Bilag 7

SVAR PÅ HENVENDELSER MODTAGET I HØRINGSPERIODEN

FORSLAG TIL TILLÆG 5 TIL LOKALPLAN 398 ØRESTAD SYD

Nedenfor er høringssvar kort refereret og besvaret af forvaltningen. Der er modtaget 111 henvendelser i høringsperioden fra den 23. juni 2026 til den 18. september 2026. Henvendelserne kan ses i bilag 5 Henvendelser i høringsperioden.

Supplerende høring
Lokalplanen har været i supplerende høring, da et opdateret støjkort har vist, at der er behov for to støjskærme mere i byggefelt VIIIBa, end den støjskærm som allerede er muliggjort. Støjskærmene skal sikre byrummene mod støj fra Metroens Kontrol- og Vedligeholdelsescenter. Der er kommet to henvendelser i høringsperioden fra den 28. september 2026 til den 5. oktober 2026. Metroselskabet har ingen bemærkninger og en borger mener det er positivt med flere støjskærme, da der høres støj om natten. Henvendelserne kan ses i bilag 6 Henvendelser i den supplerende høring.

Forslag om ændringer efter høringen
Forvaltningen foreslår ændringer til lokalplanforslaget på baggrund af høringen. Ændringerne fremgår af bilag 8 Forslag til ændringer efter høring. Derudover foretages en række mindre redaktionelle rettelser.

Emner i henvendelserne
Henvendelserne er besvaret efter emne.
"(3)" tal i parentes angiver, hvor mange der har henvendt sig om emnet.
"(O)" angiver, at en offentlig instans har henvendt sig om emnet.
"(LU)" angiver, at et lokaludvalg har henvendt sig om emnet.

FORSLAG TIL TILLÆG 5 TIL LOKALPLAN 398 Ørestad syd.....1

Anvendelse.....2
(28, O, LU) Udadvendte stueetager og mere byliv.....2
(75, LU) Imod lempede krav til udadvendte funktioner i Royal Arena.....3

Trafik og mobilitet.....4
(12, LU) Hastighedsbegrænsninger og trafiksikkerhed.....4
(9) Ønske om ny metrostation ved Royal Arena.....5
Beslutningen om at opføre nye metrostationer og metrolinjer træffes i et politisk samarbejde mellem Københavns Kommune (Borgerrepræsentationen) og Staten, mens selve selskabet og By & Havn udfører og finansierer planerne.....5
(4, O) Cykelforbindelser.....5

Parkering.....6

(21, LU, O) Parkeringshus 6
(3, O, LU) Handicapparkering 8

Ydre fremtræden 8
(4) Materialer 8

Omfang og placering af bebyggelsen 8
(8) Imod flere boliger i Ørestad 8
(1) Husdybder og stueetager 10

Ubebyggede arealer 11
(19) Grønne, rekreative områder 11
(1) Beskyttelse af natur, biodiversitet og rekreative kvaliteter ved udvikling 11

Miljøforhold 12
(1, O) Miljømæssige gener fra virksomheder 12

Andre emner 12
(2) Videoovervågninger 12
(3) Videre udvikling af Asger Jorns Allé 12
(2) Ejerformer 14

Anvendelse

(28, O, LU) Udadvendte stueetager og mere byliv

Henvendelse 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 11, 12, 14, 15, 16, 18, 20, 21, 22, 24, 26, 32, 52, 87, 88, 92, 95 Amager Vest Lokaludvalg, 99, 104, 105.

Flere henvendelser, herunder Amager Vest Lokaludvalg og Metroselskabet, synes det er positivt at der muliggøres flere udadvendte anvendelser i stueetagerne som fx butikker, caféer mv. Det efterspørges der generelt mere af i Ørestad Syd for at understøtte et godt byliv og Metroselskabet påpeger, at det bidrager positivt til brugen af metroen. Fire henvendelser ønsker at der stilles krav om, at alle stueetager på Asger Jorns Allé skal være udadvendte. Fem henvendelser ønsker at kravet til udadvendte stueetager lempes, så der også kan være liberalt erhverv, b.la. fordi der står ledige lejemål.

Fire henvendelse efterspørger en plan for, hvordan man sikrer, at lokaler ikke ender med at stå tomme. Lokaludvalget foreslår at kommunen, grundejerne, erhvervsdrivende og andre aktører, samarbejder om en strategi for handelslivet, herunder fx fleksible lejevilkår for nye virksomheder, rådgivning til iværksættere, forhindre tomme butikslokaler, sikre en bred blanding af butikker, serviceerhverv, caféer mv. En henvendelse efterspørger huslejenedsættelser på erhverv, så det bliver attraktivt for lejere.

En henvendelse ønsker at de eksisterende fælleslokaler langs Asger Jorns Allé fortsat kan anvendes til fællesfaciliteter for ejendommens beboere, der understøtter fællesskab og lokalområdet. Boligforeningen AAB, og flere andre henvendelser, foreslår at stueetage konkretiseres, så der ikke kan placeres fx fælleslokaler, men at de bliver publikumsorienterede. AAB foreslår desuden at alle 1. etager anvendes til liberale erhverv.

Amager Vest Lokaludvalg og flere andre henvendelser er bekymrede for at tidligere beslutninger, som fx etablering af et plejehjem, en daginstitution og særligt et botilbud på Asger Jorns Allé og Ørestad Boulevard, vil spænde ben for visionerne for aktive stueetager, da de funktioner optager meget plads og er utrygghedsskabende fordi det ligger midt i et tæt befolket område med mange selvtransporterende børn og unge, skoler, dagtilbud, plejehjem, idrætspark og stor trafik til metroen.

Forvaltningens svar
Lokalplanen har b.la. til formål at muliggøre udadvendt aktivitet i stueetagerne, for at understøtte, at der skal komme flere tilbud til Ørestad Syd. Andelen af publikumsorienterede serviceerhverv er øget i forhold til den eksisterende lokalplan, både på Asger Jorns Allé, Ørestad Boulevard og Ejler Billes Allé. Lokalplanen gør det altså muligt at anvende stueetager i bygninger, som er orienteret mod offentlige byrum, til publikumsorienteret serviceerhverv og andre funktioner, som bidrager til byliv.

På Asger Jorns Allé fastlægges at hhv. 75 % og 50 % af facadernes strækning skal anvendes til publikumsorienteret serviceerhverv. Der må ikke være liberale erhverv, herunder fælleslokaler, da formålet er at sikre udadvendte funktioner til glæde for alle Ørestads beboere og brugere.

På dele af de øvrige hovedveje Ejler Billes Allé og Ørestads Boulevard skal 50 % af facadernes strækning anvendes til publikumsorienteret serviceerhverv, hvor de resterende 50 % kan være liberale erhverv, såsom læge, tandlæge mv. Mod de mindre veje som Else Alfelts Vej og Richard Mortensens Vej må der være både publikumsorienteret serviceerhverv og liberalt erhverv, såsom pengeinstitutter, ejendomsmæglere, klinikker mv.

En lokalplan kan ikke stille krav om hvilke konkrete butikker og caféer der kommer, men kan stille krav om en overordnet anvendelse til publikumsorienteret anvendelse, såsom butikker, restauranter og caféer. Der er ikke hjemmel i planloven til at lokalplaner kan fastsætte huslejeniveauer for erhverv og boliger.

Plejehjemmet er muliggjort i en tidligere lokalplan. Botilbuddet har egen indgang og opholdsarealer mod gårdsiden, hvorfor forvaltningen ikke vurderer, at der vil være konflikt med den øvrige anvendelse og brug. Det er standard i Københavns Kommune, at der planlægges for botilbud sammen med boliger og erhverv.

(75, LU) Imod lempede krav til udadvendte funktioner i Royal Arena
Henvendelse 3, 9, 18, 19, 28, 29, 30, 31, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 89, 90, 91, 92, 93, 95 Amager Vest Lokaludvalg, 96, 97, 98 Skolebestyrelse Arena Skole og Fritid, 101, 103, 105, 108, 109, 110.

75 henvendelser, herunder Amager Vest Lokaludvalg, påpeger, at området omkring Royal Arena står tomt og øde og er utrygt. Derfor er det en trist ændring at lokalplanen stiller krav om en mindre andel publikumsorienteret serviceerhverv end den eksisterende lokalplan.

Fire henvendelser, herunder Amager Vest Lokaludvalg, problematiserer, at der tillades døde facader i Royal Arenas stueetager, samtidig med at lokalplanen har til formål at sikre udadvendte funktioner i andre stueetager for at skabe byliv. Det er især problematisk set i lyset af at Københavns Kommune vil sælge Royal Arena til Live Nation, og at det er en betingelse for salget, at de nye lokalplanbestemmelser om stueetagen vedtages. Derudover set i lyset af, Planklagenævnets afgørelse

om, at Arenaens egne kontorfunktioner i stueetagen ikke er publikumsorienterede og at der ikke kan dispenseret fra det.

Forvaltningens svar
Den 10. april 2025 traf Planklagenævnet afgørelse om Royal Arenas østlige og vestlige facade. Nævnet fastslog, at den eksisterende anvendelse til virksomhedsfunktioner ikke tælles som publikumsorienterede funktioner, som den gældende lokalplan fastsætter. Nævnet fastslog derudover, at det er en del af planens principper, hvorfor der ikke kan dispenseret til anvendelsen. Københavns Kommune orienterede Teknik- og Miljøudvalget herom i notat af 9. maj 2025.

For øst- og vestfacaden lempes bestemmelserne i lokalplanen sådan, at den faktiske anvendelse af disse facader til forskellige arenaformål kan fastholdes. Anvendelse af stueetagerne til publikumsorienteret serviceerhverv vil fortsat være en mulighed.

Nye bestemmelser for stueetager til Royal Arena skærper anvendelsen af sydfacaden, så der sikres publikumsorienteret serviceerhverv i et omfang tilsvarende bestemmelser på nordsiden af Asger Jorns Allé. Samtidig forlænges facadestrækning med krav om publikumsorienteret serviceerhverv rundt om det sydøstlige hjørne.

For en del af disse facadestrækninger har virksomhedsfunktioner (såsom foyer, reception, udstillingslokaler, showroom, værksteder, kantine og lignende) hidtil været del af de fastlagte anvendelser, der skulle medvirke til at skabe byliv. Udadvendte virksomhedsfunktioner vedrører indretningen af en virksomhed og har vist sig uklare at administrere, og i mange tilfælde ikke reelt bidrage til byliv.

Trafik og mobilitet

(12, LU) Hastighedsbegrænsninger og trafiksikkerhed

Henvendelse 1, 6, 7, 9, 18, 21, 32, 87, 95 Amager Vest Lokaludvalg, 97, 98 skolebestyrelse Arena Skole og Fritid, 101.

Af mange henvendelser rejses udfordringer med fartoverskridelser på de større veje i Ørestad Syd. Der foreslås b.la. lysregulerende kryds på Asger Jorns Allé og Ejler Billes Allé. Derudover anbefales det at arbejde med smallere vejprofiler, mere beplantning, vejbump, indsnævringer mv., som kan gøre op med fartoverskridelserne. AAB foreslår at nedsætte hastigheden til 40 km/t på offentlige veje og 30 km/t på private fællesveje, og flere henvendelser foreslår at nedsætte hastigheden til 15 km/t.

Amager Vest Lokaludvalg foreslår at vejen på Asger Jorns Allé flere steder lægges på midterrabatten i stedet for at bevare rabatten, så trafiksikkerheden højnes og der gives plads til bylivsaktiviteter. Lokaludvalget anbefaler trafikale tiltag til hastighedsnedsættelser b.la. ved skoler og institutioner, fx indsnævring til ét spor, vejbump og lign. Derudover anbefaler de at fjerne lyskrydset Ejler Billes Allé/Else Alfelts Vej og gøre det mere fodgængervenligt.

Boligforeningen AAB og Amager Vest Lokaludvalg foreslår at Fælledpromenaden bliver et lege- og opholdsområde, så kørende trafik underordnes af blød trafik.

Forvaltningens svar
Lokalplanen baserer sig på den allerede etablerede trafikstruktur fastlagt i eksisterende lokalplaner. Vejmyndigheden kan efterfølgende lave hastighedsdæmpende tiltag hvor det er nødvendigt. Formålet med dette tillæg er ikke at fast-

lægge den allerede eksisterende infrastruktur på en ny måde, men at sikre udadvendte stueetager mv. Hastighedsbegrænsninger fastsættes ikke i en lokalplan.

Den grønne midterrabat på Asger Jorns Allé har b.la. til at formål at højne trafiksikkerheden, da den adskiller modkørende trafikstrømme fysisk. Midterrabatterne fungerer også som en form for "helle" for fodgængere, som krydser vejen.

Ud fra oplysninger fra BUF vil nærmest alle elever blive transporteret til skolen i taxa, minibus eller lignende. Derfor har fokus været på at sikre gode forhold for ankomsten til skolen og mindre på tiltag i området til en sikker skolevej. Hvis man kommer til skolen med metro, stiger man af på Vestamager Station, hvor der er lysreguleret fodgængerovergang over Ørestads Boulevard. Derfra kan man bevæge sig på fortov på den rigtige side af Ørestads Boulevard til skolen, hvor der også er indgang fra terrænniveau.

Denne lokalplan regulerer ikke eksisterende infrastruktur. Fælledpromenaden har til formål at skabe forbindelse mellem byggeri og Fælleden. Promenaden er karakteriseret ved flydende overgange mellem gangareal og vejareal, da arealet skal være på de bløde trafikanters præmisser. Flere steder er der sat steler op for at dæmpe for uhensigtsmæssig trafik.

(9) Ønske om ny metrostation ved Royal Arena

Henvendelse 1, 6, 9, 19, 23, 32, 97, 98 skolebestyrelsen Arena Skole og Fritid, 101.

Flere henvendelser ønsker en metrostation ved Royal Arena b.la. som følge af flere boliger, Arena Skole og Fritid og andre nye faciliteter der genererer flere besøgende. Derudover fordi der kommer færre parkeringspladser og da metrostrækningen allerede er forberedt til det. Bydelen er planlagt ud fra metroen, og fungerer kun, hvis stationerne også opføres. Kommunen opfordres til at genoptage dialog med Metroselskabet og By & Havn.

Flere henvendelser argumenterer for, at bylivet vil blive løftet hvis metroen kommer, fordi besøgende til Royal Arena, skøjtehallen, og fremover Arena Skole og Fritid, ankommer via Ørestad Station og bliver ledt gennem Fields. Den strøm af mennesker skal ledes udenom Fields og bidrage til, at bylivet med cafeér, butikker mv. skal overleve.

Forvaltningens svar

Beslutningen om at opføre nye metrostationer og metrolinjer træffes i et politisk samarbejde mellem Københavns Kommune (Borgerrepræsentationen) og Staten, mens selve selskabet og By & Havn udfører og finansierer planerne.

Det byggeri som lokalplanen giver mulighed for, vurderes ikke at medføre ændringer i trafikken, som giver anledning til anlæggelse af ny metrostation.

(4, O) Cykelforbindelser

Henvendelse 1, 18, 32, 104.

Tre henvendelser efterspørger bedre sammenhængende cykelstiforbindelser på tværs af Ørestad.

To af henvendelserne beskriver at cykelstien fra Ørestad Syd til Skydebanerne, gennem Kalvebod Fælled, der er af grus, ikke er brugervenlig i alt slags vejr. Der efterspørges en sammenhængende sti med fast belægning.

Metroselskabet opfordrer til gode forbindelser for bløde trafikanter til metrostationerne, for at understøtte brugen af metrostationerne positivt.

Forvaltningens svar
Lokalplanen baserer sig på den allerede etablerede infrastruktur, herunder for bløde trafikanter, fastlagt i eksisterende lokalplaner.

Cykelstierne på Fælleden ligger uden for lokalplanens område og er driftet af Naturstyrelsen.

Parkering

(21, LU, O) Parkeringshus
Henvendelse 1, 9, 10, 11, 18, 27, 31, 32, 33, 95, 96, 97, 98 skolebestyrelse Arena Skole og Fritid, 99, 100, 102, 103, 104, 105, 110, 111.

21 henvendelser, herunder Amager Vest Lokaludvalg, mener, at det planlagte parkeringshus på Else Alfelts Vej skal etableres, og ikke erstattes af boliger. De mener at der er tale om et brud på de oprindelige løfter og det politisk besluttede nærhedsprincip om, at der maksimalt må være 250 m fra parkeringshus til bolig. At tillade 450 m er en væsentlig forringelse som går ud over børnefamilier, dårligt gående og beboere i øvrigt.

Tre andre henvendelser påpeger, at det er udfordrende at finde en ledig parkeringsplads i p-husene når der er arrangementer i Royal Arena. Flere henvendelser påpeger at den midlertidige terrænparkering på Ejler Billes Allé med ca. 80 pladser er overfyldt. En henvendelse mener desuden at de parkeringshuse, der kun er 50 % fyldte, kan anvendes til andre formål.

Fem henvendelser, herunder Grundejerforeningen Ørestad og Ørestad Syd Beboerforening, er skuffet over at de tidligere planer om et Community Hub med små virksomheder, værksteder og kreative fællesskaber i parkeringshusets stueetage, ikke bliver muliggjort med det nye lokalplanforslag. Som minimum burde stueetagen på parkeringshuset fastlægges til publikumsorienteret serviceerhverv. Det foreslås af tre henvendelser at fastlægge offentligt tilgængelige aktiviteter på tagfladen.

En henvendelse efterspørger dokumentation for By & Havns påstand om, at der er kapacitet i eksisterende parkeringshuse. Ligeledes efterspørges afklaring på om den midlertidige parkering for enden af Ejler Billes Allé er talt med i kapacitetsberegningen. En henvendelse vil gerne have redegjort for, hvorfor lempelse af krav til parkeringshus ikke er en del af miljøvurderingen.

Der ønskes billigere parkering i Ørestad Syd, så det matcher priserne i resten af København. Amager Vest Lokaludvalg efterspørger at licenserne kan bruges på tværs af parkeringshusene, som b.la. kan løse trængsel i specifikke parkeringshuse ved arrangementer i Royal Arena. Der efterspørges mere parkeringskontrol, da mange holder ulovligt fordi der er langt til parkeringshusene og ikke er tilstrækkeligt med afsætningspladser.

Flere henvendelser foreslår mere korttidsparkering foran alle eksisterende og planlagte butikker, så det sikres at det er attraktivt at placere butikker her. Lokaludvalget forslår at der kommer gratis korttidsparkering i parkeringshusene, så kunder til butikkerne ikke skal betale mange penge for bare at parkere, og da der ikke er nok korttidsparkering langs Ørestads Boulevard.

Metroselskabet bemærker at parkeringshuset er placeret inden for metroens mest attraktive stationsopland på 500 m, og derfor ikke understøtter brugen af metroen.

Forvaltningens svar
I 2019 blev der indgået 'Aftale om færdiggørelse af fælles permanente parkeringsanlæg i Ørestad' som b.la. indeholder at parkering skal ske i fælles parkeringshuse og med maksimale afstande til nærmeste parkeringshus.

Siden indgåelsen af aftalen er strategien for parkering i Københavns Kommune, og særligt i byudviklingsområderne, ændret markant. Parkeringsnormerne er blevet reduceret i Kommuneplanen 2019 og 2024, og i 2020 blev der udarbejdet et nyt administrationsgrundlag for bilfrie byområder hvor afstandskravet til parkeringshuse er på ca. 600 m.

Klima-, Miljø- og Teknikudvalget godkendte den 1. juni 2026 'Notat om fravigelse af aftale om færdiggørelse af parkering i Ørestad Syd'. I notatet redegøres for beslutning fra 1. december 2025 om, at afstandskravet på ca. 250 m til nærmeste parkeringsanlæg fraviges, og at der i denne lokalplan muliggøres 5.000 m2 boliger, såfremt der ikke bygges et parkeringshus på Ejler Billes Allé.

Som en løsning på, at der opføres boliger i stedet for et parkeringshus, foreslår By & Havn, at der i forbindelse med grundsalg stilles en række krav. B.la. at der stilles krav om, at byggeriet skal opføres med en privat p-kælder, som beboere i området tilbydes mulighed for at leje sig ind i. Såfremt der ikke kan indgås tilstrækkelig mange aftaler om p-licenser, bortfalder forpligtelsen for køber til at anlægge en p-kælder. De nærmere betingelser for aftalen skal indgås med By & Havn.

I Ørestad Syd findes fire parkeringshuse syd for byfælleden (P-hus Ejler Bille, P-hus Asger Jorn, P-hus Robert Jacobsen og P-hus Richard Mortensen). Derudover er der p-hus Arena og p-hus Hannemann i den nordlige del af området, ligesom der forventes opført et p-hus til dækning af området, herunder ved arrangementer i Royal Arena, i tillæg 6 til lokalplanen. Parkeringshusene kan sammen med de private p-kældre opfylde parkeringsnormen for området. De eksisterende p-huse har betydelig ledig kapacitet, ligesom bilejerskabet pr. husstand i Ørestad Syd er faldet fra 43 pct. i 2017 til 31 pct. i 2025 (kilde Danmarks Statistik). Forvaltningen er enige i, at de eksisterende p-huse har betydelig kapacitet.

Lokalplanen kan ikke stille krav om etablering af en specifik anvendelse, som fx et Community Hub, men der stilles krav om udadvendte stueetager på udvalgte strækninger, se punkt 'Anvendelse'.

Selve lempelsen af et parkeringskrav er i sig selv en planmæssig eller politisk beslutning. Miljøvurderingsloven foreskriver dog, at hvis en sådan ændring i planen kan medføre væsentlige indvirkninger på miljøet, skal de afledte effekter screenes og eventuelt vurderes. Det er ikke i forbindelse med afgrænsning af miljøvurderingen (screeningsafgørelsen) vurderet som et miljøparameter der skal belyses i en miljørapport.

Det er primært By & Havn der ejer parkeringshusene i Ørestad og fastlægger priser for parkering. I andre dele af København er det Københavns Kommune der fastlægger beboerlicenser. Parkeringskontrol fastsættes ikke i en lokalplan.

Infrastrukturen, herunder afsætningspladser mv., er fastlagt i den eksisterende lokalplan. Med udviklingen af byrummet ved Asger Jorns Allé og krav om aktive stueetager, er der i udbygningsaftalen også fastsat afsætningspladser. Henven-

delsen om ønske om gratis korttidsparkering i parkeringshusene videresendes til By & Havn, som er de primære ejere af parkeringshusene i området.

(3, O, LU) Handicapparkering
Henvendelse 25 Børne- og Ungdomsforvaltningen, 94 Økonomiforvaltningen og 95 Amager Vest Lokaludvalg.

Børne- og Ungdomsforvaltningen har behov for 2 parkeringspladser til minibusser samt min. 8 afsætningspladser til handicapbusser. Økonomiforvaltningen ønsker 2 parkeringspladser til minibusser, som anvendes til udflugter for skolens elever, i konstruktion. Det foreslås at det maksimale antal parkeringspladser ændres fra 8 til 10 for at imødekomme ønsket.

Amager Vest Lokaludvalg mener at bestemmelse om handicapbusser til skolen skal ændres fra en 'kan' til en 'skal' bestemmelse.

Forvaltningens svar
For delområde IIICb kan der anlægges op til 8 pladser til handicapbusser. Forvaltningen foreslår at hæve antallet til 10 pladser, på baggrund af behovet frembragt i høringssvaret, da minibusser kan holde på pladser til handicapbusser. Forvaltningen foreslår fortsat at fastholde det som en 'kan' bestemmelse, så der etableres de busser, der er behov for.

Forslag om ændring af lokalplanen
Forvaltningen foreslår på denne baggrund, at § 5, stk. 1 Bilparkering ændres. Ændringen fremgår af bilag 8 Forslag til ændringer efter høring.

Ydre fremtræden

(4) Materialer
Henvendelse 18, 97, 98 skolebestyrelse Arena Skole og Fritid, 101.

En henvendelse ønsker at der muliggøres træbyggeri af hensyn til kommunens egne klimamål og ambitioner om bæredygtighed. Som minimum bør fastsættes en min. procentandel, der skal være i træ.

En henvendelse ønsker at det skal være et krav at bruge bæredygtige byggematerialer og ikke bare en mulighed, som lokalplanen lyder nu. Træ og andre biogene materialer vil desuden bidrage med et varmere udtryk i Ørestad og skabe sammenhæng med Fælleden.

Forvaltningens svar
I lokalplaner kan der ikke fastsættes bestemmelser om de bærende konstruktioner. Lokalplanen kan alene stille krav om facadematerialer og her er muliggjort at der kan anvendes træ på facaden. Lokalplanen muliggør udover træ også materialerne som metal, tegl, blank mur, natursten, strå, tang, ler, kork, græs, træfibre, ler- og stråblokke, stampet ler, ålegræs og hampeler. Det er først i byggesagen, at der foreligger et konkret projekt, men lokalplanen giver mulighed for brug af bæredygtige byggematerialer.

Omfang og placering af bebyggelsen

(8) Imod flere boliger i Ørestad
Henvendelse 1, 17, 23, 32, 97, 98 skolebestyrelse Arena Skole og Fritid, 99, 101.

Flere henvendelser er imod at der skal bygges flere, høje boligbyggerier i Ørestad Syd, og mener at der i stedet er behov for grønne områder, byliv mv. Flere boliger bidrager ikke til bylivet i området.

Forvaltningens svar
I Københavns Kommunes boligredegørelse fra 2025 fremgår det, at København har brug for flere boliger, b.la. fordi Københavns befolkning forventes at vokse med omkring 113.000 personer frem mod 2060. Det vil kræve etablering af ca. 77.000 nye boliger for at dække boligbehovet. Derudover er flere boliger en forudsætning for at alle kan blive ved med at bo i København, så almindelige københavnere og unge ikke presses ud af byen.

Lokalplanen muliggør konvertering af erhverv til bolig. Nyt boligbyggeri langs Ørestads Boulevard afslutter to allerede påbegyndte karrebebyggelser. Bygningshøjder, fremspring og tilbagerykninger samt facadelængder, og udformning af facader, er reguleret forskelligt for de to bebyggelser, med henblik på at skabe en god sammenhæng med det allerede realiserede byggeri.

(3, O) Specialskolens placering, friarealer og byggefelter

Henvendelse 18, 24, 25 Børne- og ungdomsforvaltningen, 106 JJW Arkitekter A/S.

To henvendelser er bekymrede for placering af en specialskole helt op til Kalvebod Fælled, da det ikke menes at bidrage til en naturlig overgang og skaber en markant kant mod naturen. Derfor anbefales det at rykke skolen tilbage og at der etableres en grøn korridor mellem skolen og Fælleden. Ligeledes er skolen for stor.

En henvendelse er bekymret for om der er negativ synergi mellem placering af specialskole, med sårbare unge ligger, lige op ad et kommende bosted.

Børne- og Ungdomsforvaltningen ønsker at mindst 20 % af friarealet skal være med beplantning, og ikke 30 % som lokalplanforslaget fastsætter, for at sikre tilstrækkeligt areal til aktiviteter for eleverne.

JJW mener, at der er behov for fleksibilitet i byggefelternes afgrænsning i område IIICb. Der foreslås en buffer på +/- 1,5 m mellem byggefelterne, og en afgrænsning på 1 m fra den indre facade og ind mod gårdrummet, således gårdrummet kan justeres under projektets udvikling. Derudover mener de at minimumshøjden for værn på 3 m er for høj og skal ned på 2,5 m, som er tilstrækkeligt til at sikre mod vind og sikkerhed. Derudover ønsker de præciseret at udhæng på 0,5 m kan overskride byggefelts afgrænsning mod Hein Heinsens Plads.

Forvaltningens svar
Lokalplanen har til formål at præcisere anvendelse til idræts- og skoleformål. I den eksisterende lokalplan er omfanget af skolen større, end hvad denne lokalplan muliggør. Der sikres nedtrapning af byggeriet mod Fælleden.

Skolen og botilbuddet ligger adskilt og forvaltningen vurderer ikke at der er udfordringer med placeringerne målgrupperne imellem.

Forvaltningen har forståelse for at begrønningsprocenten i det indre gårdrum i skolebyggeriet fastsættes til 20 %, så der sikres tilstrækkeligt areal til aktiviteter.

Forvaltningen foreslår, på baggrund af høringssvaret fra JJW, at der indarbejdes en buffer i byggefelternes indre grænser med hhv. 3 og 5 m. Der sikres fortsat

nedtrapning af byggeriet og byggeriets omfang vil være det samme. Forvaltningen afviser en buffer på 1 m mod gårdrummet og den indre facade, da forvaltningen vil sikre den nuværende størrelse af gårdrummet. Forvaltningen foreslår desuden at højden på værn kan ændres fra 3 til 2,5 m, da værnet fortsat vil skærme for vind og indblik.

Fremtrukne vinduer, karnapper og indgangspartier må etableres ud over byggefeltet i delområde IIICb. Udhæng kan ikke placeres ud over byggefeltets afgrænsning. Når det endelige projekt kendes i byggesagen, kan der dispenseres til at etablere et mindre udhæng ud over byggefeltet.

Forslag om ændring af lokalplanen
Forvaltningen foreslår på denne baggrund, at § 8, stk. 5, byrum H, tegning 5f og § 7, stk. 17, g), ændres. Ændringen fremgår af bilag 8 Forslag til ændringer efter høring.

(1) Husdybder og stueetager
Henvendelse 107 Udviklingsselskabet By & Havn.

By & Havn foreslår, på baggrund af ønsker fra interesserede købere af byggegrunde, at husdybden forøges fra 12 til 12,5 m, for at byggeretten inden for byggefeltet kan realiseres, når der samtidig er fastsat etageantal.

Desuden foreslår By & Havn fleksibilitet i bestemmelsen om, at der maksimalt må være 20 m mellem hver indgang, da det er en udfordring ift. at muliggøre lejemål i forskellige størrelser i stueetagen, så lejemålene ikke opbrydes af flere opgange.

By & Havn ønsker mulighed for flere små bygninger i byrummene, så flere stueetager kan blive aktive, i stedet for at være cykelparkering og affaldshåndtering.

En potentiel køber til byggefelt VIIIBa ønsker at der må etableres en trappeopgang i porten midt i bebyggelsen. Dette skyldes indretning af almene boliger som ellers vil blive udfordret, da de maksimalt må være 115 m2.

Forvaltningens svar
Det er standard i lokalplaner i Københavns Kommune at husdybden maksimalt må være 12 m, b.la. for at sikre tilstrækkeligt dagslys. I byggefelterne er der indlagt en buffer som giver en fleksibilitet for at kunne realisere den byggeret som lokalplanen giver mulighed for.

Bestemmelsen om, at der maksimalt må være 20 m mellem hver indgang har til formål at sikre at der ikke er for lange afstande mellem indgange. I byggesagen, når der foreligger et konkret projekt, kan der ses på om der viser sig at være udfordringer, som i konkrete tilfælde kan håndteres ved dispensation.

I lokalplanen er der muliggjort et begrænset antal småbygninger i byrummene, for at sikre tilstrækkelige bolignære opholdsarealer og plads til det grønne. Det betyder at stueetager nogle steder vil være til affald og cykelparkering. I byggesagen kan der arbejdes med at anvende de mindst attraktive stueetager til affald og cykelparkering.

Porten midt i bebyggelsen, port f, er passage for en tværgående sti på min. 6 m. Der er ikke biltrafik i porten. Porte skal have en frihøjde på mellem 3,5-7 m. Trappeopgange fastsættes ikke i lokalplanen, men af Bygningsreglementet, b.la. i forhold til brand, flugtveje mv.

Ubebyggede arealer

(19) Grønne, rekreative områder
Henvendelse 1, 2, 5, 6, 7, 8, 12, 13, 14, 16, 17, 18, 23, 27, 32, 87, 97, 98 skolebestyrelse Arena Skole og Fritid, 101.

Generelt efterspørges der flere grønne områder i Ørestad Syd, samt flere træer langs alle de store veje, også Eiler Billes Allé og Ørestad Boulevard. De tre hovedstrøg skal begrønnes lige.

AAB har en ejendom ud til Asger Jorns Allé, og mener at den grønne karakter skal styrkes i begge sider af vejen.

Der efterspørges af flere henvendelser rekreative aktiviteter som fodboldbaner, skate- og rulleskøjtebane, samt bedre legepladser på skolerne.

En henvendelse ønsker at beplantning indarbejdes i lokalplanens formålsparagraf.

Forvaltningens svar
Byrum i Ørestad Syd er fastlagt i de eksisterende lokalplaner og er realiseret.

Byrummet på Asger Jorns Allé var endnu ikke realiseret, og By & Havn ønskede at indgå frivilligt i en udbygningsaftale for at sikre en anden indretning af byrummet som skal gøre strækningen til en grøn forbindelse med opholdsmuligheder. Derudover er de brede fortovsarealer på nordsiden oplagte til b.la. udeservering. Lokalplanen sikrer også begrønning af midterrabatten. Byrummet er fastsat hovedsageligt på nordsiden af Asger Jorns Allé for at understøtte bylivet og placere byrummet på solsiden.

I lokalplanen er der bestemmelser som sikrer, at ny bebyggelse ikke må tages i brug, før byrum er etableret og træerne er plantet.

(1) Beskyttelse af natur, biodiversitet og rekreative kvaliteter ved udvikling
Henvendelse 15.

En henvendelse spørger hvordan kommunen vil beskytte natur, biodiversitet og rekreative kvaliteter ved mere udvikling.

Forvaltningens svar
I lokalplanen fastsættes bestemmelser om byrum, træer og beplantning for at sikre rekreative kvaliteter til Ørestad Syd. B.la. vil opgraderingen af byrummet ved Asger Jorns Allé bidrage til rekreativ kvalitet for hele Ørestad Syd.

I forbindelse med afgrænsningen af miljørapporten blev der foretaget en vurdering af, hvorvidt lokalplanen kan medføre væsentlig påvirkning af det nærliggende Natura-2000 område, Fælleden. Det er vurderet, at lokalplanen ikke vil påvirke området væsentligt. Der forekommer hverken naturtyper eller arter omfattet af udpegningsgrundlaget i denne del af området. Lokalplanen muliggør ikke byggeri på de arealer, der ligger inden for Natura-2000 området, og planens ændringer retter sig ikke mod disse arealer.

Miljøforhold

(1, O) Miljømæssige gener fra virksomheder
Henvendelse 104 Metroselskabet.

I lokalplanen er beskrevet at Metroens kontrol- og vedligeholdelsescenter ikke har en miljøgodkendelse, og at miljømyndigheden vurderer at de må støje med 60/60/60 dB i skel. Metroselskabet gør i den forbindelse opmærksom på Lov nr. 1785 Lov om ændring af jernbaneloven og lov om DSB §37, stk. 1 og 2, hvor det fremgår, at Transportministeren kan udpege arbejdspladser hvor støj i lov om Jernbaneloven og regler vedrørende støj udstedt i medfør af lov om miljøbeskyttelse ikke skal finde anvendelse. Metroselskabet gør opmærk på, at de er i proces med at få kontrol- og vedligeholdelsescentret udpeget som en sådan arbejdsplads, hvor der ingen øvre støjgrænser er, udover om natperioden hvor grænsen er 70 dB.

Metroselskabet gør desuden opmærk på, at de forudsætter at alle støjdæmpende tiltag etableres på grundejernes ejendom og ikke på Metroselskabets ejendom.

Metroselskabet mener ikke at kommunens vurdering af, at realisering af lokalplanen ikke vil påvirke driften af virksomheden, herunder ikke medføre skærpede miljøkrav, i sig selv er et udtryk for bindende miljømæssige forpligtelser for selskabet.

Forvaltningens svar
Forvaltningen noterer Metroselskabets bemærkning om, at kontrol- og vedligeholdelsescenteret på Metrovej 3 forventes udpeget som arbejdsplads og fast arbejdsbase efter jernbanelovens § 37 c. Forvaltningen har ikke modtaget henvendelse eller høringsbrev fra Transportministeriet ift. udpegning af arbejdsbaser ved Metros kontrol- og vedligeholdelsescenter. Forvaltningen fastholder derfor de vejledende støjgrænser fra Miljøstyrelsen, som det retlige grundlag ved planlægning for området.

Forvaltningen noterer sig samtidig Metroselskabets bemærkning om, at de støjmæssige forudsætninger og beregninger, der ligger til grund for lokalplanforslaget, ikke i sig selv udgør bindende støjmæssige forpligtelser for Metroselskabet. Det er forvaltningens vurdering, at der er behov for at sikre et klart grundlag for den fremtidige anvendelse af området og for Metroselskabets drift. Forvaltningen arbejder derfor for, at der afdækkes en samlet løsning med fortsatte metroaktiviteter, støjmitigering og byudvikling.

Andre emner

(2) Videoovervågninger
Henvendelse 1, 32.

Der efterspørges videoovervågninger af især Kalvebod Fælled Skole og Arena Skole og Fritid, for at modvirke hærværk, tyveri og utryghed.

Forvaltningens svar
Lokalplaner kan ikke stille krav om videoovervågning, som falder uden for lokalplanens hjemmel.

(3) Videre udvikling af Asger Jorns Allé
Henvendelse 18, 87 Boligforeningen AAB, 105.

En henvendelse foreslår strategisk placeret affaldsspande langs Agers Jorns Allé. Der foreslås ny belysning som skal bidrage med tryghed og orientering.

Ørestad Syd Borgerforening mener, at Asger Jorns Allé skal udvikles som én sammenhængende gade fra metroen til Byens Hus.

En henvendelse ønsker at institutionslegepladsen på Asger Jorns Allé ikke begrænser Byens Hus' muligheder og er åben uden for institutionens åbningstider.

Forvaltningens svar
Henvendelserne tages til efterretning i det videre arbejde i byggesagen for så vidt angår placering af affaldsspande og belysning.

By & Havn ønsker at forskønne byrummet ved Asger Jorns Allé i forbindelse med fastsættelse af mere udadvendt aktivitet i stueetagerne og da byrummet endnu ikke var realiseret. Lokalplanen har ikke til formål at ændre den eksisterende infrastruktur i øvrigt.

By & Havn oplyser, at samtidig med de øvrige permanente byrum på Asger Jorns Allé, udvikles der på den fremtidige forplads ved Byens Hus. Da pladsen ligger oven på Hofors renseanlæg, skal pladsen indrettes mere åbent og med mobile elementer. Forpladsen strækker sig fra Else Alfelts Vej og ned til Fælledpromenaden. Funktionerne på pladsen skal have sammenhæng med aktiviteterne inde i Byens Hus. Projektet er netop designet til at integrere funktionerne og udnytte pladsen optimalt gennem en klar opdeling og dobbeltudnyttelse. B.la. er en del af daginstitutionens friareal placeret på tagplan. Lokalplanen har ikke hjemmel til at stille krav til at daginstitutions friarealer skal være åbne efter lukketid.

(1, O) Metroservitut og by strategiske principper

Henvendelse 104 Metroselskabet.

Metroselskabet pointerer, at det ikke er korrekt, som der står i lokalplanens redegørelse, at der er en linjeføring for metro under lokalplanområdet. De forslår at præcisere at linjeføringen er øst for planområdet.

Metroselskabet ønsker at metroforplads rettes til stationsplads i afsnittet om ekstremregn.

Metroselskabet har tre bystrategiske principper; fortæt, forbind og aktivér, som peger på hvordan byudvikling ved metroens stationsopland påvirker passagerantal, byliv mv. Metroselskabet foreslår at formålsbestemmelser fra tillæg 1, 2, 3 og 4 "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" også sættes ind i tillæg 5.

Forvaltningens svar
Forvaltningen ændrer metroforplads til stationsplads, samt præciserer at linjeføringen ligger øst for lokalplanområdet.

Da denne lokalplan ikke har til formål at fastlægge det planmæssige grundlag for udviklingen af Ørestad i forhold til Metroens placering, foreslår forvaltningen ikke at indsætte forslaget i formålsparagraffen.

Forslag om ændring af lokalplanen
Forvaltningen foreslår på denne baggrund, at redegørelsen afsnit om 'Metroservitutter' og 'Sikring mod ekstremregn', ændres. Ændringen fremgår af bilag 8 Forslag til ændringer efter høring.

(2) Ejerformer
Henvendelse 1, 32.

To henvendelser ønsker en bedre sammensætning af ejerformer i Ørestad med flere ejerboliger og andre boligformer end lejeboliger.

Forvaltningens svar
I lokalplanen kan der ikke fastsættes ejerformer. Planloven giver mulighed for at fastsættelse af ungdomsboliger og almene boliger.