



# ØRESTAD SYD

## FORSLAG TIL TILLÆG 3 TIL LOKALPLAN 398 ØRESTAD SYD

Teknik- og Miljøudvalget har den [dato] besluttet at offentliggøre forslag til tillæg 3 til lokalplan 398 Ørestad Syd.

Lokalplanområdet ligger i bydelen Amager Vest.

Offentlig høringsperiode fra den [dato] til den [dato]



# Indhold

<b>Redegørelse</b>	<b>3</b>	<b>Bestemmelser</b>	<b>22</b>
Lokalplantillæggets baggrund og formål .....	3	§ 1. Formål.....	22
Lokalplanområdet og kvarteret .....	4	§ 2. Område.....	22
Lokalplantillæggets indhold .....	7	§ 3. Anvendelse .....	22
Miljøforhold.....	12	§ 4. Veje.....	25
Den kystnære del af byzonen .....	13	§ 5. Bil- og cykelparkering .....	26
Skyggediagrammer .....	14	§ 6. Bebyggelsens omfang og placering.....	27
<b>Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning.....</b>	<b>14</b>	§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden.....	28
Overordnet planlægning.....	17	§ 8. Ubebyggede arealer .....	31
Kommuneplan 2019 .....	17	§ 9. Støj og anden forurening.....	35
Lokalplaner i kvarteret .....	18	§ 10. Regnvand .....	35
Københavns Kommunes overordnede strategier .....	18	§ 11. Matrikulære forhold .....	35
Miljø i byggeri og anlæg 2016 .....	18	§ 12. Retsvirkninger .....	35
Spildevandsplan .....	19	§ 13. Ophævelse af lokalplaner og servitutter .....	36
Lokal håndtering af regnvand.....	19	Kommentarer af generel karakter .....	36
Skybrudssikring.....	19	Tegning 1 · Områdeafgrænsning .....	37
Sikring mod stigende grundvand .....	19	Tegning 2a · Anvendelse i stueetagen (1. etage) .....	38
Vandforsyningsplan .....	19	Tegning 2b · Anvendelse 2. etage og op.....	39
Varmeplanlægning .....	19	Tegning 3a · Veje.....	40
Tilladelser efter anden lovgivning .....	20	Tegning 3b · Vejsnit.....	41
Affald .....	20	Tegning 4 · Cykelparkering .....	42
Jord- og grundvandsforurening .....	20	Tegning 5a · Omfang og placering.....	43
Museumsloven.....	21	Tegning 5b · Porte .....	44
Anlæg på søterritoriet.....	21	Tegning 6a · Bebyggelsens ydre fremtræden.....	45
Rottesikring .....	21	Tegning 6b · Tilbagetrækning i stueetage .....	46
Bilag IV-arter og flagermus.....	21	Tegning 7a · Byrum.....	47
		Tegning 7b · Kantzoner .....	48
		Tegning 7c · Beplantning .....	49
		<b>Hvad er en lokalplan .....</b>	<b>50</b>
		<b>Praktiske oplysninger.....</b>	<b>Bagsiden</b>

# Redegørelse



Området set mod nord. Lokalplanområdet er indtegnet med hvid linje, og de vigtigste gader og bygninger er navngivet. Luffoto: Kortforsyningen, 2019.

## Lokalplantillæggets baggrund og formål

Københavns Kommune har erhvervet den vestlige del af området fra By & Havn og ønsker at udvikle området med en fire-sporet skole inklusive skolefritidsordning, klub og madskole samt en idrætshal og en offentlig svømmehal. By & Havn ønsker samtidig at udvikle den østlige del af området til et boligbyggeri med detailhandel i stuetagen mod Ørestads Boulevard. Ejendommen er i dag omfattet af lokalplan 398 Ørestad Syd med tillæg 1 og 2, der giver mulighed for op til 46.000 m<sup>2</sup> boliger og serviceerhverv i underområde VIIIA. Boligandelen er i den eksisterende lokalplan fastsat til mellem 10 og 20 % og en randzone langs Ørestads Boulevard er fastlagt til erhverv.

### Lokalplan 398 Ørestad Syd med tillæg 1 og 2

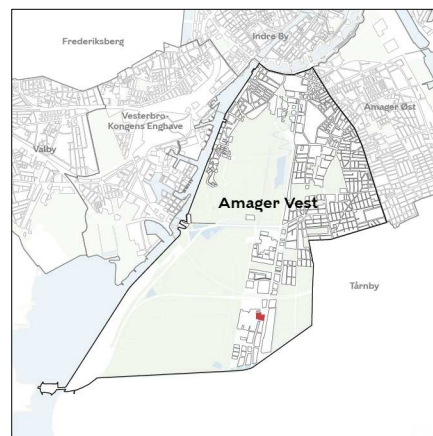
Lokalplan 398 "Ørestad Syd" udgør det planmæssige grundlag for den del af Ørestad, der ligger syd for Øresundsmotorvejen og vest for metroen. Arealet er ca. 81 ha, og lokalplanens store byggefelter kan udbygges til et tæt og funktionsblandet byområde, der udnytter den optimale beliggenhed i forhold til metroen og den fredede Kalvebod Fælled.

Den samlede rummelighed i Ørestad Syd er 1,2 mio. m<sup>2</sup> etageareal, hvoraf 100.000 m<sup>2</sup> udgør parkeringshuse. Lokalplanen fastlægger også en vej- og byrumstruktur med udgangspunkt i tre adgangsveje fra Ørestads Boulevard: Asger Jorns Allé (sydligst), Ejler Billes Allé og Hannemanns Allé (nordligst). Mellem Hannemanns Allé og Øresundsmotorvejen fastlægges et stort parkrum

kaldet 'Byfælleden', og som afslutning af Ørestad mod syd fastlægges et større søområde. Mellem Byfælleden og Søområdet fastlægges tre gennemgående nord-/sydorienteerede byrum: Skovrummet (Else Alfelts Vej), Parkrummet (Richard Mortensens Vej) og Kanalrummet (Robert Jacobsens Vej).

De tre nord-sydorienterede byrum er delvist anlagte, og Asger Jorns Allé er anlagt mellem Skovrummet og Ørestad Boulevard. På baggrund af lokalplan 398 er der opført flere store boligbebyggelser, hvoraf de mest markante er 'Stævnen' og '8-tallet'. Herudover er opført rækkehuse, almene boligbebyggelser og et plejehjem, ungdoms- og familiebøliger samt flere p-huse.

I lokalplan 398 er det muligtgjort at udvide Ørestads Boulevard mellem Hannemanns Allé og Asger Jorns Allé fra to til fire kørespor. Der er ikke konkrete planer om udvidelsen.



Områdets placering i bydelen.

### Tillæg 1 til lokalplan 398

Formålet med tillæg 1 til lokalplan 398 for Ørestad Syd, "Arenakvarteret", er at sikre bestemmelser for et areal mellem Hannemanns Allé og Ejler Billes Allé. Her er der muligtgjort et arenabyggeri og fem nye bykvarterer: Nordre Fælledkvarteret, Hannemannskvarteret, Skovkvarteret, Parkkvarteret og Kanalkvarteret samtidigt med, at udformningen af Byfælleden ændres. De fem kvarterer kan udover boliger og erhverv rumme en skøjtehal, en idrætshal og en folkeskole vestligst ud mod fælleden. "Arenakvarteret" er fuldt udbygget på nær enkelte byggefelter mod Ørestads Boulevard samt området omfattet af nærværende tillæg 3. Tillæg 1 omfatter ligeledes de øvrige underområder syd for Hannemanns Allé, hvor tillægget justerer afgrænsningen af underområderne, etagearealerne inden for hvert underområde og placering af parkeringshuse.

### Tillæg 2 til lokalplan 398

Formålet med tillæg 2 til lokalplan 398 Ørestad Syd er at sikre det planmæssige grundlag for ændring af planbestemmelserne for den centrale og vestlige del af Ørestad Syd med henblik på at koncentrere området byliv langs Asger Jorns Allé og sikre en større andel af boliger samt en større variation i boligtypologier.

I Kommuneplan 2019 er lokalplanområdet udlagt til et område til boliger og serviceerhverv.

For at realisere den ønskede bebyggelse forudsættes et tillæg til den eksisterende lokalplan, der muligtgjør op til 50 % boliger med bebyggelse i området på maksimalt 35.000 m<sup>2</sup>.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2019.

## Lokalplanområdet og kvarteret

### Stedet

Lokalplanområdet ligger i Arenakvarteret i Ørestad og er omkranset af Royal Arena mod vest, et kommende parkeringshus og hotel og boligbebyggelse mod nord, og mod øst af Ørestads Boulevard. Mod syd afgrænses området af den bymæssige del af byfælleden, Kanalpladsen, der forbinder Ørestads Boulevard med Kalvebod Fælled.

### Egenart

Området omkring lokalplantillægsområdet er præget af overvejende fritliggende bebyggelser i mange forskellige skalaer, som for eksempel Ørestad skøjtehal, Royal Arena, daginstitutioner og boliger. Byfælleden mod syd bevæger sig fra en meget bymæssig karakter med hård belægning ved Ørestads Boulevard til at blive mere og mere naturpræget ud mod fælleden. Den sydlige del af Ørestad

har tre markante byrum, Kanalrummet, Parkrummet og Skovrummet, der strækker sig fra det sydligste Ørestad helt op til Byfælleden. En væsentlig sigtelinje fra Kanalrummet ender i det aktuelle lokalplanområde. Royal Arena danner i kraft af sin størrelse en markant grænse mod området fra vest. Arenaens østlige facade mod lokalplanområdet består hovedsageligt af glas, men fremstår meget lukket og ensartet.

### **Mobilitet**

Lokalplantillægsområdet ligger stationsnært. Der er ca. 400 m til hhv. Vestamager og Ørestad metrostationer samt Ørestad Station med regional- og interregional togbetjening. Området ligger desuden tæt på det regionale vejnet med Øresundsmotorvejen nord for Hannemanns Allé.

Biladgang til lokalplanområdet sker fra Hannemanns Allé, hvor der også placeres et kommende parkeringshus umiddelbart nord for lokalplanområdet. Der vil være ud- og indkørsel for varelevering til Ørestads Boulevard. Der vil ikke være mulighed for kørsel gennem området for motorkøretøjer mellem Hannemanns Allé og Ørestads Boulevard. En cykelsti, der forbinder lokalplanområdet med det øvrige Ørestad, løber langs Royal Arena umiddelbart vest for lokalplanområdet. Området er busbetjent på Ørestads Boulevard.

### **Almene boliger**

Lokalplantillægsområdet ligger i Skolen ved Hannemanns Allés skoledistrikt, hvor den almene boligandel udgør 28 %. Procentdelen af almene boliger falder dog til ca. 24%, når området er fuldt udbygget. Det betyder, at det i henhold til retningslinjerne i kommuneplan 2019 er et område, hvor den almene boligandel med fordel kan øges.

Da skoledistriktet har 0-30 % almene boliger og lokalplanen muliggør omdannelse fra erhvervsformål til boligformål, stilles der krav om almene boliger.



Kig fra Ørestads Boulevard til den urbane del af Byfælleden med Royal Arena til højre og bolig og daginstitution til venstre.



Lokalplantillægsområdet set fra Ørestads Boulevard mod Royal Arena. I dag er området udlagt til midlertidig parkeringsplads.



Kig fra Byfælleden mod Ørestads Boulevard og metroen med tillægsområdet ligefrem.



Kig fra Royal Arena mod cykelstien og tillægsområdet.



Lokalplantillægsområdet set fra Kanalpladsen med Royal Arena til venstre i billedet.

## Lokalplantillæggets indhold

### Indledning

Lokalplantillægget fastlægger to nye underområder, underområde A og B. Disse to nye områder udgør herefter en del af delområde VIIIA. Inden for delområde VIIIA forøges boligandelen fra 10-20 % til 50 %. Derudover fastlægger tillægget bestemmelser for en kommunal grundskole, Arenakvarterets nye skole og svømmehal, og et boligbyggeri med butik i stueetagen, Generationernes Hus.

Skolen er placeret i det nordvestlige hjørne af matriklen. Skolen grænser mod vest op til Arenastien, en offentlig tilgængelig cykelforbindelse, mod nord til et kommende parkeringshus og mod syd Kanalpladsen. Det er bygherres intention, at skolebyggeriet skal spille sammen med den markante arkitektur fra Royal Arena og det mere traditionelle og robuste udtryk fra boligbebyggelserne mod øst og syd. Skolebyggeriet har en ambition om at blive et eksperimentarium for læring mere end en traditionel skole. Skolen får et samlet etageareal på max. 17.500 m<sup>2</sup>.

Skolens stueetage indeholder alle bygningens offentlige funktioner og er tænkt som et kommunalt aktivitetskvarter med en tydelig invitation til områdets beboere. Disponeringen af udadvendte funktioner sikrer et levende byggeri til alle sider. Skolens øvrige etager er placeret som en fortættet komposition af huse samlet omkring et hævet bytorv. Det kommunale hus organiseres i to afdelinger, en hovedbygning og et udskolingshus. Hovedbygning og udskoling kobles af Fælleshuset, der definerer kvarterets nye mødested og hovedindgang.

På taget af fælleshuset skabes et sammenhængende torv, der fordeler direkte til skolens forskellige afdelinger. Friarealer på terræn og tage kobles fysisk via bytrappen, der skaber en direkte adgang til torvet og skolens fælles friareal hævet over strøget. Trappen vil fungere som et terrasseret byrum med træer og planter, siddeplinte og god plads til at optage skolens udvendige flow.

Boligbebyggelsen, Generationernes Hus, som får et samlet volumen på ca. 17.500 m<sup>2</sup>, er placeret i en vinkel i det sydøstlige hjørne af matriklen i krydset mellem Ørestads Boulevard og Kanalpladsen. Bygherres vision er at skabe et sammenhængende og roligt hus med fokus på en aktiv stueetage. Intentionen er at placere de udadvendte funktioner der, hvor beboere og gæster naturligt vil komme forbi. I krydsningen mellem Kanalpladsen og det grønne strøg mod vest placeres derfor en café. På hjørnet mellem Kanalpladsen og Ørestads Boulevard placeres indgangen til en dagligvarebutik, der vil være placeret i hele stueetagen af den nordlige fløj mod Ørestads Boulevard. Etagerne over stueplan er placeret som et sammenhængende volumen med samme husdybde. Differentiering i rytme og detaljering i vindueselementerne i forhold til de bagvedliggende boligtyper skaber liv og et nuanceret spil i facadekompositionen. Generationernes Hus vil indeholde lejligheder i forskellige størrelser, som kan rumme familier af forskellig art, ungdomsboliger og seniorvenlige boliger og vil derfor være et hus, hvor unge og ældre bor sammen og kan knytte relationer på tværs af alder, deraf navnet. I stueetagen mod Kanalpladsen er der en offentlig tilgængelig port, som sikrer adgangen til boligbebyggelsens byrum samt sydøst-siden af skolens område.

### Anvendelse

Området fastlægges til boliger og serviceerhverv, herunder grundskole. Lokalplantillægget ændrer således ikke ved den eksisterende planlagte anvendelse af området.

Der er krav om, at der etableres 25 % almene boliger af de tilførte boligetagearealer, svarende til 2.095 m<sup>2</sup> af det samlede muliggjorte boligetageareal.

Det fremgår af bestemmelsen om anvendelse.

### **Infrastruktur**

Områdets infrastruktur er fastlagt i lokalplan 398 med tillæg 1. I forbindelse med tillæg 3 fastlægges vejadgang for varelevering og servicekørsel til butik, skole og svømmehal via Ørestads Boulevard.

Det fremgår af bestemmelsen om veje.

### **Bebyggelsens påvirkning af bymiljøet**

Boligbebyggelsen med butik i stueetagen påvirker bylivet langs Ørestad Boulevard positivt, da butikken og kantzonerne langs Kanalpladsen bidrager til at skabe et mødested for lokalområdet. Bymiljøet bliver ikke i væsentligt omfang påvirket med øget trafik, da kundeparkering til butikken skal ske i parkeringshuset umiddelbart nord for tillægsområdet. Varelevering vil ske i gården via en overkørsel fra Ørestad Boulevard.

### **Bilparkering**

Bilparkeringen er fastsat til:

Boliger:	1:250 m <sup>2</sup>
Ungdomsboliger:	1:857 m <sup>2</sup>
Plejecenter/ plejeboliger	1:714 m <sup>2</sup>
Erhverv:	1:214 m <sup>2</sup>
Butikker:	1:143 m <sup>2</sup>
Grundskoler:	1:607 m <sup>2</sup>

#### *Placering af parkeringspladser*

Parkeringspladserne samt afsætningspladser til skolen etableres i parkeringshus inden for området for lokalplan 398 med tillæg 1.

Det fremgår af bestemmelsen om bil- og cykelparkering.

### **Cykelparkering**

Der skal være følgende pladser til cykelparkering pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal:

Boliger:	4
Ungdomsboliger:	4
Erhverv:	3
Grundskoler	1 pr. 2 elev og ansat
Butikker:	4

For boliger, ungdomsboliger, erhverv og butikker skal 1 plads pr. 500 m<sup>2</sup> ud af det samlede krævede antal pladser være til pladskrævende cykler. For grundskoler kan laves en konkret vurdering.

Det fremgår af bestemmelsen om bil- og cykelparkering.

### **Bebyggelsens placering og udformning**

Indenfor underområde A placeres skolen med en facade mod Arenastien, som har minimum tre fortandinger. Disse fortandinger skaber nicher til cykelparkering, indgangspartier og lege- opholdsarealer. Hvor skolen møder Kanalpladsen placeres en bred ankomsttrappe mod vestfacaden, som giver adgang til friarealer på skolens tagflader samt til undervisningsrum. Bygningens højde trapper nedad mod Kanalpladsen og opad i mødet mod det kommende parkeringshus. Mod øst, og generelt i gården omkring boligbebyggelsen, opføres et selvstændigt og lave hus med gode sol- og udsigtsforhold fra boligerne og en generel respekt for



indbliksgener mellem skole og boliger. Skolen har tre primære indgange fra hhv. vest, syd og nord.

Indenfor underområde B placeres boligbebyggelsen som en vinkel med facade mod Ørestads Boulevard og Kanalpladsen. Bebyggelsen fungerer ligeledes som en tydelig markering af ankomsten til Kanalpladsen og Royal Arena. Tilbagetrækninger i stueetagen er med til at skabe en overgang mellem ude og inde. Over stueplan tilbagetrækkes bygningen i hele den nordlige fløj fra 16 meter i stueplan til 12 meter. Dermed skabes en 3-4 meter bred terrasse på 1. sal orienteret mod vest med mulighed for fælles terrasser for beboerne placeret med direkte adgang fra hovedtrapperne og med niveaufri adgang. Mod Kanalpladsen bliver der etableret en port til passage igennem området. Bygningens højde trapper i den nordlige fløj opad mod hjørnet ved 'indgangen' til Byfælleden og trapper igen nedad mod vest og skolens ankomst areal.

Det fremgår af bestemmelserne for bebyggelsens omfang og placering og for bebyggelsens ydre fremtræden.

## **Byrum**

Byrummene og friarealer i underområde A (Arenakvarterets nye skole og svømmehal) etableres på terræn og på tagflader. Fra tagene fletter tagfladerne sig ned over byggeriet som en 'canyon' (bjergkløft) af synlige aktivitetszoner. Kantzoner i gadeplan er generelt anvendelige og aktive, og varierer fra byhavekarakter omkring café og madskole, over uformelle aktivitetsområder med gynger, multibane og hæng-ud kroge til renovation og integreret cykelparkering. Ud mod Generationernes hus etableres mere diskrete kantzoner med træningsstationer, havebeplantning og siddetrin. Rundt om hele skolen etableres et uformelt aktivitetsloop til intervaltræning og bygningsdrift.

Byrummene i underområde B (Generationernes Hus) består af tre byrum henholdsvis et gårdrum og to kantzoner. I gårdrummet mod vest lægges der op til grønne øer med intensiv beplantning mellem hvert indgangsparti. Disse markerer indgangssituationerne og fungerer også som grønne oaser med fast møblement for ophold. Nordfacadens vinduesfelter vil være med samme udadvendte glas-facader som gadefacaden mod syd. Vestfacaden vil være med mindre grad af transparente facader ift. østfacaden. Alle indgangsdøre vil være fremhævede. Mod Kanalpladsen i syd og ved gavlen mod vest etableres udadvendte facader med mulighed for flytbar møblering for café og mulig fælles beboerrum, samt indgangsparti for den lokale dagligvarebutik ved det sydøstlige hjørne. Cirka halvdelen af denne facade består af en søjlegang, som åbner for forskellige opholdszoner i tilknytning til caféen og skaber en glidende overgang mellem inde og ude. Ved starten af arkaden, cirka midt i vestfløjen er der en offentlig tilgængelig portgennemgang til gårdrummet.

Facaden mod Ørestads Boulevard vil være en delvist åben facade, som forholder sig til vejens større skala. Facadens rytme gentages i stueetagen, enten som blændede tegl lukninger eller som transparente glaspartier. Udfør de blændede partier placeres der et bed én meter ud fra facaden, der beplantes med klatreplanter for at fylde nicherne. Den bagvedliggende dagligvarebutik har på denne måde mulighed for at udstille sit sortiment, samtidig med at facadens rytme stadig gør sig gældende. De samme principper er gældende for stuefacaden i nordgavlen af nordfløjen, hvor der også etableres en arkade med tilbagetrukket facade med adgangsdoor til trapperum. Kantzonen mod Ørestadsboulevard er uden for lokalplanen.

Det fremgår af bestemmelsen om byrum.

### **Træer og anden beplantning**

Der er ingen eksisterende træer af bevaringsværdi i tillæggets projektområde. Der findes enkelte mindre træer plantet i forbindelse med indretning af den midlertidige parkeringsplads på området. Der stilles i lokalplantillægget krav om plantning af 67 træer på terrænen inden for underområdet A og B.

Det fremgår af bestemmelsen om byrum.

### **Ekspropriation**

Den endelige lokalplan vil ikke kunne danne grundlag for ekspropriation efter planlovens § 47.

### **Kommuneplan 2019**

Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med Kommuneplan 2019. I kommuneplanen er området et C2 område med stjerne bemærkning. Rammebestemmelsen i Kommuneplan 2019 omfatter hele området for lokalplan 398 med tillæg 1 og 2:

“Området er omfattet af rækkefølgebestemmelser. Området må rumme en samlet bebyggelse på 1,07 mio. m<sup>2</sup> inklusive etageareal i fælles parkeringshuse. Derudover kan der i lokalplan tillades yderligere 20.000 etagemeter byggeri samlet i ramme nr. R19.C.10.13 og nr. R19.S.10.9 omkring Hannemanns Allé. Friarealerne kan beregnes for området under ét.”

I Kommuneplan 2019 er der udlagt et lokalcenter med en maks. ramme for butiksareal på 3.000 m<sup>2</sup>, heraf maks. størrelse for dagligvarebutikker på 1.200 m<sup>2</sup>, maks. størrelse på udvalgsbutikker på 500 m<sup>2</sup>.



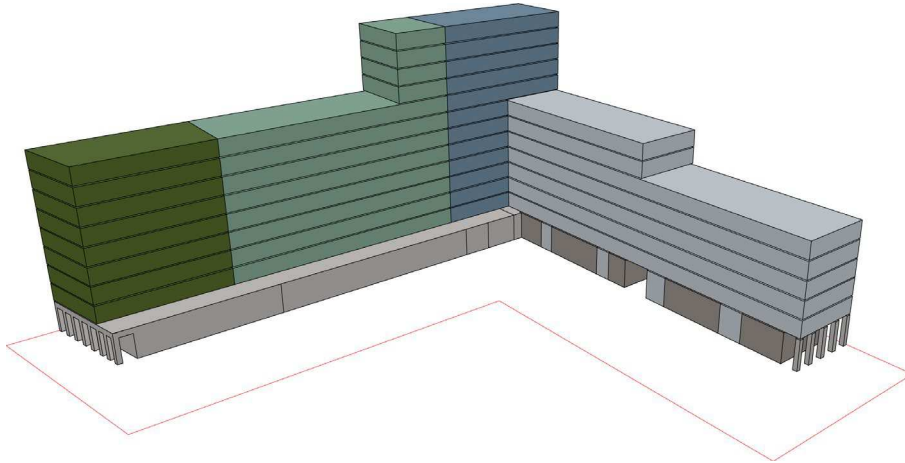
Visualisering, der viser et eksempel på skolen og Generationernes Hus set fra syd (Kanalgaden). Illustration: BAM, RUBOW arkitekter, Nøhr & Sigsgaard, Rambøll.



Visualisering, der viser et eksempel på det fælles gårdrum set fra skolens ankomsttrappe. Illustration: BAM, RUBOW arkitekter, Nøhr & Sigsgaard, Rambøll.



Visualisering, der viser et eksempel på skolen i overensstemmelse med lokalplantillægget til lokalplan 398 Ørestad Syd. Illustration: BAM, RUBOW arkitekter, Nøhr & Sigsgaard, Rambøll.



Illustration, der viser volumen på Generationernes Hus i overensstemmelse med lokalplantillægget til lokalplan 398 Ørestad Syd. Illustration: WERK.



Visualisering, der viser et eksempel på Generationernes Hus set fra Kanalpladsen. Illustration: WERK.

## Miljøforhold

### VVM

Der er ikke anlæg eller projekter indenfor lokalplanområdet, som vurderes at være omfattet af VVM-reglerne i lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbkg. nr. 1225 af 25. oktober 2018).

### Beslutning om ikke at udarbejde miljørapport

Lokalplantillægget vurderes ikke at medføre, at der skal udarbejdes en miljørapport om lokalplanen i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbkg. nr. 1225 af 25. oktober 2018).

Det skyldes, at planerne ikke muliggør anlægsarbejder, der er optaget i lovens bilag 1 eller 2. Der er desuden ikke tale om projekter, der i størrelse og omfang, og i forhold til lokalplantillægsområdets nuværende omfang og karakter får væsentlig indvirkning på dette eller omkringliggende områder eller bebyggelser.

Der er i vurderingen lagt vægt på, at der inden for eksisterende lokalplan er muliggjort både fritids- og grundskoleundervisning samt bolig og erhvervsbebyggelse. Derfor vurderes den forventede muliggjorte ændring i boligandelen samt bebyggelses ydre fremtræden og omfang og placering ikke at påvirke miljøet væsentligt. Der tages i lokalplantillægget højde for placeringen af grundskole i forhold til nærheden til Arenaen, Ørestads Boulevard og i forhold til at sikre skolevejene i området.

Lokalplantillægget skal muliggøre en øget boligandel fra 10-20 til 50% og derved sikre bestemmelser for en boligbebyggelse med butik i stueetagen samt sikre bestemmelser for en 4 sporet skole og svømmehal.

Afgørelsen er offentliggjort samtidig med planforslaget.

### Trafikstøj overstiger vejledende grænseværdier

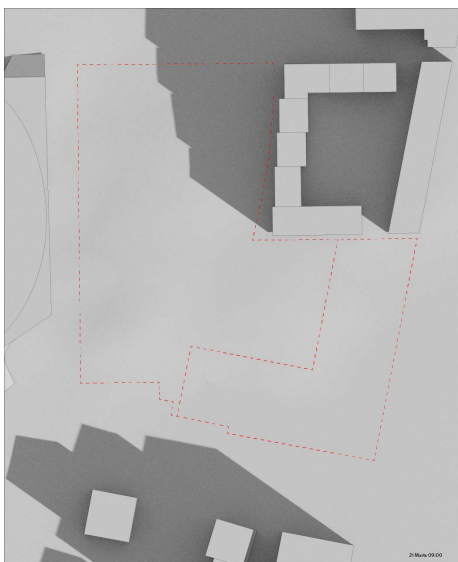
Der er trafikstøj i området fra Ørestads Boulevard og Øresundsmotorvejen. Støjniveauet er op til 63 dB på dele af friarealet og op til 69 dB på dele af boligfacaderne, hvilket overstiger den vejledende grænseværdi på  $L_{den}$  58 dB for boliger og grundskoler. Derfor skal det sikres i planlægningen, at grænseværdierne for støjniveauer i de fremtidige bygninger og på friarealer kan overholdes.

Den fremtidige bebyggelse og friarealer i planen er placeret således, at bebyggelsen langs Ørestads Boulevard kan danne støjskærm for friarealerne på terræn i underområde A og underområde B. Underområde A overholder friarealkravet med arealer, der ikke overskrider Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi på 58dB. For at kunne overholde støjgrænserne i bygningerne kan det desuden blive nødvendigt at støjisolere bygningerne.

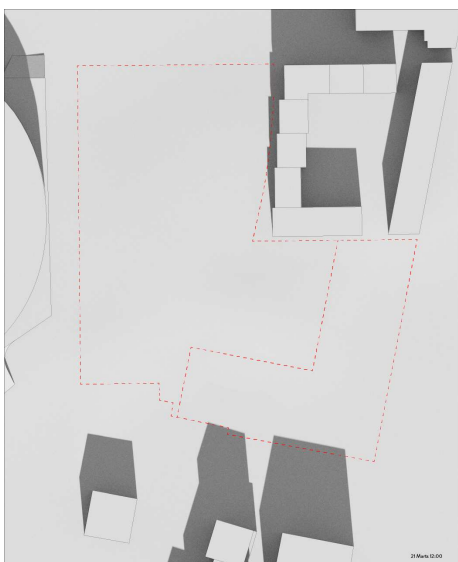
## Den kystnære del af byzonen

Området ligger i den kystnære del af byzonen. På grund af den betydelige afstand samt de mellemliggende bebyggelser og anlæg opfattes området imidlertid ikke som en del af kysten. En redegørelse for den visuelle påvirkning er derfor ikke nødvendig.

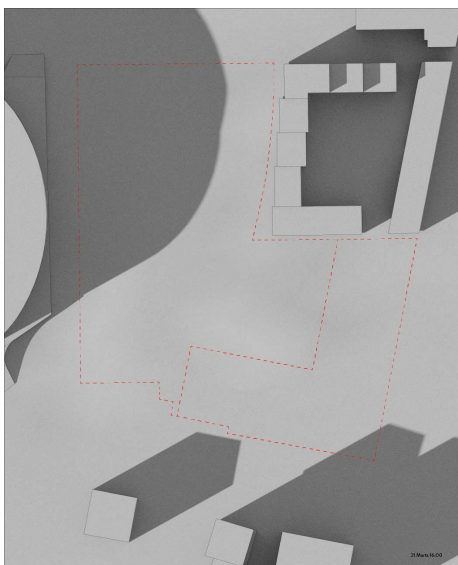
## Eksisterende forhold



21. marts kl. 9.00

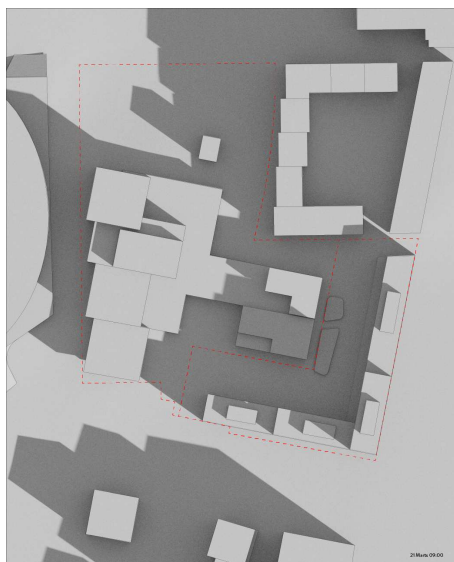


21. marts kl. 12.00

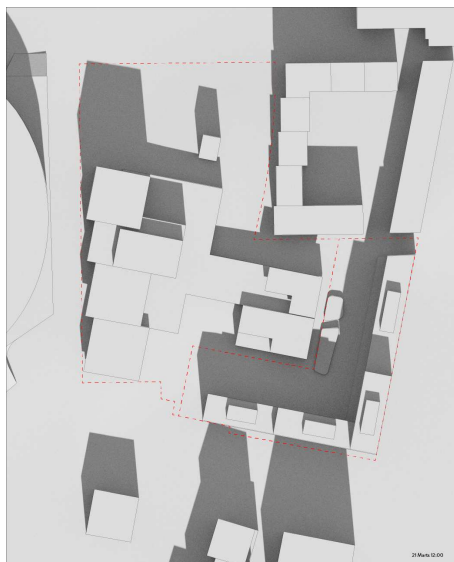


21. marts kl. 16.00

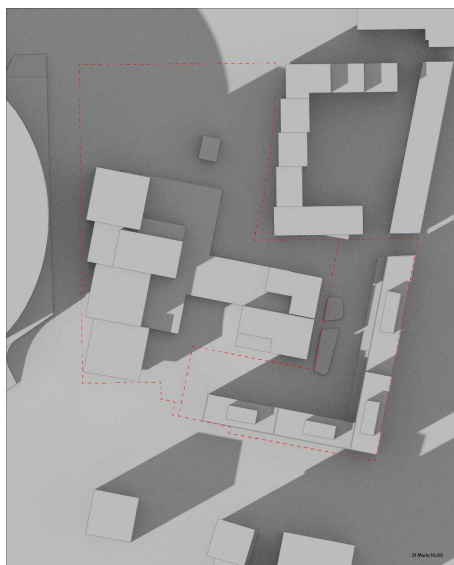
## Muliggjort med lokalplanen



21. marts kl. 9.00

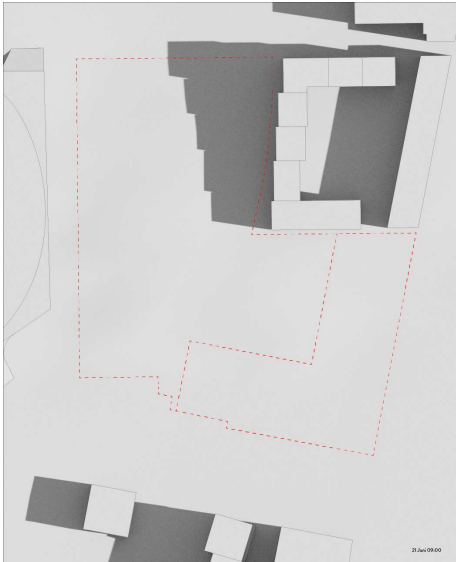


21. marts kl. 12.00



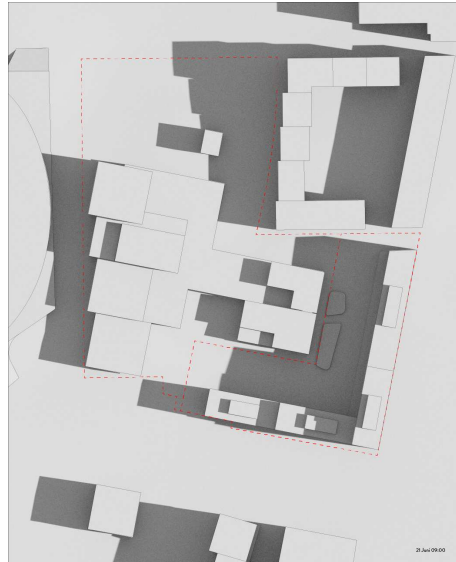
21. marts kl. 16.00

## Eksisterende forhold

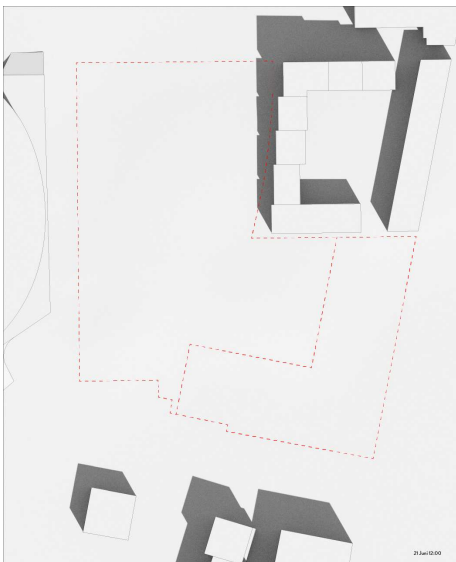


21. juni kl. 9.00

## Muliggjort med lokalplanen



21. juni kl. 9.00



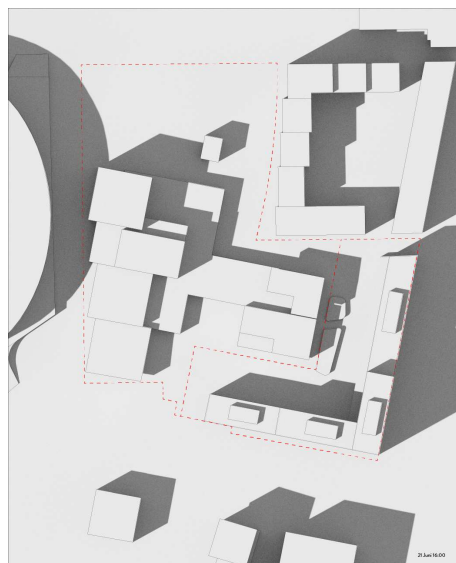
21. juni kl. 12.00



21. juni kl. 12.00

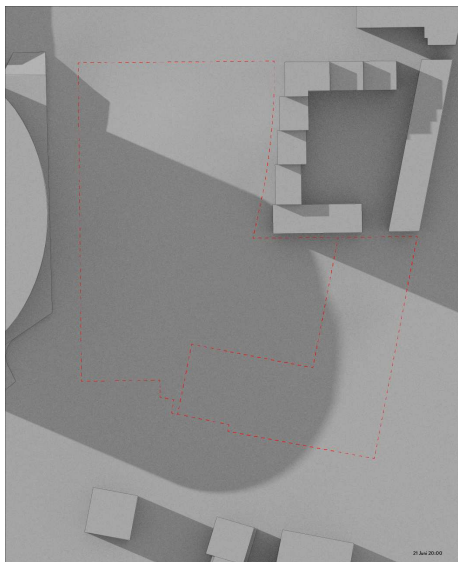


21. juni kl. 16.00



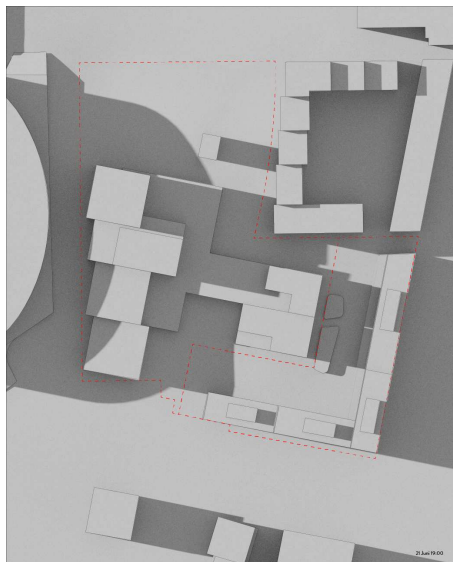
21. juni kl. 16.00

## Eksisterende forhold



21. juni kl. 19.00

## Muliggjort med lokalplanen



21. juni kl. 19.00

## Skyggediagrammer

Skyggediagrammerne viser, at skolebyggeriet kaster meget begrænset skygge på omkring-liggende bygninger ved vinter- og sommersolhverv, bortset fra sommersolhverv om aftenen, hvor bygningen kaster skygger mod Royal Arena.

Friarealerne på tag og terræn er godt eksponeret for sol i største del af året, på nær vintersol-hverv indtil middag. Skyggediagrammerne viser, at boligbebyggelsen kaster skygger på boligbebyggelsens friareal på terræn, som i meget begrænset omfang vil være disponeret for sol. Ved sommersolhverv i eftermiddags- og aftentimerne har det nordlige gårdrum dog sol.



# Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

## Overordnet planlægning

### Fingerplan 2019

Fingerplan 2019 er statens landsplandirektiv for planlægning i hovedstadsområdet. Der er ikke bestemmelser i fingerplanen, der er relevante i forhold til tillægget til lokalplanen.

## Kommuneplan 2019

### Rammeområde for boliger og serviceerhverv

I Kommuneplan 2019 er hele området 'Ørestad Syd' fastlagt til en C2 ramme -boliger og serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning. Desuden er følgende stjerne bemærkning en del af rammen:

"Området er omfattet af rækkefølgebestemmelser. Området må rumme en samlet bebyggelse på 1,07 mio. m<sup>2</sup> inklusive etageareal i fælles parkeringshuse. Derudover kan der i lokalplan tillades yderligere 20.000 etagemeter byggeri samlet i ramme nr. R19.C.10.13 og nr. R19.S.10.9 omkring Hannemanns Alle. Lokalplantillægget må rumme bebyggelse på op til 35.000 m<sup>2</sup>. Friarealerne kan beregnes for området under ét."

### Detailhandel

Området umiddelbart øst for arenaen er i Kommuneplan 2019 udlagt som et lokalcenter til detailhandel, der giver mulighed for op til 3.000 m<sup>2</sup> detailhandel. Detailhandel vil sammen med caféer og lignende være med til at styrke bylivet for områdets beboere og besøgende. Bruttoetagearealet i de enkelte dagligvare- og udvalgswarebutikker må ikke overstige henholdsvis 1200 m<sup>2</sup> og 500 m<sup>2</sup>.

### Bebyggelsesprocent

Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med Kommuneplan 2019.

### Kommuneplan 2019

Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med Kommuneplanen 2019.

### Bydelsplan

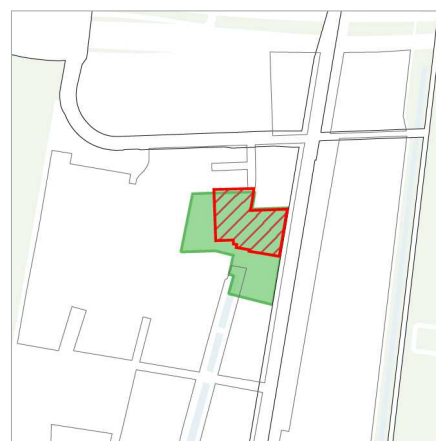
Lokaludvalget udarbejder hvert fjerde år en bydelsplan. Det er lokaludvalgets visionspapir og arbejdsprogram. Bydelsplanen fungerer som et inspirationskatalog for Borgerrepræsentationen og forvaltningerne, og den giver indblik i de lokale problemstillinger, der optager borgerne.

Amager Vest Lokaludvalg har i deres bydelsplan for 2017-2020 indarbejdet ønsker om større fokus på at sikre tilstrækkelig kapacitet på skoleområdet i Amager Vest, hvilket tillægget konkret imødekommer ved at muliggøre en firesporet skole som samtidig rummer idrætshal, svømmehal og madskole til brug for hele bydelens beboere. På den måde imødekommer tillægget også bydelsplanens fokus på at skabe bedre faciliteter for foreningsliv i Amager Vest. Boligprojektet vil bestå af både familieboliger, ungdomsboliger, senior venlige boliger og butik. Denne beboersammensætning vil være med til at skabe rammen for det gode naboskab både internt i huset og i byrummene omkring, et ønske som også er afspejlet i bydelsplanen.



C, C1-3	Områder til boliger og serviceerhverv
S, S1-3	Områder til serviceerhverv
E, EO-2	Områder til blandet erhverv
T, T1-4	Områder til tekniske anlæg
T	Områder til tekniske anlæg (veje m.v.)
O1	Områder til fritidsområder m.v.
*	Områder med særlige bestemmelser
	Det aktuelle lokalplanområde

Gældende rammer i kommuneplan 2019



	Lokalcenter
	Det aktuelle lokalplanområde

Gældende detailhandelrammer i Kommuneplan 2019

## Lokalplaner i kvarteret

### Lokalplan 277 Servicecenteret med tillæg 1

Formålet med lokalplanen er at sikre bestemmelser for klargøringscentret for metroen inkl. skinneanlæg til rangering og opbevaring af vognsæt.

Formålet med tillæg 1 til lokalplan 277 er at sikre bestemmelser for et parkeringshus og mindre erhvervsbebyggelse.

### Lokalplan 278 Baner i Ørestaden

Formålet med lokalplanen er at udvikle Ørestad og gøre det muligt at anlægge infrastruktur.

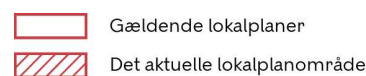
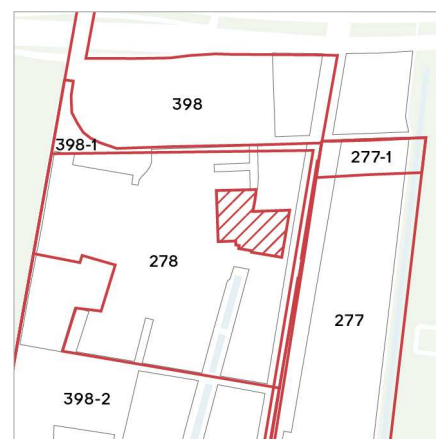
### Lokalplan 325 Ørestad City Center

Formålet med lokalplanen er at sikre bestemmelser for området nord og øst for lokalplantillægsområdet, som har arealer på begge sider af Øresundsmotorvejen. Der er bestemmelser for området som et koncentreret område for serviceerhverv med bl.a. mulighed for et regionalt detailhandelscenter på op til 65.000 m<sup>2</sup> (Field's).

Formålet med tillæg 1 til 325 Ørestad City Center er at sikre detaljerede bestemmelser for et område til serviceerhverv i Ørestad City, der har været i funktion som center siden 2004. Tillægget omfatter område I og II i lokalplan 325.

For lokalplaner inden for Ørestad Syd henvises til redegørelsens afsnit 'Lokalplantillæggets baggrund og formål' på side 3.

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



Lokalplaner i kvarteret

## Københavns Kommunes overordnede strategier

Københavns Kommune har en række strategier, der indgår i byplanlægningen. De kan ses her: [www.kk.dk/indhold/bolig-byggeri-og-byliv](http://www.kk.dk/indhold/bolig-byggeri-og-byliv)

Der kan bl.a. findes 'Fællesskab København', som er en vision med pejlemærker for teknik- og miljøområdet frem til 2025. Pejlemærkerne – en levende by, en by med kant og en ansvarlig by – skal realiseres på basis af kommuneplanen og spiller sammen med en række andre politikker og strategier.

## Miljø i byggeri og anlæg 2016

Københavns Kommune har en vision om at skabe et bæredygtigt København ved bl.a. at stille miljøkrav udover lovgivningens nuværende rammer, hvor det er muligt. Borgerrepræsentationen har i 2016 besluttet i alt 33 krav indenfor syv temaer, heriblandt ressourcer og affald. Kravene skal sikre en høj miljøstandard i Københavns Kommune. Miljøkravene er samtidig et virkemiddel til at føre en række politiske strategier ud i livet.

Kravene skal følges ved nybyggeri, større renoveringer og anlægsarbejder, hvor Københavns Kommune er bygherre eller kontraktmæssig bruger. De skal endvidere følges ved støttet byggeri, byfornyelse og gårdhaver. Private opfordres til at hente ideer fra kataloget.

'Miljø i byggeri og anlæg 2016' kan findes på hjemmesiden: [www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg](http://www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg)

## Spildevandsplan

Lokalplanen medfører ikke ændringer af afløbsforhold i lokalplanområdet.

### Lokal håndtering af regnvand

Regnvandet i hverdagssituationer i lokalplanområdet håndteres i overensstemmelse med Københavns Kommunes Spildevandsplan 2018 med tillæg.

Regnvand skal så vidt muligt håndteres lokalt (Lokal Afledning af Regnvand, LAR). Regnvandet kan opsamles, genanvendes, forsinkes, fordampes, nedsives og/eller udledes til vandområde.

Anvendes byggematerialer, der kan afgive forurenende stoffer til regnvandet, for eksempel kobber, zink og tombak, skal der etableres renseforanstaltninger inden vandet kan nedsives eller udledes til et vandområde.

Hvis der er konstateret jordforurening i lokalplanområdet, skal områderne, hvor der ønskes nedsivning, undersøges mere detaljeret for at klarlægge jordforureningens omfang.

### Skybrudssikring

Københavns Kommune har i forlængelse af Klimatilpasningsplan 2011 vedtaget en skybrudsplan i 2012 og efterfølgende skybrudskonkretiseringer for byens syv vandoplande.

Skybrudskonkretiseringerne beskriver projekter, der skal sikre, at København højst oplever skadevoldende oversvømmelser ved skybrud én gang hvert 100. år. I praksis betyder det, at når alle projekterne er gennemført i ca. 2040, vil der under et 100-års skybrud højst stå 10 cm vand på offentligt tilgængelige arealer og hvor der er væsentlig risiko for skade.

Inden for lokalplanområdet er der ikke registreret problemer med oversvømmelse.

### Sikring mod stigende grundvand

I kystnære og havnenære områder og andre områder med højtliggende grundvandsspejl bør underjordiske konstruktioner sikres mod konsekvensen af et stigende grundvandsspejl.

### Vandforsyningsplan

Lokalplanområdets vandforsyning skal ske i overensstemmelse med Københavns Kommunes Vandforsyningsplan som kan findes i Københavns Kommunes publikationsdatabase: Vandforsyningsplan.

### Varmeplanlægning

I Københavns Kommune er der tilslutnings- og forblivelsespligt til fjernvarme for mindre ejendomme med en tilslutningseffekt under 250 kW.

Der er ikke pligt til at aftage fjernvarme, men alene til at betale den faste effektbetaling.

Ejendomme med en tilslutningseffekt over 250 kW skal aftage fjernvarme, og må ikke anvende supplerende varmekilder.

# Tilladelser efter anden lovgivning

## Affald

Der skal afsættes plads til opsamling af kildesorteret affald i henhold til Københavns Kommunes regulativer for husholdningsaffald og erhvervsaffald samt affaldsbekendtgørelsen. Derudover skal Arbejdstilsynets vejledning D.2.24 'Krav til adgangsvej' overholdes. Se: [www.amid.dk/](http://www.amid.dk/)

## Boliger

Affaldet skal placeres bolignært og i terræn. Kommunen skal have nem adgang til affaldet og skal kunne holde lovligt i umiddelbar nærhed af dette.

Beholderantal, antal miljøstationer og disses indretning skal aftales med Teknik- og Miljøforvaltningen, som kan informere om kravene. Se: [www.kk.dk/affald](http://www.kk.dk/affald). Vær opmærksom på, at der i kommunalt støttet byggeri er udvidede krav til kildesortering, jf. [www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg](http://www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg)

## Erhverv og institutioner

Håndtering, placering og kapacitet skal aftales med Teknik- og Miljøforvaltningen, som kan informere om kapacitet ud fra type og størrelse af erhverv. Se: [www.kk.dk/erhvervsaffald](http://www.kk.dk/erhvervsaffald)

## Jord- og grundvandsforurening

Lokalplanområdet for lokalplan 398 Ørestad Syd er områdeklassificeret. Det vil sige, at jorden er vurderet til at være lettere forurenede på grund af diffus forurening.

Ved ny anvendelse til boliger, børneinstitutioner, skoler, offentlige legepladser, kolonihaver og lignende må den øverste halve meter jord på ubefæstede arealer ikke være forurenede, jf. jordforureningsloven § 72b.

For arealer kortlagt på vidensniveau 1 eller 2 kræver bygge- og anlægsarbejde eller ændret arealanvendelse tilladelse efter jordforureningslovens § 8. Bygherre skal forinden, som grundlag for tilladelsen, sørge for at foretage undersøgelse af forureningsforholdene ved miljøtekniske undersøgelser.

Kontakt: [jordforurening@tmf.kk.dk](mailto:jordforurening@tmf.kk.dk)

Bortledning af mere end 100.000 m<sup>3</sup>/år grundvand, eller grundvandssænkninger, der varer mere end 2 år, kræver bortledningstilladelse.

Kontakt: [vand@tmf.kk.dk](mailto:vand@tmf.kk.dk)

Afledning af oppumpet grundvand til kloak kræver afledningstilladelse.

Kontakt: [spildevand@tmf.kk.dk](mailto:spildevand@tmf.kk.dk)

Udledning af oppumpet grundvand til recipient (vandløb, åer, søer, havnen m.m.) kræver udledningstilladelse.

Kontakt: [vand@tmf.kk.dk](mailto:vand@tmf.kk.dk)

Permanent dræning af grundvand i Københavns Kommune tillades som udgangspunkt ikke. Dræn skal ligge mindst 30 cm over højeste grundvandsstand og ikke dybere end kote +0,35 (DVR90).

Regler og retningslinjer kan hentes på hjemmesiden: [www.kk.dk/bygge-og-miljotilladelser](http://www.kk.dk/bygge-og-miljotilladelser)

## Museumsloven

Arbejder, der forudsætter udgravning i grunden, kan medføre påbud om midlertidig standsning i henhold til museumsloven §§ 26 og 27 (beskyttelse af jordfaste fortidsminder). Københavns Museum skal kontaktes i god tid, så en forundersøgelse kan sættes i gang, inden et jordarbejde påbegyndes.

## Anlæg på søterritoriet

Ifølge lov nr. 551 af 6. juni 2007 om Metroselskabet I/S og Arealudviklingselskabet I/S (By & Havn) kræver faste anlæg inden for havnens søområde tilladelse fra Trafikstyrelsen.

Særlig tilladelse kan også være påkrævet i medfør af statens højhedsret over søterritoriet.

## Rottesikring

Grundejere skal rottesikre og renholde deres ejendomme, herunder brønde og stikledninger, således at rotters levedmuligheder på ejendommene begrænses mest muligt. Dette fremgår af Miljøbeskyttelsesloven og bekendtgørelse om forebyggelse og bekæmpelse af rotter kap. 2, § 4.

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

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

## Bilag IV-arter og flagermus

Der er krav om beskyttelse af visse dyrearter (bilag IV-arter).

Det fremgår af bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter (§ 7 i bekendtgørelse nr. 1383 af 26. november 2016).

Det planlagte vil ikke beskadige eller ødelægge de plantearter, som er optaget i habitatdirektivets bilag IV eller beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter, herunder flagermus.

Der er et generelt forbud mod fældning af hule træer og træer med spættehuller i perioden 1. november til 31. august. Det fremgår af § 6, stk. 4 i artsfredningsbekendtgørelsen. Bekendtgørelse nr. 867 af 27. juni 2016.

Der er i øvrigt forbud mod drab på og indfangning af flagermus, mod forsætlig forstyrrelse af arterne med skadelig virkning for deres bestande og mod ødelæggelse af deres raste- og ynglesteder for eksempel i hule træer. Det fremgår af § 6a, stk. 1 og § 7, stk. 1 i Jagt- og Vildtforvaltningsloven. Lovbekendtgørelse nr. 270 af 12. april 2018.

# Bestemmelser

I henhold til lov om planlægning fastsættes følgende bestemmelser for området afgrænset af Ørestads Boulevard, Hannemanns Allé og Kanalgaden.

## § 1. Formål

Formålet med tillæg 3 er:

- at opretholde områdets anvendelse til boliger og serviceerhverv samt grundskole med en forhøjet boligandel i forhold til tillæg 1.
- at bebyggelsesstrukturen forholder sig til stedets egenart og, at det samlede lokalplanområde udnyttes optimalt i forhold til de anvendelser, der ønskes indpasset i området,
- at de ubebyggede arealer og byrum indrettes med mulighed for adgang, ophold og rekreation. Kantzoner indrettes i samspil med stueetagerens anvendelse og med mulighed for adgang, ophold og rekreation. Ubebyggede arealer, byrum og kantzoner indrettes med plads til bynatur,
- at fremme de pejlemærker, der findes i 'Fællesskab København', som er en vision for teknik- og miljøområdet frem til 2025. Pejlemærkerne er en levende by, en by med kant og en ansvarlig by.

## § 2. Område

### Stk. 1. Områdeafgrænsning

Lokalplantillægsområdet afgrænses som vist på tegning 1 og omfatter dele af ejendommen matr.nr. 1004, samt umatrikulerede arealer (offentlig vej) København, Sundby Overdrev og alle parceller, der efter den 17. januar 2020 udstykkes i området.

### Stk. 2. Underområder

Lokalplanområdet opdeles i underområde A og B, som vist på tegning 1.

## § 3. Anvendelse

### Stk. 1. Anvendelse i underområderne A og B

*Boliger og serviceerhverv*

Områderne fastlægges til helårsboliger og serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der kan indpasses i området.

Endvidere kan der indrettes kollektive anlæg og institutioner samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til boliger og serviceerhverv.

For underområde B gælder, at stueetagen (1. etage) skal anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv med mulighed for liberale erhverv, som vist på tegning 2a.

#### Kommentar

*Ved helårsboliger forstås, at det er i strid med lokalplanen at anvende boliger til ferieboliger og lignende. Der kan ikke i en lokalplan stilles*

*krav om folkeregistertilmelding, men en folkeregistertilmelding vil normalt opfylde kravet om helårsbeboelse.*

## **Stk. 2. Boligandel, herunder kollegie- og ungdomsboligandel, i underområderne A og B**

Indtil 50 % af bruttoetagearealet indenfor lokalplantillægsområdet må anvendes til helårsboliger. Fordelingen skal beregnes for hver matrikel for sig.

Indtil 40 % af bruttoetagearealet til boliger må anvendes til kollegie- og ungdomsboliger, jf. stk. 4 e.

Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til, at boligandelen og kollegie- og ungdomsboligandelen, kan beregnes for flere matrikler under ét, under forudsætning af at boligandelen eller kollegie- og ungdomsboligandelen fortsat overholdes.

## **Stk. 3. Almene boliger**

Der skal opføres almene boliger i henhold til lov om almene boliger. Andelen af almene boliger skal være minimum 25 % af det med tillæget tilførte boligetageareal på 8.300 m<sup>2</sup>.

Andelen af almene boliger beregnes for lokalplantillægsområdet under ét.

Den enkelte almene boligafdeling må ikke være større end i størrelsesordenen 120 boligenheder. Heri indgår ikke ungdomsboliger.

De almene boliger skal placeres, som vist på tegning 2b.

Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade en anden placering under forudsætning af, at andelen af almene boliger overholdes.

### **Kommentar**

*I planlovens § 48 er der bestemmelser om mulighed for, at en ejer i visse tilfælde kan fremsætte krav om overtagelse af en ejendom, der fastlægges helt eller delvist til almene boliger.*

## **Stk. 4. Boligstørrelser**

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal.

- a) Boliger skal i gennemsnit have et areal på mindst 95 m<sup>2</sup> ved nybyggeri og ved opdeling af eksisterende boliger. 50 % af etagearealet kan fritages fra beregningen af gennemsnittet. Ingen boliger, herunder boliger, der fremkommer ved opdeling af eksisterende boliger, må være mindre end 40m<sup>2</sup>.
- b) Bestemmelserne gælder for lokalplantillægsområdet og beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal.
- c) Krav til boligstørrelser omfatter ikke boliger og botilbud, der skal tilgodesee behov som følger af nedsat fysisk eller psykisk funktions-eвне eller særlige sociale problemer.
- d) Krav til boligstørrelser omfatter ikke bebyggelse med bofællesskaber. Disse boligerne skal have en størrelse på mindst 65 m<sup>2</sup> i gennemsnit. Ingen boliger må være mindre end 50 m<sup>2</sup>. Fællesarealer

er lokaler og faciliteter, der er til rådighed for beboernes fælles aktiviteter. Fællesarealerne skal udgøre mindst 12,5 % af arealet og skal etableres i umiddelbar sammenhæng med boligerne.

- e) Krav til boligstørrelser omfatter ikke kollegie- og ungdomsboliger, der skal have et areal på mellem 25 og 50 m<sup>2</sup>, jf. stk. 2.
- f) Ved ombygning af eksisterende bygninger eller hvis der er tale om erstatningsbyggeri for boliger på samme ejendom kan Teknik- og Miljøudvalget dispensere til andre boligstørrelser, hvis særlige bygnings- eller ejendoms-mæssige forhold forhindrer opfyldelse af kravene.

#### **Stk. 5. Fællesarealer**

I forbindelse med nyt boligbyggeri skal der opføres eller indrettes fællesarealer for bebyggelsens beboere af størrelsesordenen 1 % af bruttoetagearealet. Disse arealer kan være fælles for flere bebyggelser.

For bebyggelse til særlige boformer kan fællesarealer ikke være fælles for andre bebyggelser.

##### **Kommentar**

*Fællesarealer for bebyggelsens beboere kan være fælles vaskeri, beboerlokaler, beboerværksteder, samt fritids-, idræts- og sundhedsfremmende funktioner og lignende.*

#### **Stk. 6. Erhverv over boliger**

Erhverv og institutioner må ikke placeres over etager med boliger.

##### **Kommentar**

*Bestemmelsen er ikke til hinder for, at der i overliggende boliger kan udøves forskellige former for erhverv, så længe erhvervet udøves af beboerne uden fremmed medhjælp og ejendommens og kvarterets præg af boligområde fastholdes.*

#### **Stk. 7. Forurenende virksomhed**

Der må kun udøves virksomhed i forureningsklasse 1 (ingen forurening), som skønnes forenelig med boliganvendelsen.

#### **Stk. 8. Det samlede butiksareal og størrelser på de enkelte butikker**

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal.

For stueetager vist på tegning 2a gælder, at der må indrettes butikker på 1.200 m<sup>2</sup>. Den enkelte udvalgsvarebutik må ikke overstige 500 m<sup>2</sup>, og den enkelte dagligvarebutik må ikke overstige 1200 m<sup>2</sup> bruttoetageareal.

##### **Kommentar**

*Planlovens § 5t indeholder særlige regler om beregning af bruttoareal til butiksformål. Det eksisterende butiksareal i området er beregnet til 0 m<sup>2</sup> pr. 16. marts 2020.*



### **Stk. 9. Publikumsorienterede serviceerhverv med mulighed for liberale erhverv i Stueetagen (1. etage)**

For stueetager vist på tegning 2a med grøn signatur gælder, at mindst 90 % skal anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter og caféer.

Endvidere må de anvendes til liberale erhverv, såsom pengeinstitutter, advokat- og ejendomsmæglervirksomhed, forsikringskontorer, klinikker og lignende samt til udadvendte/fælles funktioner af social, kulturel eller fritidspræget karakter, såsom klub-, udstillings- og beboerlokaler.

### **Stk. 10. Placering af anvendelse**

Anvendelserne skal placeres, som vist på tegning 2a og 2b.

## **§ 4. Veje**

### **Stk. 1. Intern vejstruktur og udlæg af arealer til vej**

Den interne trafikbetjening af området skal ske ved udlæg og anlæg af private fællesveje i form af veje som vist på tegning 3a. Udformningen skal ske, som vist i snit på tegning 3b.

Vejtype a, som vist på tegning 3a, skal have en bredde på min. 7,8 m.

Vejtype b, som vist på tegning 3a, skal have en bredde på min. 9 m.

Vejtype c, som vist på tegning 3a, skal have en bredde på min. 6 m.

Vejtype d, som vist på tegning 3a, skal have en bredde på min. 5 m.

Vejtype e, som vist på tegning 3a, skal have en bredde på min. 4 m.

Rampen, som vist på tegning 3a, skal have en bredde på min. 2 m og hældning på max 100 promille.

Vejtyper skal anlægges i fast belægning som asfalt, beton, fliser eller tegl.

Blinde veje skal forsynes med vendepladser.

#### **Kommentar**

*Ved veje menes også adgangsgivende stier.*

### **Stk. 2. Overkørsler**

Overkørsler skal placeres, som vist på tegning 3a.

### **Stk. 3. Afvigelser**

Uanset bestemmelserne i stk. 1-2 må der ved vejkryds og overkørsler ske ændring af vejprofiler, herunder udvidelse af veje af hensyn til etablering af svingbaner m.v. Det samme gælder ved etablering af buslommer.

### **Stk. 4. Andre udlæg og anlæg af private fællesveje**

Der må ske yderligere udlæg og anlæg af private fællesveje og stier til betjening af de enkelte ejendomme.

## Kommentar

Bestemmelserne hindrer ikke, at veje- og stier kan overtages som offentlige, hvis betingelserne herfor er opfyldt, og det er godkendt af vejmyndigheden.

Den nærmere udformning af de i stk. 1-2. fastlagte vejarealer, herunder træbeplantning sker efter vejmyndighedens godkendelse i henhold til vejlovgivningens regler.

Etablering af nye overkørsler samt nedlæggelse af hidtidige overkørsler kræver vejmyndighedens tilladelse.

## § 5. Bil- og cykelparkering

### Stk. 1. Bilparkering

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal. Undtaget herfra er areal, der anvendes til parkering. Bruttoetagearealet til idrætshal og madskole indgår ikke i beregningen.

Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige:

Boliger:	1 plads pr. 250 m <sup>2</sup>
Kollegie- og ungdomsboliger:	1 plads pr. 857 m <sup>2</sup>
Grundskoler:	1 plads pr. 607 m <sup>2</sup> , undtagen areal til idrætshaller og madskoler mv.
Plejecentre/ plejeboliger:	1 plads pr. 714 m <sup>2</sup>
Erhverv:	1 plads pr. 214 m <sup>2</sup>
Butikker:	1 plads pr. 143 m <sup>2</sup>

Parkering samt afsætningspladser til skolen skal etableres i parkeringshus inden for området for lokalplan 398 tillæg 1.

### Stk. 2. Cykelparkering

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal.

Der skal mindst etableres følgende pladser pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal:

Boliger:	4 pladser (mindst 50% skal være overdækket)
Ungdomsboliger:	4 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)

Erhverv:	3 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)
Grundskoler:	1 plads pr. 2 elev og ansat (mindst 50 % skal være overdækket)
Butikker:	4 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)

For boliger, ungdomsboliger, erhverv og butikker skal 1 plads pr. 500 m<sup>2</sup> ud af det samlede krævede antal pladser være til pladskrævende cykler. For daginstitutioner skal der være 1 plads pr. 250 m<sup>2</sup>. Ved uddannelsesinstitutioner og grundskolover kan der efter konkret vurdering stilles krav om etablering af pladskrævende cykler.

Cykelparkeringen skal placeres i umiddelbar nærhed af indgangspartierne og skal være let tilgængelig for brugerne. Overdækket cykelparkering skal være i skure eller en integreret del af byggeriet.

Der skal etableres i alt 1.305 cykelparkeringspladser heraf 42 ladcykelpladser, indenfor lokalplantillægsområdet.

Cykelparkering på terræn skal placeres som vist på tegning 4.

### Kommentar

*Cykelparkering, der placeres på arealer med vejstatus, skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen efter reglerne i vejlovgivningen.*

## § 6. Bebyggelsens omfang og placering

### Stk. 1. Bebyggelsens omfang

Det samlede etageareal for underområde A og B må ikke overstige 35.000m<sup>2</sup>.

*Etageareal der kan etableres ud over etagearealet*

Etageareal, der inden for bygningsvolumenet medgår til tekniske anlæg, bil- og cykelparkering, eventuelle porte, tilbagerykkede stueetager og arealer under eventuelle gangbroer samt pulterrum, kan etableres udover bebyggelsesprocenten. Det samme gælder tårne, kupler og skulpturelt udformede bygningsdele samt tekniske opbygninger, glasover-/inddækninger, værn og småbygninger på tagterrasser og åbne forbindelser.

Etageareal, der opstår, når der indrettes beboelse i eksisterende tagetager, kan etableres udover bebyggelsesprocenten.

Hvis del af en matrikel udskilles som led i kommunens overtagelse som offentlig vej/offentlig plads/ park, idrætsanlæg mv., kan der beregnes bebyggelsesprocent af det afskrevne grundareal.

### Stk. 2. Bebyggelsens placering

- Bebyggelse skal placeres inden for byggefelterne, som vist på tegning 5a.
- Bebyggelse i underområde A skal opføres med gavl mod den fuldt optrukne linje, der afgrænser byggefeltet, som vist på tegning 5a. Bebyggelse i underområde B skal opføres med facade mod den

fuldt optrukne linje, der afgrænser byggefeltet, som vist på tegning 5a.

- c) Bebyggelse i både underområde A og B skal opføres med facade inden for den stiplede linje, der afgrænser byggefeltet, som vist på tegning 5a.
- d) I underområde B må der placeres en bygning på 140 m<sup>2</sup> inden for zonen, som vist på tegning 5a.
- e) Porte skal placeres, som vist på tegning 5b.

### Stk. 3. Bebyggelsens højde

- a) Bygninger må højst opføres med de på tegning 5a viste bygningshøjder.
- b) Bygningshøjden måles fra terræn og til overkant tag.
- c) Stueetagen (1. etage) skal opføres i minimum 4 m, inklusive sokkel.
- d) Teknik eller andet der placeres på tag skal placeres inde på taget i en afstand på minimum 3 m målt fra facaden. Dette gælder ikke, hvis tag er omkranset af videreførte facadeelementer, jf. dog litra a om bygningernes højde. Bygningshøjden, fastsat på tegning 5a, kan overskrides med op til 3 m for hvad angår teknik eller andet.

### Stk. 4. Husdybde

Husdybden må maksimalt være 12 m for boliger og 16 m for erhverv og butikker.

### Stk. 5. Mindre bygninger

Der må opføres mindre, fritliggende bygninger i én etage på hver maksimum 25 m<sup>2</sup>. Bygningerne indgår i bebyggelsesprocenten. Mindre bygninger kan være pavilloner, drivhuse, lysthuse, tekniske anlæg, legehuse og lignende. Der kan maksimalt opføres to mindre bygninger.

## § 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

### Stk. 1. Facader

*For underområde A (Arenakvarterets Skole og Svømmehal) gælder:*

#### Stueetager (1.etage)

- a) Facader skal være i glas, tegl, beton, aluminium eller træ.
- b) Stueetagen skal opføres med en sokkelhøjde på max. 0,6m. Dog kan sokkelhøjden hæves til 0,8m, hvor der placeres cykelparkering langs facaden, jf. tegning 4. Sokler mellem 0,4 og 0,6 m skal opføres med siddekant.
- c) Indgangspartier skal markeres med mindre overdækninger, belysning eller anden markering.

#### Øvrige etager

- d) Materialerne på øvrige etager skal være: tegl og glas. Dog skal 5% af facaderne være i et andet materiale, og glas skal udgøre minimum 20%. Glaspartier kan have facadelameller på op til 50% af arealet.

- e) Mindst 60% af facade a's længde skal være gennemsigtigt glas, som vist på tegning 6a.  
Heraf skal mindst 25 % af de gennemsigtige glaspartier være mindst 3,2m høje.
- f) Vindsærme og støjsærme skal være transparente. Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade en anden udformning.
- g) Facade d skal indeholde mindst tre tilbagetrækninger eller fremrykninger på min. 2 meter, som vist på tegning 6a.

*For underområde B (Generationernes Hus) gælder:*

- h) Materialerne skal være tegl, glas og træ.
- i) Farverne skal være brun, gul eller grå.
- j) Der skal være et vandret facadeskift mellem stueetagen (1. etage) og 2. etage, der markeres som skift i farve og et fremspring eller tilbagerykning i facaden.

*For både underområde A og B gælder:*

- k) Facaderne i stueetagen skal have tilbagetrækninger eller arkader som vist på tegning 6b, med en dybde på min. 2 meter, der markeres med søjler.
- l) Materialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.
- m) Byrum, indgangspartier, portåbninger og passager skal belyses.
- n) Belysning må ikke være til ulempe for omgivelserne.

Effektbelysning er ikke tilladt.

Der må ikke opsættes dynamiske, digitale reklameskilte som for eksempel lysviser eller animerede reklamer.

Reklamer, som ikke har tilknytning til bebyggelsens anvendelse, er ikke tilladt.

## **Stk. 2. Vinduer, døre og indgangspartier**

*For underområde A (Arenakvarterets Skole og Svømmehal) gælder:*

### **Stueetager (1.etage)**

- a) Mindst 50 % af bygningens samlede facadelængde skal være gennemsigtigt glas. Dog skal mindst 50% af facade d's længde, som vist på tegning 6a, være i gennemsigtigt glas. Glaspartier skal være mindst 3,2 m høje eksklusiv sokkel. Glaspartier kan have facadelameller på op til 20% af arealet.
- b) Der skal være minimum tre primære indgange i stueetagen (1. etage) mod syd, vest og nord.

*For underområde B (Generationernes Hus) gælder:*

### **Stueetager (1.etage) og øvrige facader**

- c) Vinduerne skal placeres i lige linjer oven over hinanden og være rektangulære og vertikale.

Der skal være en teglramme om hvert vindue, som er tilbagetrukket eller fremskudt min. 5 cm i facaden.

Teglrammen skal markeres med et skift i farve i forhold til facaden.

### **Stueetager (1. etage)**

- d) Mindst 50 % af facade b's længde skal være gennemsigtigt glas.  
Mindst 40% af facade c's længde skal være gennemsigtigt glas.  
De gennemsigtige partier skal være mindst 2,7 m høje. Partierne må hverken helt eller delvist afblændes eller klæbes til.
- e) Der skal være en port, som vist på tegning 5b. Porten skal være 4 m. høj og 5m. bred.
- f) Bebyggelsen skal have minimum syv indgange.
- g) Indgangspartier skal markeres med en tilbagetrækning i facaden på min. 0,4 m samt belysning eller anden markering.
- h) Butiksfacader skal have udstillingsvinduer, som man kan se igennem. Vinduer må hverken helt eller delvist afblændes eller klæbes til. Der må ikke være sammenhængende butiksvinduer, der rækker ud over den enkelte facadeenhed.
- i) Lukkede facadepartier mod Ørestads Boulevard skal enten indrettes som opholdsniche eller med facadebeplantning. Dette gælder ikke søjler.

### **Øvrige facader**

- j) Vinduerne skal have den samme størrelse på minimum 1,8 m gange 2,2 m.

*For både underområde A og B gælder:*

- k) Vinduesrammer og sprosser samt døre må ikke være i plastik.

## **Stk. 3. Tage**

*For underområde A (Arenakvarterets Skole og Svømmehal) gælder:*

- a) På minimum 15% af opholdsarealet på tagterrasserne skal der være en pergola/åben konstruktion, som skal kunne anvendes til legeredskaber, ophold, beplantning og vind/støjskærme. Højden skal svare til etagehøjden på etagen.
- b) Der skal være min. 270 m<sup>2</sup> plantebede på tagterrasser.
- c) Der skal være mindst 18 træer fordelt på alle tagterrasser til ophold.
- d) Der skal være opholdsbænke på alle tagterrasser til ophold.

*For både underområde A og B gælder:*

- e) Materialer må ikke virke kraftigt lysreflekterende eller blændende.
- f) Flade tage, der ikke anvendes til opholdsareal eller solceller/-fan- gere, skal være grønne tage, dvs. med græs, sedum eller lignende.
- g) Inddækninger, tagrender og eventuelle tagnedløb skal være i metal.
- h) Om teknik på tage henvises til § 6, stk. 3d.

- i) Værn om taghaver/tagterrasser og udvendige trapper skal være med balustre i træ eller metal og må ikke være i reflekterende materialer.

#### **Stk. 4. Altaner og altangange**

*For underområde B (Generationernes Hus) gælder:*

- a) Boliger fra 1. sal og op skal have altaner med et opholdsareal på minimum 90 cm gange 90 cm.
- b) Der må ikke være altangange.
- c) Altaner må højst have et fremspring på 150 cm målt fra facaden.
- d) Altaner må maksimalt række over to vinduesåbninger.
- e) Altaner skal have en frihøjde på minimum 2,8 m over færdselsarealer og minimum 4,5 m, hvis de er tættere end 1,5 m fra kørebanen på en vej.
- f) Altanværn skal være gennemsigtige med spinkle balustre.

### **§ 8. Ubebyggede arealer**

#### **Stk. 1. Friarealers størrelse**

Friarealerne skal anlægges med opholdsarealer for beboere og brugere. Friarealet er en ejendoms ubebyggede areal, eksklusivt parkerings- og tilkørselsarealer til biler, men inklusive den del af det ubebyggede areal, der er forbeholdt fodgængere og cykler.

Hævede dæk, tagterrasser og taghaver til ophold kan indregnes i friarealet.

Størrelsen af friarealerne fastsættes som en procent af bruttoetagearealet således:

Boliger:	40 %
Erhverv:	10 %
Børneinstitutioner:	100 %
Grundskoler:	40 %
Kollegie- og ungdomsboliger:	30 %

Kravet gælder ikke ved indretning af boliger i eksisterende tagetager.

Der beregnes ikke friareal af den del af bruttoetagearealet, der inden for bygningsvolumenet medgår til tekniske anlæg, bil- og cykelparkering, eventuelle porte, tilbagerykkede stueetager og arealer under eventuelle gangbroer samt pulterrum.

#### **Stk. 2. Oplag**

Oplag uden for bygningsanlæg må ikke finde sted.

#### **Stk. 3. Terrænregulering**

Der må ikke terrænreguleres mere end +/- 1,5 m i forhold til det eksisterende terræn. Der må ikke terrænreguleres nærmere skel end 1 m. Terrænregulering skal udføres blødt afrundet op mod bygninger eller anlæg. Ved større tilpasninger, dvs. ved større niveauforskel end 1m, så skal terrænregulering ske med skråninger / støttemure.

Teknik- og miljøudvalget kan dispensere til terrænregulering tættere på skel end 1 m.

#### **Kommentar**

*For at kunne skabe niveaufri overgang i skel til matr.nr. 1032 Sundby Overdrev kan det være nødvendigt at terrænregulere tættere på skel end 1 m. Dette kræver dispensation. Der kan dispenseres til terrænregulering tættere på skel end 1 m mod tinglysning af en deklaration, der sikrer, at arbejdet ikke er til gene for ejeren af matr.nr. 1032 Sundby Overdrev.*

#### **Stk. 4. Indretning af ubebyggede arealer**

Indretningen skal ske som vist på tegning 7a, og som det fremgår nedenfor.

Byrum skal være offentligt tilgængelige og må ikke ved skiltning eller hegning forbeholdes områdets beboere eller bestemte brugere.

Der må ikke opsættes chikaner eller andre former for fysiske forhindringer for fri passage af cykler og gående på stier, pladser, promenader og broer.

Parkeringspladser til cykler skal placeres som vist på tegning 4.

Kantzoner må gennembrydes ved porte, indgange og overkørsler.

#### **Byrum A (skole forplads)**

Der skal være tre plantebede. Bedene skal være mindst 118 m<sup>2</sup> i alt.

Faste belægninger skal være i:

- Beton
- Betonsten
- Natursten
- Tegl
- Asfalt
- Jern
- Træ

Der skal være mindst to. stk. faste bænke.

Der skal være en sti, som vist på tegning 3a, med en bredde på min. 2,5m med fast belægning.

Der skal placeres to opholdstrapper, som vist på tegning 7a.

Opholdstrappe a skal være mindst 12m bred. Den skal have mindst 20 m<sup>2</sup> plantebede.

Opholdstrappe b skal udgøre mindst 50% af det markerede felts længde.



### **Byrum B (gårdrum ved Generationernes Hus)**

Der skal være mindst 540 m<sup>2</sup> plantebede med buske, stauder og græsser.

Faste belægninger skal være i:

- Beton
- Betonsten
- Natursten
- Tegl
- Asfalt med stentilslag
- Jern
- Træ

Der skal være mindst to stk. faste bænke.

Der skal være en passagemulighed på samlet min. 4 m i bredden, til den på tegning 7a, viste opholdstrappe b.

### **Byrum C (Byrum ved nordside)**

Der skal være tre plantebede. Bedene skal mindst være 75 m<sup>2</sup> i alt.

Faste belægninger skal være i:

- Beton
- Betonsten
- Natursten
- Tegl
- Asfalt med stentilslag
- Jern
- Træ

Der skal være mindst to stk. faste bænke.

### **Kantzone a**

Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret på facaden på mellem 0,4- 6 m.

Der skal langs facaden, som vist på tegning 7b, være en opholdstrappe i mindst 10m af facadens længde og op til vinduers underkant.

Opholdstrappen skal være i beton eller træ.

### **Kantzone b**

Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret på facaden på mellem 3 og 6m.

Der skal langs facaden, som vist på tegning 7b, være terrasser i flere niveauer op til vinduers underkant.

Der skal være mindst 10% plantebede på terrasserne.

### **Kantzone c**

Kantzonen, som vist på tegning 7b, skal have en dybde på mellem 1 og 4 m målt vinkelret på facaden.

Mindst 50% af kantzonen skal være plantebede med både flerstammede træer samt buske og stauder.

### **Kantzone d**

Der kan placeres en trappe c som vist på tegning 7a.

Der kan være plantebede i op til 60 cm dybde målt vinkelret på facaden.

### **Kommentar**

*Se i øvrigt § 7, stk. 1 og 2 om facade.*

## **Stk. 5. Beplantning**

Der skal være facadebeplantning, som vist på tegning 7c.

Der skal plantes 67 træer på terræn, som vist på tegning 7c, som ikke må fældes. Heraf skal mindst halvdelen i underområde A og halvdelen i underområde B have en stammeomkreds, når de plantes, på mindst 18-20 cm.

I de områder, hvor der plantes træer, skal der omkring hvert træ være mindst 20 m<sup>2</sup> areal med vandgennemtrængelig overflade. Hvis der plantes tre eller flere træer i et sammenhængende areal, kan arealet pr. træ reduceres til mindst 10 m<sup>2</sup>.

Mindst 12 af træerne i både underområde A og B skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på min. 6 m.

For beplantning på tag se § 7, stk. 3 f).

### **Kommentar**

*Det anbefales, at træer plantes i et plantehul, der er 1 m dybt og, at råjord under plantehullet løsnes. Træer, der plantes på konstruktion, bør have et bed, der er 1-1,5 m dybt. Overkanten af bedet bør højst være 0,4 m over det befæstede areal. Det anbefales, at anden beplantning på konstruktion plantes i et plantehul, der er minimum 0,5 m dybt.*

## **Stk. 6. Betingelse for ibrugtagning**

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at de på tegning 7c viste nye træer er plantet.

## § 9. Støj og anden forurening

### Stk. 1. Støj fra trafik

Bebyggelse og ubebyggede arealer, herunder primære opholdsarealer, skal placeres, udføres og indrettes således, at beboere og brugere i lokalplanområdet i nødvendigt omfang skærmes mod støj, vibrationer og anden forurening fra vejtrafik.

Støjniveauet må ikke overskride de nedenfor angivne værdier målt i  $L_{den}$  (dB):

- Udendørs opholdsarealer i forbindelse med boliger og grundskoler: 58

*Indendørs med delvist åbne vinduer (0,35 m<sup>2</sup>):*

- Boligers og grundskolers undervisnings- og opholdsrum: 46

*Indendørs med lukkede vinduer:*

- Boligers og grundskolers opholdsrum: 33
- Administration og liberale erhverv: 38

#### Kommentar

*Der henvises endvidere til Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 'Støj fra veje'.*

### Stk. 2. Støj fra virksomheder

Bebyggelse og ubebyggede arealer skal anvendes, placeres, udføres og indrettes således, at beboere og brugere beskyttes mod støj, jf. Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj og anden forurening fra virksomheder i og uden for området.

#### Kommentar

*Der henvises endvidere til Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 "Ekstern støj fra virksomheder" med tillæg af juli 2007 og tillæg fra juli 2007 til Miljøstyrelsens vejledning nr. 1/1997 "Støj og vibrationer fra jernbaner".*

### Stk. 3. Betingelse for ibrugtagning

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at det er dokumenteret, at de nævnte grænseværdier samt Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj er overholdt.

## § 10. Regnvand

### Stk. 1. Skybrudssikring

Området skal skybrudssikres, så der under et 100-års skybrud maksimalt står 10 cm vand på terræn.

## § 11. Matrikulære forhold

Området må udstykkes yderligere.

## § 12. Retsvirkninger

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

Lokalplanen hindrer ikke, at den eksisterende bebyggelse og dennes anvendelse opretholdes. Det er en forudsætning, at såvel bebyggelse som anvendelse er i overensstemmelse med byggetilladelser og i øvrigt er lovlig.

### **§ 13. Ophævelse af lokalplaner og servitutter**

Hvad angår underområde A og underområde B ophæves lokalplan nr. 398 Ørestad Syd bekendtgjort den 10. januar 2006 for så vidt angår:

§ 3, stk. 1 d, f-h,

§ 6, stk. 8, 9, 10 og 13,

§ 7, stk. 10,

§ 8,

Tegning nr. 3.

Hvad angår underområde A og underområde B ophæves lokalplan nr. 398 Ørestad Syd med tillæg 1 bekendtgjort den 1. november 2012, for så vidt angår:

§ 1, streg otte,

§ 3, stk. 3 b afsnit 4 om delområde VIIIA samt stk. 4,

§ 4,

§ 5, stk. 1, linje 13 om maksimal etageareal for delområde VIIIA samt afsnit 4 om beregning af etageareal,

§ 5, stk. 4 og stk. 6 a-b,

§ 6, stk. 1 a-b, e-f, h-k,

§ 7 stk. 1, 2, 3, 4 d og stk. 9,

§ 8 stk. 1 afsnit 1, e og h samt stk. 2 a.

§ 10.

Tegning nr. 3 - Vejforhold, friarealer og stier

Tegning nr. 5 - Byrum

### **Kommentarer af generel karakter**

*På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af lov om planlægning trykt som lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018 med senere ændringer.*

*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.*

*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.*

# Praktiske oplysninger

## Høringsperiode

Teknik- og Miljøudvalget har den [dato] besluttet at offentliggøre forslag til til-læg 3 til lokalplan 398 Ørestad Syd.

Høringsperioden løber fra den [dato] til den [dato].

Enhver har ret til at komme med høringssvar til planforslaget.

Alle skriftlige høringssvar om forslaget vil indgå i den videre behandling.

## Borgermøde

Københavns Kommune [og [navn] Lokaludvalg] inviterer til borgermøde, hvor der orienteres om lokalplanforslaget, [ugedag] den [dato] kl. 19-21.

Mødet afholdes [sted og adresse].

## Offentlig høring

På Københavns Kommunes høringsportal [www.blivhoert.kk.dk](http://www.blivhoert.kk.dk) har du mulighed for at se forslaget og indsende et høringssvar.

Du kan endvidere sende dine bemærkninger til:

Teknik- og Miljøforvaltningen  
Byens Udvikling  
Postboks 348  
1503 København V

**Sidste frist for indlevering af høringssvar er den [dato]**

# Tegning 1 · Områdeafgrænsning



--- Områdeafgrænsning

- · - Grænse mellem delområder

**A-B** Underområde

--- Lokalplan 398 Ørestad Syd

- · - Grænse mellem delområder



**VIIIA** Delområde i lokalplan 398 Ørestad Syd





xx Matrikel

■ Eksisterende bygning

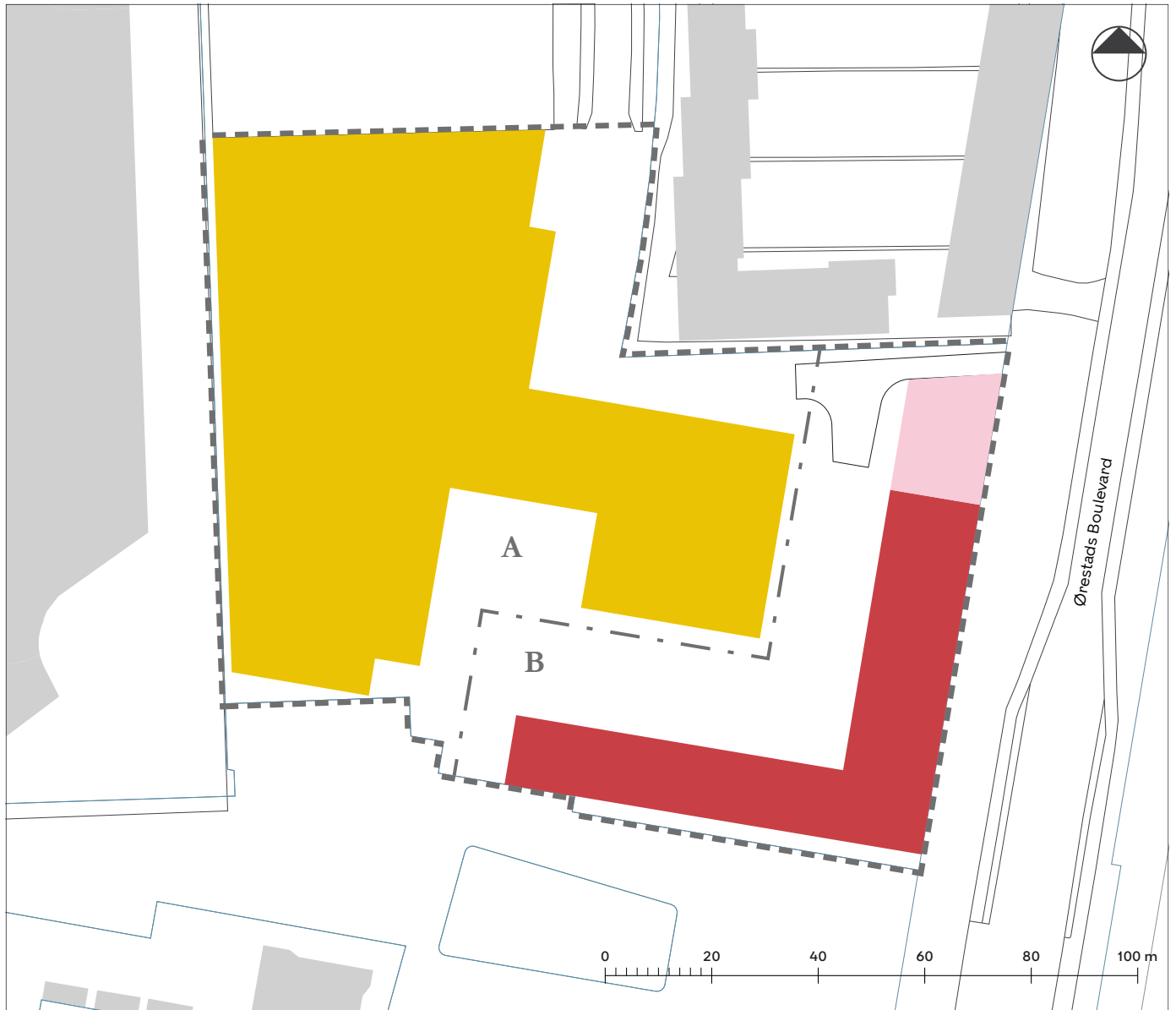
## Tegning 2a · Anvendelse i stueetagen (1. etage)



-  Publikumsorienterede serviceerhverv med mulighed for liberale erhverv
-  Grundskole

-  Områdeafgrænsning
-  Grænse mellem delområder
- A-B** Underområde
-  Matrikelskel
-  Eksisterende bygning

## Tegning 2b · Anvendelse fra 2. etage og op




 Bolig

 Almen bolig

 Grundskole

 Områdeafgrænsning

 Grænse mellem delområder

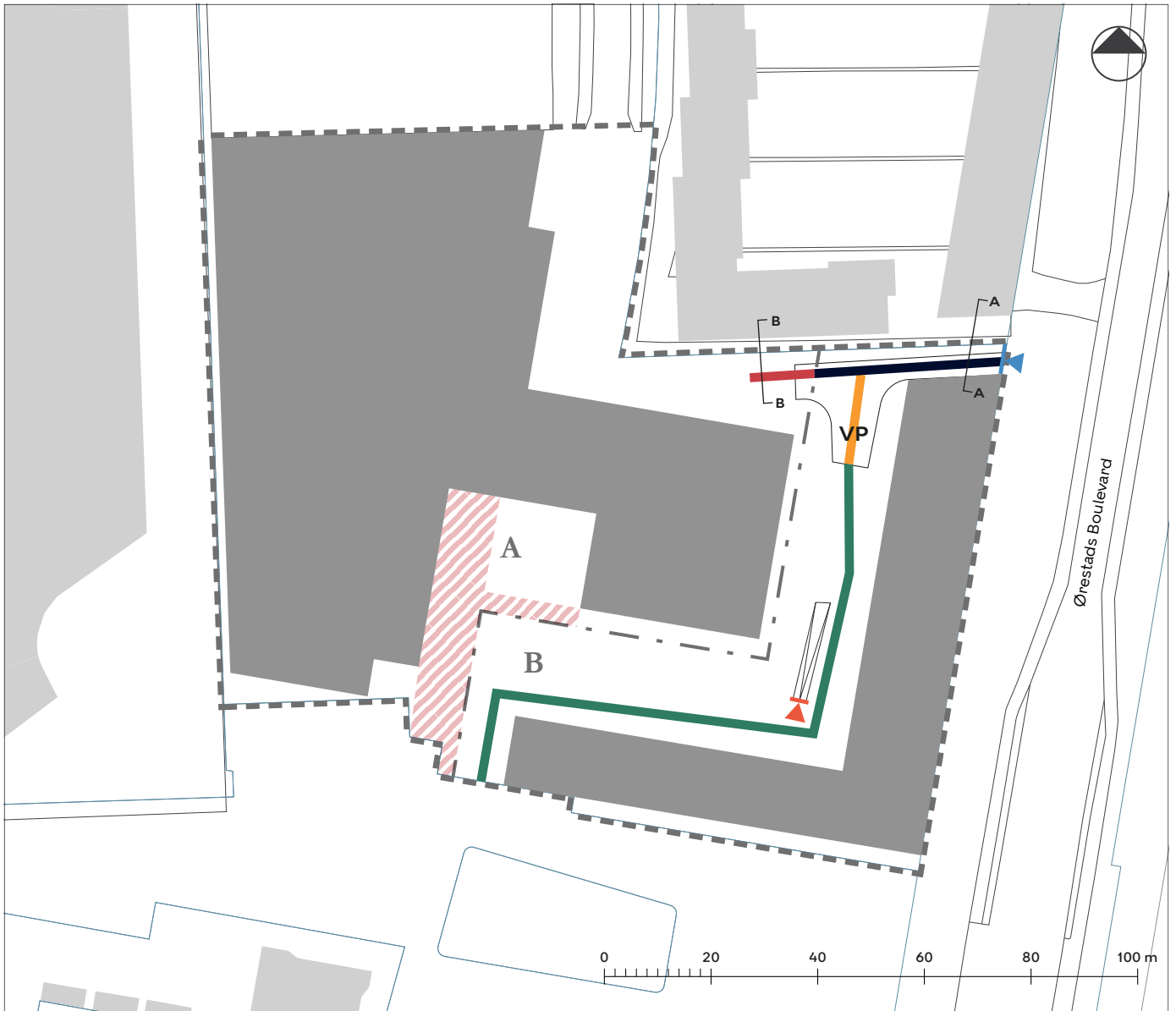
**A-B** Underområde


 Matrikelskel

 Eksisterende bygning



# Tegning 3a · Veje



 Zone for placering af sti

 Vejtype a

 Vejtype b

 Vejtype c

 Vejtype d

**VP** Vendeplads


 Overkørsel

 Overkørsel til cykelparkering

 Rampe

**A**  Angivelse af snit

 Områdeafgrænsning

 Grænse mellem delområder

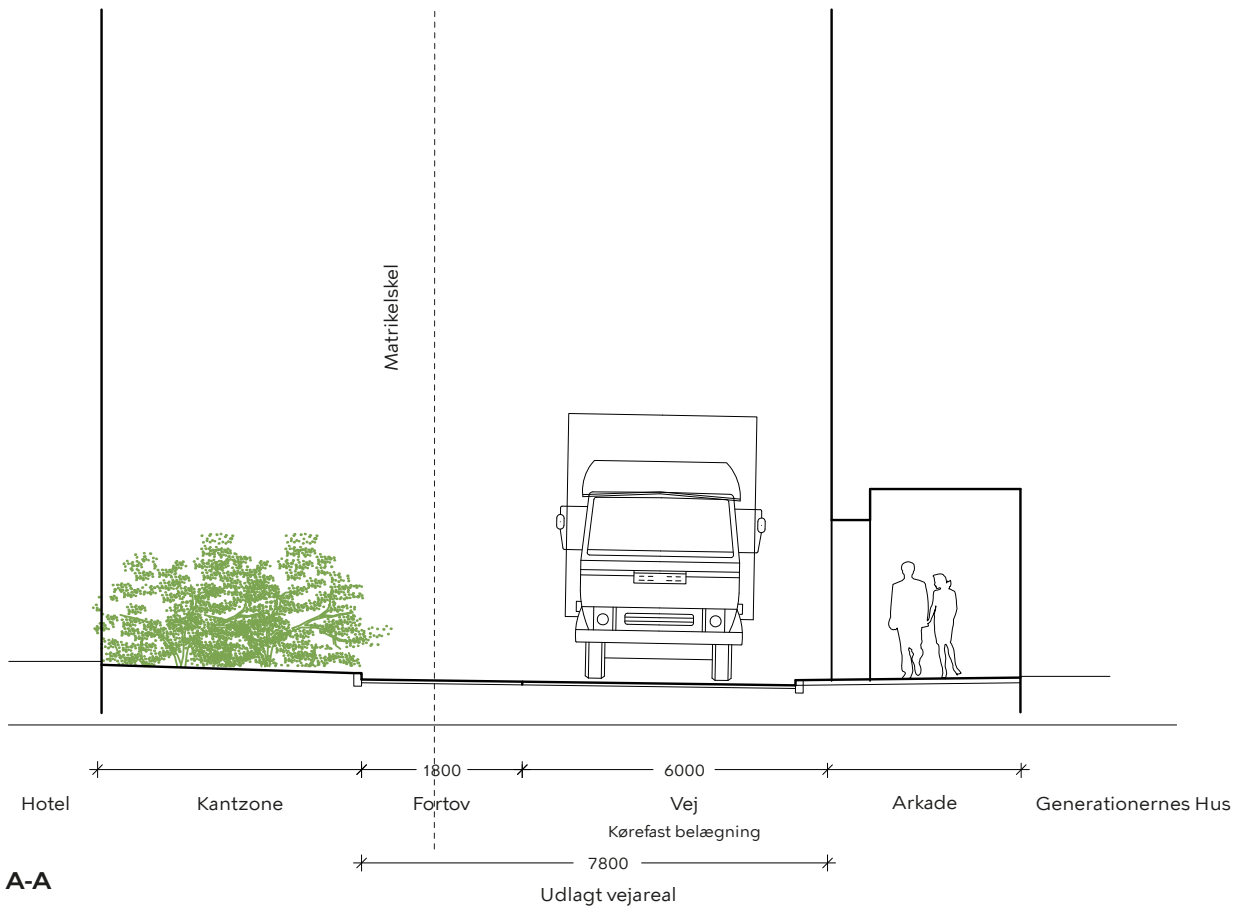
**A-B** Underområde

 Matrikelskel

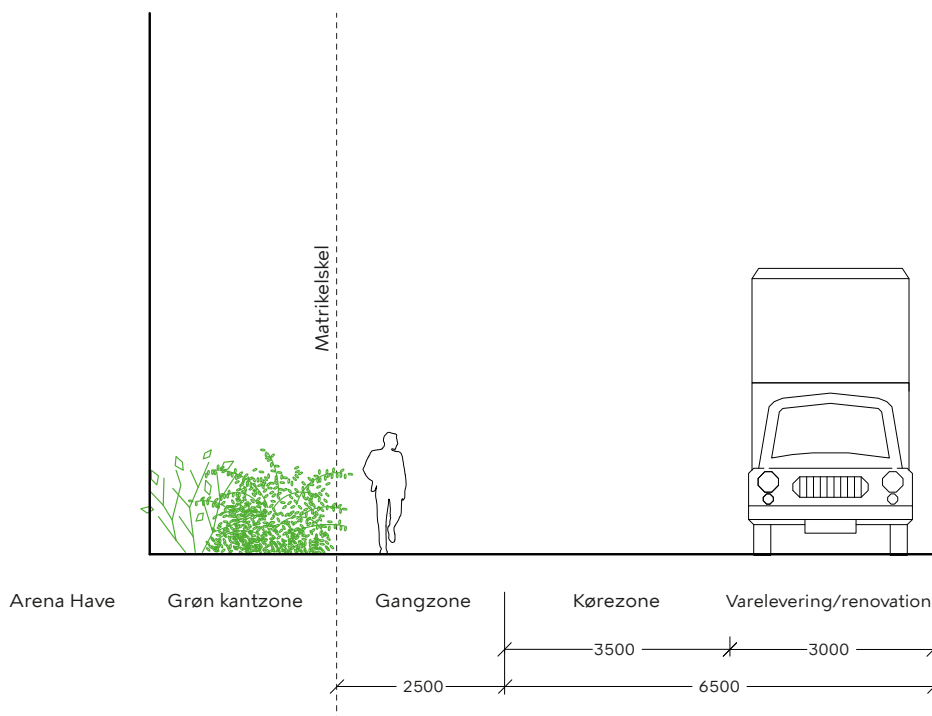
 Eksisterende bygning

 Byggefelt

# Tegning 3b · Vejsnit




Snit A-A








Snit B-B

## Tegning 4 · Cykelparkering



 Cykelparkering på terræn med angivelse af minimum antal pladser, samlet antal se § 5, stk. 2

-  Områdeafgrænsning
-  Grænse mellem delområder
- A-B** Underområde
-  Matrikelskel
-  Eksisterende bygning
-  Byggefelt

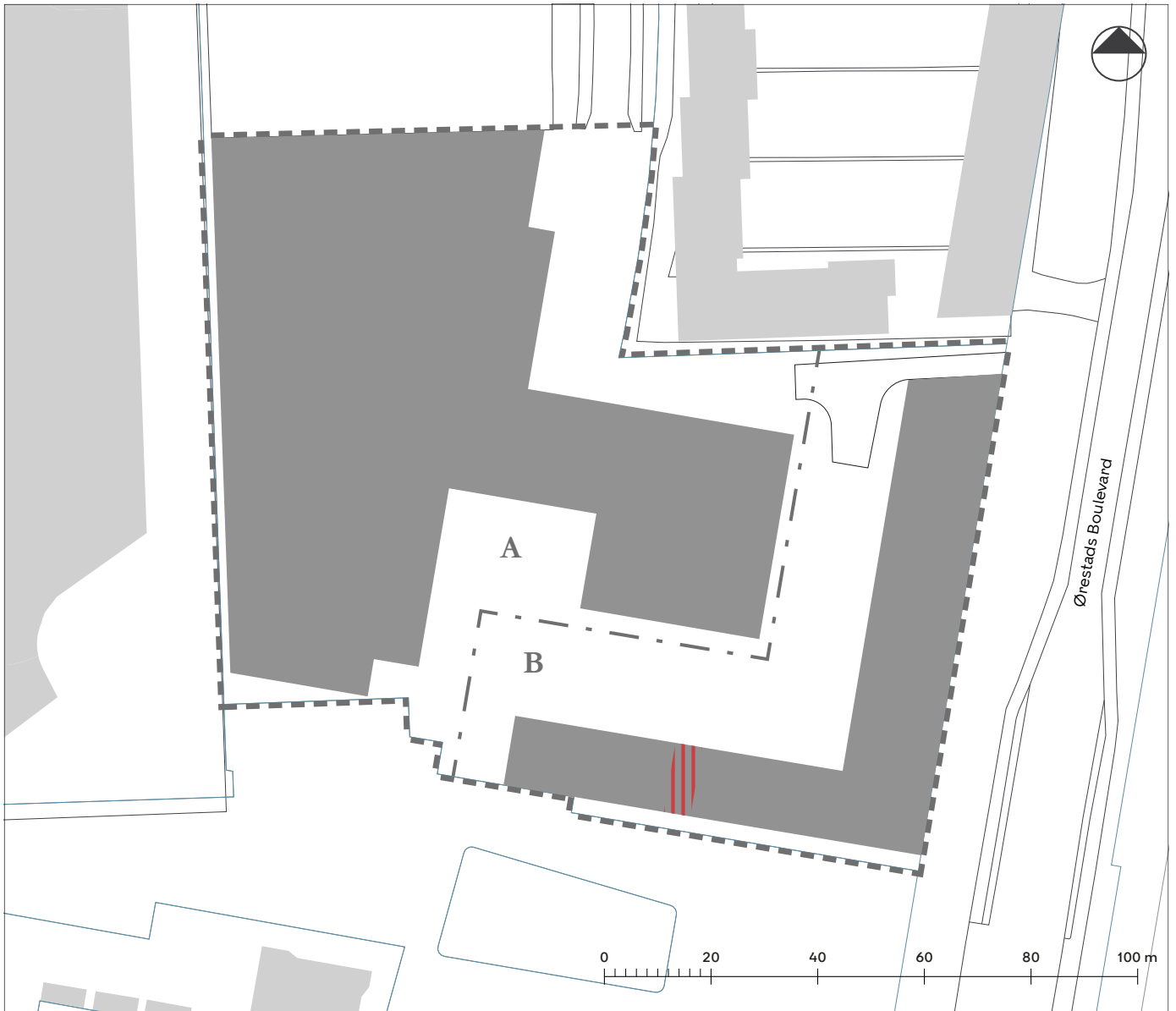
## Tegning 5a · Bebyggelsens omfang og placering



- Afgrænsning af byggefelt, hvor bygning skal følge kant
- Afgrænsning af byggefelt
- Byggefelt
- Zone til placering af bygning som beskrevet i § 6, stk. 2, d)
- xx m** Maksimal højde

- Områdeafgrænsning
- Grænse mellem delområder
- A-B** Underområde
- Matrikelskel
- Eksisterende bygning
- Byggefelt

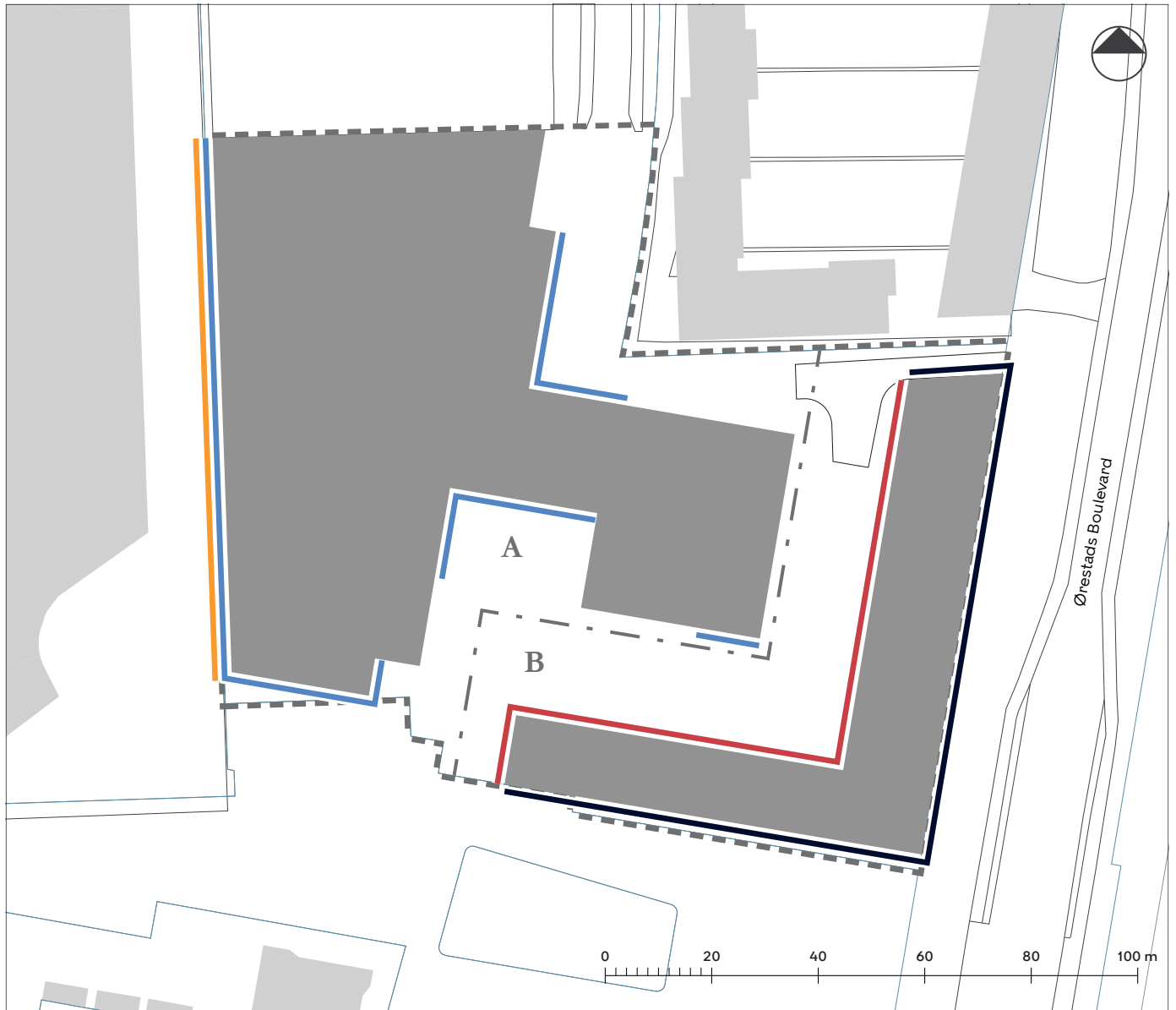
# Tegning 5b · Porte



||||| Område, hvor der skal placeres en port

- Områdeafgrænsning
- - - Grænse mellem delområder
- A-B Underområde
- Matrikelskel
- Eksisterende bygning
- Byggefelt

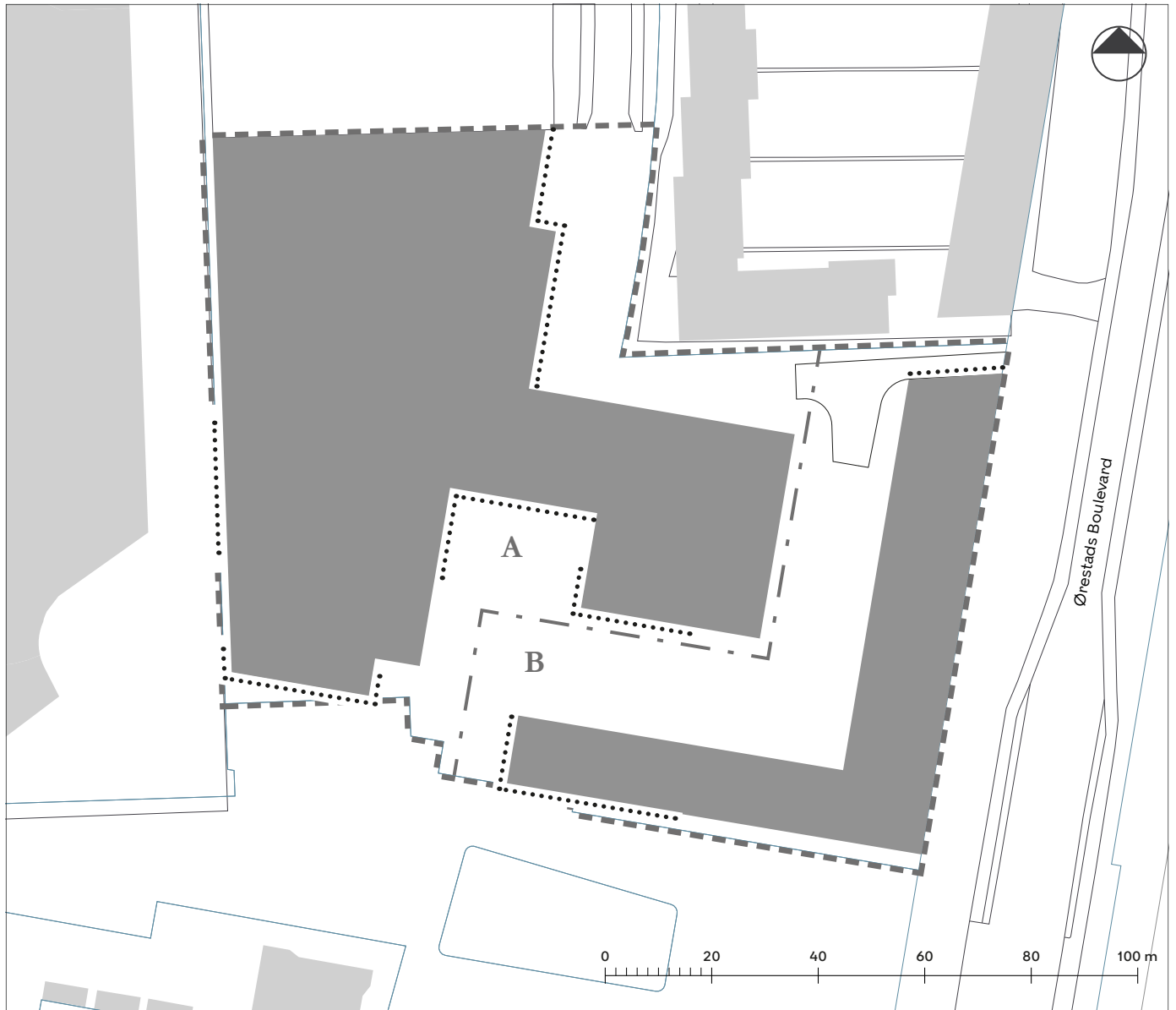
## Tegning 6a · Bebyggelsens ydre fremtræden



- Facade a
- Facade b
- Facade c
- Facade d

- Områdeafgrænsning
- . - Grænse mellem delområder
- A-B Underområde
- Matrikelskel
- Eksisterende bygning
- Byggefelt

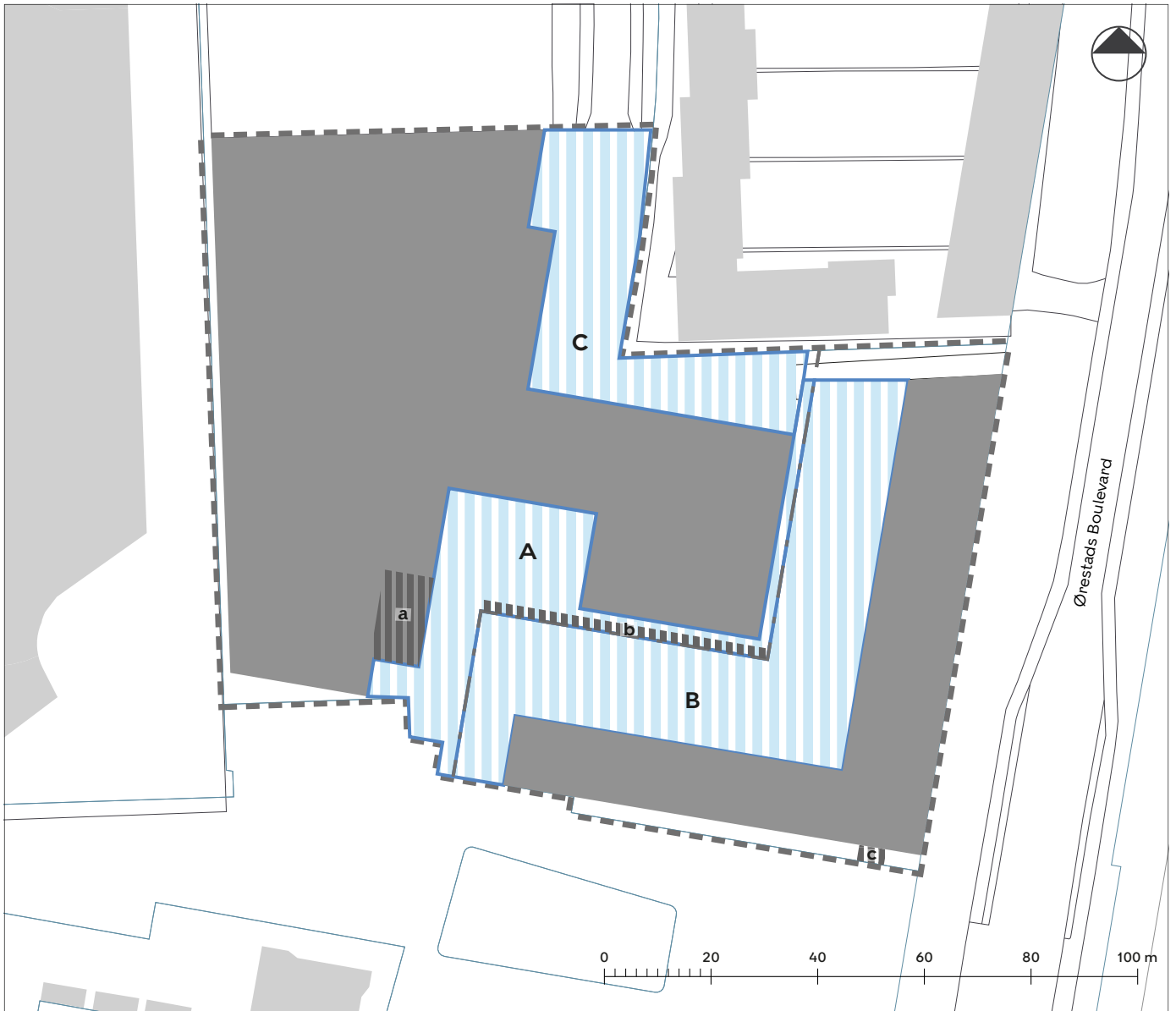
## Tegning 6b · Tilbagetrækning i stueetage



..... Tilbagetrækning i stueetage min. 2 m

- Områdeafgrænsning
- . - Grænse mellem delområder
- A-B Underområde
- Matrikelskel
- Eksisterende bygning
- Byggefelt

# Tegning 7a · Byrum

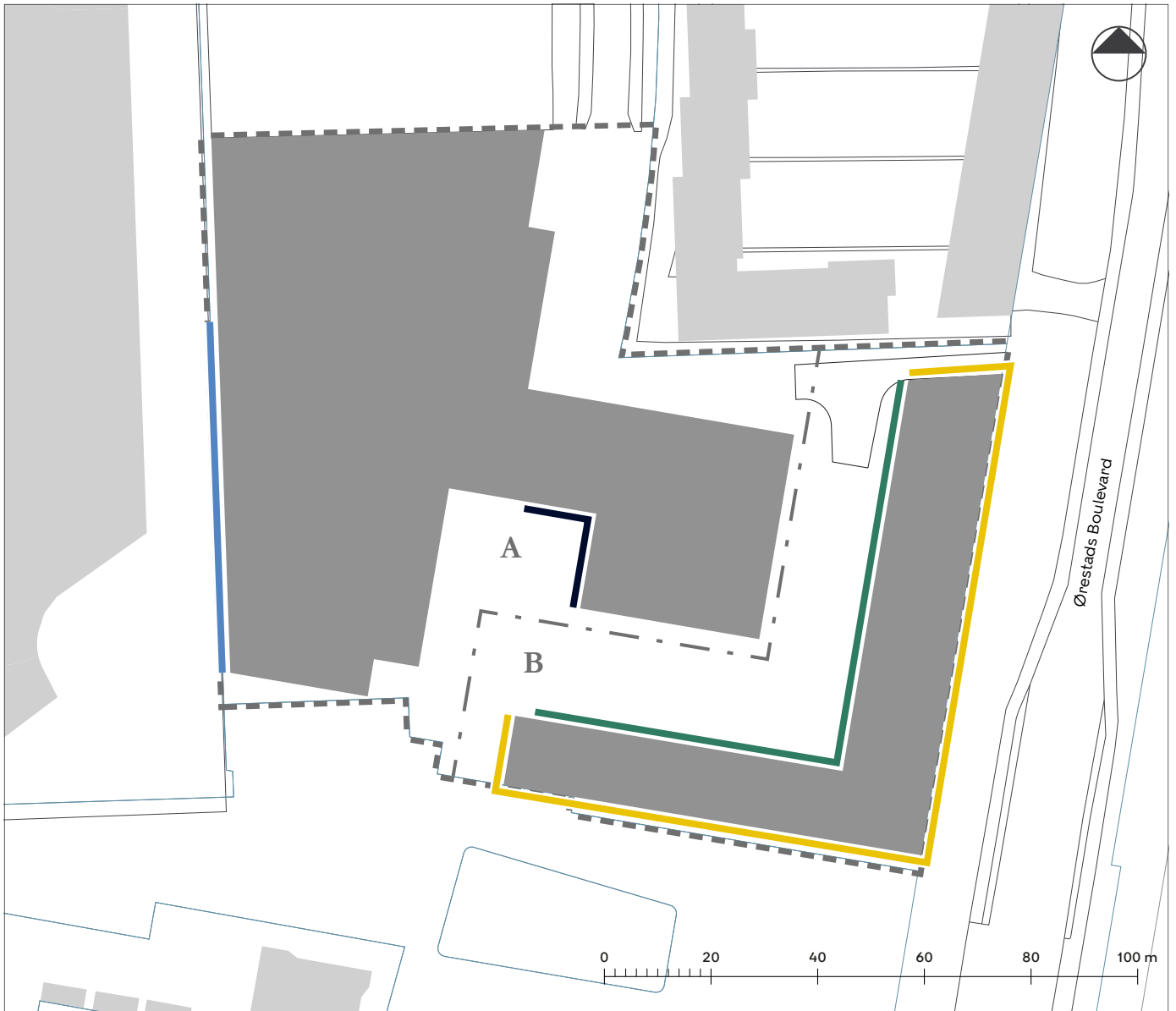


**A-C** Byrum  
**a-c** Trappe






--- Områdeafgrænsning  
- · - Grænse mellem delområder  
**A-B** Underområde  
— Matrikelskel  
■ Eksisterende bygning  
■ Byggefelt



## Tegning 7b · Kantzoner




-  Kantzone a
-  Kantzone b
-  Kantzone c
-  Kantzone d

-  Områdeafgrænsning
-  Grænse mellem delområder
- A-B** Underområde
-  Matrikelskel
-  Eksisterende bygning
-  Byggefelt


# Tegning 7c • Beplantning



 Område, hvor der skal plantes min. antal træer

 Begrønnet facade

 Områdeafgrænsning

 Grænse mellem delområder

**A-B** Underområde

 Matrikelskel

 Eksisterende bygning

 Byggefelt