

# ØRESTAD CITY CENTER

Bilag 1

## Forslag til tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 325 "Ørestad City Center"

Borgerrepræsentationen har den x. xxx 2012 vedtaget forslag til tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 325 "Ørestad City Center" med kommuneplantillæg og miljøvurdering. Lokalplanområdet ligger i bydelen Amager Vest.

Offentlig høringsperiode fra den x. x 2013 til den x. x 2013



# Indhold

## Redegørelse for tillægget til lokalplanen og kommuneplantillægget ..... 3

Lokalplantillæggets baggrund og formål .....	3
Lokalplantillægsområdet og kvarteret .....	4
Nye bebyggelsesplaner for Ørestad City Center.....	4
Byrum og byliv .....	5
Trafik og parkering .....	6
Lokalplan nr. 325 .....	6
Tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 325.....	7
Lokalplantillægget set i forhold til mål og værdier i planlægningen .....	8
Et godt hverdagsliv.....	8
Viden og erhverv i København og Metropol for grøn vækst .....	8
Fokuseret byudvikling .....	8
Metropol for mennesker .....	8
Arkitekturby København.....	8
Miljøforhold .....	8
VVM.....	8
Miljøvurdering .....	8
Varmeplanlægning.....	8
Kystnærhedszonen.....	8
Skyggediagrammer .....	9

## Lokalplantillæggets sammenhæng med anden planlægning og lovgivning..... 12

Fingerplan 2007 .....	12
Kommuneplan 2011 .....	12
Tillæg til Kommuneplan 2011.....	12
Boligpolitik.....	13
Trafikstøj .....	13
Bydelsplan for Amager Vest .....	13
Lokalplaner i kvarteret.....	13
Miljørigtigt byggeri .....	14
Regnvand i Ørestad .....	14

## Tilladelser efter anden lovgivning ..... 14

Affald .....	14
Jord- og grundvandsforurening .....	14
Museumsloven .....	14

## Tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 325 "Ørestad City Center" ..... 15

§ 1. Formål.....	15
§ 2. Område .....	15
§ 3. Anvendelse.....	15
§ 4. Vej- og stiforhold.....	16
§ 5. Bebyggelsens omfang og placering.....	16
§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden .....	19
§ 7. Byrum .....	21
§ 8. Ubebyggede arealer og parkering .....	24
§ 9. Tekniske anlæg .....	25
§ 10. Foranstaltninger mod forureningsgener .....	25
§ 11. Bæredygtighed .....	25
§ 12. Retsvirkninger .....	25
§ 13. Ophævelse af lokalplan .....	26

## Kommentarer af generel karakter ..... 26 |

Tegning nr. 1. Lokalplantillægsområde.....	27
Tegning nr. 2. Vejforhold .....	28
Tegning nr. 3. Byggefelter .....	29
Tegning nr. 4. Bygningshøjder .....	30
Tegning nr. 5. Byrum.....	31

## Forslag til tillæg til Københavns kommuneplan 2011..... 32

## Lokalplan nr. 325 ..... 34

## Hvad er en lokalplan og et kommuneplantillæg ..... 58

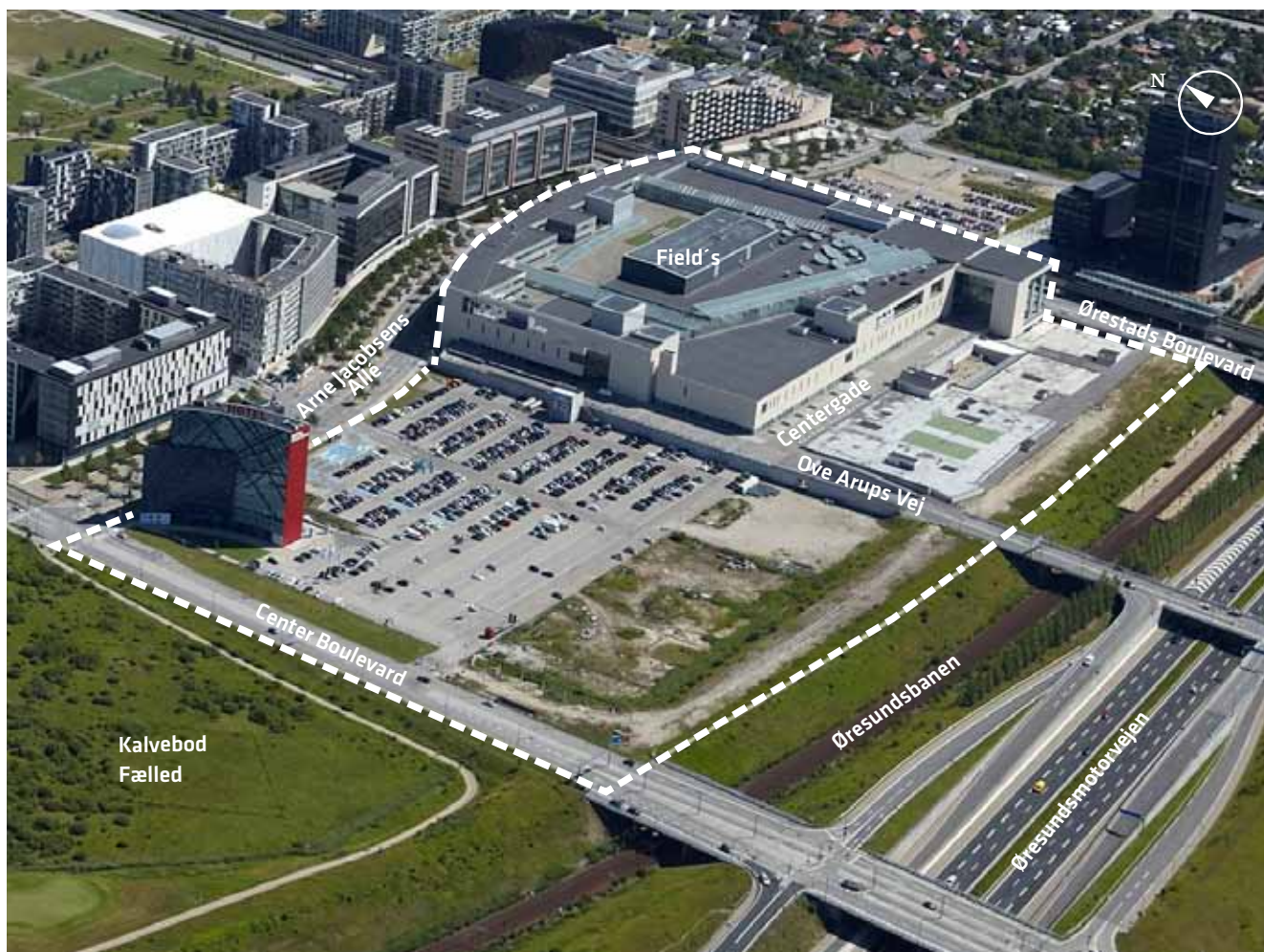
Lokalplan.....	58
Lokalplanens retsvirkninger .....	58
Lokalplanens endelige retsvirkninger.....	58

## Mindretalsudtalelser ..... 59 |

## Praktiske oplysninger .....bagsiden

Forsideillustration:  
Luftfoto af området set mod nord, JW Luftfoto 4. juli 2012

# Redegørelse for tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 325



Luftfoto af lokalplantillægsområdet og dets omgivelser. Grænsen for tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 325 "Ørestad City Center" er vist med stiplede linie.

## Lokalplantillæggets baggrund og formål

Ørestad Down Town P/S (partnerselskab mellem By & Havn og NCC Property Development A/S) og Steen & Strøm A/S har anmodet forvaltningen om at ændre plangrundlaget for området i Ørestad City Center afgrænset af Arne Jacobsens Allé, Ørestads Boulevard, Øresundsforbindelsen og Center Boulevard, der er fastlagt til serviceerhverv og regionalt detailhandelscenter.

Lokalplantillægget har til formål at muliggøre nye bebyggelsesplaner for at sikre en mere fleksibel udbygning af området. Bestemmelser for bebyggelse skal med krav om en variation af højder, facadeudtryk og -materialer introducere en mere blandet skala og mindre bundet placering af bygninger end fastlagt i den gældende lokalplan nr. 325. Bestemmelser om åbne og udadvendte stueetager med publikumsorienterede funktioner, grønne byrum og friarealer skal sikre en høj kvalitet, gode forbindelser i området og et godt samspil mellem bygninger

og byrum. Sammen med placering af op til 13.500 m<sup>2</sup> nyt detailhandelsareal, som kommuneplantillægget fastlægger, kan dette danne rammen om et velfungerende byliv i området.

Ørestad Down Town P/S har bedt COBE Arkitekter om at udarbejde en ny bebyggelsesplan for området vest for Field's og Ove Arups Vej, inklusive en ejendom ejet af Steen & Strøm. Ideen er en "erhvervscampus", defineret af nye byggefelter omkring en bydelsplads, hvor fritstående bygninger i varierende højde og facadeudtryk kan placeres forholdsvis frit inden for det enkelte byggefelt.

Steen & Strøm ejer også Field's samt området umiddelbart syd herfor. Et skitseforslag til nybyggeri i dette område af C.F. Møller Arkitekter med byggeri i varierende højde og volumen er tegnet på baggrund af en bebyggelsesplan fra 2006 udarbejdet af Daniel Libeskind.

## Lokalplantillægsområdet og kvarteret

Det regionale indkøbscenter "Field's" er det dominerende byggeri i lokalplantillægsområdet og bydelen. Centeret åbnede i marts 2004 knapt to år efter, at Metro begyndte sin drift og Ferring-tårnet på modsatte side af Ørestads Boulevard var taget i brug. I Ørestad City er der siden 2003 opført mange boliger, hvoraf de fleste er centreret omkring Byparken, der udgør kvarterets store fælles, grønne friareal. De mest markante boligbyggerier i kvarteret er VM-Husene og VM-Bjerget. Der ligger desuden offentlige institutioner i form af Ørestad Gymnasium og en folkeskole med folkebibliotek. Vest for Ørestad City ligger Kalvebod Fælled med en golfbane af international standard.

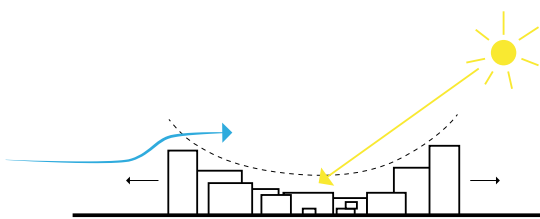
I 2006 udarbejdede Studio Daniel Libeskind fra New York et forslag til en ny masterplan for områderne vest og syd for Field's. "Libeskindplanen" skulle muliggøre højhuse, erhvervs- og boligbebyggelse sammen med kulturelle funktioner i forskellige højder, en mindre stringent placering og til gengæld mere skulpturel udformning end forudsat i lokalplanen. Der er imidlertid kun opført et hotelbyggeri tegnet med udgangspunkt i denne masterplan, som fik byggetilladelse på baggrund af en dispensation fra lokalplanen og åbnede i 2009.

## Nye bebyggelsesplaner for Ørestad City Center

Lokalplantillægget tager udgangspunkt i henholdsvis COBE arkitekters og tegnestuen C.F. Møllers forslag til bebyggelse.

COBE Arkitekters forslag til en ny bebyggelsesplan og udformning af bygninger og byrum vest for Field's og Ove Arups Vej bygger på idéen om en "erhvervscampus" med fritstående bygninger, som for en stor dels vedkommende er placeret på en parkeringsplint i 1-2 etager, der strækker sig langs de tre af områdets ydre kanter. Inden for nydefinerede byggefeltet, der placeres omkring en central bydelsplads med en fælles servicebygning, kan der opføres et varierende antal bygninger, der hver især varierer i forhold til facadernes udformning (materialer, farver, vinduestakt m.m.) og højde.

Princippet er "skålformen", der skal sikre lavere bebyggelse omkring pladsen, der gradvist stiger i højde mod områdets ydre kanter. Op til tre bygninger kan sammenbygges til en enhed. Desuden kan én eller flere bygninger og bygningsenheder forbindes ved etablering af gangbroer og forbindelsesbygninger.



Skålform som bebyggelseskoncept



Centergade syd for Field's set fra hovedindgangen ved Ørestads Boulevard. Til venstre ses adgangen fra p-kælderen.



Ove Arups Vej med nedkørsel til p-kælder og rampe til Centergade langs Field's. Område II ligger til venstre for rampen.

To højhuse fastlagt i lokalplan nr. 325 skal ikke længere være en del af bebyggelsen, der varierer mellem 18 m og kote 54 i højden.

Den centrale plads med fællesbygningen og de fælles friarealer på terræn såvel som på parkeringsdæk skal ligesom de interne veje i området begrønnes med træer, buske og anden form for beplantning, der skaber et frodigt og grønt udtryk.

Kørsel på områdets interne færdselsarealer skal ske på de bløde trafikanters præmisser. En stor landskabeligt udformet trappe med opholdsmuligheder og ramper, der sikrer adgang for alle, forbinder området med Centergaden, der skaber forbindelse til Ørestad Station.

Tegnestuen C. F. Møllers forslag til bebyggelse er udformet på baggrund af den førnævnte "Libeskind-masterplan" fra 2006, hvor de allerede etablerede konstruktioner og fundamenter i det eksisterende parkeringsanlæg danner afsæt for kommende bygningers placering, udformning og højde. Intentionen er en bebyggelsesplan med tæt bystruktur, der indeholder byggefeltet af forskellig størrelse. Variationen består i mindre forskydninger af bygninger inden for de enkelte byggefeltet for at opnå skiftende rumlige oplevelser samtidig med, at det enkelte byggefelts bygninger skal variere i højde.

Et arkitektonisk markant højhus placeret nærmest mod Ørestad Station skal fungere som markør i kvarteret, hvor højhusmotivet på begge sider af Øresundsforbindelsen omkring det trafikale knudepunkt Ørestad City er et bydelens kendetegn.



**Forslag til tillæg 1 til lokalplan 325  
"Ørestad City Center"**

**Anvendelse:**

Serviceerhverv og regionalt detailhandelscenter, op til 10 % boliger

**Etageareal:**

Ca. 295.000 m<sup>2</sup>

**Bygherre:**

Ørestad Down Town P/S (By & Havn/NCC), Steen & Strøm A/S

**Arkitekter:**

COBE og C. F. Møller

Eksempel på bebyggelsesplaner med COBE's plan vest for Field's og C. F. Møllers plan syd for Field's

**Byrum og byliv**

Overordnet skal tillægget sikre sammenhængende byrum, der i karakter og udtryk har den samme bærende idé.

For området vest for Ove Arups Vej gælder, at de fælles friarealer, der også inkluderer bydelspladsen, skal have et grønt og frodigt udtryk, så der opnås en genkendelighed og karakter af ét samlet kvarter. Fra den interne vejstruktur, der skal begrønnes med træer og anden beplantning, fører trapper og ramper op på dæk mellem bygningerne, hvor de enkelte bygningers og bygningsenheders fælles byrum og friarealer er placeret. Tanken er, at alle disse byrum er frit tilgængelige og har forbindelser på tværs af det enkelte byggefelt. Den centralt i området placerede trappe skal udformes med ramper, der sikrer tilgængelighed for alle, samt beplantes og udformes med mulighed for ophold.

Området øst for Ove Arups Vej langs Field's sydlige og vestlige facader indeholder 'Centergaden', der skal udformes som et levende bydelsstrøg med beplantning og opholdsmuligheder, hvorfra der udgår passager mellem byggefelterne og gennem bygninger til de omkringliggende mindre byrum. Niveauforskelle skal udnyttes til fordel for oplevelse af byrummene ved at integrere siddetrin og lignende opholdsmuligheder med hård belægning og grønne elementer i glidende overgang.

Langs lokalplanområdets sydlige grænse ligger et ca. 20 meter bredt areal, der ejes af By & Havn og skal anlægges med stiforløb og træer.

Åbne og aktive stueetager mod alle vigtige byrum, veje og strøg i området, herunder også eksisterende facader mod Ørestads Boulevard, skal understøtte et velfungerende byliv i Ørestad.



Visualisering af mulig bebyggelse omkring Pladsen og den store trappe i område II.

III. COBE

## Trafik og parkering

Lokalplantillægget anviser en trafikal struktur med adgang til områdets delkvarterer samt parkeringsanlægene.

Cyklen skal være et attraktivt alternativ til bilen og den offentlige transport. Cykelparkering er derfor et vigtigt element i tillægget, og cykelparkering til de forskellige kontorbebyggelser, butikker og biografen mv. kan indpasses i de planlagte byrum, herunder den centrale bydelsplads, i mindre klynger på gågaden omkring shoppingcenteret, i byrummene på dæk, samt i parkeringsplinter og de øvrige parkeringsanlæg med direkte adgang fra de respektive byrum og veje.

Udover gågaden langs sydsiden af Field's skal lokalplantillægget sikre gode stiforbindelser og sivemuligheder gennem kvarteret for cyklister og gående. Forbindelserne gennem de omkringliggende kvarterer samt til tog- og metrostationerne er vigtige.

Med angivelsen af de primære stier i området er der lagt op til, at der på tværs af Øresundsforbindelsen kan skabes sammenhæng mellem Arenakvarter, området nord for Hannemanns Allé og Ørestad City. Lokalplantillægget muliggør således, at der etableres mindst én ny forbindelse til cyklende og gående ved anlæg af stiforbindelse over banen og motorvejen langs med Ove Arups Vej og/eller som selvstændig cykelbro vest for Ove Arups Vej.

Inden for området vest for Ove Arups Vej skal biltrafikken foregå på de bløde trafikanters betingelser.



Visualisering af hvorledes et stræde kan tage sig ud i område II  
Ill. COBE

## Lokalplan nr. 325

Lokalplanens formål er at fastlægge det planmæssige grundlag for, at den centrale del af Ørestad ved Ørestad Station skal kunne udbygges til et attraktivt, koncentreret og i international sammenhæng konkurrencedygtigt område for serviceerhverv med en mangfoldighed af aktiviteter og udbygning i arkitektonisk høj kvalitet. Planen skal desuden fastlægge anvendelse til "særlige bymæssige funktioner" i form af et regionalt detailhandelscenter med restauranter, biograf og andre underholdningsfaciliteter.

Områdets karakter skal understreges ved at fastlægge prægnante bygningsanlæg i form af højhuse. I område I og II, der svarer til lokalplantillægsområdet, er der indtil videre opført shoppingcentret Field's og Hotel Cabinn



Visualisering af mulig bebyggelse i område IIA og I syd for Field's, set fra Ove Arups Vej

Ill. C.F. Møller

Metro. I forbindelse med begge byggerier foreligger der konkrete udbygningsønsker med henholdsvis biograf og udvidelse af hotellet samt kontorhotel.

Udover område I og II omfatter lokalplan nr. 325 en strækning af Øresundsforbindelsens bane og motorvej, område V og VI, med henblik på at kunne byudvikle arealet på en overdækning af motorvej og bane. Denne skal kunne etableres på sigt med det formål fysisk at sammenbinde kvartererne Ørestad City og Syd, og kræver udarbejdelse af supplerende lokalplan med detaljerede bestemmelser. Desuden indeholder lokalplanen et område IV, beliggende syd for Øresundsforbindelsen og øst for Ørestads Boulevard, hvor der er opført et nyt hovedsæde for Rambøll med yderligere byggemulighed.

Lokalplanens område III mellem Øresundsforbindelsen og Hannemanns Allé er omfattet af lokalplan nr. 398 "Ørestad Syd", og er dermed udtaget af lokalplan nr. 325. I dette område er der i dag opført et enkelt byggeri til serviceerhverv med et højhus, "Hotel Crowne Plaza".

### Tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 325

Lokalplantillægget indeholder detaljerede bestemmelser for et område til serviceerhverv i Ørestad City, der har været i funktion som center siden 2004, men endnu ikke er fuldt udbygget. Tillægget omfatter områder I og II i lokalplan nr. 325. Der kan i hele lokalplantillægsområdet realiseres ca. 300.000 m<sup>2</sup> etageareal, hvoraf de første ca. 113.000 m<sup>2</sup> er opført med Field's og Hotel Cabinn. Udover serviceerhverv, detailhandel og kulturelle funktioner og institutioner kan der i hele området opføres indtil 10 pct. boliger, fortrinsvis i bebyggelsens øvre etager.

Med et mere varieret bebyggelsesmønster og tilskud i form af byrum indeholder lokalplantillægget særlige byrumsbestemmelser for de offentligt tilgængelige arealer, herunder en central bydelsplads, en landskabeligt udformet trappe med opholdsmuligheder, grønne friarealer delvist placeret på parkeringskonstruktioners øvre dæk og den eksisterende gågade/centergade omkring shoppingcenteret Field's. Bestemmelser om udadvendte stueetager med beliggenhed mod de offentlige byrum skal sikre åbenhed, tryghed og aktivitet og understøtte bylivet i Ørestad.

Butikker uden for shoppingcenteret placeres primært langs med centergadens sydside mod Ørestads Boulevard, samt omkring den nye bydelsplads. I forhold til bylivet er mulighederne for detailhandel et vigtigt led. Med placeringen af nye detailhandelsarealer i planens delområder inden for rammerne i forslag til tillæg til Kommuneplan 2011 kan langt flere bygninger i området aktiveres, og byrummene befolkes af flere udefra kommende. Lokalplantillægget fastlægger 13.500 m<sup>2</sup> nye butiksarealer, der muliggøres med kommuneplantillægget.

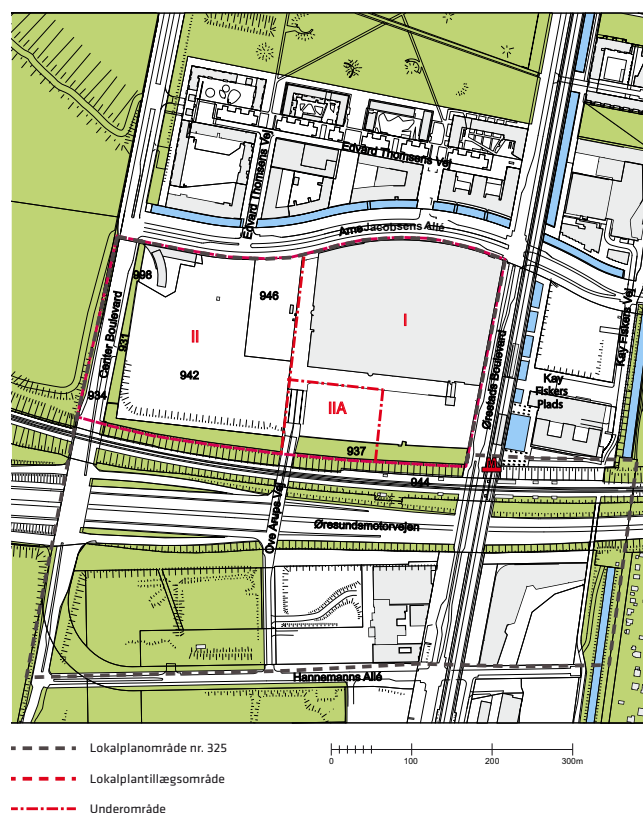
Tillægget fastlægger krav til indretning og placering af veje og stier og muliggør nye forbindelser for gående og cyklende på tværs af Øresundsforbindelsen.

De bygningsregulerende bestemmelser skal sikre en høj grad af variation af bebyggelsen inden for de fastlagte rammer. Byggeri kan i det enkelte byggefelt sammensættes på en række forskellige måder i forhold til placering, bygningshøjder samt facadernes udformning i farve og materiale. Ud af tre højhuse fastlagt i lokalplan nr. 325, fastholdes ét højhus i lokalplantillægsområdets østlige del.

Placeringen af fælles og private mindre byrum og friarealer reguleres. Bestemmelser for udformningen af byrummet/vejarealet skal sikre en høj kvalitet, variation og et velfungerende byliv. Lokalplantillægget fastlægger rammer for en grøn by med træbeplantning af gader og pladser, samt grønne fælles friarealer inden for de enkelte bebyggelser.

Planen skal i overensstemmelse med målene i "Metropol for mennesker" om, at flere går mere, og at flere opholder sig længere i byens rum, sikre, at alle byrum og fælles friarealer indrettes, så de tilgodeser flest muligens behov, er åbne for alle og i deres udformning giver adgang for alle.

Der fastlægges rammer for et miljømæssigt bæredygtigt kvarter med krav om lavenergibebyggelse, lokal afledning af regnvand (LAR) og grønne tage, hvor den konkrete vurdering i forbindelse med byggesagsbehandlingen sikrer, at der sker videreledning af en tilstrækkelig mængde vand til kanalerne.



## Lokalplantillægget set i forhold til mål og værdier i planlægningen

Forslag til tillæg til lokalplan nr. 325 "Ørestad City Center" tager udgangspunkt i visionerne for Københavns udvikling, der er vedtaget i forbindelse med Kommuneplan 2011, henholdsvis et godt hverdagsliv, viden og erhverv og grøn vækst.

Den samlede vurdering er, at planforslaget er i overensstemmelse med kommunens mål og værdier.

### Et godt hverdagsliv

Funktionsmæssigt bidrager planen til visionen om et godt hverdagsliv. Der skabes lokale mødesteder, og den centrale bydelsplads er tænkt som områdets samlingspunkt, der via gågaden med opholdsmuligheder er forbundet med Ørestad Station. Nye cykel- og gangforbindelser over Øresundsforbindelsen skaber sammenhæng mellem bydelens kvarterer, og fastlæggelse af stier gennem tillægsområdets byggefelter muliggør alternative passager.

### Viden og erhverv i København og Metropol for grøn vækst

Ørestad har en unik beliggenhed i forhold til den kollektive trafik med Øresundsbanen og Metro, samt gode forhold for cyklister. En nytænkning af plangrundlaget for erhvervsområdet i Ørestads trafikale knudepunkt vil kunne tiltrække nye virksomheder, og ved sin udformning med byggeri i forskellig skala kunne svare de flestes behov og dermed være med til at fremme vækst og beskæftigelse. Området ligger meget tæt på Metro, Øresundsbanen og motorvejen og får derved gode forbindelser videre til resten af Danmark og Skåne og via lufthavnen til det øvrige Europa og resten af verden.

### Fokuseret byudvikling

Lokalplantillægsområdet er udpeget som en del af handlingsplanområdet "Ørestad" i Kommuneplan 2011. I overensstemmelse hermed skal planerne færdiggøres, så området kan udbygges til en moderne by med boliger, erhverv og højklasset kollektiv trafik. Færdiggørelsen af Ørestad skal især i dette område være med til at tiltrække virksomheder, der får gavn af de fine trafikforbindelser.

### Metropol for mennesker

Lokalplantillægget sikrer med krav til udadvendte og aktive stueetager, fastlæggelse af gågade og stiforbindelser, pladser og byrum, at området vil kunne leve op til målene i bylivsstrategien "Metropol for mennesker", der sigter mod mere byliv for alle, at flere går mere, og at flere skal blive længere.

### Arkitekturby København

De fire hovedmålsætninger i arkitekturpolitikken, "Arkitekturby København", som omhandler byens egen-

art, arkitekturen, byrum og processer, er integreret i lokalplantillægget. Bydelspladsen udformes på baggrund af tanken om et erhvervscenter med gode muligheder for ophold, synergi og udveksling i det daglige. Derudover skal resten af bebyggelsen udformes efter særlige principper, der skal sikre variation i skala, sammensætning og udformning, der sammen med de store enheder som Field's og et kommende højhus vil give området en særlig karakter og egenart. Med en række større og mindre byrum og pladsen midt i kvarteret, samt fredeliggjort trafik internt i bebyggelsen, er der meget fokus på vel-fungerende byrum.

## Miljøforhold

### VVM

Et konkret projekt til udvidelse af detailhandelen i Fields skal screenes i forhold til VVM-bestemmelserne, i henhold til lovbekendtgørelse nr. 1335 af 6. december 2006.

### Miljøvurdering

Kommunen har vurderet, at der skal foretages en miljøvurdering af lokalplantillægget i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (lovbekendtgørelse nr. 936 af 24. september 2009) som følge af den udvidede detailhandel i området.

Trafikken har været miljøvurderingens primære fokuspunkt og det vurderes ikke, at der opstår nævneværdige trafikale konsekvenser afledt af detailhandelsudvidelsen.

Miljørapporten sendes i offentlig høring sammen med forslag til tillæg til lokalplan nr. 325.

### Varmeplanlægning

Nybyggeri udlægges til at blive opført i overensstemmelse med kravene til laveste energiklasse, jf. gældende bygningsreglement. Ejendommene er underlagt krav om tilslutning til kollektiv varmforsyning. Derfor skal der meddeles dispensation fra tilslutningspligten, når bebyggelsen opføres som lavenergibebyggelse.

Byggeriet er således ikke underlagt krav om tilslutning til kollektiv varmforsyning, men der vil kunne indgås aftale herom med Københavns Energi, da det ligger i et område, der allerede er dækket af fjernvarmenettet.

### Kystnærhedszonen

Lokalplantillægsområdet ligger i en afstand af ca. 2,8 km fra kysten ved Kalveboderne og ca. 5 km fra Øresundskysten, og regnes dermed som beliggende inden for den 3 km kystnære byzone. Idet der allerede er planlagt og udført højhusbebyggelse i Ørestad City og umiddelbart syd for lokalplantillægsområdet i Ørestad Syd, og på grund af den betydelige afstand opfattes områdets planer for bebyggelse imidlertid ikke at have en væsentlig indflydelse på kysten. En visualisering i forhold hertil er derfor ikke påkrævet.



## Skyggediagrammer

Skyggediagrammerne på side 10-11 viser skyggevirkning i områderne. Der er valgt 3 tidspunkter i marts og 4 i juni måned.

Det vurderes ud fra diagrammerne, at der hen over dagen på grund af de fleksible højder og bebyggelsens tilsigtede "skålform" i planens vestlige område, med de højere bygninger i randzonen og lavere bygninger mod midten, vil være gode solforhold på hovedparten af Pladsen og de offentligt tilgængelige friarealer. I planens østlige område og syd for indkøbscenteret vil der i gågaden i nord-syd og særligt i øst-vestgående retning hen over dagen i sommermånederne kunne findes gode opholdsmuligheder i solen.

For begge områder vurderes det, at der i næsten alle situationer med solskin vil være mulighed for at finde både skygge og sol på en af de mere halvoffentlige opholdspladser. Tilsvarende vil kombinationen af henholdsvis lavt og højere byggeri betyde varierende opholdsmuligheder på bydelspladsen, friarealerne på parkeringsplintterne og i gågaderne.

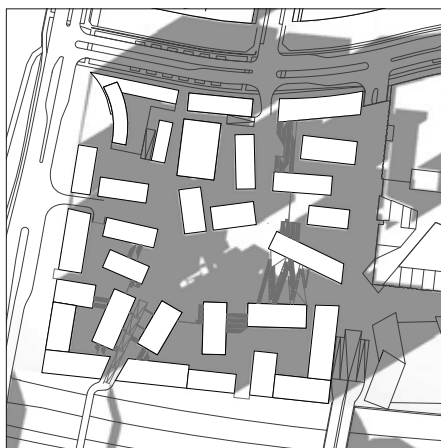
## Skyggediagrammer for område II



21. marts kl. 09

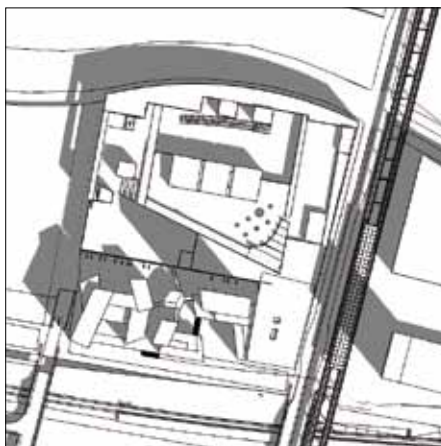


21. marts kl. 12



21. marts kl. 16

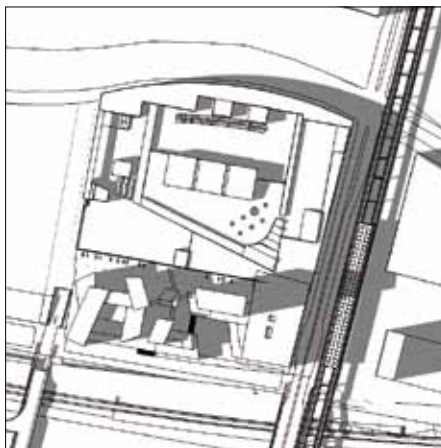
## Skyggediagrammer for område I og IIA



21. marts KL. 09



21. marts KL. 12



21. marts KL. 16

## Skyggediagrammer for område II



21. juni kl. 09



21. juni kl. 12

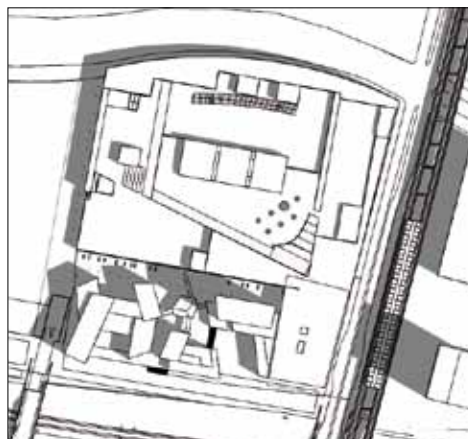


21. juni kl. 16



21. juni kl. 19

## Skyggediagrammer for område I og IIA



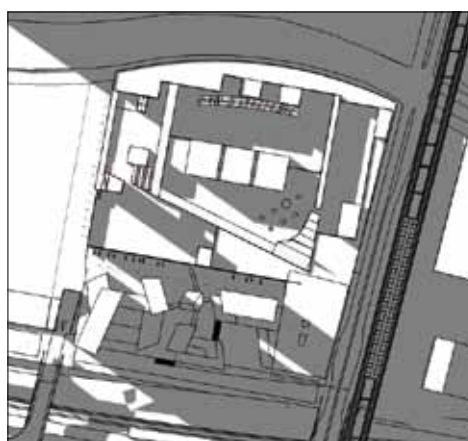
21. juni KL.09



21. juni KL.12



21. juni KL.16



21. juni KL.19

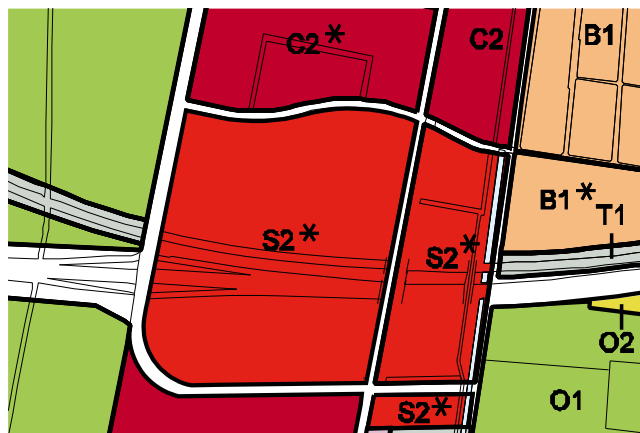
# Lokalplantillæggets sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

## Fingerplan 2007

Ifølge Fingerplan 2007, der er Miljøministeriets landsplandirektiv for planlægning i hovedstadsområdet, skal stationsnære kerneområder udnyttes med bebyggelsesprocenter, der modsvarer den centrale beliggenhed og gode tilgængelighed. Kerneområder afgrænses med udgangspunkt i en gangafstand på mindre end 600 m fra en station. Kontorbygninger over 1.500 m<sup>2</sup> kan frit placeres inden for det stationsnære kerneområde. Lokalplanområdet ligger i det stationsnære kerneområde omkring Ørestad Station og er derfor i overensstemmelse med Fingerplan 2007's intentioner om stationsnær placering af kontorer.

## Kommuneplan 2011

I Kommuneplan 2011 er lokalplanområdet udlagt til et S2\*-område, område til serviceerhverv, med en stjernebemærkning om, at der i området gælder en maksimal bebyggelsesprocent på 250. Derudover gælder det, at Øresundsforbindelsens motorvejs- og baneanlæg kan overdækkes og indgå i bygnings- eller bymæssige anlæg. I overensstemmelse med VVM-redegørelse herfor samt bestemmelserne om detailhandel kan der i området ligge et regionalt butikscenter. Der kan efter bestemmelse i lokalplan tillades etableret op til 4.250 parkeringspladser, og der skal etableres i størrelsesordenen og højst 1 parkeringsplads pr. 150 m<sup>2</sup> etageareal. Desuden kan der indrettes op til 25 % boliger, fortrinsvis i bygningers øvre etager. Friarealerne i området under ét skal have en



Illustrationen viser rammerne i Kommuneplan 2011

størrelse på 30 procent af boligetagearealet og 5 procent af erhvervsetagearealet. Derudover gælder for Ørestad særlige rammer, herunder den blå og grønne struktur og bygningshøjder samt placering af højhuse.

## Tillæg til Kommuneplan 2011

For at muliggøre den foreslåede planlægning udarbejdes et tillæg til Kommuneplan 2011.

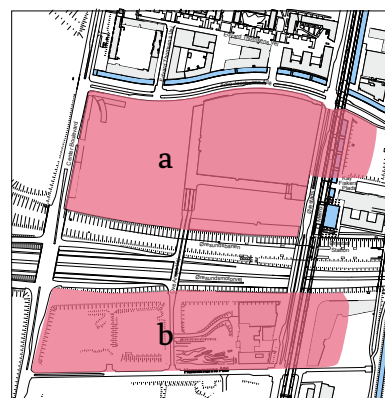
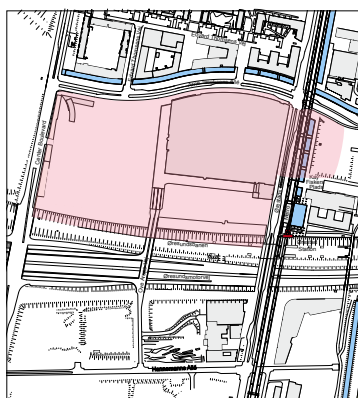
For at kunne imødekomme de udviklingsbehov, der er opstået i forbindelse med ny planlægning for området i Ørestad City omkring Field's, foreslås det at samle butiksudviklingsmulighederne i Ørestad City nord for motorvejen. Der vurderes ikke længere at være behov for udbygning med detailhandel i området umiddelbart syd for Øresundsmotorvejen bl.a. som følge af, at der i forbindelse med planlægningen af Arenakvarteret er skabt mulighed for at etablere butikker i området (lokalcenter). Det vil styrke et sammenhængende og attraktivt handelsmiljø i Ørestad City. Det foreslås derfor, at muligheden for udbygning med 5.000 m<sup>2</sup> butiksareal i området syd for motorvejen (område b) flyttes til området nord for

### Detailhandelsrammer for Bymidte Ørestad City

Butiksareal 2011	65.000 m <sup>2</sup>
Maks. udvidelse af butiksareal	15.000 m <sup>2</sup>
Maks. størrelse for dagligvarebutikker	3.500 m <sup>2</sup>
Maks. størrelse for udvalgsvarebutikker	2.000 m <sup>2</sup>



Eksisterende Bymidte Ørestad City og forslag til ny afgrænsning af bymidten



Område a og b i detailhandelsrammen

Øresundsmotorvejen (område a). Området syd for motorvejen udgår herefter af bymidten Ørestad City. Den samlede ramme for udvidelse af butiksareal i Ørestad City er uændret 15.000 m<sup>2</sup>.

Det foreslås endvidere, at de særlige rammer for detailhandel i Ørestad City ændres således, at der uden yderligere kommuneplanlægning kan etableres op til 3 udvalgswarebutikker med et maksimalt bruttoetageareal for den enkelte butik på 5.000 m<sup>2</sup> i overensstemmelse med de i de generelle rammer i Kommuneplan 2011 fastlagte puljer for større butikker i området.

For at kunne muliggøre realiseringen af den nye bebyggelsesplan for området nord for Øresundsforbindelsen med høj kantbebyggelse, er det nødvendigt at ændre den maksimale bygningshøjde fra 42 meter til 54 meter. Det foreslås at justere teksten i Særlige rammer for Ørestad, så den maksimale bygningshøjde bliver kote 54, og fjerne muligheden for to højhuse vest for Ove Arups Vej fra Kort 2 om bygningshøjder.

### Boligpolitik

København vokser med ca. 100.000 nye indbyggere frem mod 2025 ifølge de seneste prognoser. Således skal der i 2025 bo op mod 637.000 københavnere i kommunen, hvoraf langt de fleste vil være unge og børnefamilier. Det forudsætter en balanceret boligpolitik, der både skaber plads til mange nye borgere og fastholder København som en mangfoldig by.

Der skal bygges op mod 45.000 nye boliger med varierende former for ejerskab, boligstørrelser og -priser, så der er boliger til alle. Boligerne skal have attraktive udearealer, der inviterer til aktivt brug i fritiden. Boligudbuddet til byens udsatte og borgere med særlige behov skal være tilstrækkelige og tidssvarende, og de særligt udsatte områder skal hænge bedre sammen med resten af byen. Hjemløse skal have egen bolig. De mange nye boliger skal være med til at skabe liv og variation i både gamle og nye byområder, samt udtrykke nytænkende og bæredygtig arkitektur. Bygninger, byrum og byens landskabelige elementer skal udvikles på et bæredygtigt grundlag og indrettes, så det bliver let at leve et sundt og aktivt liv i København.

Det skal i København være nemt at få sine børn passet i dagsinstitutionerne, folkeskolerne skal være moderne og attraktive, og der skal være tidssvarende kultur- og fritidstilbud. I København skal man kunne færdes overalt hele døgnet, og der skal være tryghed for alle i hele byen. København vil i 2025 være en mangfoldig hovedstad i social balance kendetegnet ved respekt og rummelighed.

### Trafikstøj

I henhold til Kommuneplan 2011 må der som udgangspunkt ikke udlægges arealer til støjfølsom arealanven-

delse (boliger, institutioner, følsomme rekreative formål m.v.) i områder, der er eller kan forventes belastet med et støjniveau på mere end Lden 58 dB fra vejtrafik og 64 dB fra jernbanetrafik.

For offentlig og privat administration, liberale erhverv m.v. er de tilsvarende støjgrænser 63 dB fra vejtrafik og 69 dB fra jernbanetrafik. I områder med nybyggeri, hvor den udendørs støjbelastning vil overstige disse grænseværdier, skal det ved placering af byggeriet på grunden samt ved støjisolering, lejlighedsindretning m.v. sikres, at det indendørs støjniveau med delvist åbne vinduer ikke overstiger 46 dB fra vejtrafik og 52 dB fra jernbanetrafik i boligers sove- og opholdsrum. De tilsvarende krav for det indendørs støjniveau i kontor- og hotelbyggeri er henholdsvis 51 dB og 57 dB. Boligers sove- og opholdsrum skal have vinduer, der kan åbnes under overholdelse af ovennævnte støjkraft, mens kontorer mv. kan sikres luftudskiftning på anden vis end ved oplukkelige vinduer. For udendørs opholdsarealer gælder, at støjniveauet ikke må overstige 58 dB fra vejtrafik og 64 dB for jernbanetrafik.

### Bydelsplan for Amager Vest

Bydelsplan for Amager Vest 2010 er udarbejdet i et samarbejde mellem Amager Vest Lokaludvalg og Økonomiforvaltningen. Lokaludvalget har været ansvarlig for den lokale proces og borgerinddragelsen i forbindelse med bydelsplanlægningen. Bydelsplanen er vedtaget af Borgerrepræsentationen den 4. november 2010, og den vil indgå som digitalt bilag til kommuneplanen. Bydelsplanen angiver lokaludvalgets og forvaltningernes fælles retningslinjer og principper for udviklingen, men uden at der er tilknyttet økonomi eller lovmæssige kompetencer.

### Lokalplaner i kvarteret

Lokalplan nr. 309 "Ørestad City Nord" indeholder planlægningsbestemmelser for størstedelen af den del af Ørestad, der ligger mellem Vejlands Allé og Øresundsforbindelsen. Den indeholder bestemmelser for et integreret byområde med bebyggelse, der udnytter den optimale beliggenhed i forhold til Metro, Øresundsforbindelsen og den fredede Amager Fæled. Derudover er der bestemmelser om infrastrukturen i form af Metro, Metrostationer samt vej- og stinet.

Lokalplan nr. 277 "Servicecentret" har bestemmelser for klargøringscentret for metroen inklusive skinneanlæg til rangering og opbevaring af vognsæt. Tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 277, har bestemmelser for et parkeringshus og mindre erhvervsbebyggelse.

Lokalplan nr. 398 "Ørestad Syd" indeholder planlægningsbestemmelser for størstedelen af den del af Ørestad, der ligger syd for Øresundsforbindelsen. Den indeholder bestemmelser for et integreret byområde med bebyggelse, der udnytter den optimale beliggenhed i forhold

til Metro og den fredede Kalvebod Fælled. Tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 398 indeholder bestemmelser for et blandet bolig- og erhvervsområde, hvor der er mulighed for placering af en multiarena, folkeskole, idrætshal samt skøjtehal. I 2006 blev område III og IV fra lokalplan 325 medtaget i lokalplan 398.

Lokalplan nr. 408 "Hf. Våren" har bestemmelser, der ændrer anvendelsen af et oprindeligt kolonihaveområde til helårsboliger ved bl.a. fastlæggelse af parcelstørrelser og boligstørrelser.

### Miljørigtigt byggeri

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

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

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

### Regnvand i Ørestad

Regnvand fra tag, facader og ikke trafikbelastede arealer (befæstede som ubefæstede) skal i Ørestad ledes til kanalerne efter tilladelse fra Teknik- og Miljøforvaltningen. Dette indebærer, at det afledte vand skal have en kvalitet med et så lavt forureningsniveau af organiske stoffer og tungmetaller, at det umiddelbart kan udledes i kanalsystemet uden at hæmme plante- og dyreliv. Teknik- og Miljøforvaltningen kan anmode en bygherre om en vurdering af risikoen for, at en udvaskning af miljøfremmede stoffer kan have en uheldig effekt på vandmiljøet i kanalerne. Bebyggelsen kobles som første prioritet på det trestrengede afløbssystem, der findes i hele Ørestad. Overfladevand, samt vand fra tage afledes til kanalerne i området.

## Tilladelser efter anden lovgivning

### Affald

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

### Jord- og grundvandsforurening

Center for Miljø er ikke bekendt med forurening af jord i området. En ny jordflytningsbekendtgørelse er trådt i kraft 1. januar 2008. Denne medfører, at alle byzonearealer som udgangspunkt er områdeklassificerede, dvs. at overfladejorden formodes lettere forurenede. Områdeklassificering af et areal udløser pligt til anmeldelse af jord, der skal bortskaffes herfra. Hvis der i forbindelse med byggeriet skal bortledes mere end 100.000 m<sup>3</sup>/år grundvand, eller hvis en grundvandssænkning står på i mere end 2 år, skal Center for Miljø, Jord og Vand ansøges om bortledningstilladelse. Her skal der endvidere indhentes tilladelse til udførelse af borer og udledning af forurenede vand fra byggegruben. Skal der udledes oppumpet grundvand til kloak, skal Center for Miljø, Virksomheder tillige søges om udledningstilladelse. Skal oppumpet grundvand udledes til recipient (vandløb, åer, søer, havnen mm.) skal Center for Park og Natur, Vandteamet søges om tilladelse. Endelig skal det pointeres, at permanent dræning af grundvand i Københavns Kommune ikke tillades.

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

### Museumsloven

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

# Tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 325 "Ørestad City Center"

I henhold til lov om planlægning fastsættes hermed følgende bestemmelser for et område beliggende mellem Center Boulevard, Arne Jacobsens Allé, Ørestads Boulevard og Øresundsforbindelsen.

## § 1. Formål

Lokalplantillægget, der omfatter område I og II i lokalplan nr. 325, udgør det planmæssige grundlag for en bebyggelsesplan med en høj grad af variation i forhold til placering af bygninger, bygningshøjde og facadeudformning samt udformning og placering af byrum. Bestemmelser for placering og størrelse af detailhandelsarealer skal sammen med krav om udadvendte og aktive stueetager understøtte bylivet i Ørestad City Center. Som led heri skal følgende overordnede hensyn tilgodeses:

- Bestemmelser om placering og udformning af nybyggeri i området vest for Fields skal sikre et kvarter bestående af enkeltbygninger, der udadtil markerer afgrænsningen mod de tilgrænsende store byrum og indadtil gennem lavere højde medvirker til at definere en række interne mere intime byrum af forskellig karakter.

- De tilsvarende bestemmelser for nybyggeri i området syd for Field's skal sikre et kvarter med varieret bebyggelse, der lever op til den vigtige placering mellem strædet langs Field's og Øresundsforbindelserne. Dette skal understreges med en bebyggelse opført i et arkitektonisk fællessprog, herunder et højhus som led i bydelens profil.

- Krav til placering af butikker og andre udadvendte funktioner i stueetager skal harmonere med graden og karakteren af det liv og den oplevelse, der ønskes i de enkelte byrum, hvor de vigtigste er strædet syd for Field's og den centrale plads i området vest for samt forbindelsen mellem disse.

- Krav til udformning af byrum skal medvirke til at give området det ønskede helhedspræg af høj kvalitet. I den forbindelse lægges der vægt på samspillet mellem bygninger og byrum, herunder særlig anvendelse og udformning af stueetager. Krav til beplantning skal medvirke til at reducere de gener fra vind, der er kendetegnende for Ørestad.

- Området tilstræbes opbygget efter miljørigtige principper ved at sikre en bymæssig tæthed, velfungerende kollektiv trafikbetjening, prioritering af fodgængere og cyklister ved udformning af vej- og stinet, lavenergibygning og opsamling af regnvand.

## § 2. Område

### Stk. 1.

Lokalplantillægsområdet afgrænses som vist på tegning nr. 1 og ejendommene matr.nr. 923, 931, del af 934, 937,

942, 946 og 998, Sundby Overdrev, København, samt alle parceller, der efter den 1. september 2012 udstykkes i området.

### Stk. 2.

Lokalplantillægsområdet opdeles i underområde I, II og IIA som vist på tegning nr. 1.

## Kommentar

Lokalplantillægsområdet omfatter underområde I og II i lokalplan nr. 325

## § 3. Anvendelse

### Stk. 1.

Uanset § 3, stk. 1, i lokalplan nr. 325 må der indrettes butikker i område II og IIA efter bestemmelserne i stk. 2 og 3.

### Stk. 2.

Inden for det i område I fastlagte byggefelt J må det i henhold til § 3, stk. 2 i lokalplan nr. 325 fastlagte bruttoetageareal til butiksformål øges med 5.000 m<sup>2</sup>.

Inden for det øvrige område I og IIA må der indrettes butikker med et samlet bruttoetageareal på indtil 5.500 m<sup>2</sup> i de på tegning nr. 5 med orange streg markerede stueetager, samt på 1. sal i byggefelt I.

Inden for område II må der indrettes butikker med et samlet bruttoetageareal på indtil 3.000 m<sup>2</sup> i de på tegning nr. 5 med orange streg markerede stueetager.

### Stk. 3.

Inden for område I, kan der uanset bestemmelserne i § 3, stk. 2, i lokalplan nr. 325 om butiksstørrelser indrettes op til 3 udvalgswarebutikker hver med et bruttoetageareal på op til 5.000 m<sup>2</sup>.

Inden for område II og IIA må bruttoetagearealet i dagligvare- og udvalgswarebutikker ikke overstige 1.000 m<sup>2</sup>.

### Stk. 4.

Mindst 75 % af facadestækningerne, markeret med orange på tegning nr. 5 som aktive stueetager, skal anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter, cafeer og lignende, til liberale erhverv, såsom pengeinstitutter, advokat- og ejendomsmæglervirksomhed, forsikringskontorer, klinikker og lignende samt til udadvendte fritidsprægede og/eller kulturelle funktioner.

Mindst 50 % af facadestækningen, markeret med blå streg på tegning nr. 5 som udadvendte stueetager, skal anvendes til ovennævnte funktioner – bortset fra butik-

ker. Arealerne må tillige anvendes til andre former for udadvendte/fælles funktioner af social, kulturel eller fritidspræget karakter, såsom klub-, udstillings- og beboerlokaler samt med sådanne udadvendte virksomhedsfunktioner, såsom foyer, reception, møde- og udstillingslokaler, kantine og lignende, der vurderes at medvirke til at skabe et varieret og levende miljø i området.

## § 4. Vej- og stiforhold

### Stk. 1. Intern trafikbetjening af området

Lokalgader, markeret med blå streg på tegning nr. 2, skal anlægges som vist på tegningen med en minimumsbredde for vejprofil angivet med markering A på ca. 12 meter og etableres med kørespor i 3,5 meters bredde og gangarealer i 2,5 meters bredde i begge retninger, og B på ca. 17 meter som etableres med kørespor på minimum 3,5 meter bredde, cykelsti i 2,5 meters bredde samt gangarealer i 2,5 meters bredde i hver retning. Lokalgader, markeret med blå stiplede streg på tegning nr. 2, skal anlægges med kørespor på minimum 3 meter i hver retning. Lokalgader skal generelt etableres med minimum 2,5 meter brede gangarealer langs hvert kørespor samt med de fornødne hjørneafskæringer. Øvrige vejarealer skal indrettes med særlig fokus på de gåendes og cyklendes forhold. Den interne trafikbetjening af lokalplanområdet skal ske ved udlæg og anlæg af private fællesveje i form af lokalgader, som vist på tegning nr. 2. Cykel- og gangforbindelser placeres i princippet som vist på tegning nr. 2. For bygninger placeret i byggefelt B og byggefelt G med facade mod Ove Arups Vej, er der mulighed for af- og påsætning fra etagedækket over Ove Arups Vej på arealet vist på tegning nr. 2.

### Stk. 2. Cykel- og gangforbindelser

Cykel- og gangforbindelser anlægges efter Teknik- og Miljøforvaltningens retningslinjer for tilgængelighed.

### Kommentar

Det muliggøres, at der etableres mindst én stiforbindelse over Øresundsmotorvejen som vist med to mulige placeringer på tegning nr. 2. Broer skal have en stibredde på mindst 8 meter.

### Stk. 3. Øvrige vej- og stiudlæg

Ud over de markerede veje og stier kan der efter Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse, jf. stk. 4, ske yderligere vej- og stiudlæg, der er nødvendige for at betjene den enkelte ejendom.

### Stk. 4. Godkendelse

Den nærmere udformning af veje, pladser, cykel- og gangstiareal herunder vejkryds og vejtilslutninger og afslutninger af blinde veje og hjørneafskæringer, hvortil der kan medgå yderligere areal, sker efter Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse i henhold til vejlovgivningens regler.

## § 5. Bebyggelsens omfang og placering

### Stk. 1. Etageareal

#### For område I gælder:

- a) Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 250. Bebyggelsesprocenten gælder for området som helhed, inklusive grønne områder og lokalgader mv.

#### For område II og IIA gælder:

- b) Etagearealet må ikke overstige 163.600 m<sup>2</sup> med følgende fordeling inden for de enkelte byggefelter vist på tegning nr. 3:  
A: 32.000 m<sup>2</sup>, B: 34.500 m<sup>2</sup>, C: 25.500 m<sup>2</sup>, D: 21.100 m<sup>2</sup>, E: 13.500 m<sup>2</sup>, F: 2.500 m<sup>2</sup>, G: 26.000 m<sup>2</sup>

Derudover kan der fordelt i byggefelterne opføres 8.500 m<sup>2</sup> etageareal, og der kan ske en forskydning af de fastlagte etagearealer byggefelterne imellem på indtil 10 % af etagearealet i det enkelte byggefelt.

- c) Parkeringsarealer i konstruktion, herunder cykelparkering, kan etableres ud over de i henhold til pkt. a og b muliggjorte etagearealer.

### Stk. 2. Principper for placering af nybyggeri

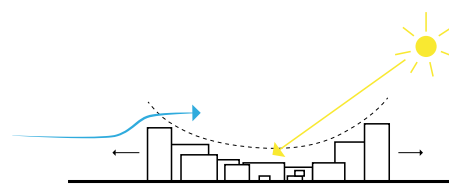
#### For område II gælder:

- a) Bebyggelse skal opføres inden for de på tegning nr. 3 viste byggefelter A-F med mindst det antal bygninger, der er angivet på tegningen.

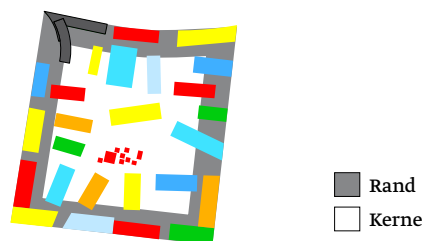
### Kommentar

Bebyggelsen i område II skal opføres i overensstemmelse med hovedprincipper som henholdsvis:

- Skålformen, jf. illustration 1. Bebyggelsen skal udformes med varierende højder karakteriseret af en høj randbebyggelse og en lavere bebyggelse i kernen.
- Bygningsenhederne skal fremstå som selvstændige enheder, der kan sammenbygges i randen inden for byggefeltet og skal være fritstående i kernen, jf. illustration 2.



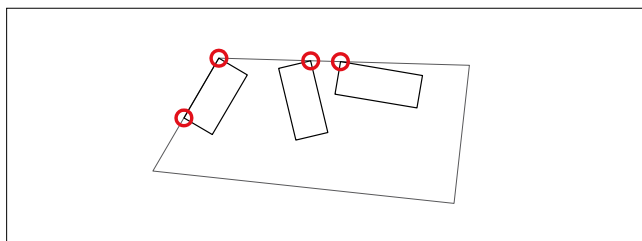
Ill. 1. Skålform



Ill. 2. Eksempel på enkeltstående bygninger samt en diagrammatisk angivelse af rand og kerne i område II

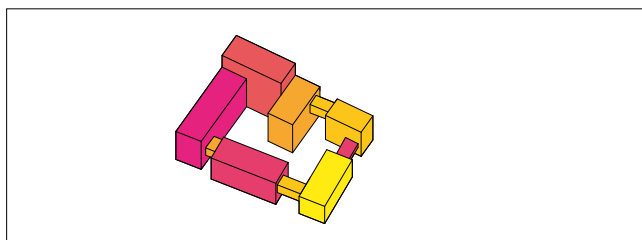


- b) For det bebyggede areal af det enkelte byggefelt A-E gælder, at det ikke må overstige 65 %. Herudover må der etableres atrier, hvortil grundfladen højst må udgøre 15 % af byggefeltets areal.
- c) For det bebyggede areal af den enkelte bygning gælder, at det ikke må overstige 800 m<sup>2</sup>. I byggefelt A må stueetagen i én eller to bygninger øges med op til 400 m<sup>2</sup> i forbindelse med indretning af butikker. I byggefelt E må stueetagen i én bygning øges med op til 400 m<sup>2</sup>.
- d) For placering af bygninger i forhold til byggefelternes kanter gælder, at alle bygninger i byggefelt A-E skal tangere byggefeltets kant med mindst ét punkt, jf. ill. 3. Byggefelternes hjørner skal enkelte steder markeres med bygninger i henhold til tegning nr. 3. Bygninger langs Arne Jakobsens Allé skal flugte med vejlinjen mod Arne Jakobsens Allé. Atriers skal være tilbagetrukket mindst 12 m fra byggefelt A, B, C og E's kanter mod pladsen, jf. tegning nr. 4 og skal placeres således, at reglen om gennemgangsmulighed henover gårdrum kan overholdes, jf. § 7, stk. 6b.



Ill. 3. Bygningernes tangering af byggefelternes kant

- e) For mellemrum mellem bygninger gælder, at der i randen af byggefelt A til E skal være mellemrum i et antal, som angivet på tegning nr. 3. Under forudsætning af at det sikres, at beboelses-, opholds- og arbejdsrum efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn opnår tilfredsstillende lysforhold, kan mellemrum mellem bygninger gå ned til mindst 5 m. I bebyggelsen mod Pladsen skal mellemrum dog mindst være 8 m.
- f) Ved sammenbygninger gælder, at en bygningsenhed maksimalt må bestå af tre bygninger, jf. ill.4.
- g) For parkeringsplinter gælder, at de kan opføres i 1-2 etager med en udstrækning som vist på tegning nr. 2.



Ill. 4. Eksempel på bygningsenhed og forbindelsesbygninger

#### For område I syd for Centergade og område IIA gælder:

- h) Hver bygning indenfor byggefelt G, H og I skal helt eller delvis placeres i byggelinjen mod Centergade. Bebyggelsens stueetage kan tilbagetrækkes indtil 3 m. Tilbagetrækningen kan både være i hele facadelinjen eller punktvis.

#### Kommentar

Punktvis tilbagetrækninger kan danne rum for indgangspartier, ophold, cykelparkering eller lignende.

#### For områderne under ét gælder:

- i) For atrier gælder, at der maksimalt kan etableres ét atrium pr. byggefelt. Atriers skal være tilbagetrukket mindst 6 m fra byggefeltets kant.

#### Kommentar

Et atrium er et glasoverdækket rum mellem bygningsenheder.



Eksempel på et atrium

#### Stk. 3. Bygningshøjder

##### For område I gælder:

- a) Bygninger skal opføres i højder på mellem 18 og 32 meter, som angivet på tegning nr. 4.

##### For område II gælder:

- b) Langs Arne Jacobsens Allé skal bygningernes gesimshøjde være kote 32 jf. tegning nr. 4.
- c) Langs områdets øvrige rand mod område I, Øresundsforbindelsen og Center Boulevard skal bygningerne have en gesimshøjde mellem kote 32 og 54.
- d) I områdets mellemzone, jf. lokalplantegning nr. 4, skal bygningerne opføres med en varierende højde mellem kote 18 og 32.



Ill. 5. Eksempel på hvorledes bebyggelsen i område II kan udformes mod Øresundsforbindelsen

Ill. COBE

- e) De bygninger, der har facade eller gavl mod pladsen, skal i en afstand af indtil 15 m til pladsens afgrænsning have en højde på mellem kote 18 og 25, jf. tegning nr. 4.
- f) Bygningshøjden i byggefelt F må maksimalt være kote 18. Klatrevægge, tårne eller andre publikumsorienterede elementer kan være højere.
- g) Spring i bygningshøjden mellem enheder, der er placeret i bebyggelsens rand, må maksimalt være 15 m.



Eksempel fra Oslo på spring i bygningshøjden

- h) Spring i bygningshøjden fra enhed til naboenhed inden for hvert byggefelt skal være på minimum 1 etage. Undtaget er bygninger mod Arne Jacobsens Allé, jf. punkt b.

**For område I syd for Centergade og område II A gælder:**

- i) Inden for byggefelterne kan bygninger opføres med gesimshøjder svarende til kote 22-54. Derudover skal der i byggefelt H opføres et højhus i kote 75-85 jf. tegning 4. Hvert byggefelt skal indeholde bygningsvolumener med differentierede bygningshøjder med mindst 3 variationer i bygningshøjden, og hvert spring skal minimum være på 4 meter.

**Kommentar**

Formålet er stor variation volumenmæssigt i bebyggelsen, samt at fastholde en bystruktur med store arkitektoniske kvaliteter. Krav om variation i bygningshøjder giver en visuel nedskalering og kontrast til de større eksisterende byggerier i området.

**Stk. 4. Bygningsdybder**

- a) Bygningsdybden på erhvervsbygninger må ikke overstige 20 m eksklusive altaner, jf. dog stk. 2c.

- b) Bygningsdybden på boligbebyggelse må ikke overstige 13 m eksklusive altaner.

**Stk. 5. Forbindelsesbygninger og gangbroer**

**For område II gælder:**

- a) Der kan etableres forbindelsesbygninger mellem bygninger inden for samme byggefelt og mellem byggefelt B og C, D og E og A.
- b) For forbindelsesbygninger gælder, at bredden ikke må overstige den halve bredde af den smalleste af de tilstødende bygninger. Forbindelsesbygninger må højst være i 3 etager, og der skal fastholdes en frihøjde på minimum 6 m.
- c) Der kan etableres 2 åbne forbindelser i form af gangbroer med en bredde på maksimalt 4 meter mellem byggefelt J og A.

**For område I syd for Centergade og område II A gælder:**

- d) Der kan etableres forbindelsesbygninger med karakter af gangbroer mellem bygninger inden for samme byggefelt og mellem byggefelterne G og H og H og I med en maks. bredde på 4 m og maks. højde på 2 etager. De må kun etableres fra 6 m over terræn.
- e) Der kan etableres 2 åbne gangbroer med en bredde på maksimalt 4 meter mellem byggefelter J og G, H eller I.

**Stk. 6. Udkragninger**

- a) Udkragninger må maksimalt være 4 m samt 8 m højde, og må etableres indtil 3 m udover byggefeltets kant. Der skal fastholdes en frihøjde på minimum 6 m under udkragninger.



Eksempel på udkragning

### For område I syd for Centergade og område IIA gælder:

- b) Bygningerne kan udkrages i hele facadelinjen eller punktvis.

### For område II gælder:

- c) Alle facader, undtagen mod Arne Jacobsens Allé, må indeholde udkragninger. Dog skal sigtelinjen til Kalvebod Fælled fra trappeanlægget friholdes for udkragninger, jf. tegning nr. 3.

### Stk. 7. Mindre bygninger

Ud over den bebyggelse, der er fastlagt i stk. 2, kan der opføres enkelte mindre bygninger med en højde på maks. 5 meter og grundareal på 20 m<sup>2</sup>, såsom pavilloner, orangerier, cykelskure, tekniske anlæg, legehuse og lignende samt byøkologiske anlæg.

### Stk. 8. Afvigelser fra bebyggelsesplanen

Teknik- og Miljøudvalget kan tillade enkelte mindre, arkitektonisk begrundede afvigelser fra de bebyggelsesregulerende bestemmelser fastsat i stk. 2.

## § 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

### Stk. 1. Facader

#### For alle områder gælder:

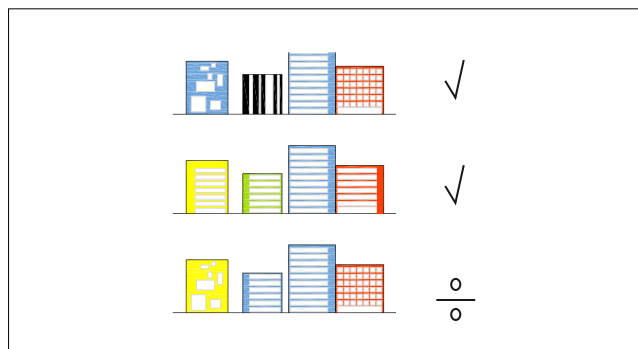
- a) I vinduer må kun anvendes planglas. I boligbebyggelse må vinduer kun fremtræde med klart glas. I erhversbebyggelse kan herudover anvendes let, tonet eller svagt coated glas. Vinduer må ikke blændes ved tilklæbning eller lignende, således at de får karakter af facadebeklædning.
- b) Stueetager, der i henhold til §3, stk. 4, skal indrettes med aktive og udadvendte funktioner, skal udføres overvejende i transparent glas, således at der opnås en visuel kontakt udefra til funktionerne i stueetagen. Butiksfacader skal fremstå med udstillingsvinduer, som ikke må blændes med tilklæbning eller lignende.

#### For område I gælder:

- c) Bygningsoverflader skal fremstå i naturlige genanvendelige materialer, såsom tegl, natursten, træ, metal, beton og glas. Bestemmelsen gælder også bygningsdetaljer, såsom vinduer, døre, tagrender, nedløbsrør og inddækninger m.v.
- d) Bygningsoverflader skal overvejende fremstå i afdæmpede farvenuancer f.eks. lyse jordfarver. Metalflader skal fremstå ikke-reflekterende. Glas må ikke være spejlende udover den spejlvirkning, der kendes fra almindeligt vinduesglas.
- e) Facader skal indrettes med aktive stueetager udført med glaspartier mod Arne Jacobsens Allé og Ørestads Boulevard, jf. tegning nr. 5.

#### For område II gælder:

- f) Facader i området kan udføres med farver, der er uden for jordfarveskalaen.



Ill. 6. Eksempler på forskellig facade- og vinduesrytme

- g) De enkelte bygninger skal fremstå med hver sin klart definerede arkitektur. Alle facader skal prioriteres lige højt og have en arkitektonisk sammenhæng. Bebyggelsernes facader skal udføres med stor variation og detaljerigdom. Bygninger i samme byggefelt samt bygninger, der står ved siden af hinanden i hver sit byggefelt, skal fremstå forskelligartede med hensyn til enten farve, materiale eller facade- og vinduesrytme jf. illustration 6.
- h) Bygningen i byggefelt F skal udformes med særlige arkitektoniske kvaliteter. Bygningen skal således udføres med en udformning, som fremhæver den betydning, der tillægges en bygning med denne fremtrædende placering.

### Kommentar

Det er ønsket, at området skal have sin egen identitet med farverige bygninger. Området skal være varieret med stor diversitet i arkitektonisk fremtræden. De enkelte bygningsenheder skal kunne markere sig visuelt og arkitektonisk i bydelen.

#### For område I syd for Centergade og område IIA:

- i) Facaderne skal behandles, så de fremtræder massive og solide i deres arkitektoniske udtryk. Facaderne skal opbygges med et synligt modulært udtryk. Vinduer skal udformes som vindueshuller og må ikke bindes sammen som facadepartier med blændpartier. Dette er ikke gældende for stueetagen, hvor glaspartier kan være sammenhængende.



Eksempler på facadeudformning

- j) Facaderne skal fremstå i materialer med en karakter, der understreger bygningernes tyngde og arkitektur. Facadematerialet skal anvendes i hele bygningens højde over stueetagen, dog må der anvendes andre materialer på apteringer som altaner og udkragninger. Bygningerne må ikke fremstå udelukkende med glasfacader.
- k) Facaderne skal holdes inden for et farvespekter af hvide eller andre lyse farvetoner inden for jordfarve- og gråtoneskalaen. Tag, udsparinger og arkitektoniske elementer som vinduer, døre, altaner, karnapper må være i mørke nuancer.
- l) Højhuset kan have udskæringer, tilbagetrækninger, skulpturel bearbejdning i toppen eller etagehøje forskydninger.

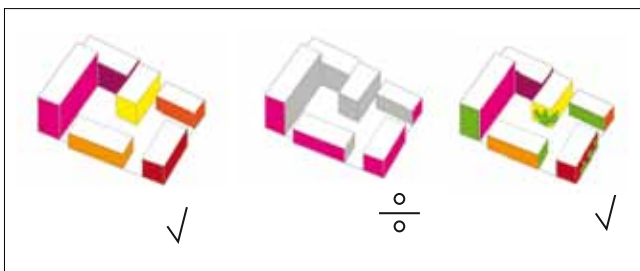
## Kommentar

Det er ønsket at området skal markere sig visuelt og arkitektonisk i bydelen og have sin egen identitet med et ensartet udtryk.

### Stk. 2. Begrønning af facader

#### For delområde II gælder:

- a) Alle facader kan begrønnes uanset reglen om sammenhængende facader, jf. stk. 1, pkt. g, og illustration 7



Ill. 7. Uanset at facaderne på hver enkelt bygning skal være ens, så kan de begrønnes

### Stk. 3. Forbindelsesbygninger og gangbroer

- a) De i § 5, stk. 5 muliggjorte forbindelsesbygninger og gangbroer skal fremstå lette og elegante i udtrykket, og må ikke forringe de tilstødende facaders helhedsudtryk. Forbindelsesbygninger skal overvejende udføres med glasfacader og glasværn.

### Stk. 4. Atrier

- a) Lodrette sider i atrier skal udføres transparente og være i klart glas, og de må hverken helt eller delvist afblændes. Eventuel solafskærmning skal udføres som en del af bygningens arkitektur.

### Stk. 5. Parkeringsplinter

- a) Parkeringsplinter må ikke fremstå synlige under og mellem de enkelte bygninger. Plinterne skal skjules af en trappe, en begrønning, en vandinstallation, være en del af en butik, udformes som åben cykelparkering eller på anden måde bearbejdes arkitektonisk.
- b) Mod Center Boulevard og Øresundsforbindelsen skal bygningernes facader føres helt til omgivende



Eksempler på gangbroer.

terræn. Der skal etableres vindueshuller i parkeringsplinterne.

### Stk. 6. Altaner

- a) Boliger i etagebyggeri skal forsynes med opholdsaltaner, terrasser eller opholdsarealer på større fælles tagterrasser.

### For område I syd for Centergade og område IIA:

- b) Altaner og udeopholdsarealer i erhvervsbyggeri integreres som en del af det arkitektoniske formsprog, og betragtes dermed som indeliggende altaner. Ved boliger kan altaner også apteres uden på bygningsvolumenet.

### Stk. 7. Tage

Tage skal formgives og behandles i sammenhæng med bygningens arkitektoniske idé. Tage kan begrønnes i hele deres udstrækning med for eksempel græs eller stenurter eller udføres som tagterrasser med et tydeligt grønt præg.

### Stk. 8. Installationer på tag

Tekniske anlæg og installationer skal så vidt muligt placeres inden for bygningens volumen, f.eks. i kælder og/eller inden for tagprofil. Anlæg og installationer placeret oven på tag kræver Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse og skal udformes således, at de inddækkes eller efter forvaltningens skøn fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur. Ventilationsanlæg på de grønne tage skal integreres i bygningen eller pakkes ind i begrønning; eks. under espalier eller grønt tag. Elevatortårne og trappehuse til tagterrasser skal udformes og beklædes således, at de efter forvaltningens skøn fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur.

## Kommentar

Et beplantet grønt tag absorberer mellem 50 og 80 % af den regnmængde, der falder på tagarealet, sænker lufttemperaturen om sommeren, reducerer nedbrydningen af tagfladerne og optager CO<sub>2</sub>. Dette hindrer ikke, at der kan etableres solceller på tagfladen eller som halvtag/konstruktion over tagfladen.

### Stk. 9. Solceller

Facader og tagflader kan, hvor det er velbegrundet, udformes med mulighed for at udnytte solenergi. Bære-

dygtige elementer, solceller og lignende skal integreres i facadens/ tagfladens arkitektur eller udformes som selvstændige arkitektoniske elementer af høj kvalitet.

## § 7. Byrum

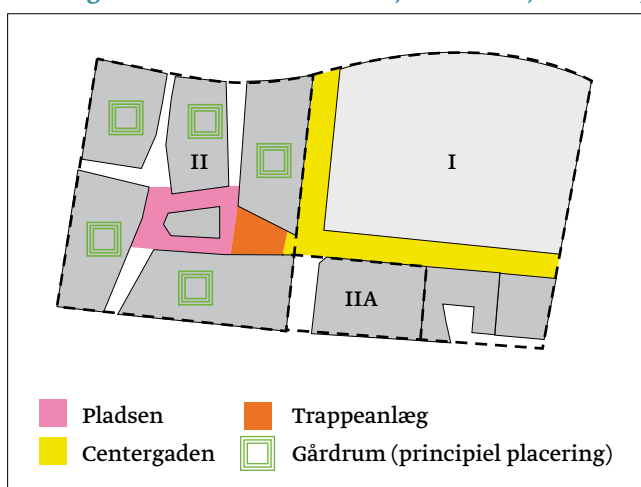
### Stk. 1. Byrumsstruktur

Der fastlægges en byrumsstruktur med byrum i forskellige kategorier som angivet på illustration 8:

- Pladsen i område II, der defineres som et lokalt byrum.
- Centergaden langs syd- og vestsiden af Field's, der fungerer som gågade.
- Et trappeanlæg i område II, som forbinder området med Centergaden.
- Gårdrum i område II

### Kommentar

Lokale byrum retter sig mod nærområdet og dækker hverdagens behov for mødesteder, rekreation, butiksliv,



Ill. 8. Byrumsstruktur

### afholdelse af arrangementer m.v.

### Stk. 2. Generelle bestemmelser

De på illustration 8 angivne byrum og friarealer skal anlægges efter følgende overordnede retningslinjer:

- Byrum skal udformes med opholdsmuligheder for alle aldersgrupper under hensyntagen til gode sol- og klimaforhold.
- Byrum skal fungere som naturlige forbindelser mellem de forskellige områder internt og eksternt. De primære bevægelseslinjer for fodgængere og cyklister samt biltrafik er principielt angivet på byrumstegningen jf. ill. 9, og den endelige placering fastlægges ved detaljeringen af bebyggelsesplanerne og i samspil med øvrige hensyn.
- Cykelparkering skal samles i klynger eller rækker kombineret med beplantning, hvor det er muligt.
- Beplantning skal tage udgangspunkt i Kalvebod Fælleds træ- og plantesorter. Der skal anvendes mange



Eksempler på træ- og plantesorter samt grønne byrum



Træ- og plantesorter på Kalvebod Fælled danner udgangspunkt for beplantningen i lokalplantillægsområdet

forskellige træ- og plantesorter, der tilgodeser årstids-skift og kan give en varieret frodighed i området året rundt.

### Kommentar

Træer i åbne muldbede skal have minimum 10 m<sup>2</sup> bed pr. træ. Træer i lukkede befæstelser, herunder vejarealer, eller på etagedæk skal have minimum 15 m<sup>2</sup> rodventligt bærelag pr. træ, heraf mindst 2,5 m<sup>2</sup> åbent muldbed omkring stammen.

For træer, der plantes i muldbede og i lukkede befæstelser, skal plantehullet være 50 cm dybt. Ved plantning af træer på dæk skal bedet være mindst 1,5 m dybt, og overkant af bedet må højst placeres 80 cm over de befæstede arealer.

For at forhindre jordkomprimering skal de eksisterende og kommende haver, andre grønne arealer samt eksisterende træers vækstzoner beskyttes mod tung trafik, byggepladsetablering og byggematerialeoplagring i nedrivnings- og anlægsperioder. Desuden skal træers dryp- og vækstzoner beskyttes i samme perioder således, at træerne ikke påføres skader.

Den stadige frodighed i de nye bydele kan sikres ved at anvende et bredt træartsvalg, idet fremtidige artssygdomme ikke vil ramme alle træer.

Man bør undgå at plante stærkt allergifremkaldende træer og buske.

- f) Det skal sikres, at der kan opnås et vindkomfortniveau i byrum svarende til behageligt eller acceptabelt niveau, særligt på Pladsen og i Centergade.

### Kommentar

SBI-anvisning 128 er baseret på den gennemsnitlige procentdel af tiden med vindhastigheder over 5 m/s ved et givent målepunkt. Kriterierne for komfortniveau fokuserer på aktiviteten, da oplevelsen af vindmiljøet er stærkt afhængig af, hvad man foretager sig. Vindmiljøet i et område skal så vidt muligt være mindst lige så godt som de forventninger, brugerne har til områdets vindmiljø.

Aktiviteter, der tages udgangspunkt i ved målinger: Hurtig gang, slentren, stå eller sidde i kortere tid, stå eller side i længere tid

Vindmilø, komfortniveauer:

Behageligt, Acceptabelt, Ubehageligt, Meget ubehageligt, ubehageligt til farligt

At et område eksempelvis kategoriseres som "acceptabelt" skal forstås som en generel opfattelse af området.

- g) Der skal udarbejdes en sammenhængende belysningsplan for byrumsstrukturen. Belysning skal være trykghedsskabende og identitesgivende.
- h) Belysning af eksperimentel og stemningskabende karakter kan tillades som supplement til den trykghedsskabende belysning.
- i) Belægning på terræn skal have samme karakter på fodgængerarealer, opholdsarealer og kørezoner, og skal som hovedregel føres helt frem mod facadelinje.



Eksempel på overgang mellem bygning og flade

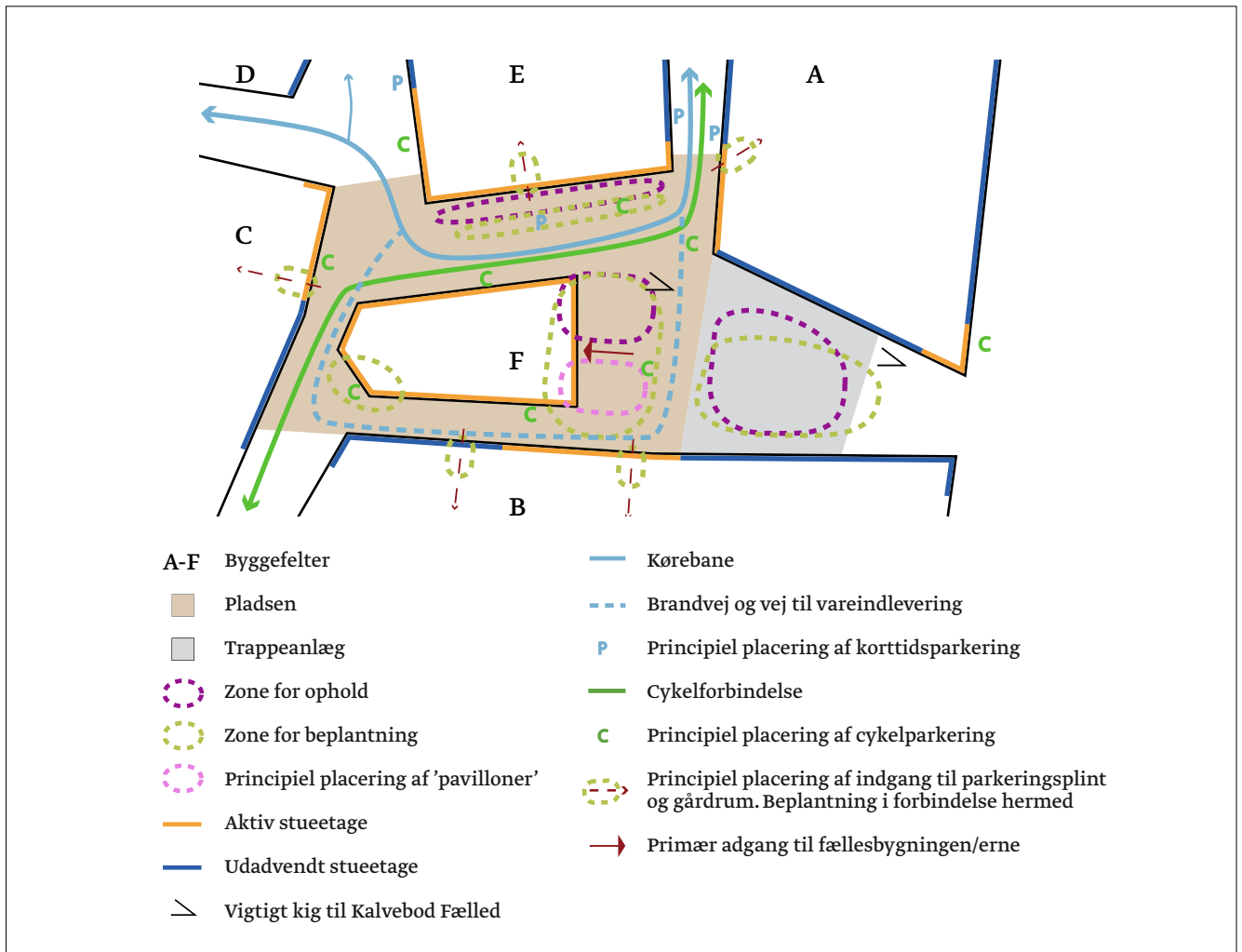
### Stk. 3. Pladsen

- a) Pladsen afgrænses af henholdsvis et trapeanlæg mod øst samt af tilstødende stræder, bygninger, parkeringsplinte og gårdrummenes afgrænsning mod Pladsen.

### Kommentar

Pladsens afgrænsning afhænger af, hvor bygningerne bliver opført i byggefelterne, idet Pladsen er tiltænkt at strække sig ind mellem bygningerne i byggefelterne, indtil den afgrænses af parkeringsplinter i byggefelt B og C og gårdrum i byggefelt A og E. Derfor skal Pladsen og bygninger rundt om Pladsen udformes og indrettes i samspil med hinanden. Endvidere skal belægning og beplantning være gennemgående for Pladsen og gaderummene i område II, som derved vil flyde sammen i deres udtryk.

- b) Pladsen skal indrettes som et offentligt rekreativt område med siddemuligheder i gode sol- og læforhold, der skal give mulighed for længevarende ophold.
- c) Foruden bebyggelse i byggefelt F kan mindre pavilloner etableres på pladsen, hvor det ikke hindrer naturlig færdsel, jf. § 5, stk. 7.
- d) Pladsen skal indrettes med kørebane i den nordlige side og med enkelte p-pladser for af- og pålæsning placeret i tilknytning der til, jf. ill. 9. Kørebanen skal være i niveau med pladsen og stræderne, og den skal indrettes med tydeligt skift i belægningen.



Ill. 9- Principtegning af det lokale og centrale byrum i område II

Målestok 1:1500

- e) Pladsen skal indrettes med en cykelforbindelse, jf. § 4, stk. 1 og stk. 2 samt med cykelparkering i princippet som vist på ill. 9.
- f) Sigtelinjen fra trappeanlægget til Kalvebod Fælled jf. tegning 3, skal friholdes for høj beplantning og andre elementer.
- g) Fra Pladsen skal der være forbindelse til gårdrum i byggefelt B, C og E via passager og trappeløb mellem bygninger.
- h) Beplantning på Pladsen skal præges af farverige træsorter, buske og blomster. Der skal etableres større enkeltstående markante træer, der kan skabe skygge til ophold på pladsen.

**Stk. 4. Centergade**

- a) Centergaden er markeret som angivet på tegning nr. 5.
- b) Centergaden fungerer som opholds- og forbindelsesbyrum. Byrummet skal indrettes til ophold, leg og bevægelse.



Eksempel på udformning af Centergade

Ill. C.F. Møller

- c) Centergaden skal indrettes med beplantning i form af opstammede træer, buske og plantekummer, evt. kombineret med cykelparkering.
- d) Centergaden skal stedvist udformes med pladsdannelse, særligt ved byggefelt J's sydlige og vestlige udgange samt som kobling til de tilstødende byggefelter A, G og H.

### Stk. 5. Trappeanlæg

- a) Trappeanlægget, der forbinder Pladsen med Centergade, skal udformes med en rampe til bevægelsehæmmede m.fl. Rampen skal integreres i trappeudformningen. Trappen kan udformes med plateauer samt med beplantning og siddemuligheder, hvor det ikke generer de naturlige bevægelseslinjer.



Eksempel på udformning af trappeanlæg

### Stk. 6. Gårdrum i område II

- a) Gårdrum skal etableres ovenpå parkeringsplinter i byggefelt A, B og C og på terræn i byggefelt D og E.
- b) Gårdrum skal være tilgængelige fra Pladsen via passager og/ eller trappeforløb samt offentlige elevatorer, hvor det er nødvendigt, og de skal indrettes med mulighed for passage gennem det enkelte gårdrum.
- c) Gårdrum skal anlægges med hård belægning, hvor der er passagemuligheder. Belægninger i gårdrum i byggefelt A, B og C kan være forskellig fra den øvrige belægning i terræn.
- d) Uoverdækkede gårdrum skal fremstå frodige med minimum 50 % beplantede arealer. Beplantningen skal bestå af samlinger af flerstammede træer, buske samt høje græsser og anden bevoksning.
- e) I hvert gårdrum i byggefelt A, B og C skal der etableres minimum én åbning på minimum 20 m<sup>2</sup> i dækket. I åbningen skal etableres trappeløb, der forbinder gårdrummet med parkeringskælderens 2 niveauer. Derudover skal der i hvert gårdrum etableres minimum 2 glasskakter, der forsyner parkeringskælderens med naturligt lys.



Eksempel fra Oslo på trappe mellem to bygninger

### Kommentar

Gårdrum i bebyggelsen er en del af en sammenhængende byrumsstruktur, og er derfor tænkt som offentligt tilgængelige friarealer for brugere og besøgende i området.

## § 8. Ubebyggede arealer og parkering

### Stk. 1. Hegn

Ubebyggede arealer må ikke hegnes og de må ikke forsynes med "adgang forbudt" skilte eller lignende.

### Stk. 3. Parkering for biler

- a) I byggefelt A, B og C skal parkering, jf. tegning nr. 2, indrettes i parkeringsplinte, i byggefelt D og E i parkeringskældre og endvidere på terræn i byggefelt D.
- b) Adgang til parkeringsanlæg i byggefelt A og B i område II sker via vejtilslutning til eksisterende kryds på Ove Arups Vej. Adgang til parkeringsanlæg i byggefelt C, D og E i område II sker som vist på tegning nr. 2.
- c) Tilkørsel til parkeringskældre skal ske på en trafikal sikker måde. Eventuelle ramper på terræn skal placeres og udformes så diskret som muligt.
- d) Fodgængeradgang til parkeringskældre og -plinte skal ske via lyse og attraktive indgange fra terræn. Adgang fra gårdrum på plinter kan det ske via åbninger i dækket, jf. § 7, stk. 6e.

### Kommentar

Det skal tilstræbes at parkering på terræn forbeholdes vareindlevering, handicapparkering samt afsætningsmuligheder til erhvervsbyggeri.



## Stk. 5. Cykelparkering

- a) Der skal etableres mindst 1,5 cykelparkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup> erhvervsetageareal, mindst 4 cykelparkeringspladser pr. 100 m<sup>2</sup> butiksetageareal og mindst 2,5 cykelparkeringspladser pr. 100 m<sup>2</sup> boligetageareal. Til særligt pladskrævende cykler skal der etableres 1 parkeringsplads pr. 1.000 m<sup>2</sup> etageareal ved boliger, detailhandel og andre intensive besøgsmaal.
- b) Cykelparkeringen skal placeres i direkte tilknytning til indgange, og mindst 50 procent skal placeres i konstruktion, dvs. i p-plint, kældre eller stueetager. Højest 10% kan placeres i skure på terræn. Cykelparkering i konstruktion skal have en høj grad af tilgængelighed og tryk.
- c) Cykelparkering kan være fælles for flere ejendomme, og den skal indpasses på en hensigtsmæssig måde i forhold til bygningernes arkitektur og byrummernes indretning.

## Kommentar

Cykelparkering, der placeres på vejareal, skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen efter reglerne i vejlovgivningen.

## § 9. Tekniske anlæg

Transformerstationer, telefon-, fiber- og internetforbindelsesstationer, samt andre mindre tekniske anlæg skal integreres i bygninger, så de ikke er synlige i området.

## § 10. Foranstaltninger mod forureningsgener

### Stk. 1. Støj fra trafik

Bebyggelse og ubebyggede arealer, herunder primære opholdsarealer, skal placeres, udføres og indrettes således, at beboere i og brugere af lokalområdet i nødvendigt omfang skærmes mod støj, vibrationer og anden forurening fra vejtrafik, jf. dog § 5 stk. 2.

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

## § 11. Bæredygtighed

### Stk. 1. Energiklasse

#### For området gælder:

Området fastlægges som lavenergiområder efter laveste lavenergi klasse i henhold til gældende bygningsreglement.

## Kommentar

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

Forsyningen til de nye lavenergiområder kan være en kombination af central fjernvarmeforsyning og lokale anlæg til vedvarende energi.

I bekendtgørelsen om tilslutningen m.v. til kollektive varmeforsyningsanlæg, nr. 690 af 21. juni 2011, står der, at kommunalbestyrelsen skal meddele dispensation for ny bebyggelse, der opføres som lavenergibebyggelse. Københavns Energi skal i så fald på anmodning eller kan på eget initiativ udarbejde et projektforslag for tilslutning til den kollektive varmeforsyning, idet fjernvarmen er et bæredygtigt element i bystrukturen.

## Stk. 2. Vandafledning

I Ørestad skal uforurennet vand afledes til kanalerne. Der etableres således både ledninger til tagvand, vejvand og spildevand i hele Ørestad, et såkaldt tre-strengt kloaksystem.

Vand fra trafikbelastede arealer, som ledes til kanalerne, skal behandles i overensstemmelse med Københavns Energis spildevandsplan. I øvrigt kan der etableres anlæg til opsamling af regnvand fra tage og facader til brug for wc-skyl og tøjvask i maskine, hvor det er muligt.

## Kommentar

At arbejde med permeable (vandgennemtrængelige) belægninger i de offentlige byrum i Ørestad til nedsivning af regnvand er vanskelig på grund af tæt lerjord.

Erhvervs- og Boligstyrelsen og Miljøstyrelsen har i 2002 udgivet pjecen "Fra taget til toilettet - om brug af regnvand fra tage i wc-skyl og vaskemaskiner". Heraf fremgår det blandt andet, at det ikke er tilladt at bruge regnvand til toiletskyl i f.eks. hoteller og i offentligt tilgængelige toiletter, mens det er tilladt i boliger og i kontorer, hvor der kun er adgang for kontorets ansatte. Ved projekteringen skal det undersøges, hvilke regler, der gælder på dette tidspunkt.

Af Københavns Kommunes spildevandsplan 2011 fremgår det, at regnvand skal forsøges afledt eller genanvendt inden for egen matrikel. Dette krav kan i Ørestad opfyldes ved fællesanlæg, der omfatter hele eller dele af lokalplanområdet.

### Stk. 3.

Bygningernes placering indenfor de enkelte byggefeltet og i forhold til bygninger placeret i tilstødende byggefeltet, skal fastlægges mest optimalt i forhold til sol og vind.

## Kommentar

Af hensyn til nærmiljøernes kvalitet vil det være afgørende at få eftermålt klimatiske konsekvenser af kommende byggerier i skygge- og vindmodeller.

## § 12. Retsvirkninger

I henhold til planlovens § 18 må der ikke retligt eller fak-

tisk etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser.

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

### § 13. Ophævelse af lokalplan

Inden for det at tillæg nr. 1 omfattede område, jf. stk. 2 ophæves følgende bestemmelser i lokalplan nr. 325 endeligt bekendtgjort den 3. juli 2000:

§ 3, stk. 4

§ 4, stk. 8, 9 og 14

§ 5

§ 6, stk. 1-7, stk. 9-10 og stk. 11 på nær 2. led

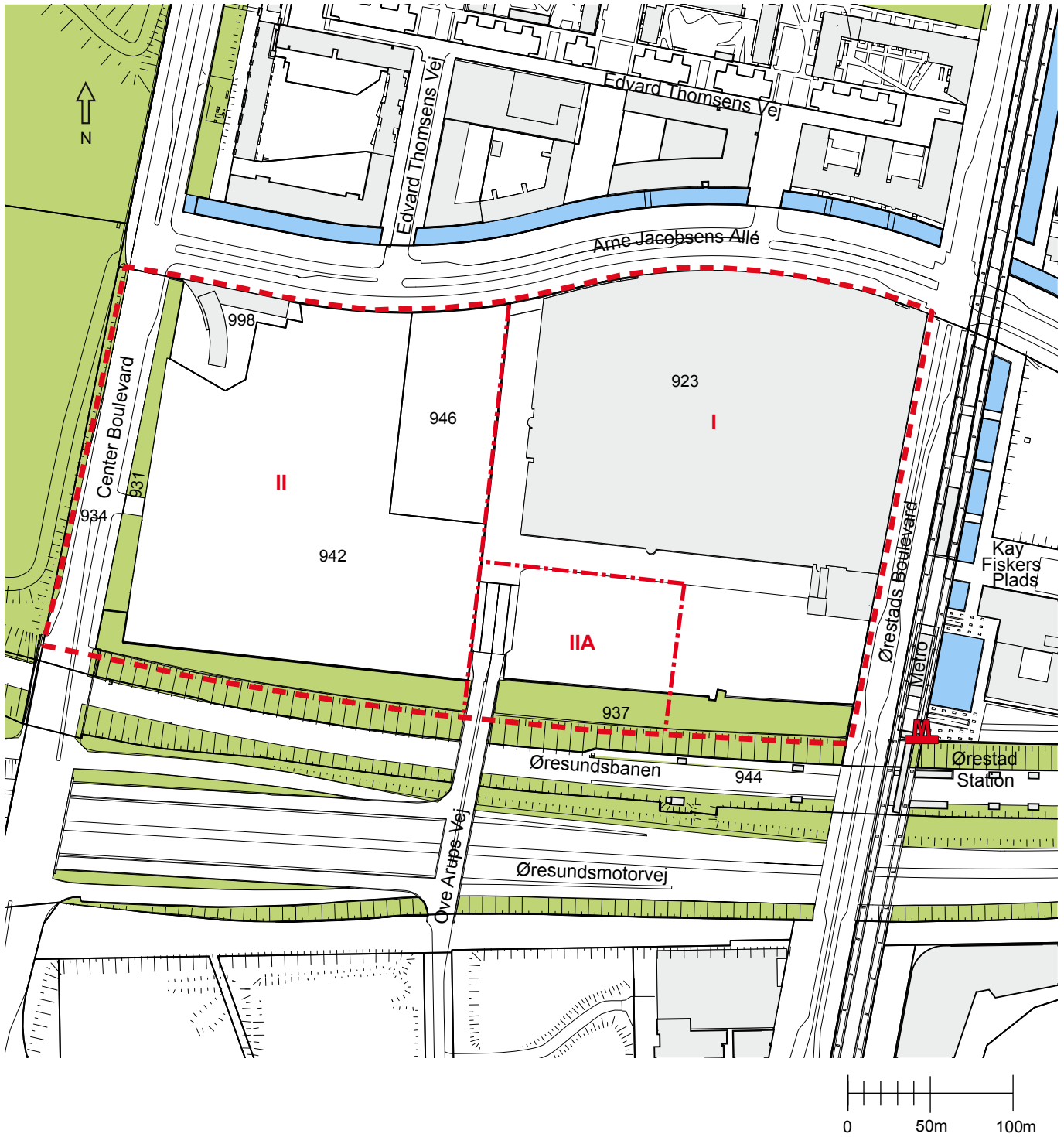
§ 7

§ 8

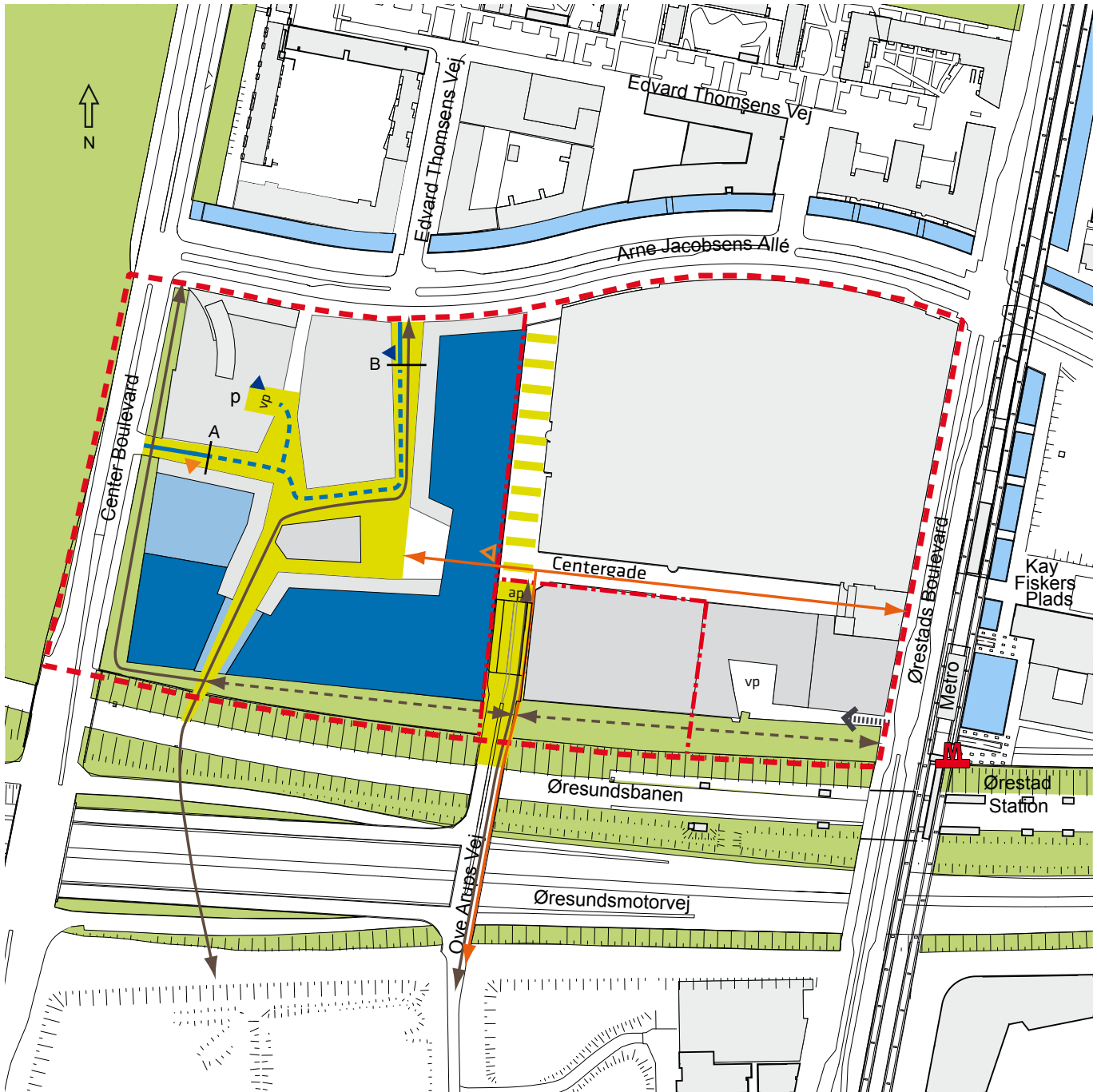
### Kommentarer af generel karakter

- a) På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som lovbekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2011.
- b) Teknik- og Miljøforvaltningen i Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelser i lokalplanen. Ændringer på en ejendom kræver ikke i alle tilfælde byggetilladelse. Det er derfor vigtigt at sikre sig, at påtænkte ændringer er i overensstemmelse med lokalplanen, inden de sættes i gang. Kontakt derfor Teknik- og Miljøforvaltningen ved alle ændringer.
- c) I henhold til planlovens § 19, stk. 1, kan der dispenseres fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Dispensation meddeles af Teknik- og Miljøudvalget i Københavns Kommune.

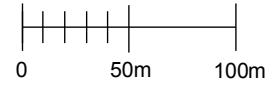
# Tegning nr. 1 - Lokalplantillægsområde



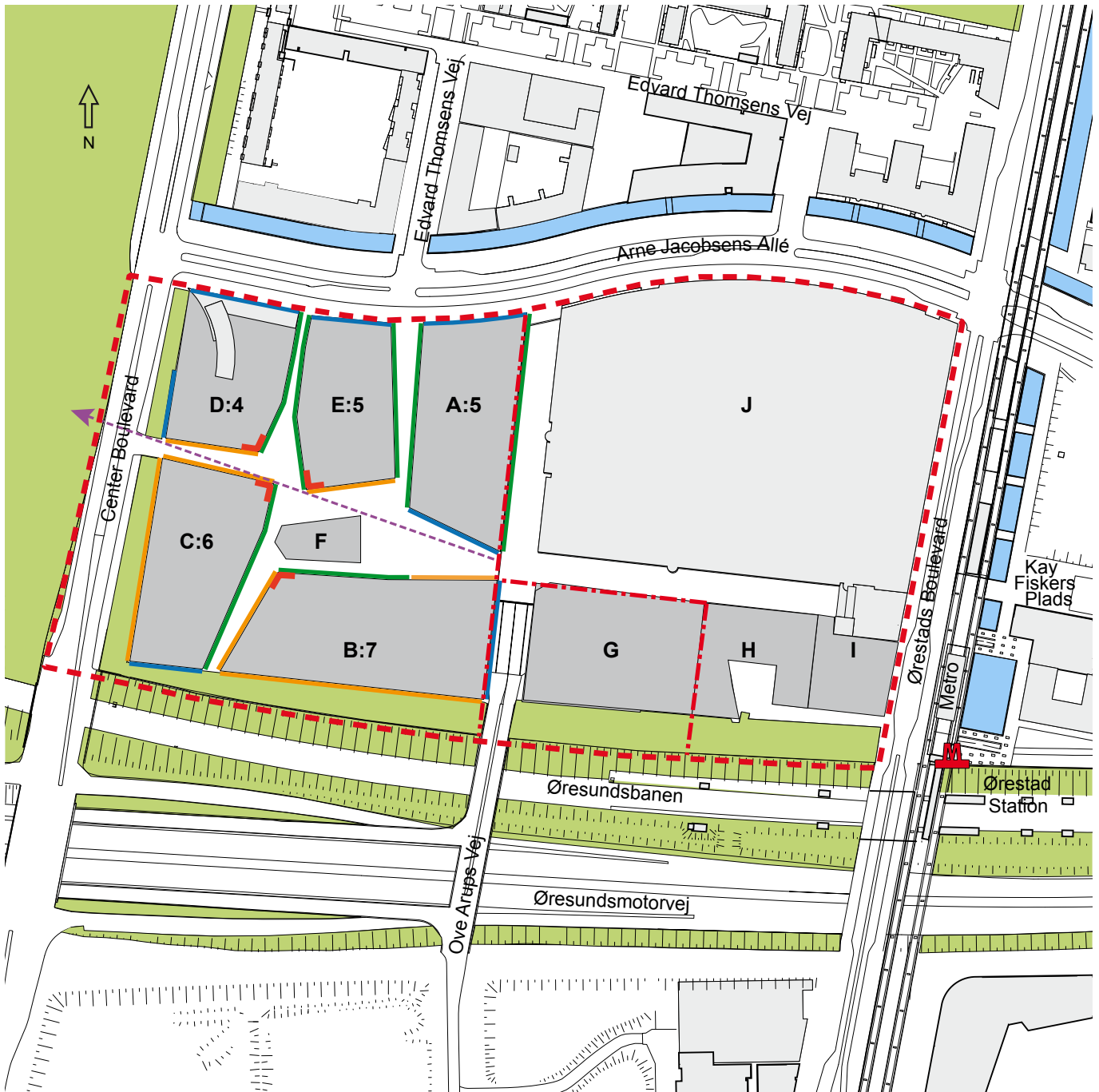
# Tegning nr. 2 - Vejforhold



- |  |                                   |  |   |
|--|-----------------------------------|--|---|
|  | Vejareal                          |  | Nedkørsel til p-kælder                                    |
|  | Vejareal under dæk, Ove Arups Vej |  | Til- og frakørsel til parkering i plint                   |
|  | P-plint 1 etage over terræn       |  | Til- og frakørsel til parkering i plint fra Ove Arups Vej |
|  | P-plint 2 etager over terræn      |  | Lokalgade   |
|  | Parkering på terræn               |  | Lokalgade   |
|  | Vejprofilers minimumsbredde       |  | Cykelforbindelse  |
|  | Overkørsel                        |  | Mulig cykelforbindelse                                    |
|  | Vendeplads                        |  | Gangforbindelse   |
|  | af- og pålæsningsareal            |  |   |



## Tegning nr. 3 - Byggefelter



■ Byggefelter. Angivelse af mindste antal bygninger pr. byggefelt i område II

└─┘ Hjørner, der skal markeres med bygninger

→ Sigtelinje

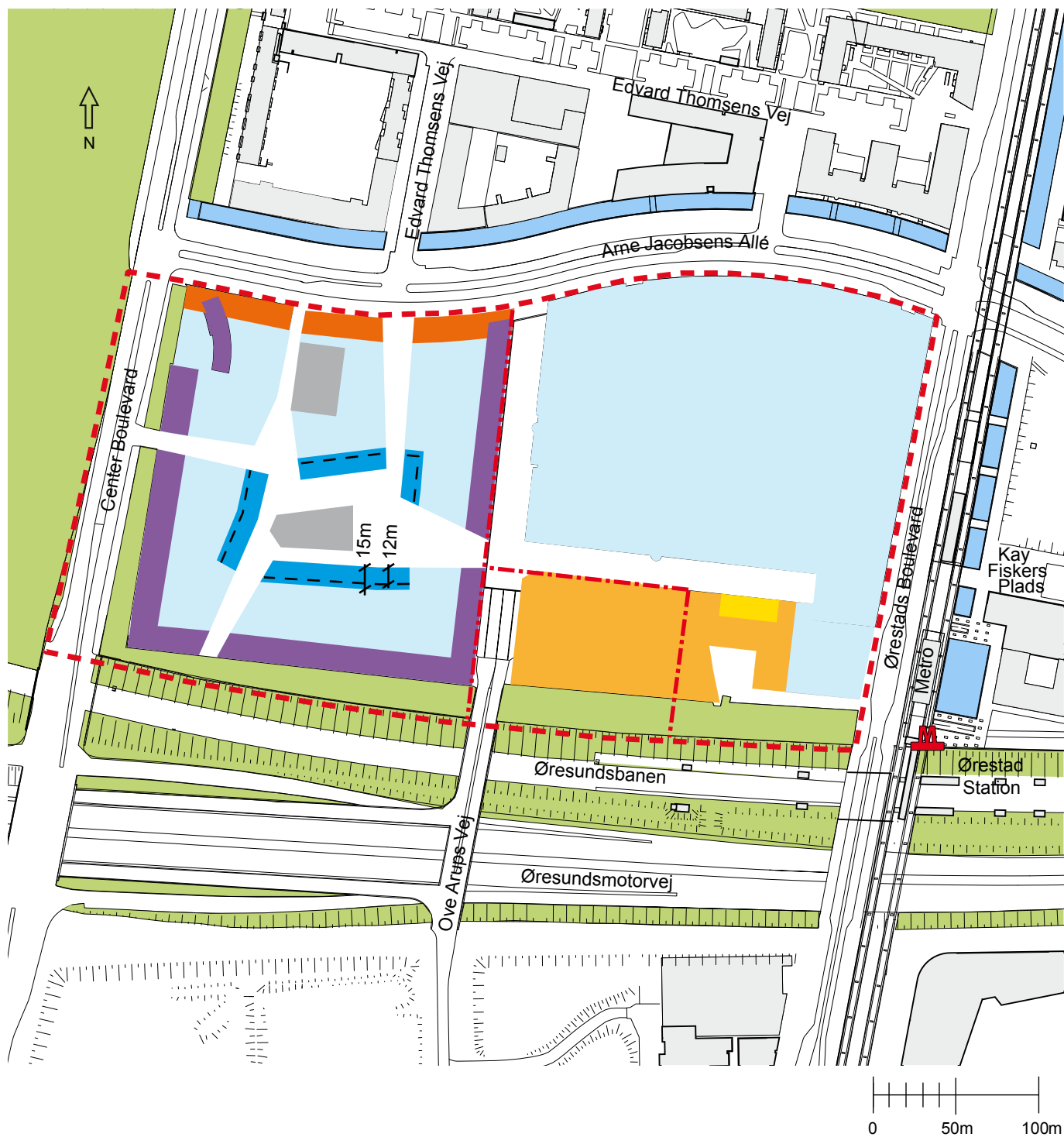
Minimum antal af mellemrum mellem bygningerne langs byggefelternes kant:








— Sammenhængende facadestræk

— 1 mellemrum

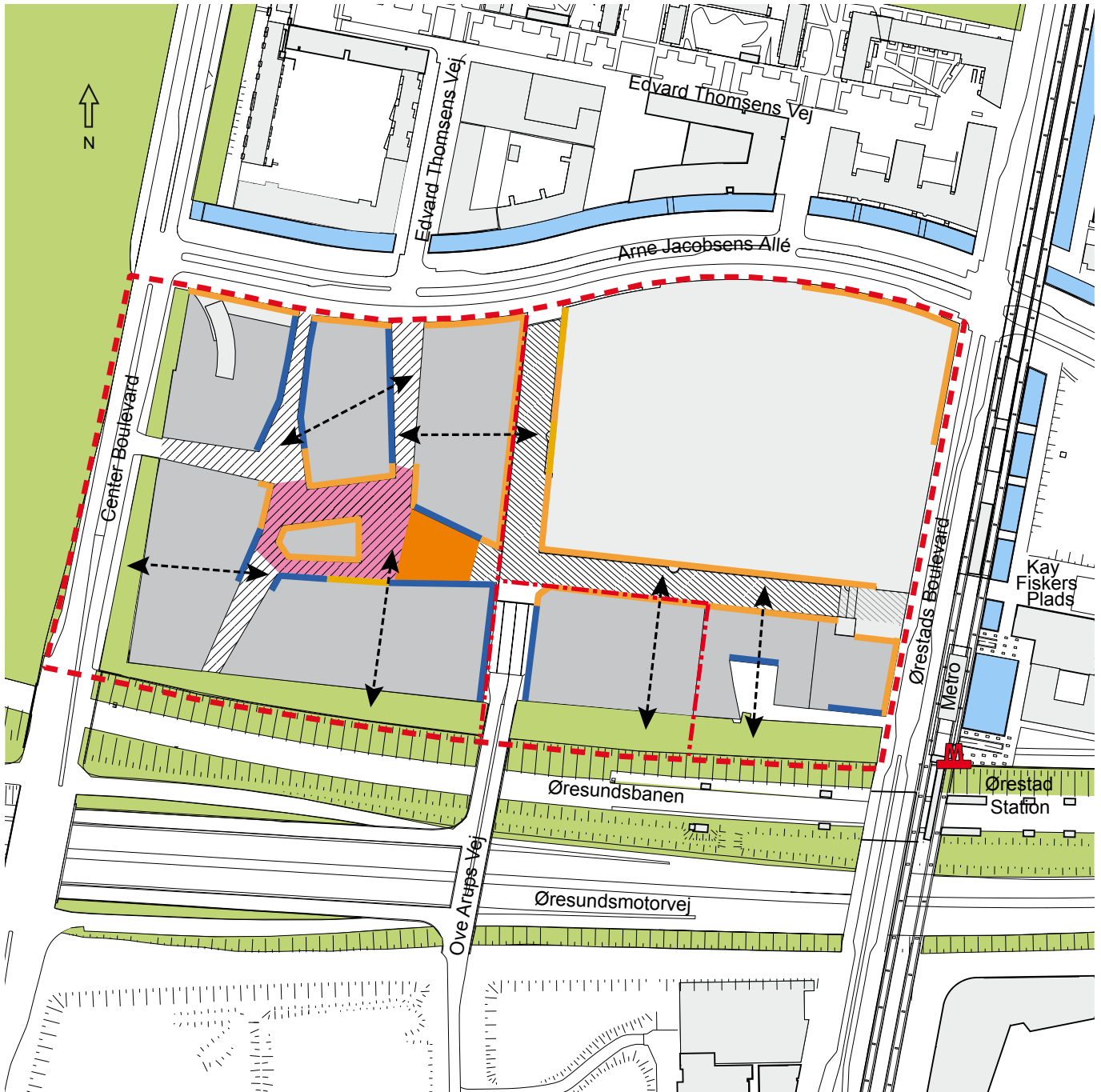
— 2 mellemrum





## Tegning nr. 4 - Bygningshøjder

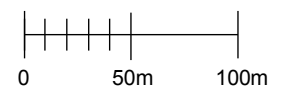


- |  |  |   |  |
|--|--|---|--|
|  | Kote 32-54                                   |  | Gesimshøjde langs Arne Jacobsens Allé kote 32        |
|  | Kote 18-32                                   |  | Kote 14-54   |
|  | Kote 18-25, i 15 meter zone rundt om pladsen |  | Kote 75-85   |
|  | Maks. kote 18                                |  | Tilbagetrækningszone på 12 m for placering af atrier |

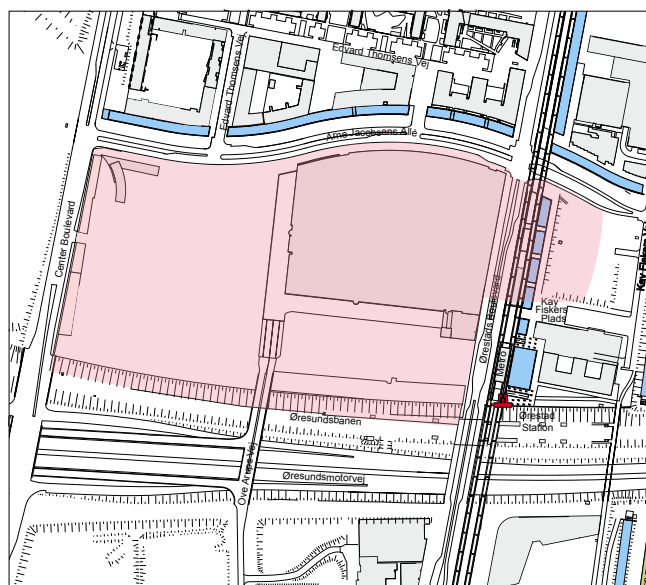
# Tegning nr. 5 - Byrum



- |   |             |   |                                   |
|---|-------------|---|-----------------------------------|
|  | Pladsen     |  | Aktiv stueetage                   |
|  | Gaderum     |  | Udadvendt stueetage               |
|  | Centergade  |  | Principliel placering af passager |
|  | Trappeanlæg |   |                                   |



# Forslag til tillæg til Københavns Kommuneplan 2011



For at kunne imødekomme de udviklingsbehov, der er opstået i forbindelse med de nye bebyggelsesplaner for Ørestad City Center, foreslås det at samle butiksudviklingsmulighederne i Ørestad City nord for motorvejen. Det vil styrke et sammenhængende og attraktivt handelsmiljø i Ørestad City.

Der vurderes ikke længere at være behov for udbygning med detailhandel i området umiddelbart syd for Øresundsmotorvejen, bl.a. som følge af at der i forbindelse med planlægningen af Arenakvarteret er skabt mulighed for at etablere butikker i området (lokalcenter). Det foreslås derfor, at muligheden for udbygning med 5.000 m<sup>2</sup> butiksareal i området syd for motorvejen (område b) flyttes til området nord for Øresundsmotorvejen (område a). Området syd for motorvejen udgår herefter af bymidten Ørestad City. Den samlede ramme for udvidelse af butiksareal i Ørestad City er uændret 15.000 m<sup>2</sup>.

Det foreslås endvidere, at de særlige rammer for detailhandel i Ørestad City ændres således, at der uden yderligere kommuneplanlægning kan etableres op til 3 udvalgswarebutikker med et maksimalt bruttoetageareal for den enkelte butik på 5.000 m<sup>2</sup> i overensstemmelse med de i de generelle rammer i Kommuneplan 2011 fastlagte puljer for større butikker i området.

Baggrunden herfor er, at bestemmelsen i de særlige rammer for centerområdet om kun at tillade butikker over 2.000 m<sup>2</sup> med kommuneplantillæg, må anses for unødvendig, når der i de generelle rammer for detailhandel er fastsat en pulje på 3 butikker på op til 5.000 m<sup>2</sup>.

## Detailhandelsrammer for Ørestad City Center

Butiksareal 2011	65.000 m <sup>2</sup>
Maks. udvidelse af butiksareal	15.000 m <sup>2</sup>
Maks. størrelse for dagligvarebutikker	3.500 m <sup>2</sup>
Maks. størrelse for udvalgswarebutikker	2.000 m <sup>2</sup>

Særlige bemærkninger: Bruttoetagearealet til butiksførmål udvides med 15.000 m<sup>2</sup> til 55.000 m<sup>2</sup>, ekskl. et stormagasin med op til 25.000 m<sup>2</sup>. Højest 25 procent af butiksarealerne må anvendes til dagligvarehandel. Der kan etableres 3 udvalgswarebutikker med et maksimalt bruttoetageareal for den enkelte butik på 5.000 m<sup>2</sup>

Ramme Id: XXX

For at kunne muliggøre realiseringen af den nye bebyggelsesplan for området nord for Øresundsforbindelsen med høj kantbebyggelse, er det nødvendigt at ændre den maksimale bygningshøjde fra 42 meter til 54 meter. Det foreslås at justere teksten i Særlige rammer for Ørestad, så den maksimale bygningshøjde bliver kote 54, og fjerne muligheden for to højhuse vest for Ove Arups Vej fra Kort 2 om bygningshøjder.

## Forslag til kommuneplantillæg for Bymidten Ørestad City

I medfør af Lov om Planlægning (lovbekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2011) ændres Bymidten Ørestad City (Ramme-id 4003) beliggende mellem Hannemanns Allé, Center Boulevard, Arne Jacobsens Allé samt dele af Ørestad boulevard. Området ændrer afgrænsning til nord for Øresundsmotorvejen og får nye bestemmelser, jf. det foroven viste kort og tabel.

Derudover ændres de særlige rammer for Ørestad. Til afsnittet bygningshøjder tilføjes følgende:

”I Ørestad City, i området nord for Øresundsforbindelsen og vest for Ørestad Boulevard, er den maksimale bygningshøjde kote 54.”

Kort 2 bygningshøjder, ændres så muligheden for to højhuse vest for Ove Arups Vej udgår.

Godkendt af Borgerrepræsentationen den xx. xxxxxxxx 2012

Center for Byudvikling xxx xxxx 2012



