Bilag 5

HENVENDELSER MODTAGET I HØRINGSPERIODEN

FORSLAG TIL TILLÆG 5 TIL LOKALPLAN 398 ØRESTAD SYD

Høringssvar
Indkommet via Bliv Hørt nr. 1-111

Offentlig høringsperiode fra den 23. juni 2026 til den 18. september 2026

Høringssvar opsummeret

I alt: 111 svar
Borger: 97
Virksomheder: 8
Medarbejdere: 6

Svar afgivet på vegne af andre: 18

Oversigt over høringssvar

ID	Indsendt af	Virksomhed / organisation	På vegne af	Vejnavn	Post nr.	By	Ændret
1	Borger			Ejler Billes Allé	2300	København S	
2	Borger			Else Alfelts Vej	2300	København S	
3	Borger			Else Alfelts Vej	2300	København S	
4	Borger			Hannemanns Allé	2300	København S	
5	Borger			Robert Jacobsens Vej	2300	København S	
6	Borger			Robert Jacobsens Vej	2300	København S	
7	Borger			Hannemanns Allé	2300	København S	
8	Borger			Robert Jacobsens Vej	2300	København S	
9	Borger			Ejler Billes Allé	2300	København S	
10	Borger			Else Alfelts Vej	2300	København S	
11	Borger			Else Alfelts Vej	2300	København S	
12	Borger			Robert Jacobsens Vej	2300	København S	
13	Borger			Robert Jacobsens Vej	2300	København S	
14	Borger			Robert Jacobsens Vej	2300	København S	
15	Borger			Robert Jacobsens Vej	2300	København S	
16	Virksomhed / organisation	Ejerlejlighedsforeningen Kubehusene	Ejerlejlighedsforeningen Kubehusene	Vesterbrogade	1620	København V	
17	Borger			Robert Jacobsens Vej	2300	København S	

18	Virksomhed / organisation	Grundejerforeningen Ørestad Syd	Grundejerforeningen Ørestad Syd	Arne Jacobsens Allé	2300	København S	
19	Borger			Richard Mortensens Vej	2300	København S	
20	Borger			Robert Jacobsens Vej	2300	København S	
21	Borger			Ejler Billes Allé	2300	København S	
22	Borger			Ejler Billes Allé	2300	København S	
23	Borger			Robert Jacobsens Vej	2300	København S	
24	Borger			Robert Jacobsens Vej	2300	København S	
25	Medarbejder		Københavns Kommune, Børne- og Ungdomsforvaltningen				
26	Borger		Balder Danmark A/S	Biskop Svanes Vej	3460	Birkerød	
27	Borger		Grundejerforeningen Skovkvarteret 2	Ejler Billes Allé	2300	København S	
28	Borger			Kollundvej	2770	Kastrup	
29	Borger			Robert Jacobsens Vej	2300	København S	
30	Borger			Richard Mortensens Vej	2300	København S	
31	Borger			Ejler Billes Allé	2300	København S	
32	Borger			Ejler Billes Allé	2300	København S	
33	Borger			Ejler Billes Allé	2300	København S	
34	Borger			Ørestads Boulevard	2300	København S	
35	Borger			Langelandsvej	2000	Frederiksberg	

36	Borger			Robert Jacobsens Vej	2300	København S	
37	Borger			Else Alfelts Vej	2300	København S	
38	Borger			Artillerivej	2300	København S	
39	Borger			Else Alfelts Vej	2300	København S	
40	Borger			Richard Mortensens Vej	2300	København S	
41	Borger			Richard Mortensens Vej	2300	København S	
42	Borger			Robert Jacobsens Vej	2300	København S	
43	Borger			Richard Mortensens Vej	2300	København S	
44	Borger			Nakskovvej	2500	Valby	
45	Borger			Richard Mortensens Vej	2300	København S	
46	Borger			Robert Jacobsens Vej	2300	København S	
47	Borger			Robert Jacobsens Vej	2300	København S	
48	Borger			Robert Jacobsens Vej	2300	København S	
49	Borger			Pantheonsgade	5000	Odense C	
50	Borger			Robert Jacobsens Vej	2300	København S	
51	Borger			Borgbygård Alle	2770	Kastrup	
52	Borger			C.F. Møllers Allé	2300	København S	
53	Borger			Hannemanns Allé	2300	København S	
54	Borger			Robert Jacobsens Vej	2300	København S	

55	Borger			Robert Jacobsens Vej	2300	København S	
56	Borger			Robert Jacobsens Vej	2300	København S	
57	Borger			Robert Jacobsens Vej	2300	København S	
58	Borger			Hannemanns Allé	2300	København S	
59	Borger			Else Alfelts Vej	2300	København S	
60	Borger			Else Alfelts Vej	2300	København S	
61	Borger			Robert Jacobsens Vej	2300	København S	
62	Borger			Robert Jacobsens Vej	2300	København S	
63	Borger			Edvard Thomsens Vej	2300	København S	
64	Borger			C.F. Møllers Allé	2300	København S	
65	Borger			Hannemanns Allé	2300	København S	
66	Borger			Robert Jacobsens Vej	2300	København S	
67	Borger			Else Alfelts Vej	2300	København S	
68	Borger			Richard Mortensens Vej	2300	København S	
69	Borger			Robert Jacobsens Vej	2300	København S	
70	Borger			Robert Jacobsens Vej	2300	København S	
71	Borger			Robert Jacobsens Vej	2300	København S	
72	Borger			Hollændervej	1855	Frederiksberg C	
73	Borger			Hannemanns Allé	2300	København S	

74	Borger			C.F. Møllers Allé	2300	København S	
75	Borger			Richard Mortensens Vej	2300	København S	
76	Borger			Robert Jacobsens Vej	2300	København S	
77	Borger			Robert Jacobsens Vej	2300	København S	
78	Borger			Ørestads Boulevard	2300	København S	
79	Borger			Else Alfelts Vej	2300	København S	
80	Borger			Herkules Alle	2770	Kastrup	
81	Borger			Kenny Drews Vej	2450	København SV	
82	Medarbejder		Borger				
83	Medarbejder		Borger				
84	Medarbejder		Borger				
85	Borger			Else Alfelts Vej	2300	København S	
86	Borger			Richard Mortensens Vej	2300	København S	
87	Borger		Boligforeningen AAB, Afdeling 117	Else Alfelts Vej	2300	København S	
88	Borger			Doris Lessings Vej	2300	København S	
89	Borger			Prags Boulevard	2300	København S	
90	Borger			Digevej	2300	København S	
91	Borger			Hannemanns Allé	2300	København S	
92	Borger			Else Alfelts Vej	2300	København S	
93	Borger			Doris Lessings Vej	2300	København S	

94	Medarbejder		Økonomiforvaltningen (Byggeri København) og Børne- og Ungdomsforvaltningen				
95	Medarbejder		Amager Vest Lokaludvalg				
96	Borger			Doris Lessings Vej	2300	København S	
97	Borger			Hannemanns Allé	2300	København S	
98	Borger		Skolebestyrelsen - Arena Skole og Fritid	Hannemanns Allé	2300	København S	
99	Borger			Ejler Billes Allé	2300	København S	
100	Borger			Ejler Billes Allé	2300	København S	
101	Virksomhed / organisation	Ejerforeningen Fælledhusene	Ejerforeningen Fælledhusene				
102	Virksomhed / organisation	Grundejerforeningen Ørestad Syd	Grundejerforeningen Ørestad Syd	Arne Jacobsens Allé	2300	København S	
103	Borger			Doris Lessings Vej	2300	København S	
104	Virksomhed / organisation		Metroselskabet I/S	Metrovej	2300	København S	
105	Virksomhed / organisation	Ørestad Syd Borgerforening	Ørestad Syd Borgerforening CVR Nr. 43179608				
106	Virksomhed / organisation	JJW ARKITEKTER A/S	JJW Arkitekter A/S	Finsensvej	2000	Frederiksberg	
107	Virksomhed / organisation		Udviklingsselskabet By & Havn I/S	Nordre Toldbod	1259	København K	
108	Borger			Halldór Laxness Vej	2300	København S	
109	Borger			Richard Mortensens Vej	2300	København S	

110	Borger			Hannemanns Allé	2300	København S	
111	Borger			Ejler Billes Allé	2300	København S	

Høringssvar vedrørende: Tillæg 5 til lp Ørestad Syd - Forslag til lp og miljørapp.

Svarnr.: 1 Borger

Vejnavn: Ejler Billes Allé

Postnr. og by: 2300 København S

Høringssvar:
Jeg vedhæfter mit fulde høringssvar til tillæg 5 til lokalplan 398 Ørestad Syd. Mit høringssvar handler bl.a. om færre nye boliger, fastholdelse af det planlagte P-hus, billigere og bedre parkering, flere idræts- og fritidstilbud til børn og unge, bedre skolegård og udeområder, flere butikker, apotek og sundhedshus, metrostation ved Royal Arena samt bedre cykelforbindelser og mere tryghed i området.

Bilag 1 af 1 for Svarnr. 1: 20260913T06-09_Hoeringssvar_Oerestad_Syd.pdf

Pdf-filen ***'20260913T06-09_Hoeringssvar_Oerestad_Syd.pdf'*** kunne ikke inkluderes i rapporten.

Svarnr.: 2 Borger

Vejnavn: Else Alfelts Vej

Postnr. og by: 2300 København S

Høringssvar:
Jeg er enig i forslaget. Det lyder som en rigtig god idé. Det skaber lidt mere liv og der er flere aktiviteter for borgerne i området. Jeg tænker flere restauranter, caféer og evt. flere fælles områder hvor der kan være en basketball bane og/eller skatebord bane.

Svarnr.: 3 Borger

Vejnavn: Else Alfelts Vej

Postnr. og by: 2300 København S

Høringssvar:
Jeg synes, at nedenstående punkter er meget vigtige for udviklingen af vores område og bør prioriteres i den videre planlægning.

For det første savner jeg en mere levende handelsgade med butikker, caféer og byliv. Et aktivt gademiljø vil skabe mere liv, styrke fællesskabet og gøre området mere attraktivt for både beboere og besøgende.

Derudover er det vigtigt for mig, at skabe stader til fællesskabet, noget som community hubs. Hubben er et vigtigt samlingspunkt, som understøtter fællesskab, aktiviteter og lokale initiativer, og den bør derfor fortsat have en central plads i området.

Svarnr.: 4 Borger

Vejnavn: Hannemanns Allé

Postnr. og by: 2300 København S

Høringssvar:
Vi mangler byliv. Vi mangler butikker, caféer, restauranter, parker, legepladser, hundepatruljer områder der er lidt mere spændende end en omhegnet græsplæne. Vi mangler kiosker/små supermarkeder. Folk har ikke råd til huslejen og lokaler står tomme i stedet for at de kunne give liv. Det er trist for området.

Svarnr.: 5 Borger

Vejnavn: Robert Jacobsens Vej

Postnr. og by: 2300 København S

Høringssvar:
Jeg ønsker den kommende lokalplan skal indeholde følgende:
1. Krav om udadvendt erhverv i stueetagen på alle ejendomme på Asger Jorns Allé. Med udadvendt erhverv mener jeg butikker, cafeer, restauranter og lignende, der er med til at skabe byliv.
2. Lysreguleret kryds i alle vejkryds på hhv Asger Jorns Allé og Eiler Billes Allé. Dette dels for at skabe større tryghed for gående og cyklende der skal passere disse veje, og dels skal de fungere som fartdæmpende foranstaltninger, da der ofte køres med alt for høj fart på især disse to veje.
3. Flere grønne områder og legepladser/legeområder - især i området mellem Asger Jorns Allé og Arenaen.

Svarnr.: 6 Borger

Vejnavn: Robert Jacobsens Vej

Postnr. og by: 2300 København S

Høringssvar:
Mere udadvendt erhverv på Asker jorns allé i alle de nederste lokaler.
Mere trafiksikkerhed hastigheden på alle veje er for høj! Evt. trafikbump.
Mere trafik regulering på Richard Mortensen vej, Else Alfets vej.
Forslag til en legepark på de to grunde ved Eiler Billes allé som er udset til endnu et P-hus.
Mere blomsterbeplantning og grønt i vej rabatten på Asker Jorns Allé.

Svarnr.: 7 Borger

Vejnavn: Hannemanns Allé

Postnr. og by: 2300 København S

Høringssvar:
Fodgengerne først - der er korte afstander og det tager uanset ikke lang tid at komme sig ud til ørestad blvd.
- smallere veje
- mindre/smallere vejkryds
- tag væk trafikklysene og have flere overgangsfelt, så fodgengerne har første prioritet
- flere fartsdumper eller indsvingninger, måske i form af trær eller store plantekasser i/langs veien.
- ensrettede gader
- 15 km/t farts grense .

Flere trær langs Else alfeldsvej, Robert Jacobsens vej og rickard Mortensen vej

Svarnr.: 8 Borger

Vejnavn: Robert Jacobsens Vej

Postnr. og by: 2300 København S

Høringssvar:
1: Café og udeområde omkring Royal Arena har vi savnet længe

2: Flere butikker, café og udeliv omkring Asger Jorns Allé. Vi mangler en bymidte, hvor man kan mødes og samles med butikker rundt om (ligesom de har i det nye Bellakvarter)

3: Et skatebord, mountainbike aktivitetsområde som kan bruges til skateboards, rulleskøjter og løbehjul i Ørestad Syd. Vi havde engang en mountainbike bane på Robert Jacobsens Vej, som blev flittigt brugt, men blev revet ned pga. bygninger, vi mangler den slags igen.

4: Meget gerne flere større grønne områder i området, hvor man kan lege og sole sig. Det mangler vi især nede omkring Arenakvarteret.

5: Omkring Royal Arena, Skøjtehallen og Kalvebod Fælles Skole er der lavet en belægning som gør det svært for cyklister og handicappede at færdes, fokus på at dette udbedres.

6: Jeg synes foodtrucks er en god idé, men der mangler mere variation og stemning, hvis man kunne finde et permanent sted og gøre det til en mini udgave af Reffen Street Food.

7: Jeg kunne godt lide den originale lokalplan med aktiviteter på gågaderne og jeg synes bilerne fylder meget i gadebilledet, så hvis man kunne lave smallere veje og mere gågade.

8: Få flettet lidt palmer ind hist og her, så ville det give en dejlig ferieFølelse i Ørestad Syd, og jeg synes netop at dette vil gøre syd mere attraktivt (de har palmer på Nørrebro).

Svarnr.: 9 Borger

Vejnavn: Ejler Billes Allé

Postnr. og by: 2300 København S

Høringssvar:
Langt de fleste andringer i lokalplanen virker meget positivt, da området har længe savnet mere byliv på gader. Derfor er det dejligt at se, at der bliver sat ekstra fokus på bylivet, samt flere muligheder for butikker, cafeer osv.

Til gengæld er der 2 punkter i lokalplanen, som bekymrer mig:
1. Parkeringshus på ubebygget matrikel ved Ejler Billes Alle sløjfes - mange beboere i områder, især dem, der bor tættest på Fælleden har i dag lang afstand til den nærmeste parkeringshus (som i øvrigt er meget længere, end de 250m som har indtil videre været aftalt) Jeg tror, at mage har satset stort på den kommende P-hus ved Ejler Billes Alle, for uden den får vi ikke afkortet afstanden til parkering, hverken nu eller på sigt. Dette bliver et hverdagsproblem for flere beboere, samt er efter min mening principielt forkert - det er jo en væsentlig ændring i forudsætninger, som folk har baseret sine overvejelser på ved køb af deres bolig.
2. Ændring til krav ift. Royal Arenas lokaler langs facaderne - hele området omkring Royal Arena virker meget tomt og uden liv, når der ikke sker arrangementer i selve arenaen. Derfor synes jeg, at det er en trist ændring, når der ikke længere kræves publikumsorienteret anvendelse af lokaler på stueetagen.

I øvrigt kunne jeg godt tænke mig, at følgende punkter bliver inkluderet i den videre planlægning:
- tilføjelse af en ekstra metrostation ved Royal Arena (som metroen er allerede forberedt for)
- mere tryghed for gående og cyklister på de større veje i området (Ejler Billes Alle, Else Alfelts Vej, Richard Mortensens Vej) - de kunne måske ændres på tilsvarende måde som nu er planlagt for Asger Jørns Alle, med bredere fortove, smallere vejbaner, mere beplantning osv., så farten sættes helt naturligt ned.

Svarnr.: 10 Borger

Vejnavn: Else Alfelts Vej

Postnr. og by: 2300 København S

Høringssvar:
If the plan is changed in favour of letting By&Havn to reduced parking house numbers by the

residents will then By&Havn ensure that all affected residents that live further away than 250m from parking house can park for free in all Ørsted community parking house for the duration of the existence of the parking houses and that this right to free parking can be propagated with the sale of a house to a new owner?

Svarnr.: 11 Borger

Vejnavn: Else Alfelts Vej

Postnr. og by: 2300 København S

Høringssvar:
Området mangler i dag mindre caféer og bagerier, som kan bidrage til et mere levende og attraktivt bymiljø. Et bredere udvalg af lokale servicefunktioner vil styrke hverdagslivet for områdets beboere og skabe mere byliv.
Der er desuden behov for flere pakkeshops og pakkebokse. I dag er mange beboere nødt til at tage til Fields for at hente pakker, fordi de eksisterende pakkebokse i området ofte er fyldte. En bedre lokal dækning vil gøre hverdagen mere praktisk og reducere unødvendig transport.
Det vigtigste punkt er dog etableringen af Else P-hus. Dette blev tidligere lovet og bør gennemføres som en kombineret løsning med parkeringspladser samt erhvervs- og servicefunktioner i stueetagen, som oprindeligt foreslået. En sådan løsning vil både imødekomme det behov for parkering inden 250m og samtidig skabe et mere aktivt og attraktivt gadeplan til gavn for områdets beboere.

Svarnr.: 12 Borger

Vejnavn: Robert Jacobsens Vej

Postnr. og by: 2300 København S

Høringssvar:
Kære Københavns Kommune,

Jeg bor i Ørestad Syd og har en holdning til den nye lokalplan der er blevet fremsat. At der foreslås at bygges høje boligejendomme på de ledige pladser ved siden af kanalgården mener jeg er en stor fejl. Der mangler ikke flere høje bygninger i dette område, men flere grønne arealer hvor alle beboerne kan have adgang til grønt og frisk luft. Det ville være helt fantastisk med en lille park til piknik og leg!! Desuden mangler der flere butikker og caféliv for at skabe mere liv i området. Det sker ikke ved blot at sætte nye boliger op!!

Jeg ved at mange hvis ikke alle beboere i området har det på samme måde. Jeg håber meget at I vil tænke på alle os som bor i området og planlægger at opdrage deres børn her.

Mange tak for jeres opmærksomhed!

Svarnr.: 13 Borger

Vejnavn: Robert Jacobsens Vej

Postnr. og by: 2300 København S

Høringssvar:
Hej,

Jeg er rigtig glad for at bo på Ørestaden, og syntes meget om den bolig jeg bor i. Jeg syntes dog at der findes en overflod af boliger, og at der mangler flere grønne arealer og parker som skal give flere hyggelige områder og mere grønt til Ørestaden. Jeg syntes også det ville skabe et godt område for Royal Arena, hvor gæsterne kan bruge området til at hygge sig før

og efter koncerterne, og ville passe til de et potentielt metro stationen derhenne i fremtiden.

Svarnr.: 14 Borger

Vejnavn: Robert Jacobsens Vej

Postnr. og by: 2300 København S

Høringssvar:
Høringssvar – tillæg 5 til lokalplan 398, Ørestad Syd

Som lejlighedsejer og medlem af Ejerforeningen Kubehusene er jeg fuldstændig enig i deres høringssvar.

Kort sagt:
Vi er imod, at de sidste ubebyggede grunde mod Ørestads Boulevard bebygges, som planen lægger op til. Vi mener, at arealet i stedet bør laves om til en park med træer.
Vi foreslår:
• at byggefelterne i delområde VIIIBa og IIICa langs Ørestads Boulevard tages ud af planen og bliver til offentlig park med træer
• at kravet om butikker i stueetagerne lempes, så der også kan være liberalt erhverv
• at boligandelen ikke hæves yderligere

Jeg kan formulere mig mere generelt.
Vores område blev oprettet som et eksperiment, og vi ved alle sammen, at det ikke er blevet en fuldstændig succes. Vi, der bor her, forsøger at gøre opmærksom på problemerne og samarbejder om at løse dem. Vi ønsker ikke at bo et sted, der er en 'Søveby', men at skabe en 'Ønskeby'.
Hvor mange caféer har vi egentlig i et så stort område? Butikker? Små virksomheder? Hvor er det sociale liv?
Vi har brug for et hyggeligt område, hvor vi kan bo – flere træer og grønne områder, steder hvor vi kan søge ly for regnen eller varmen, hvor vi kan slappe af, og hvor vi kan mødes med andre mennesker. Vi har ikke brug for mere beton. Flere bygninger, mere beton – det vil skabe problemer i området i den nærmeste fremtid.
Ørestad Syd og Arena-kvarteret har brug for en god byplan for at løse de problemer, der er opstået, og vi håber, at I alle kan (og vil) hjælpe os. Lige nu er der ikke mange områder tilbage i vores kvarter, så vi bør bruge dem klogt og fokusere på at gøre kvarteret mere 'liveable' (ligesom København er, har jeg læst et eller andet sted).

mvh

Svarnr.: 15 Borger

Vejnavn: Robert Jacobsens Vej

Postnr. og by: 2300 København S

Høringssvar:
Høringssvar vedrørende forslag til tillæg 5 til lokalplan 398 – Ørestad Syd

Jeg ønsker hermed at indsende følgende bemærkninger til forslag til tillæg 5 til lokalplan 398.

Jeg ser positivt på ambitionen om at skabe mere liv i Ørestad Syd gennem flere publikumsorienterede erhverv i stueetagerne. Samtidig mener jeg, at det er afgørende, at kommunen forholder sig til, hvilke typer virksomheder og butikker lokalplanen reelt åbner mulighed for.

Det har stor betydning for områdets udvikling og karakter, hvilken tiltrækningskraft de

kommende erhverv vil have. Nogle typer virksomheder kan medføre en markant stigning i antallet af besøgende, øget trafik, flere leverancer, støj og et større pres på de omkringliggende byrum. Andre typer erhverv vil i højere grad understøtte et lokalt byliv uden at skabe de samme udfordringer.

Jeg savner derfor en nærmere beskrivelse af kommunens intentioner for sammensætningen af de publikumsorienterede erhverv samt en vurdering af de mulige konsekvenser for områdets beboere. Det bør fremgå tydeligere, hvordan kommunen vil sikre en balanceret udvikling, hvor nye erhverv bidrager positivt til lokalområdet uden at skabe unødige gener.

Derudover ønsker jeg at fremhæve betydningen af at bevare den særlige balance mellem byliv og natur, som kendetegner Ørestad Syd. Området er unikt, fordi den tætte byudvikling er kombineret med grønne områder og et rigt natur- og dyreliv, som er en væsentlig del af områdets identitet og en vigtig årsag til, at mange har valgt at bosætte sig her.

Jeg er derfor bekymret for, om en øget tilstrømning af mennesker og mere intensiv erhvervsaktivitet kan få utilsigtede konsekvenser for naturen og dyrelivet i området. Det er vigtigt, at udviklingen af bylivet sker med respekt for de grønne områder, biodiversiteten og de rekreative kvaliteter, så områdets særlige karakter ikke gradvist forringes.

Jeg finder det samtidig væsentligt, at der ikke åbnes mulighed for yderligere bebyggelse ud mod Fælleden. Overgangen mellem byen og naturområdet bør bevares, så Fælledens landskabelige og naturmæssige værdier beskyttes. En fri randzone mod Fælleden vil bidrage til at skåne naturen, bevare levesteder for områdets dyreliv og sikre den særlige oplevelse af nærheden mellem by og natur, som er et af Ørestad Syds største kvaliteter.

Jeg vil derfor opfordre kommunen til at tydeliggøre:

* hvilke typer butikker, restauranter og serviceerhverv der ønskes fremmet

* hvordan der tages højde for virksomhedernes tiltrækningskraft og de afledte konsekvenser for trafik, støj og ophold i området

* hvordan hensynet til områdets beboere indgår i den endelige planlægning

* hvordan kommunen vil sikre, at områdets natur, biodiversitet og rekreative kvaliteter fortsat beskyttes og udvikles i takt med byudviklingen

* at der ikke planlægges yderligere bebyggelse ud mod Fælleden, så naturen og den grønne overgang mellem by og Fælled bevares.

Jeg håber, at disse forhold vil blive belyst nærmere, inden lokalplantillægget vedtages, så den fremtidige udvikling af Ørestad Syd sker på en måde, der skaber et levende byområde, samtidig med at områdets naturværdier og særlige kvaliteter bevares for både nuværende og kommende beboere.

Svarnr.: 16 På vegne af interesseorganisation eller borger Ejerlejlighedsforeningen Kubehusene

Høringssvar:
Afsender: Ejerforeningen Kubehusene, Robert Jacobsens Vej 1-5

Kontakt: bestyrelsen@kubehusene.dk

Bestyrelsen afgiver hermed høringssvar til forslaget om tillæg 5 til lokalplan 398 på vegne af foreningen.

Foreningen er imod, at de sidste ubebyggede grunde mod Ørestads Boulevard bebygges, som planen lægger op til. Vi mener, arealet i stedet bør laves om til park med træer.

Ørestad Syd er allerede tæt bebygget og består overvejende af boliger. Planen hæver oven i købet boligandelen yderligere og åbner for fuld boligudbygning på de sidste grunde. Det er ikke det, bydelen mangler. Til gengæld bliver somrene varmere, og en tæt, fladt beliggende bydel med mange hårde flader bliver hurtigt for varm. Træer og et grønt areal ville give skygge og køling og samtidig optage regnvand ved skybrud, noget planen ellers bruger meget plads på at sikre med bassiner og faskiner.

Planen vil desuden tvinge en større del af stueetagerne til at være butikker og caféer. Der står allerede tomme lejemål i området, så flere påbudte butiksmeter ender sandsynligvis som tomme facader. Skal der endelig være erhverv i stueetagerne, bør der også være mulighed for liberalt erhverv, f.eks klinikker, behandlere og kontorer.

De 281 træer, planen lover, skal stå i en smal stribe, der samtidig skal rumme brandredning, renovation og parkeringslommer. Det kommer der ikke nogen grøn bydel ud af.

I stedet for kortsigtede hensyn i forhold til salg af grunde for bør Ørestad tænkes 30-50 år ud i fremtiden, med en sådan horisont er det indlysende, at foranstaltninger i forhold til varme bør prioriteres.

Foreningen foreslår konkret:

at byggefelterne i delområde VIIIBa og IIICa langs Ørestads Boulevard tages ud af planen og bliver til offentlig park med træer

at kravet om butikker i stueetagerne lempes, så der også kan være liberalt erhverv

at boligandelen ikke hæves yderligere

Svarnr.: 17 Borger

Vejnavn: Robert Jacobsens Vej

Postnr. og by: 2300 København S

Høringssvar:
Jeg vil gerne starte med at kvittere for muligheden for at afgive høringssvar til det foreslåede tillæg til lokalplanen.

Jeg vil også gerne kvittere for forvaltningens ambitioner om at tilrettelægge lokalplanerne således, at der skabes mest muligt liv i Ørestad Syd.

Når det er sagt, undrer jeg mig over, at det er nødvendigt at tilpasse lokalplanen for så vidt angår anvendelsen af facaden på Royal Arena. Planklagenævnet har mig bekendt allerede forholdt sig til, hvordan den oprindelige lokalplan skal fortolkes og implementeres i praksis. Det virker derfor stærkt besynderligt, at man med et lokalplantillæg vælger at ændre spillereglerne, blot fordi en privat aktør ikke har efterlevet den gældende plan.

Samtidig kan jeg forstå, at der i forbindelse med udarbejdelsen af nærværende tillæg har været tæt kontakt mellem Royal Arena (eller deres rådgivere) og forvaltningen. Det er selvfølgelig naturligt og forståeligt, at Royal Arena rejser sine bekymringer over for forvaltningen, men det er tydeligt, at tillægget er udarbejdet i fuld overensstemmelse med arenaens kommercielle intentioner og ønsker.

Spørgsmålet er dog, om de ønskede ændringer af facaden reelt bidrager til det levende og trygge lokalmiljø, som forvaltningen efterspørger, eller om det sker på bekostning af områdets andre kvaliteter for os beboere.

Det efterlader desværre et indtryk hos mig som beboer af, at beslutningen langt hen ad vejen allerede er truffet på forhånd – og det på bekostning af de berettigede forventninger, mine naboer og jeg havde, da vi bosatte os i området. Det er trist, når man sidder tilbage med følelsen af, at den tid, jeg bruger på at skrive dette høringssvar, reelt er spildt.

Er det den proces, vores folkevalgte ønsker?

Hvis forvaltningen og kommunen for alvor vil indfri ambitionen om at skabe et levende Ørestad Syd, håber jeg, at man fremadrettet vil prioritere at skabe markant bedre rammer for os, der faktisk bor her. Der er mange ting, jeg kan pege på, og meget er allerede påpeget af beboerforeninger, grundejerforeninger, ildsjæle og naboer. Jeg kan blot henvise til de mange gode høringssvar på denne høring.

Jeg vil dog særligt fremhæve, at vi i høj grad efterlyser fysiske faciliteter i nærområdet, der indbyder til aktivt ophold for børn, unge og deres forældre. Hvis lokalplanerne skal skabe reelt byliv, bør midlerne og pladsen bruges på projekter som f.eks. en lokal skatebane, der kan samle beboerne. Jeg håber, at disse overvejelser vil indgå som en central del af den fremadrettede planlægning af Ørestad Syd.

Svarnr.: 18 På vegne af interesseorganisation eller borger
Grundejerforeningen Ørestad Syd

Høringssvar:
Vi takker for muligheden for at afgive høringssvar til forslag til tillæg 5 til lokalplan 398 Ørestad Syd. Efter gennemgang af materialet har Grundejerforeningen Ørestad Syd en række væsentlige bemærkninger, som kan læses nedenfor:

Parkering (§ 5)
Parkering og nærhedsprincippet
Tillægget åbner for, at byggefeltet ved Else Alfelts Vej 20 (matr.nr. 951a, Sundby Overdrev) kan udbygges fuldt med boliger, såfremt der ikke bygges et parkeringshus. Dette er efter vores vurdering utilstrækkeligt. Uden parkering i direkte tilknytning til Else Alfelts Vej vil området mangle parkeringspladser, der overholder nærhedsprincippet på maks. 250 meter fra bolig til parkering.
Det er også i direkte modstrid med den politiske beslutning truffet af Teknik- og Miljøudvalget den 1. december 2025, hvor det blev understreget, at nærhedsprincippet på 250 meter skal forsøges overholdt.
Uden parkering i direkte tilknytning til Else Alfelts Vej vil området mangle parkeringspladser, der overholder nærhedsprincippet. Det skaber betydelige udfordringer for beboerne, at de ikke har parkering inden for nærhedsprincippet. Vi tænker særligt på gangbesværede ældre og enlige forældre, der skal gå en halv kilometer med børn, indkøbsposer mv.
Vi anbefaler derfor, at lokalplantillægget ændres, så byggefeltet skal rumme parkeringsmuligheder – ikke blot kan. Det behøver ikke være et parkeringshus. Integreret parkering i form af kælder eller anden løsning vil være tilstrækkelig - så længe antallet af parkeringspladser fortsat er på de ca. 190.

Anvendelse (§ 3)
Community hub
For byggefeltet matr.nr. 951, SUO, har der været en arkitektkonkurrence, og By & Havn kårede i 2023 vinderforslaget, hvor stueetagen i parkeringshuset på Else Alfelts Vej skulle rumme et community hub med små produktionsmiljøer, værksteder og kreative fællesskaber. Forslaget blev positivt modtaget af beboerne, som med god grund siden har forventet, at det også blev realiseret.
By & Havn har så siden bedt kommunen ændre kravene til parkeringshuset, hvilket reelt fjerner muligheden for at etablere stueetagen med fællesaktiviteter, værksteder og co working. Det nye lokalplantillæg stiller fortsat heller ingen krav til denne anvendelse, og det

vil være et markant tab for lokalområdet, som i forvejen mangler fællesfaciliteter, der styrker sammenhængskraft, kultur og lokalt engagement. På Teknik- og Miljøudvalgets møde d. 1. december 2025 kom følgende protokolbemærkning fra SF og Enhedsliste: "Det kommende lokalplantillæg bør fastsætte rammerne for fællesskabsorienterede arealer i stueetagen, fx et community hub der kan komme området til gavn." Derfor mener vi, at der mangler begrundelse for, at det ikke er indarbejdet i lokalplantillægget.
Vi anbefaler, at kommunen sikrer community hub'en uanset valg af parkeringsløsning og reserverer et konkret areal til formålet i lokalplantillægget.
Publikumsorienteret serviceerhverv
Det er positivt, at lokalplantillægget skærper kravet om publikumsorienteret serviceerhverv i stueetagerne. Vi er dog bekymrede for, at begrebet tolkes så bredt, at beboerlokaler eller liberale erhverv også indgår. Disse funktioner har vi desværre mange erfaringer med fra bl.a. Asger Jorns Allé. Den slags lokaler skaber ikke byliv, men står ofte bare tomme.
Vi anbefaler derfor en præcisering af begrebet, så stueetagerne reelt understøtter byliv, handel og aktivitet.

Parkeringshus med under 50 % kapacitetsbelægning
Fordi man på et tidspunkt har besluttet, at alle parkeringspladser skal samles i store parkeringshuse i Ørestad, er det ikke antallet af parkeringspladser, som er udfordringen for beboerne, men derimod placeringen og størrelsen af dem. Vi forslår, at parkeringshuse med under 50 % kapacitetsbelægning får mulighed for omdannelse til anden anvendelse, som gavner hele lokalområdet – evt. som midlertidig foranstaltning. Man kan også med fordel tænke muligheder for opladning af elcykler ind i parkeringshusene.

Det er desuden uhensigtsmæssigt, at udkørslen på parkeringshusene (Asger Jorn og Ejler Bille) er vendt mod Robert Jacobsens Vej og ikke Ørestads Boulevard. Vi ønsker tryggere byrum og færre biler langs sivegaderne, og dette bør være væsentlige overvejelser hos forvaltningen, når man gerne vil fremme forholdene for de bløde trafikanter.

Veje, forbindelser og mobilitet (§ 4)
Manglende forbindelser på tværs af Ørestad
Lokalplantillægget gør meget lidt for at styrke de bløde trafikanters bevægelser på tværs af Ørestad. Det er en væsentlig mangel. Ørestad er i forvejen præget af lange, lineære forløb, hvor alt fokus ligger på fremkommelighed med bil. Det medfører store omveje for gående og cyklister og hæmmer mobilitet, tryghed og sammenhængskraft.
Det er positivt, at der for byggefelterne ud mod Ørestads Boulevard er arbejdet med forskudte facader, som giver en rarere oplevelse for gående langs bygningerne. Men det er bekymrende, at de tidligere intentioner om flere åbninger mellem bygningerne langs Ørestad Boulevard nu er erstattet af kun to portlignende indgange, der ikke inviterer til blød trafik øst-vest og igennem bydelen.
Vi anbefaler derfor, at lokalplantillægget:
- Prioriterer tværgående stiforbindelser for både cyklister og gående
- Sikrer, at nye byggerier ikke skaber yderligere barrierer
- Indarbejder krav om åbne passager, grønne forbindelser og tydelige ruter mellem byrum.

Københavns Kommune har både retningslinjer for cykelfokus og handleplaner for grøn mobilitet. Hvad er begrundelsen for ikke at følge disse retningslinjer i lokalplantillægget?
Trafik og hastighed
Ørestad Syds lige vejforløb og store vejarealer inviterer til høje hastigheder for biltrafikken. Der er et klart ønske om mindre dominans fra biler og mere trygge byrum. Selve vejstrukturen er svær at ændre, men hastighedsreducerende tiltag bør tænkes ind – også i forbindelse med dette lokalplantillæg. Vi anbefaler, at lokalplantillægget indarbejder planlægningsmæssige greb, der kan medvirke til at sænke farten. F.eks. ved at skabe plads på vejene til mere beplantning og ophold, da sådanne elementer både visuelt og fysisk indsnævrer gaderummet og dermed naturligt reducerer hastigheden. Samtidig bidrager beplantning til læ og skygge, hvilket samlet set skaber tryggere, mere attraktive og opholdsvenlige byrum.
En konkret mulighed er en vejindsnævring på Else Alfelts Vej foran den grønne legeplads,

som vil øge trygheden. Vi anbefaler også, at svingbanerne på Asger Jorns Allé fjernes, da der ikke er behov for dem, og arealet i stedet kan anvendes til den planlagte park og forbedrede opholdsarealer.
Vi er opmærksomme på, at tiltag som f.eks. vejbump eller hastighedsbegrænsninger hører under vejmyndigheden, men det bør fremgå som en væsentlig planlægningsmæssig pointe, at man ønsker bedre forhold for de bløde trafikanter. Derfor anbefaler vi også, at planlægningsmæssige greb, som kan omdanne alle gader (på nær Ejler Billes Allé og Asger Jorns Allé) til legezone med hastighedsbegrænsning på 15 km/t, bør indgå i lokalplantillægget.

Bebyggelsens omfang og placering (§ 6)
Placeringen af specialskolen mod Kalvebod Fælled

Den foreslåede placering af specialskolen helt ud mod Kalvebod Fælled giver anledning til væsentlig bekymring. Selvom der er en broforbindelse fra Bypladsen til fælleden, ligger byggeriet så tæt på sø og natur, at der ikke sikres en tilbagetrukket og naturlig overgang. Den meget tætte placering skaber en markant kant mod naturen og svækker den landskabelige sammenhæng, som er en af områdets største kvaliteter.

Vi anbefaler derfor, at skolen rykkes længere tilbage, at der etableres en grøn korridor og en åbning fra fælleden ind mod skolens gårdrum, så bygningen ikke fremstår som en lukket barriere. Der bør samtidig bygges færre etagemeter, så byggeriet bliver mindre dominerende mod fælleden

Bypladsen bør friholdes for store indgreb, og adgangstrapper og ramper skal placeres på skolens egen matrikel. Det udlagte areal til cykelparkering (jf. tegning 4c) er væsentligt større end normen kræver og bør fjernes, da skolens kælder rummer tilstrækkelig kapacitet; eventuelle ekstra pladser kan placeres langs cykelrampen mod Ørestads Boulevard.

Bebyggelsens ydre fremtræden (§ 7)
Træbyggeri
For at understøtte kommunens egne klimamål og ambitioner om bæredygtigt byggeri bør lokalplantillægget indeholde flere krav til, at nye bygninger så vidt muligt opføres i træ.
I andre lokalplaner er det muligt at stille krav om en minimumsandel af trækonstruktioner eller træfacader. F.eks. kan der stilles krav om, at 50 % af den samlede facade udføres i træ. Et tilsvarende krav bør også overvejes i dette lokalplantillæg.
Træbyggeri reducerer CO_2-aftrykket, forkorter byggetiden og bidrager til et sundere indeklima.
Vi anbefaler derfor, at lokalplantillægget opdateres med en formulering, der aktivt fremmer træbyggeri, f.eks. gennem et minimumskrav.

Ubebyggede arealer (§ 8)
Beplantning
Lokalplantillægget stiller krav om et minimumsantal træer langs Asger Jorns Allé. Det undrer os, at samme princip ikke gælder for Ejler Billes Allé og Ørestads Boulevard, som netop betegnes som boulevard og allé. Hvis gaderne skal opleves som egentlige boulevard og allé, bør beplantning være et gennemgående princip i planlægningen.

Flere træer og grønnere gaderum vil desuden styrke både byliv, komfort og attraktivitet for butikker og caféer, da træer ikke blot skaber et grønnere og mere indbydende gaderum, men også fungerer som naturlige lægivere, der reducerer vindgener markant og samtidig giver skygge og afkøling i sommermånederne. Københavns Kommune har flere mål og planer om at plante flere træer i kommunen. Det er oplagt at have flere krav om beplantning i lokalplantillægget.

Vi anbefaler derfor:
- At der stilles krav om beplantning langs alle hovedstrøg
- At beplantning indarbejdes i formålsparagraffen som et grundlæggende element i

områdets udvikling
Byrum – Asgers Jorns Plads
Derudover anbefaler vi skærpede krav til indretningen af det område, der ligger uden for byrum M (den kommende institutionslegeplads), så det integreres bedre i det samlede byrum og ikke begrænser Byens Hus' muligheder for anvendelige udearealer.
Det bør sikres, at området reelt bliver åbent og tilgængeligt og ikke bare er det i teorien. Legepladsen bør uden for institutionens åbningstid faktisk være åben og syne som sådan - det kan gøres ved f.eks. at anvende hegn/stor låge, der kan åbnes meget op uden for institutionens åbningstid, ligesom man også helt bør undgå større skure eller andet byggeri, som visuelt eller fysisk deler pladsen over.
Afsluttende bemærkning
Forslag til tillæg 5 til lokalplan 398 Ørestad Syd indeholder flere positive intentioner om byliv og funktioner, men svækker samtidig en række centrale kvaliteter i Ørestad Syd: nærhed til parkering, fællesfaciliteter, naturadgang, mobilitet og grønne gaderum. Vi opfordrer derfor til, at ovenstående anbefalinger indarbejdes i det endelige lokalplantillæg, så området udvikles med fokus på både funktionalitet, bæredygtighed og livskvalitet for både beboere, erhvervsliv og besøgende.

Grundejerforeningen Ørestad Syd

Høringssvar – Forslag til tillæg 5 til Lokalplan 398 Ørestad Syd

Vi takker for muligheden for at afgive høringssvar til forslag til tillæg 5 til lokalplan 398 Ørestad Syd. Efter gennemgang af materialet har Grundejerforeningen Ørestad Syd en række væsentlige bemærkninger, som kan læses nedenfor:

Parkering (§ 5)

Parkering og nærhedsprincippet

Tillægget åbner for, at byggefeltet ved Else Alfelts Vej 20 (matr.nr. 951a, Sundby Overdrev) kan udbygges fuldt med boliger, såfremt der ikke bygges et parkeringshus. Dette er efter vores vurdering utilstrækkeligt. Uden parkering i direkte tilknytning til Else Alfelts Vej vil området mangle parkeringspladser, der overholder nærhedsprincippet på maks. 250 meter fra bolig til parkering.

Det er også i direkte modstrid med den politiske beslutning truffet af Teknik- og Miljøudvalget den 1. december 2025, hvor det blev understreget, at nærhedsprincippet på 250 meter skal forsøges overholdt.

Uden parkering i direkte tilknytning til Else Alfelts Vej vil området mangle parkeringspladser, der overholder nærhedsprincippet. Det skaber betydelige udfordringer for beboerne, at de ikke har parkering inden for nærhedsprincippet. Vi tænker særligt på gangbesværede ældre og enlige forældre, der skal gå en halv kilometer med børn, indkøbsposer mv.

Vi anbefaler derfor, at lokalplantillægget ændres, så byggefeltet *skal* rumme parkeringsmuligheder – ikke blot kan. Det behøver ikke være et parkeringshus. Integreret parkering i form af kælder eller anden løsning vil være tilstrækkelig - så længe antallet af parkeringspladser fortsat er på de ca. 190.

Anvendelse (§ 3)

Community hub

For byggefeltet matr.nr. 951, SUO, har der været en arkitektkonkurrence, og By & Havn kårede i 2023 vinderforslaget, hvor stueetagen i parkeringshuset på Else Alfelts Vej skulle rumme et *community hub* med små produktionsmiljøer, værksteder og kreative fællesskaber. Forslaget blev positivt modtaget af beboerne, som med god grund siden har forventet, at det også blev realiseret. By & Havn har så siden bedt kommunen ændre kravene til parkeringshuset, hvilket reelt fjerner muligheden for at etablere stueetagen med fællesaktiviteter, værksteder og co-working. Det nye lokalplantillæg stiller fortsat heller ingen krav til denne anvendelse, og det vil være et markant tab for lokalområdet, som i forvejen mangler fællesfaciliteter, der styrker sammenhængskraft, kultur og lokalt engagement. På Teknik- og Miljøudvalgets møde d. 1. december 2025 kom følgende protokolbemærkning fra SF og Enhedsliste: *"Det kommende lokalplantillæg bør fastsætte rammerne for fællesskabsorienterede arealer i stueetagen, fx et community hub der kan komme området til gavn."* Derfor mener vi, at der mangler begrundelse for, at det ikke er indarbejdet i lokalplantillægget.

Grundejerforeningen Ørestad Syd

Vi anbefaler, at kommunen sikrer community hub'en uanset valg af parkeringsløsning og reserverer et konkret areal til formålet i lokalplantillægget.

Publikumsorienteret serviceerhverv
Det er positivt, at lokalplantillægget skærper kravet om publikumsorienteret serviceerhverv i stueetagerne. Vi er dog bekymrede for, at begrebet tolkes så bredt, at beboerlokaler eller liberale erhverv også indgår. Disse funktioner har vi desværre mange erfaringer med fra bl.a. Asger Jorns Allé. Den slags lokaler skaber ikke byliv, men står ofte bare tomme.

Vi anbefaler derfor en præcisering af begrebet, så stueetagerne reelt understøtter byliv, handel og aktivitet.

Parkeringshus med under 50 % kapacitetsbelægning
Fordi man på et tidspunkt har besluttet, at alle parkeringspladser skal samles i store parkeringshuse i Ørestad, er det ikke antallet af parkeringspladser, som er udfordringen for beboerne, men derimod placeringen og størrelsen af dem. Vi forslår, at parkeringshuse med under 50 % kapacitetsbelægning får mulighed for omdannelse til anden anvendelse, som gavner hele lokalområdet – evt. som midlertidig foranstaltning. Man kan også med fordel tænke muligheder for opladning af elcykler ind i parkeringshusene.

Det er desuden uhensigtsmæssigt, at udkørslen på parkeringshusene (Asger Jorn og Ejler Bille) er vendt mod Robert Jacobsens Vej og ikke Ørestads Boulevard. Vi ønsker tryggere byrum og færre biler langs sivegaderne, og dette bør være væsentlige overvejelser hos forvaltningen, når man gerne vil fremme forholdene for de bløde trafikanter.

Veje, forbindelser og mobilitet (§ 4)

Manglende forbindelser på tværs af Ørestad
Lokalplantillægget gør meget lidt for at styrke de bløde trafikanters bevægelser på tværs af Ørestad. Det er en væsentlig mangel. Ørestad er i forvejen præget af lange, lineære forløb, hvor alt fokus ligger på fremkommelighed med bil. Det medfører store omveje for gående og cyklister og hæmmer mobilitet, tryghed og sammenhængskraft.
Det er positivt, at der for byggefelterne ud mod Ørestads Boulevard er arbejdet med forskudte facader, som giver en rarere oplevelse for gående langs bygningerne. Men det er bekymrende, at de tidligere intentioner om flere åbninger mellem bygningerne langs Ørestad Boulevard nu er erstattet af kun to portlignende indgange, der ikke inviterer til blød trafik øst-vest og igennem bydelen.

Vi anbefaler derfor, at lokalplantillægget:

- Prioriterer tværgående stiforbindelser for både cyklister og gående
- Sikrer, at nye byggerier ikke skaber yderligere barrierer
- Indarbejder krav om åbne passager, grønne forbindelser og tydelige ruter mellem byrum.

Københavns Kommune har både retningslinjer for cykelfokus og handleplaner for grøn mobilitet. Hvad er begrundelsen for ikke at følge disse retningslinjer i lokalplantillægget?

Grundejerforeningen Ørestad Syd

Trafik og hastighed
Ørestad Syds lige vejforløb og store vejarealer inviterer til høje hastigheder for biltrafikken. Der er et klart ønske om mindre dominans fra biler og mere trygge byrum. Selve vejstrukturen er svær at ændre, men hastighedsreducerende tiltag bør tænkes ind – også i forbindelse med dette lokalplantillæg. Vi anbefaler, at lokalplantillægget indarbejder planlægningsmæssige greb, der kan medvirke til at sænke farten. F.eks. ved at skabe plads på vejene til mere beplantning og ophold, da sådanne elementer både visuelt og fysisk indsnævrer gaderummet og dermed naturligt reducerer hastigheden. Samtidig bidrager beplantning til læ og skygge, hvilket samlet set skaber tryggere, mere attraktive og opholdsvenlige byrum.

En konkret mulighed er en vejindsnævring på Else Alfelts Vej foran den grønne legeplads, som vil øge trygheden. Vi anbefaler også, at svingbanerne på Asger Jorns Allé fjernes, da der ikke er behov for dem, og arealet i stedet kan anvendes til den planlagte park og forbedrede opholdsarealer.

Vi er opmærksomme på, at tiltag som f.eks. vejbump eller hastighedsbegrænsninger hører under vejmyndigheden, men det bør fremgå som en væsentlig planlægningsmæssig pointe, at man ønsker bedre forhold for de bløde trafikanter. Derfor anbefaler vi også, at planlægningsmæssige greb, som kan omdanne alle gader (på nær Ejler Billes Allé og Asger Jorns Allé) til legezone med hastighedsbegrænsning på 15 km/t, bør indgå i lokalplantillægget.

Bebyggelsens omfang og placering (§ 6)
Placeringen af specialskolen mod Kalvebod Fælled

Den foreslåede placering af specialskolen helt ud mod Kalvebod Fælled giver anledning til væsentlig bekymring. Selvom der er en broforbindelse fra Bypladsen til fælleden, ligger byggeriet så tæt på sø og natur, at der ikke sikres en tilbagetrukket og naturlig overgang. Den meget tætte placering skaber en markant kant mod naturen og svækker den landskabelige sammenhæng, som er en af områdets største kvaliteter.

Vi anbefaler derfor, at skolen rykkes længere tilbage, at der etableres en grøn korridor og en åbning fra fælleden ind mod skolens gårdrum, så bygningen ikke fremstår som en lukket barriere. Der bør samtidig bygges færre etagemeter, så byggeriet bliver mindre dominerende mod fælleden

Bypladsen bør friholdes for store indgreb, og adgangstrapper og ramper skal placeres på skolens egen matrikel. Det udlagte areal til cykelparkering (jf. tegning 4c) er væsentligt større end normen kræver og bør fjernes, da skolens kælder rummer tilstrækkelig kapacitet; eventuelle ekstra pladser kan placeres langs cykelrampen mod Ørestads Boulevard.

Bebyggelsens ydre fremtræden (§ 7)
Træbyggeri
For at understøtte kommunens egne klimamål og ambitioner om bæredygtigt byggeri bør lokalplantillægget indeholde flere krav til, at nye bygninger så vidt muligt opføres i træ.

Grundejerforeningen Ørestad Syd

I andre lokalplaner er det muligt at stille krav om en minimumsandel af trækonstruktioner eller træfacader. F.eks. kan der stilles krav om, at 50 % af den samlede facade udføres i træ. Et tilsvarende krav bør også overvejes i dette lokalplantillæg.

Træbyggeri reducerer CO_2-aftrykket, forkorter byggetiden og bidrager til et sundere indeklima.

Vi anbefaler derfor, at lokalplantillægget opdateres med en formulering, der aktivt fremmer træbyggeri, f.eks. gennem et minimumskrav.

Ubebyggede arealer (§ 8)

Beplantning

Lokalplantillægget stiller krav om et minimumsantal træer langs Asger Jorns Allé. Det undrer os, at samme princip ikke gælder for Ejler Billes Allé og Ørestads Boulevard, som netop betegnes som boulevard og allé. Hvis gaderne skal opleves som egentlige boulevard og allé, bør beplantning være et gennemgående princip i planlægningen.

Flere træer og grønnere gaderum vil desuden styrke både byliv, komfort og attraktivitet for butikker og caféer, da træer ikke blot skaber et grønnere og mere indbydende gaderum, men også fungerer som naturlige lægivere, der reducerer vindgener markant og samtidig giver skygge og afkøling i sommermånederne. Københavns Kommune har flere mål og planer om at plante flere træer i kommunen. Det er oplagt at have flere krav om beplantning i lokalplantillægget.

Vi anbefaler derfor:

- At der stilles krav om beplantning langs alle hovedstrøg
- At beplantning indarbejdes i formålsparagraffen som et grundlæggende element i områdets udvikling

Byrum – Asgers Jorns Plads

Derudover anbefaler vi skærpede krav til indretningen af det område, der ligger uden for byrum M (den kommende institutionslegeplads), så det integreres bedre i det samlede byrum og ikke begrænser Byens Hus' muligheder for anvendelige udearealer.

Det bør sikres, at området reelt bliver åbent og tilgængeligt og ikke bare er det i teorien. Legepladsen bør uden for institutionens åbningstid faktisk være åben og syne som sådan - det kan gøres ved f.eks. at anvende hegn/stor låge, der kan åbnes meget op uden for institutionens åbningstid, ligesom man også helt bør undgå større skure eller andet byggeri, som visuelt eller fysisk deler pladsen over.

Afsluttende bemærkning

Forslag til tillæg 5 til lokalplan 398 Ørestad Syd indeholder flere positive intentioner om byliv og funktioner, men svækker samtidig en række centrale kvaliteter i Ørestad Syd: nærhed til parkering, fællesfaciliteter, naturadgang, mobilitet og grønne gaderum. Vi opfordrer derfor til, at ovenstående anbefalinger indarbejdes i det endelige lokalplantillæg, så området udvikles med fokus på både funktionalitet, bæredygtighed og livskvalitet for både beboere, erhvervsliv og besøgende.

Svarnr.: 19 Borger

Vejnavn: Richard Mortensens Vej

Postnr. og by: 2300 København S

Høringssvar:
Københavns Kommune burde påtage sig et medansvar for at gøre området omkring Royal Arena til et sted, hvor det vil være et aktiv for arenaen at have åbne og aktive stueetager. Det kunne kommunen eksempelvis gøre ved at kigge til Bella Kvarteret og se hvordan man tænker metrostation og byliv sammen. Kommunen burde aktivt arbejde for at få etableret det manglende metrostop i Arenakvarteret fremfor blot at opgive at skabe liv i området og slække kravene til arenaen. Det nytter ikke noget at sprede bylivet ud - det skal samles de steder hvor der er meget fodtrafik - ved metrostationerne (eksisterende og kommende) er det oplagte valgt.

Svarnr.: 20 Borger

Vejnavn: Robert Jacobsens Vej

Postnr. og by: 2300 København S

Høringssvar:
Vi ønsker en mere livlig bydel. En bydel hvor der er caféer, barer, butikker og andet erhverv som bringer liv til stedet. Det skal skrives ind i lokalplanen, at erhvervet ikke må være "dødt" erhverv, såsom lægehuse og kontorer. Det skal være forbrug og service minded

Svarnr.: 21 Borger

Vejnavn: Ejler Billes Allé

Postnr. og by: 2300 København S

Høringssvar:
Folk kører meget stærkt på Robert Jacobsens Vej og Ørestads Boulevard. Der er brug for flere beplantninger og andet der gør at folk kører ordentligt.

Der er brug for dagligdagssteder, der ikke er supermarkeder i Ørestad Syd. F.eks. et apotek, en dyrlæge. Fællessteder der gør at folk besøger os som ikke kun er Fields, f.eks. museum om at sanke, fuglearterne eller måske om alle de nationaliteter der bor her :)

Flere fællesting i Ørestad Syd, der er til voksne selvom børn selvfølgelig er søde. Men hvor går man til dans? Hvor lærer man at fremkalde analog billeder? Hvor tager man sine venner hen, når man ikke har noget fælleslokale i boligforeningen?

Svarnr.: 22 Borger

Vejnavn: Ejler Billes Allé

Postnr. og by: 2300 København S

Høringssvar:
Dear Copenhagen Municipality,
Our district desperately and urgently needs social spaces. There are many people living in the area - including so many immigrants. However, walking in the streets often feels like an abandoned neighborhood. We need investment and support for restaurants, cafes, social gathering spaces, and cultural venues. Bella Center area does this much better than our area. We have bigger space to accommodate multiple social hubs, and create spaces that would attract other residents from the city (Such as Reffen, iconic La Banchina). Considering we are very close to the amazing natural park, one could imagine nice yoga studios, outdoor activities in the neighborhood, guided walks, birdwatching events... I think Orestad Syd has so much underutilized potential, and I am truly wishing to see developments that would not

only make us happier, but also integrate the neighboorhood to the city of Copenhagen much better.

Thank you.

Svarnr.: 23 Borger

Vejnavn: Robert Jacobsens Vej

Postnr. og by: 2300 København S

Høringssvar:
Jeg er bekymret over planerne om yderligere tæt og højt byggeri på de sidste ubebyggede grunde langs Ørestads Boulevard.

Ørestad Syd er allerede meget tæt bebygget, og stort set hele Ørestads Boulevard er eller vil blive omgivet af høje bygninger. Jeg mener, at de sidste ubebyggede arealer giver os en vigtig mulighed for at skabe en bedre balance i bydelen. I stedet for at udnytte alle de resterende byggefelter til flere boliger bør en væsentlig del bruges til rigtige grønne områder med træer, natur, legepladser og rekreative arealer.

En bæredygtig udvikling af Ørestad Syd bør ikke kun handle om at bygge flere boliger, men også om miljø, klima, livskvalitet og de mennesker, der skal bo her i mange år fremover. Når de sidste grunde først er bebygget, får vi ikke denne mulighed igen.

Jeg ønsker derfor:

- Færre og lavere nye bygninger langs Ørestads Boulevard og mere plads til grønne områder. Derfor støtter jeg, at byggefelterne i delområde VIIIBa og IIICa tages ud af planen og i stedet bliver til en offentlig park med træer.
- Flere træer, grønne opholdsarealer samt lege- og aktivitetsområder, særligt mellem Asger Jorns Allé og Royal Arena.
- At kommunen aktivt arbejder for etableringen af metrostationen ved Royal Arena, som metrostrækningen allerede er forberedt til. Med flere boliger, Royal Arena, skoler og andre aktiviteter i området giver det endnu mere mening at etablere stationen.

Ørestad Syd er tæt på at være færdigudbygget. Lad os bruge de sidste ledige arealer til at gøre bydelen grønnere og mere bæredygtig – ikke bare tættere.

Svarnr.: 24 Borger

Vejnavn: Robert Jacobsens Vej

Postnr. og by: 2300 København S

Høringssvar:
Der bør være en plan for, hvordan man får fyldt de publikumsorienteret serviceerhverv op, så det ikke blive tomme, spøgelsesagtige lokaler. Hvad har man gjort i Nordhavn, Sydhavn, Teglholmen?!

Der bør være fokus på, hvilken beboer-målgruppe, der skal være i det kommende Bosted, da man samtidig lægger en specialskole klods op ad med sårbare unge, der bl.a. qua deres diagnoser kan være nemme at påvirke negativt. Her tænkes i forhold til psykisk syge og misbrugere.

Svarnr.: 25 På vegne af interesseorganisation eller borger Københavns Kommune, Børne- og Ungdomsforvaltningen

Høringssvar:
Lokalplanforslag Ørestad Syd tillæg 5 - høringssvar fra BUF
BUF har følgende bemærkninger til lokalplanforslaget:
§ 5 Bil- og cykelparkering og Tegning 4c
Stk.1 Bilparkering
Skolen har behov for 2 P-pladser til minibusser samt afsætningspladser til minimum 8 handicapbusser. Vi forudsætter, at dette kan realiseres indenfor lokalplanen.
§8 Ubebyggede arealer
Stk. 5 Byrum:
Byrum H: BUF's ønske er, at mindst 20 % af arealet skal være friareal med beplantning (ikke 30 %) aht. at sikre tilstrækkeligt areal til aktiviteter for børn

Administrativt Ressourcecenter
Børne- og Ungdomsforvaltningen

Notat

Lokalplanforslag Ørestad Syd tillæg 5 - høringssvar fra BUF

9. september 2026

Sagsnummer
2017-0027333

Dokumentnummer
2017-0027333-91

BUF har følgende bemærkninger til lokalplanforslaget:

§ 5 Bil- og cykelparkering og Tegning 4c
Stk.1 Bilparkering
Skolen har behov for 2 P-pladser til minibusser samt afsætningspladser til minimum 8 handicapbusser. Vi forudsætter, at dette kan realiseres indenfor lokalplanen.

§8 Ubebyggede arealer
Stk. 5 Byrum:
Byrum H:
BUF's ønske er, at mindst 20 % af arealet skal være friareal med beplantning (ikke 30 %) aht. at sikre tilstrækkeligt areal til aktiviteter for børn.

Administrativt Ressourcecenter
Kapacitet
Gyldenløvesgade 15
1600 København V

EAN-nummer
5798009386731

Svarnr.: 26 På vegne af interesseorganisation eller borger Balder Danmark A/S

Høringssvar:
Balder Danmark har gennem en årrække været ejendomsejer og bygherre i Ørestad Syd og har derfor et indgående kendskab til områdets udvikling samt anvendelsen og udlejningen af lokaler i ejendommenes stueetager.

Vi bakker grundlæggende op om Københavns Kommunes ambition om at skabe et levende bykvarter med aktive stueetager og funktioner, der understøtter områdets beboere og besøgende. Samtidig bør lokalplanens bestemmelser efter vores opfattelse tage højde for de konkrete erfaringer, der er gjort i området.

Samlede bemærkninger:
Balder Danmark opfordrer på den baggrund Københavns Kommune til at justere forslaget, så:

1) de eksisterende fælleslokaler langs Asger Jorns Allé fortsat kan anvendes som fællesfaciliteter for ejendommenes beboere samt til beboerarrangementer, lokale aktiviteter og andre formål, der understøtter fællesskab og lokalområdet, og

2) der fastholdes en tilstrækkelig bred adgang til erhvervsanvendelse i de berørte stueetager, så ønsket om publikumsorienterede funktioner ikke medfører unødig tomgang og dermed modvirker ambitionen om aktive stueetager og et levende bymiljø.

--- o0o ---

Fælleslokaler i ejendommen 'Lavetten' langs Asger Jorns Allé:
I ejendommen Lavetten langs Asger Jorns Allé har vi fælleslokaler, som stilles til rådighed for ejendommens beboere. Lokalerne anvendes løbende og er efterspurgte, og vi oplever generelt stor tilfredshed med, at faciliteterne stilles til rådighed. De skaber dermed reel værdi for beboerne og understøtter fællesskab og hverdagsliv i ejendommen.

Lokalerne anvendes ikke alene som fællesfaciliteter. Balder aktiverer dem også gennem beboerarrangementer og andre aktiviteter i området, ligesom de indgår i vores bidrag til lokale arrangementer. I forbindelse med arrangementer på Den Gule Plads, afholdt af By & Havn i samarbejde med Grundejerforeningen, har Balder eksempelvis stillet toiletfaciliteter til rådighed.

Fælleslokalerne bidrager således både til beboerne i ejendommen og til aktivitet, fællesskab og lokale initiativer i Ørestad Syd.

På den baggrund ønsker vi, at Lavettens fælleslokaler fortsat kan anvendes til dette formål.

Ændringen af lokalplanen bør ikke medføre, at eksisterende og velfungerende faciliteter, som allerede anvendes aktivt, skal overgå til en anden anvendelse.

Efter vores opfattelse bør aktive stueetager ikke alene vurderes ud fra, om de rummer traditionelle publikumsorienterede erhverv. Fællesfaciliteter og aktiviteter kan også skabe liv, møder mellem mennesker og lokal forankring og dermed bidrage til den samme overordnede ambition om et levende bykvarter.

Anvendelsen af erhvervslokaler:
Vi er samtidig bekymrede for den foreslåede indskrænkning og skærpede fortolkning af anvendelsesmulighederne for erhvervslokalerne, hvor der i dele af området lægges op til alene at tillade publikumsorienterede serviceerhverv.

Vi forstår ønsket om at understøtte bylivet gennem publikumsorienterede funktioner. Vores

konkrete erfaring fra udlejningen i Ørestad Syd er imidlertid, at markedet for denne type erhvervslokaler allerede er vanskeligt.

Efterspørgslen er begrænset, og det kan være vanskeligt at finde lejere, der passer til lokalernes størrelse, indretning, placering og det lokale kundegrundlag.

En yderligere indsnævring af anvendelsesmulighederne kan derfor få den modsatte effekt af den tilsigtede. Hvis kredsen af mulige anvendelser bliver for snæver, øges risikoen for tomgang. Tomme lokaler bidrager hverken til aktivitet i stueetagerne, oplevet tryghed eller et levende bymiljø.

Lokalplanen bør derfor rumme en større fleksibilitet. Publikumsorienterede serviceerhverv kan fortsat være den ønskede anvendelse, hvor kundegrundlaget og de fysiske rammer understøtter det.

Der bør dog rimeligvis samtidig være mulighed for andre relevante erhvervsformål inden for en bredere anvendelsesbestemmelse, hvor eksempelvis liberale erhverv, miljømæssige servicefunktioner samt fælles funktioner af social, kulturel eller fritidspræget karakter kan rummes.

En sådan fleksibilitet vil efter vores opfattelse give bedre mulighed for, at stueetagerne faktisk anvendes aktivt, også hvor efterspørgslen efter traditionelle publikumsorienterede funktioner ikke er til stede. Det vil i praksis understøtte lokalplanens overordnede ambition om et levende og velfungerende bykvarter.

På vegne af Balder Danmark A/S

Svarnr.: 27 På vegne af interesseorganisation eller borger Grundejerforeningen Skovkvarteret 2

Høringssvar:
Høringssvar lokalplan 398 Ørestad Syd - tillæg 5

Som beboere på Else Alfeltsvej og Ejler Billes Alle er vi meget berørte af, at planerne om at bygge et parkeringshus med udadvendte funktioner nær vores boliger er blevet ændret. Vi glæder os til at området bliver færdiggjort, men vi vil tillade os at sætte et stort spørgsmålstegn ved om de sidste brikker bliver lagt korrekt.

Overordnet bør tilbagemeldingerne ikke opfattes som modstand mod udvikling, men som et ønske om at de oprindelige løfter bliver overholdt og at sikre, at den fremtidige planlægning fortsat afspejler den vision, de tilsagn og de kvaliteter, som oprindeligt gjorde området attraktivt. Vi er glade for at bilerne bliver holdt væk fra gaderne og at vi har god adgang til kollektiv transport. Men der er mange af vores beboere, der er meget bekymrede for at skulle gå 450 meter til det nærmeste P-hus - de har stolet på de oprindelige aftaler.

1. Oprindelige løfter og forventninger
De første beboere blev tiltrukket af visionen om et balanceret og levende kvarter med gode parkeringsmuligheder, stille boligveje, lokale servicefunktioner, aktivt byliv og en sund balance mellem boliger og erhverv. Mange købte bolig på baggrund af planprincipper, der omfattede fælles parkeringsanlæg inden for rimelig gåafstand, samt en forventning om, at centrale infrastrukturløfter ville blive indfriet.

Vi vil fremhæve parkeringsaftalen fra 2019 som et vigtigt grundlag, der nu fraviges (Aftale om færdiggørelse af fælles permanente parkeringsanlæg i Ørestad)
Der var en forventning om lokale servicefunktioner og et aktivt byliv
Vi ønsker en redegørelse for hvordan de nuværende ændringer kan stemme overens med de oprindelige visioner

2. Nuværende udfordringer
Vi oplever en voksende afstand mellem de oprindelige forventninger og beboernes daglige oplevelse af området. Bekymringerne handler især om parkeringsmuligheder, adgang for besøgende, trafikbelastning og den fortsatte mangel på lokale butikker og servicefunktioner. Vi har en midlertidig parkeringsplads på terræn med ca. 80 pladser for enden af Ejler Billes Alle. (matrikel 951a) Her er det svært at finde en plads efter kl. 17.00. Mange beboere har derfor erfaring med at bruge P-huset 450 meter væk og fortæller at det er hårdt at gå med et sovende barn eller sit store indkøb så langt. Især oplever gangbesværede beboere og gæster problemer. Bilejerne oplever desuden allerede nu udfordringer ved at finde parkeringspladser i P-husene, når der er arrangementer i Arenaen. Grus p-pladsen (matrikel 951a) er så vidt vi kan se ikke talt med i opgørelsen over parkeringskapacitet. Vi har forståelse for de oprindelige intentioner med at placere P-husene tættest på de overordnede veje og uden for boligområderne, men hverdagspraksis viser, at det fører til mere af- og pålæsning i boligkvarterne - med fare for børnene og de bløde trafikanter.

Vi lider under at parkeringsforholdene ikke er afklarede og at vi har en midlertidig parkeringsplads, der er givet gennem dispensation.

Allerede nu er der beboere, der har svært ved at finde p-plads, når der er større begivenheder i Arenaen

Vi belastes af langsommelige processer, der gør, at vi stadig bor med uafsluttede fortove og udsigt til byggeplads og overfladeparkering, som vi netop ønsker at undgå.

Vi har behov for mere byliv og bedre rammer for fællesskab i lokalområdet

3. Fremtiden: Langsigtede bekymringer, forudsætninger og spørgsmål
Vi efterspørger større klarhed om, hvordan de nuværende udfordringer kan blive håndteret og hvordan de kvaliteter, der oprindeligt gjorde området attraktivt, kan bevares. Fokus er blandt andet på realistiske muligheder for at understøtte udadvendte aktiviteter og pålideligheden af prognoser for parkeringsbehov, konsekvenserne af øget boligfortætning, understøttelsen af lokale virksomheder samt håndteringen af efterspørgsel fra den nye skole, kommende boligbyggeri, kirken og større arrangementer som dem i Royal Arena. Ved større arrangementer forventes op til 2.000 biler. Der har været beskrevet et interessant forslag med en parkeringskælder i det fremtidige boligbyggeri, men den kan ikke dække de 80 pladser, der er på vores nuværende grusareal på matrikel 951a. Der vil derfor være behov for at der også etableres parkering i nabobebyggelsen, hvis vores behov skal dækkes - desuden er finansieringen er usikker, og der udledes mere co2 ved at anlægge parkering i kælder end i p-hus.

Forslag

Skab rammerne for udadvendte aktiviteter i stueetagen på et kommende P-hus eller i det kommende boligbyggeri

Inviter nærområdet ind til at udvikle rum for delefaciliter, værksteder eller lignende - som lovet i det oprindelige P-husforslag. Færdiggør.vores kvarter efter de oprindelige visioner.

Skab mere variation og aktive kantzoner og plant træer på Ejler Billes Alle, så der skabes mere variation og liv

Hvis der er tomme p-pladser i det store P-hus for enden af Ejler Billes Alle, der ligger 450 meter fra os, kan det overvejes at bruge underetagen til delefaciliter og fællesrum, hvilket vil skabe mere liv og variation.

Hold de oprindelige aftaler og skab mulighed for parkering, der overholder nærhedsprincippet på 250 meter -en afstand, hvor vores beboere rent faktisk vil vælge at gå til og fra. Vi foreslår derfor at byggefeltet skal indeholde parkeringspladser.

Dokumentér, hvordan det foreslåede lokalplanstillæg konkret vil adressere udfordringer vedrørende parkering i hele området forhold til den forventede boligsammensætning om 20 år, hvor en del lejeboliger vil være konverteret til ejerboliger.

Dokumenter hvordan de ca. 80 midlertidige p-pladser for enden af Ejler Billes Alle indgår i den fremtidige løsning og i optællingen af parkeringsbehovet.

Overvej at flytte et fremtidigt parkeringshus mod vest 8til matrikel 1045b), så også

servicefaciliteter og evt. kommercielle aktører kan servicere lokale beboere såvel som den fremtidige børneinstitution og den nuværende skole.

Det er stadig muligt at lægge brikkerne på ny.
Vi opfordrer til grundig genovervejelse.

Med venlig hilsen
Grundejerforeningen Skovkvarteret 2

Svarnr.: 28 Borger

Vejnavn: Kollundvej

Postnr. og by: 2770 Kastrup

Høringssvar:
Høringssvar om Tillæg 5 til lokalplanen for Ørestad Syd

Jeg er stærkt imod den foreslåede aflysning af kravet om bylivsfremmende funktioner på Royal Arena, som indgår i Tillæg 5.

Nedenfor redegør jeg for mine argumenter og afslutter høringssvaret med en række konkrete spørgsmål, som jeg hermed anmoder forvaltningen om at besvare.

De relevante sagsakter kan findes her:

https://drive.google.com/file/d/1yaV0tPumYAygbnj9up8n_XRL0AjPAuD-/view?usp=sharing

https://drive.google.com/file/d/1TXLKzEm1HBCnGxxKpzjy5Ud6fYVCtBAB/view?usp=sharing

Det er uforståeligt, at kommunen foreslår at ophæve krav om bylivsfremmende funktioner for Royal Arena, en af områdets største aktører, i et tillæg, der netop har til formål at fremme bylivet i Ørestad Syd.

Forslaget er en hån mod de lokale beboere og deres årelange kamp for at få Royal Arena til at bidrage mere til det lokale byliv. En kamp, der kulminerede i april 2025, da Planklagenævnet gav dem medhold i, at Royal Arenas øst- og vestfacader ikke levede op til den gældende lokalplans krav.

I stedet for at sørge for, at Royal Arena fremover bidrager mere til bylivet efter Planklagenævnets afgørelse, foreslår forvaltningen nu at lade arenaen fortsætte med døde øst- og vestfacader dedikeret til interne funktioner.

Dette er uacceptabelt, både hvad angår forslagets indhold og den proces, der ligger bag. Forvaltningen har valgt at give efter for et vedvarende pres fra Royal Arena, som gentagne gange har anmodet om at få kravene fjernet.

Sagsakterne dokumenterer nemlig mindst fire møder og 35 e-mailudvekslinger mellem Københavns Kommune, Royal Arena/Live Nation, Arena CPHX og arenaens rådgivere om Tillæg 5. Forløbet viser, at Royal Arena fik detaljeret indsigt i kommunens arbejde og aktivt pressede på for formuleringer, der kunne lovliggøre den nuværende anvendelse af facaderne (Sagsakter, s. 138, 154 m.fl.).

En opsigtsvækkende e-mail fra Royal Arenas advokat viser samtidig bekymring for protester fra lokale beboere:

"Vores helt store bekymring er, at borgerne i området stadig er af den opfattelse, at der laves

en arena, der passer med illustrationerne i lokalplanen [fra 2012]…. Det er derfor vigtigt, at man meget konkret italesætter, at den nuværende anvendelse med mindre aktive facader er lovlig …. Vi er meget bekymrede for selv at skulle tage kampen med utilfredse naboer, hvis der er bare den mindste tvivl om, hvad der er vedtaget med lokalplanen." (Sagsakter, s. 149-150)

Beboerne har i årevis haft en berettiget forventning om, at Royal Arenas facader skulle bidrage til det lokale byliv, sådan som det blev politisk besluttet i lokalplanen fra 2012.

Hvordan kan det harmonere med, at forvaltningen retter sig efter Royal Arenas advokats anmodning i stedet for at varetage borgernes interesser?

Desuden er det stærkt kritisabelt, at forvaltningen tilsyneladende tilbageholder relevante oplysninger fra både borgerne og politikerne om begrundelsen for at fjerne kravene til arenaens øst- og vestfacader.

Den eneste begrundelse man kan finde i Tillæg 5 er, at disse krav har vist sig uklare at administrere og i mange tilfælde ikke reelt bidrager til bylivet. Dette må næsten opfattes som ironisk, da forvaltningen på intet tidspunkt forsøgte at håndhæve kravene over for Royal Arena, før Planklagenævnets afgørelse tvang den til at reagere.

Ingen steder nævnes elefanten i rummet: Ifølge offentlig omtale er Københavns Kommunes planlagte salg af Royal Arena til Live Nation betinget af nye lokalplantillægsbestemmelser om anvendelsen af arenaens facader. Samtidig kan salget af kommunens ejerandel på 50 procent potentielt indbringe kommunen over 500 mio. kr.

Indholdet af denne klausul er imidlertid fortsat ukendt, idet Økonomiforvaltningen har afslået aktindsigt under henvisning til risikoen for skade på kommunens økonomiske interesser.

Det rejser et alvorligt spørgsmål: Fjernes samtlige krav til Royal Arenas øst- og vestfacade i virkeligheden, fordi de har vist sig uklare at administrere, eller fordi det er nødvendigt for at opfylde salgsklausulen og gennemføre salget?

Uden svar på dette spørgsmål kan hverken beboere eller politikere tage stilling til Tillæg 5 på et oplyst grundlag, da den reelle begrundelse for indholdet og dets politiske konsekvenser holdes skjult.

Det indebærer desuden en procesrisiko for, at det endelige Tillæg 5 kan blive ophævet af Planklagenævnet, hvis væsentlige oplysninger er blevet tilbageholdt fra borgerne.

Denne procesrisiko skærpes yderligere af, at forvaltningen flere gange har givet politikerne og offentligheden et misvisende eller ufuldstændigt billede af indholdet af Tillæg 5, for så vidt angår Royal Arena.

Her drejer det sig bl.a. om følgende:

Ved præsentationen af startredegørelsen for Tillæg 5 den 9. januar 2023 oplyste forvaltningen TMU om, at tillægget skulle styrke mulighederne for publikumsorienterede serviceerhverv i Ørestad Syd. Det blev imidlertid ikke med ét ord nævnt, at tillægget samtidig ville fjerne kravene til Royal Arena.

Den 9. maj 2025 oplyste forvaltningen TMU om, at den indledte en proces om fysisk lovliggørelse af arenaens etager i lyset af Planklagenævnets afgørelse, dvs. at lokaliteterne i stueetagen skulle bringes i overensstemmelse med lokalplanen.

Desuden skrev forvaltningen, at forholdet også kunne lovliggøres retligt med en ny lokalplan, dvs. ved at fjerne kravene, hvis der var politisk ønske herom. Men en ny lokalplan, som

mindsker kravene, ville kunne opleves som værende i modstrid med det kommende Tillæg 5 og udvalgets ønske om at skabe mere byliv i Ørestad Syd.

Alligevel fremlagde forvaltningen den 1. juni 2026 et forslag til Tillæg 5 for udvalget, som specifikt ophæver netop disse krav til Royal Arena. Det skete uden nogen politisk tilkendegivelse herom og i direkte modstrid med forvaltningens egne tidligere advarsler på området. Desuden får lovliggørelsen en central placering i selve hjertet af tillægget ved, at formuleringen »arenaformål« bruges direkte i formålsbestemmelsen.

Forvaltningen oplyste også den 1. juni 2026 i sin indstilling til politikerne, at Tillæg 5 indebærer skærpede krav til Royal Arenas sydfacade, idet mindst 75 procent skal anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv frem for eksempelvis liberale erhverv eller udadvendte fritidsprægede og kulturelle funktioner.

Forvaltningen undlod imidlertid at oplyse, at den allerede på et møde med Royal Arena den 1. december 2025 havde fremlagt sin interne vurdering af, at denne skærpelse for sydfacaden ikke ville få nogen praktisk betydning for arenaen, da der alligevel aldrig havde været tale om liberale erhverv eller lignende.

Samtidig skriver forvaltningen den 1. juni 2026 til politikerne, at Tillæg 5 forlænger facadestrækningen med krav om publikumsorienterede serviceerhverv rundt om arenaens sydøstlige hjørne. Disse krav gælder imidlertid allerede for det sydøstlige hjørne efter den nuværende lokalplan (se Tegning nr. 5, lokalplan Ørestad Syd tillæg 1).

Alt tyder derfor på, at forvaltningen ved en fejl har skrevet »sydøstlige hjørne« i stedet for »sydvestlige hjørne«. Den undlader imidlertid at oplyse, at heller ikke dette nye krav vil få nogen praktisk betydning, eftersom det sydvestlige hjørne allerede anvendes til arenaens restaurant, som falder under »publikumsorienterede serviceerhverv«.

Spørgsmål:

1. Hvorfor valgte forvaltningen med Tillæg 5 at arbejde for en juridisk lovliggørelse af anvendelsen af Royal Arenas facader uden forudgående politiske tilkendegivelser fra eller orientering af det relevante udvalg?

2. Hvordan mener forvaltningen, at ophævelsen af kravene om bylivsfremmende funktioner på Royal Arenas øst- og vestfacader harmonerer med det politiske formål med Tillæg 5, som netop er at fremme bylivet i Ørestad Syd?

3. Hvorfor oplyste forvaltningen ikke udvalget om, at den såkaldte skærpelse af kravene til arenaens sydfacade efter forvaltningens egen vurdering ikke ville få nogen praktisk betydning for Royal Arena, sådan som forvaltningen tidligere havde meddelt arenaen?

4. Er der en sammenhæng mellem den foreslåede ophævelse af kravene til Royal Arena og klausulen om lokalplanforholdene i forbindelse med salget af arenaen? Hvis ja, hvori består denne sammenhæng konkret?

5. Hvis borgere og politikere ikke informeres om denne sammenhæng eller blot om, hvorvidt en sådan sammenhæng overhovedet eksisterer, hvordan skal de så kunne foretage en oplyst og kvalificeret vurdering af Tillæg 5?

6. Hvorfor foreslår forvaltningen at ophæve kravene til Royal Arenas østfacade, når forvaltningen i anden korrespondance har vurderet, at østfacaden allerede lever op til disse krav?

7. Skyldes den foreslåede ophævelse, at Royal Arena har ønsket at anvende en endnu

større del af østfacaden til »arenaformål« og dermed til interne funktioner, der ikke bidrager aktivt til bylivet?

Svarnr.: 29 Borger

Vejnavn: Robert Jacobsens Vej

Postnr. og by: 2300 København S

Høringssvar:
Jeg er imod forslaget om at fjerne kravet om bylivsfremmende funktioner på Royal Arena i Lokalplan Ørestad Syd, Tillæg 5.

Det er selvmodsigende, at Københavns Kommune vil ophæve disse krav for Royal Arena i et tillæg, der netop har til formål at fremme liv og aktivitet i Ørestad Syd.

Da Planklagenævnet for nylig fastslog, at Royal Arena ikke lever op til den gældende lokalplan, bør løsningen ikke være at fjerne kravene. Tværtimod bør Royal Arena sikre, at arenaens facader bidrager mere til det lokale byliv.

Hvis forslaget hænger sammen med kommunens planer om at sælge Royal Arena til Live Nation og de betydelige salgsindtægter, dette forventes at give kommunen, bør dette fremgå klart af materialet. Ellers er det ikke muligt at vurdere forslaget og dets konsekvenser på et oplyst grundlag.

Svarnr.: 30 Borger

Vejnavn: Richard Mortensens Vej

Postnr. og by: 2300 København S

Høringssvar:
Jeg er imod forslaget om at fjerne kravet om bylivsfremmende funktioner på Royal Arena i Lokalplan Ørestad Syd, Tillæg 5.

Det er selvmodsigende, at Københavns Kommune vil ophæve disse krav for Royal Arena i et tillæg, der netop har til formål at fremme liv og aktivitet i Ørestad Syd.

Da Planklagenævnet for nylig fastslog, at Royal Arena ikke lever op til den gældende lokalplan, bør løsningen ikke være at fjerne kravene. Tværtimod bør Royal Arena sikre, at arenaens facader bidrager mere til det lokale byliv.

Hvis forslaget hænger sammen med kommunens planer om at sælge Royal Arena til Live Nation og de betydelige salgsindtægter, dette forventes at give kommunen, bør dette fremgå klart af materialet. Ellers er det ikke muligt at vurdere forslaget og dets konsekvenser på et oplyst grundlag.

Svarnr.: 31 Borger

Vejnavn: Ejler Billes Allé

Postnr. og by: 2300 København S

Høringssvar:
Høringssvar til forslag til lokalplantillæg 5 til lokalplan 398

Jeg indgiver hermed høringssvar til forslag til lokalplantillæg 5 og den tilhørende lokalplan 398 og den tilhørende miljørapport.

Jeg anerkender ambitionen om at skabe et mere levende bymiljø i Ørestad Syd. Efter min opfattelse er der imidlertid væsentlige uoverensstemmelser mellem planforslagets

erklærede formål og dets faktiske indhold. Samtidig er centrale konsekvenser for byliv, parkering og eksisterende beboere ikke tilstrækkeligt belyst.

Mine bemærkninger vedrører i punktform følgende:
1. Formålet om mere byliv understøttes ikke af planforslagets indhold
2. Ændringerne ved Royal Arena er særligt problematiske
3. Parkeringsgrundlaget er utilstrækkeligt belyst
4. Parkeringsstrategien afviger fra de oprindelige forudsætninger
5. En central del af parkeringsstrategien overlades til fremtidigt markedsvilkår
6. Berettigede forventninger bør tillægges vægt
7. Manglende proportionalitet

1. Formålet om mere byliv understøttes ikke af planforslagets indhold

Det fremgår af planmaterialet, at formålet med tillæg 5 blandt andet er at understøtte "flere publikumsorienterede serviceerhverv", at skabe et "mere levende bymiljø" og "flere aktive stueetager". Miljørapport for tillæg 5 til lokalplan 398 beskriver ligeledes ønsket om mere liv i gadeplan og flere publikumsorienterede funktioner.

Det er derfor vanskeligt at forstå, hvorfor planforslaget samtidig:
a. reducerer kravene til udadvendte virksomhedsfunktioner flere steder,
b. muliggør yderligere konvertering af erhvervsområder til boliger,
c. øger boligandelen markant i flere områder
d. svækker de oprindelige intentioner om aktive facader,
e. foreslår ændringer ved Royal Arena, som reducerer kravene til publikumsorienterede funktioner.

Planforslaget fremstår selvmodsigende, og i direkte modstrid med intentionen om at skabe byliv. Dette leder mig til følgende, centrale spørgsmål:

Er planforslagets faktiske virkning i overensstemmelse med lokalplanforslagets formål?

Jeg anmoder politikerne om at redegøre for:
1. Hvordan færre krav til aktive facader forventes at skabe mere byliv?
2. Hvordan flere boliger og færre erhvervsfunktioner forventes at skabe større aktivitet i gadeplan?
3. Hvilke analyser dokumenterer, at planforslaget samlet set vil styrke bylivet i Ørestad Syd?

2. Ændringerne ved Royal Arena er særligt problematiske

Den 10. april 2025 traf Planklagenævnet afgørelse om Royal Arenas østlige og vestlige stueetager. Nævnet fastslog, at den eksisterende anvendelse ikke var i overensstemmelse med lokalplanens krav, og at arenaens egne kontorfunktioner ikke kan tælles med som de krævede publikumsorienterede funktioner. Nævnet fastslog endvidere, at der ikke kunne meddeles dispensation, fordi dette ville være i strid med lokalplanens principper. Københavns Kommune orienterede Teknik- og Miljøudvalget herom i notat af 9. maj 2025.

Når kommunen nu foreslår at ændre netop disse bestemmelser, opstår et helt centralt spørgsmål:
Er lokalplantillæg 5 et udtryk for almindelig planlægning eller en retlig lovliggørelse af et forhold, som Planklagenævnet har vurderet strider mod lokalplanens principper?

Jeg anmoder politikerne om at redegøre for:
1. Hvorfor kommunen ønsker at ændre bestemmelser, som Planklagenævnet netop har vurderet, udgør lokalplanens principper.
2. Hvordan kan lokalplanen, der officielt skal skabe mere byliv, samtidigt bruges til at

lovliggøre færre aktive facadefunktioner ved Royal Arena?
3. Hvorfor fysisk lovliggørelse ikke længere anses som den rigtige løsning.
4. Hvordan ændringerne ved Royal Arena harmonerer med lokalplantillæggets formål om at skabe mere byliv og flere publikumsorienterede funktioner?

3. Parkeringsgrundlaget er utilstrækkeligt belyst

Et af de mest alvorlige problemer ved planforslaget er efter min vurdering manglen på dokumentation for parkeringsforholdene, samtidigt med at boligudbygning muliggøres mens parkeringskapaciteten reduceres, her med særlig tanke på byggefelt 1.6.

Miljørapporten behandler i praksis alene virksomhedsstøj fra Metroens Kontrol- og Vedligeholdscenter. Trafik- og parkeringsforhold analyseres ikke som selvstændige miljøtemaer, skønt lokalplantillægget ændrer på 1) boligandel, 2) anvendelse, 3) parkeringsstrategi og 4) institutionskapacitet.

By & Havn skriver, at eksisterende p-huse samlet kan opfylde parkeringsnormen. Dog er der hverken foretaget kapacitetsberegninger eller belægningsundersøgelser.

Jeg kan ikke finde dokumentation for, at følgende forhold er undersøgt eller medtaget i vurderingen af, at nuværende parkeringskapacitet er tilstrækkelig:

a. belægningen i parkeringshusene under større arrangementer i Royal Arena,
(Vi beboere oplever, at P-hus Ejler Bille er fuldt belagt under events)
b. konsekvenserne af konvertering fra erhvervsbyggeri til boligbyggeri
(Forslaget til lokalplantillæg 5 med markant stigning i boligandelen må unægteligt øge efterspørgslen på parkering)
c. parkeringsbehovet efter etablering af skole og idrætsfaciliteter,
(Dette må tillige unægteligt øge efterspørgslen på parkering)
d. parkeringsbehovet efter etablering af Ørestad Kirke,
e. betydningen af eventuelt bortfald af den midlertidige grusparkering for enden af Ejler Billes Alle
(Indgår den midlertidige parkeringskapacitet i beregningerne? Denne parkeringsplads er altid fuldt belagt ved fyraften.)
f. kapacitet i P-hus Richard Mortensens Vej,
(Dette P-hus, der ligger længere mod vest og mere centralt mellem boligbebyggelsen end de store p-huse langs Ørestad Boulevard, svarende til det oprindeligt planlagte p-hus på byggefelt 1.6, er altid fuldt belagt og viser med al tydelighed, at parkering nærmere bopæl er eftertragtet og værdsat.)
g. ændringer i bilejerskab som følge af stigende ejerandel blandt boligerne.
(Ifølge Danmarks statistik er der flere biler per beboer i ejerlejligheder end i lejeboliger. Er der taget højde for at bilejerskabet kan stige som følge af, at flere lejeboliger over tid bliver til ejerboliger?)

Det leder til dette centrale spørgsmål:
Er der fremlagt et tilstrækkeligt grundlag for at vurdere konsekvenserne af de foreslåede ændringer?

Jeg anmoder politikerne om at redegøre for:
1. Hvorfor er de trafikale konsekvenser og parkeringskonsekvenser ikke miljøvurderet, når lokalplanen samtidigt ændrer befolkningstæthed, boligandel og parkeringsforsyning?
2. Kan By & Havns påstand om, at p-husene samlet opfylder parkeringsnormen, efterprøves?

3. Er det proportionalt at ændre de oprindelige parkeringsforudsætninger, som dannede grundlag for salget af boliger i Ørestad Syd, uden samtidigt at dokumentere konsekvenserne for eksisterende beboere?

Jeg anmoder om, at der gennemføres en samlet parkeringsanalyse for Ørestad Syd, inden planen vedtages, som kan dokumentere at den lavere parkeringsnorm kan fungere i praksis.

4. Parkeringsstrategien afviger fra de oprindelige forudsætninger

Udviklingen af Ørestad Syd byggede på en strategi med fælles parkeringshuse og relativ kort afstand mellem bolig og parkering. I aftalen om færdiggørelse af permanente parkeringsanlæg i Ørestad fra 2019 var udgangspunktet en maksimal afstand på cirka 250 meter til nærmeste parkeringsanlæg. Dette fremgår også af By & Havns eget notat til Teknik- og Miljøudvalget.

Nu lægges der op til afstande på op mod 450 meter, samtidig med at parkeringsanlæg på byggefelt 1.6 potentielt kan bortfalde.

Dette har konkrete konsekvenser for os beboere:
a. længere afstand med indkøb
(450 meter er langt at gå med varer og/eller børn)
b. længere afstand med små børn,
(Det er problematisk, at der er så langt til p-hus, når man skal sætte sovende børn af, og efterfølgende efterlade dem, mens bilen parkeres)
c. flere af- og pålæsninger i gårdrum,
(Vores gårdmiljøer belastes af hyppige på-og aflæsninger dagen lang, ofte på brand- og redningsveje, og på arealer, hvor børn ellers leger)
d. ringere forhold for ældre og gangbesværede.
(Når vi inviterer gæster, der ikke kan gå fra p-huset, skal vi som værter parkerer deres biler for dem, når de er sat af)

Jeg finder det urimeligt, at eksisterende beboere skal bære konsekvenserne af en grundlæggende ændring af parkeringsstrategien. Et grundlæggende princip i planlægningen må være, at borgerne skal kunne indrette sig efter de vedtagne planer.

I øvrigt er P-hus Ejler Bille udelukkende designet til indkørsel fra Ørestad Boulevard. Vi beboere skal således køre en omvej til Asger Jorns Alle og ud på Ørestad Boulevard, for at køre tilbage til p-huset efter aflæsning ved bopæl.

Et centralt spørgsmål er:
Hvorfor skal de borgere, der købte bolig under én parkeringsstrategi nu omfattes af en anden?

Jeg anmoder politikerne om at redegøre for:
1. Hvordan vil kommunen kompensere for de forringelser, som følger af den øgede afstand til parkering?
2. Hvordan den ændrede parkeringsstrategi i overensstemmelse med byggetilladelsernes og ibrugtagningstilladelsernes eventuelle vilkår, der sikrer parkeringskrav i område IIIA, IIIB, XA eller XB?

5. En central del af parkeringsstrategien overlades til fremtidigt markedsvilkår

Dette punkt vedrører parkeringskælderen på byggefelt 1.6.
By & Havn foreslår, at parkeringskælderen (der i den oprindelige lokalplan var planlagt som et parkeringshus), kun etableres, hvis økonomien kan dokumenteres på forhånd. By & Havn beskriver modellen sådan, at en køber først skal undersøge markedet, og hvis efterspørgslen ikke vurderes tilstrækkelig, bortfalder parkeringskælderen.

Dette giver efter min opfattelse et meget stærkt økonomisk incitament til ikke at etablere parkeringsanlægget.

Jeg anmoder om:
1. en redegørelse for hvorfor en central del af parkeringsstrategien overlades til markedsvilkår
2. at parkering på byggefelt 1.6 fastholdes som forudsat i tidligere aftaler, eller
3. at kommunen fremlægger dokumentation for, at kapaciteten kan undværes

6. Berettigede forventninger bør tillægges vægt

Mange beboere, jeg selv inklusiv, købte bolig i Ørestad Syd på baggrund af de planlægningsmæssige forudsætninger, som kommunen og By & Havn selv havde fastlagt.

Der blev planlagt for:
a. aktive facader,
b. publikumsorienterede funktioner,
c. erhverv langs hovedgaderne/boulevarderne,
d. fælles parkeringsanlæg med korte gangafstande,
e. stærk funktionsblanding.

Tillæg 5 ændrer flere af disse forudsætninger ved at 1) øge boligandelen, 2) reducere erhvervsdelen og 3) at give flere undtagelser fra parkeringsstrategien.

Jeg anmoder politikerne/forvaltningen:
1. forholde sig til beboernes berettigede forventninger og redegøre for, hvorfor disse hensyn ikke tillægges større vægt.
2. redegør for på hvilket tidspunkt disse løbende ændringer af lokalplanen ophører med at være mindre justeringer og i stedet bliver en grundlæggende ændring af den oprindelige plan.

7. Manglende proportionalitet

Lokalplanlægning skal hvile på saglige, planfaglige hensyn. Med lokalplantillæget ændres grundlæggende bestemmelser i lokalplanen, som tidligere har været anset som centrale planprincipper, herunder bl.a. formålet om at skabe mere byliv.

Planforslaget indeholder flere ændringer, som påfører eksisterende beboere konkrete ulemper, og som svækker ambitionen om byliv:
a. færre erhvervs- og servicefunktioner, herunder ændrede krav til:
aa) Royal Arenas østlige og vestlige facader (som jf. Planklagenævnets afgørelse er en del af lokalplanens principper)
ab) Koncentreret byliv ved Asger Jorns Allé (bemærk at lokalplantillæg 2 blev vedtaget med det klare formål, at koncentrere bylivet omkring Asger Jorns Allé)
ac) anvendelsen af flere byggefelter langs Ørestad Boulevard
ad) ængere afstand til parkering,
ae) risiko for bortfald af planlagt parkeringskapacitet (byggefelt 1.6),
øget boligandel uden tilsvarende dokumentation for fællesfunktioner og service.

Efter almindelige forvaltningsretlige principper bør sådanne ændringer være sagligt begrundede og proportionale. Et centralt spørgsmål er derfor:

Foreligger der en klar og proportional begrundelse for, hvorfor de oprindelige bestemmelser ikke længere vurderes hensigtsmæssige?

Jeg anmoder om en redegørelse for:
1. Hvilke konkrete planfaglige hensyn der begrunder, at kravene til udadvendte funktioner ikke længere er relevante?

2. Hvorfor vurderes det proportionalt at reducere kravene til aktive facader i et lokalplantillæg, der har til formål at skabe mere byliv?
3. Hvilke konkrete samfundsmæssige gevinster opvejer disse ulemper?
4. Hvorfor skal kravene til aktive stueetager og udadvendte funktioner reduceres netop nu.
5. Hvorfor er mindre indgribende løsninger ikke undersøgt?

Afrunding

Jeg indgiver dette høringssvar som beboer i Ørestad Syd, da jeg er bekymret for bydelens udvikling, navnlig med hensyn til byliv og parkeringsforhold.
Efter min opfattelse, skaber forslaget til lokalplantillæg 5 en mere ensidig bydel med færre destinationer og mindre aktivitet i gadeplan. Dertil udhules den funktionelle blanding af kontorer, erhverv, og servicefunktioner, som efter den oprindelige planlægning skulle skabe aktivitet gennem hele dagen.

Det min erfaring, at den nuværende parkeringskapacitet i P-hus Ejler Bille ikke er tilstrækkelig allerede i dag under events i Royal Arena, og jeg er derfor bekymret for, at parkeringskapaciteten bliver utilstrækkelig i dagligdagen også med lokalplantillæggets ændringer. Dertil er det enormt upraktisk med et parkeringshus 450 meter væk - et forhold vi med rette forventer er midlertidigt.

Samlet set mener jeg, at lokalplantillægget indebærer en væsentlig svækkelse af de principper om aktivt byliv, funktionsblanding og nærhed til parkering, som lå til grund for udviklingen af Ørestad Syd.

Jeg opfordrer derfor Borgerrepræsentationen til at kræve en mere fyldestgørende belysning af:
1. hvordan planforslaget styrker bylivet,
2. om parkeringsforsyningen er tilstrækkelig,
3. om konsekvenserne for eksisterende beboere er tilstrækkeligt belyst
4. om ændringerne er proportionale og planfagligt begrundede

Jeg opfordrer derfor til, at planforslaget revideres væsentligt inden det vedtages.

Hilsen
En beboer i Ørestad Syd, Skovkvarteret

Svarnr.: 32 Borger

Vejnavn: Ejler Billes Allé

Postnr. og by: 2300 København S

Høringssvar:
Høringssvar – Ørestad Syd skal være en færdig bydel, ikke bare flere boliger

Jeg bor i Ørestad Syd og vil opfordre Københavns Kommune til at se langt mere på, hvordan området fungerer for de mennesker og familier, der allerede bor her, før der gives mulighed for endnu mere boligbyggeri.

Ørestad Syd er allerede blevet meget tæt bebygget. Udviklingen kan ikke hele tiden bestå i at presse flere boliger og flere lejeboliger ind på de sidste ledige byggefelter. Hvis området fortsat skal vokse, skal der også følge butikker, sundhedstilbud, idrætsfaciliteter, fritidstilbud, bedre transport, parkering og ordentlige udeområder med.

En god bydel skabes ikke bare ved at bygge flere lejligheder.

Færre nye lejeboliger og en bedre balance

Jeg mener, at yderligere boligfortætning bør begrænses, og at der skal være en bedre balance mellem ejerboliger, lejeboliger og andre boligformer.

Ørestad Syd skal ikke ende med at blive domineret af lejeboliger. Der bør være mere fokus på ejerboliger og på at skabe en stabil og blandet bydel, hvor mennesker har lyst til at slå sig ned i mange år.

Kommunen bør samtidig undgå, at boligsocial anvisning bliver koncentreret for meget i enkelte områder. Det handler ikke om menneskers baggrund, men om at sikre en socialt balanceret og velfungerende bydel.

Ørestad Syd skal være tryg og attraktiv for børn, unge, familier og ældre.

Byg det parkeringsanlæg, der var planlagt

Jeg er især imod, at det planlagte parkeringsanlæg på byggefelt 1.6 risikerer at forsvinde eller blive erstattet af endnu flere boliger.

Den tidligere parkeringsstrategi tog udgangspunkt i cirka 250 meter til nærmeste parkeringsanlæg, mens der nu lægges op til afstande på op mod 450 meter.

Det er en stor forringelse for dem, der allerede bor her.

450 meter er langt, når man kommer hjem med små børn, indkøb, barnevogn eller har ældre eller gangbesværede gæster.

Mange beboere har købt bolig og indrettet deres hverdag ud fra de planer og forudsætninger, som kommunen og By & Havn selv har fremlagt.

Man bør kunne stole på de grundlæggende rammer, et område er blevet udviklet efter.

Parkeringsanlægget på byggefelt 1.6 bør derfor bygges som planlagt, og princippet om korte afstande til parkering bør fastholdes.

Det giver ingen mening både at bygge flere boliger og samtidig forringe parkeringsmulighederne.

Billigere parkering for beboere, elbiler og gæster

Prisen på parkering i Ørestad bør samtidig sænkes og i langt højere grad ligne parkeringsvilkårene i resten af København.

Der bør undersøges en ordning, hvor elbiler eksempelvis kan parkere til halv pris. Hvis kommunen ønsker flere grønne biler, skal der også være et økonomisk incitament til at vælge dem.

Der bør desuden indføres en særlig billig gæsteordning for beboere.

Det skal være muligt at få familie, bedsteforældre og venner på besøg uden at skulle betale meget høje parkeringspriser.

En bydel skal også fungere, når man får gæster.

Fast parkeringskontrol – også aften, nat og weekend

I dag opleves det alt for ofte, at nogle bilister ikke tager parkeringsreglerne alvorligt.

Der parkeres ulovligt og på områder, som blandt andet skal holdes fri som brand- og redningsveje.

Regler er kun noget værd, hvis de håndhæves.

Der bør derfor være langt mere fast parkeringskontrol i Ørestad Syd – ikke kun på almindelige hverdage, men også om aftenen, om natten og i weekenderne.

En fast og synlig parkeringskontrol vil gøre det langt mindre attraktivt at ignorere reglerne.

Der bør samtidig være mere synligt politi i området og større fokus på hensynsløs kørsel, ulovlig parkering og anden adfærd, der skaber utryghed.

Mere videoovervågning, hvor der er behov

Kommunen bør undersøge mulighederne for mere målrettet videoovervågning på relevante steder i Ørestad Syd, hvor der er konkrete problemer med eksempelvis hærværk, tyveri eller utryghed.

Det gælder også omkring Kalvebod Fælled Skole og Arena Skole og Fritid.

Der bør eksempelvis kunne være overvågning ved indgange, cykelparkering og særligt udsatte udeområder – især uden for skoletiden.

Det skal selvfølgelig ske lovligt og med respekt for børnenes privatliv. Formålet skal ikke være at overvåge børnenes almindelige skoledag, men at beskytte bygninger, cykler og udeområder, når der er et konkret behov.

Flere idrætshaller

Hvis kommunen fortsat vil bygge boliger til flere familier, skal der også være plads til børnene og de unge.

Ørestad Syd mangler flere indendørs idrætshaller og fleksible idrætsfaciliteter til blandt andet fodbold, håndbold, badminton, gymnastik og andre aktiviteter.

Det bør planlægges samtidig med boligerne – ikke bagefter.

Når først alle byggefelterne er bebygget, er det for sent at opdage, at man mangler plads til idræt.

Udendørs skate- og rulleskøjtebane

Der bør etableres en rigtig udendørs skate- og rulleskøjtebane i Ørestad Syd.

Den kan bruges til skateboard, rulleskøjter, løbehjul og lignende og vil give især større børn og unge et sted, hvor de kan mødes og være aktive uden nødvendigvis at skulle være medlem af en forening.

Vi har mange legepladser til mindre børn, men der mangler langt mere til de større børn og teenagere.

En ekstra fodboldbane ved Kalvebod Fælled Skole

Der bør også etableres endnu en ordentlig fodboldbane ved Kalvebod Fælled Skole.

Det vil give både Kalvebod Fælled Skole, Arena Skole og Fritid og områdets børn og foreninger bedre muligheder for fodbold og bevægelse.

Når der bygges skoler og tusindvis af boliger til børnefamilier, bør der selvfølgelig også være tilstrækkelige idrætsarealer.

Ny legeplads og skolegård til de større børn

Kalvebod Fælled Skoles udeområder bør udvikles markant.

Den nuværende legeplads er efter min opfattelse meget rettet mod de mindre børn. Der mangler aktiviteter, som også er interessante for børn fra cirka 4. klasse og opefter.

En skolegård skal ikke kun fungere godt for børn i 0.-3. klasse.

Der bør derfor etableres et langt mere varieret område med eksempelvis større klatreanlæg, parkour, balancebaner, basket, bordtennis, multibane, motorik, løbehjul, rulleskøjter og gode opholdsområder, hvor større børn kan være sammen.

Det kunne også være en mindre pumptrack eller lignende.

Større børn har mindst lige så meget brug for bevægelse og gode fællesskaber i frikvarterne som de små.

Mere miljøvenlige kunstgræsbaner

Når kunstgræsbanerne i området skal renoveres eller udskiftes, bør der vælges moderne løsninger, som minimerer spredningen af mikroplast og granulat til jord, kloak og natur.

Vi bør ikke fortsætte med gamle løsninger, hvis nyere og mere miljøvenlige alternativer kan bruges.

Idrætsfaciliteter skal både være gode for børnene og for miljøet.

Metrostation ved Royal Arena

Københavns Kommune bør arbejde langt mere konkret for en metrostation ved Royal Arena og Arenakvarteret.

Hvis kommunen ønsker at bygge endnu tættere og samtidig ønsker, at flere skal lade bilen stå, skal den kollektive trafik også følge med.

En metrostation ved Royal Arena vil være en stor fordel for beboerne i Ørestad Syd, skolerne, arbejdspladserne og de mange tusinde mennesker, der besøger Royal Arena.

Det virker oplagt at planlægge en station i området, inden hele Ørestad Syd er færdigbygget.

Det skal tænkes ind nu – ikke om 20 år.

En rigtig cykelsti mod Kalvebod Fælled og skydebanen

Der bør også etableres en ordentlig cykelforbindelse fra Ørestad Syd gennem eller langs golfområdet og videre mod skydebanen.

Den nuværende grusforbindelse er ikke en ordentlig helårsforbindelse for almindelige cyklister, børnefamilier og pendlere.

Der bør undersøges mulighed for en sammenhængende, sikker og fast belagt cykelsti, som kan bruges året rundt.

Det skal naturligvis ske med respekt for naturen på Kalvebod Fælled.

Hvis kommunen ønsker, at flere vælger cyklen frem for bilen, så er det netop sådanne forbindelser, der skal investeres i.

Flere butikker og mere rigtigt byliv

Ørestad Syd mangler også langt mere almindeligt byliv.

Når der bor så mange mennesker i et område, skal man ikke kun have boliger. Der skal også være butikker, caféer, service og steder, mennesker faktisk bruger i deres hverdag.

Jeg ønsker derfor langt flere aktive stueetager og butikker i Ørestad Syd.

Der bør blandt andet arbejdes for en større og bedre dagligvarebutik – eksempelvis en MENY, føtex food eller en tilsvarende butik – så beboerne får større udvalg og mere konkurrence.

Det vil samtidig skabe langt mere liv i gaderne.

Et apotek i Ørestad Syd

Ørestad Syd bør også have et apotek.

Med det antal mennesker, der allerede bor i området, og med de mange boliger der fortsat planlægges, bør et apotek være en naturlig del af bydelen.

Man skal ikke nødvendigvis skulle længere væk for at hente almindelig medicin og apoteksvarer.

Et sundhedshus med læge, tandlæge og fysioterapi

Jeg mener også, at der bør reserveres plads til et egentligt sundhedshus i Ørestad Syd.

Et sundhedshus kunne samle eksempelvis:

praktiserende læger, tandlæger, fysioterapeuter og andre relevante sundheds- og behandlingstilbud.

Det vil gøre hverdagen betydeligt lettere for børnefamilier, ældre og andre beboere.

Samtidig vil et sundhedshus skabe arbejdspladser og aktivitet i bydelen i dagtimerne.

Hvis kommunen virkelig ønsker mere byliv, er den slags funktioner langt mere værdifulde end endnu en stueetage uden aktivitet.

Se kritisk på By & Havns rolle

Københavns Kommune bør også se langt mere kritisk på By & Havns rolle i udviklingen af Ørestad.

For mange beboere kan det opleves, som om det økonomiske afkast fra byggefelterne alt for ofte kommer før kvaliteten af den færdige bydel.

Når et område kan bruges til parkering, idræt, butikker, sundhedstilbud eller fritidsfaciliteter, bør svaret ikke automatisk være endnu flere boliger.

Kommunen bør derfor undersøge, om den nuværende konstruktion med By & Havn fortsat er hensigtsmæssig, eller om selskabets rolle bør reduceres eller ændres markant.

Man bør også turde diskutere, om By & Havn overhovedet er nødvendigt i sin nuværende form, eller om mere af byudviklingen bør ligge direkte under Københavns Kommunes politiske og demokratiske kontrol.

Ørestad skal ikke være et projekt, hvor hvert eneste ledige byggefelt først og fremmest skal skabe økonomisk afkast.

Ørestad skal være et sted, hvor mennesker faktisk har lyst til at bo hele deres liv.

Ørestad Syd skal være en rigtig bydel

Mit budskab er derfor enkelt:

Stop med kun at fokusere på, hvor mange ekstra boliger der kan bygges.

Begræns yderligere boligfortætning og antallet af nye lejeboliger.

Skab en bedre balance mellem boligformer.

Byg det planlagte parkeringsanlæg og fasthold korte afstande til parkering frem for at gå fra cirka 250 meter til op mod 450 meter.

Sænk parkeringspriserne.

Giv elbiler bedre parkeringsvilkår.

Lav en billig gæsteparkeringsordning.

Sørg for fast parkeringskontrol – også aften, nat og weekend.

Arbejd for mere tryghed, mere synligt politi og målrettet videoovervågning, hvor der er et reelt behov.

Byg flere idrætshaller.

Lav en skate- og rulleskøjtebane.

Lav en ekstra fodboldbane.

Giv de større børn på Kalvebod Fælled Skole en skolegård, der faktisk passer til deres alder.

Brug mere miljøvenlige løsninger på kunstgræsbanerne.

Arbejd konkret for en metrostation ved Royal Arena.

Lav en ordentlig fast belagt cykelforbindelse mod Kalvebod Fælled og skydebanen.

Skab flere butikker og aktive stueetager.

Arbejd for en større dagligvarebutik som MENY, føtex food eller tilsvarende.

Få et apotek til Ørestad Syd.

Reserver plads til et sundhedshus med læge, tandlæge, fysioterapi og andre behandlingstilbud.

Og brug de resterende arealer på at gøre Ørestad Syd til en komplet, levende og velfungerende bydel – ikke bare på at presse endnu flere boliger ind.

Vi, der allerede bor i Ørestad Syd, skal også kunne mærke, at udviklingen gør området bedre. Mere byggeri er ikke i sig selv udvikling. Kom nu – byg en færdig bydel, ikke bare flere boliger.

Svarnr.: 33 Borger

Vejnavn: Ejler Billes Allé

Postnr. og by: 2300 København S

Høringssvar:
Høringssvar vedrørende Tillæg 5 til lokalplan Ørestad Syd – Forslag til lokalplan og miljørapport

Til Københavns Kommune
Jeg skriver dette høringssvar som beboer i Ørestad Syd for at gøre klar indsigelse mod de foreslåede ændringer i lokalplantillægget, særligt med henblik på byggefelt 1.6 i krydset mellem Ejler Billes Allé og Else Alfelds Vej.
Planen om at fravige den oprindelige aftale om færdiggørelse af parkering – og i stedet udlægge grunden til rent boligbyggeri frem for det planlagte P-hus – vil efter min overbevisning skabe en alvorlig ubalance i vores kvarter.
Jeg ønsker at fremhæve følgende kritiske punkter:

- Fejlagtige beregninger af parkeringsbehovet: Kommunens og By & Havns vurderinger af, at der ikke længere er brug for parkeringskapaciteten, stemmer ikke overens med virkeligheden for os, der bor her. Man overser fuldstændig, at den nuværende, midlertidige parkeringsplads i området er 100 % udnyttet hver eneste dag efter kl. 17.00.

- Massivt øget pres fra nye projekter og Royal Arena: Kvarteret står overfor en markant tilvækst. Der skal bygges en ny kirke, som vil tiltrække mange gæster, og de nye boliger på byggefeltet vil bringe endnu flere biler til. Samtidig overses det, at det eksisterende P-hus (EBA) allerede er fuldstændig presset i bund og fyldt op, hver gang der afholdes store koncerter i Royal Arena. At fjerne parkeringskapacitet i denne situation vil skabe trafikalt kaos i lokalgaderne.

- Social isolation og ringe tilgængelighed for gangbesværede: Den nuværende midlertidige P-plads er forbeholdt beboere. Det er i dag i forvejen overordentligt svært at modtage besøg af ældre, syge eller gangbesværede pårørende, som ikke opfylder de strikse krav til et officielt handicapskilt, men som reelt ikke kan gå langt. Hvis det planlagte P-hus sløjfes, fjernes muligheden for gæsteparkering tæt på, hvilket vil føre til unødig isolation af beboere, der har brug for besøg og uformel pleje fra familien.

- Missede muligheder for lokalt byliv og serviceerhverv: Skønt Tillæg 5 har en fin ambition om mere publikumsorienteret serviceerhverv i stueetagerne, skyder placeringen ved byggefelt 1.6 helt forbi målet. Krydset ved Ejler Billes Allé og Else Alfelds Vej er det absolut mest oplagte knudepunkt for serviceerhverv, da det ligger klos op ad en skole (med fritidstilbud efter skoletid) og den kommende kirke. Kommunens nuværende plan placerer i stedet disse erhvervsmuligheder for langt væk fra dér, hvor det naturlige liv og flow i hverdagen findes.

Konklusion
Jeg opfordrer kraftigt Klima-, Miljø- og Teknikudvalget til ikke at godkende fravigelsen af parkeringsaftalen for byggefelt 1.6. Der er brug for at fastholde det planlagte parkeringsanlæg kombineret med aktive stueetager til serviceerhverv på denne strategiske placering, så Ørestad Syd kan udvikle sig til en velfungerende, tilgængelig og balanceret

bydel.
Med venlig hilsen
En beboer i Ørestad Syd

Høringssvar vedrørende Tillæg 5 til lokalplan Ørestad Syd

Forslag til lokalplan og miljørapport

Til Københavns Kommune

I forbindelse med den offentlige høring af Tillæg 5 til lokalplan Ørestad Syd indsendes hermed indsigelse mod de foreslåede ændringer. Indsigelsen rettes særligt mod ændringerne for **byggefelt 1.6 i krydset mellem Ejler Billes Allé og Else Alfelds Vej**.

Planen om at fravige den oprindelige aftale om færdiggørelse af parkering – og i stedet udlægge grunden til rent boligbyggeri frem for det planlagte P-hus – vil efter min overbevisning skabe en alvorlig ubalance i vores kvarter. Som beboer i området ønsker jeg at fremhæve følgende kritiske punkter:

- **Fejlagtige beregninger af parkeringsbehovet:** Kommunens og By & Havns vurderinger af, at der ikke længere er brug for parkeringskapaciteten, stemmer ikke overens med virkeligheden for os, der bor her. Man overser fuldstændig, at den nuværende, midlertidige parkeringsplads i området er 100 % udnyttet hver eneste dag efter kl. 17.00.
- **Massivt øget pres fra nye projekter og Royal Arena:** Kvarteret står overfor en markant tilvækst. Der skal bygges en ny kirke, som vil tiltrække mange gæster, og de nye boliger på byggefeltet vil bringe endnu flere biler til. Samtidig overses det, at det eksisterende P-hus (EBA) allerede er fuldstændig presset i bund og fyldt op, hver gang der afholdes store koncerter i Royal Arena. At fjerne parkeringskapacitet i denne situation vil skabe trafikalt kaos i lokalgaderne.
- **Social isolation og ringe tilgængelighed for gangbesværede:** Den nuværende midlertidige P-plads er forbeholdt beboere. Det er i dag i forvejen overordentligt svært at modtage besøg af ældre, syge eller gangbesværede pårørende, som ikke opfylder de strikse krav til et officielt handicapskilt, men som reelt ikke kan gå langt. Hvis det planlagte P-hus sløjfes, fjernes muligheden for gæsteparkering tæt på, hvilket vil føre til unødig isolation af beboere, der har brug for besøg og uformel pleje fra familien.
- **Missede muligheder for lokalt byliv og serviceerhverv:** Skønt Tillæg 5 har en fin ambition om mere publikumsorienteret serviceerhverv i stueetagerne, skyder placeringen ved byggefelt 1.6 helt forbi målet. Krydset ved Ejler Billes Allé og Else Alfelds Vej er det absolut mest oplagte knudepunkt for serviceerhverv, da det ligger klos op ad en skole (med fritidstilbud efter skoletid) og den kommende kirke. Kommunens nuværende plan placerer i stedet disse erhvervsmuligheder for langt væk fra dér, hvor det naturlige liv og flow i hverdagen findes.

Konklusion

Jeg opfordrer kraftigt Klima-, Miljø- og Teknikudvalget til **ikke** at godkende fravigelsen af parkeringsaftalen for byggefelt 1.6. Der er brug for at fastholde det planlagte parkeringsanlæg kombineret med aktive stueetager til serviceerhverv på denne strategiske placering, så Ørestad Syd kan udvikle sig til en

velfungerende, tilgængelig og balanceret bydel.

Med venlig hilsen,

En beboer i Ørestad Syd

Svarnr.: 34 Borger

Vejnavn: Ørestads Boulevard

Postnr. og by: 2300 København S

Høringssvar:
Jeg er imod forslaget om at fjerne kravet om bylivsfremmende funktioner på Royal Arena i Tillæg 5

Svarnr.: 35 Borger

Vejnavn: Langelandsvej

Postnr. og by: 2000 Frederiksberg

Høringssvar:
Jeg er imod forslaget om at fjerne kravet om bylivsfremmende funktioner på Royal Arena i Lokalplan Ørestad Syd, Tillæg 5.

Det er selvmodsigende, at Københavns Kommune vil ophæve disse krav for Royal Arena i et tillæg, der netop har til formål at fremme liv og aktivitet i Ørestad Syd.

Da Planklagenævnet for nylig fastslog, at Royal Arena ikke lever op til den gældende lokalplan, bør løsningen ikke være at fjerne kravene. Tværtimod bør Royal Arena sikre, at arenaens facader bidrager mere til det lokale byliv.

Hvis forslaget hænger sammen med kommunens planer om at sælge Royal Arena til Live Nation og de betydelige salgsindtægter, dette forventes at give kommunen, bør dette fremgå klart af materialet. Ellers er det ikke muligt at vurdere forslaget og dets konsekvenser på et oplyst grundlag.

Svarnr.: 36 Borger

Vejnavn: Robert Jacobsens Vej

Postnr. og by: 2300 København S

Høringssvar:
Jeg er også imod fjernelsen af krav til Royal Arenas facade. Jeg kan slet ikke se hvordan denne del af forslaget er i overenstemmelse med at skabe mere byliv i området, og man får en følelse af at det er sneget ind af andre årsager.

Jeg kunne godt tænke mig flere restauranter og cafèer i det sydlige ørestad.

Svarnr.: 37 Borger

Vejnavn: Else Alfelts Vej

Postnr. og by: 2300 København S

Høringssvar:
Jeg er imod forslaget om at fjerne kravet om bylivsfremmende funktioner på Royal Arena i Lokalplan Ørestad Syd, Tillæg 5.

Det er selvmodsigende, at Københavns Kommune vil ophæve disse krav for Royal Arena i et tillæg, der netop har til formål at fremme liv og aktivitet i Ørestad Syd.

Da Planklagenævnet for nylig fastslog, at Royal Arena ikke lever op til den gældende lokalplan, bør løsningen ikke være at fjerne kravene. Tværtimod bør Royal Arena sikre, at arenaens facader bidrager mere til det lokale byliv.

Hvis forslaget hænger sammen med kommunens planer om at sælge Royal Arena til Live Nation og de betydelige salgsindtægter, dette forventes at give kommunen, bør dette fremgå klart af materialet. Ellers er det ikke muligt at vurdere forslaget og dets konsekvenser på et oplyst grundlag.

Svarnr.: 38 Borger

Vejnavn: Artillerivej

Postnr. og by: 2300 København S

Høringssvar:
Jeg er imod forslaget om at fjerne kravet om bylivsfremmende funktioner på Royal Arena i Tillæg 5. Blot fordi at de ikke kunne finde ud at at leve op til kravene gør ikke at vi skal fjerne dem.

Svarnr.: 39 Borger

Vejnavn: Else Alfelts Vej

Postnr. og by: 2300 København S

Høringssvar:
Jeg er imod forslaget om at fjerne kravet om bylivsfremmende funktioner på Royal Arena i Lokalplan Ørestad Syd, Tillæg 5.

Det er selvmodsigende, at Københavns Kommune vil ophæve disse krav for Royal Arena i et tillæg, der netop har til formål at fremme liv og aktivitet i Ørestad Syd.

Da Planklagenævnet for nylig fastslog, at Royal Arena ikke lever op til den gældende lokalplan, bør løsningen ikke være at fjerne kravene. Tværtimod bør Royal Arena sikre, at arenaens facader bidrager mere til det lokale byliv.

Hvis forslaget hænger sammen med kommunens planer om at sælge Royal Arena til Live Nation og de betydelige salgsindtægter, dette forventes at give kommunen, bør dette fremgå klart af materialet. Ellers er det ikke muligt at vurdere forslaget og dets konsekvenser på et oplyst grundlag.

Svarnr.: 40 Borger

Vejnavn: Richard Mortensens Vej

Postnr. og by: 2300 København S

Høringssvar:
Jeg er imod forslaget om at fjerne kravet om bylivsfremmende funktioner på Royal Arena i Tillæg 5

Svarnr.: 41 Borger

Vejnavn: Richard Mortensens Vej

Postnr. og by: 2300 København S

Høringssvar:

I oppose the proposal to remove the requirement for features that promote urban life at the Royal Arena in the Ørestad South Local Plan, Addendum 5.

It is contradictory that the City of Copenhagen would repeal these requirements for the Royal Arena in an addendum whose very purpose is to promote life and activity in Ørestad

Syd.

Since the Planning Appeals Board recently ruled that the Royal Arena does not comply with the current local plan, the solution should not be to remove the requirements. On the contrary, the Royal Arena should ensure that its facades contribute more to local urban life.

If the proposal is linked to the municipality's plans to sell the Royal Arena to Live Nation and the significant sales revenue this is expected to generate for the municipality, this should be clearly stated in the documentation. Otherwise, it is not possible to assess the proposal and its consequences on an informed basis.

We are in desperate need of more social and comunal spaces in ørestad syd to bring in a quality of life that supports community building and people wanting to live here on a long term. It is disheartening to see how the kommune is tearing down any neighbour initiative to make this area a better place to live for its neighbours, dismissing all their efforts, time and nerves spend on it without even a rationale.

Svarnr.: 42 Borger

Vejnavn: Robert Jacobsens Vej

Postnr. og by: 2300 København S

Høringssvar:
Jeg er imod forslaget om at fjerne kravet om bylivsfremmende funktioner på Royal Arena i Tillæg 5. Det virker som at hoppe over, hvor gærdet er lavest, og det er at løbe fra sine løfter til de borgere, som mangler nærkultur!

Svarnr.: 43 Borger

Vejnavn: Richard Mortensens Vej

Postnr. og by: 2300 København S

Høringssvar:
Jeg er imod forslaget om at fjerne kravet om bylivsfremmende funktioner på Royal Arena i Lokalplan Ørestad Syd, tillæg 5.
Det virker desværre til at borgernes og bydelens interesser nedprioriteres og tilsidesættes såfremt kravet fjernes.

Svarnr.: 44 Borger

Vejnavn: Nakskovvej

Postnr. og by: 2500 Valby

Høringssvar:
Jeg er imod forslaget om at fjerne kravet om bylivsfremmende funktioner på Royal Arena i Lokalplan Ørestad Syd, Tillæg 5.

Det er selvmodsigende, at Københavns Kommune vil ophæve disse krav for Royal Arena i et tillæg, der netop har til formål at fremme liv og aktivitet i Ørestad Syd.

Da Planklagenævnet for nylig fastslog, at Royal Arena ikke lever op til den gældende lokalplan, bør løsningen ikke være at fjerne kravene. Tværtimod bør Royal Arena sikre, at arenaens facader bidrager mere til det lokale byliv.

Hvis forslaget hænger sammen med kommunens planer om at sælge Royal Arena til Live Nation og de betydelige salgsindtægter, dette forventes at give kommunen, bør dette fremgå klart af materialet. Ellers er det ikke muligt at vurdere forslaget og dets konsekvenser på et oplyst grundlag.

Svarnr.: 45 Borger

Vejnavn: Richard Mortensens Vej

Postnr. og by: 2300 København S

Høringssvar:
Jeg er imod forslaget om at fjerne kravet om bylivsfremmende funktioner på Royal Arena i Lokalplan Ørestad Syd, Tillæg 5.

Det er selvmodsigende, at Københavns Kommune vil ophæve disse krav for Royal Arena i et tillæg, der netop har til formål at fremme liv og aktivitet i Ørestad Syd.

Da Planklagenævnet for nylig fastslog, at Royal Arena ikke lever op til den gældende lokalplan, bør løsningen ikke være at fjerne kravene. Tværtimod bør Royal Arena sikre, at arenaens facader bidrager mere til det lokale byliv.

Hvis forslaget hænger sammen med kommunens planer om at sælge Royal Arena til Live Nation og de betydelige salgsindtægter, dette forventes at give kommunen, bør dette fremgå klart af materialet. Ellers er det ikke muligt at vurdere forslaget og dets konsekvenser på et oplyst grundlag.

Svarnr.: 46 Borger

Vejnavn: Robert Jacobsens Vej

Postnr. og by: 2300 København S

Høringssvar:
Undertegnede er stærkt imod ændringen af den nuværende plan. Vi bor meget tæt på Royal Arena, og vi ser det som et positivt tegn for bydelen, området og besøgende, at der åbnes op, etableres erhverv, og gøre området mere livligt og attraktivt at befærdes i.

Svarnr.: 47 Borger

Vejnavn: Robert Jacobsens Vej

Postnr. og by: 2300 København S

Høringssvar:
I forlængelse af mit tidligere svar, er det yderst vigtigt, at tilføje, at området generelt mangler byliv. Vi som beboer, mangler at kunne føle, at vi er en del af en by. Vi mangler, caféer, butikker og et mere åbent rum.
Royal Arena skal åbnes.
Det skal være billigere at leje erhvervsbygninger i området.

Svarnr.: 48 Borger

Vejnavn: Robert Jacobsens Vej

Postnr. og by: 2300 København S

Høringssvar:
Inspiration:

Jeg er imod forslaget om at fjerne kravet om bylivsfremmende funktioner på Royal Arena i Lokalplan Ørestad Syd, Tillæg 5.

Det er selvmodsigende, at Københavns Kommune vil ophæve disse krav for Royal Arena i et tillæg, der netop har til formål at fremme liv og aktivitet i Ørestad Syd.

Da Planklagenævnet for nylig fastslog, at Royal Arena ikke lever op til den gældende

lokalplan, bør løsningen ikke være at fjerne kravene. Tværtimod bør Royal Arena sikre, at arenaens facader bidrager mere til det lokale byliv.

Hvis forslaget hænger sammen med kommunens planer om at sælge Royal Arena til Live Nation og de betydelige salgsindtægter, dette forventes at give kommunen, bør dette fremgå klart af materialet. Ellers er det ikke muligt at vurdere forslaget og dets konsekvenser på et oplyst grundlag.

Svarnr.: 49 Borger

Vejnavn: Pantheonsgade

Postnr. og by: 5000 Odense C

Høringssvar:
Jeg er imod forslaget om at fjerne kravet om bylivsfremmende funktioner på Royal Arena i Lokalplan Ørestad Syd, Tillæg 5.

Det er selvmodsigende, at Københavns Kommune vil ophæve disse krav for Royal Arena i et tillæg, der netop har til formål at fremme liv og aktivitet i Ørestad Syd.

Da Planklagenævnet for nylig fastslog, at Royal Arena ikke lever op til den gældende lokalplan, bør løsningen ikke være at fjerne kravene.

Tværtimod bør Royal Arena sikre, at arenaens facader bidrager mere til det lokale byliv.

Hvis forslaget hænger sammen med kommunens planer om at sælge Royal Arena til Live Nation og de betydelige salgsindtægter, dette forventes at give kommunen, bør dette fremgå klart af materialet.

Ellers er det ikke muligt at vurdere forslaget og dets konsekvenser på et oplyst grundlag.

Svarnr.: 50 Borger

Vejnavn: Robert Jacobsens Vej

Postnr. og by: 2300 København S

Høringssvar:
Jeg er imod forslaget om at fjerne kravet om bylivsfremmende funktioner på Royal Arena i Lokalplan Ørestad Syd, Tillæg 5.

Det er selvmodsigende, at Københavns Kommune vil ophæve disse krav for Royal Arena i et tillæg, der netop har til formål at fremme liv og aktivitet i Ørestad Syd.

Da Planklagenævnet for nylig fastslog, at Royal Arena ikke lever op til den gældende lokalplan, bør løsningen ikke være at fjerne kravene. Tværtimod bør Royal Arena sikre, at arenaens facader bidrager mere til det lokale byliv.

Hvis forslaget hænger sammen med kommunens planer om at sælge Royal Arena til Live Nation og de betydelige salgsindtægter, dette forventes at give kommunen, bør dette fremgå klart af materialet. Ellers er det ikke muligt at vurdere forslaget og dets konsekvenser på et oplyst grundlag.

Svarnr.: 51 Borger

Vejnavn: Borgbygård Alle

Postnr. og by: 2770 Kastrup

Høringssvar:
Jeg tænker at kk skal holde fast i det der oprindeligt har været grundlag for kommunens plan med området. Det er super vigtigt at der er liv og at dette er en levende bydel

Svarnr.: 52 Borger

Vejnavn: C.F. Møllers Allé

Postnr. og by: 2300 København S

Høringssvar:
Jeg er imod forslaget om at fjerne kravet om bylivsfremmende funktioner på Royal Arena i Lokalplan Ørestad Syd, Tillæg 5.

Planklagenævnet har fastslået, at Royal Arena ikke lever op til den gældende lokalplan - jeg mener at det er helt forfejlet at foreslå at løsningen er fjerne kravene. Tværtimod bør Royal Arena sikre, at arenaens facader bidrager mere til det lokale byliv.

Hele Ørestad - både City og Syd/Arena-kvarteret er voldsomt udfordret med manglende liv i stueplan.

Byggeri helt til fortovskant, mangel på grønne åndehuller og ikke mindst mangel på egnede og betalbare erhvervslokaler gør at gaderne virker golde, vindomsuste og uden aktivitet. Ejere af de få erhvervslokaler der reelt kunne hjælpe med at fremme liv i gaderne har sat så høje udlejningspriser at der ikke reelt er nogen chance/risiko for udlejning. De få forsøg der har været på etablering af erhverv har været med lukket facade grundet typen af erhverv. Det virker som om man bevidst trækker tiden så kommunen på et tidspunkt indser at "der ikke er et behov" for erhvervslokalet så ejer kan ansøge om at omdanne lokalet til beboelse eller ikke-publikumsorienteret erhverv.

Man har fejlet voldsomt fra kommunens side i forhold til publikumsorienteret erhverv i bydelene Ørestad og Ørestad Syd - en tilsidesættelse af kravet om publikumsorienteret erhverv i Royal Arena vil blot bidrage til endnu en død og gold betonklods i kvarteret. Det eneste tidspunkt der ellers er aktivitet omkring Arenaen er i forbindelse med arrangementer, der har det tilrejsende publikum som målgruppe - ikke Ørestad og Ørestads beboere.

Svarnr.: 53 Borger

Vejnavn: Hannemanns Allé

Postnr. og by: 2300 København S

Høringssvar:

Jeg er imod forslaget om at fjerne kravet om bylivsfremmende funktioner på Royal Arena i Lokalplan Ørestad Syd, Tillæg 5.

Svarnr.: 54 Borger

Vejnavn: Robert Jacobsens Vej

Postnr. og by: 2300 København S

Høringssvar:

Jeg er imod forslaget om at fjerne kravet om bylivsfremmende funktioner på Royal Arena i Lokalplan Ørestad Syd, Tillæg 5.

Det er selvmodsigende, at Københavns Kommune vil ophæve disse krav for Royal Arena i et

tillæg, der netop har til formål at fremme liv og aktivitet i Ørestad Syd.

Da Planklagenævnet for nylig fastslog, at Royal Arena ikke lever op til den gældende lokalplan, bør løsningen ikke være at fjerne kravene. Tværtimod bør Royal Arena sikre, at arenaens facader bidrager mere til det lokale byliv.

Hvis forslaget hænger sammen med kommunens planer om at sælge Royal Arena til Live Nation og de betydelige salgsindtægter, dette forventes at give kommunen, bør dette fremgå klart af materialet. Ellers er det ikke muligt at vurdere forslaget og dets konsekvenser på et oplyst grundlag.

Svarnr.: 55 Borger

Vejnavn: Robert Jacobsens Vej

Postnr. og by: 2300 København S

Høringssvar:
Jeg er imod forslaget om at fjerne kravet om bylivsfremmende funktioner på Royal Arena i Lokalplan Ørestad Syd, Tillæg 5.

Det er selvmodsigende, at Københavns Kommune vil ophæve disse krav for Royal Arena i et tillæg, der netop har til formål at fremme liv og aktivitet i Ørestad Syd.

Da Planklagenævnet for nylig fastslog, at Royal Arena ikke lever op til den gældende lokalplan, bør løsningen ikke være at fjerne kravene. Tværtimod bør Royal Arena sikre, at arenaens facader bidrager mere til det lokale byliv.

Hvis forslaget hænger sammen med kommunens planer om at sælge Royal Arena til Live Nation og de betydelige salgsindtægter, dette forventes at give kommunen, bør dette fremgå klart af materialet. Ellers er det ikke muligt at vurdere forslaget og dets konsekvenser på et oplyst grundlag.

Svarnr.: 56 Borger

Vejnavn: Robert Jacobsens Vej

Postnr. og by: 2300 København S

Høringssvar:
Jeg er imod forslaget om at fjerne kravet om bylivsfremmende funktioner på Royal Arena i Tillæg 5.

Svarnr.: 57 Borger

Vejnavn: Robert Jacobsens Vej

Postnr. og by: 2300 København S

Høringssvar:
Planklagenævnets afgørelse bør ses som en anledning til at fastholde ambitionerne for området – ikke til at sænke dem. Når Royal Arena ikke lever op til lokalplanens krav, bør svaret derfor være at forbedre arenaens udformning, så facaderne i højere grad spiller sammen med det omkringliggende bymiljø og skaber liv omkring arenaen.

Svarnr.: 58 Borger

Vejnavn: Hannemanns Allé

Postnr. og by: 2300 København S

Høringssvar:
Jeg er imod forslaget om at fjerne kravet om bylivsfremmende funktioner på Royal Arena i Lokalplan Ørestad Syd, Tillæg 5.

Det er selvmodsigende, at Københavns Kommune vil ophæve disse krav for Royal Arena i et tillæg, der netop har til formål at fremme liv og aktivitet i Ørestad Syd.

Da Planklagenævnet for nylig fastslog, at Royal Arena ikke lever op til den gældende lokalplan, bør løsningen ikke være at fjerne kravene. Tværtimod bør Royal Arena sikre, at arenaens facader bidrager mere til det lokale byliv.

Hvis forslaget hænger sammen med kommunens planer om at sælge Royal Arena til Live Nation og de betydelige salgsindtægter, dette forventes at give kommunen, bør dette fremgå klart af materialet. Ellers er det ikke muligt at vurdere forslaget og dets konsekvenser på et oplyst grundlag.

Svarnr.: 59 Borger

Vejnavn: Else Alfelts Vej

Postnr. og by: 2300 København S

Høringssvar:
Jeg syntes det er helt tåbeligt at løsningen på en konflikt er at fjerne grunden til konflikten også gå rundt i diverse medier og eller lignende og beklage over det manglende byliv i Ørestad. Det modsiger sig selv og er helt hul i hovedet. det er et så klassiskt DANSK væremåde, man løser ikke problemet uden man isteder fjerner det der skaber problemet, ligesom i gør med mennesker.

Jeg er imod forslaget om at fjerne kravet om bylivsfremmende funktioner på Royal Arena i Lokalplan Ørestad Syd, Tillæg 5.
Det er selvmodsigende, at Københavns Kommune vil ophæve disse krav for Royal Arena i et tillæg, der netop har til formål at fremme liv og aktivitet i Ørestad Syd.
Da Planklagenævnet for nylig fastslog, at Royal Arena ikke lever op til den gældende lokalplan, bør løsningen ikke være at fjerne kravene. Tværtimod bør Royal Arena sikre, at arenaens facader bidrager mere til det lokale byliv.
Hvis forslaget hænger sammen med kommunens planer om at sælge Royal Arena til Live Nation og de betydelige salgsindtægter, dette forventes at give kommunen, bør dette fremgå klart af materialet. Ellers er det ikke muligt at vurdere forslaget og dets konsekvenser på et oplyst grundlag.

Svarnr.: 60 Borger

Vejnavn: Else Alfelts Vej

Postnr. og by: 2300 København S

Høringssvar:
Jeg er imod forslaget om at fjerne kravet om bylivsfremmende funktioner på Royal Arena i Tillæg 5.

Svarnr.: 61 Borger

Vejnavn: Robert Jacobsens Vej

Postnr. og by: 2300 København S

Høringssvar:

Jeg er imod forslaget om at fjerne kravet om bylivsfremmende funktioner på Royal Arena i Lokalplan Ørestad Syd, Tillæg 5.

Det er selvmodsigende, at Københavns Kommune vil ophæve disse krav for Royal Arena i et tillæg, der netop har til formål at fremme liv og aktivitet i Ørestad Syd.

Da Planklagenævnet for nylig fastslog, at Royal Arena ikke lever op til den gældende lokalplan, bør løsningen ikke være at fjerne kravene. Tværtimod bør Royal Arena sikre, at arenaens facader bidrager mere til det lokale byliv.

Hvis forslaget hænger sammen med kommunens planer om at sælge Royal Arena til Live Nation og de betydelige salgsindtægter, dette forventes at give kommunen, bør dette fremgå klart af materialet. Ellers er det ikke muligt at vurdere forslaget og dets konsekvenser på et oplyst grundlag.

Jeg er imod forslaget om at fjerne kravet om bylivsfremmende funktioner på Royal Arena i Lokalplan Ørestad Syd, Tillæg 5.

Det er selvmodsigende, at Københavns Kommune vil ophæve disse krav for Royal Arena i et tillæg, der netop har til formål at fremme liv og aktivitet i Ørestad Syd.

Da Planklagenævnet for nylig fastslog, at Royal Arena ikke lever op til den gældende lokalplan, bør løsningen ikke være at fjerne kravene. Tværtimod bør Royal Arena sikre, at arenaens facader bidrager mere til det lokale byliv.

Hvis forslaget hænger sammen med kommunens planer om at sælge Royal Arena til Live Nation og de betydelige salgsindtægter, dette forventes at give kommunen, bør dette fremgå klart af materialet. Ellers er det ikke muligt at vurdere forslaget og dets konsekvenser på et oplyst grundlag.

Svarnr.: 62 Borger

Vejnavn: Robert Jacobsens Vej

Postnr. og by: 2300 København S

Høringssvar:
Jeg er imod forslaget om at fjerne kravet om bylivsfremmende funktioner på Royal Arena i Lokalplan Ørestad Syd, Tillæg 5.

Det er selvmodsigende, at Københavns Kommune vil ophæve disse krav for Royal Arena i et tillæg, der netop har til formål at fremme liv og aktivitet i Ørestad Syd.

Da Planklagenævnet for nylig fastslog, at Royal Arena ikke lever op til den gældende lokalplan, bør løsningen ikke være at fjerne kravene. Tværtimod bør Royal Arena sikre, at arenaens facader bidrager mere til det lokale byliv.

Hvis forslaget hænger sammen med kommunens planer om at sælge Royal Arena til Live Nation og de betydelige salgsindtægter, dette forventes at give kommunen, bør dette fremgå klart af materialet. Ellers er det ikke muligt at vurdere forslaget og dets konsekvenser på et oplyst grundlag.

Svarnr.: 63 Borger

Vejnavn: Edvard Thomsens Vej

Postnr. og by: 2300 København S

Høringssvar:
Jeg er imod forslaget i tillæg 5 om at fjerne kravet om bylivsfremmede funktioner på Royal Arena.
Området er helt dødt og Ørestad har brug for lidt mere byliv- som det også var tiltænkt jf lokalplanen.

Svarnr.: 64 Borger

Vejnavn: C.F. Møllers Allé

Postnr. og by: 2300 København S

Høringssvar:
Lidt inspiration til høringssvar:

Jeg er imod forslaget om at fjerne kravet om bylivsfremmende funktioner på Royal Arena i Lokalplan Ørestad Syd, Tillæg 5.

Det er selvmodsigende, at Københavns Kommune vil ophæve disse krav for Royal Arena i et tillæg, der netop har til formål at fremme liv og aktivitet i Ørestad Syd.

Da Planklagenævnet for nylig fastslog, at Royal Arena ikke lever op til den gældende lokalplan, bør løsningen ikke være at fjerne kravene. Tværtimod bør Royal Arena sikre, at arenaens facader bidrager mere til det lokale byliv.

Hvis forslaget hænger sammen med kommunens planer om at sælge Royal Arena til Live Nation og de betydelige salgsindtægter, dette forventes at give kommunen, bør dette fremgå klart af materialet. Ellers er det ikke muligt at vurdere forslaget og dets konsekvenser på et oplyst grundlag.

Svarnr.: 65 Borger

Vejnavn: Hannemanns Allé

Postnr. og by: 2300 København S

Høringssvar:
Jeg er imod forslaget om at fjerne kravet om bylivsfremmende funktioner på Royal Arena i Lokalplan Ørestad Syd, Tillæg 5.

Det er selvmodsigende, at Københavns Kommune vil ophæve disse krav for Royal Arena i et tillæg, der netop har til formål at fremme liv og aktivitet i Ørestad Syd.

Da Planklagenævnet for nylig fastslog, at Royal Arena ikke lever op til den gældende lokalplan, bør løsningen ikke være at fjerne kravene. Tværtimod bør Royal Arena sikre, at arenaens facader bidrager mere til det lokale byliv.

Hvis forslaget hænger sammen med kommunens planer om at sælge Royal Arena til Live Nation og de betydelige salgsindtægter, dette forventes at give kommunen, bør dette fremgå klart af materialet. Ellers er det ikke muligt at vurdere forslaget og dets konsekvenser på et oplyst grundlag.

Uagtet, hvad intentionen er med forslaget er det forsat relevant, at alle større aktører, kommune såvel som Live Nation, i bydelen forpligtiger til overholde den oprindelige lokalplan, så aktiviteter ikke kun bliver til kommerciel profit og gene, men også til gavn for bydelens beboere.

Svarnr.: 66 Borger

Vejnavn: Robert Jacobsens Vej

Postnr. og by: 2300 København S

Høringssvar:
Jeg er imod forslaget om at fjerne kravet om bylivsfremmende funktioner på Royal Arena i Lokalplan Ørestad Syd, Tillæg 5.
Det er selvmodsigende, at Københavns Kommune vil ophæve disse krav for Royal Arena i et tillæg, der netop har til formål at fremme liv og aktivitet i Ørestad Syd.
Da Planklagenævnet for nylig fastslog, at Royal Arena ikke lever op til den gældende lokalplan, bør løsningen ikke være at fjerne kravene. Tværtimod bør Royal Arena sikre, at arenaens facader bidrager mere til det lokale byliv.
Hvis forslaget hænger sammen med kommunens planer om at sælge Royal Arena til Live Nation og de betydelige salgsindtægter, dette forventes at give kommunen, bør dette fremgå klart af materialet. Ellers er det ikke muligt at vurdere forslaget og dets konsekvenser på et oplyst grundlag.

Svarnr.: 67 Borger

Vejnavn: Else Alfelts Vej

Postnr. og by: 2300 København S

Høringssvar:
Inspiration:

Jeg er imod forslaget om at fjerne kravet om bylivsfremmende funktioner på Royal Arena i Lokalplan Ørestad Syd, Tillæg 5.

Det er selvmodsigende, at Københavns Kommune vil ophæve disse krav for Royal Arena i et tillæg, der netop har til formål at fremme liv og aktivitet i Ørestad Syd.

Da Planklagenævnet for nylig fastslog, at Royal Arena ikke lever op til den gældende lokalplan, bør løsningen ikke være at fjerne kravene. Tværtimod bør Royal Arena sikre, at arenaens facader bidrager mere til det lokale byliv.

Hvis forslaget hænger sammen med kommunens planer om at sælge Royal Arena til Live Nation og de betydelige salgsindtægter, dette forventes at give kommunen, bør dette fremgå klart af materialet. Ellers er det ikke muligt at vurdere forslaget og dets konsekvenser på et oplyst grundlag.

Svarnr.: 68 Borger

Vejnavn: Richard Mortensens Vej

Postnr. og by: 2300 København S

Høringssvar:
Jeg er imod forslaget om at fjerne kravet om bylivsfremmende funktioner på Royal Arena i Tillæg 5.

Svarnr.: 69 Borger

Vejnavn: Robert Jacobsens Vej

Postnr. og by: 2300 København S

Høringssvar:
Der er behov for mere udadvendt liv og aktivitet i Ørestad Syd, som kan bidrage til et levende og attraktivt lokalområde. Royal Arena bør derfor efterleve de oprindelige krav og forpligtelser om at bidrage til lokalområdet og det omkringliggende byliv. Arenaens aktiviteter bør ikke alene tilrettelægges ud fra egne interesser, men i højere grad indgå som en aktiv og værdiskabende del af Ørestad Syd.

Svarnr.: 70 Borger

Vejnavn: Robert Jacobsens Vej

Postnr. og by: 2300 København S

Høringssvar:
Jeg er imod at fjerne kravene om at Royal Arena skal medvirke til et aktivt byliv i lokalområdet som det fremgår i tillæg 5 til lokalplanen.

Svarnr.: 71 Borger

Vejnavn: Robert Jacobsens Vej

Postnr. og by: 2300 København S

Høringssvar:
Jeg er imod forslaget om at fjerne kravet om bylivsfremmende funktioner på Royal Arena i Lokalplan Ørestad Syd, Tillæg 5.

Efter at have boet i Ørestad Syd i 15 år med mine 4 børn, finder jeg det dybt beklageligt at at man nu vil fjerne kravet om bylivsfremmebde funktioner på Royal Arena. Der mangler butikker og liv i Ørestad Syd og lokalerne i Royal Arena, kunne i den grad være med til at løfte området og give liv og fællesskab.

Svarnr.: 72 Borger

Vejnavn: Hollændervej

Postnr. og by: 1855 Frederiksberg C

Høringssvar:
Jeg er imod forslaget om at fjerne kravet om bylivsfremmende funktioner på Royal Arena i Tillæg 5

Svarnr.: 73 Borger

Vejnavn: Hannemanns Allé

Postnr. og by: 2300 København S

Høringssvar:

Jeg ønsker hermed at gøre indsigelse mod det fremlagte lokalplanforslag.

Jeg mener, at planforslaget i for høj grad prioriterer kommercielle og private funktioner på bekostning af områdets offentlige og fælles anvendelse. Særligt finder jeg det problematisk, at der ikke stilles tilstrækkeligt klare krav til, at stueetagen ved Royal Arena skal anvendes til offentlige og lokalt orienterede formål, til de lokal befolkning.

Svarnr.: 74 Borger

Vejnavn: C.F. Møllers Allé

Postnr. og by: 2300 København S

Høringssvar:
Jeg er imod forslaget om at fjerne kravet om bylivsfremmende funktioner på Royal Arena i Lokalplan Ørestad Syd, Tillæg 5.

Det er selvmodsigende, at Københavns Kommune vil ophæve disse krav for Royal Arena i et tillæg, der netop har til formål at fremme liv og aktivitet i Ørestad Syd.

Da Planklagenævnet for nylig fastslog, at Royal Arena ikke lever op til den gældende lokalplan, bør løsningen ikke være at fjerne kravene. Tværtimod bør Royal Arena sikre, at arenaens facader bidrager mere til det lokale byliv.

Hvis forslaget hænger sammen med kommunens planer om at sælge Royal Arena til Live Nation og de betydelige salgsindtægter, dette forventes at give kommunen, bør dette fremgå klart af materialet. Ellers er det ikke muligt at vurdere forslaget og dets konsekvenser på et oplyst grundlag.

Svarnr.: 75 Borger

Vejnavn: Richard Mortensens Vej

Postnr. og by: 2300 København S

Høringssvar:
Jeg er imod forslaget om at fjerne kravet om bylivsfremmende funktioner på Royal Arena i Lokalplan Ørestad Syd, Tillæg 5.

Det er selvmodsigende, at Københavns Kommune vil ophæve disse krav for Royal Arena i et tillæg, der netop har til formål at fremme liv og aktivitet i Ørestad Syd.

Da Planklagenævnet for nylig fastslog, at Royal Arena ikke lever op til den gældende lokalplan, bør løsningen ikke være at fjerne kravene. Tværtimod bør Royal Arena sikre, at arenaens facader bidrager mere til det lokale byliv.

Hvis forslaget hænger sammen med kommunens planer om at sælge Royal Arena til Live Nation og de betydelige salgsindtægter, dette forventes at give kommunen, bør dette fremgå klart af materialet. Ellers er det ikke muligt at vurdere forslaget og dets konsekvenser på et oplyst grundlag.

Svarnr.: 76 Borger

Vejnavn: Robert Jacobsens Vej

Postnr. og by: 2300 København S

Høringssvar:
Jeg er imod forslaget om at fjerne kravet om bylivsfremmende funktioner på Royal Arena i Tillæg 5

Svarnr.: 77 Borger

Vejnavn: Robert Jacobsens Vej

Postnr. og by: 2300 København S

Høringssvar:
Jeg er imod forslaget om at fjerne kravet om bylivsfremmende funktioner på Royal Arena i Lokalplan Ørestad Syd, Tillæg 5.

Ørestad er en bydel i København - ikke et forstadskvarter. Arenaens døde facader er mildest talt en skændsel for bydelen, og skaber et ubehageligt byrum, ingen ønsker.

Ørestad er ikke til for 'turister', der rejser her til for at høre en koncert, Ørestad skal først og fremmest være en god bydel at bo i for beboerne.

Svarnr.: 78 Borger

Vejnavn: Ørestads Boulevard

Postnr. og by: 2300 København S

Høringssvar:
Jeg er imod forslaget om at fjerne kravet om bylivsfremmende funktioner på Royal Arena i Lokalplan Ørestad Syd, Tillæg 5.
Det er selvmodsigende, at Københavns Kommune vil ophæve disse krav for Royal Arena i et tillæg, der netop har til formål at fremme liv og aktivitet i Ørestad Syd.
Da Planklagenævnet for nylig fastslog, at Royal Arena ikke lever op til den gældende lokalplan, bør løsningen ikke være at fjerne kravene. Tværtimod bør Royal Arena sikre, at arenaens facader bidrager mere til det lokale byliv.
Hvis forslaget hænger sammen med kommunens planer om at sælge Royal Arena til Live Nation og de betydelige salgsindtægter, dette forventes at give kommunen, bør dette fremgå klart af materialet. Ellers er det ikke muligt at vurdere forslaget og dets konsekvenser på et oplyst grundlag.

Svarnr.: 79 Borger

Vejnavn: Else Alfelts Vej

Postnr. og by: 2300 København S

Høringssvar:
Inspiration:

Jeg er imod forslaget om at fjerne kravet om bylivsfremmende funktioner på Royal Arena i Lokalplan Ørestad Syd, Tillæg 5.

Det er selvmodsigende, at Københavns Kommune vil ophæve disse krav for Royal Arena i et tillæg, der netop har til formål at fremme liv og aktivitet i Ørestad Syd.

Da Planklagenævnet for nylig fastslog, at Royal Arena ikke lever op til den gældende lokalplan, bør løsningen ikke være at fjerne kravene. Tværtimod bør Royal Arena sikre, at arenaens facader bidrager mere til det lokale byliv.

Hvis forslaget hænger sammen med kommunens planer om at sælge Royal Arena til Live Nation og de betydelige salgsindtægter, dette forventes at give kommunen, bør dette fremgå klart af materialet. Ellers er det ikke muligt at vurdere forslaget og dets konsekvenser på et oplyst grundlag.

Svarnr.: 80 Borger

Vejnavn: Herkules Alle

Postnr. og by: 2770 Kastrup

Høringssvar:
Jeg er imod forslaget om at fjerne kravet om bylivsfremmende funktioner på Royal Arena i Lokalplan Ørestad Syd, Tillæg 5.

Det er selvmodsigende, at Københavns Kommune vil ophæve disse krav for Royal Arena i et tillæg, der netop har til formål at fremme liv og aktivitet i Ørestad Syd.

Da Planklagenævnet for nylig fastslog, at Royal Arena ikke lever op til den gældende lokalplan, bør løsningen ikke være at fjerne kravene. Tværtimod bør Royal Arena sikre, at arenaens facader bidrager mere til det lokale byliv.

Hvis forslaget hænger sammen med kommunens planer om at sælge Royal Arena til Live Nation og de betydelige salgsindtægter, dette forventes at give kommunen, bør dette fremgå klart af materialet. Ellers er det ikke muligt at vurdere forslaget og dets konsekvenser på et oplyst grundlag.

Svarnr.: 81 Borger

Vejnavn: Kenny Drews Vej

Postnr. og by: 2450 København SV

Høringssvar:
Jeg er imod forslaget om at fjerne kravet om bylivsfremmende funktioner på Royal Arena i Lokalplan Ørestad Syd, Tillæg 5.
Det er selvmodsigende, at Københavns Kommune vil ophæve disse krav for Royal Arena i et tillæg, der netop har til formål at fremme liv og aktivitet i Ørestad Syd.
Da Planklagenævnet for nylig fastslog, at Royal Arena ikke lever op til den gældende lokalplan, bør løsningen ikke være at fjerne kravene. Tværtimod bør Royal Arena sikre, at arenaens facader bidrager mere til det lokale byliv.
Hvis forslaget hænger sammen med kommunens planer om at sælge Royal Arena til Live Nation og de betydelige salgsindtægter, dette forventes at give kommunen, bør dette fremgå klart af materialet. Ellers er det ikke muligt at vurdere forslaget og dets konsekvenser på et oplyst grundlag.

Svarnr.: 82 På vegne af interesseorganisation eller borger Borger

Høringssvar:
Modtaget på mail



Kontaktformular

ID: 2167175

Blankethistorik

Opstart	Indsendt	Beskrivelse	Notat
13-09-2026 16:25	13-09-2026 16:27	Udfyldt af Anonym	-
13-09-2026 16:27		Forløbet er afsluttet	-

Dit navn

Slettet

E-mail

Slettet.dk

Emne

Royal arena

Meddelelse

Jeg er imod at fjerne kravet om bylivsfremmende funktioner som fremsat i tillæg 5.

I nogle tilfælde kan vi hjælpe dig hurtigere og bedre, hvis vi må ringe dig op. Hvis du her skriver dit telefonnummer, giver du os tilladelse til at ringe dig op. Vi ringer dog kun, hvis vi vurderer, at det er den bedste løsning.

Telefonnummer

Tilføj eventuelle filer

Der er intet vedhæftet dokument

Jeg kan læse om mine rettigheder, når Københavns Kommune behandler mine oplysninger på:

Databeskyttelsesrådgiverens side

13-09-2026 16:29

Svarnr.: 83 På vegne af interesseorganisation eller borger Borger

Høringssvar:
Høringssvar modtaget på mail



Kontaktformular

ID: 2167350

Blankethistorik

Opstart	Indsendt	Beskrivelse	Notat
13-09-2026 23:21	13-09-2026 23:22	Udfyldt af Anonym	-
13-09-2026 23:22		Forløbet er afsluttet	-

Dit navn

Slettet

E-mail

Slettet.com

Emne

Royal arena

Meddelelse

Jeg er imod forslaget om at fjerne kravet om bylivsfremmende funktioner på Royal Arena i Lokalplan Ørestad Syd, Tillæg 5.

Det er selvmodsigende, at Københavns Kommune vil ophæve disse krav for Royal Arena i et tillæg, der netop har til formål at fremme liv og aktivitet i Ørestad Syd.

Da Planklagenævnet for nylig fastslog, at Royal Arena ikke lever op til den gældende lokalplan, bør løsningen ikke være at fjerne kravene. Tværtimod bør Royal Arena sikre, at arenaens facader bidrager mere til det lokale byliv.

Hvis forslaget hænger sammen med kommunens planer om at sælge Royal Arena til Live Nation og de betydelige salgsindtægter, dette forventes at give kommunen, bør dette fremgå klart af materialet. Ellers er det ikke muligt at vurdere forslaget og dets konsekvenser på et oplyst grundlag.

I nogle tilfælde kan vi hjælpe dig hurtigere og bedre, hvis vi må ringe dig op. Hvis du her skriver dit telefonnummer, giver du os tilladelse til at ringe dig op. Vi ringer dog kun, hvis vi vurderer, at det er den bedste løsning.

Telefonnummer

Tilføj eventuelle filer

Der er intet vedhæftet dokument

Jeg kan læse om mine rettigheder, når Københavns Kommune behandler mine oplysninger på:

13-09-2026 23:22

Databeskyttelsesrådgiverens side

13-09-2026 23:22

Svarnr.: 84 På vegne af interesseorganisation eller borger Borger

Høringssvar:
Høringssvar modtaget på mail



Kontaktformular

ID: 2168371

Blankethistorik

Opstart	Indsendt	Beskrivelse	Notat
14-09-2026 08:32	14-09-2026 08:35	Udfyldt af Anonym	-
14-09-2026 08:35		Forløbet er afsluttet	-

Dit navn

Slettet

E-mail

Slettet.dk

Emne

Vedr Royal Arena forpligtelser i lokalmiljøet

Meddelelse

Jeg er imod forslaget om at fjerne kravet om bylivsfremmende funktioner på Royal Arena i Tillæg 5

Mvh
Slettet

I nogle tilfælde kan vi hjælpe dig hurtigere og bedre, hvis vi må ringe dig op. Hvis du her skriver dit telefonnummer, giver du os tilladelse til at ringe dig op. Vi ringer dog kun, hvis vi vurderer, at det er den bedste løsning.

Telefonnummer

Tilføj eventuelle filer

Der er intet vedhæftet dokument

Jeg kan læse om mine rettigheder, når Københavns Kommune behandler mine oplysninger på:

Databeskyttelsesrådgiverens side

14-09-2026 08:37

Svarnr.: 85 Borger

Vejnavn: Else Alfelts Vej

Postnr. og by: 2300 København S

Høringssvar:
Jeg er imod forslaget om at fjerne kravet om bylivsfremmende funktioner på Royal Arena i Tillæg 5. Københavns Kommune har generelt svigtet borgere i Ørestad Syd ift at prioritere bylivet. Det er grotesk, så langsomt det går.

Svarnr.: 86 Borger

Vejnavn: Richard Mortensens Vej

Postnr. og by: 2300 København S

Høringssvar:
Jeg er imod forslaget om at fjerne kravet om bylivsfremmende funktioner på Royal Arena i Lokalplan Ørestad Syd, Tillæg 5.

Det er selvmodsigende, at Københavns Kommune vil ophæve disse krav for Royal Arena i et tillæg, der netop har til formål at fremme liv og aktivitet i Ørestad Syd.

Da Planklagenævnet for nylig fastslog, at Royal Arena ikke lever op til den gældende lokalplan, bør løsningen ikke være at fjerne kravene. Tværtimod bør Royal Arena sikre, at arenaens facader bidrager mere til det lokale byliv.

Hvis forslaget hænger sammen med kommunens planer om at sælge Royal Arena til Live Nation og de betydelige salgsindtægter, dette forventes at give kommunen, bør dette fremgå klart af materialet. Ellers er det ikke muligt at vurdere forslaget og dets konsekvenser på et oplyst grundlag.

Svarnr.: 87 På vegne af interesseorganisation eller borger Boligforeningen AAB, Afdeling 117

Høringssvar:
Høringssvar – Tillæg 5 til Lokalplan 398, Ørestad Syd

Bestyrelsen for Boligforeningen AAB, afdeling 117
på vegne af Boligforeningen AAB, afdeling 117

Kontakt: aab-afdeling117@aab.dk

Boligforeningen AAB, afdeling 117, takker for muligheden for at afgive høringssvar til forslag til Tillæg 5 til Lokalplan 398 for Ørestad Syd.

AAB afdeling 117 har en ejendom direkte ud til Asger Jorns Allé og har derfor en særlig interesse i udviklingen af de omkringliggende byrum og veje. Vi ser positivt på ambitionen om at skabe en mere attraktiv og sammenhængende bydel og ønsker med dette høringssvar at pege på en række konkrete forhold, som efter vores opfattelse bør indgå i den videre udvikling.
Nedenstående bemærkninger vedrører særligt Asger Jorns Allé samt de omkringliggende veje og byrum.

Beplantning
Lokalplanforslaget beskriver Asger Jorns Allé som en grøn forbindelse gennem Ørestad Syd. AAB afdeling 117 mener, at den grønne karakter bør styrkes, så alléen opleves som et

sammenhængende grønt byrum på begge sider af gaden.
Vi foreslår derfor, at der i den videre projektering sikres flere træer og anden beplantning på sydsiden af Asger Jorns Allé, således at den grønne struktur ikke i for høj grad koncentreres på den ene side. En mere sammenhængende beplantning vil samtidig bidrage til et mere attraktivt bymiljø og bedre opholdsmuligheder langs alléen.

Affaldsspande
Asger Jorns Allé skal ifølge lokalplanforslaget fungere som et centralt hovedstrøg i Ørestad Syd med aktiviteter, service og ophold. AAB afdeling 117 mener derfor, at der også bør tænkes i den praktiske drift og renholdelse af byrummet.
Vi foreslår ikke affaldsspande langs hele gaden, men et mindre antal strategisk placerede affaldsspande ved eksempelvis krydsninger, opholdsområder og steder med særlig aktivitet. Det vil kunne medvirke til at holde hovedstrøget rent og begrænse henkastet affald.
Vi foreslår derfor, at der i den videre udformning af Asger Jorns Allé indtænkes mulighed for et mindre antal strategisk placerede affaldsspande.

Belysning
Der er allerede etableret belysning langs Asger Jorns Allé, men den eksisterende belysning består i høj grad af høje master, og der forekommer samtidig områder, hvor belysningen på gadeniveau opleves som utilstrækkelig. Da Asger Jorns Allé skal fungere som et centralt hovedstrøg og en grøn forbindelse, mener AAB afdeling 117, at belysningen bør understøtte tryghed, orientering, ophold og menneskelig skala.
AAB afdeling 117 foreslår derfor, at der som led i den videre planlægning foretages en faglig analyse og vurdering af belysningen på Asger Jorns Allé af en rådgiver med kompetencer inden for lysdesign. Analysen bør blandt andet vurdere den eksisterende belysning, lysfordelingen på gadeniveau, eventuelle mørke områder samt forholdet mellem belysning, tryghed og ophold.
På baggrund af analysen bør det vurderes, om belysningen bør suppleres eller ændres. Det kan eksempelvis være gennem en sekundær belysningsstruktur i lavere højde eller ved supplerende armaturer på de eksisterende master.
Formålet er ikke nødvendigvis at øge den samlede mængde lys, men at fordele lyset bedre i byrummet, så mørke områder undgås, og belysningen i højere grad opleves behagelig og tilpasset mennesker på gadeniveau. Samtidig bør belysningen bidrage til at give Asger Jorns Allé en tydelig og attraktiv bymæssig karakter, der understøtter alléens funktion som hovedgade. Belysningen bør således være med til at skabe et interessant og indbydende byrum og ikke efterlade oplevelsen af en omfartsvej.

Matrikel 958 – anvendelse af de nederste etager (Asger Jorns Allé 20-24)
AAB afdeling 117 foreslår, at anvendelsen af bebyggelsen på matrikel 958 fastlægges mere konkret, så ejendommen reelt understøtter Asger Jorns Allé som et aktivt hovedstrøg.
Stueetagen bør reserveres til kommercielle, publikumsorienterede serviceerhverv, eksempelvis butik, café, restaurant eller tilsvarende publikumsrettede funktioner. Det bør samtidig præciseres, at daginstitutioner, fælleslokaler, beboerfaciliteter og andre interne eller institutionsbaserede funktioner ikke kan medregnes som opfyldelse af kravet til publikumsorienteret serviceerhverv.
For at sikre, at stueetagen reelt kan anvendes til disse formål, bør den fra starten udformes og dimensioneres med en fri etagehøjde på mindst 4,2 m og en bygningsdybde på 17 m. Det vil give den nødvendige fleksibilitet til forskellige typer af butikker, caféer, restauranter og andre publikumsorienterede erhverv.
Hele 1. sal bør reserveres til liberale erhverv, eksempelvis tandlæge, læge, fysioterapeut, advokat, rådgiver eller tilsvarende funktioner, og dimensioneres med en bygningsdybde på 12 m.
Boligformål bør først tillades fra 2. sal og opefter.
Forslaget bygger videre på den gældende lokalplans princip for delområde XA, hvor boliger som udgangspunkt har en maksimal husdybde på 12 m, mens erhverv kan have en

husdybde på op til 17 m.
Formålet er at sikre, at matrikel 958 ikke blot får en facade, der formelt kan opfylde et krav om publikumsorienteret serviceerhverv, men at selve bygningen er disponeret til at skabe et aktivt og levende bymiljø langs Asger Jorns Allé.

De omkringliggende veje og byrum:

Beplantning på Ejler Billes Allé og Ørestads Boulevard
Hvor der i forbindelse med udviklingen af Asger Jorns Allé allerede arbejdes med træer og grønne kvaliteter, fremstår Ejler Billes Allé og Ørestads Boulevard flere steder uden en tilsvarende grøn struktur.
Lokalplanforslaget beskriver Ørestads Boulevard som områdets primære forbindelse til det overordnede vejnet, mens Ejler Billes Allé er en af adgangsvejene til Ørestad Syd. Samtidig lægges der op til aktive stueetager og byliv langs begge veje.
Vi foreslår derfor, at lokalplanen tydeligere definerer og sikrer tilføjelse af træer og anden beplantning på de kommunalt administrerede vejarealer langs Ejler Billes Allé og Ørestads Boulevard.
Målet bør være, at de to veje i højere grad indgår i en samlet grøn struktur for Ørestad Syd og ikke fremstår som primært trafikale forbindelser. Det vil samtidig understøtte den samlede ambition om at skabe attraktive byrum omkring de nye bebyggelser.
Hastighedsbegrænsning på Asger Jorns Allé og Ejler Billes Allé
Asger Jorns Allé og Ejler Billes Allé er begge kommunale offentlige veje og har i dag en anbefalet hastighed på 40 km/t. Københavns Kommune har samtidig oplyst, at begge veje indgår i den planlagte 40 km/t-hastighedszone.
Området omkring vejene rummer en betydelig koncentration af skoler, daginstitutioner, ældreinstitutioner og legepladser, og der færdes dagligt mange børn og andre bløde trafikanter. Vi mener derfor, at 40 km/t bør fastsættes som en reel hastighedsgrænse på begge veje og ikke alene være en anbefalet hastighed.
Den ønskede hastighed bør samtidig understøttes af vejens udformning gennem relevante fartdæmpende tiltag. Særligt på Asger Jorns Allé bør dette tænkes sammen med ambitionen om at udvikle vejen som en attraktiv hovedgade og et velfungerende byrum.

Hastighed på de private fællesveje
For de private fællesveje i Ørestad Syd bør der ligeledes sikres en lavere hastighed, der afspejler vejenes funktion som lokale boligveje og deres nærhed til skoler, daginstitutioner, legepladser og andre områder, hvor mange børn og bløde trafikanter færdes.
AAB afdeling 117 foreslår, at 30 km/t fastsættes som hastighedsgrænse på Richard Mortensens Vej, Else Alfelts Vej og Robert Jacobsens Vej, og at dette understøttes af relevante fartdæmpende tiltag.
Det vil efter vores opfattelse skabe en klar og sammenhængende hastighedsmodel med 40 km/t på hovedgaderne og 30 km/t på de lokale private fællesveje.

Fælledpromenaden som opholds- og legeområde
Fælledpromenaden fungerer ikke alene som skole- og institutionsvej for mange børn, men anvendes også aktivt til leg, rulleskøjter og ophold. AAB afdeling 117 foreslår derfor, at Fælledpromenaden indrettes og afmærkes som opholds- og legeområde (E 51), således at den kørende trafik underordnes de gående, legende børn og øvrige brugere af området.

Mvh
Bestyrelsen for AAB afdeling 117

Svarnr.: 88 Borger

Vejnavn: Doris Lessings Vej

Postnr. og by: 2300 København S

Høringssvar:
Jeg er imod denne plan, da den ikke bidrager til et øget byliv i området. I stedet bør der stilles klare krav til tiltag der øger bylivet, så som butikker, værksteder, mm.
Med venlig hilsen Ole Htun-Hansen, Doris Lessings Vej 37E, 2300 København S

Svarnr.: 89 Borger

Vejnavn: Prags Boulevard

Postnr. og by: 2300 København S

Høringssvar:
Jeg er imod forslaget om at fjerne kravet om bylivsfremmende funktioner på Royal Arena i Lokalplan Ørestad Syd, Tillæg 5.
Det er selvmodsigende, at Københavns Kommune vil ophæve disse krav for Royal Arena i et tillæg, der netop har til formål at fremme liv og aktivitet i Ørestad Syd.
Da Planklagenævnet for nylig fastslog, at Royal Arena ikke lever op til den gældende lokalplan, bør løsningen ikke være at fjerne kravene. Tværtimod bør Royal Arena sikre, at arenaens facader bidrager mere til det lokale byliv.
Hvis forslaget hænger sammen med kommunens planer om at sælge Royal Arena til Live Nation og de betydelige salgsindtægter, dette forventes at give kommunen, bør dette fremgå klart af materialet. Ellers er det ikke muligt at vurdere forslaget og dets konsekvenser på et oplyst grundlag.

Svarnr.: 90 Borger

Vejnavn: Digevej

Postnr. og by: 2300 København S

Høringssvar:
Jeg er imod forslaget om at fjerne kravet om bylivsfremmende funktioner på Royal Arena i Lokalplan Ørestad Syd, Tillæg 5.

Det er selvmodsigende, at Københavns Kommune vil ophæve disse krav for Royal Arena i et tillæg, der netop har til formål at fremme liv og aktivitet i Ørestad Syd.

Da Planklagenævnet for nylig fastslog, at Royal Arena ikke lever op til den gældende lokalplan, bør løsningen ikke være at fjerne kravene. Tværtimod bør Royal Arena sikre, at arenaens facader bidrager mere til det lokale byliv.

Hvis forslaget hænger sammen med kommunens planer om at sælge Royal Arena til Live Nation og de betydelige salgsindtægter, dette forventes at give kommunen, bør dette fremgå klart af materialet. Ellers er det ikke muligt at vurdere forslaget og dets konsekvenser på et oplyst grundlag.

Svarnr.: 91 Borger

Vejnavn: Hannemanns Allé

Postnr. og by: 2300 København S

Høringssvar:
Jeg er imod forslaget om at fjerne kravet om bylivsfremmende funktioner på Royal Arena i Lokalplan Ørestad Syd, Tillæg 5.

Det er selvmodsigende, at Københavns Kommune vil ophæve disse krav for Royal Arena i et tillæg, der netop har til formål at fremme liv og aktivitet i Ørestad Syd.

Da Planklagenævnet for nylig fastslog, at Royal Arena ikke lever op til den gældende lokalplan, bør løsningen ikke være at fjerne kravene. Tværtimod bør Royal Arena sikre, at arenaens facader bidrager mere til det lokale byliv.

Svarnr.: 92 Borger

Vejnavn: Else Alfelts Vej

Postnr. og by: 2300 København S

Høringssvar:
Kravet om publikumsorienterede stueetager skal fastholdes
- Der bør ikke gives dispensationer, som svækker mulighederne for at skabe butikker, caféer og andre udadvendte funktioner - heller ikke ved Royal Arena.

De sidste byggefelter skal bruges strategisk men kan ikke skabe bylivet alene
- Der er også behov for en aktiv indsats i den eksisterende bydel, hvor mange erhvervslokaler fortsat står tomme.

Københavns Kommune og By & Havn skal tage et større ansvar for, at bylivet bliver realiseret
- Det er ikke tilstrækkeligt at overlade udviklingen til markedet. Tillæg 5 bør markere et skifte fra gode intentioner til konkret handling. I sidste ende er det Københavns Kommune, der som planmyndighed har ansvaret for, at rammerne faktisk fører til det ønskede byliv, og det ansvar skal kommunen tage på sig.

Asger Jorns Allé skal udvikles som én sammenhængende hovedgade fra metroen til Byens Hus
- Der skal udarbejdes en samlet vision for handelsliv, opholdsmuligheder, byrum og grønne kvaliteter i tæt dialog med lokale aktører. Samtidig skal det gøres muligt at omdanne Balders aflåste beboerlokaler på Asger Jorns Allé 9B, 13A og 13B til butikker, publikumsorienterede erhverv eller andre funktioner, der skaber liv langs hovedgaden.

Mvh
Christa Wulff Sarby

Svarnr.: 93 Borger

Vejnavn: Doris Lessings Vej

Postnr. og by: 2300 København S

Høringssvar:
Jeg er imod forslaget om at fjerne kravet om bylivsfremmende funktioner på Royal Arena i Lokalplan Ørestad Syd, Tillæg 5.
Det er selvmodsigende, at Københavns Kommune vil ophæve disse krav for Royal Arena i et tillæg, der netop har til formål at fremme liv og aktivitet i Ørestad Syd.
Da Planklagenævnet for nylig fastslog, at Royal Arena ikke lever op til den gældende lokalplan, bør løsningen ikke være at fjerne kravene. Tværtimod bør Royal Arena sikre, at arenaens facader bidrager mere til det lokale byliv.
Hvis forslaget hænger sammen med kommunens planer om at sælge Royal Arena til Live Nation og de betydelige salgsindtægter, dette forventes at give kommunen, bør dette fremgå klart af materialet. Ellers er det ikke muligt at vurdere forslaget og dets konsekvenser på et oplyst grundlag.

Svarnr.: 94 På vegne af interesseorganisation eller borger Økonomiforvaltningen (Byggeri København) og Børne- og Ungdomsforvaltningen

Høringssvar:
Det fremgår af forslaget til lokalplantillæg (s. 89, tegning 4c) at der kan etableres 8 parkeringspladser i konstruktion som del af skole- og idrætsbyggeriet. 8 pladser er tilstrækkeligt til at sikre afvikling af aflevering og afhentning af skolens elever morgen og eftermiddag.

Skolens pædagogiske praksis indebærer dog, at skolen har 2 minibusser, som anvendes til udflugter for skolens elever i løbet af skoledagen. Disse minibusser skal også kunne parkeres i konstruktion.

Parkeringspladserne kan ikke dobbeltudnyttes, da der ikke er tidsmæssigt sammenfald mellem aflevering/ankomst og udflugter.

Lokalplantillægget bør tilpasses, så der gives mulighed for parkering af 2 minibusser i konstruktion i det på tegning 4c angivne område, f.eks. ved at de maksimale antal parkeringspladser ændres fra 8 til 10.

Svarnr.: 95 På vegne af interesseorganisation eller borger Amager Vest Lokaludvalg

Høringssvar:
Læs vedlagte

Amager Vest Lokaludvalg

KTF 4151 Klima OBU Lokalplaner Syd og Øst

Svar på høring vedr. tillæg 5 til lokalplan Ørestad Syd

13. september 2026

Sagsnr.
2026-0016019

Dokumentnr.
2026-0016019-2

Sagsbehandler
Sofie Astrid Jensen

Lokaludvalget ser meget positivt på ambitionen om at skabe et mere levende og blandet Ørestad Syd med flere publikumsorienterede funktioner, aktive stueetager og bedre muligheder for byliv.

Vi er opmærksomme på, at lokalplanen skal rumme erhvervs- og handelslivets virke til at være en del af bydelens videre udvikling, ligesom vi i høj grad vil prioritere det grønne.

Samtidig finder vi dog, at ændringerne i lokalplantillægget rejser væsentlige spørgsmål om netop parkering, vilkårene for erhvervslivet, som bør afklares og præciseres inden den endelige vedtagelse.

1.A Fasthold parkeringsnormen
Lokaludvalget kan ikke bakke op om konvertering af parkeringshus til parkeringskælder på byggefelt 1.6. Parkeringsnormen bør fastholdes, da der bør være plads til parkering, så folk ikke parkerer i de omkringliggende villa- og parcelhusområder eller tager bilen fremfor offentlig transport ind til centrum – i overensstemmelse med intentionerne i trafik- og byrumsplanen for Amager. Desuden er de planlagte fællesskabsfunktioner, der var tænkt ind i projektet, vigtige for bylivet i Ørestad Syd. Endelig kan vi kun opfordre Borgerrepræsentationen til at træffe de nødvendige politiske beslutninger der sikrer, at folk vælger at parkere i deres egne p-huse.

1.B Fælles parkeringsanlæg med fleksibel adgang
Endelig vil vi opfordre til fælles, permanente parkeringsanlæg, hvor licenser kan bruges på tværs af parkeringshuse, da det øger den interne mobilitet i bydelen, hvilket særligt er nødvendigt da store arrangementer i Royal Arena øger presset på parkering tæt på Royal Arena. Opdeling i parkeringsinfrastrukturen ved etablering af private parkeringshuse

Center for Stab
Sekretariatet for Amager Vest Lokaludvalg

Sundholmsvej 8
2300 København S

EAN nummer
5798009800442

forekommer her usolidarisk og ineffektivt i forhold til at løse parkeringsudfordringen ved spidsbelastninger.

1.C Stil krav til mere handicapparkering
Under §5, stk.1 opfordrer vi til, at bestemmelsen for delområde IIICb om pladser til handicapbusser ændres fra 'kan' til 'skal', så vi på måde opfordrer til, at det primært er mennesker med funktionsnedsættelse, der skal bruge faciliteterne.

2. Trafiksikkerhed for de bløde trafikanter
Lokaludvalget har længe påpeget, at infrastrukturen i Ørestad desværre i sin tid primært blev planlagt til gavn for bilisterne. Derfor anbefaler vi følgende trafikale tiltag:

- At der identificeres områder til fartsænkende foranstaltninger, fx indsnævring til ét spor, vejbump og lignende. Særligt i områder tæt på skoler og institutioner.
- Specifikt kan indsnævringer af vejene laves i kombination med de ønskede øgede beplantninger af bydelen eller ved udvidelse af legeområder, fx ved den grønne legeplads på Else Alfelts Vej
- Lyskrydset mellem Ejler Billes Allé og Else Alfelts Vej fjernes og gøres mere fodgængervenligt
- Gør Promenaden ud til Kalvebod Fælled og parallelt med Else Alfelts Vej til legezone
- På Asger Jorns Allé kan vejen i flere tilfælde lægges på midterrabatten i stedet for at bevare denne. På den måde får vi mere plads til fodgængere og bylivsaktiviteter og sikkerheden højnes, da folk i dag parkerer i midterrabatten.
- Der bør arbejdes på trafiksikkerheden for de bløde trafikanter på Hannemanns Allé, da den meget snart bliver til en skolevej.
- Lokaludvalget er bekymret, om der er nok korttidsparkering langs Ørestad Boulevard. Vi foreslår derfor, at Københavns Kommune går i dialog med By & Havn om etablering af gratis korttidsparkering i p-husene, så folk ikke skal betale mange penge for at handle i butikkerne.

3. Aktiv understøttelse af udviklingen af by- og butikslivet
Lokaludvalget ser positivt på, at tillæg 5 lægger vægt på publikumsorienteret serviceerhverv og aktive stueetager. Vi ser gerne, at der opstår et blomstrende erhvervsliv.

Lokaludvalget er meget positive overfor planerne om indretning af byrum på Asger Jorns Allé.

Men tidligere beslutninger har desværre gjort det vanskeligere at realisere netop disse ambitioner. Kommunens placering af både et

plejehjem og en daginstitution på Asger Jorns Allé, Ørestad Syds hovedgade, har optaget centrale strækninger og stueetager og været med til nærmest at umuliggøre ambitionen om at skabe en sammenhængende handels- og bygade med liv i gadeplan. Derfor er der behov for en langt mere konsekvent og strategisk tilgang fremover.

Lokaludvalget anbefaler derfor, at kommunen i samarbejde med grundejere, erhvervsdrivende og øvrige relevante aktører udvikler en strategi og implementeringen af konkrete indsatser for et bæredygtigt lokalt erhvervsliv i Ørestad Syd

En sådan strategi bør blandt andet undersøge:

- Fleksible leje- og etableringsvilkår for nye virksomheder,
- Muligheder for midlertidige erhvervslejemål
- Støtte og rådgivning til iværksættere
- Samarbejde med grundejere om at undgå tomme lokaler
- Løbende monitorering af tomme erhvervslokaler
- Oprettelse af erhvervsfremmende tiltag i stil med det i Bellakvarteret.
- Mulighederne for at sikre en bred blanding af butikker, serviceerhverv, kultur, sundhed, caféer, restauranter og andre lokale funktioner.

4. Royal Arena skal bidrage mere til bylivet, ikke mindre
Lokaludvalget er meget kritisk over for, at Tillæg 5 lægger op til at reducere eller fjerne kravene til udadvendte funktioner på Royal Arenas øst- og vestfacader. Vi mener, at processen lider et demokratisk underskud, hvis ikke kommunen fastholder de oprindelige krav til arenaens møde med byen. Royal Arena skal også bidrage til bylivet.

Hvis Københavns Kommune alligevel vælger at fastholde de lempeligere krav til Royal Arena, bør Københavns Kommune som kompensation til bydelens borgere vedtage og bevilge penge til en strategi og implementering af handleplan for understøttelse af udviklingen af by- og butikslivet – jf. pkt.3.

5. Et eventuelt nyt botilbud skal passe til området
Placeringen af botilbud ved Asger Jorns Allé og Ørestads Boulevard ligger midt i et tæt befolket område med mange selvtransporterende børn og unge, skoler, dagtilbud, plejehjem, idrætspark og stor trafik til metroen. Lokaludvalget lægger vægt på, at målgruppen og tilbuddets udformning skal være forenelig med omgivelserne og ikke skal skabe væsentlig utryghed eller gener i området.

Venlig hilsen

Amager Vest Lokaludvalg

Svarnr.: 96 Borger

Vejnavn: Doris Lessings Vej

Postnr. og by: 2300 København S

Høringssvar:
Vi har boet i Ørestad City (Bellakvarter) i 12 år og fulgt udviklingen i den del af byen.
Nu flytter vi til Ørestad Syd (Else Alfelts Vej).
Bellakvarter er med det nye område omkring Bella Center Station blevet yderst vellykket - hyggeligt gadeliv med indkøbsmuligheder, restauranter og butikker/erhverv. Samme ambitioner burde man have for Ørestad Syd og Vestamager station.
De fremlagte ændringer til lokalplanen fremmer ikke bylivet - tværtimod.

1) Jeg er imod forslaget om at fjerne kravet om bylivsfremmende funktioner på Royal Arena i Lokalplan Ørestad Syd, Tillæg 5. Royal Arenas stue-etage er udformet med formålet at have udadvendte funktioner. Arenaen skal ikke (fortsætte med at) være som Fields - en stor lukket klods midt i byen. Udadvendte funktioner vil bidrage positivit til den åbne plads, man har anlagt fra Ørestad Boulevard og ind til arenaen, og som lige nu ligger øde hen (foruden en Netto på hjørnet).

2) Som kommende beboer på Else Alfelts vej, er jeg imod forslaget om at "ændre det maksimale etageareal for delområdet, der omfatter ubebygget byggegrund ved Ejler Billes Allé (matrikel 1045b), så ejendommen kan udbygges fuldt med boliger, såfremt der ikke bygges et parkeringshus".
Som nye boligejere i området har det været en afgørende faktor for vores boligkøb at have mulighed for parkering i rimelig nærhed til vores bolig. Det er uacceptabelt at fravige kravet om max. 250m til parkering - det er for langt at gå 500m til sin parkeringsplads, som man ovenikøbet betaler en formue for (uden dog at være sikret en plads under store arrangementer i Royal Arena).
Området kunne få stor glæde af et parkeringshus kombineret med legeplads, aktivitetstag (som i Bellakvarter), eller lignende.

Svarnr.: 97 Borger

Vejnavn: Hannemanns Allé

Postnr. og by: 2300 København S

Høringssvar:
Høringssvar – Forslag til tillæg 5 til lokalplan 398 Ørestad Syd

Jeg afgiver hermed, som borger, høringssvar til forslag til tillæg 5 til lokalplan 398 Ørestad Syd. Forslaget indeholder flere gode intentioner, f.eks. omkring omdannelsen af Asger Jorns Allé. Men på en række centrale punkter peger tillægget efter min vurdering i den forkerte retning: det stiller for få bindende krav til byliv, beplantning og bæredygtige materialer, og det tilføjer flere boliger i et kvarter, der først og fremmest mangler byliv, opholdsarealer og fremkommelighed for de bløde trafikanter.

Arena-metrostationen – forudsætningen for byliv i Arenakvarteret
Den vigtigste enkeltfaktor for byliv i Arenakvarteret ligger uden for lokalplanens rammer, men bør indgå i kommunens vurdering af planens forudsætninger: den metrostation ved Kanalpladsen, som der blev reserveret plads til mellem Ørestad og Vestamager station, da M1 blev anlagt, og som aldrig er blevet bygget.
Konsekvensen er meget synlig i hverdagen. Besøgende til Royal Arena, skøjtehallen og fremover Arena Skole og Fritid – der tages i brug efter efterårsferien 2026 og er dimensioneret til ca. 1.100 elever samt personale, og som rummer både idrætshal og offentlig svømmehal – ankommer i praksis via Ørestad station og ledes gennem Field's. De handler, spiser og opholder sig i indkøbscentret i stedet for i bydelen. Det er præcis den strøm af mennesker, der skulle bære caféer og butikker på Kanalpladsen og langs Royal

Arenas sydfacade, og som er en forudsætning for, at kravet om publikumsorienteret serviceerhverv i stueetagerne overhovedet kan indfries. Direktøren for Royal Arena udtrykte på borgermødet også støtte til en station her.
Ørestad er fra begyndelsen planlagt som en bydel, man kommer til med kollektiv trafik. Metroen blev anlagt før byggeriet, og bydelens struktur hviler på den forudsætning. Tillæg 5 bygger videre på den: parkeringsnormen fastsættes efter forslaget "med en reduktion på 20 % i overensstemmelse med Kommuneplan 2024 retningslinjer for reduceret parkeringsnorm", netop med den begrundelse, at "lokalplansområdet er stationsnært". Samtidig skal bilparkeringen samles i bydelens kollektive parkeringsløsninger, og der må kun i mindre omfang være parkering på terræn.
Den forudsætning holder kun, hvis den kollektive trafik faktisk er på plads. Og netop dér, hvor bydelen har sin største koncentration af offentlige mål – arena, skøjtehal, 2 skoler, kirke og svømmehal – standser metroen ikke. Besøgende ledes i stedet ad omvejen via Ørestad station og gennem Field's. Planen strammer med andre ord på bilsiden, mens den kollektive side står ufærdig.
I bilaget kan man se et kort over hvor Arena Metro Station burde ligge.
Tillæg 5 øger boligmængden yderligere. Det gør spørgsmålet mere presserende, ikke mindre: Ørestad Syd har ifølge Københavns Kommunes befolkningsfremskrivning ca. 14.750 indbyggere i 2026 og får nu en stor skole med offentlig svømmehal. Arena-metrostationen ville være et markant løft for Arenakvarterets byliv.
ANBEFALING
At Københavns Kommune i forbindelse med den videre behandling af tillæg 5 genoptager sagen om en metrostation ved Kanalpladsen sammen med Metroselskabet og By & Havn, og at planens forudsætninger om byliv i stueetagerne vurderes i lyset af, at stationen ikke er bygget.

Royal Arenas stueetager
På borgermødet den 3. september 2026 gav direktøren for Royal Arena udtryk for stor velvilje over for at åbne sydfacaden mod byen. Velvilje har været udmeldt før. Arenaen har ligget der i snart ti år, og pladsen mod syd er stadig stort set tom.
Planklagenævnet gav den 10. april 2025 en lokal borgerforening medhold i klagen over arenaens øst- og vestfacader (sag 23/11786). Efter § 3, stk. 4 i tillæg 1 til lokalplan 398 skal mindst 50 % af de markerede stueetagefacader anvendes til udadvendte funktioner. Kommunen havde den 18. september 2023 fundet kravet opfyldt, fordi halvdelen af stueetagen blev brugt til "kontor, reception og kantine". Det underkendte nævnet: kontorer til arenaens egen administration er hverken liberale erhverv eller publikumsorienterede serviceerhverv, og der kan ikke dispenseres, da det ville stride mod planens principper. Kommunens afgørelse blev ophævet, og den nuværende anvendelse kræver ifølge nævnet en ny lokalplan.
Tillæg 5 er den nye lokalplan. Forslaget udpeger øst- og vestfacaden som stueetage D og aflyser kravet om udadvendte virksomhedsfunktioner netop dér, fordi bestemmelserne efter forvaltningens vurdering "har vist sig uklare at administrere". Facaderne må herefter rumme publikumsorienteret serviceerhverv, men skal det ikke i noget bestemt omfang, og de må også rumme liberale erhverv. Planen leverer præcis det resultat, nævnet fastslog kun kunne opnås gennem en ny lokalplan.
Det sker, mens kommunen ikke blot er planmyndighed, men også sælger. Kommunen og Realdania, der ejede hver halvdelen af Arena CPHX P/S, offentliggjorde den 1. december 2025 salget til Live Nations datterselskab Danish Venue Enterprise med forventet overdragelse i andet halvår af 2026. Af sælgernes fælles pressemeddelelse fremgår, at "købsaftalen er betinget af, at anvendelsen af arenafacader i stuetagen kan lovliggøres gennem såvel fysiske ændringer som via et kommende tillæg til lokalplanen for området". Kommunen har dermed en direkte økonomisk interesse i tillæggets vedtagelse og indhold, og det bør fremgå af planmaterialet. Men betingelsen rummer også en mulighed: handlen kræver også fysiske ændringer af facaderne, og så længe kommunen er sælger, kan den stille krav til, hvad de skal føre til.
Sydfacaden er på tegning 2a udpeget som stueetage A, hvor § 3, stk. 3 kræver, at mindst 75 % af facadestrækningen i stueetagen anvendes til butikker, restauranter og caféer. Men kravet risikerer at stå uden virkning: forvaltningen skriver, at bestemmelserne først gælder

ved nybyggeri eller ændret anvendelse, og at "lokalplanen påvirker ikke den eksisterende lovlige anvendelse af stueetagerne". Netop dér ligger pointen – efter Planklagenævnets afgørelse er anvendelsen ikke lovlig. Tilbage står et skævt resultat: kravene lempes, hvor beboerne har fået medhold, og fastholdes, hvor de aldrig er blevet håndhævet.
ANBEFALING
At kommunen oplyser, hvilke krav til arenaens stueetagefacader der indgår i købsaftalens betingelse om lovliggørelse – herunder om sydfacaden er omfattet, og hvilken frist der gælder. At lovliggørelsen ikke gennemføres alene ved at lempe kravene til øst- og vestfacaden. Og at kravet om mindst 75 % udadvendte funktioner på sydfacaden sikres som et permanent vilkår i handlen, så det kan garanteres, at der drives restaurant og café dér, også efter at salget er gennemført.
Københavns Kommune har her en unik mulighed for, via vilkår i salgskontrakten, at prioritere lokalsamfundet over økonomiske og kommercielle interesser.

Trafik og tryghed
Der køres alt for stærkt i Ørestad Syd. De lige, brede vejforløb inviterer til høj fart, og det er et dagligt problem i et kvarter med mange børn. Jeg er opmærksom på, at fartgrænser og bump henhører under vejmyndigheden og ikke fastlægges i en lokalplan. Men lokalplanen fastlægger vejenes profil, bredde, kantzoner og beplantning – og dermed den fysiske ramme, der afgør, hvor hurtigt der reelt køres. Den ramme bør bruges aktivt. Beplantningen langs gaderne og korttidsparkeringen på Ørestads Boulevard, som jeg foreslår andetsteds i dette høringssvar, virker i samme retning.
ANBEFALING
At lokalplantillægget indarbejder planlægningsmæssige greb, der understøtter lavere hastigheder – smallere kørebaner, indsnævringer, vejtræer og beplantning, der visuelt og fysisk indsnævrer gaderummet – og at det fremgår som en udtrykkelig planlægningsmæssig hensigt, at der ønskes lavere hastigheder og hastighedsdæmpende foranstaltninger, herunder bump, på Ejler Billes Allé, Asger Jorns Allé, Robert Jacobsens Vej, Richard Mortensens Vej og Else Alfelts Vej.

Grønne gaderum og beplantning
Lokalplantillægget fastlægger Asger Jorns Allé som en grøn forbindelse mellem Vestamager station og Amager Fælled. Det er positivt.
Men det samme princip gælder ikke for Ejler Billes Allé og Ørestads Boulevard, selvom netop disse to gader betegnes som "Allé" og "Boulevard". Hvis gaderne skal opleves som det, bør gennemgående beplantning være et princip i planlægningen og ikke afhænge af den enkelte bygherre. Træer og buske skaber ikke bare et grønnere gaderum: de fungerer som naturlige læhegn, der markant reducerer vindgenerne i et meget åbent kvarter, giver skygge og afkøling om sommeren, dæmper støj og gør gaderummet attraktivt for butikker og caféer. De understøtter altså direkte det byliv, tillægget ønsker.
ANBEFALING
At der stilles krav om beplantning med træer og buske langs Ejler Billes Allé og Ørestads Boulevard på linje med Asger Jorns Allé, at et minimumsantal træer fastsættes for hvert af de tre hovedstrøg, og at gennemgående beplantning indarbejdes som et grundlæggende element i områdets udvikling.

Delområde VIIIBa bør blive park i stedet for boliger
Tillægget hæver boligandelen i delområde VIIIB fra 15–25 % til 60–70 % og muliggør i den ubebyggede del, VIIIBa, ti sammensatte bygninger i 5–10 etager med et hjørne i 13 etager ud mod Kanalpladsen.
Der er efter min vurdering allerede bygget og planlagt rigeligt med boliger i Ørestad Syd. Det, bydelen mangler, er ikke flere kvadratmeter bolig, men opholdsarealer, grønne rum og steder, hvor børn og voksne kan opholde sig.
Placeringen taler også for det: byggefeltet ligger ud mod Ørestads Boulevard, hvor støjbelastningen er høj, og hvor en grøn afskærmning vil gavne det eksisterende byggeri.
ANBEFALING
At byggefeltet i delområde VIIIBa ikke fastlægges til boligbebyggelse, men i stedet udlægges til offentlig park med træer, legeplads og opholdsarealer samt en beplantet

støjafskærmning mod Ørestads Boulevard.

Bæredygtigt byggeri
Lokalplanforslaget angiver, at facaderne kan udføres i mange forskellige materialer, herunder biogene materialer. Det er en tilkendegivelse, ikke et krav, og den forpligter ingen.
Træ og andre biogene facadematerialer vil give Ørestad Syd et varmere og mere varieret udtryk end det tegl, beton og glas, kvarteret ellers består af, og vil knytte bebyggelsen visuelt sammen med fælleden og de grønne forbindelser, planen selv lægger vægt på. At træbyggeri samtidig reducerer CO2-aftrykket, forkorter byggetiden og bidrager til et sundere indeklima, gør det ikke mindre oplagt.
ANBEFALING
At kan-formuleringen om biogene materialer erstattes af et arkitektonisk og æstetisk begrundet minimumskrav om, at størstedelen af facaderne i det nye byggeri udføres i træ eller andre bæredygtige, biogene materialer.

Parkeringshuset som byrum: stueetage og tag
Hvis der opføres et parkeringshus ved Ejler Billes Allé, som lokalplantillægget fortsat giver mulighed for, skal bygningen ikke blot være en parkeringsbygning. Stueetagen bør fastlægges til publikumsorienteret serviceerhverv eller et community hub med værksteder og fælleslokaler – en type fællesfacilitet, som bydelen mangler.
Taget bør fastlægges som offentligt tilgængeligt aktivitets- og opholdsareal med f.eks. legeplads, basketbane, skatefaciliteter og rutsjebane. Aktivitetstaget Bella i Bellakvarter, der siden 2020 har ligget på taget af Bella Centers logistikbygning med basketbane, legeplads og en 16 meter lang rutsjebane, viser, at modellen fungerer i praksis i netop denne bydel og er meget efterspurgt.
ANBEFALING
At lokalplantillægget stiller krav om publikumsorienteret serviceerhverv eller community hub i stueetagen og om offentligt tilgængeligt aktivitets- og opholdsareal på taget af et kommende parkeringshus ved Ejler Billes Allé.

Korttidsparkering langs Ørestads Boulevard
Lokalplanen muliggør butikker og publikumsorienteret serviceerhverv i stueetagerne langs Ørestads Boulevard, men der er åbenbart ikke tænkt korttidsparkering ind foran de arealer, hvor der allerede ligger butikker – f.eks. Netto – eller hvor der ønskes butikker.
Det er et praktisk problem med en meget konkret konsekvens. Uden mulighed for at holde i få minutter ved en butik bliver det svært at drive detailhandel her, og der vil formentlig aldrig blive etableret butikker. Så forbliver Ørestads Boulevard det, den er i dag: en gennemfartsvej med forbikørende trafik og betydelig støj. Korttidsparkering er samtidig et hastighedsdæmpende element i sig selv, fordi det indsnævrer kørebanen visuelt og fysisk.
ANBEFALING
At lokalplantillægget indarbejder mulighed for korttidsparkering (f.eks. 15–30 minutter) og af- og pålæsning på strækninger af Ørestads Boulevard ud for eksisterende og planlagte butiksarealer.

Processen
Til sidst en bemærkning om selve tilblivelsen af planen. Det fremgår af kommunens eget resumé af høringen, at tillægget er udarbejdet "med baggrund i henvendelser fra forskellige bygherrer" og ændrer anvendelse og indretning i en række områder, hvor byggeriet endnu ikke er realiseret. Redegørelsen nævner desuden, at udkastet til udbygningsaftale er udarbejdet på opfordring fra By & Havn. Den aftale er der ikke noget galt med – den sikrer netop den grønne opgradering af Asger Jorns Allé, jeg fremhæver ovenfor. Men den viser mønsteret: ændringerne kommer ind i planen, fordi grundejere og bygherrer har bedt om dem. I Royal Arenas tilfælde er der end ikke tale om en henvendelse, men om en betingelse i kommunens eget salg af arenaen.
ANBEFALING
At det af planmaterialet fremgår, hvilke henvendelser fra grundejere og bygherrer der ligger til grund for de enkelte ændringer.

Jeg håber, at ovenstående kan indgå i den videre behandling, så Ørestad Syd udvikles til en bydel med byliv, grønne gaderum og tryg færdsel – og ikke blot med flere bolig kvadratmeter.

Høringssvar – Forslag til tillæg 5 til lokalplan 398 Ørestad Syd

Jeg afgiver hermed høringssvar til forslag til tillæg 5 til lokalplan 398 Ørestad Syd. Forslaget indeholder flere gode intentioner, f.eks. omkring omdannelsen af Asger Jorns Allé. Men på en række centrale punkter peger tillægget efter min vurdering i den forkerte retning: det stiller for få bindende krav til byliv, beplantning og bæredygtige materialer, og det tilføjer flere boliger i et kvarter, der først og fremmest mangler byliv, opholdsarealer og fremkommelighed for de bløde trafikanter.

Arena-metrostationen – forudsætningen for byliv i Arenakvarteret

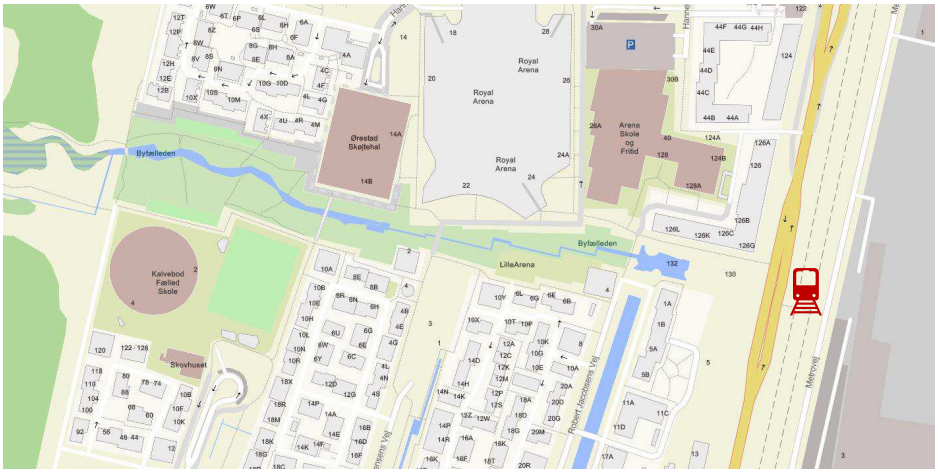
Den vigtigste enkeltfaktor for byliv i Arenakvarteret ligger uden for lokalplanens rammer, men bør indgå i kommunens vurdering af planens forudsætninger: den metrostation ved Kanalpladsen, som der blev reserveret plads til mellem Ørestad og Vestamager station, da M1 blev anlagt, og som aldrig er blevet bygget.

Konsekvensen er meget synlig i hverdagen. Besøgende til Royal Arena, skøjtehallen og fremover Arena Skole og Fritid – der tages i brug efter efterårsferien 2026 og er dimensioneret til ca. 1.100 elever samt personale, og som rummer både idrætshal og offentlig svømmehal – ankommer i praksis via Ørestad station og ledes gennem Field's. De handler, spiser og opholder sig i indkøbscentret i stedet for i bydelen. Det er præcis den strøm af mennesker, der skulle bære caféer og butikker på Kanalpladsen og langs Royal Arenas sydfacade, og som er en forudsætning for, at kravet om publikumsorienteret serviceerhverv i stueetagerne overhovedet kan indfries. Direktøren for Royal Arena udtrykte på borgermødet også støtte til en station her.

Ørestad er fra begyndelsen planlagt som en bydel, man kommer til med kollektiv trafik. Metroen blev anlagt før byggeriet, og bydelens struktur hviler på den forudsætning. Tillæg 5 bygger videre på den: parkeringsnormen fastsættes efter forslaget "med en reduktion på 20 % i overensstemmelse med Kommuneplan 2024 retningslinjer for reduceret parkeringsnorm", netop med den begrundelse, at "lokalplansområdet er stationsnært". Samtidig skal bilparkeringen samles i bydelens kollektive parkeringsløsninger, og der må kun i mindre omfang være parkering på terræn.

Den forudsætning holder kun, hvis den kollektive trafik faktisk er på plads. Og netop dér, hvor bydelen har sin største koncentration af offentlige mål – arena, skøjtehal, 2 skoler, kirke og svømmehal – standser metroen ikke. Besøgende ledes i stedet ad omvejen via Ørestad station og gennem Field's. Planen strammer med andre ord på bilsiden, mens den kollektive side står ufærdig.

Her burde Arena station naturligt ligge:



https://www.krak.dk/kort?c=55.624061,12.573407&z=16.42&som=BJUSF

Tillæg 5 øger boligmængden yderligere. Det gør spørgsmålet mere presserende, ikke mindre: Ørestad Syd har ifølge Københavns Kommunes befolkningsfremskrivning ca. 14.750 indbyggere i 2026 og får nu en stor skole med offentlig svømmehal. Arena-metrostationen ville være et markant løft for Arenakvarterets byliv.

> **ANBEFALING**
> At Københavns Kommune i forbindelse med den videre behandling af tillæg 5 genoptager sagen om en metrostation ved Kanalpladsen sammen med Metroselskabet og By & Havn, og at planens forudsætninger om byliv i stueetagerne vurderes i lyset af, at stationen ikke er bygget.

Royal Arenas stueetager

På borgermødet den 3. september 2026 gav direktøren for Royal Arena udtryk for stor velvilje over for at åbne sydfacaden mod byen. Velvilje har været udmeldt før. Arenaen har ligget der i snart ti år, og pladsen mod syd er stadig stort set tom.

Planklagenævnet gav den 10. april 2025 en lokal borgerforening medhold i klagen over arenaens øst- og vestfacader (sag 23/11786). Efter § 3, stk. 4 i tillæg 1 til lokalplan 398 skal mindst 50 % af de markerede stueetagefacader anvendes til udadvendte funktioner. Kommunen havde den 18. september 2023 fundet kravet opfyldt, fordi halvdelen af stueetagen blev brugt til "kontor, reception og kantine". Det underkendte nævnet: kontorer til arenaens egen administration er hverken liberale erhverv eller publikumsorienterede serviceerhverv, og der kan ikke dispenseres, da det ville stride mod planens principper. Kommunens afgørelse blev ophævet, og den nuværende anvendelse kræver ifølge nævnet en ny lokalplan.

Tillæg 5 er den nye lokalplan. Forslaget udpeger øst- og vestfacaden som stueetage D og aflyser kravet om udadvendte virksomhedsfunktioner netop dér, fordi bestemmelserne efter forvaltningens vurdering "har vist sig uklare at administrere". Facaderne må herefter rumme publikumsorienteret serviceerhverv, men skal det ikke i noget bestemt omfang, og de må også rumme liberale erhverv. Planen leverer præcis det resultat, nævnet fastslog kun kunne opnås gennem en ny lokalplan.

Det sker, mens kommunen ikke blot er planmyndighed, men også sælger. Kommunen og Realdania, der ejede hver halvdelen af Arena CPHX P/S, offentliggjorde den 1. december 2025 salget til Live Nations datterselskab Danish Venue Enterprise med forventet overdragelse i andet halvår af 2026. Af sælgernes fælles pressemeddelelse fremgår, at "købsaftalen er betinget af, at anvendelsen af arenafacader i stuetagen kan lovliggøres gennem såvel fysiske ændringer som via et kommende tillæg til lokalplanen for området". Kommunen har dermed en direkte økonomisk interesse i tillæggets vedtagelse og indhold, og det bør fremgå af planmaterialet. Men betingelsen rummer også en mulighed: handlen kræver også fysiske ændringer af facaderne, og så længe kommunen er sælger, kan den stille krav til, hvad de skal føre til.

Sydfacaden er på tegning 2a udpeget som stueetage A, hvor § 3, stk. 3 kræver, at mindst 75 % af facadestrækningen i stueetagen anvendes til butikker, restauranter og caféer. Men kravet risikerer at stå uden virkning: forvaltningen skriver, at bestemmelserne først gælder ved nybyggeri eller ændret anvendelse, og at "lokalplanen påvirker ikke den eksisterende lovlige anvendelse af stueetagerne". Netop dér ligger pointen – efter Planklagenævnets afgørelse er anvendelsen ikke lovlig. Tilbage står et skævt resultat: kravene lempes, hvor beboerne har fået medhold, og fastholdes, hvor de aldrig er blevet håndhævet.

> **ANBEFALING**
> At kommunen oplyser, hvilke krav til arenaens stueetagefacader der indgår i købsaftalens betingelse om lovliggørelse – herunder om sydfacaden er omfattet, og hvilken frist der gælder. At lovliggørelsen ikke gennemføres alene ved at lempe kravene til øst- og vestfacaden. Og at kravet om mindst 75 % udadvendte funktioner på sydfacaden sikres som **et permanent vilkår i handlen**, så det kan garanteres, at der drives restaurant og café dér, også efter at salget er gennemført.
>
> Københavns Kommune har her en unik mulighed for, via vilkår i salgskontrakten, at **prioritere lokalsamfundet over økonomiske og kommercielle interesser**.

Trafik og tryghed

Der køres alt for stærkt i Ørestad Syd. De lige, brede vejforløb inviterer til høj fart, og det er et dagligt problem i et kvarter med mange børn. Jeg er opmærksom på, at fartgrænser og bump henhører under vejmyndigheden og ikke fastlægges i en lokalplan. Men lokalplanen fastlægger vejenes profil, bredde, kantzoner og beplantning – og dermed den fysiske ramme, der afgør, hvor hurtigt der reelt køres. Den ramme bør bruges aktivt. Beplantningen langs gaderne og korttidsparkeringen på Ørestads Boulevard, som jeg foreslår andetsteds i dette høringssvar, virker i samme retning.

> **ANBEFALING**
> At lokalplantillægget indarbejder planlægningsmæssige greb, der understøtter lavere hastigheder – smallere kørebaner, indsnævringer, vejtræer og beplantning, der visuelt og fysisk indsnævrer gaderummet – og at det fremgår som en udtrykkelig planlægningsmæssig hensigt, at der ønskes lavere hastigheder og hastighedsdæmpende foranstaltninger, herunder bump, på Ejler Billes Allé, Asger Jorns Allé, Robert Jacobsens Vej, Richard Mortensens Vej og Else Alfelts Vej.

Grønne gaderum og beplantning

Lokalplantillægget fastlægger Asger Jorns Allé som en grøn forbindelse mellem Vestamager station og Amager Fælled. Det er positivt.

Men det samme princip gælder ikke for Ejler Billes Allé og Ørestads Boulevard, selvom netop disse to gader betegnes som "Allé" og "Boulevard". Hvis gaderne skal opleves som det, bør gennemgående beplantning være et princip i planlægningen og ikke afhænge af den enkelte bygherre. Træer og buske skaber ikke bare et grønnere gaderum: de fungerer som naturlige læhegn, der markant reducerer vindgenerne i et meget åbent kvarter, giver skygge og afkøling om sommeren, dæmper støj og gør gaderummet attraktivt for butikker og caféer. De understøtter altså direkte det byliv, tillægget ønsker.

> **ANBEFALING**
> At der stilles krav om beplantning med træer og buske langs Ejler Billes Allé og Ørestads Boulevard på linje med Asger Jorns Allé, at et minimumsantal træer fastsættes for hvert af de tre hovedstrøg, og at gennemgående beplantning indarbejdes som et grundlæggende element i områdets udvikling.

Delområde VIIIBa bør blive park i stedet for boliger

Tillægget hæver boligandelen i delområde VIIIB fra 15–25 % til 60–70 % og muliggør i den ubebyggede del, VIIIBa, ti sammensatte bygninger i 5–10 etager med et hjørne i 13 etager ud mod Kanalpladsen.

Der er efter min vurdering allerede bygget og planlagt rigeligt med boliger i Ørestad Syd. Det, bydelen mangler, er ikke flere kvadratmeter bolig, men opholdsarealer, grønne rum og steder, hvor børn og voksne kan opholde sig.

Placeringen taler også for det: byggefeltet ligger ud mod Ørestads Boulevard, hvor støjbelastningen er høj, og hvor en grøn afskærmning vil gavne det eksisterende byggeri.

> **ANBEFALING**
> At byggefeltet i delområde VIIIBa ikke fastlægges til boligbebyggelse, men i stedet udlægges til offentlig park med træer, legeplads og opholdsarealer samt en beplantet støjafskærmning mod Ørestads Boulevard.

Bæredygtigt byggeri

Lokalplanforslaget angiver, at facaderne *kan* udføres i mange forskellige materialer, herunder biogene materialer. Det er en tilkendegivelse, ikke et krav, og den forpligter ingen.

Træ og andre biogene facadematerialer vil give Ørestad Syd et varmere og mere varieret udtryk end det tegl, beton og glas, kvarteret ellers består af, og vil knytte bebyggelsen visuelt sammen med fælleden og de grønne forbindelser, planen selv lægger vægt på. At træbyggeri samtidig reducerer CO_2-aftrykket, forkorter byggetiden og bidrager til et sundere indeklima, gør det ikke mindre oplagt.

> **ANBEFALING**
> At *kan*-formuleringen om biogene materialer erstattes af et arkitektonisk og æstetisk begrundet minimumskrav om, at størstedelen af facaderne i det nye byggeri udføres i træ eller andre bæredygtige, biogene materialer.

Parkeringshuset som byrum: stueetage og tag

Hvis der opføres et parkeringshus ved Ejler Billes Allé, som lokalplantillægget fortsat giver mulighed for, skal bygningen ikke blot være en parkeringsbygning. Stueetagen bør fastlægges til publikumsorienteret serviceerhverv eller et community hub med værksteder og fælleslokaler – en type fællesfacilitet, som bydelen mangler.

Taget bør fastlægges som offentligt tilgængeligt aktivitets- og opholdsareal med f.eks. legeplads, basketbane, skatefaciliteter og rutsjebane. Aktivitetstaget Bella i Bellakvarter, der siden 2020 har ligget på taget af Bella Centers logistikbygning med basketbane, legeplads og en 16 meter lang rutsjebane, viser, at modellen fungerer i praksis i netop denne bydel og er meget efterspurgt.

> **ANBEFALING**
> At lokalplantillægget stiller krav om publikumsorienteret serviceerhverv eller community hub i stueetagen og om offentligt tilgængeligt aktivitets- og opholdsareal på taget af et kommende parkeringshus ved Ejler Billes Allé.

Korttidsparkering langs Ørestads Boulevard

Lokalplanen muliggør butikker og publikumsorienteret serviceerhverv i stueetagerne langs Ørestads Boulevard, men der er åbenbart ikke tænkt korttidsparkering ind foran de arealer, hvor der allerede ligger butikker – f.eks. Netto – eller hvor der ønskes butikker.

Det er et praktisk problem med en meget konkret konsekvens. Uden mulighed for at holde i få minutter ved en butik bliver det svært at drive detailhandel her, og der vil formentlig aldrig blive etableret butikker. Så forbliver Ørestads Boulevard det, den er i dag: en gennemfartsvej med forbikørende trafik og betydelig støj. Korttidsparkering er samtidig et hastighedsdæmpende element i sig selv, fordi det indsnævrer kørebanen visuelt og fysisk.

> **ANBEFALING**
> At lokalplantillægget indarbejder mulighed for korttidsparkering (f.eks. 15–30 minutter) og af- og pålæsning på strækninger af Ørestads Boulevard ud for eksisterende og planlagte butiksarealer.

Processen

Til sidst en bemærkning om selve tilblivelsen af planen. Det fremgår af kommunens eget resumé af høringen, at tillægget er udarbejdet "med baggrund i henvendelser fra forskellige bygherrer" og ændrer anvendelse og indretning i en række områder, hvor byggeriet endnu ikke er realiseret. Redegørelsen nævner desuden, at udkastet til udbygningsaftale er udarbejdet på opfordring fra By & Havn. Den aftale er der ikke noget galt med – den sikrer netop den grønne opgradering af Asger Jorns Allé, jeg fremhæver ovenfor. Men den viser mønsteret: ændringerne kommer ind i planen, fordi grundejere og bygherrer har bedt om dem. I Royal Arenas tilfælde er der end ikke tale om en henvendelse, men om en betingelse i kommunens eget salg af arenaen.

> **ANBEFALING**
> At det af planmaterialet fremgår, hvilke henvendelser fra grundejere og bygherrer der ligger til grund for de enkelte ændringer.

Jeg håber, at ovenstående kan indgå i den videre behandling, så Ørestad Syd udvikles til en bydel med byliv, grønne gaderum og tryg færdsel – og ikke blot med flere kvadratmeter.

Svarnr.: 98 På vegne af interesseorganisation eller borger Skolebestyrelsen - Arena Skole og Fritid

Høringssvar:
Høringssvar – Forslag til tillæg 5 til lokalplan 398 Ørestad Syd

Skolebestyrelsen for Arena Skole & Fritid afgiver hermed høringssvar til forslag til tillæg 5 til lokalplan 398 Ørestad Syd. Forslaget indeholder flere gode intentioner, f.eks. omkring omdannelsen af Asger Jorns Allé. Men på en række centrale punkter peger tillægget efter vores vurdering i den forkerte retning: det stiller for få bindende krav til byliv, beplantning og bæredygtige materialer, og det tilføjer flere boliger i et kvarter, der først og fremmest mangler byliv, opholdsarealer og fremkommelighed for de bløde trafikanter.

Arena-metrostationen – forudsætningen for byliv i Arenakvarteret
Den vigtigste enkeltfaktor for byliv i Arenakvarteret ligger uden for lokalplanens rammer, men bør indgå i kommunens vurdering af planens forudsætninger: den metrostation ved Kanalpladsen, som der blev reserveret plads til mellem Ørestad og Vestamager station, da M1 blev anlagt, og som aldrig er blevet bygget.
Konsekvensen er meget synlig i hverdagen. Besøgende til Royal Arena, skøjtehallen og fremover Arena Skole og Fritid – der tages i brug efter efterårsferien 2026 og er dimensioneret til ca. 1.100 elever samt personale, og som rummer både idrætshal og offentlig svømmehal – ankommer i praksis via Ørestad station og ledes gennem Field's. De handler, spiser og opholder sig i indkøbscentret i stedet for i bydelen. Det er præcis den strøm af mennesker, der skulle bære caféer og butikker på Kanalpladsen og langs Royal Arenas sydfacade, og som er en forudsætning for, at kravet om publikumsorienteret serviceerhverv i stueetagerne overhovedet kan indfries. Direktøren for Royal Arena udtrykte på borgermødet også støtte til en station her.
Ørestad er fra begyndelsen planlagt som en bydel, man kommer til med kollektiv trafik. Metroen blev anlagt før byggeriet, og bydelens struktur hviler på den forudsætning. Tillæg 5 bygger videre på den: parkeringsnormen fastsættes efter forslaget "med en reduktion på 20 % i overensstemmelse med Kommuneplan 2024 retningslinjer for reduceret parkeringsnorm", netop med den begrundelse, at "lokalplansområdet er stationsnært". Samtidig skal bilparkeringen samles i bydelens kollektive parkeringsløsninger, og der må kun i mindre omfang være parkering på terræn.
Den forudsætning holder kun, hvis den kollektive trafik faktisk er på plads. Og netop dér, hvor bydelen har sin største koncentration af offentlige mål – arena, skøjtehal, 2 skoler, kirke og svømmehal – standser metroen og bussen ikke ikke. Besøgende ledes i stedet ad omvejen via Ørestad station og gennem Field's. Planen strammer med andre ord på bilsiden, mens den kollektive side står ufærdig.
I bilaget er der et kort der viser hvor Arena Metro station burde ligge.

Tillæg 5 øger boligmængden yderligere. Det gør spørgsmålet mere presserende, ikke mindre: Ørestad Syd har ifølge Københavns Kommunes befolkningsfremskrivning ca. 14.750 indbyggere i 2026 og får nu en stor skole med offentlig svømmehal. Arena-metrostationen, med tilhørende busstoppested, ville være et markant løft for Arenakvarterets byliv.
ANBEFALING
At Københavns Kommune i forbindelse med den videre behandling af tillæg 5 genoptager sagen om en metrostation ved Kanalpladsen sammen med Metroselskabet og By & Havn, og at planens forudsætninger om byliv i stueetagerne vurderes i lyset af, at stationen ikke er bygget.

Royal Arenas stueetager
På borgermødet den 3. september 2026 gav direktøren for Royal Arena udtryk for stor velvilje over for at åbne sydfacaden mod byen. Velvilje har været udmeldt før. Arenaen har ligget der i snart ti år, og pladsen mod syd er stadig stort set tom.
Planklagenævnet gav den 10. april 2025 en lokal borgerforening medhold i klagen over arenaens øst- og vestfacader (sag 23/11786). Efter § 3, stk. 4 i tillæg 1 til lokalplan 398 skal mindst 50 % af de markerede stueetagefacader anvendes til udadvendte funktioner.

Kommunen havde den 18. september 2023 fundet kravet opfyldt, fordi halvdelen af stueetagen blev brugt til "kontor, reception og kantine". Det underkendte nævnet: kontorer til arenaens egen administration er hverken liberale erhverv eller publikumsorienterede serviceerhverv, og der kan ikke dispenseres, da det ville stride mod planens principper. Kommunens afgørelse blev ophævet, og den nuværende anvendelse kræver ifølge nævnet en ny lokalplan.
Tillæg 5 er den nye lokalplan. Forslaget udpeger øst- og vestfacaden som stueetage D og aflyser kravet om udadvendte virksomhedsfunktioner netop dér, fordi bestemmelserne efter forvaltningens vurdering "har vist sig uklare at administrere". Facaderne må herefter rumme publikumsorienteret serviceerhverv, men skal det ikke i noget bestemt omfang, og de må også rumme liberale erhverv. Planen leverer præcis det resultat, nævnet fastslog kun kunne opnås gennem en ny lokalplan.
Det sker, mens kommunen ikke blot er planmyndighed, men også sælger. Kommunen og Realdania, der ejede hver halvdelen af Arena CPHX P/S, offentliggjorde den 1. december 2025 salget til Live Nations datterselskab Danish Venue Enterprise med forventet overdragelse i andet halvår af 2026. Af sælgernes fælles pressemeddelelse fremgår, at "købsaftalen er betinget af, at anvendelsen af arenafacader i stuetagen kan lovliggøres gennem såvel fysiske ændringer som via et kommende tillæg til lokalplanen for området". Kommunen har dermed en direkte økonomisk interesse i tillæggets vedtagelse og indhold, og det bør fremgå af planmaterialet. Men betingelsen rummer også en mulighed: handlen kræver også fysiske ændringer af facaderne, og så længe kommunen er sælger, kan den stille krav til, hvad de skal føre til.
Sydfacaden er på tegning 2a udpeget som stueetage A, hvor § 3, stk. 3 kræver, at mindst 75 % af facadestrækningen i stueetagen anvendes til butikker, restauranter og caféer. Men kravet risikerer at stå uden virkning: forvaltningen skriver, at bestemmelserne først gælder ved nybyggeri eller ændret anvendelse, og at "lokalplanen påvirker ikke den eksisterende lovlige anvendelse af stueetagerne". Netop dér ligger pointen – efter Planklagenævnets afgørelse er anvendelsen ikke lovlig. Tilbage står et skævt resultat: kravene lempes, hvor beboerne har fået medhold, og fastholdes, hvor de aldrig er blevet håndhævet.
ANBEFALING
At kommunen oplyser, hvilke krav til arenaens stueetagefacader der indgår i købsaftalens betingelse om lovliggørelse – herunder om sydfacaden er omfattet, og hvilken frist der gælder. At lovliggørelsen ikke gennemføres alene ved at lempe kravene til øst- og vestfacaden. Og at kravet om mindst 75 % udadvendte funktioner på sydfacaden sikres som et permanent vilkår i handlen, så det kan garanteres, at der drives restaurant og café dér, også efter at salget er gennemført.
Københavns Kommune har her en unik mulighed for, via vilkår i salgskontrakten, at prioritere lokalsamfundet over økonomiske og kommercielle interesser.

Trafik og tryghed
Der køres alt for stærkt i Ørestad Syd. De lige, brede vejforløb inviterer til høj fart, og det er et dagligt problem i et kvarter med mange børn. Vi er opmærksomme på, at fartgrænser og bump henhører under vejmyndigheden og ikke fastlægges i en lokalplan. Men lokalplanen fastlægger vejenes profil, bredde, kantzoner og beplantning – og dermed den fysiske ramme, der afgør, hvor hurtigt der reelt køres. Den ramme bør bruges aktivt. Beplantningen langs gaderne og korttidsparkeringen på Ørestads Boulevard, som vi foreslår andetsteds i dette høringssvar, virker i samme retning.
ANBEFALING
At lokalplantillægget indarbejder planlægningsmæssige greb, der understøtter lavere hastigheder – smallere kørebaner, indsnævringer, vejtræer og beplantning, der visuelt og fysisk indsnævrer gaderummet – og at det fremgår som en udtrykkelig planlægningsmæssig hensigt, at der ønskes lavere hastigheder og hastighedsdæmpende foranstaltninger, herunder bump, på Ejler Billes Allé, Asger Jorns Allé, Robert Jacobsens Vej, Richard Mortensens Vej og Else Alfelts Vej.

Grønne gaderum og beplantning
Lokalplantillægget fastlægger Asger Jorns Allé som en grøn forbindelse mellem Vestamager station og Amager Fælled. Det er positivt.

Men det samme princip gælder ikke for Ejler Billes Allé og Ørestads Boulevard, selvom netop disse to gader betegnes som "Allé" og "Boulevard". Hvis gaderne skal opleves som det, bør gennemgående beplantning være et princip i planlægningen og ikke afhænge af den enkelte bygherre. Træer og buske skaber ikke bare et grønnere gaderum: de fungerer som naturlige læhegn, der markant reducerer vindgenerne i et meget åbent kvarter, giver skygge og afkøling om sommeren, dæmper støj og gør gaderummet attraktivt for butikker og caféer. De understøtter altså direkte det byliv, tillægget ønsker.
ANBEFALING
At der stilles krav om beplantning med træer og buske langs Ejler Billes Allé og Ørestads Boulevard på linje med Asger Jorns Allé, at et minimumsantal træer fastsættes for hvert af de tre hovedstrøg, og at gennemgående beplantning indarbejdes som et grundlæggende element i områdets udvikling.

Delområde VIIIBa bør blive park i stedet for boliger
Tillægget hæver boligandelen i delområde VIIIB fra 15–25 % til 60–70 % og muliggør i den ubebyggede del, VIIIBa, ti sammensatte bygninger i 5–10 etager med et hjørne i 13 etager ud mod Kanalpladsen.
Der er efter vores vurdering allerede bygget og planlagt rigeligt med boliger i Ørestad Syd. Det, bydelen mangler, er ikke flere kvadratmeter bolig, men opholdsarealer, grønne rum og steder, hvor børn og voksne kan opholde sig.
Placeringen taler også for det: byggefeltet ligger ud mod Ørestads Boulevard, hvor støjbelastningen er høj, og hvor en grøn afskærmning vil gavne det eksisterende byggeri.
ANBEFALING
At byggefeltet i delområde VIIIBa ikke fastlægges til boligbebyggelse, men i stedet udlægges til offentlig park med træer, legeplads og opholdsarealer samt en beplantet støjafskærmning mod Ørestads Boulevard.

Bæredygtigt byggeri
Lokalplanforslaget angiver, at facaderne kan udføres i mange forskellige materialer, herunder biogene materialer. Det er en tilkendegivelse, ikke et krav, og den forpligter ingen.
Træ og andre biogene facadematerialer vil give Ørestad Syd et varmere og mere varieret udtryk end det tegl, beton og glas, kvarteret ellers består af, og vil knytte bebyggelsen visuelt sammen med fælleden og de grønne forbindelser, planen selv lægger vægt på. At træbyggeri samtidig reducerer CO2-aftrykket, forkorter byggetiden og bidrager til et sundere indeklima, gør det ikke mindre oplagt.
ANBEFALING
At kan-formuleringen om biogene materialer erstattes af et arkitektonisk og æstetisk begrundet minimumskrav om, at størstedelen af facaderne i det nye byggeri udføres i træ eller andre bæredygtige, biogene materialer.

Parkeringshuset som byrum: stueetage og tag
Hvis der opføres et parkeringshus ved Ejler Billes Allé, som lokalplantillægget fortsat giver mulighed for, skal bygningen ikke blot være en parkeringsbygning. Stueetagen bør fastlægges til publikumsorienteret serviceerhverv eller et community hub med værksteder og fælleslokaler – en type fællesfacilitet, som bydelen mangler.
Taget bør fastlægges som offentligt tilgængeligt aktivitets- og opholdsareal med f.eks. legeplads, basketbane, skatefaciliteter og rutsjebane. Aktivitetstaget Bella i Bellakvarter, der siden 2020 har ligget på taget af Bella Centers logistikbygning med basketbane, legeplads og en 16 meter lang rutsjebane, viser, at modellen fungerer i praksis i netop denne bydel og er meget efterspurgt.
ANBEFALING
At lokalplantillægget stiller krav om publikumsorienteret serviceerhverv eller community hub i stueetagen og om offentligt tilgængeligt aktivitets- og opholdsareal på taget af et kommende parkeringshus ved Ejler Billes Allé.

Korttidsparkering langs Ørestads Boulevard
Lokalplanen muliggør butikker og publikumsorienteret serviceerhverv i stueetagerne langs Ørestads Boulevard, men der er åbenbart ikke tænkt korttidsparkering ind foran de arealer,

hvor der allerede ligger butikker – f.eks. Netto – eller hvor der ønskes butikker.
Det er et praktisk problem med en meget konkret konsekvens. Uden mulighed for at holde i få minutter ved en butik bliver det svært at drive detailhandel her, og der vil formentlig aldrig blive etableret butikker. Så forbliver Ørestads Boulevard det, den er i dag: en gennemfartsvej med forbikørende trafik og betydelig støj. Korttidsparkering er samtidig et hastighedsdæmpende element i sig selv, fordi det indsnævrer kørebanen visuelt og fysisk.
ANBEFALING
At lokalplantillægget indarbejder mulighed for korttidsparkering (f.eks. 15–30 minutter) og af- og pålæsning på strækninger af Ørestads Boulevard ud for eksisterende og planlagte butiksarealer.

Processen
Til sidst en bemærkning om selve tilblivelsen af planen. Det fremgår af kommunens eget resumé af høringen, at tillægget er udarbejdet "med baggrund i henvendelser fra forskellige bygherrer" og ændrer anvendelse og indretning i en række områder, hvor byggeriet endnu ikke er realiseret. Redegørelsen nævner desuden, at udkastet til udbygningsaftale er udarbejdet på opfordring fra By & Havn. Den aftale er der ikke noget galt med – den sikrer netop den grønne opgradering af Asger Jorns Allé, vi fremhæver ovenfor. Men den viser mønsteret: ændringerne kommer ind i planen, fordi grundejere og bygherrer har bedt om dem. I Royal Arenas tilfælde er der end ikke tale om en henvendelse, men om en betingelse i kommunens eget salg af arenaen.
ANBEFALING
At det af planmaterialet fremgår, hvilke henvendelser fra grundejere og bygherrer der ligger til grund for de enkelte ændringer.

Vi håber, at ovenstående kan indgå i den videre behandling, så Ørestad Syd udvikles til en bydel med byliv, grønne gaderum og tryg færdsel – og ikke blot med flere kvadratmeter.
Skolebestyrelsen – Arena Skole & Fritid

Høringssvar – Forslag til tillæg 5 til lokalplan 398 Ørestad Syd

Afsender: Skolebestyrelsen – Arena Skole & Fritid

Skolebestyrelsen for Arena Skole & Fritid afgiver hermed høringssvar til forslag til tillæg 5 til lokalplan 398 Ørestad Syd. Forslaget indeholder flere gode intentioner, f.eks. omkring omdannelsen af Asger Jorns Allé. Men på en række centrale punkter peger tillægget efter vores vurdering i den forkerte retning: det stiller for få bindende krav til byliv, beplantning og bæredygtige materialer, og det tilføjer flere boliger i et kvarter, der først og fremmest mangler byliv, opholdsarealer og fremkommelighed for de bløde trafikanter.

Arena-metrostationen – forudsætningen for byliv i Arenakvarteret

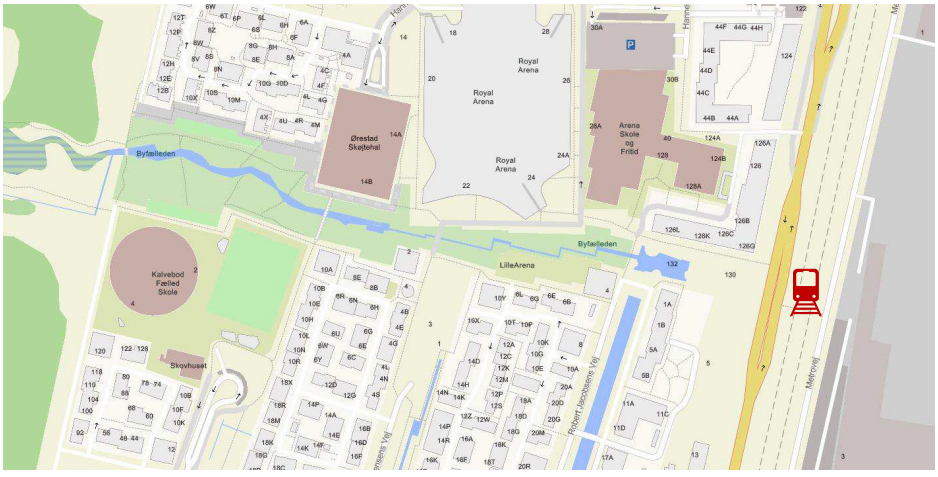
Den vigtigste enkeltfaktor for byliv i Arenakvarteret ligger uden for lokalplanens rammer, men bør indgå i kommunens vurdering af planens forudsætninger: den metrostation ved Kanalpladsen, som der blev reserveret plads til mellem Ørestad og Vestamager station, da M1 blev anlagt, og som aldrig er blevet bygget.

Konsekvensen er meget synlig i hverdagen. Besøgende til Royal Arena, skøjtehallen og fremover Arena Skole og Fritid – der tages i brug efter efterårsferien 2026 og er dimensioneret til ca. 1.100 elever samt personale, og som rummer både idrætshal og offentlig svømmehal – ankommer i praksis via Ørestad station og ledes gennem Field's. De handler, spiser og opholder sig i indkøbscentret i stedet for i bydelen. Det er præcis den strøm af mennesker, der skulle bære caféer og butikker på Kanalpladsen og langs Royal Arenas sydfacade, og som er en forudsætning for, at kravet om publikumsorienteret serviceerhverv i stueetagerne overhovedet kan indfries. Direktøren for Royal Arena udtrykte på borgermødet også støtte til en station her.

Ørestad er fra begyndelsen planlagt som en bydel, man kommer til med kollektiv trafik. Metroen blev anlagt før byggeriet, og bydelens struktur hviler på den forudsætning. Tillæg 5 bygger videre på den: parkeringsnormen fastsættes efter forslaget "med en reduktion på 20 % i overensstemmelse med Kommuneplan 2024 retningslinjer for reduceret parkeringsnorm", netop med den begrundelse, at "lokalplansområdet er stationsnært". Samtidig skal bilparkeringen samles i bydelens kollektive parkeringsløsninger, og der må kun i mindre omfang være parkering på terræn.

Den forudsætning holder kun, hvis den kollektive trafik faktisk er på plads. Og netop dér, hvor bydelen har sin største koncentration af offentlige mål – arena, skøjtehal, 2 skoler, kirke og svømmehal – standser metroen, og bussen, ikke. Besøgende ledes i stedet ad omvejen via Ørestad station og gennem Field's. Planen strammer med andre ord på bilsiden, mens den kollektive side står ufærdig.

Her burde Arena station naturligt ligge:



https://www.krak.dk/kort?c=55.624061,12.573407&z=16.42&som=BJUSF

Tillæg 5 øger boligmængden yderligere. Det gør spørgsmålet mere presserende, ikke mindre: Ørestad Syd har ifølge Københavns Kommunes befolkningsfremskrivning ca. 14.750 indbyggere i 2026 og får nu en stor skole med offentlig svømmehal. Arena-metrostationen, med tilhørende busstoppested, ville være et markant løft for Arenakvarterets byliv.

> **ANBEFALING**
> At Københavns Kommune i forbindelse med den videre behandling af tillæg 5 genoptager sagen om en metrostation ved Kanalpladsen sammen med Metroselskabet og By & Havn, og at planens forudsætninger om byliv i stueetagerne vurderes i lyset af, at stationen ikke er bygget.

Royal Arenas stueetager

På borgermødet den 3. september 2026 gav direktøren for Royal Arena udtryk for stor velvilje over for at åbne sydfacaden mod byen. Velvilje har været udmeldt før. Arenaen har ligget der i snart ti år, og pladsen mod syd er stadig stort set tom.

Planklagenævnet gav den 10. april 2025 en lokal borgerforening medhold i klagen over arenaens øst- og vestfacader (sag 23/11786). Efter § 3, stk. 4 i tillæg 1 til lokalplan 398 skal mindst 50 % af de markerede stueetagefacader anvendes til udadvendte funktioner. Kommunen havde den 18. september 2023 fundet kravet opfyldt, fordi halvdelen af stueetagen blev brugt til "kontor, reception og kantine". Det underkendte nævnet: kontorer til arenaens egen administration er hverken liberale erhverv eller publikumsorienterede serviceerhverv, og der kan ikke dispenseres, da det ville stride mod planens principper. Kommunens afgørelse blev ophævet, og den nuværende anvendelse kræver ifølge nævnet en ny lokalplan.

Tillæg 5 er den nye lokalplan. Forslaget udpeger øst- og vestfacaden som stueetage D og aflyser kravet om udadvendte virksomhedsfunktioner netop dér, fordi bestemmelserne efter forvaltningens vurdering "har vist sig uklare at administrere". Facaderne må herefter rumme publikumsorienteret serviceerhverv, men skal det ikke i noget bestemt omfang, og de må også rumme liberale erhverv. Planen leverer præcis det resultat, nævnet fastslog kun kunne opnås gennem en ny lokalplan.

Det sker, mens kommunen ikke blot er planmyndighed, men også sælger. Kommunen og Realdania, der ejede hver halvdelen af Arena CPHX P/S, offentliggjorde den 1. december 2025 salget til Live Nations datterselskab Danish Venue Enterprise med forventet overdragelse i andet halvår af 2026. Af sælgernes fælles pressemeddelelse fremgår, at "købsaftalen er betinget af, at anvendelsen af arenafacader i stuetagen kan lovliggøres gennem såvel fysiske ændringer som via et kommende tillæg til lokalplanen for området". Kommunen har dermed en direkte økonomisk interesse i tillæggets vedtagelse og indhold, og det bør fremgå af planmaterialet. Men betingelsen rummer også en mulighed: handlen kræver også fysiske ændringer af facaderne, og så længe kommunen er sælger, kan den stille krav til, hvad de skal føre til.

Sydfacaden er på tegning 2a udpeget som stueetage A, hvor § 3, stk. 3 kræver, at mindst 75 % af facadestrækningen i stueetagen anvendes til butikker, restauranter og caféer. Men kravet risikerer at stå uden virkning: forvaltningen skriver, at bestemmelserne først gælder ved nybyggeri eller ændret anvendelse, og at "lokalplanen påvirker ikke den eksisterende lovlige anvendelse af stueetagerne". Netop dér ligger pointen – efter Planklagenævnets afgørelse er anvendelsen ikke lovlig. Tilbage står et skævt resultat: kravene lempes, hvor beboerne har fået medhold, og fastholdes, hvor de aldrig er blevet håndhævet.

> **ANBEFALING**
> At kommunen oplyser, hvilke krav til arenaens stueetagefacader der indgår i købsaftalens betingelse om lovliggørelse – herunder om sydfacaden er omfattet, og hvilken frist der gælder. At lovliggørelsen ikke gennemføres alene ved at lempe kravene til øst- og vestfacaden. Og at kravet om mindst 75 % udadvendte funktioner på sydfacaden sikres som **et permanent vilkår i handlen**, så det kan garanteres, at der drives restaurant og café dér, også efter at salget er gennemført.
>
> Københavns Kommune har her en unik mulighed for, via vilkår i salgskontrakten, at **prioritere lokalsamfundet over økonomiske og kommercielle interesser**.

Trafik og tryghed

Der køres alt for stærkt i Ørestad Syd. De lige, brede vejforløb inviterer til høj fart, og det er et dagligt problem i et kvarter med mange børn. Vi er opmærksomme på, at fartgrænser og bump henhører under vejmyndigheden og ikke fastlægges i en lokalplan. Men lokalplanen fastlægger vejenes profil, bredde, kantzoner og beplantning – og dermed den fysiske ramme, der afgør, hvor hurtigt der reelt køres. Den ramme bør bruges aktivt. Beplantningen langs gaderne og korttidsparkeringen på Ørestads Boulevard, som vi foreslår andetsteds i dette høringssvar, virker i samme retning.

ANBEFALING

At lokalplantillægget indarbejder planlægningsmæssige greb, der understøtter lavere hastigheder – smallere kørebaner, indsnævringer, vejtræer og beplantning, der visuelt og fysisk indsnævrer gaderummet – og at det fremgår som en udtrykkelig planlægningsmæssig hensigt, at der ønskes lavere hastigheder og hastighedsdæmpende foranstaltninger, herunder bump, på Ejler Billes Allé, Asger Jorns Allé, Robert Jacobsens Vej, Richard Mortensens Vej og Else Alfelts Vej.

Grønne gaderum og beplantning

Lokalplantillægget fastlægger Asger Jorns Allé som en grøn forbindelse mellem Vestamager station og Amager Fælled. Det er positivt.

Men det samme princip gælder ikke for Ejler Billes Allé og Ørestads Boulevard, selvom netop disse to gader betegnes som "Allé" og "Boulevard". Hvis gaderne skal opleves som det, bør gennemgående beplantning være et princip i planlægningen og ikke afhænge af den enkelte bygherre. Træer og buske skaber ikke bare et grønnere gaderum: de fungerer som naturlige læhegn, der markant reducerer vindgenerne i et meget åbent kvarter, giver skygge og afkøling om sommeren, dæmper støj og gør gaderummet attraktivt for butikker og caféer. De understøtter altså direkte det byliv, tillægget ønsker.

ANBEFALING

At der stilles krav om beplantning med træer og buske langs Ejler Billes Allé og Ørestads Boulevard på linje med Asger Jorns Allé, at et minimumsantal træer fastsættes for hvert af de tre hovedstrøg, og at gennemgående beplantning indarbejdes som et grundlæggende element i områdets udvikling.

Delområde VIIIBa bør blive park i stedet for boliger

Tillægget hæver boligandelen i delområde VIIIB fra 15–25 % til 60–70 % og muliggør i den ubebyggede del, VIIIBa, ti sammensatte bygninger i 5–10 etager med et hjørne i 13 etager ud mod Kanalpladsen.

Der er efter vores vurdering allerede bygget og planlagt rigeligt med boliger i Ørestad Syd. Det, bydelen mangler, er ikke flere kvadratmeter bolig, men opholdsarealer, grønne rum og steder, hvor børn og voksne kan opholde sig.

Placeringen taler også for det: byggefeltet ligger ud mod Ørestads Boulevard, hvor støjbelastningen er høj, og hvor en grøn afskærmning vil gavne det eksisterende byggeri.

ANBEFALING

At byggefeltet i delområde VIIIBa ikke fastlægges til boligbebyggelse, men i stedet udlægges til offentlig park med træer, legeplads og opholdsarealer samt en beplantet støjafskærmning mod Ørestads Boulevard.

Bæredygtigt byggeri

Lokalplanforslaget angiver, at facaderne *kan* udføres i mange forskellige materialer, herunder biogene materialer. Det er en tilkendegivelse, ikke et krav, og den forpligter ingen.

Træ og andre biogene facadematerialer vil give Ørestad Syd et varmere og mere varieret udtryk end det tegl, beton og glas, kvarteret ellers består af, og vil knytte bebyggelsen visuelt sammen med fælleden og de grønne forbindelser, planen selv lægger vægt på. At træbyggeri samtidig reducerer CO_2-aftrykket, forkorter byggetiden og bidrager til et sundere indeklima, gør det ikke mindre oplagt.

> **ANBEFALING**
> At *kan*-formuleringen om biogene materialer erstattes af et arkitektonisk og æstetisk begrundet minimumskrav om, at størstedelen af facaderne i det nye byggeri udføres i træ eller andre bæredygtige, biogene materialer.

Parkeringshuset som byrum: stueetage og tag

Hvis der opføres et parkeringshus ved Ejler Billes Allé, som lokalplantillægget fortsat giver mulighed for, skal bygningen ikke blot være en parkeringsbygning. Stueetagen bør fastlægges til publikumsorienteret serviceerhverv eller et community hub med værksteder og fælleslokaler – en type fællesfacilitet, som bydelen mangler.

Taget bør fastlægges som offentligt tilgængeligt aktivitets- og opholdsareal med f.eks. legeplads, basketbane, skatefaciliteter og rutsjebane. Aktivitetstaget Bella i Bellakvarter, der siden 2020 har ligget på taget af Bella Centers logistikbygning med basketbane, legeplads og en 16 meter lang rutsjebane, viser, at modellen fungerer i praksis i netop denne bydel og er meget efterspurgt.

> **ANBEFALING**
> At lokalplantillægget stiller krav om publikumsorienteret serviceerhverv eller community hub i stueetagen og om offentligt tilgængeligt aktivitets- og opholdsareal på taget af et kommende parkeringshus ved Ejler Billes Allé.

Korttidsparkering langs Ørestads Boulevard

Lokalplanen muliggør butikker og publikumsorienteret serviceerhverv i stueetagerne langs Ørestads Boulevard, men der er åbenbart ikke tænkt korttidsparkering ind foran de arealer, hvor der allerede ligger butikker – f.eks. Netto – eller hvor der ønskes butikker.

Det er et praktisk problem med en meget konkret konsekvens. Uden mulighed for at holde i få minutter ved en butik bliver det svært at drive detailhandel her, og der vil formentlig aldrig blive etableret butikker. Så forbliver Ørestads Boulevard det, den er i dag: en gennemfartsvej med forbikørende trafik og betydelig støj. Korttidsparkering er samtidig et hastighedsdæmpende element i sig selv, fordi det indsnævrer kørebanen visuelt og fysisk.

> **ANBEFALING**
> At lokalplantillægget indarbejder mulighed for korttidsparkering (f.eks. 15–30 minutter) og af- og pålæsning på strækninger af Ørestads Boulevard ud for eksisterende og planlagte butiksarealer.

Processen

Til sidst en bemærkning om selve tilblivelsen af planen. Det fremgår af kommunens eget resumé af høringen, at tillægget er udarbejdet "med baggrund i henvendelser fra forskellige bygherrer" og ændrer anvendelse og indretning i en række områder, hvor byggeriet endnu ikke er realiseret. Redegørelsen nævner desuden, at udkastet til udbygningsaftale er udarbejdet på opfordring fra By & Havn. Den aftale er der ikke noget galt med – den sikrer netop den grønne opgradering af Asger Jorns Allé, vi fremhæver ovenfor. Men den viser mønsteret: ændringerne kommer ind i planen, fordi grundejere og bygherrer har bedt om dem. I Royal Arenas tilfælde er der end ikke tale om en henvendelse, men om en betingelse i kommunens eget salg af arenaen.

> **ANBEFALING**
> At det af planmaterialet fremgår, hvilke henvendelser fra grundejere og bygherrer der ligger til grund for de enkelte ændringer.

Vi håber, at ovenstående kan indgå i den videre behandling, så Ørestad Syd udvikles til en bydel med byliv, grønne gaderum og tryg færdsel – og ikke blot med flere kvadratmeter.

Skolebestyrelsen – Arena Skole & Fritid

Svarnr.: 99 Borger

Vejnavn: Ejler Billes Allé

Postnr. og by: 2300 København S

Høringssvar:
1. BYLIV: 1a. Vi mangler byliv på gaderne i form af butikker og spisesteder - også små, lokal steder der ikke skal konkurrere med udvalget i Fields. 1b. Huslejen er alt for høj i de få steder, der er udlagt til erhverv/udlejning. 1c. Samtidig bygges de "fællesskabsorienterede/publikumsorienterede" lokaler (der fx kunne blive spisesteder) bygges uden den nødvendige teknik (fx udsugning), hvilket i praksis gør det umuligt at etablere efterfølgende. 1d. Slutteligt får boligudviklere "lov til" at lave de stueetager-arealer, der i lokalplan netop er udlagt til "fællesskabsorienterede aktiviteter" (altså fx spisesteder og butikker), om til fællesarealer for kun deres bebyggelse, så beboerlokaler af forskellig karakter. Det er sikkert fint for beboere i den pågældende ejendom, men det bidrager ikke til bydelen. 1e. Alt dette er også gældende ifm. forslaget om Royal Arena, hvor arenaen igen og igen har prøvet at undslå sig faktisk at leve op til de bestemte forpligtelser, der skulle være til glæde for den omkringliggende bydel. 1f. Det ville rains være oplagt at stille større krav omkring at kombinere parkeringshuse og publikumsorienterede erhverv i stueetagen til glæde for hele bydelen. Opsummerende: Der skal derfor være klare og ufravigelige krav til By & Havn samt udviklere ift. fysiske forhold (herunder teknik), maks. husleje, hvem der skal have faktisk adgang.

2. TRANSPORT OG PARKERING. 2a. Vi mangler transportinfrastruktur for at få hverdagen til at hænge sammen; fint at der ikke er gadeparkering, men så skal p-huse være i en overskuelig afstand for alle, så dårligt gående, familier med små børn, etc. også kan få logistikken til at hænge sammen. Forslaget om at ændrer et parkeringshus til (endnu mere) bolig vil give beboere tættest på Kalvebod Fælled markant længere til nærmeste p-hus end oprindeligt udlagt (3x længere; fra 150m til 450m), hvilket er absolut ikke uanseligt i en hverdag. De samme beboere der desuden også har længst til offentlig transport. 2b. De nuværende p-huse omkring Royal Arena fyldes til tæt på bristepunktet, når der er events, hvilket tvinger beboere til at parkere endnu længere væk fra deres bopæl. Hvis antallet af p-huse skæres, mens antallet af boliger stiger, mens de sidste grunde færdigbygges, så vil vi få endnu dårligere forhold inden for få år. 2c. Det er markant dyrere at have en parkeringslicens i Ørestad end resten af København - også som beboere (5-6x dyrere), så det virker helt tragikomisk, at vi også skal have så dårlige forhold. Opsummerende: Grundet den minimale gadeparkering er en ordentlig infrastruktur omkring parkering, herunder afstand, afgørende.

3. ERHVERV VS BOLIG. 3a. Omlægningen af erhverv til bolig langs Ørestad Boulevard er ikke blevet modvægtet af flere krav til supermarkeder og butikker. 3b. Ej heller er der blevet taget højde for denne omlægning også vil ændrer det nuværende pres på eksisterende offentlig transport - og parkering. Den oprindelige foredeling fordrede at erhverv og bolig kunne deles om de samme parkeringspladser, da de ville "bruge" bydelen på forskellige tidpunkter af døgnet. Nu vil der være yderligere behov for parkering, da der vil være flere beboerens oprindeligt beregnet. 3c. Slutteligt vil hverken bolig eller de kommunale tilbud (skole og botilbud) bidrage til bylivet. Opsummerende: Enhver omlægning af erhverv til bolig skal følges af justerede krav til publikumsorienterede erhverv (fx supermarkeder), parkeringspladser, og anden transport.

Hvis Ørestad Syd skal huse 15.000+ beboere og københavnere, så bør man også planudvikle og skalere efter dette, så man sikre gode rammer om et bæredygtigt byliv, hvor folk har lyst til at bo i mange år. By & Havn har gang på gang fået lov(!) at erodere de oprindelige tanker omkring, hvordan et lokalt byliv skal skabes. Tillæg 5 er endnu et eksempel på, hvordan små ændringer kan få enorme konsekvenser på både kort og lang bane for en hel bydel og de mennesker, der bor der.

Svarnr.: 100 Borger

Vejnavn: Ejler Billes Allé

Postnr. og by: 2300 København S

Høringssvar:
I boligkvarterne langs Ejler Billes Allé er der ikke oprettet parkeringskældre fordi der blev stolet på de grundlæggende tanker og planer for Ørestad Syd om at samle parkering i fælles P-huse. Den endelige 'Aftale om færdiggørelse af fælles permanente parkeringsanlæg i Ørestad' fra 2019 udgjorde således et vigtig grundlag for den beslutning min kone og jeg traf i 2020 om at gøre Skovkvarteret II til vores hjem – og dermed også hjem for de to små børn vi nu har.

Derfor er jeg rystet over at By&Havn og forvaltningen nu forsøger at løbe fra den klare aftale om det længe ventede sidste parkeringhus, og forsøger at løbe fra de forudsætninger som By&Havn solgte grundene i Ørestad Syd under. Det er absurd at det skulle være en ubetydelig ændring at skulle gå 450 m i stedet for 150 m et med sovende barn på armen - for ikke at tale om forholdende for svagt gående bedsteforældre. Jeg vil herunder adressere flere problemstillinger som By&Havn og forvaltningen ikke berører i materialet – og til sidst kort beskrive det potentiale som etableringen af det sidste parkeringshus har, men jeg håber at I klart vil afvise forslaget om at droppe det planlagte P-hus i byggefelt 1.6 i Ørestad Syd.

Det er forstemmende at By&Havn nu åbent skriver at de ingen aktuelle planer har for at gennemføre det aftalte sidste P-hus på Ejler Billes Allé til trods for at det i aftalen fra 2019 angives at det forventes at alle P-huse ville stå færdig indenfor 4-6 år. Man må naturligvis forvente at en kapabel aktør har en klar plan for at gennemføre opførslen af et P-hus når det klart fremgår af en politisk aftale, og at de forstår de risici for stigende priser de påtager sig når de vælger at udskyde opførslen af dette. Det kan ikke være os beboere der står tilbage med aben for By&Havn's manglende evner.

By&Havn og forvaltningens forslag til en 'alternativ løsning' er dybt utroværdig og et åbenlyst forsøg på at slippe udenom deres nuværende forpligtigelse. Hvad der imidlertid gør det endnu værre, er at selv hvis 'løsningen' skulle medføre etableringen af en parkeringskælder, så ved vi allerede at en sådan vil have klare kapacitetsproblemer. Det kan efterhånden kun tolkes som et bevidst ønske fra By&Havn og/eller forvaltningen at tilbageholde information, men der eksisterer lige nu en midlertidig parkeringsplads med ca. 80 pladser på hele den ubebyggede grund i den vestlige ende af Ejler Billes Allé. Til trods for at det er stærkt begrænset hvem der kan købe parkering på denne, skal man være heldig for at finde en plads efter kl. 17 på hverdage - den er således åbenlyst for lille ift. hvor mange der ønsker at bruge den. Hvordan en parkeringskælder med en mindre grundplan skulle tilvejebringe markant flere P-pladser kan jeg ikke se.

By&Havn og forvaltningen gentager et tidligere fremført argument om at de nuværende P-huse skulle kunne dække parkeringsbehovet i Ørestad Syd, men adresserer stadig ikke hvordan de forestiller sig at parkering ifm. større arrangementer i Royal Arena skal håndteres. Royal Arena har åbenlyst et opland der rækker langt udenfor København, hvorfor det naturligvis må forventes at der også kommer folk i bil til arrangementer. Det er således en tilbagevendende problemstilling at P-husene tættest på arenaen er fyldt op ved nogle typer af arrangementer i arenaen, men en problemstilling som By&Havn og forvaltningen åbenbart ikke ønsker at forholde sig til. Det fremgår af uklare årsager ikke i den nye lokalplan, men af tidligere lokalplan (lokalplan 398 fra 2006) er det beskrevet hvordan der forventes op til 2.000 biler ved større arrangementer, og at det netop var tanken at disse ekstra biler skulle håndteres af bydelens parkeringshuse. Det fremstår kun rimeligt at forvente at håndteringen af parkering ved større arrangementer (igen) beskrives og adresseres i lokalplanen.

Tilsvarende ser jeg det ikke adresseret hvilken boligsammensætning der forventes i Ørestad om 20 år når By&Havn og forvaltningen fremsætter påstanden om at de eksisterende P-huse er tilstrækkelige. By&Havn og forvaltningen peger på at det procentvise bil-ejerskab er faldet i Ørestad Syd jf. Danmarks Statistik, men forholder sig ikke til hvordan det relaterer sig til at udbygningen af Ørestad Syd de seneste år har været kendetegnet ved opførslen af primært

lejeboliger. Dette har åbenlys relevans da Danmarks Statistik også fortæller at 88% af ejerboliger har bil, mens det kun er 42% af alle lejeboliger. I en fremtid hvor der forventes at blive konverteret lejeboliger til ejerboliger i Ørestad Syd (som bl.a. fremført af repræsentanter fra By&Havn til beboermøder) er det således rimeligt at forvente at det procentvise bilejerskab vil stige tilsvarende. For at understrege absurditeten i at det netop er det vestlige P-hus på Ejler Billes Allé By&Havn ønsker at droppe, viser et simpelt opslag på, f.eks., boligsiden.dk at der netop allerede eksisterer mange ejerboliger i dette område, og der dermed allerede nu må forventes et procentvist højere bilejerskab her.

Oveni dette kommer at By&Havn og forvaltningen i denne lokalplan foreslår at omlægge erhvervslejemål til bolig langs Ørestad Boulevard (tæt ved de eksisterende P-huse). Dermed øges antallet af fremtidige brugere yderligere ift. de oprindelige planer, og det udstiller yderligere den manglende håndtering af parkering ved større arrangementer i Royal Arena i forslaget til ny lokalplan. I den tidligere lokalplan udgør parkeringsfaciliteter rettet mod erhvervsbygninger netop en stor del af løsningen da disse forventes at stå tomme om aftenen og derfor frit kan bruges af gæster til arenaen. Ved omdannelsen til boliger forsvinder denne 'buffer' da beboere også skal bruge parkeringspladser når der typisk er arrangementer i arenaen.

Endeligt ser det ikke ud til at forvaltningen har overvejet hvilken trafik det vil medføre at droppe det sidste parkeringshus på Ejler Billes Allé. Det er omsonst at tro at man med små børn i bilen eller større indkøb parkerer 450 m fra hjemmet. Med den afstand vil det naturlige trafikmønster være at beboere først kører til deres hjem, og derefter tilbage til et parkeringshus. Her er det imidlertid en essentiel detalje at det ikke er muligt at komme ind i det eksisterende parkeringshus på Ejler Billes Allé når man kører i østgående retning mod Ørestad Boulevard. For at komme tilbage i parkeringshuset skal man således køre gennem hele Ørestad Syd via Asger Jorns Allé, tilbage ud på Ørestad Boulevard og så tilbage på Ejler Billes Allé og ind i parkeringshuset. Denne problemstilling går igen hvis der kun etableres en underdimensioneret parkeringsløsning hvor beboere i så fald kører forgæves og må tilbage til det større parkeringshus.

Som alternativ til de problemer som et droppet parkeringshus vil give – en 'løsning' der kun er god for By&Havns bundlinje – står muligheden for at bruge parkeringshuset som et aktiv for den nordlige del af Ørestad Syd. Som minimum har vi brug for at parkeringsaftalen fra 2019 bliver genbekræftet som bindende for By&Havn. Hvis der imidlertid kan laves justeringer i den aftale, så flyt P-huset længere fra det eksisterende P-hus til den vestlige (i stedet for den nuværende østlige) ende af byggefelt 1.6 og flyt ind/udkørsel til Ejler Billes Allé for at minimere trafik af småveje (der er plads til en venstresvingsbane på Ejler Billes Allé). Herved vil et P-hus med krævet mulighed for at etablere butik i stueetagen være ideelt placeret til at understøtte både boldbanen, skolen og de to store integrerede daginstitutioner der er/kommer omkring det. Jeg arbejder ikke i detailhandel, men jeg kan ikke se hvordan det ikke vil være en attraktiv placering for en mindre dagligvarebutik/kiosk med den trafik af børn og voksne der naturligt vil være omkring det. Udover at afhjælpe et klart parkeringsbehov for beboere, kan man ligeledes forestille sig (i en fremtid hvor vi ikke lever under det åg som By&Havn udgør) at muligheden for at tilbyde attraktiv erhvervsparkering i dette parkeringshus kunne bruges som et vægtigt argument i forsøget på at tiltrække dygtige pædagoger og lærere fra Københavns opland.

Svarnr.: 101 På vegne af interesseorganisation eller borger Ejerforeningen Fælledhusene

Høringssvar:
Høringssvaret for Ejerforeningen Fælledhusene er vedhæftet.

Mvh, formanden for bestyrelsen for Ejerforeningen Fælledhusene.

Høringssvar – Forslag til tillæg 5 til lokalplan 398 Ørestad Syd

Afsender: Ejerforeningen Fælledhusene

Ejerforeningen Fælledhusene afgiver hermed høringssvar til forslag til tillæg 5 til lokalplan 398 Ørestad Syd. Forslaget indeholder flere gode intentioner, f.eks. omkring omdannelsen af Asger Jorns Allé. Men på en række centrale punkter peger tillægget efter vores vurdering i den forkerte retning: det stiller for få bindende krav til byliv, beplantning og bæredygtige materialer, og det tilføjer flere boliger i et kvarter, der først og fremmest mangler byliv, opholdsarealer og fremkommelighed for de bløde trafikanter.

Arena-metrostationen – forudsætningen for byliv i Arenakvarteret

Den vigtigste enkeltfaktor for byliv i Arenakvarteret ligger uden for lokalplanens rammer, men bør indgå i kommunens vurdering af planens forudsætninger: den metrostation ved Kanalpladsen, som der blev reserveret plads til mellem Ørestad og Vestamager station, da M1 blev anlagt, og som aldrig er blevet bygget.

Konsekvensen er meget synlig i hverdagen. Besøgende til Royal Arena, skøjtehallen og fremover Arena Skole og Fritid – der tages i brug efter efterårsferien 2026 og er dimensioneret til ca. 1.100 elever samt personale, og som rummer både idrætshal og offentlig svømmehal – ankommer i praksis via Ørestad station og ledes gennem Field's. De handler, spiser og opholder sig i indkøbscentret i stedet for i bydelen. Det er præcis den strøm af mennesker, der skulle bære caféer og butikker på Kanalpladsen og langs Royal Arenas sydfacade, og som er en forudsætning for, at kravet om publikumsorienteret serviceerhverv i stueetagerne overhovedet kan indfries. Direktøren for Royal Arena udtrykte på borgermødet også støtte til en station her.

Ørestad er fra begyndelsen planlagt som en bydel, man kommer til med kollektiv trafik. Metroen blev anlagt før byggeriet, og bydelens struktur hviler på den forudsætning. Tillæg 5 bygger videre på den: parkeringsnormen fastsættes efter forslaget "med en reduktion på 20 % i overensstemmelse med Kommuneplan 2024 retningslinjer for reduceret parkeringsnorm", netop med den begrundelse, at "lokalplansområdet er stationsnært". Samtidig skal bilparkeringen samles i bydelens kollektive parkeringsløsninger, og der må kun i mindre omfang være parkering på terræn.

Den forudsætning holder kun, hvis den kollektive trafik faktisk er på plads. Og netop dér, hvor bydelen har sin største koncentration af offentlige mål – arena, skøjtehal, 2 skoler, kirke og svømmehal – standser metroen ikke. Besøgende ledes i stedet ad omvejen via Ørestad station og gennem Field's. Planen strammer med andre ord på bilsiden, mens den kollektive side står ufærdig.

Her burde Arena station naturligt ligge:



https://www.krak.dk/kort?c=55.624061,12.573407&z=16.42&som=BJUSF

Tillæg 5 øger boligmængden yderligere. Det gør spørgsmålet mere presserende, ikke mindre: Ørestad Syd har ifølge Københavns Kommunes befolkningsfremskrivning ca. 14.750 indbyggere i 2026 og får nu en stor skole med offentlig svømmehal. Arena-metrostationen ville være et markant løft for Arenakvarterets byliv.

> **ANBEFALING**
> At Københavns Kommune i forbindelse med den videre behandling af tillæg 5 genoptager sagen om en metrostation ved Kanalpladsen sammen med Metroselskabet og By & Havn, og at planens forudsætninger om byliv i stueetagerne vurderes i lyset af, at stationen ikke er bygget.

Royal Arenas stueetager

På borgermødet den 3. september 2026 gav direktøren for Royal Arena udtryk for stor velvilje over for at åbne sydfacaden mod byen. Velvilje har været udmeldt før. Arenaen har ligget der i snart ti år, og pladsen mod syd er stadig stort set tom.

Planklagenævnet gav den 10. april 2025 en lokal borgerforening medhold i klagen over arenaens øst- og vestfacader (sag 23/11786). Efter § 3, stk. 4 i tillæg 1 til lokalplan 398 skal mindst 50 % af de markerede stueetagefacader anvendes til udadvendte funktioner. Kommunen havde den 18. september 2023 fundet kravet opfyldt, fordi halvdelen af stueetagen blev brugt til "kontor, reception og kantine". Det underkendte nævnet: kontorer til arenaens egen administration er hverken liberale erhverv eller publikumsorienterede serviceerhverv, og der kan ikke dispenseres, da det ville stride mod planens principper. Kommunens afgørelse blev ophævet, og den nuværende anvendelse kræver ifølge nævnet en ny lokalplan.

Tillæg 5 er den nye lokalplan. Forslaget udpeger øst- og vestfacaden som stueetage D og aflyser kravet om udadvendte virksomhedsfunktioner netop dér, fordi bestemmelserne efter forvaltningens vurdering "har vist sig uklare at administrere". Facaderne må herefter rumme publikumsorienteret serviceerhverv, men skal det ikke i noget bestemt omfang, og de må også rumme liberale erhverv. Planen leverer præcis det resultat, nævnet fastslog kun kunne opnås gennem en ny lokalplan.

Det sker, mens kommunen ikke blot er planmyndighed, men også sælger. Kommunen og Realdania, der ejede hver halvdelen af Arena CPHX P/S, offentliggjorde den 1. december 2025 salget til Live Nations datterselskab Danish Venue Enterprise med forventet overdragelse i andet halvår af 2026. Af sælgernes fælles pressemeddelelse fremgår, at "købsaftalen er betinget af, at anvendelsen af arenafacader i stuetagen kan lovliggøres gennem såvel fysiske ændringer som via et kommende tillæg til lokalplanen for området". Kommunen har dermed en direkte økonomisk interesse i tillæggets vedtagelse og indhold, og det bør fremgå af planmaterialet. Men betingelsen rummer også en mulighed: handlen kræver også fysiske ændringer af facaderne, og så længe kommunen er sælger, kan den stille krav til, hvad de skal føre til.

Sydfacaden er på tegning 2a udpeget som stueetage A, hvor § 3, stk. 3 kræver, at mindst 75 % af facadestrækningen i stueetagen anvendes til butikker, restauranter og caféer. Men kravet risikerer at stå uden virkning: forvaltningen skriver, at bestemmelserne først gælder ved nybyggeri eller ændret anvendelse, og at "lokalplanen påvirker ikke den eksisterende lovlige anvendelse af stueetagerne". Netop dér ligger pointen – efter Planklagenævnets afgørelse er anvendelsen ikke lovlig. Tilbage står et skævt resultat: kravene lempes, hvor beboerne har fået medhold, og fastholdes, hvor de aldrig er blevet håndhævet.

> **ANBEFALING**
> At kommunen oplyser, hvilke krav til arenaens stueetagefacader der indgår i købsaftalens betingelse om lovliggørelse – herunder om sydfacaden er omfattet, og hvilken frist der gælder. At lovliggørelsen ikke gennemføres alene ved at lempe kravene til øst- og vestfacaden. Og at kravet om mindst 75 % udadvendte funktioner på sydfacaden sikres som **et permanent vilkår i handlen**, så det kan garanteres, at der drives restaurant og café dér, også efter at salget er gennemført.
>
> Københavns Kommune har her en unik mulighed for, via vilkår i salgskontrakten, at **prioritere lokalsamfundet over økonomiske og kommercielle interesser**.

Trafik og tryghed

Der køres alt for stærkt i Ørestad Syd. De lige, brede vejforløb inviterer til høj fart, og det er et dagligt problem i et kvarter med mange børn. Vi er opmærksomme på, at fartgrænser og bump henhører under vejmyndigheden og ikke fastlægges i en lokalplan. Men lokalplanen fastlægger vejenes profil, bredde, kantzoner og beplantning – og dermed den fysiske ramme, der afgør, hvor hurtigt der reelt køres. Den ramme bør bruges aktivt. Beplantningen langs gaderne og korttidsparkeringen på Ørestads Boulevard, som vi foreslår andetsteds i dette høringssvar, virker i samme retning.

> **ANBEFALING**
> At lokalplantillægget indarbejder planlægningsmæssige greb, der understøtter lavere hastigheder – smallere kørebaner, indsnævringer, vejtræer og beplantning, der visuelt og fysisk indsnævrer gaderummet – og at det fremgår som en udtrykkelig planlægningsmæssig hensigt, at der ønskes lavere hastigheder og hastighedsdæmpende foranstaltninger, herunder bump, på Ejler Billes Allé, Asger Jorns Allé, Robert Jacobsens Vej, Richard Mortensens Vej og Else Alfelts Vej.

Grønne gaderum og beplantning

Lokalplantillægget fastlægger Asger Jorns Allé som en grøn forbindelse mellem Vestamager station og Amager Fælled. Det er positivt.

Men det samme princip gælder ikke for Ejler Billes Allé og Ørestads Boulevard, selvom netop disse to gader betegnes som "Allé" og "Boulevard". Hvis gaderne skal opleves som det, bør gennemgående beplantning være et princip i planlægningen og ikke afhænge af den enkelte bygherre. Træer og buske skaber ikke bare et grønnere gaderum: de fungerer som naturlige læhegn, der markant reducerer vindgenerne i et meget åbent kvarter, giver skygge og afkøling om sommeren, dæmper støj og gør gaderummet attraktivt for butikker og caféer. De understøtter altså direkte det byliv, tillægget ønsker.

> **ANBEFALING**
> At der stilles krav om beplantning med træer og buske langs Ejler Billes Allé og Ørestads Boulevard på linje med Asger Jorns Allé, at et minimumsantal træer fastsættes for hvert af de tre hovedstrøg, og at gennemgående beplantning indarbejdes som et grundlæggende element i områdets udvikling.

Delområde VIIIBa bør blive park i stedet for boliger

Tillægget hæver boligandelen i delområde VIIIB fra 15–25 % til 60–70 % og muliggør i den ubebyggede del, VIIIBa, ti sammensatte bygninger i 5–10 etager med et hjørne i 13 etager ud mod Kanalpladsen.

Der er efter vores vurdering allerede bygget og planlagt rigeligt med boliger i Ørestad Syd. Det, bydelen mangler, er ikke flere kvadratmeter bolig, men opholdsarealer, grønne rum og steder, hvor børn og voksne kan opholde sig.

Placeringen taler også for det: byggefeltet ligger ud mod Ørestads Boulevard, hvor støjbelastningen er høj, og hvor en grøn afskærmning vil gavne det eksisterende byggeri.

> **ANBEFALING**
> At byggefeltet i delområde VIIIBa ikke fastlægges til boligbebyggelse, men i stedet udlægges til offentlig park med træer, legeplads og opholdsarealer samt en beplantet støjafskærmning mod Ørestads Boulevard.

Bæredygtigt byggeri

Lokalplanforslaget angiver, at facaderne *kan* udføres i mange forskellige materialer, herunder biogene materialer. Det er en tilkendegivelse, ikke et krav, og den forpligter ingen.

Træ og andre biogene facadematerialer vil give Ørestad Syd et varmere og mere varieret udtryk end det tegl, beton og glas, kvarteret ellers består af, og vil knytte bebyggelsen visuelt sammen med fælleden og de grønne forbindelser, planen selv lægger vægt på. At træbyggeri samtidig reducerer CO_2-aftrykket, forkorter byggetiden og bidrager til et sundere indeklima, gør det ikke mindre oplagt.

> **ANBEFALING**
> At *kan*-formuleringen om biogene materialer erstattes af et arkitektonisk og æstetisk begrundet minimumskrav om, at størstedelen af facaderne i det nye byggeri udføres i træ eller andre bæredygtige, biogene materialer.

Parkeringshuset som byrum: stueetage og tag

Hvis der opføres et parkeringshus ved Ejler Billes Allé, som lokalplantillægget fortsat giver mulighed for, skal bygningen ikke blot være en parkeringsbygning. Stueetagen bør fastlægges til publikumsorienteret serviceerhverv eller et community hub med værksteder og fælleslokaler – en type fællesfacilitet, som bydelen mangler.

Taget bør fastlægges som offentligt tilgængeligt aktivitets- og opholdsareal med f.eks. legeplads, basketbane, skatefaciliteter og rutsjebane. Aktivitetstaget Bella i Bellakvarter, der siden 2020 har ligget på taget af Bella Centers logistikbygning med basketbane, legeplads og en 16 meter lang rutsjebane, viser, at modellen fungerer i praksis i netop denne bydel og er meget efterspurgt.

> **ANBEFALING**
> At lokalplantillægget stiller krav om publikumsorienteret serviceerhverv eller community hub i stueetagen og om offentligt tilgængeligt aktivitets- og opholdsareal på taget af et kommende parkeringshus ved Ejler Billes Allé.

Korttidsparkering langs Ørestads Boulevard

Lokalplanen muliggør butikker og publikumsorienteret serviceerhverv i stueetagerne langs Ørestads Boulevard, men der er åbenbart ikke tænkt korttidsparkering ind foran de arealer, hvor der allerede ligger butikker – f.eks. Netto – eller hvor der ønskes butikker.

Det er et praktisk problem med en meget konkret konsekvens. Uden mulighed for at holde i få minutter ved en butik bliver det svært at drive detailhandel her, og der vil formentlig aldrig blive etableret butikker. Så forbliver Ørestads Boulevard det, den er i dag: en gennemfartsvej med forbikørende trafik og betydelig støj. Korttidsparkering er samtidig et hastighedsdæmpende element i sig selv, fordi det indsnævrer kørebanen visuelt og fysisk.

> **ANBEFALING**
> At lokalplantillægget indarbejder mulighed for korttidsparkering (f.eks. 15–30 minutter) og af- og pålæsning på strækninger af Ørestads Boulevard ud for eksisterende og planlagte butiksarealer.

Processen

Til sidst en bemærkning om selve tilblivelsen af planen. Det fremgår af kommunens eget resumé af høringen, at tillægget er udarbejdet "med baggrund i henvendelser fra forskellige bygherrer" og ændrer anvendelse og indretning i en række områder, hvor byggeriet endnu ikke er realiseret. Redegørelsen nævner desuden, at udkastet til udbygningsaftale er udarbejdet på opfordring fra By & Havn. Den aftale er der ikke noget galt med – den sikrer netop den grønne opgradering af Asger Jorns Allé, vi fremhæver ovenfor. Men den viser mønsteret: ændringerne kommer ind i planen, fordi grundejere og bygherrer har bedt om dem. I Royal Arenas tilfælde er der end ikke tale om en henvendelse, men om en betingelse i kommunens eget salg af arenaen.

> **ANBEFALING**
> At det af planmaterialet fremgår, hvilke henvendelser fra grundejere og bygherrer der ligger til grund for de enkelte ændringer.

Vi håber, at ovenstående kan indgå i den videre behandling, så Ørestad Syd udvikles til en bydel med byliv, grønne gaderum og tryg færdsel – og ikke blot med flere kvadratmeter.

Med venlig hilsen

Ejerforeningen Fælledhusene

Svarnr.: 102 På vegne af interesseorganisation eller borger Grundejerforeningen Ørestad Syd

Høringssvar:
Supplerende høringssvar vedrørende Parkeringsløsning på Else Alfelts Vej i Forslag til tillæg 5 til Lokalplan 398 Ørestad Syd

Grundejerforeningen Ørestad Syd har tidligere afgivet høringssvar, men grundet oplysninger fremlagt på borgermødet den 3. september 2026 vedrørende afdækning af behovet for et parkeringshus på byggefelt 1.6 (matrikel 1045b) finder vi det nødvendigt at indsende et supplerende høringssvar.

Vi finder, at den foreslåede model for vurdering af behovet for parkeringspladser er beskrevet alt for upræcist i Bilag 5 Notat om fravigelse af aftale om færdiggørelse af parkering i Ørestad, der er behandlet og godkendt på mødet i Klima-, Miljø- og Teknikudvalget den 1. juni 2026.

På nuværende tidspunkt er det vanskeligt at vurdere konsekvenserne for området og de eksisterende beboere. Derfor mener vi, at lokalplanændringen bør ledsages af tydelige og objektive kriterier for vurderingen af parkeringsbehovet, herunder klare krav til proces, dokumentation og de aktører, der skal gennemføre undersøgelsen.

Ørestad Syd er fortsat under udvikling. Fremtidigt parkeringsbehov bør vurderes med udgangspunkt i den fulde udbygning af området, herunder fjernelse af midlertidig parkering på matrikel 951a, kommende boliger, skole, svømmehal og øget aktivitet omkring Royal Arena.

Bortfaldet af parkeringsanlægget vil samtidig skabe en mere skæv geografisk fordeling af parkeringen i Ørestad Syd og medføre længere afstande mellem bolig og parkering for mange beboere. Dette vil særligt påvirke ældre, gangbesværede, børnefamilier og brugere af delebiler.

Der er efter grundejerforeningens opfattelse risiko for, at en potentiel køber kan gennemføre en meget begrænset markedsafdækning og derefter konkludere, at behovet ikke er til stede, eller at der ikke er økonomisk dækning for opførelse af en sådan kælder. Derudover finder vi det vanskeligt at forstå, hvordan borgere skal kunne tilkendegive interesse for en parkeringsplads, hvis de væsentlige vilkår ikke kendes på forhånd.

Det omfatter blandt andet:
- pris,
- leje- eller købsmodel,
- bindingsperiode,
- vilkår for opsigelse,
- adgangsforhold og driftsvilkår.

En interesseundersøgelse vil kun være retvisende, hvis de forhold, borgerne skal tage stilling til, er kendte og sammenlignelige. Vi mener desuden, at pris, leje- eller købsmodel i et kommende parkeringshus/parkeringskælder skal ske på samme vilkår som de nuværende parkeringshuse i Ørestad Syd.

Det bør være en bindende forudsætning, at en parkeringsplads ved leje ikke kan udbydes til en højere pris end det gældende lejeniveau i By & Havns parkeringshuse i Ørestad, og at en parkeringsplads ved salg ikke kan udbydes til en pris, der overstiger 300.000 kr. pr. plads. Kun hvis disse vilkår er kendte på forhånd, vil en interesseafdækning kunne give et retvisende billede af den reelle efterspørgsel efter parkering i området.

På denne baggrund opfordrer Grundejerforeningen Ørestad Syd til, at:
1. kriterierne for interesseafdækning fastlægges entydigt og bindende,

2. metode, tidsramme og dokumentationskrav beskrives detaljeret,
3. begrebet "tilstrækkeligt antal" defineres konkret,
4. økonomiske vilkår, herunder leje- eller købsmodel samt konkrete prisforudsætninger, offentliggøres på forhånd, og at lejeprisen ikke overstiger lejeniveauet i By & Havns parkeringshuse, mens salgsprisen maksimalt udgør 300.000 kr. pr. parkeringsplads,
5. behovsvurderingen tager højde for den fremtidige fulde udbygning af Ørestad Syd, og
7. de bylivs- og fællesskabsmæssige funktioner, som bortfalder, indgår i vurderingen.

Vi finder samlet set, at beslutningsgrundlaget på nuværende tidspunkt indeholder for mange uafklarede forhold til, at den planlagte parkeringsløsning kan opgives med sikkerhed for, at områdets nuværende og fremtidige behov fortsat vil være dækket.

Med venlig hilsen

Grundejerforeningen Ørestad Syd

Grundejerforeninger Ørestad Syd

Supplerende høringssvar vedrørende Parkeringsløsning på Else Alfelts Vej i Forslag til tillæg 5 til Lokalplan 398 Ørestad Syd

Grundejerforeningen Ørestad Syd har tidligere afgivet høringssvar, men grundet oplysninger fremlagt på borgermødet den 3. september 2026 vedrørende afdækning af behovet for et parkeringshus på byggefelt 1.6 (matrikel 1045b) finder vi det nødvendigt at indsende et supplerende høringssvar.

Vi finder, at den foreslåede model for vurdering af behovet for parkeringspladser er beskrevet alt for upræcist i *Bilag 5 Notat om fravigelse af aftale om færdiggørelse af parkering i Ørestad*, der er behandlet og godkendt på mødet i Klima-, Miljø- og Teknikudvalget den 1. juni 2026.

På nuværende tidspunkt er det vanskeligt at vurdere konsekvenserne for området og de eksisterende beboere. Derfor mener vi, at lokalplanændringen bør ledsages af tydelige og objektive kriterier for vurderingen af parkeringsbehovet, herunder klare krav til proces, dokumentation og de aktører, der skal gennemføre undersøgelsen.

Ørestad Syd er fortsat under udvikling. Fremtidigt parkeringsbehov bør vurderes med udgangspunkt i den fulde udbygning af området, herunder fjernelse af midlertidig parkering på matrikel 951a, kommende boliger, skole, svømmehal og øget aktivitet omkring Royal Arena.

Bortfaldet af parkeringsanlægget vil samtidig skabe en mere skæv geografisk fordeling af parkeringen i Ørestad Syd og medføre længere afstande mellem bolig og parkering for mange beboere. Dette vil særligt påvirke ældre, gangbesværede, børnefamilier og brugere af delebiler.

Der er efter grundejerforeningens opfattelse risiko for, at en potentiel køber kan gennemføre en meget begrænset markedsafdækning og derefter konkludere, at behovet ikke er til stede, eller at der ikke er økonomisk dækning for opførelse af en sådan kælder. Derudover finder vi det vanskeligt at forstå, hvordan borgere skal kunne tilkendegive interesse for en parkeringsplads, hvis de væsentlige vilkår ikke kendes på forhånd.

Det omfatter blandt andet:

- pris,
- leje- eller købsmodel,
- bindingsperiode,
- vilkår for opsigelse,
- adgangsforhold og driftsvilkår.

En interesseundersøgelse vil kun være retvisende, hvis de forhold, borgerne skal tage stilling til, er kendte og sammenlignelige. Vi mener desuden, at pris, leje- eller købsmodel i et kommende parkeringshus/parkeringskælder skal ske på samme vilkår som de nuværende parkeringshuse i Ørestad Syd.

Grundejerforeninger
Ørestad Syd

Det bør være en bindende forudsætning, at en parkeringsplads ved leje ikke kan udbydes til en højere pris end det gældende lejeniveau i By & Havns parkeringshuse i Ørestad, og at en parkeringsplads ved salg ikke kan udbydes til en pris, der overstiger 300.000 kr. pr. plads. Kun hvis disse vilkår er kendte på forhånd, vil en interesseafdækning kunne give et retvisende billede af den reelle efterspørgsel efter parkering i området.

På denne baggrund opfordrer Grundejerforeningen Ørestad Syd til, at:

1. kriterierne for interesseafdækning fastlægges entydigt og bindende,
2. metode, tidsramme og dokumentationskrav beskrives detaljeret,
3. begrebet "tilstrækkeligt antal" defineres konkret,
4. økonomiske vilkår, herunder leje- eller købsmodel samt konkrete prisforudsætninger, offentliggøres på forhånd, og at lejeprisen ikke overstiger lejeniveauet i By & Havns parkeringshuse, mens salgsprisen maksimalt udgør 300.000 kr. pr. parkeringsplads,
5. behovsvurderingen tager højde for den fremtidige fulde udbygning af Ørestad Syd, og
7. de bylivs- og fællesskabsmæssige funktioner, som bortfalder, indgår i vurderingen.

Vi finder samlet set, at beslutningsgrundlaget på nuværende tidspunkt indeholder for mange uafklarede forhold til, at den planlagte parkeringsløsning kan opgives med sikkerhed for, at områdets nuværende og fremtidige behov fortsat vil være dækket.

Med venlig hilsen

Grundejerforeningen Ørestad Syd

Svarnr.: 103 Borger

Vejnavn: Doris Lessings Vej

Postnr. og by: 2300 København S

Høringssvar:
Vi har boet i Ørestad City (Bellakvarter) i 12 år og fulgt udviklingen i den del af byen.
Nu flytter vi til Ørestad Syd (Else Alfelts Vej).
Bellakvarter er med det nye område omkring Bella Center Station blevet yderst vellykket - hyggeligt gadeliv med indkøbsmuligheder, restauranter og butikker/erhverv. Samme ambitioner burde man have for Ørestad Syd og Vestamager station.
De fremlagte ændringer til lokalplanen fremmer ikke bylivet - tværtimod.

Jeg er imod forslaget om at fjerne kravet om bylivsfremmende funktioner på Royal Arena i Lokalplan Ørestad Syd, Tillæg 5.
Royal Arenas stue-etage er udformet med formålet at have udadvendte funktioner. Arenaen skal ikke (fortsætte med at) være som Fields - en stor lukket klods midt i byen. Udadvendte funktioner vil bidrage positivt til den åbne plads, man har anlagt fra Ørestad Boulevard og ind til arenaen, og som lige nu ligger øde hen (foruden en Netto på hjørnet).

Som kommende beboer på Else Alfelts vej, er jeg imod forslaget om at "ændre det maksimale etageareal for delområdet, der omfatter ubebygget byggegrund ved Ejler Billes Allé (matrikel 1045b), så ejendommen kan udbygges fuldt med boliger, såfremt der ikke bygges et parkeringshus".
Som nye boligejere i området har det været en afgørende faktor for vores boligkøb at have mulighed for parkering i rimelig nærhed til vores bolig. Det er uacceptabelt at fravige kravet om max. 250m til parkering - det er for langt at gå 500m til sin parkeringsplads, som man ovenikøbet betaler en formue for (uden dog at være sikret en plads under store arrangementer i Royal Arena).
Området kunne få stor glæde af et parkeringshus kombineret med legeplads, aktivitetstag (som i Bellakvarter), eller lignende.

Svarnr.: 104 På vegne af interesseorganisation eller borger Metroselskabet I/S

Høringssvar:
Metroselskabets bemærkninger til forslag til tillæg 5 for lokalplan 398 Ørestad Syd er vedhæftet som bilag.

Københavns Kommune
Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningen
Klima og Byudvikling
Område for Byplanlægning
Njalsgade 13
2300 København S

Att. Søren Andersen

Metroselskabets bemærkninger til forslag til tillæg 5 til lokalplan 398 Ørestad Syd og miljørapport

Metroselskabet I/S
Metrovej 5
2300 København S
m.dk

T +45 3311 1700
E m@m.dk

18-09-2026

Kommunens sagsnr.: 2022-0273020

Metroselskabet har den 23. juni 2026 modtaget offentlig høring af forslag til tillæg 5 til lokalplan 398 Ørestad Syd.

Metroselskabet finder overordnet og understøtter, at tillægget til lokalplanen har en række positive konsekvenser for området. Metroselskabet har følgende bemærkninger til lokalplantillægget:

Metroselskabets bemærkninger til lokalplanens redegørelse
I lokalplanens redegørelse side 11 står følgende om metroservitutter:
"*Under lokalplanområdet er der en linjeføring for Metro, og der er pålagt servitutter om maksimal belastning og udgravning, oplag af farlige væsker, placering af ledninger med brandfarligt indhold, jordankre, elektriske forhold samt regulering af terrænmæssige og trafikale forhold. Servitutternes formål er at forhindre, at der for eftertiden foretages noget på ejendommene, der kan skade metroanlægget, og dermed forringe anlæggets og passagerernes sikkerhed. Der er taget højde for disse servitutter i lokalplanen.*"

Det er ikke korrekt, at der under lokalplanområdet er en linjeføring for Metro. Teksten bør præciseres til følgende: "Øst for lokalplanområdet er der en linjeføring for Metro, og der er pålagt servitutter […]."

I afsnittet om sikring mod ekstremregn på side 22 står der, at "*Lavningerne findes ved metroforpladsen foran Vestamager Station* […]." Metroforpladsen bør her rettes til stationspladsen.

I kapitlet om miljøforhold i lokalplanens redegørelse, side 24, står følgende om miljømæssige gener fra virksomheder og støj fra Metroens kontrol- og vedligeholdelsescenter:
"*Virksomheden har ikke en miljøgodkendelse, men miljømyndigheden, som er Københavns Kommune, har vurderet, at virksomheden som udgangspunkt må støje med 60/60/60 dB i skel.*"

Metroselskabet skal hertil gøre opmærksom på, at der i Lov nr. 1785 Lov om ændring af jernbaneloven og lov om DSB §37, stk. 1 og 2 fremgår følgende:

" § 37 c Transportministeren kan udpege arbejdspladser og faste arbejdsbaser knyttet til statens jernbaneinfrastruktur, bybaner og privatbaner, hvor regler vedrørende støj i lov om miljøbeskyttelse og regler vedrørende støj udstedt i medfør af lov om miljøbeskyttelse ikke skal finde anvendelse. Stk. 2 På arbejdspladser og faste arbejdsbaser udpeget efter stk. 1 gælder ingen øvre støjgrænser i dagperioden, kl. 07.00-18.00, og i aftenperioden, kl. 18.00-23.00. For natperioden, kl. 23.00-07.00, må støjen målt som det beregnede maksimale støjniveau, som en bolig og arealer til anden støjfølsom anvendelse udsættes for ved den mest støjbelastende bygningsfacade, ikke overstige 70 dB".

Metroselskabet er i proces med at få kontrol- og vedligeholdelsescenteret på Metrovej 3 udpeget som en sådan arbejdsplads og fast arbejdsbase, så støjgrænser ikke finder anvendelse for aktiviteter på kontrol- og vedligeholdelsescenteret i dag- og aftenperioden og støjgrænsen for natteperioden udgør 70 dB.

På side 25 fremgår det desuden, at "*kommunen, herunder miljømyndigheden, vurderer at det […] er muligt at planlægge efter overholdelse af de indendørs støjgrænseværdier samt støjgrænseværdierne for udendørs opholdsarealer i umiddelbar tilknytning til den støjfølsomme anvendelse. […] Det vil være muligt at overholde støjgrænserne ved at støjisolere facader og vinduer. Der kan desuden være behov for at etablere en række støjskærme for at kunne overholde støjgrænserne på de udendørs opholdsarealer i umiddelbar tilknytning til de støjfølsomme anvendelser. […] Det er en forudsætning for, at lokalplanen kan endeligt vedtages, at der indgås en aftale mellem grundejerne i området og Metroselskabet I/S om at vilkårene for, at de forudsatte støjdæmpende foranstaltninger kan udføres. Aftalen vil blive tinglyst på ejendommene*".

Hertil forudsætter Metroselskabet, at alle støjdæmpende tiltag etableres på grundejernes ejendomme og ikke på Metroselskabets ejendom.

På side 25 fremgår det ligeledes, at "*Københavns Kommune vurderer på den baggrund, at realisering af lokalplanen ikke vil påvirke virksomhedens drifts- og udviklingsmuligheder, herunder at lokalplanen ikke vil medføre skærpede miljøkrav for virksomheden*".

Metroselskabet bemærker at de støjmæssige forudsætninger, der ligger til grund for lokalplanforslaget, indgår som et vigtigt grundlag for den videre dialog om områdets udvikling. Beregningerne er efter Metroselskabets opfattelse ikke i sig selv et udtryk for bindende støjmæssige forpligtelser for selskabet.

Metroselskabets bystrategiske principper
Metroselskabet har udviklet tre bystrategiske principper, **Fortæt, Forbind, Aktivér**, som har til formål at understøtte en god sammenhæng mellem byen og Metroen. Principperne peger på, hvordan prioriteringer i byplanlægningen i Metroens stationsopland kan påvirke passagertallet, et stærkere byliv og bedre udnyttelse af de store investeringer i den kollektive infrastruktur. Læs mere om Metroselskabets tre bystrategiske principper her.

Med afsæt i Metroselskabets bystrategiske principper, har selskabet følgende bemærkninger til lokalplantillægget:

Fortæt

Det fremgår af lokalplantillæggets §1 at formålet med lokalplan 398 Ørestad Syd med tillæg 1, 2, 3 og 4 er at "*fastlægge det planmæssige grundlag for, at den del af Ørestad, der ligger syd for Øresundsforbindelsen og vest for Metro, kan udbygges til et moderne, tæt og integreret byområde, der udnytter den optimale beliggenhed i forhold til Metro og den fredede Kalvebod Fælled*". Metroselskabet foreslår, at dette udvides til også at gælde for formålsbestemmelsen i lokalplantillæg 5.

Lokalplanområdet er placeret inden for stationsoplandet for både Ørestad Station og Vestamager Station. Metroselskabet er derfor positive over for, at lokalplantillægget muliggør opførelse af boliger med højt metrobehov inden for Metroens stationsopland. Boliger genererer 24 daglige rejser med metroen pr. 1.000 m^2hvorfor lokalplanens udlæg af ny boligbebyggelse i metroens stationsoplande understøtter brugen af Metroen positivt.

Metroselskabet bemærker, at der kan opføres et parkeringshus på ejendommen matr.nr. 1005 Sundby Overdrev. Ejendommen er placeret inden for Metroens mest attraktive stationsopland på 500 meter. Metroselskabet vurderer at lokalplantillæggets udlæg af et parkeringshus på matriklen ikke understøtter brugen af metroen. Et parkeringshus generer 0-4 daglige ture med metroen pr. 1.000 m^2 og er dermed en pladskrævende anvendelse med lavt metrobehov. Metroselskabet anbefaler derfor at behovet for parkeringshuset genovervejes, og at såfremt et parkeringshus viser sig nødvendigt placeres det udenfor Metroens mest attraktive stationsopland. Mulighederne for at udnytte matriklen til boliger eller anden anvendelse med højt metrobehov anbefales ligeledes afsøgt, så by og Metro understøtter hinanden positivt.

Metroselskabet bemærker at arealerne i umiddelbar nærhed af Vestamager Station i dag rummer en række pladskrævende anvendelser med lavt metrobehov nærmest Vestamager Station, herunder blandet andet et selvopbevaringslager, flere parkeringshuse, kontrol- og vedligeholdelsescenter og idrætsanlæg. Med lokalplantillægget muliggøres der botilbud, folkeskole og sport- og idrætsanlæg i delområderne IIICc og IIICb. Metroselskabet anerkender, at bydelen skal kunne rumme en bred vifte at nødvendige kommunale funktioner, men anbefaler at der foretages en samlet vurdering af, hvordan lokalplantillægget udlæg af funktioner og anvendelser nærmest Vestamager Station bedst kan understøtte både bydelen, samt udnyttelsen af Metroen.

Forbind

Metroselskabet ved at 9 ud af 10 passagerer går til og fra Metroen, og at cyklister i gennemsnit kører 1,6 km til metrostationerne, samt at der er et særligt stort cykelopland ved endestationerne herunder Vestamager Station Metroselskabet understreger derfor vigtigheden af at der skabes gode forhold for både fodgængere og cyklister til metroens stationer i lokalplanområdet. Krydsninger af større veje, lange ventetider ved trafiksignaler og lange bygningsfacader uden gennemgang kan bidrage til at skabe en uønsket barriereeffekt og dermed påvirke Metroens stationsopland negativt. Metroselskabet opfordrer derfor kommunen til særligt at

fokusere på at skabe gode, trygge og direkteforbindelser til metrostationerne for fodgængere og cyklister både inden for og uden for lokalplanområdet for at understøtte brugen af metroen positivt.

Metroselskabet bemærker, at området med de eksisterende parkeringsfaciliteter i dag allerede har særligt gode forhold for bilister, og at disse kun vil blive forbedret med opførelse af yderligere et parkeringshus samt en parkeringskælder. Metroselskabet gør opmærksom på, at transportvaner formes af de transportmuligheder, der stilles til rådighed. Med særligt attraktive forhold for bilister nærmest metrostationerne er det sandsynligt, at bilen tilvælges som det primære transportvalg frem for Metroen. På den baggrund er det Metroselskabet anbefaling, at Københavns Kommune genbesøger forholdene for bilister nærmest metrostationerne i lokalplantillægget.

Aktivér

Lokalplantillægget udlægger et bydelscenter i området og stiller krav om publikumsorienterede serviceerhverv i stueetagerne på Asger Jorns Allé, Ejler Billes Allé og Ørestads Boulevard samt andre stueetager, der er orienteret mod de primære offentlige byrum i området. Der stilles desuden krav om, at byrummet ved Asger Jorns Allé samt ubebyggede arealer og byrum indrettes med mulighed for adgang, ophold og rekreation.

Da halvdelen af rejsen med Metroen foregår ude i byen til og fra stationen, vil aktive og udadvendte stueetager langs forbindelserne til Metroens stationer bidrage til et trygt og levende bymiljø og understøtte den oplevede rejsetid, og dermed også brugen af Metroen positivt. Passagererne er villige til at gå op til 70 % længere når ruten til stationen er gennem et levende og trygt bymiljø, hvorfor Metroselskabet er positive over for ovenstående tiltag i lokalplanen.

Metroselskabet har ingen yderligere bemærkninger til lokalplantillægget.

Hvis kommunen har eventuelle spørgsmål til ovenstående, kan der rettes henvendelse til Metroselskabet, Arealer, Rettigheder og Byudvikling på mailadressen byggeprojekt@m.dk.

Med venlig hilsen

Matilde Basse Poniewozik
Grænsefladekoordinator
Arealer, Rettigheder og Byudvikling

Svarnr.: 105 På vegne af interesseorganisation eller borger Ørestad Syd Borgerforening CVR Nr. 43179608

Høringssvar:
Ørestad Syd Borgerforenings høringssvar

Tillæg 5 til lokalplanen for Ørestad Syd

Ørestad Syd Borgerforening (ØSB) takker for muligheden for at afgive høringssvar til forslag til tillæg 5 til Lokalplan 398 Ørestad Syd.

Lokal viden om bylivet
Ørestad Syd har på to årtier udviklet sig fra en ny bydel på tegnebrættet til hjem for 12.000 beboere. Med en etableret bydel følger også konkret viden om, hvordan området fungerer i hverdagen, og hvad beboerne oplever, der mangler. For at belyse disse behov gennemførte ØSB i foråret 2026 i samarbejde med Amager Vest Lokaludvalg en spørgeskemaundersøgelse med 455 respondenter. Undersøgelsen dokumenterer en tydelig efterspørgsel efter mere by- og butiksliv, herunder flere butikker, caféer, restauranter, sundhedstilbud og lokale servicefunktioner.
Borgerforeningens høringssvar tager afsæt i den udvikling, vi har fulgt gennem en årrække, og i beboernes konkrete erfaringer med, hvordan bydelen fungerer i dag, og hvad der fortsat mangler.

Hovedbudskaber:

1. Kravene i Tillæg 5 til publikumsorienterede serviceerhverv i stueetagerne skal fastholdes
Kravene skal håndhæves over for køberne af de sidste byggefelter uden mulighed for efterfølgende dispensationer eller ændringer, der udhuler intentionen om mere byliv, som vi nu ser det lægges op til med Royal Arena.

2. Mere byliv kræver en indsats på både de sidste byggefelter og i den eksisterende bydel
Der skal samtidig arbejdes målrettet med at aktivere eksisterende erhvervslokaler og udvikle byrum, der skaber bedre rammer for handel, ophold og fællesskab.

3. Københavns Kommune har ansvaret for, at ambitionerne om byliv bliver realiseret
Byudviklingen kan ikke overlades til markedet og de enkelte grundejere. Kommunen skal engagere sig aktivt og politisk sikre, at By & Havn som central byudvikler tager et langt større ansvar og bruger sine muligheder for at understøtte by- og butikslivet i Ørestad Syd.

4. Asger Jorns Allé skal udvikles som én sammenhængende hovedgade fra metroen til Byens Hus
Der skal udarbejdes en samlet vision, som forbinder handelsliv, opholdsmuligheder, byrum og grønne kvaliteter, og som udvikles i tæt dialog med lokale aktører. Som led heri skal det gøres muligt at omdanne Balders aflåste beboerlokaler på Asger Jorns Allé 9B, 13A og 13B til butikker, publikumsorienterede erhverv eller andre udadvendte funktioner, der kan skabe liv langs hovedgaden.

Gode intentioner…

Overordnet ser ØSB positivt på tillæggets intentioner om at skabe mere byliv, styrke de aktive stueetager og videreudvikle bydelens grønne kvaliteter. Det er vigtige ambitioner, som kan bidrage til at gøre Ørestad Syd til en mere levende, attraktiv og velfungerende bydel. Vi støtter bestemmelserne i § 3, stk. 3 og 4 om, at henholdsvis 75 pct. (stueetage A) og 50 pct.(stueetage B, C1 og C2) af facadestrækningerne SKAL anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter og cafeer og de tilhørende bestemmelser, om hvad der ikke kan, og hvad der må medregnes under disse andele. Det er afgørende, at disse bestemmelser fastholdes, og at køberne af de få

resterende grunde forpligtes til at overholde disse krav.

...er ikke tilstrækkelige...

I dag har Ørestad Syd flere tomme erhvervslejemål, uhensigtsmæssigt store lokaler og huslejeniveauer, som gør det vanskeligt for mindre butikker og caféer at etablere sig. Tidligere lokalplaners intentioner om byliv og aktive stueetager er således kun i begrænset omfang blevet realiseret.
Samtidig har kommunens egne dispositioner flere steder modarbejdet de oprindelige ambitioner. Placeringen af både et plejehjem og en daginstitution på Asger Jorns Allé, Ørestad Syds hovedgade, har optaget centrale strækninger og stueetager og væsentligt svækket muligheden for at skabe en sammenhængende handels- og bygade med liv i gadeplan.
På den baggrund er det afgørende, at bestemmelserne om aktive stueetager i tillæg 5 formuleres som bindende skal-bestemmelser, som der ikke efterfølgende kan dispenseres fra.

Byliv kræver mere end lokalplaner

Bindende bestemmelser gør det imidlertid ikke alene. Erfaringerne fra Ørestad Syd viser, at byliv ikke opstår alene ved at reservere kvadratmeter til butikker. Det kræver en aktiv og strategisk indsats for at sikre det rette mix af funktioner og skabe reelle muligheder for, at de ønskede erhverv kan etablere sig.
Her bør der hentes inspiration fra udviklingen af bl.a. Bellakvarter og Nordhavn, hvor der er arbejdet målrettet og strategisk med byliv og aktive stueetager. Værktøjskassen kan bl.a. omfatte strategisk placering af forskellige typer erhverv og funktioner, mindre og fleksible lejemål, aktiv rekruttering af de typer erhverv, som området mangler, differentierede huslejer og indfasningsmodeller, midlertidige anvendelser samt strategisk ejerskab eller råderet over udvalgte erhvervslokaler. Også grundsalg og aftaler med kommende bygherrer og grundejere bør bruges aktivt til at sikre, at bylivsambitionerne faktisk realiseres.

Kommunen skal tage et aktivt medansvar

Det er ikke tilstrækkeligt at overlade realiseringen af bylivet til byudviklere og grundejere. Det bliver særligt tydeligt i forbindelse med de foreslåede ændringer af kravene til Royal Arena. ØSB finder det stærkt bekymrende, at kommunen med Tillæg 5 lægger op til at lempe de eksisterende krav til Royal Arenas bidrag til bylivet omkring arenaen. En lempelse vil svække de i forvejen utilstrækkelige rammer for byliv i Ørestad Syd.
Hvis kommunen vælger at reducere kravene til Royal Arenas bidrag, må den samtidig sikre, at det erstattes af konkrete og forpligtende tiltag, som skaber byliv andre steder i bydelen. Det er ikke tilstrækkeligt at henvise til fremtidigt byggeri eller overlade udviklingen til markedets aktører.
En reel styrkelse af bylivet kræver både, at de sidste byggefelter bruges strategisk, og at der arbejdes aktivt med de eksisterende erhvervslokaler og byrum. Tillæg 5 bør derfor ledsages af en samlet og forpligtende indsats fra Københavns Kommune, By & Havn og grundejerne. Det er Københavns Kommunes ansvar at sikre, at intentionerne denne gang omsættes til faktisk byliv.

Sammenhængende grøn og attraktiv udvikling af Asger Jorns Allé

ØSB hilser planerne om en grønnere udvikling af Asger Jorns Allé velkommen. Flere træer, attraktive opholdsarealer og klimatilpasning kan styrke både bylivet, biodiversiteten og områdets identitet.
Det er afgørende, at udviklingen ikke sker som enkeltstående projekter, men tager afsæt i en samlet vision for Asger Jorns Allé som Ørestad Syds hovedåre fra stationen til det kommende Byens Hus. Beplantning, ophold, mobilitet, handelsliv og byliv bør tænkes sammen og ikke mindst i sammenhæng med pladsen foran Byens Hus, som har potentiale til at blive et naturligt samlingspunkt for hele bydelen. ØSB støtter, at første fase af en samlet

plan etableres i 2027.
Attraktive udearealer er samtidig en vigtig forudsætning for et levende lokalt café- og butiksliv. Grønne og trygge opholdsrum skaber mulighed for udeservering, spontane møder og hverdagsliv og understøtter dermed også mulighederne for at etablere og drive lokale erhverv.
Udviklingen af Asger Jorns Allé, herunder udnyttelsen af de rammer, der er fastlagt i planerne for den grønne udvikling, bør ske gennem en koordineret proces med de lokale aktører - ikke gennem adskilte og lukkede processer. ØSB opfordrer derfor By & Havn til at tage initiativ til en inviterende proces, hvor Grundejerforeningen Ørestad Syd, Borgerforeningen samt lokale erhvervsdrivende, herunder butikker, caféer og restauratører, inddrages tidligt og løbende. Københavns Kommune bør samtidig bidrage aktivt inden for sin rolle og sine muligheder.

En central kommunalt ejet grund kræver særlig omtanke (byggefelt 9 syd)

I forbindelse med planerne om etablering af et kommunalt botilbud på hjørnet af Asger Jorns Allé og Ørestads Boulevard lægger ØSB stor vægt på, at Københavns Kommune nøje vurderer, hvilken målgruppe botilbuddet skal henvende sig til i forhold til den konkrete placering.
Der er tale om en af de mest centrale placeringer i Ørestad Syd direkte ved metrostationen og på bydelens hovedgade i et tæt befolket område med skoler, dagtilbud, plejehjem og Ørestad Idrætspark i umiddelbar nærhed. Området benyttes dagligt af mange mennesker og ikke mindst af mange børn og unge, der færdes på egen hånd. Botilbuddets målgruppe og organisering bør derfor være forenelig med placeringen og med hensynet til et trygt og velfungerende hverdagsliv i området.

Dagligvarebutik i stueetagen af botilbuddet

ØSB hilser det meget velkomment, at der forventes etableret en dagligvarebutik i stueetagen af botilbuddet på byggefelt 9 Syd. ØSB opfordrer Københavns Kommune til tidligt at gå i dialog med borgerforeningen om butikkens profil og rammer. Borgerforeningens spørgeskemaundersøgelse kan sammen med en opdateret afdækning af borgernes ønsker til den tid udgøre et konkret lokalt vidensgrundlag, som bør bringes aktivt i spil i den videre proces.

Balders beboerlokaler på Asger Jorns Allé 9B, 13A og 13B (Lavetten)

Det er et stort lokalt ønske blandt borgerne, at Asger Jorns Allé udvikles til en levende handelsgade. De aflåste beboerlokaler i Lavetten på Asger Jorns Allé 9B, 13A og 13B ligger centralt på hovedgaden, men bidrager i deres nuværende form ikke til liv og aktivitet.
Det bør derfor indføjes i Tillæg 5, at lokalplanens krav om 1 % fælleslokaler kan fraviges for Balders ejendomme på Asger Jorns Allé, så lokalerne kan omdannes til publikumsorienterede erhverv, butikker eller andre udadvendte funktioner, der understøtter bylivet og ønsket om en egentlig handelsgade.

Royal Arena skal bidrage til bylivet

ØSB er stærkt kritisk over for, at Tillæg 5 lægger op til at reducere kravene til udadvendte funktioner på Royal Arenas øst- og vestfacader. Det forekommer særligt paradoksalt i et tillæg, der netop har til formål at fremme aktive stueetager og mere byliv.
Royal Arena er et af bydelens mest markante bygningsværker og bør også bidrage til livet i gadeplan.
ØSB mener derfor, at kommunen bør fastholde krav, der sikrer arenaens aktive samspil med den omkringliggende by. Alternativt ønsker ØSB en tydelig redegørelse for baggrunden for de foreslåede lempelser: Er salget af Royal Arena til Live Nation betinget af, at Tillæg 5 vedtages med de foreslåede lempelser af kravene til øst- og vestfacaderne? Og hvilken betydning har hensynet til den indgåede købsaftale i givet fald haft for kommunens forslag om at ændre lokalplanens krav?

Afstandskrav til parkering skal respekteres

ØSB finder det kritisabelt, at det overlades til den kommende grundejer at vurdere, om der skal etableres parkeringskælder på byggefelt 1.6(2). Bydelen har hidtil været planlagt ud fra et princip om maksimalt 250 meter fra bolig til parkering, mens afstanden med de foreslåede ændringer reelt kan blive op mod 450 meter.
Beboerne har en berettiget forventning om, at der fortsat etableres parkering på byggefeltet, fordi det har været en del af de forudsætninger, som bydelen er planlagt og boligerne købt på baggrund af. En væsentligt længere afstand til parkering er ikke kun et spørgsmål om bekvemmelighed, men kan have konkrete konsekvenser for blandt andre småbørnsfamilier, dårligt gående og personer med nedsat mobilitet.
ØSB mener derfor, at der bør stilles krav om etablering af parkeringskælder på byggefelt 1.6. Det bør samtidig dokumenteres, hvordan parkeringsbehovet dækkes, herunder for handicapparkering, gæsteparkering og mulighed for opladning af elbiler, samt hvordan der sikres rimelige priser.

Behovet for Community Hub består

ØSB finder det problematisk, hvis opgivelsen af det planlagte parkeringshus på byggefelt 1.6(2) samtidig betyder, at visionen om et Community Hub i stueetagen også opgives. Behovet for lokale fællesskabsfaciliteter består uafhængigt af parkeringsløsningen. Visionen om et Community Hub med værksteder, mødefaciliteter, kreative fællesskaber og lokale aktiviteter adresserer et reelt behov i en bydel, hvor der fortsat mangler rammer for lokale fællesskaber og aktiviteter. ØSB opfordrer derfor til, at funktionerne fra Community Hub sikres, også selvom parkering på byggefeltet ikke realiseres.

Trafik og færdsel skal tænkes sammen med byliv og byudvikling

I takt med, at Ørestad Syd udvikler sig fra en ny bydel til et stadig mere levende og tæt befolket område, bliver behovet for en helhedsorienteret tilgang til trafik og færdsel stadig større. Det gælder både beboere og de mange gæster, der kommer til området for at handle, deltage i koncerter og sport, opleve naturen eller benytte uddannelsestilbud. Gående, cyklister, brugere af kollektiv transport, bilister og personer med nedsat mobilitet skal alle kunne færdes trygt og hensigtsmæssigt. De trafikale løsninger bør derfor tænkes tæt sammen med udviklingen af byliv, opholdsrum og grønne kvaliteter. ØSB ønsker at sætte fokus på denne sammenhæng og indgår gerne i dialog med relevante aktører om både nuværende og kommende udfordringer samt mulige løsninger.

Afsluttende bemærkninger: Fra intention til realisering

ØSB ser grundlæggende positivt på ambitionerne i Tillæg 5. Men erfaringerne fra den hidtidige udvikling af Ørestad Syd viser, at gode intentioner i lokalplanen ikke i sig selv skaber en levende bydel.
Tillæg 5 bør derfor markere et skifte fra intention til realisering:
Det kræver bindende bestemmelser og en langt mere aktiv og strategisk indsats for by- og butikslivet fra Københavns Kommune, By & Havn og grundejerne. Københavns Kommune har ansvaret for at sikre, at de relevante aktører bidrager, og at intentionerne omsættes til konkrete resultater.
Ørestad Syd er ikke længere en bydel på tegnebrættet. Mange beslutninger er allerede truffet, og mulighederne for at påvirke den resterende udvikling bliver stadig færre. De muligheder, der er tilbage, skal derfor bruges klogt og med langt større inddragelse af dem, der allerede bor og driver erhverv i bydelen.
Ørestad Syd Borgerforeningen står klar til en konstruktiv dialog med Københavns Kommune, By & Havn og øvrige aktører om den videre udvikling af Ørestad Syd til gavn for beboerne.

15. september 2026

Ørestad Syd Borgerforenings høringssvar
Tillæg 5 til lokalplanen for Ørestad Syd

Ørestad Syd Borgerforening (ØSB) takker for muligheden for at afgive høringssvar til forslag til tillæg 5 til Lokalplan 398 Ørestad Syd.

Lokal viden om bylivet
Ørestad Syd har på to årtier udviklet sig fra en ny bydel på tegnebrættet til hjem for 12.000 beboere. Med en etableret bydel følger også konkret viden om, hvordan området fungerer i hverdagen, og hvad beboerne oplever, der mangler. For at belyse disse behov gennemførte ØSB i foråret 2026 i samarbejde med Amager Vest Lokaludvalg en spørgeskemaundersøgelse med 455 respondenter. Undersøgelsen dokumenterer en tydelig efterspørgsel efter mere by- og butiksliv, herunder flere butikker, caféer, restauranter, sundhedstilbud og lokale servicefunktioner.

Borgerforeningens høringssvar tager afsæt i den udvikling, vi har fulgt gennem en årrække, og i beboernes konkrete erfaringer med, hvordan bydelen fungerer i dag, og hvad der fortsat mangler.

Hovedbudskaber:

1. Kravene i Tillæg 5 til publikumsorienterede serviceerhverv i stueetagerne skal fastholdes
Kravene skal håndhæves over for køberne af de sidste byggefelter *uden* mulighed for efterfølgende dispensationer eller ændringer, der udhuler intentionen om mere byliv, som vi nu ser det lægges op til med Royal Arena.

2. Mere byliv kræver en indsats på både de sidste byggefelter og i den eksisterende bydel
Der skal samtidig arbejdes målrettet med at aktivere eksisterende erhvervslokaler og udvikle byrum, der skaber bedre rammer for handel, ophold og fællesskab.

3. Københavns Kommune har ansvaret for, at ambitionerne om byliv bliver realiseret
Byudviklingen kan ikke overlades til markedet og de enkelte grundejere. Kommunen skal engagere sig aktivt og politisk sikre, at By & Havn som central byudvikler tager et langt større ansvar og bruger sine muligheder for at understøtte by- og butikslivet i Ørestad Syd.

4. Asger Jorns Allé skal udvikles som én sammenhængende hovedgade fra metroen til Byens Hus
Der skal udarbejdes en samlet vision, som forbinder handelsliv, opholdsmuligheder, byrum og grønne kvaliteter, og som udvikles i tæt dialog med lokale aktører. Som led heri skal det gøres muligt at omdanne Balders aflåste beboerlokaler på Asger Jorns Allé 9B, 13A og 13B til butikker, publikumsorienterede erhverv eller andre udadvendte funktioner, der kan skabe liv langs hovedgaden.

Ørestad Syd Borgerforening

Gode intentioner…
Overordnet ser ØSB positivt på tillæggets intentioner om at skabe mere byliv, styrke de aktive stueetager og videreudvikle bydelens grønne kvaliteter. Det er vigtige ambitioner, som kan bidrage til at gøre Ørestad Syd til en mere levende, attraktiv og velfungerende bydel. Vi støtter bestemmelserne i § 3, stk. 3 og 4 om, at henholdsvis 75 pct. (stueetage A) og 50 pct.(stueetage B, C1 og C2) af facadestrækningerne SKAL anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter og cafeer og de tilhørende bestemmelser, om hvad der ikke kan, og hvad der må medregnes under disse andele. Det er afgørende, at disse bestemmelser fastholdes, og at køberne af de få resterende grunde forpligtes til at overholde disse krav.

…er ikke tilstrækkelige…
I dag har Ørestad Syd flere tomme erhvervslejemål, uhensigtsmæssigt store lokaler og huslejeniveauer, som gør det vanskeligt for mindre butikker og caféer at etablere sig. Tidligere lokalplaners intentioner om byliv og aktive stueetager er således kun i begrænset omfang blevet realiseret.

Samtidig har kommunens egne dispositioner flere steder modarbejdet de oprindelige ambitioner. Placeringen af både et plejehjem og en daginstitution på Asger Jorns Allé, Ørestad Syds hovedgade, har optaget centrale strækninger og stueetager og væsentligt svækket muligheden for at skabe en sammenhængende handels- og bygade med liv i gadeplan.

På den baggrund er det afgørende, at bestemmelserne om aktive stueetager i tillæg 5 formuleres som *bindende skal-bestemmelser*, som der ikke efterfølgende kan dispenseres fra.

Byliv kræver mere end lokalplaner
Bindende bestemmelser gør det imidlertid ikke alene. Erfaringerne fra Ørestad Syd viser, at byliv ikke opstår alene ved at reservere kvadratmeter til butikker. Det kræver en aktiv og strategisk indsats for at sikre det rette mix af funktioner og skabe reelle muligheder for, at de ønskede erhverv kan etablere sig.

Her bør der hentes inspiration fra udviklingen af bl.a. Bellakvarter og Nordhavn, hvor der er arbejdet målrettet og strategisk med byliv og aktive stueetager. Værktøjskassen kan bl.a. omfatte strategisk placering af forskellige typer erhverv og funktioner, mindre og fleksible lejemål, aktiv rekruttering af de typer erhverv, som området mangler, differentierede huslejer og indfasningsmodeller, midlertidige anvendelser samt strategisk ejerskab eller råderet over udvalgte erhvervslokaler. Også grundsalg og aftaler med kommende bygherrer og grundejere bør bruges aktivt til at sikre, at bylivsambitionerne faktisk realiseres.

Kommunen skal tage et aktivt medansvar
Det er ikke tilstrækkeligt at overlade realiseringen af bylivet til byudviklere og grundejere. Det bliver særligt tydeligt i forbindelse med de foreslåede ændringer af kravene til Royal Arena.

ØSB finder det stærkt bekymrende, at kommunen med Tillæg 5 lægger op til at lempe de eksisterende krav til Royal Arenas bidrag til bylivet omkring arenaen. En lempelse vil svække de i forvejen utilstrækkelige rammer for byliv i Ørestad Syd.

Hvis kommunen vælger at reducere kravene til Royal Arenas bidrag, må den samtidig sikre, at det erstattes af konkrete og forpligtende tiltag, som skaber byliv andre steder i bydelen. Det er ikke tilstrækkeligt at henvise til fremtidigt byggeri eller overlade udviklingen til markedets aktører.

En reel styrkelse af bylivet kræver både, at de sidste byggefelter bruges strategisk, og at der arbejdes aktivt med de eksisterende erhvervslokaler og byrum. Tillæg 5 bør derfor ledsages af en samlet og forpligtende indsats fra Københavns Kommune, By & Havn og grundejerne. Det er Københavns Kommunes ansvar at sikre, at intentionerne denne gang omsættes til faktisk byliv.

Sammenhængende grøn og attraktiv udvikling af Asger Jorns Allé
ØSB hilser planerne om en grønnere udvikling af Asger Jorns Allé velkommen. Flere træer, attraktive opholdsarealer og klimatilpasning kan styrke både bylivet, biodiversiteten og områdets identitet.

Det er afgørende, at udviklingen ikke sker som enkeltstående projekter, men tager afsæt i en samlet vision for Asger Jorns Allé som Ørestad Syds hovedåre fra stationen til det kommende Byens Hus. Beplantning, ophold, mobilitet, handelsliv og byliv bør tænkes sammen og ikke mindst i sammenhæng med pladsen foran Byens Hus, som har potentiale til at blive et naturligt samlingspunkt for hele bydelen. ØSB støtter, at første fase af en samlet plan etableres i 2027.

Attraktive udearealer er samtidig en vigtig forudsætning for et levende lokalt café- og butiksliv. Grønne og trygge opholdsrum skaber mulighed for udeservering, spontane møder og hverdagsliv og understøtter dermed også mulighederne for at etablere og drive lokale erhverv.

Udviklingen af Asger Jorns Allé, herunder udnyttelsen af de rammer, der er fastlagt i planerne for den grønne udvikling, bør ske gennem en koordineret proces med de lokale aktører - ikke gennem adskilte og lukkede processer. ØSB opfordrer derfor By & Havn til at tage initiativ til en inviterende proces, hvor Grundejerforeningen Ørestad Syd, Borgerforeningen samt lokale erhvervsdrivende, herunder butikker, caféer og restauratører, inddrages tidligt og løbende. Københavns Kommune bør samtidig bidrage aktivt inden for sin rolle og sine muligheder.

En central kommunalt ejet grund kræver særlig omtanke (byggefelt 9 syd)
I forbindelse med planerne om etablering af et kommunalt botilbud på hjørnet af Asger Jorns Allé og Ørestads Boulevard lægger ØSB stor vægt på, at Københavns Kommune nøje vurderer, hvilken målgruppe botilbuddet skal henvende sig til i forhold til den konkrete placering.

Der er tale om en af de mest centrale placeringer i Ørestad Syd direkte ved metrostationen og på bydelens hovedgade i et tæt befolket område med skoler, dagtilbud, plejehjem og Ørestad Idrætspark i umiddelbar nærhed. Området benyttes dagligt af mange mennesker og ikke mindst af mange børn og unge, der færdes på egen hånd. Botilbuddets målgruppe og organisering bør derfor være forenelig med placeringen og med hensynet til et trygt og velfungerende hverdagsliv i området.

Dagligvarebutik i stueetagen af botilbuddet
ØSB hilser det meget velkomment, at der forventes etableret en dagligvarebutik i stueetagen af botilbuddet på byggefelt 9 Syd. ØSB opfordrer Københavns Kommune til tidligt at gå i dialog med borgerforeningen om butikkens profil og rammer. Borgerforeningens spørgeskemaundersøgelse

kan sammen med en opdateret afdækning af borgernes ønsker til den tid udgøre et konkret lokalt vidensgrundlag, som bør bringes aktivt i spil i den videre proces.

Balders beboerlokaler på Asger Jorns Allé 9B, 13A og 13B (Lavetten)
Det er et stort lokalt ønske blandt borgerne, at Asger Jorns Allé udvikles til en levende handelsgade. De aflåste beboerlokaler i Lavetten på Asger Jorns Allé 9B, 13A og 13B ligger centralt på hovedgaden, men bidrager i deres nuværende form ikke til liv og aktivitet.

Det bør derfor indføjes i Tillæg 5, at lokalplanens krav om 1 % fælleslokaler kan fraviges for Balders ejendomme på Asger Jorns Allé, så lokalerne kan omdannes til publikumsorienterede erhverv, butikker eller andre udadvendte funktioner, der understøtter bylivet og ønsket om en egentlig handelsgade.

Royal Arena skal bidrage til bylivet
ØSB er stærkt kritisk over for, at Tillæg 5 lægger op til at reducere kravene til udadvendte funktioner på Royal Arenas øst- og vestfacader. Det forekommer særligt paradoksalt i et tillæg, der netop har til formål at fremme aktive stueetager og mere byliv.

Royal Arena er et af bydelens mest markante bygningsværker og bør også bidrage til livet i gadeplan.

ØSB mener derfor, at kommunen bør fastholde krav, der sikrer arenaens aktive samspil med den omkringliggende by. Alternativt ønsker ØSB en tydelig redegørelse for baggrunden for de foreslåede lempelser: Er salget af Royal Arena til Live Nation betinget af, at Tillæg 5 vedtages med de foreslåede lempelser af kravene til øst- og vestfacaderne? Og hvilken betydning har hensynet til den indgåede købsaftale i givet fald haft for kommunens forslag om at ændre lokalplanens krav?

Afstandskrav til parkering skal respekteres
ØSB finder det kritisabelt, at det overlades til den kommende grundejer at vurdere, om der skal etableres parkeringskælder på byggefelt 1.6(2). Bydelen har hidtil været planlagt ud fra et princip om maksimalt 250 meter fra bolig til parkering, mens afstanden med de foreslåede ændringer reelt kan blive op mod 450 meter.

Beboerne har en berettiget forventning om, at der fortsat etableres parkering på byggefeltet, fordi det har været en del af de forudsætninger, som bydelen er planlagt og boligerne købt på baggrund af. En væsentligt længere afstand til parkering er ikke kun et spørgsmål om bekvemmelighed, men kan have konkrete konsekvenser for blandt andre småbørnsfamilier, dårligt gående og personer med nedsat mobilitet.

ØSB mener derfor, at der bør stilles krav om etablering af parkeringskælder på byggefelt 1.6. Det bør samtidig dokumenteres, hvordan parkeringsbehovet dækkes, herunder for handicapparkering, gæsteparkering og mulighed for opladning af elbiler, samt hvordan der sikres rimelige priser.

Behovet for Community Hub består
ØSB finder det problematisk, hvis opgivelsen af det planlagte parkeringshus på byggefelt 1.6(2) samtidig betyder, at visionen om et Community Hub i stueetagen også opgives. Behovet for lokale

fællesskabsfaciliteter består uafhængigt af parkeringsløsningen. Visionen om et Community Hub med værksteder, mødefaciliteter, kreative fællesskaber og lokale aktiviteter adresserer et reelt behov i en bydel, hvor der fortsat mangler rammer for lokale fællesskaber og aktiviteter. ØSB opfordrer derfor til, at funktionerne fra Community Hub sikres, også selvom parkering på byggefeltet ikke realiseres.

Trafik og færdsel skal tænkes sammen med byliv og byudvikling
I takt med, at Ørestad Syd udvikler sig fra en ny bydel til et stadig mere levende og tæt befolket område, bliver behovet for en helhedsorienteret tilgang til trafik og færdsel stadig større. Det gælder både beboere og de mange gæster, der kommer til området for at handle, deltage i koncerter og sport, opleve naturen eller benytte uddannelsestilbud. Gående, cyklister, brugere af kollektiv transport, bilister og personer med nedsat mobilitet skal alle kunne færdes trygt og hensigtsmæssigt. De trafikale løsninger bør derfor tænkes tæt sammen med udviklingen af byliv, opholdsrum og grønne kvaliteter. ØSB ønsker at sætte fokus på denne sammenhæng og indgår gerne i dialog med relevante aktører om både nuværende og kommende udfordringer samt mulige løsninger.

Afsluttende bemærkninger: Fra intention til realisering
ØSB ser grundlæggende positivt på ambitionerne i Tillæg 5. Men erfaringerne fra den hidtidige udvikling af Ørestad Syd viser, at gode intentioner i lokalplanen ikke i sig selv skaber en levende bydel.

Tillæg 5 bør derfor markere et skifte fra intention til realisering:
Det kræver bindende bestemmelser og en langt mere aktiv og strategisk indsats for by- og butikslivet fra Københavns Kommune, By & Havn og grundejerne. Københavns Kommune har ansvaret for at sikre, at de relevante aktører bidrager, og at intentionerne omsættes til konkrete resultater.

Ørestad Syd er ikke længere en bydel på tegnebrættet. Mange beslutninger er allerede truffet, og mulighederne for at påvirke den resterende udvikling bliver stadig færre. De muligheder, der er tilbage, skal derfor bruges klogt og med langt større inddragelse af dem, der allerede bor og driver erhverv i bydelen.

Ørestad Syd Borgerforeningen står klar til en konstruktiv dialog med Københavns Kommune, By & Havn og øvrige aktører om den videre udvikling af Ørestad Syd til gavn for beboerne.

Svarnr.: 106 På vegne af interesseorganisation eller borger JJW Arkitekter A/S

Høringssvar:
Høringssvar til Lokalplan 398 for Ørestad Syd, Tillæg 5.

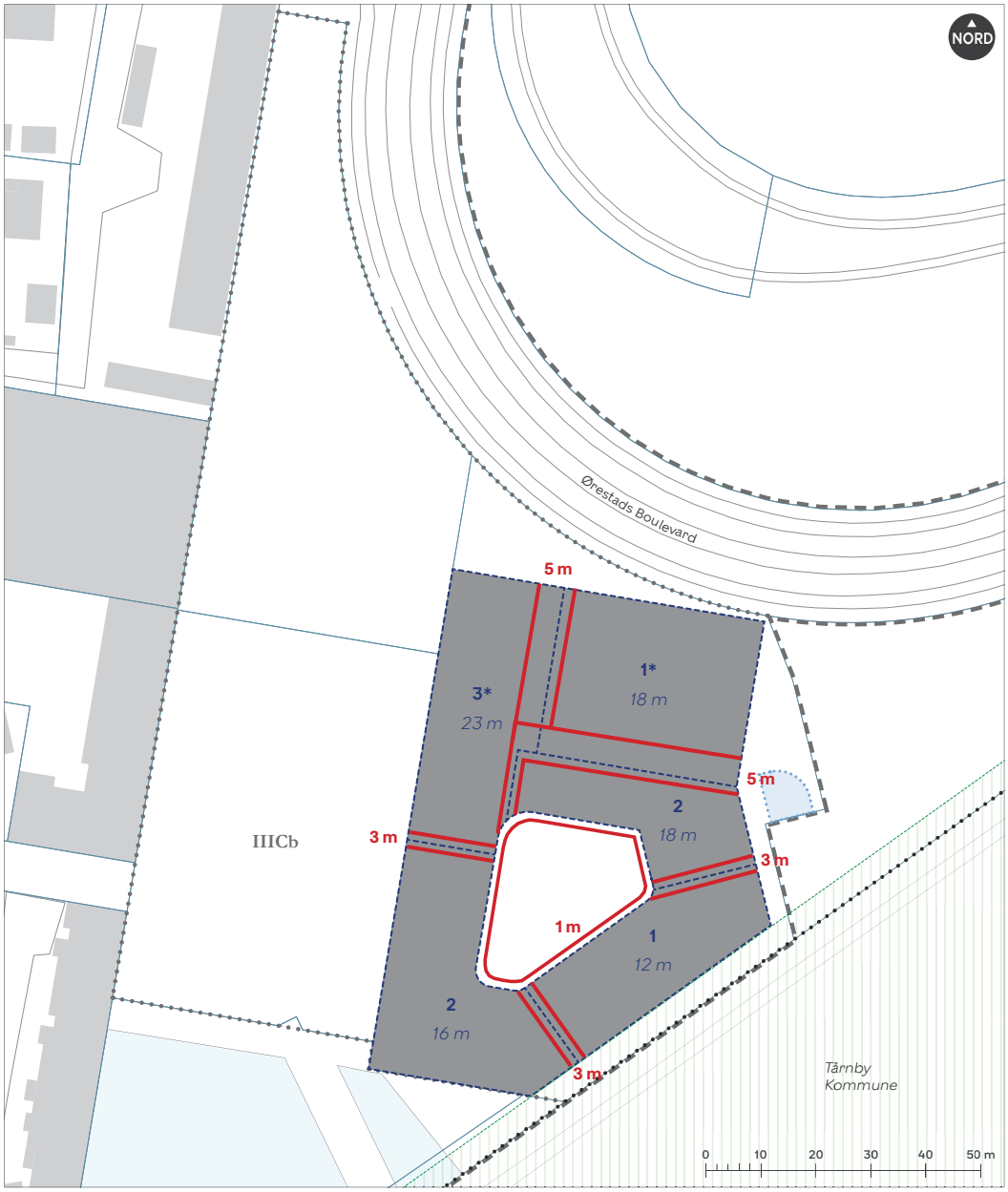
Vedr. afgrænsning af byggefelter for område IIICb.
Ved afgrænsning for byggefelterne P, Q, R, S, T vist på tegning 5f, er der behov for en fleksibilitet byggefelterne imellem, således at der ved projektets udarbejdelse kan ændres på grænserne mellem byggefelterne. Vi foreslår en fleksibilitet som den der er vist på tegning 5a, således at der også for område IIICb indarbejdes en buffer for området for afgrænsning mellem byggefelterne på +/- 1,5 m. Mellem byggefelt P og Q, og mellem byggefelt Q og R, er der pga. de konstruktive forhold, brug for at lave en større buffer således at bygningens statiske system kan løses. Se vedhæftede tegning.
Ved afgrænsning af byggefeltet mod det indre gårdrum foreslår vi ligeledes en buffer for afgrænsningen på 1 m fra den indre facade og ind mod gårdrummet, således at gårdrummet kan justeres under projektets udvikling, og understøtte arbejdet med den korrekte placering af bygningens indre funktioner. Se vedhæftede tegning

Vedr. højde på værn for område IIICb
Under "Lokalplantillæggets indhold", Delområde IIICb, er beskrevet en minimumshøjde for værn på 3 m. Dette ser vi som en uhensigtsmæssig binding, som kan resultere i nogle alt for høje værn for skolen. Det er vigtigt at skabe sikkerhed for børnene, og vigtigt at der skærmes mod vind på udearealer, men vi vil forslå at minimumshøjden ændres til 2,5 m, således at der kan arbejdes mod den lavest mulige sikre løsning.

Vedr. udhæng på tage.
Der er i designprocessen for projektet i område IIICb arbejdet med et projekt med udhæng på tage på den ydre facade. Bygningen ligger mod Hein Heinsens Plads placeret i skel, og ved øvrige byggefelts grænser ligger ydervægge helt ud mod disse. Vi forventer at udhæng må overskride det i lokalplanforslagets definerede grænser for byggefelter med 0,5 m. Er dette korrekt?

Forslag til bufferzoner på byggefelter

Tegning 5f • Bebyggelsens omfang og placering (IIICb)



Afgrænsning af byggefelt
P-T Byggefelt
xx m Maksimal højde
Område, hvor der kan placeres mindre bygninger til renovation
x Maksimalt etageantal
x* Maksimalt etageantal + høj kælder
Kommunegrænse
Skovbyggelinje
Lokalplanområdets afgrænsning
Afgrænsning af underområde
IIICb Underområde
Matrikelskel
Eksisterende bygning

Svarnr.: 107 På vegne af interesseorganisation eller borger Udviklingsselskabet By & Havn I/S

Høringssvar:
Se venligst vedhæftede høringssvar

BY&HAVN

Københavns Kommune
Klima og Byudvikling
Teknik- og Miljøforvaltningen

Klimaogbyudvikling@kk.dk

Udviklingsselskabet By & Havn I/S
Nordre Toldbod 7
1259 København K

Tel. 3376 9800
www.byoghavn.dk
info@byoghavn.dk

CVR nr. 30823702
EAN nr. 5798009800107

Høringssvar vedr. forslag til tillæg 5 til lokalplan 398 Ørestad Syd

18. september 2026
S-20210615-0785
D-20260914-310194

DDH@byoghavn.dk

Snarest efter endelig vedtagelse af tillæg 5 til lokalplan nr. 398, planlagt til december 2026, er det By & Havns intention at indgå en salgsaftale med en eller flere købere til byggeretter langs Ørestads Boulevard på matriklerne 970a og 971a /underområderne IIICa og VIIIBa.

By & Havn har som noget nyt udbudt byggeretter langs Ørestads Boulevard til salg allerede i forbindelse høring af lokalplanforslag. Dette for at teste interessen for at indgå købsaftale, før lokalplanen er helt nagelfast.

Vi har i den sammenhæng tilbudt de interesserede købere mulighed for at afgive input til lokalplanens bestemmelser som en test af, om lokalplanens indhold giver udfordringer ift. realisering.

Vi har modtaget en lille håndfuld væsentlige kommentarer, som vi hermed viderebringer med henblik på en drøftelse af evt. tilpasninger af lokalplanbestemmelserne.

1. Bygningsdybde, byggefelter og bebyggelse

Det fremgår af lokalplanforslaget, at husdybden maksimalt må være 12 meter, at bebyggelse skal opføres med et eksakt etageantal og at de skal placeres inden for de angivne byggefelter.

Vi har fra potentielle købere fået oplyst, at man ikke kan udnytte den fulde byggeret inden for VIIIBa, når man skal opfylde alle ovennævnte krav.

By & Havn anbefaler på den baggrund, at den maksimale husdybde øges til 12,5 m, hvilket vil være tilstrækkeligt til at realisere byggeretten med et begrænset tiltag,

2. Mulighed for dagligvarebutik

En husdybde på 12,0/12,5 m passer ikke til visse typer detailhandel, som f.eks. dagligvarebutikker.

En potentiel køber anfører, at et supermarked, som frekventeres ofte og af alle beboergrupper, kan være en igangsættende faktor for at få et byliv med et vist flow af mennesker, som også vil kunne gavne kundegrundlag og eksponering af øvrige publikumsorienterede lokaler.

By & Havn kan se et potentiale heri og foreslår derfor, at der i den sydligste og bredeste del af område IIICa muliggøres en husdybde i stueetagen på ca. 20 m med henblik på at der kan etableres et supermarked.

3. Udfordringer i stueetagerne.

Potentielle købere bemærker, at bestemmelsen om gennemgående opgange med maksimal afstand på 20 m mellem hver indgang er en udfordring ift. at sikre de bedst mulige stueetager. Det er afgørende ift. dette, og for at der kan sikres mulighed for lejemål af varierende størrelser og dermed det rette mix af små og store lejemål, at lejemålene ikke opbrydes af mange opgange. Ligesom gennemgående opgange vil være en hindring ift. en evt. dagligvarebutik, jf. ovenfor.

By & Havn ser jf. ovenstående flere muligheder for at forbedre forholdene og peger ikke på en konkret tilgang her, men ser behov for en større fleksibilitet.

4. Mindre bygninger i gårdrummene

Vi hører fra potentielle købere, at de finder, at fordeling af cykelparkering og affaldshåndtering i stueetagerne og mulighed for at opføre mindre bygningerne i gårdrummene er skæv, og modarbejder ønsket om aktive og interessante stueetager. Der peges også på behovet for transformerstationer, der vil optage plads i de begrænsede småbygninger i gårdrummet.

By & Havn ser en realistisk mulighed for at øge omfanget af småbygninger i gårdrummene, men peger ikke på et konkret omfang her.

By & Havn har herudover modtaget et konkret ønske

5. *Indgang i porten*

En potentiel køber har fremsat et ønske om, at der i portområdet midt i bebyggelsen i område VIIIBa gives mulighed for at placere en trappeopgang.

Ønsket om en trappeopgang i denne zone er relevant, da underområdet har en udstrækning på ca. 12 m x 12 m og derfor ellers får en meget vanskelig boligindretning over porten for de almene boliger som maksimalt må være på 115 m2.

Med venlig hilsen

Dodo Desirée Hugo
Seniorjurist

Svarnr.: 108 Borger

Vejnavn: Halldór Laxness Vej

Postnr. og by: 2300 København S

Høringssvar:
Jeg er ikke enig i, at de bylivsfremmende krav til Royal Arena fjernes. Det giver ingen mening at have et stort dødt område midt i det hele, når lokalområdet i forvejen mangler liv på gadeplan.

Svarnr.: 109 Borger

Vejnavn: Richard Mortensens Vej

Postnr. og by: 2300 København S

Høringssvar:
Høringssvar – forslag til Tillæg 5 til lokalplan 398 Ørestad Syd

Jeg er beboer i Ørestad Arenakvarteret og ønsker særligt at gøre indsigelse mod den foreslåede lempelse af kravene til Royal Arenas øst- og vestfacader.

Ørestad Syd og Arenakvarteret har efter min oplevelse et betydeligt behov for mere hverdagsliv og social bæredygtighed. Området omkring Royal Arena er meget livligt, når der er events, men opleves tilsvarende livløst på de mange dage, hvor arenaen ikke anvendes.

Jeg finder det derfor problematisk, at Tillæg 5 på den ene side har som formål at skabe mere byliv og publikumsorienterede funktioner, mens kravene til Royal Arenas øst- og vestfacader samtidig lempes, så den nuværende anvendelse til arenaformål kan fortsætte. Kommunen skriver selv, at de tidligere krav om udadvendte virksomhedsfunktioner ikke nødvendigvis har bidraget reelt til bylivet.

Mulighed for byliv er ikke det samme som et krav om byliv.

Jeg mener derfor, at Tillæg 5 bør sikre bindende krav til publikumsorienterede og inkluderende funktioner ved Royal Arena – også funktioner, som ikke nødvendigvis er kommercielle.

Social bæredygtighed bør efter min opfattelse understøttes af det byggede miljø. Skovkvarteret er et konkret eksempel på, at fællesfaciliteter og fællesarealer er en vigtig del af den sociale infrastruktur i et boligområde. Ved etableringen af Skovkvarteret blev der eksempelvis søgt dispensation fra lokalplanens krav om fællesanlæg svarende til ca. 1 % af etagearealet.

Jeg opfordrer derfor Københavns Kommune til at genoverveje lempelsen af kravene til Royal Arenas øst- og vestfacader og i stedet sikre, at de store bygninger og byrum omkring arenaen bidrager til et levende, inkluderende og socialt bæredygtigt Ørestad Syd og Arenakvarteret – også på de dage, hvor der ikke er events.

Med venlig hilsen
Jesper Andersen
Beboer i Skovkvarteret 3B, Ørestad Arenakvarteret

Svarnr.: 110 Borger

Vejnavn: Hannemanns Allé

Postnr. og by: 2300 København S

Høringssvar:
Den overordnede idé med lokalplanen virker god, og jeg er stor tilhænger af idéen om at tilføje flere butikker og mere liv til lokalområdet.

Af samme årsag synes jeg, det er ærgerligt, at idéen ikke følges til dørs med et fortsat krav til Royal Arena/Live Nation om at åbne facaderne op for at skabe liv i lokalområdet. Hvis Royal Arenas/Live Nations ønske om fortsat at holde store dele af facaderne lukkede skal efterkommes, burde der som minimum samtidig fremlægges en plan for, hvordan man alternativt vil skabe liv i området omkring Hannemanns Allé – et område, som er helt udeladt fra dette tillæg. Yderligere sætter det en dårlig præcedens for området, at store amerikanske virksomheder kan gøre, som det passer dem, og så tilpasser vi bare lokalplanen efter det.

Angående parkering er jeg ikke tilfreds med, at der bygges flere boliger uden samtidig at tilføje flere parkeringspladser til biler. Ørestad Syd ligger klos op ad motorvejen. Det må derfor forventes, at et højt antal af dem, som beslutter at bo her med den støj og forurening, motorvejen nu engang medfører, er folk, som er absolut afhængige af motorvejen og dermed også af en bil i hverdagen. Det er derfor nødvendigt at sørge for, at området har nok parkeringspladser. Som beboere kæmper vi allerede med Royal Arenas gæster om p-pladserne både på hverdage og i weekenderne. Eftersom der ikke indregnes p-pladser til Royal Arenas gæster i normeringerne, burde flere af de p-pladser, der nu engang er, som minimum øremærkes til beboerparkering.

Svarnr.: 111 Borger

Vejnavn: Ejler Billes Allé

Postnr. og by: 2300 København S

Høringssvar:
Man skal holde, hvad man lover.

Desværre lader det til, at By & Havn med et snedigt trick forsøger at snyde beboerne for lovede og tiltrængte parkeringspladser.

I øjeblikket parkerer beboerne omkring Ejler Billes Allé længst ude mod Kalvebod Fælled på en midlertidig parkeringsplads i terræn. Den er helt fuld hver aften (se bilag), og der er over en halv kilometer til nærmeste parkeringshus for disse mange beboere.

Planen har hidtil været, at denne midlertidige parkeringsplads skulle erstattes af et nyt parkeringshus midt på Ejler Billes Allé (byggefelt 1.6). Det er det løfte, som beboerne i området har købt deres boliger på baggrund af. Det planlagte parkeringshus var i øvrigt et artikektkonkurrencevindende byggeri i træ med community hub i stueetagen, taghave på toppen og mulighed for omdannelse til boliger med tiden.

I efteråret 2025 vendte By & Havn på en tallerken og gik imod dette løfte. For at tjene mest muligt foreslog de, at der blev distanceret for det normale afstandskrav til parkering, at parkeringshuset blev droppet, og at man i stedet byggede maksimalt med boliger. Vel at mærke i et område, hvor der i forvejen kun er boliger, og dette byggefelt er sidste chance for at skabe variation og byliv i området.

Heldigvis stemte politikerne på rådhuset nej til denne plan. Det var klart en ommer.
Med det nye lokalplansforslag er det dog klart, at By & Havn forsøger at snige sig til at få sin vilje, så der ikke bliver nogen af de lovede parkeringspladser alligevel.

I forslaget lyder det, at man i stedet for et parkeringshus vil bygge en parkeringskælder, men selvom det lyder tilforladeligt på overfladen, kommer forslaget med en kattelem, der gør det let at komme uden om at bygge parkeringskælderen.

Ifølge forslaget vil det nemlig være op til bygherren at undersøge efterspørgslen efter en

parkeringskælder, hvor beboerne i området på forhånd skal tilkendegive, at de vil leje eller købe en parkeringsplads. Hvis bygherren ikke finder tilstrækkelig efterspørgsel, kan de – vupti – slippe for besværet med at bygge en parkeringskælder og i stedet nøjes med at bygge de nok mere profitable boliger.

Det vil være let for bygherren at designe undersøgelsen af efterspørgslen på en snedig måde, så naboerne ikke hører om eller når at tage stilling til eksempelvis køb af en parkeringsplads, som typisk koster flere hundrede tusinde kroner. Det er en stor beslutning og et stort beløb, som de færreste bare sådan lige kan lægge, og derfor vil det kunne se ud, som om efterspørgslen ikke er stor nok i nabolaget. Men som nævnt er den nuværende midlertidige parkeringsplads altid fuld på de almindelige vilkår, hvor der betales en månedlig beboerlicens.

Forslaget lugter således af, at By & Havn igen forsøger at snyde beboerne ved at lave dette trick. Jeg håber, at politikerne kan gennemskue dette og holder fast i, at afstandskravet til parkering skal overholdes, og at de lovede parkeringspladser skal skabes.

Blandt mine naboer er der enlige forældre, som skal vade med små børn og indkøbsposer hele vejen fra parkeringshuset ved Ørestads Boulevard. Vi har indimellem ældre gæster og besøgende med handicap, og det er ikke rimeligt, at de skal parkere 450 meter borte og gå derfra.

Jeg har ikke selv bil, men jeg mener principielt, at man skal holde, hvad man lover, og derfor håber jeg, at denne del af lokalplansforslaget forkastes, og at der med garanti bygges det nødvendige antal parkeringspladser – hvad enten det bliver i form af en parkeringskælder eller det fine, oprindeligt planlagte træbyggeri, der tilmed kunne blive et livligt samlingspunkt for denne del af Ørestad.

Bilag 1 af 1 for Svarnr. 111: 20260918T21-43_20260914_231041.jpg

