

# LETHAL I ØRESTAD CITY NORD

Forslag til tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 309 Ørestad City Nord

Borgerrepræsentationen har den 31. oktober 2013 vedtaget forslag tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 309 Ørestad City Nord. Lokalplanområdet ligger i bydelen Ørestad.

**Offentlig høringsperiode fra den 14. november 2013 til den 31. januar 2014**



# Indhold

## Redegørelse for lokalplantillægget .....3

Lokalplantillæggets baggrund og formål .....	3
Lokalplantillægsområdet og kvarteret .....	3
Byggeønsker .....	4
Byrum og byliv .....	4
Lokalplan nr. 309.....	5
Tillæg til lokalplan nr. 309 .....	5
Skyggediagrammer .....	6

## Lokalplantillæggets sammenhæng med anden planlægning og lovgivning.....7

Fingerplan 2013 .....	7
Kommuneplan 2011 .....	7
Bydelsplan for Amager Vest .....	7
Lokalplaner i kvarteret .....	7
Miljø i byggeri og anlæg .....	8
Regnvand .....	8

## Tilladelser efter anden lovgivning .....9

Affald .....	9
Jord- og grundvandsforurening .....	9
Museumsloven .....	9
Rotteforebyggelse.....	9

## Lokalplantillæg nr. 1 til lokalplan nr. 309 Ørestad City Nord ..... 10

§ 1. Formål.....	10
§ 2. Område .....	10
§ 3. Anvendelse.....	10
§ 4. Vej-, sti-, plads- og baneforhold, byggelinjer m.fl. ....	10
§ 5. Bebyggelsens omfang og placering.....	10
§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden .....	10
§ 7. Ubebyggede arealer .....	12
§ 8. Ledningsforhold og tekniske anlæg .....	12
§ 9. Forureningsgener .....	12
§ 10. Bæredygtighed og regnvand .....	13
§ 11. Retsvirkninger .....	13
§ 12. Ophævelse af lokalplaner og servitutter .....	13
Kommentarer af generel karakter .....	13

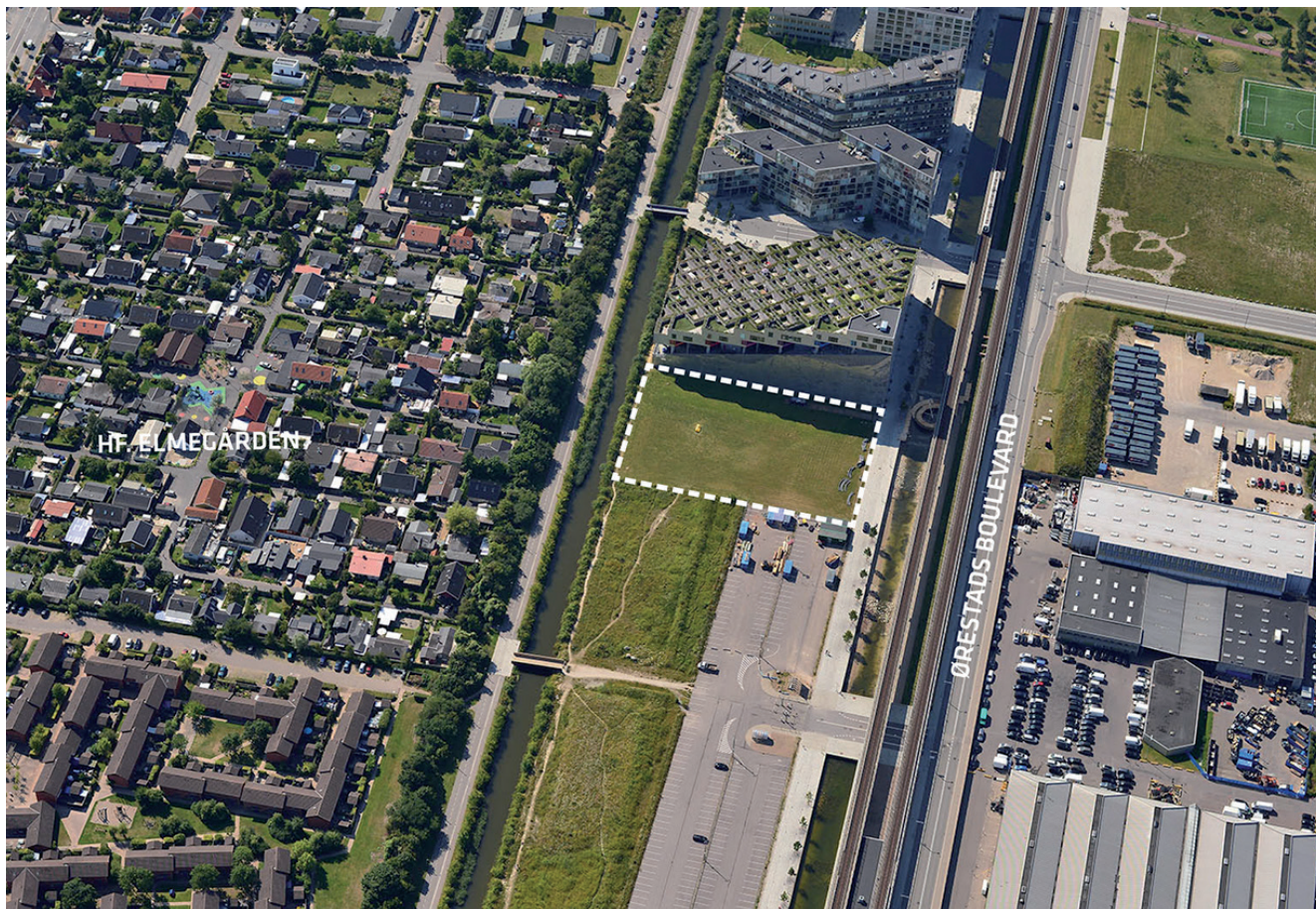
Tegning nr. 1	
- Lokalplantillægsområdets afgrænsning .....	14
Tegning nr. 2 - Bebyggelsesplan, vej- og stiforhold .....	15

## Hvad er en lokalplan ..... 16

Lokalplan.....	16
Lokalplanforslagets retsvirkninger .....	16
Lokalplanens endelige retsvirkninger.....	16

## Praktiske oplysninger ..... Bagsiden

# Redegørelse for lokalplantillægget



Luftfoto af lokalplantillægsområdet og dets omgivelser. Grænsen for tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 309 Ørestad City Nord er vist med stiplede linie.

## Lokalplantillæggets baggrund og formål

I forbindelse med budget 2012 blev muligheden for etablering af en offentlig tilgængelig hal i Ørestad Nord eller i Ørestad City undersøgt. Hallen skulle etableres som en lethal, der er en uopvarmet hal med fleksibel rumopdeling til forskellige idrætsaktiviteter.

Det blev efter samarbejde med lokale interessenter besluttet at etablere en lethal på arealet nord for bebyggelsen 'Bjerget' i Ørestad City. I Ørestad City er de eneste indendørs idrætsfaciliteter gymnastiksalene på skolen, derfor kan der med en lethal udnyttes muligheder for synergi med f.eks. foreningen Ørestad Idræt, folkeskolen og gymnasiet i Ørestad City.

Projektet og skitseforslaget er udviklet af NORD Arkitekter i samarbejde med kommunens forvaltninger for Økonomi, Teknik- og Miljø samt Kultur og Fritid. Derudover blev Amager Vest Lokaludvalg og lokale interessenter involveret i flere workshops for at afklare indhold og udformning af en lethal i Ørestad City.

Lokalplantillægget har til formål at muliggøre placering af det valgte projekt til lethal på et eksisterende friareal, en af de såkaldte pocket parks. Tillægget skal samtidig

sikre et velfungerende byliv ved at fastlægge byrum til ophold og aktiviteter omkring halbygningen. En lethal i Ørestad skal have en lokal brugerprofil og være samlingssted for et urbant idræts- og kulturliv. Det betyder en udnyttelse, der tillader mange forskellige brugere på samme tid: børn og unge såvel som voksne, idrætsforeninger og institutioner såvel som de selvorganiserede brugere.

## Lokalplantillægsområdet og kvarteret

Lokalplantillægsområdet er i dag udlagt som en græsbelagt 'pocket park', placeret lige nord for bebyggelsen 'Bjerget'. Nord for området ligger et ubebygget areal til kontorerhverv, der indtil videre benyttes som terrænparkering. Mod øst afgrænses området af Nordre Landkanal med villabebyggelse på modsatte side og mod vest ligger 'Sivegaden' langs Ørestadskanalen, Metro højbanen og Ørestads Boulevard, bag denne Bella Centeret. Lethallen indgår bygningsmæssigt i en kontekst, hvor den mod syd ligger op ad 'Bjerget', en kombination af boligbebyggelse og parkeringshus, og hvor der mod nord er mulighed for at opføre en større erhvervsbebyggelse. I begge tilfælde er der i kontrast til lethallen tale om byggerier i den eksisterende Ørestadsskala med bygningshøjder på op til 36 meter.

## Byggeønsker

Byggegrunden, der også definerer lokalplantillægsområdets afgrænsning, har en størrelse på ca. 5.100 m<sup>2</sup>. Bygningen får et fodaftryk på 1.500 m<sup>2</sup> og dele af den får en bygningshøjde på lige over 13 meter. Placeringen på en grund, som oprindeligt er udlagt til 'pocket park', skal ses som det næste lag i udviklingen af Ørestad City til velfungerende københavnsk bydel. Der er tidligere skitseret en aktivitetspark til samme grund og dele af de oprindelige tanker er indarbejdet i form af de mange muligheder for idræts- og fritidsaktiviteter, som lethallen og de omgivende byrum kan byde på. Blandt andet ønskes der anlagt en 400 m løbebane som del af byrummet omkring hallen. Grunden skal således fortsat opfattes som en park, der indeholder et forholdsvist lille idrætsbyggeri, hvor mange aktiviteter kan foregå samtidigt både ude og inde.

NORD Arkitekters skitseforslag tager afsæt i et lethalskoncept med et uopvarmet, men overdækket aktivitetsareal, der året rundt tillader idræt med meget bevægelse. Derudover skal der være et mindre, opvarmet bygningsafsnit med toiletfaciliteter samt mindre mødelokale eller lignende. Ved hallens udformning er der taget hensyn til den centrale beliggenhed i Ørestad, hvilket stiller særlige krav til arkitekturen med 'Bjerget' som nærmeste nabo, der er opført i 12 etager og med en særegen bygningsform og udformning af facaderne.

Bygningsformen er opstået på baggrund af ønsket om rumlig fleksibilitet og multianvendelighed. Hallen er opbygget 'stjerneformet' af 5 dele med varierende arealer og højder. Bygningen får en tagflade, der består af flere vinklede tagflader i forskellige højder. Dette får bygningen til at virke mindre massiv og skaber et afvekslende udtryk både indvendigt og udvendigt.

Hallen skal udformes med store facadepartier i glas, der kan åbnes mod de omgivende byrum så der både visuelt og rumligt kan foregå et samspil mellem inde og ude. De øvrige facadedele beklædes med lette materialer, bortset fra en klatrevæg i beton. Tagflader belægges med enten stenurter, såsom sedum, eller egnede græsarter, der tager udgangspunkt i den eksisterende naturtype på Fælleden.

Indvendigt skal en fleksibel rumopdeling sikre forskellige aktiviteter og funktioner, som appellerer til forskellige brugere, både børn i alle aldre og voksne motionister. Lethallen vil alt efter behov kunne opdeles i flere mindre rum eller ét sammenhængende rum til f.eks. en større spillebane eller scene med tilskuerpladser. Indretningen består af en foyer, en stor og en mindre multibane, et klatre- og motorikområde, et opholds- og legeområde samt rum til depot og teknik. Samtidig skal indretning og opdeling muliggøre kulturarrangementer, løppemarkeder eller lignende lokale tiltag.

## Byrum og byliv

Lethallen skal invitere til idræt, leg og ophold, og vil på den måde understøtte bylivet i Ørestad City. Placeringen midt på grunden og bygningens udformning gør, at der ikke skabes en egentlig bagside. Hallens glasfacader og mulighed for at åbne dem mod det omgivende byrum og en 400 m løbebane rundt om bygningen, vil understøtte aktivitet i området.

Særligt bygningens møde med byrummet – kantzonen – bliver afgørende for, hvorledes bylivet kan udvikles i og omkring bygningen.

Bygningsformen danner tre til hallen hørende udeområder ved hallen. Et ankomstområde, der ligger ud mod Ørestads Boulevard, er forplads til hallens hovedadgang.



Lethallen set fra sivegaden langs Ørestads Kanalen. Visualisering af NORD Arkitekter.

Et andet område er anlagt med blødt, farvet faldunderlag, og skal bruges til aktiviteter som klatring og bouldering. Et tredje område anlægges med græs, og skal bl.a. fungere som udendørs cross-fit-legeplads for børn og voksne. En 400 m lang løbebane anlægges langs kanten af parken og forbinder de tre udeområder.

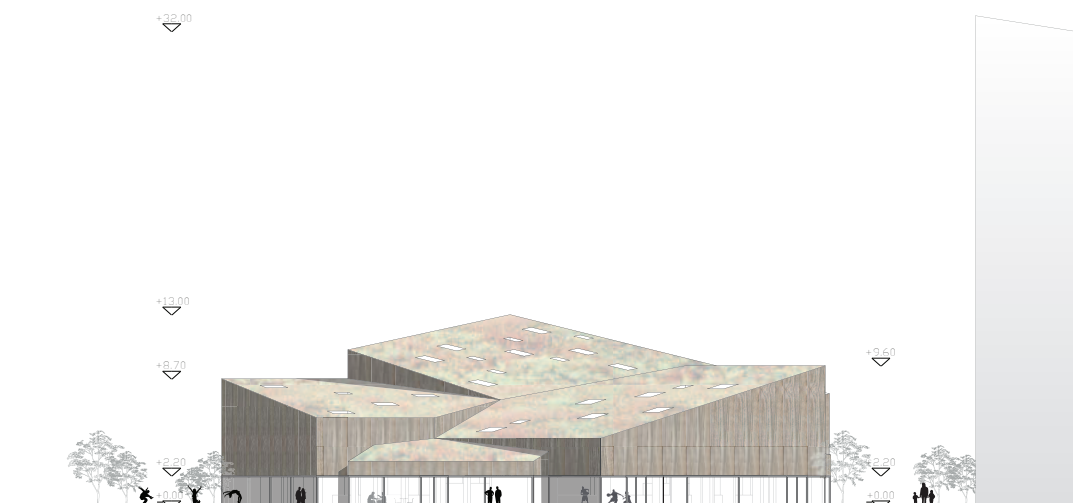
### Lokalplan nr. 309

Lokalplanens formål er at fastlægge det planmæssige grundlag for, at størstedelen af den del af Ørestad der ligger mellem Vejlands Alle og Øresundsforbindelsen, kan udbygges til et integreret byområde med bebyggelse af høj arkitektonisk kvalitet. Planen skal udnytte den optimale beliggenhed i forhold til Metro, Øresundsforbindelsen og den fredede Amager Fælled.

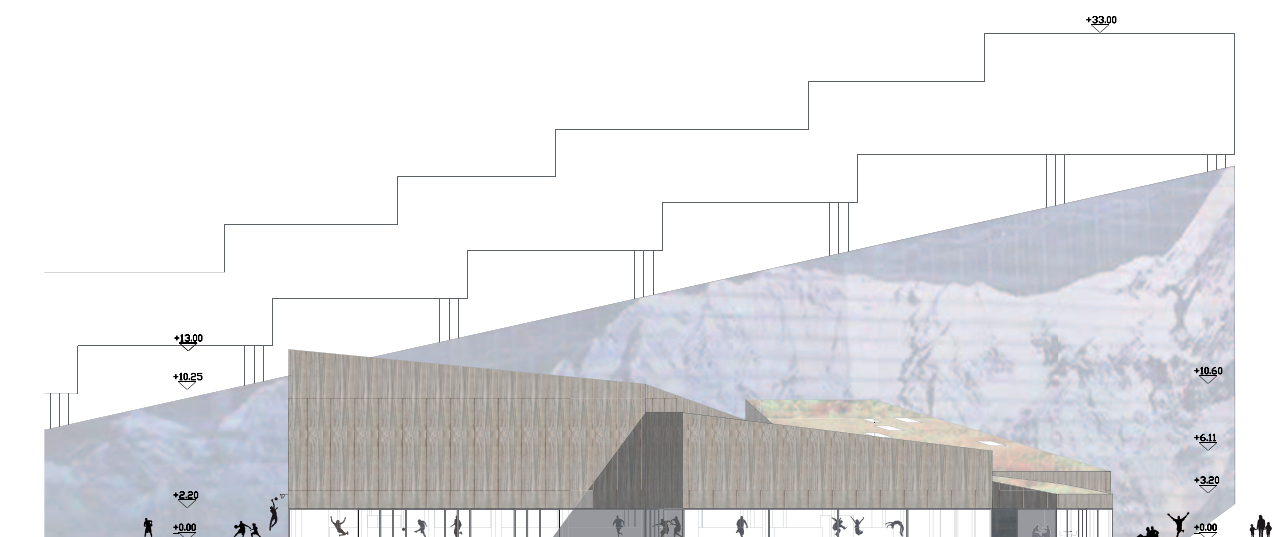
Området fastlægges til boliger og serviceerhverv med henblik på at opnå et levende miljø med høj grad af integration mellem funktionerne. Indenfor område IV og V er der opført boliger og erhvervsbebyggelser, og indenfor område II er der opført gymnasium, folkeskole og bibliotek.

### Tillæg til lokalplan nr. 309

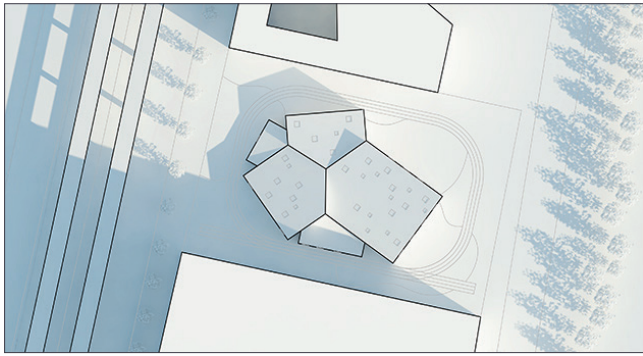
Lokalplantillægget indeholder detaljerede bestemmelser for et mindre område i lokalplan 309, der skal indeholde en lethal på maksimalt 1.500 m<sup>2</sup>. Bestemmelser for bygningens placering, højde, materialer samt krav til udearealerne skal sikre et velfungerende byliv og fritids- og idrætsmuligheder for de lokale beboere og brugere i arkitektonisk høj kvalitet. Tillægget fastsætter desuden normer for cykelparkering, og ændrer p-normen for til-lægsområdet til 1 plads pr. 150 m<sup>2</sup> etageareal.



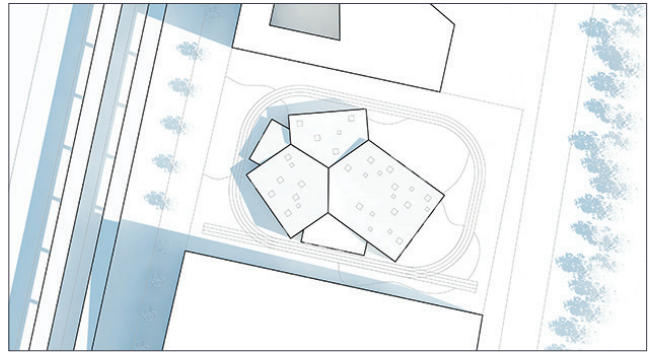
*Vestfacade. Illustration af NORD Arkitekter.*



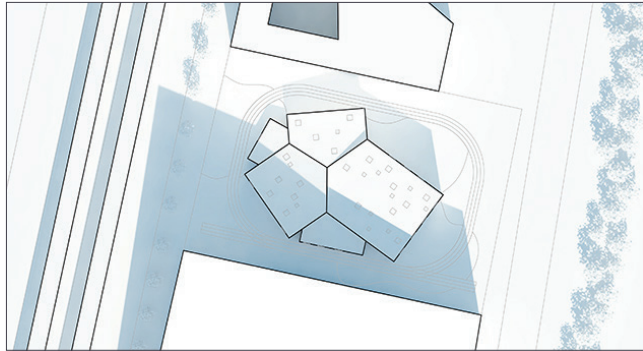
*Nordfacade. Illustration af NORD Arkitekter.*



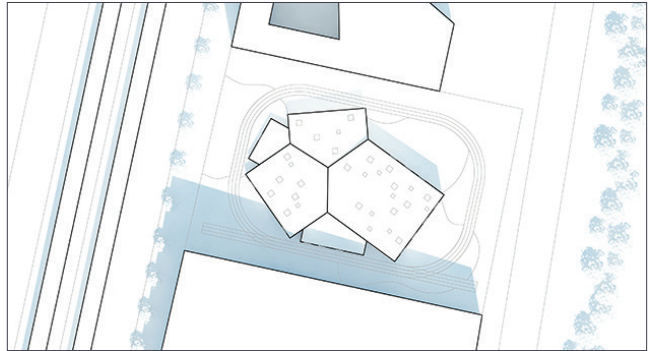
21. MARTS KL. 09.00



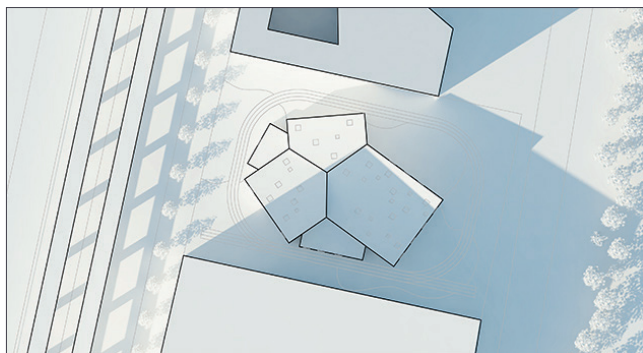
21. JUNI KL. 09.00



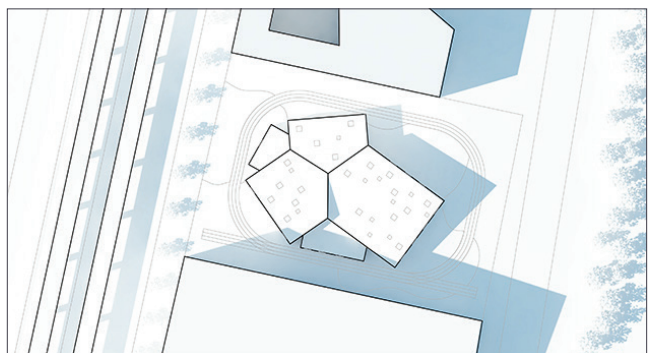
21. MARTS KL. 12.00



21. JUNI KL. 12.00



21. MARTS KL. 16.00



21. JUNI KL. 16.00

## Skyggediagrammer

Skyggediagrammerne viser bygningens og forventet bebyggelses skyggevirkning på omgivelserne. Der er valgt 3 tidspunkter i marts og 4 i juni måned.

Det vurderes ud fra diagrammerne, at der hen over dagen vil være gode solforhold på hovedparten af de omgivende offentligt tilgængelige friarealer, så der vil kunne findes gode opholdsmuligheder i solen.

Det vurderes, at der i næsten alle situationer med solskin vil være mulighed for at finde både skygge og sol i et af de offentlige byrum omkring hallen.

I forhold til tilstødende bebyggelse får lethallen ingen generende skyggevirkning.



21. JUNI KL. 19.00

# Lokalplantillæggets sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

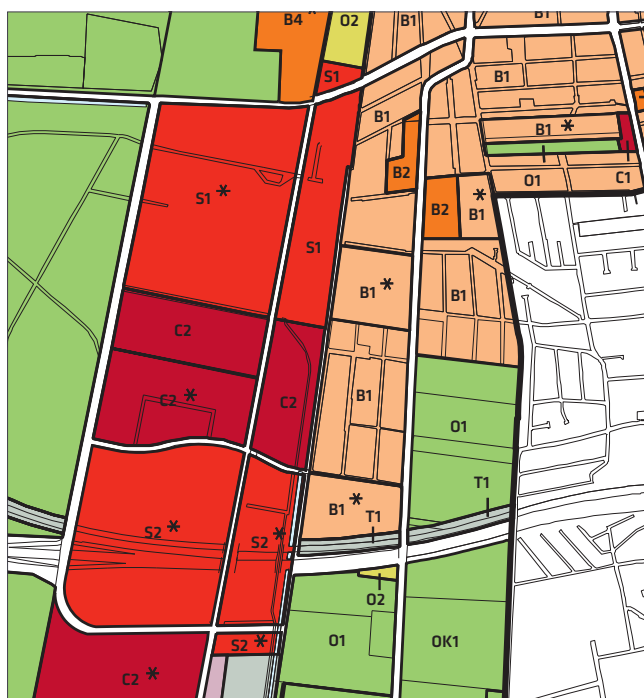
## Fingerplan 2013

Ifølge Fingerplan 2013, der er Miljøministeriets landsplandirektiv for planlægning i hovedstadsområdet, skal stationsnære kerneområder udnyttes med bebyggelsesprocenter, der modsvarer den centrale beliggenhed og gode tilgængelighed. Kerneområder afgrænses med udgangspunkt i en gangafstand på mindre end 600 m fra en station. Kontorbygninger over 1.500 m<sup>2</sup> kan frit placeres inden for det stationsnære kerneområde. Lokalplanområdet ligger i det stationsnære kerneområde omkring Ørestad Station.

## Kommuneplan 2011

I Kommuneplan 2011 er lokalplanområdet udlagt til et S1-område, område til serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området. Butikker tillades i overensstemmelse med bestemmelserne om detailhandel. Endvidere kan der indrettes kollektive anlæg og institutioner, samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til serviceerhverv.

Lokalplantillægget er i overensstemmelse med Kommuneplan 2011.



Rammer i Kommuneplan 2011

## Bydelsplan for Amager Vest

Bydelsplan for Amager Vest 2013 er udarbejdet i et samarbejde mellem Amager Vest Lokaludvalg og Økonomiforvaltningen. Lokaludvalget har været ansvarlig for den lokale proces og borgerinddragelsen i forbindelse med bydelsplanlægningen. Bydelsplanen er vedtaget af Borgerrepræsentationen den 23. maj 2013, og den vil indgå som digitalt bilag til kommuneplanen. Bydelsplanen angiver lokaludvalgets og forvaltningernes fælles retningslinjer og principper for udviklingen, men uden at der er tilknyttet økonomi eller lovmæssige kompetencer. Lethallen indgår i Bydelsplan Amager Vest.

## Lokalplaner i kvarteret

Lokalplan nr. 22 'Kongelundsvej' har bestemmelser for en ny tæt-lav boligbebyggelse med en udformning der tilstræber en tilpasning til de eksisterende omkringliggende bebyggelser. Disse består hovedsagelig af en blanding af 3-etages boligbebyggelse, rækkehuse, villabebyggelse og kolonihaver.

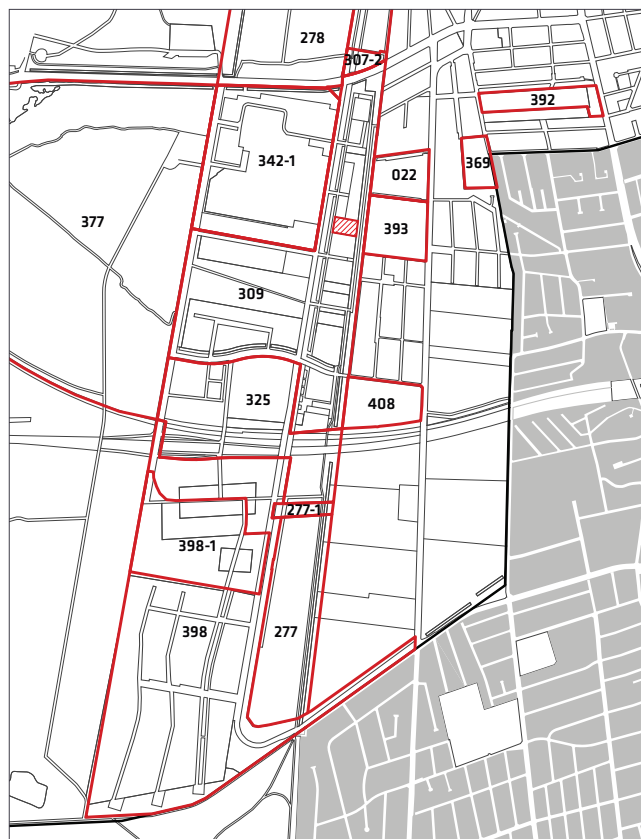


Illustration af gældende lokalplaner vist med rødt. Det aktuelle lokalplanområde er skraveret.

Lokalplan nr. 342-1 'Bella Center II' indeholder planlægningsbestemmelser for at opretholde og udvikle Bella Centers område til serviceerhverv, herunder udstillings- og kongresvirksomhed, en arenabygning til koncert- og sportsarrangementer samt et hotel i form af et højhus i op til 18 etager. Tillæg nr. 1 indeholder bestemmelser for en ændret placering og udformning, herunder en større højde af højhusbyggeriet til hotel.

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

## Miljø i byggeri og anlæg

Københavns Kommune har besluttet, at der skal tænkes 'miljørigtig' i forbindelse med nybyggeri, større renoveringer, byfornyelse og anlægsarbejder. Derfor har Borgerrepræsentationen tiltrådt retningslinjerne 'Miljø i byggeri og anlæg, 2010'. Heri berøres emnerne miljørigtig projektering, energi og CO<sup>2</sup>, materialer og kemikalier, vand og afløb, byens rum, liv og natur, affald, støj, indeklima og byggepladsen.

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

'Miljø i byggeri og anlæg 2010' oplyser i øvrigt om love, regulativer og publikationer om emnet, samt adresser på kommunale og statslige instanser, hvor der kan hentes oplysninger om miljøorienteret byggeri. 'Miljø i byggeri og anlæg 2010' kan hentes på [www.kk.dk/mba2010](http://www.kk.dk/mba2010).

## Regnvand

Regnvand fra tag, facader og ikke trafikbelastede arealer (befæstede som ubefæstede) skal i Ørestad ledes til kanalerne (dog ikke Nordre Landkanal).

Dette indebærer, at det afledte vand skal have en kvalitet med et så lavt forureningsniveau af organiske stoffer og tungmetaller, at det umiddelbart kan udledes i kanalsystemet uden at hæmme plante- og dyreliv.

Dansk Hydrologisk Institut har for Københavns Kommune udarbejdet et notat over hvilke materialer, der kan være problematiske at anvende i forhold til udvaskning af metaller, tjærestoffer m.m.

Teknik- og Miljøforvaltningen kan anmode en bygherre om en vurdering af risikoen for, at en udvaskning af miljøfremmede stoffer kan have en økotoksisk effekt på vandmiljøet i kanalerne.

Overfladevandet fra parkeringsarealer må ikke, hverken permanent eller midlertidigt, ledes til nogen recipient dvs. regnvandsrender, kanaler, grøfter eller vådområder. Ifølge Københavns Kommunes Spildevandsplan skal regnvand håndteres lokalt (Lokal Afledning af Regnvand, LAR) for at imødegå klimaændringer og det øgede pres på kloakkerne. Lokal håndtering vil sige indenfor nærområdet som modsætning til transport ud af området. Der kan være tale om håndtering indenfor enkeltmatrikler, eller om at flere matrikler går sammen om lokale løsninger, herunder udledning til havnen. Regnvandet kan opsamles, genanvendes, forsinkes, fordampes, nedsives og/eller afledes til eksisterende vandområde.

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



# 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 Affald og Genbrug, der også kan give rådgivning om indretning af kvarter- og gårdmiljøstationer m.m.

## Jord- og grundvandsforurening

Center for Miljø har ikke konkret viden om forurening af jorden og grundvandet på nævnte område, men er som det øvrige København omfattet af områdeklassificeringen og kan forventes lettere forurenede.

Der kan i forbindelse med andre byggerier i området være tilført fyldjord i form af opgravet intaktjord.

Generelt har området været anvendt til militære øvelser. Som konsekvens heraf bliver dette ryddet for ammunition af Forsvaret, før det kan tages i anvendelse til byggeri. Ud fra Center for Miljø's oplysninger giver denne aktivitet ikke anledning til forurening af jorden. Man skal dog være opmærksom på at der kan være diffus forurening af det øverste jordlag.

Lokalplanområdet ligger i et område med begrænsede drikkevandsinteresser. Der skal endvidere gøres opmærksom på, at permanent dræning af grundvand i Ørestad ikke tillades.

Bortskaffelse af og håndtering af forurenede jord skal ske i henhold til Jordregulativ for Københavns Kommune 1. januar 2012. Dette kan hentes på Center for Miljø's hjemmeside [www.kk.dk/miljoe](http://www.kk.dk/miljoe) eller rekvireres på tlf. 33 66 33 66. Jorden kan også anmeldes via [www.jordweb.dk](http://www.jordweb.dk)

Ifølge Jordforureningslovens § 50 a er alle byzonearealer som udgangspunkt 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 til Center for Miljø. Ved ændring af areal til følsom arealanvendelse så som boliger, børneinstitutioner, skoler, offentlige legepladser, kolonihaver og lignende skal ejer/bruger sikre, at den øverste ½ meter på ubefæstede arealer består af rene materialer (jord, sand, grus el. lign.) eller varig fast be-

lægning, (jf. Jordforureningsloven § 72 b). Hvis det rene jordlag eller den faste belægning senere skal fjernes, skal ejer/bruger på ny sikre, at den øverste ½ meter består af rene materialer eller der udlægges varig fast belægning. Hvis der i forbindelse med byggeriet skal bortledes mere end 100.000 m<sup>3</sup>/år grundvand, eller hvis en grundvands-sænkning står på i mere end 2 år, skal 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

Regler, retningslinjer og anmeldesskema kan hentes på Center for Miljø's hjemmeside [www.kk.dk/miljoe](http://www.kk.dk/miljoe) eller rekvireres på tlf. 33 66 33 66. Jorden kan også anmeldes via [www.jordweb.dk](http://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.

## Rotteforebyggelse

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

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

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

# Lokalplantillæg nr. 1 til lokalplan nr. 309 Ørestad City Nord

I henhold til lov om planlægning fastsættes følgende bestemmelser for området afgrænset af matrikelgrænserne 344, 309, og 345, samt en linje mellem østskellet af matr. nr. 344 og 345, Eksercerpladsen, København.

## § 1. Formål

Lokalplantillægget udgør det planmæssige grundlag for opførelse af en lethal, for at styrke idrætslivet i Ørestad. Som led heri skal følgende overordnede hensyn tilgodeses:

- Placering og udformning af lethallen skal sikre at forskellige aktiviteter inde i og udenfor hallen tilgodeses.
- Krav til udformning af de omkringliggende byrum skal medvirke til at give området det ønskede helhedspræg af høj kvalitet. I den forbindelse lægges der vægt på samspillet mellem hallen og de tilstødende højere bygninger, for at skabe et godt byliv.

## § 2. Område

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning nr. 1 og omfatter del af ejendommen matr. nr. 305 Eksercerpladsen, og alle parceller, der efter 1. juli 2013 udstykkes i området.

## § 3. Anvendelse

Området fastlægges til serviceerhverv, herunder kollektive anlæg og institutioner, samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til serviceerhverv.

Der må ikke udøves virksomhed eller aktiviteter, der medfører et støjniveau højere end 45 dB ved lokalplantillægsområdets afgrænsning.

## Kommentar

I planlovens § 48 er der bestemmelser om mulighed for overtagelse af en ejendom, der fastlægges helt eller delvist til offentlige formål.

## § 4. Vej-, sti-, plads- og baneforhold, byggelinjer m.fl.

Der skal etableres adgang til hallen fra sivegaden langs med kanalen og metrolinjen, som vist på tegning nr. 2.

## § 5. Bebyggelsens omfang og placering

### Stk. 1.

Inden for lokalplantillægsområdet må der opføres en lethal til idræt og fritidsaktiviteter.

Bebyggelsen skal opføres som én bygning i overensstemmelse med den på tegning nr. 2 viste bebyggelsesplan med et etageareal på maksimalt 1.500 m<sup>2</sup>. Bebyggelsen må opføres i maks. én etage og bygningshøjden må ikke overstige 13,5 m.

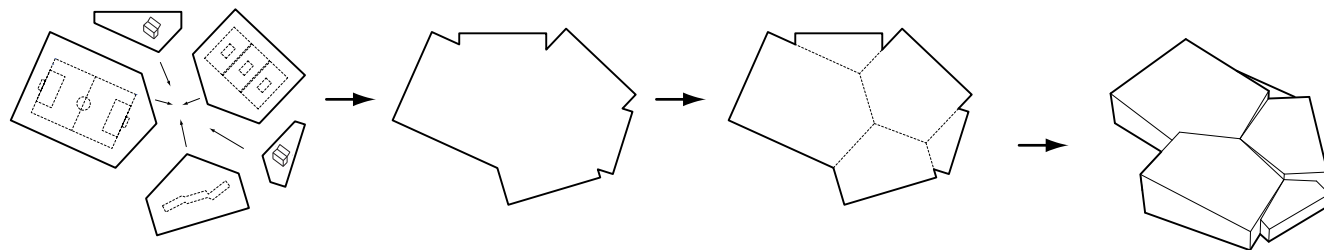
### Stk. 2.

Udover den i stk. 1 fastlagte bygning kan der opføres enkelte, mindre bygninger med en højde på maks. 3 m og grundareal på maks. 25 m<sup>2</sup> til cykelparkering, dagrenovation og byøkologiske anlæg.

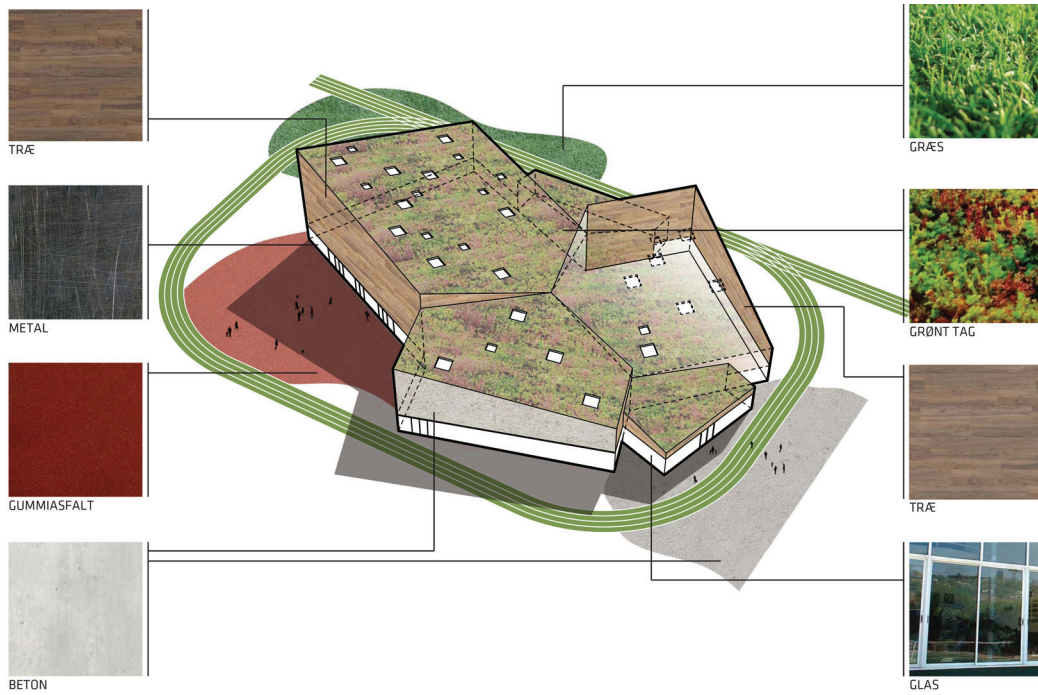
## § 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

### Stk. 1.

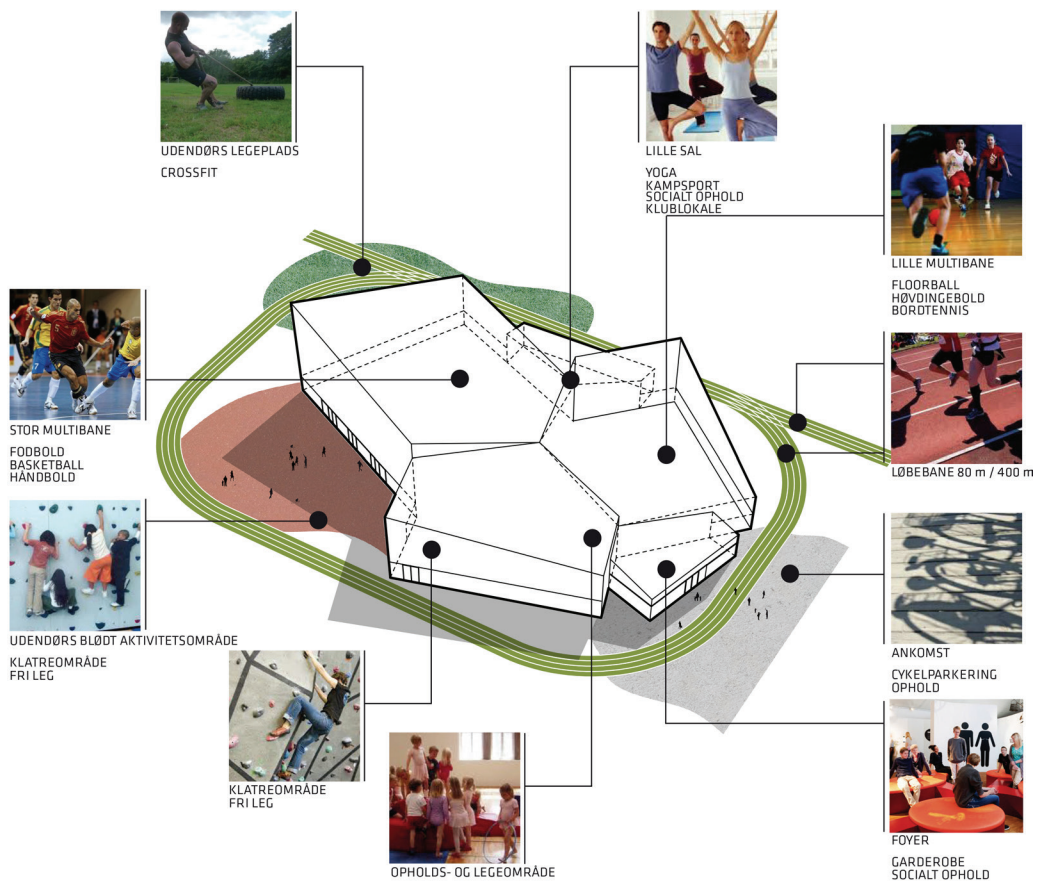
Som overordnet retningslinje gælder, at bygningen skal opføres som 5 voluminer af forskelligt omfang, der skyder sig ind i hinanden, i princippet som vist på illustrationen. Voluminerne skal udføres i forskellige højder og tagene skal udføres med ensidig hældning, hvor 3 voluminers tagflader mødes i et fælles samlingspunkt cirka midt i byggeriet. De 3 primære voluminer skal således bindes sammen af de vinklede tagflader og derved skabe én samlet bygning bestående af i alt 5 voluminer. Samlet skal bygningens tagfladernes hældning stige fra vest op mod øst.



Lethallens principielle opbygning bestående af 5 voluminer. Illustration af NORD Arkitekter.



*Materialer for bygningsfacader, tag og udearealer. Illustration af NORD Arkitekter.*



*Udendørs aktiviteter. Illustration af NORD Arkitekter.*

### Stk. 2.

Facader skal i stueplan udføres i klart glas, bortset fra en klatrevæg, teknikrum og toiletter. Vindueshøjden skal være min. 2,2 m. De øvrige facader over 2,2 m højde skal overvejende udføres i træ eller anden let beklædning og med enkelte dele af facaderne udført i beton samt med metalbeklædning.

Glasfacaderne skal kunne åbnes mod det omgivende byrum, så der visuelt og rumligt skabes mulighed for samspil mellem ude og inde.

### Stk. 3.

Mindre bygninger placeret omkring lethallen skal udføres som lette konstruktioner med facader i naturligt imprægneret træ med mulighed for at udføre mindre facadeelementer i metal eller beton.

### Stk. 4.

Tagflader skal belægges med sedum eller anden vegetation.

## § 7. Ubebyggede arealer

### Stk. 1. Byrum og ubebyggede arealer

Lokalplantillægsområdet skal anlægges som en mindre grøn bydelspark ('lommepark'), der indeholder en lethal i form af et mindre byggeri til idræts- og fritidsprægede aktiviteter samt aktivitetsflader i tilknytning til byggeriet.

- a) Det ubebyggede areal skal anlægges som byrum med karakter af grøn bypark med tæt træbeplantning mod Sivegaden og Ørestads Kanalen, samt enkelte grupper af træer på det øvrige areal og stiforløb i princippet som vist på tegning nr. 2. Træbeplantningen skal bestå af fuldkronede træsorter i kombination med enkelte nåltræer. Arealerne skal anlægges med græs, grus, og træflis eller anden form for løs belægning samt med parkbelysning i overensstemmelse med en overordnet landskabs- og belysningsplan.
- b) Det ubebyggede areal skal indrettes med byrumsinventar og opholdsmuligheder, der skal tilgodese alle aldersgrupper og placeres under hensyn til gode lys-, sol- og klimaforhold. Bænke og siddeplinte skal udføres med ryglæn.
- c) Udearealerne i direkte tilknytning til lethallen skal indrettes som forskellige aktivitetsfelter udført som græsbeplantet areal samt med belægninger i beton, asfalt og gummi-asfalt, placeret som angivet på illustrationen vedrørende materialer. Desuden kan dele af aktivitetsfelterne anlægges med grus. Aktivitetsfelterne kan indeholde enkelte redskaber til idræt, leg og bevægelse. Indretning af arealerne skal understøtte samspillet mellem aktiviteter ude og inde eller på bygningen.
- d) Der skal etableres løbebaner i princippet som vist på foranstående illustration vedrørende materialer og på tegning nr. 2. Banerne skal udføres i grus eller farvet asfalt.

### Stk. 2. Parkering

Parkeringsdækningen skal indenfor lokalplantillægsområdet være 1 parkeringsplads pr. 150 m<sup>2</sup> etageareal. Cykelparkering skal være i størrelsesordenen 1 parkeringsplads pr. 25 m<sup>2</sup> etageareal. Derudover skal etableres 3 parkeringspladser til pladskrævende cykler.

## § 8. Ledningsforhold og tekniske anlæg

Transformerstationer og andre mindre tekniske anlæg skal så vidt muligt integreres i bygningen og terræn, så de ikke er synlige på udearealerne.

## § 9. Forureningsgener

### Stk. 1.

Bebyggelse og ubebyggede arealer herunder primære opholdsarealer skal i overensstemmelse med miljømyndighedernes krav og bestemmelser og Miljø- og Teknikforvaltningens nærmere godkendelse placeres, udføres og indrettes således, at beboere i og brugere af lokalområdet i fornødent omfang skærmes mod støj, vibrationer og anden forurening fra vej- og jernbanetrafik samt fra virksomheder, jf. dog § 5, stk. 1. vedrørende bebyggelsesplacering i området.

For udendørs opholdsarealer herunder skolegård, legeområder gælder, at støjniveauet ikke må overstige Lden 58 dB fra vejtrafik og Lden 64 dB fra jernbanetrafik. På boldbaner og lignende kan der accepteres højere støjniveauer.

### Stk. 2.

Det indendørs støjniveau i lokaler til administration, liberale erhverv og lignende må ikke overstige 38Lden dB (A). Det indendørs støjniveau for boliger må ikke overstige 33 dB (A).

## Kommentar

Der henvises i øvrigt til Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 'Støj fra veje', hvor støjindikator Lden vægter støjen i forhold til dag, aften og nat. Lden er en sammenvejning af trafikstøjen om dagen, aftenen og natten. Støjen om aftenen tillægges et genetillæg på 5 dB, mens støj om natten får et genetillæg på 10 dB. Dag er fra kl. 07-19, aften fra kl. 19-22 og nat er fra kl. 22-07. Formålet er

### GRÆNSEVÆRDIER FOR STØJBELASTNING FRA VIRKSOMHEDER

	Etagebolig- område	Åben lav bebyggelse
<b>Mandag-fredag kl 07-18</b> <b>Lørdag kl. 07-14</b>	50 dB	45 dB
<b>Mandag-fredag kl 07-18</b> <b>Lørdag kl. 07-14</b> <b>Søn- og helligdage kl. 07-22</b>	45 dB	40 dB
<b>Alle dage kl. 22-07</b>	40 dB	35 dB

at tage højde for menneskers særlige støjfølsomhed om aftenen og natten.

Grænseværdierne er for støjbelastningen målt udendørs. Der henvises til Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 'Ekstern støj fra virksomheder' med tillæg af juli 2007.

Desuden henvises der til Miljøstyrelsens vejledning nr. 1/1997 'Støj og vibrationer fra jernbaner' med tillæg af juli 2007.

## § 10. Bæredygtighed og regnvand

### Stk. 1.

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

### Kommentar

Ejendommene er underlagt krav om tilslutning til kollektiv varmforsyning.

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

Frem til 2015 kan det tillades at anvende lavenergiklasse 2015 i stedet for laveste energiklasse (bygningssklasse 2020). Tilladelse til fravigelse kan ske efter en konkret miljømæssig og økonomisk vurdering.

### Stk. 2.

Regnvand fra tag, facader og ikke trafikbelastede arealer (befæstede som ubefæstede) skal i Ørestad ledes til kanalerne (dog ikke Nordre Landkanal).

## § 11. Retsvirkninger

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

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

## § 12. Ophævelse af lokalplaner og servitutter

Inden for det af tillæg nr. 1 omfattede område, jf. stk. 2 ophæves følgende bestemmelser i lokalplan nr. 309 endeligt bekendtgjort den 8. februar 2000:

§ 3 stk. 1 og stk. 3

§ 5, stk. 2-8

§ 6, stk. 1-9 og stk. 11-12

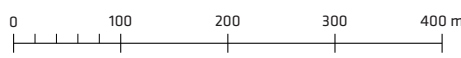
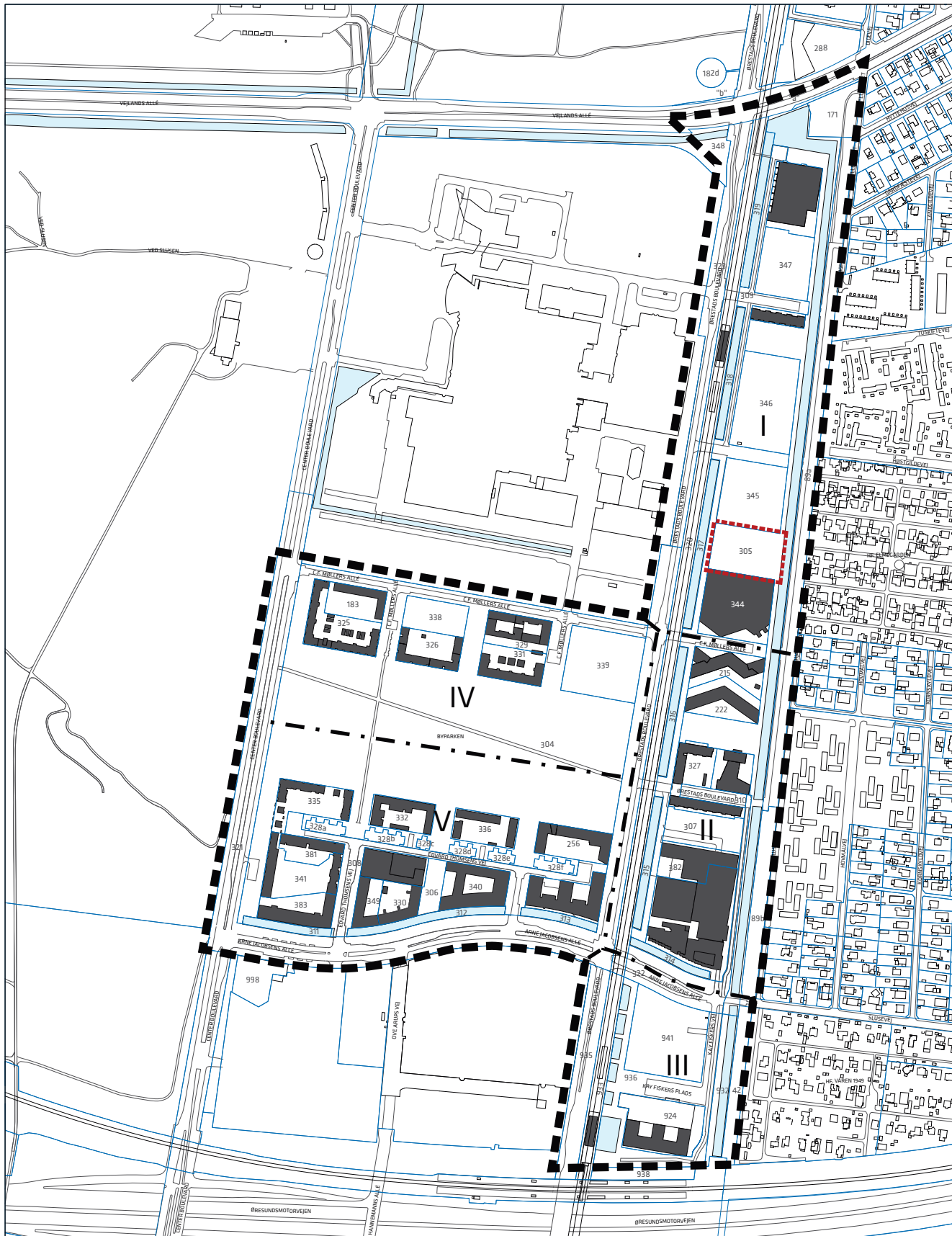
§ 7

§ 10, stk. 2-12

### Kommentarer af generel karakter

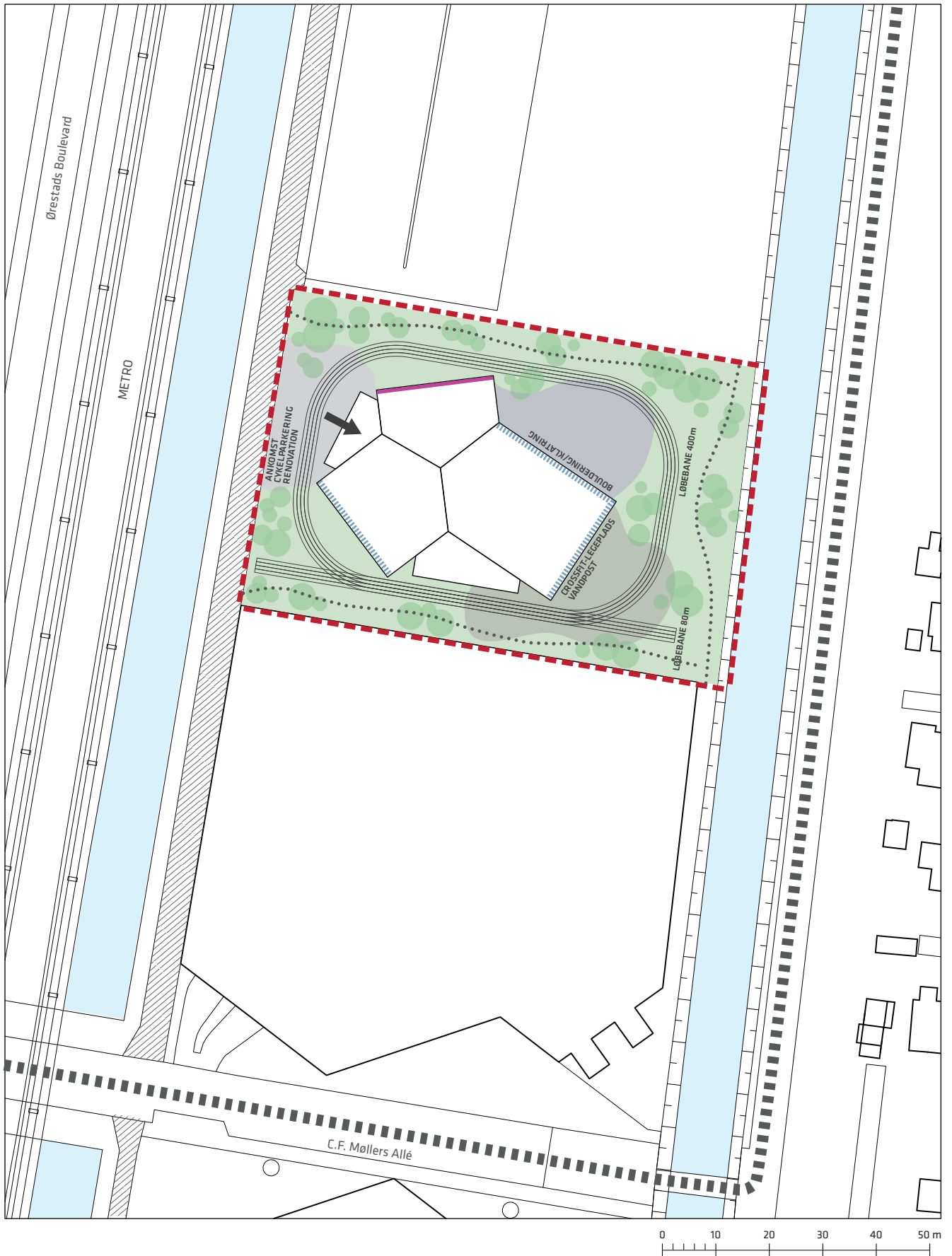
- a) På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som lovbekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2009 med senere ændringer.
- b) Teknik- og Miljøforvaltningen i Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelser i lokalplanen.  
Ændringer på en ejendom kræver ikke i alle tilfælde byggetilladelse. Det er derfor vigtigt at sikre sig, at påtænkte ændringer er i overensstemmelse med lokalplanen, inden de sættes i gang.  
Kontakt derfor Teknik- og Miljøforvaltningen ved alle ændringer.
- c) I henhold til planlovens § 19, stk.1, kan der dispenseres fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Dispensation meddeles af Teknik- og Miljøudvalget i Københavns Kommune.

# Tegning nr. 1 - Lokalplantillægsområdets afgrænsning



- ■ ■** Grænse for lokalplan nr. 309 Ørestad City Nord
- - -** Grænse mellem underområder i lokalplan nr. 309
- IV** Angivelse af underområder i lokalplan nr. 309
- Lokalplantillæggets område
- Matrikelskel

# Tegning nr. 2 - Bebyggelsesplan, vej- og stiforhold



- Grænse for lokalplantillægsområdet
- Principper for træbeplantning
- Grønt areal
- Cykelsti
- Sivegade
- Indgang
- Lukket facade
- Mulighed for åbning af facaden
- Gangsti

# Hvad er en lokalplan

## Lokalplan

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

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

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

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

## Lokalplanforslagets retsvirkninger

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

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

## Lokalplanens endelige retsvirkninger

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









# Praktiske oplysninger

## Høringsperiode

Københavns Borgerrepræsentation har den 31. oktober 2013 besluttet at offentliggøre et forslag til tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 309 Ørestad City Nord.

Høringsperioden løber fra den 14. november 2013 til den 31. januar 2014.

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

## [www.kk.dk/lokalplanforslag](http://www.kk.dk/lokalplanforslag)

På hjemmesiden kan du se og downloade forslaget.

## Høringssvar

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

Høringssvar kan endvidere sendes til:

Teknik- og Miljøforvaltningen  
Center for Bydesign  
Postboks 447  
1505 København V

e-mail: [bydesign@tmf.kk.dk](mailto:bydesign@tmf.kk.dk)  
tlf.: 33 66 33 66  
[www.tmf.kk.dk](http://www.tmf.kk.dk)

**Sidste frist for indlevering af høringssvar er den 31. januar 2014**

