. NR.	27.555
BYGGE- OG TEKNIKFORVALTNINGEN, PLAN & ARKITEKTUR RÅDHUSPLADSEN 77, 1550 KØBENHAVN V.					



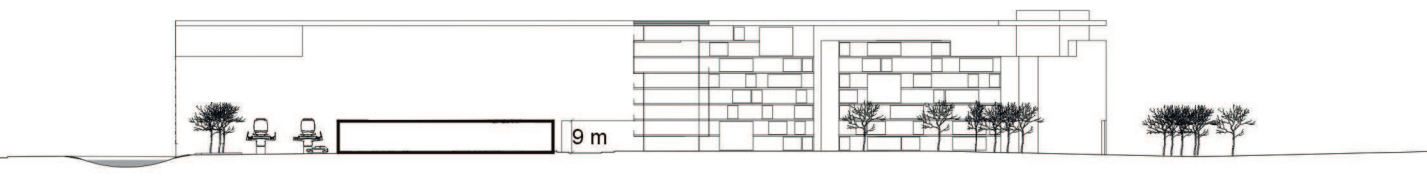
Universitetet. Forskudte længehuse med åbne underetager og gennemgående vinduesbånd.



Boliger øst for grønningen. Facader med tunge og lette partier med gennemførte lodrette og vandrette markeringer.



Boliger vest for grønningen. Under det sammenhængende tag udformes bebyggelsen med horizontale og vertikale variationer.









Boliger vest for grønningen set i sammenhæng med rækkehusbebyggelsen

Principielle facadeopstalter.
 Eksempler på udmøntning af bestemmelserne om bebyggelsens omfang og placering samt ydre fremtræden.

EMNE Lokalplan Ørestad Nord med tillæg nr. 1, 2,3,4 og 5 delareal - ID, IE, IF, IG, IIB og IJ	MÅL 1:1.500	JOURN. NR. 311/417
EJERLAV Eksercerpladsen, København	TEGN. DATO Sept 2011	TEGN. NR. 27.526a

Lokalplantegning nr. 1



-  Afgrænsning af delareal
-  Veje og stier
-  Vejudlæg, der kan ophæves
-  Princiuel bebyggelsesplan for rækkehuse i 2-3 etager med for- og baghaver
-  Parkering
-  Princiuel placering af træer

Redegørelse for tillæg nr. 5 til lokalplanen



Luftfoto med lokalplantillægsområdet indtegnet (JW Luftfoto august 2011).

Lokalplantillæggets baggrund og formål

By & Havn og Tetriss A/S har anmodet om at få udarbejdet et tillæg nr. 5 til lokalplan nr. 301-1, 2, 3 & 4, der skal muliggøre opførelse af en rækkehusbebyggelse i Ørestad Nord på et areal, der i lokalplanen er fastlagt til idrætscenter.

Lokalplan nr. 301 blev udarbejdet med henblik på fastlæggelse af hovedstrukturen i Ørestad Nord og udbygning af Københavns Universitet Amager, samt opførelse af anden etape af Det Kgl. Bibliotek og et nybyggeri for Rigsarkivet mv. I tillæg 1-4 til lokalplanen er der fastlagt bestemmelser for yderligere udbygning af Københavns Universitet Amager samt opførelse af Danmarks Radio, IT-højskole og IT-forskerpark, et idrætscenter, boliger, herunder 2 kollegiebyggerier samt serviceerhverv.

Lokalplanen fastlægger en samlet byggerummelighed på ca. 620.000 m² og anvendelsen, byggezoner samt det maksimale etageantal inden for 4 underområder, hvor der kan opføres bebyggelse efter bebyggelsesplaner for delarealer fastlagt i lokalplantillæg.

Den aktuelle grund blev i tillæg nr. 4 fastlagt til et idrætscenter med et etageareal på op til ca. 13.000 m² på baggrund af idéskitser udarbejdet af arkitektfirmaet ARKKI, men det er ikke lykkedes at skaffe økonomisk grundlag for at få projektet realiseret.

Formålet med lokalplantillægget er alene at ændre anvendelsen af "Idrætsgrunden" til boliger. Derfor vil de bestemmelser for boliger, trafik og parkering, der generelt er gældende i lokalplan nr. 301 'Ørestad Nord' med tillæg 1-4, som udgangspunkt også være gældende for det nye tillæg nr. 5.

Den ønskede rækkehusbebyggelse "Radorækkerne" er i 3 etager, som ikke er en skala, der i forvejen findes i Ørestad Nord, men er en attraktiv boligform. De øvrige boligbebyggelser i området er etageboliger i op til 8 etager, og rækkehusene er med til at udvide og variere udbuddet af boliger.

Lokalplantillægsområdet og kvarteret

Grunden ligger på lokalplanens delareal IF og er på ca. 11.000 m². Mod nord afgrænset arealet af "Boligslangen", der er i 8 etager og mod øst af Tom Kristensens Vej med



Byggegrunden støder mod syd op til den landskabelige kanal og mod vest til Metro.

"Boligslangen"s friarealer på den anden side. Mod syd grænser grunden op til den landskabelige kanal og mod vest til Metro, der her er anlagt i en åben grav, på et skrånende voldanlæg og som højbane på søjler.

Der står 2 rækker gamle popler på grunden, der bruges som et uanlagt friareal for de omkringliggende beboelser. Desuden benyttes den i begrænset omfang til parkering. Poplerne vurderes ikke at være bevaringsværdige, idet levetiden er begrænset.

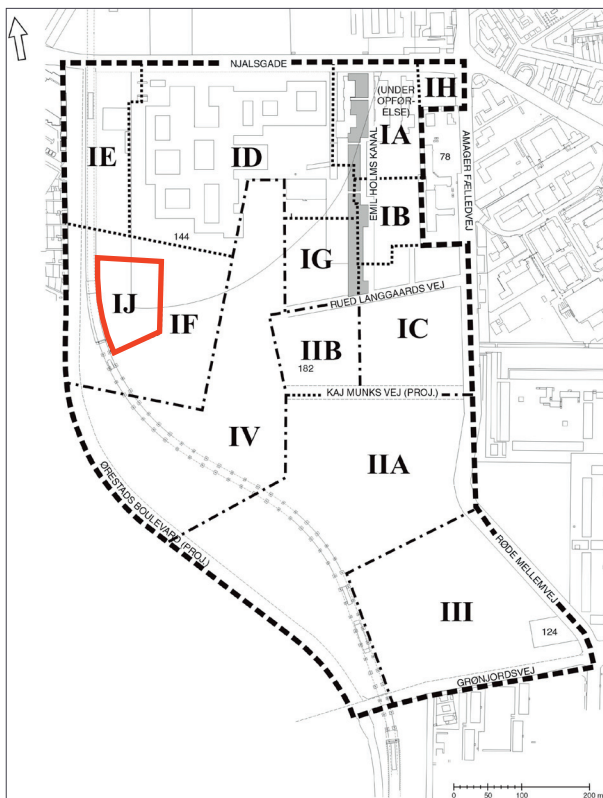
"Boligslangen", der indeholder 289 boliger og en børneinstitution, har et etageareal på ca. 31.400 m². Parkering til bebyggelsen er dels anlagt på terræn på et areal syd for



"Boligslangen" omkranser grunden mod nord og vest.



Den sydlige del af "Boligslangen" set hen over byggegrunden.



Tegning, der viser området omfattet af lokalplan nr. 301 - 1, 2, 3 og 4 og opdelingen i underområder og delarealer. Det aktuelle område er vist med rødt.

den landskabelige kanal, dels i en parkeringskælder øst for Tom Kristensens Vej. Af de krævede 157 p-pladser er 92 etableret i kælder.

Store dele af Ørestad Nord er udbygget i overensstemmelse med lokalplanen. Det gælder infrastruktur med veje, kanaler og fælles grønne områder samt - foruden "Boligslangen" - de første etaper af Københavns Universitet, DR-Byen, Det Kgl. Bibliotek, IT-Universitet, kollegier, etageboliger og serviceerhverv. Københavns Universitet er i gang med yderligere etaper, og der resterer herefter byggemuligheder sydvest for DR-Byen og øst for IT-Universitet samt på "Rigsarkivgrunden" mellem DR-Byen og Grønlandsvej, hvor der forudsættes et nyt lokalplantillæg, idet Rigsarkivet er opført ved Kalvebod Brygge i stedet.

Vest for Ørestads Boulevard ligger nyttehaver, Islands Brygge Skole, der netop er udvidet med en idrætshal, samt Amager Fælleds og Ørestads naturområder med mange rekreative tilbud.

Metrostationen Islands Brygge ligger i kort afstand fra byggegrunden. Islands Brygge bydelscenter er koncentreret omkring den vestlige del af Njalsgade. Der findes 2 mindre dagligvarebutikker i Ørestad Nord.

Byggeønsker

Danielsen Architecture har skitseret et forslag til en rækkehusbebyggelse "Radiatorerne" i samarbejde med GHB Landskabsarkitekter. Der lægges op til en klassisk fortolkning af 'Townhouses', hvor rækkehuse i tre etager placeres nord-syd vendte med gavle mod Metro og mod Tom Kristensens Vej. Langs Metro placeres 51 parkeringspladser på terrænen med adgang alene fra nord og afsluttet med en vendeplads mod syd.

Rækkehusbebyggelsen omfatter 87 ejerboliger i 3 etager med for- og baghaver og med et samlet etageareal på 10.142 m² svarende til 116,6 m² pr. hus. Langs rækkehusene etableres stier som vist på tegningen samt en nord-sydgående passage fra "Boligslangen" mod nord til kanalen i syd. Mod nord udvides den eksisterende sti langs

"Boligslangen". Stierne mellem boligernes hovedadgange kan trafikalt kun benyttes af gående og cyklende. Stierne, der er 3 m brede, vil typisk blive anvendt som den offentlige adgang og interaktionsområde, hvor beboerne kan mødes på tværs og deltage i fælles aktiviteter, ligesom de kan bruges som legeareal for børnene.

I forbindelse med den nord-sydgående passage, der i bredde varierer fra 2,5 til 5 m, anlægges en plads, der bliver mødested i bebyggelsen. Den afsluttes mod syd i en lidt større plads mod kanalen, hvor den møder en offentlig sti langs kanalen. Denne sti skal samtidigt være forbindelse under Metro til Ørestads Boulevard og Amager Fælled. Pladsen ved stien og kanalen er fællesarealer til rekreative formål med legeplads, grillplads og lignende.



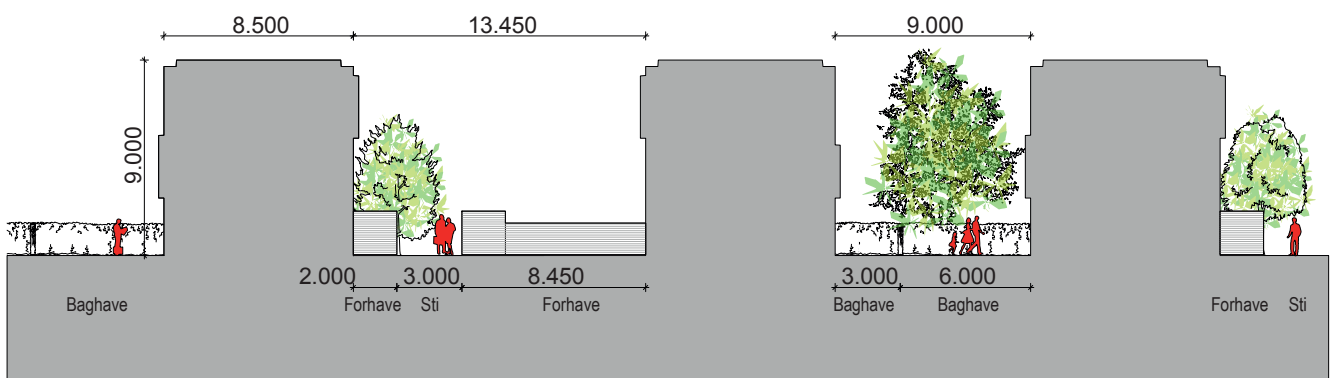
Visualisering af den nord-sydgående passage.



Visualisering af pladsrum ved passagen set mod nord.



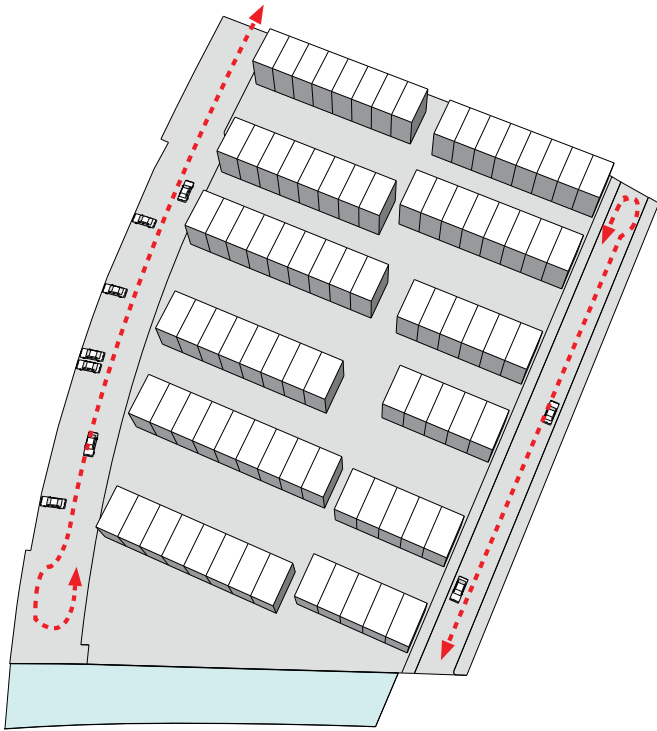
Situationsplan



Snit

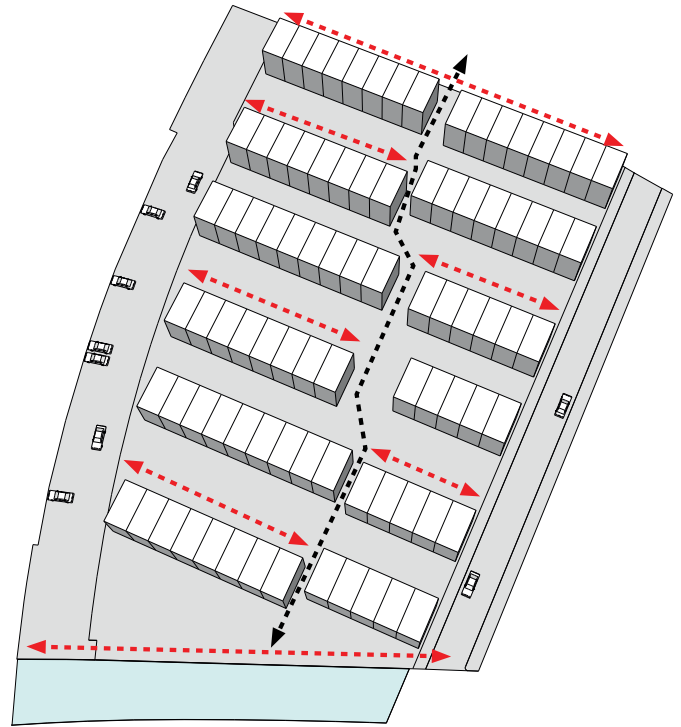
Køre-/adgangsveje

 Køre-/adgangsveje



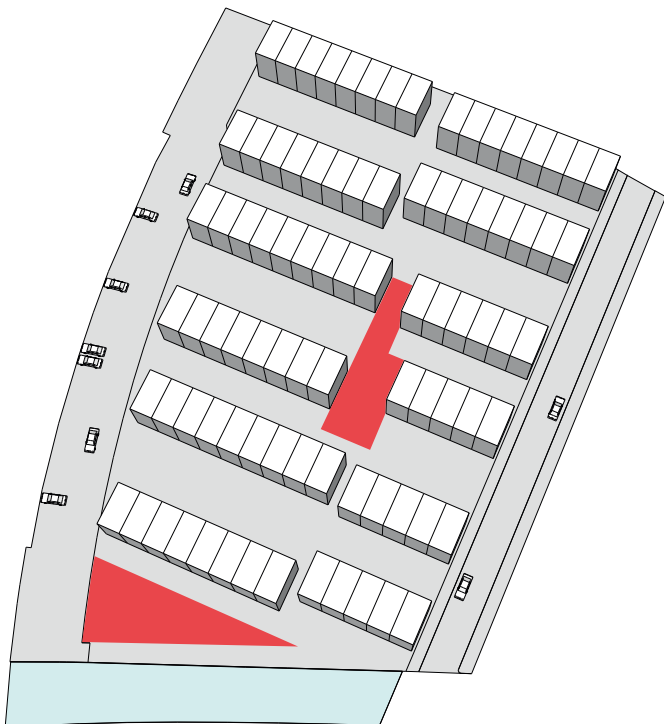
Stier og stræde

 Stier
 Passage



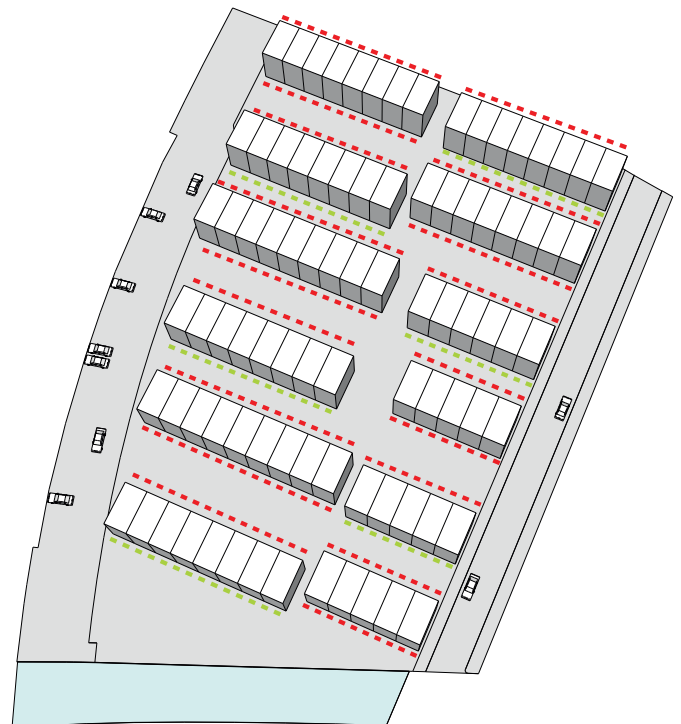
Pladsrum

 Pladsrum



Grønne haver og gårdhaver

 Grønne haver
 Gårdhaver



Bebyggelsens flade tage begrønnes med tagvegetationen Mos-Sedum. Dette sker både af hensyn til afledning af regnvand, mikroklimaet samt hensynet til beboerne i de tilstødende ejendomme, der har udsigten til de grønne tage.

Trafik

Biltrafikforbindelsen til bebyggelsen sker fra Ørestads Boulevard via den fastlagte vej langs Metro syd for Islands Brygge Station.

I henhold til lokalplan nr. 301-1, 2, 3 & 4 skal parkeringsdækningen være af størrelsesordenen og må ikke overstige 1 p-plads pr. 200 m² etageareal. Der skal således anlægges 51 parkeringspladser.

Samlet set vil bebyggelsen i lokalplanens nuværende delareal IF overholde lokalplanbestemmelsen om højst 2/3 af parkeringen på terrænet. Cykelparkering vil blive i forhavet og/eller skure til de enkelte boliger.

Med rækkehusbebyggelsen bliver trafikbelastningen væsentlig mindre end ved et idrætscenter.

Lokalplantillæggets indhold

Lokalplantillægget fastlægger en bebyggelsesplan og bestemmelser for boligernes størrelse, etageantal og bygningshøjde. Bebyggelse vil kunne opføres i 2 eller 3 etager. Bebyggelse i 2 etager kan opføres med tagetage og/eller tagterrasse.

Der er desuden bestemmelser om bebyggelsens ydre fremtræden, der sikrer, at ny bebyggelse udformes i et nutidigt arkitektonisk formsprog med bl.a. store karnapper. Flade tage skal begrønnes.

I lokalplanen er der fastlagt bestemmelser om indretning af friarealer med stier og opholds- og legearealer for beboere og brugere. Den nord-sydgående passage, der forbinder de tværgående stier, skal anlægges med små begrønnede pladser for at skabe varierede rumlige oplevelser. Der er bestemmelser om skure og levende hegn. Derudover er der bestemmelser, der muliggør udstykning af rækkehusene, herunder fastlæggelse af stierne som private fællesveje.

Lokalplanen set i forhold til mål og værdier i planlægningen

Kommuneplan 2009 bygger på fire grundlæggende værdier: Den dynamiske by, Den bæredygtige by, Byen for alle og Byen ned til vandet. Borgerrepræsentationen har desuden i 2009 vedtaget "Metropol for mennesker", "Arkitekturby København" og Kommuneplanstrategi 2010. Den samlede vurdering er, at lokalplanen kan bidrage positivt til opfyldelse af kommuneplanens mål.

Den eksisterende lokalplan har fastlagt hovedstier på langs og på tværs af lokalplanområdet, herunder langs kanalen syd for byggegrunden. Denne sti etableres i forbindelse med rækkehusbebyggelsen med forbindelse til Ørestads Boulevard og herfra videre til Amager Fælled.

Stationsnærheden til Islands Brygge Station vil bidrage til en bæredygtig afvikling af trafik til og fra området.

Bebyggelsen kobles på det trestrengede spildevandssystem i Ørestad, hvor overfladevand samt vand fra tagerenses og ledes til kanalerne. På den baggrund begrønnes de flade tage i Ørestad normalt ikke, men af hensyn til nabobebyggelsen bliver tagene her begrønnet med Mos-Sedum.

Københavns målsætning er, at byen skal være en mangfoldig metropol med en stærk sammenhængskraft. Forskellige livsformer skal trives side om side i et inspirerende fællesskab ved at tilbyde levende og blandede bykvarterer med et bredt udbud af fremtidens byboliger til familier, unge og ældre. Rækkehuse i 3 etager lever op til den målsætning. Rækkehusbebyggelse med en højde på ca. 9 m giver den omkringliggende boligbebyggelse bedre udsigt end det idrætscenter på 16 m, der er muligjort i den eksisterende lokalplan.

På den anden side af Ørestads Boulevard ligger Islands Brygges Skole, og der er i tilknytning hertil opført en idrætshal.

København ønsker byrum, der inviterer til byliv og giver mulighed for deltagelse uanset alder, social status, etnisk baggrund, økonomi eller handicap. Projektet arbejder ud fra den grundidé, at bebyggelsen skal indgå som en del af det samlede boligudbud der tilbydes i Ørestad Nord og på Islands Brygge. Herved skabes der en naturlig diversitet og mangfoldighed i de boligmuligheder, der tilbydes i området. Samtidig tilgodeses ønsket om boliger til de mange nye københavnere, der flytter til byen i de kommende år.

Københavns Kommunes arkitekturpolitik sigter mod at fremme byens egenart, byrum og urbane landskaber, bæredygtigt byggeri samt arkitektonisk kvalitet. Planen lever op til dette, idet rækkehuse er en del af byens egenart, der nu videreføres i Ørestad i en ny udgave.

Miljøforhold

Miljøvurdering

Lokalplanen vurderes ikke at medføre, at der skal foretages en miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (lovbekendtgørelse nr. 936 af 24. september 2009).

Det skyldes, at ændringen fra den oprindelige plan om et idrætscenter til boligbebyggelse, i størrelse og omfang, og i forhold til lokalplanområdets nuværende omfang og ikke karakter får væsentlig indvirkning på dette eller omkringliggende områder eller bebyggelser. Afgørelsen er offentliggjort samtidig med planforslaget.

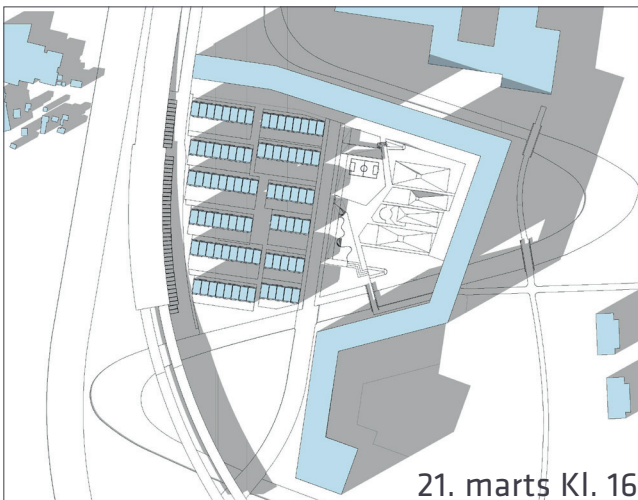
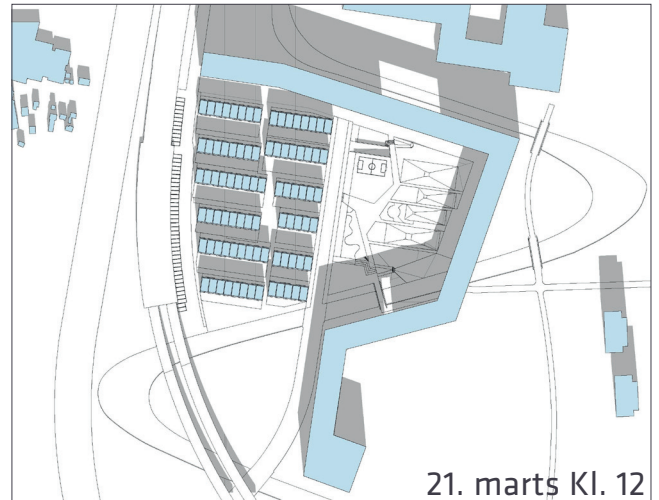
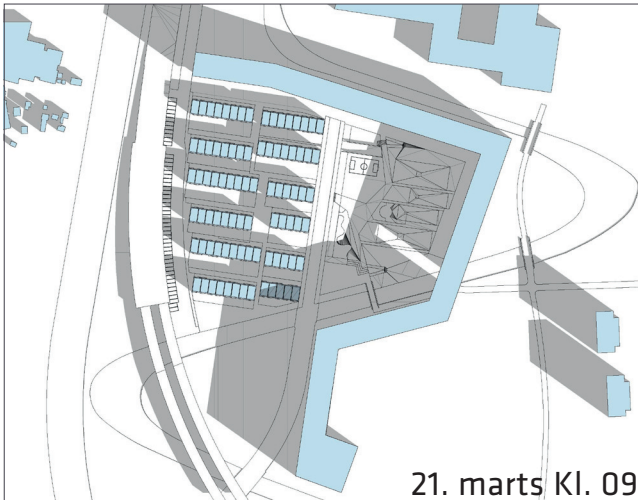
Trafikstøj

Der er udarbejdet en rapport om trafikstøj i området. Her er der set på støj fra Ørestads Boulevard og Metro.

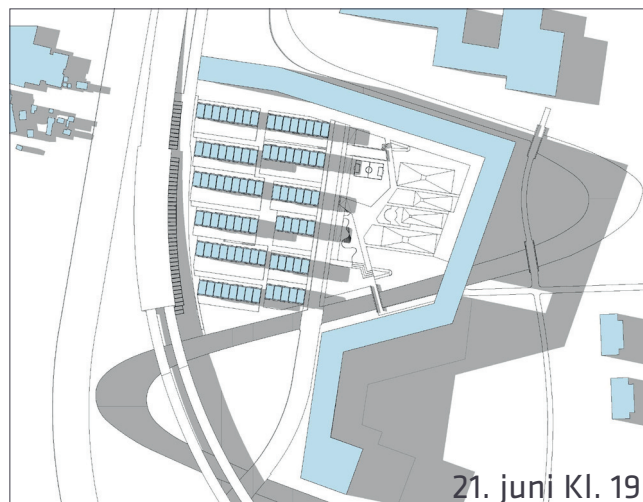
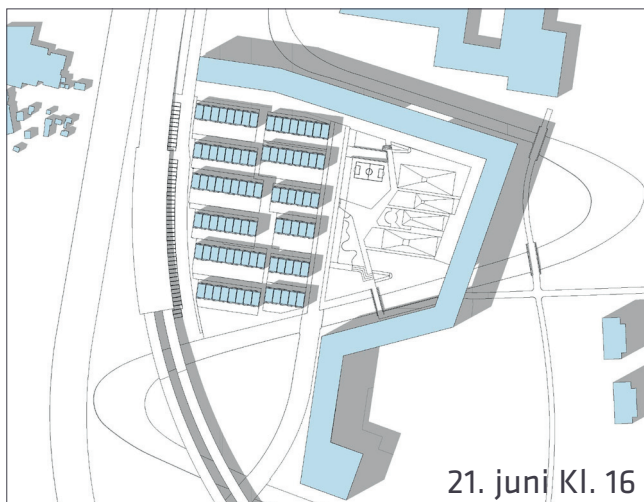
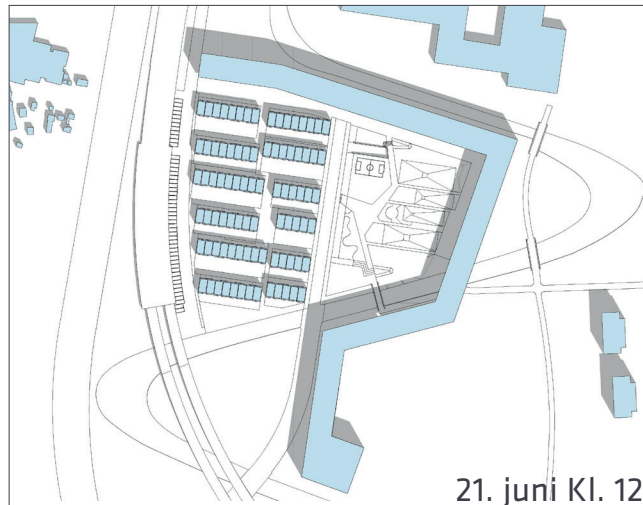
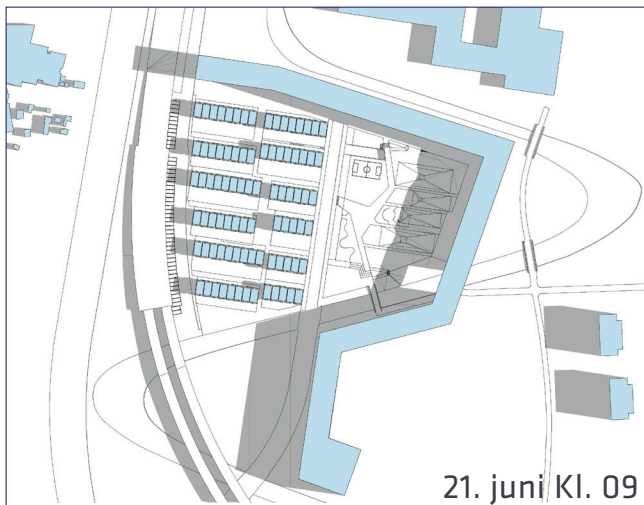
Det konkluderes, at der er begrænsede støjgener ved den nye rækkehusbebyggelse. Det vil byggeteknisk være uproblematisk at tage højde herfor ved opførelsen. For så vidt angår friarealerne overholdes støjgrænserne.

Der er i lokalplan nr. 301-1, 2, 3 & 4 optaget sædvanlig bestemmelse om foranstaltninger mod forureningsgener. Det indebærer, at der kan stilles de fornødne krav til støjisolering af vinduer mv.

Skyggediagrammer



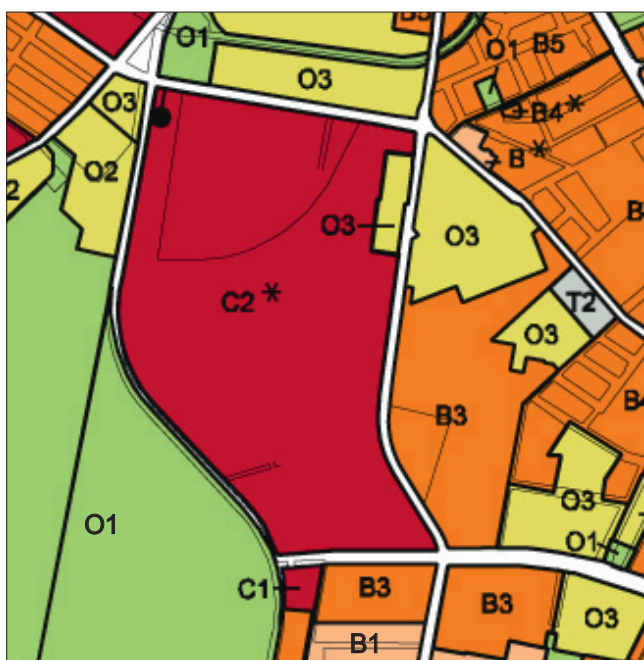
Skyggediagrammerne viser, at skyggepåvirkningen i haverne vil være betydelig i vinterhalvåret. Til gengæld vil der om sommeren være gode solforhold i haverne.



Lokalplantillæggets sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

Kommuneplan 2009

I Kommuneplan 2009 er de overordnede rammer for hele Ørestad fastlagt med det maksimale etageareal, de maksimale bebyggelsesprocenter og friarealerne, inklusive bygrønninger, vandområder og lokalgader m.v. Der er fastlagt en blå og grøn struktur samt rammer for etageantal.



Kort, der viser rammerne i Kommuneplan 2009.

B1	Områder til boliger (1-2 etager)
B, B3-5	Områder til boliger (3-6 etager)
C, C1-2	Områder til boliger og serviceerhverv
O, O2-5	Områder til institutioner
O1	Områder til fritidsområder m.v.
T2	Områder til tekniske formål
*	Områder med særlige bestemmelser

I rammerne for lokalplanlægning er Universitetsområdet/Ørestad Nord udlagt til universitet og andre offentlige formål samt beboelse. Kommuneplanen indeholder desuden retningslinier for boligandelen.

Forslag til Kommuneplan 2011

Rammerne i forslag til Kommuneplan 2011 er i princippet identiske med Kommuneplan 2009.

Bydelsplan for Amager Vest

Amager Vest Lokaludvalg har udarbejdet i samarbejde med borgerne og forvaltningerne en bydelsplan, der vedlægges som bilag til Kommuneplan 2011.

Lokalplaner i kvarteret

Lokalplan nr. 384 "Artillerivej Øst" mellem Ørestads Boulevard og Artillerivej, har bl. a. bestemmelser for udbygningen af Skolen på Islands Brygge samt en børneinstitution. Derudover er der retningslinier for om- og tilbygninger af den bevaringsværdige bebyggelse "Ballonparken", og planen tilgodeser behovet for grønne stiforbindelser mellem Island Brygge, Amager Fælled og Ørestad.

Lokalplan nr. 456 "Faste Batteri", har bestemmelser for opførelsen af et bykvarter med en blanding af erhverv, boliger, butikker og kulturelle institutioner, herunder en moské.

Lokalplan nr. 139, fastlægger bestemmelser anvendelsen for et mindre område til offentlige formål.

Lokalplan nr. 307-1 & 2 "Sundby Station Øst", der har bestemmelser mod syd for et psykiatrisk hospital og i den nordlige del for en rækkehusbebyggelse i 2 etager samt punkthuse i op til 5 etager. Derudover er der bestemmelser for institutionsbyggerier, herunder børneinstitutioner.

Lokalplan nr. 301-1,2,3, og 4 "Ørestad Nord". Indholdet af denne lokalplan er nærmere beskrevet i de indledende afsnit.

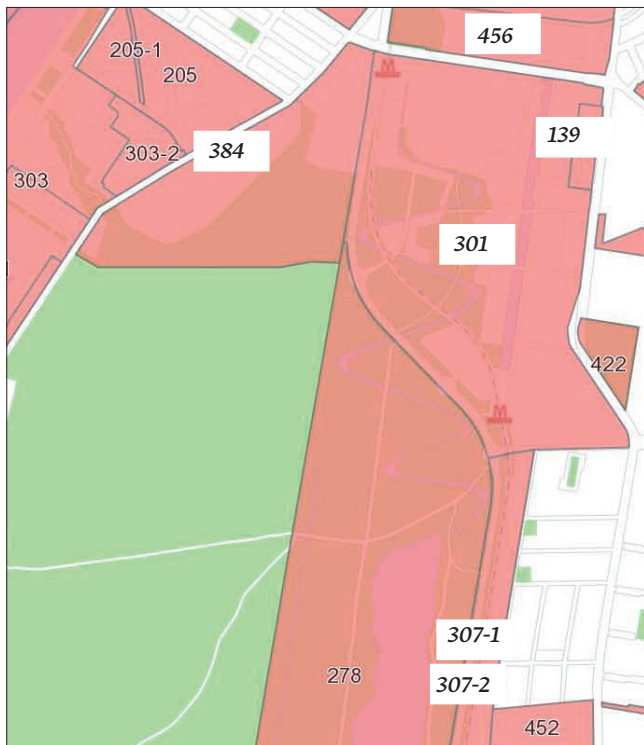
Miljø i byggeri og anlæg

Københavns Kommune har besluttet, at der skal tænkes "miljørigtig" i forbindelse med nybyggeri, større renoveringer, byfornyelse og anlægsarbejder. Derfor har Borgerrepræsentationen tiltrådt retningslinjerne "Miljø i byggeri og anlæg, 2010". Heri berøres emnerne miljørigtig projektering, energi og CO², 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" oplyser i øvrigt om love, regulativer og links til, hvor der kan hentes oplysninger om miljøorienteret byggeri.

"Miljø i byggeri og anlæg 2010" kan hentes på: www.kk.dk/mba2010.



Kort, der viser lokalplaner i kvarteret.

Regnvand

Af Københavns Kommunes Spildevandsplan fremgår det, at regnvandet skal håndteres lokalt for at imødegå klimaændringerne og det øgede pres på kloakkerne. Lokal håndtering vil sige indenfor egen matrikel i et lokalområde omfattende flere matrikler og eventuelt ved afledning til en nærliggende recipient.

Ved lokal håndtering forstås, at regnvandet opsamles, forsinkes, genanvendes, fordampes, nedsives, afledes til eksisterende vandområde eller til rekreativt udformet vandelement, der etableres til at modtage regnvandet. Dette kaldes under ét Lokal Afledning af Regnvand, LAR. En række tiltag kan medvirke til at opfylde dette krav, for eksempel ved at udnytte regnvandet til rekreative formål, grønne tage, toiletskyl, vaskeri, vanding og bilvask.

Bebyggelsen kobles på det trestrengede spildevandsprincip, der er gældende for hele Ørestad. Overfladevand samt vand fra tage renses og ledes til de mange kanaler, der løber gennem området.

Boligpolitik

København vokser med 45.000 nye indbyggere frem mod 2020 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 tænkes ind allerede i planlægningen. København skal vedblive at være en tryk by, hvor man kan færdes overalt, i alle områder og på alle tidspunkter af døgnet i byrum med høj kvalitet, og hvor der er plads til aktiv udfoldelse.

Tilladelser efter anden lovgivning

Affald

Københavns Kommunes Regulativ for erhvervsaffald og Regulativ for husholdningsaffald bestemmer, at der skal afsættes plads til opsamling af kildesorteret affald. Beholderantal og - placering skal aftales med Center for Miljø, der også kan give rådgivning om indretning af kvarter- og gårdmiljøstationer m.m.

Jord - og grundvandsforurening

Der er udarbejdet en rapport med information om geotekniske og forureningsmæssige forhold på området, som inddrages i forbindelse med den videre udvikling af området. Det forudsætter, at håndteringen af forurenede jord sker i samarbejde med Center for Miljø.

En ny jordflytningsbekendtgørelse er trådt i kraft 1. januar 2008. Denne medfører, at alle byzonearealer som udgangspunkt er områdeklassificerede, det vil sige, at overfladejorden formodes at være lettere forurenede. Områdeklassificering af et areal udløser pligt til anmeldelse af jord, der skal bortskaffes herfra.

Hvis der i forbindelse med byggeriet skal bortledes mere end 100.000 m³/år grundvand, eller hvis en grundvands-sænkning står på i mere end 2 år, skal Center for Miljø, Jord, ansøges om bortledningstilladelse. Her skal der endvidere indhentes tilladelse til udførelse af boringer og udledning af forurenede vand fra byggegruben.

Skal der udledes oppumpet grundvand til kloak, skal Center for Miljø, Virksomheder, tillige søges om udledningstilladelse.

Skal oppumpet grundvand udledes til recipient (vandløb, åer, søer, havnen mm) skal Center for Park og Natur, Vandteamet, søges om tilladelse

Endelig skal det pointeres, at permanent dræning af grundvand i Københavns Kommune ikke tillades.

Regler, retningslinjer og anmeldelseskema kan hentes på Center for Miljø's hjemmeside www.miljoe.kk.dk eller rekvireres på tlf. 33 66 58 00. Jorden kan også anmeldes via www.jordweb.dk

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.

Københavns Kommune
Teknik- og Miljøforvaltningen
Center for Bydesign
Postbox 447
1505 København V
tlf.: 33 66 33 66
e-mail: bydesign@tmf.kk.dk
www.tmf.kk.dk



KØBENHAVNS KOMMUNE
Teknik- og Miljøforvaltningen