



13. juli 2026

Sagsnummer
S2025-10806

Dokumentnummer
D2026-197675

Matrikelnummer
983 og 7000n Sundby
Overdrev, København

Ejendomsadresse
Ørestads Boulevard 218

BFE-nummer
100077233

Naboorientering efter planlovens § 20 – forlængelse af opstillingsperiode for pavilloner til skolebrug, Ørestads Boulevard 218

Til rette vedkommende,

Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningen skriver til dig, fordi du er beboer, ejer, lejer eller repræsentant for en virksomhed, der kan blive berørt af forlængelsen af de opstillede pavilloner i dit område.

Forvaltningen har modtaget en ansøgning om fortsat at benytte de midlertidige skolepavilloner på adresserne Ørestads Boulevard 218, 2300 København S. Pavillonerne ligger på matriklerne 983 og 7000n, Sundby Overdrev, København.

Der ansøges om fortsat at benytte de midlertidige pavilloner i yderligere 3 år.

En forlængelse af opstillingsperioden forudsætter dispensation fra lokalplan 398 'Ørestad Syd' med tillæg 1-4, og du har mulighed for at indsende dine bemærkninger til den ansøgte dispensation.

Det er vores indledende vurdering, at det ansøgte projekt er foreneligt med de hensyn, som vi skal varetage med lokalplanen, men du har som nabo, ejer eller bruger i lokalplanområdet mulighed for at komme med bemærkninger hertil, inden vi træffer afgørelse om dispensation.

Hvis du er fritaget for Digital Post, kan du få tegningsmateriale tilsendt ved at kontakte os på mail bygninger@kk.dk.

På de følgende sider kan du læse uddybende om:

1. Pavillonopstillingen
2. Planforhold og lokalplanen nr. 398
3. Kommunens holdning til dispensationen
4. Det videre forløb

Frist for dit svar

Hvis du ønsker at komme med bemærkninger, skal vi have dem **senest den 13. august 2026**.

Område for Bygninger

Postboks 416
1504 København V

KTF Kontaktcenter
33 66 56 00

Kundecenter
Njalsgade 13
2300 København S

www.kk.dk

E-mail
bygninger@kk.dk

Besvarelse

Du kan sende dit svar til bygninger@kk.dk. Du skal skrive vores sagsnummer i titlen på e-mailen. Du skal skrive vores sagsnummer **S2025-10806** i formularen.

Bemærkninger der er saglige og planlovsmæssigt relevante, vil kunne indgå i vores vurdering af byggesagen.

Det er alene forhold, som er reguleret af planloven, som vil kunne indgå i vurderingen af byggesagen. Det vil sige, at øvrige bemærkninger der vedrører forhold som fx økonomiske hensyn, familieforhold og lignende ikke vil kunne indgå i vores vurdering af dispensationsansøgningen.

Sagsnummer
S2025-10806

Dokumentnummer
D2026-197675

Matrikelnummer
983 og 7000n Sundby
Overdrev, København

Ejendomsadresse
Ørestads Boulevard 218

BFE-nummer
100077233

Pavillonopstillingen

Hvordan ser projektet ud?

En forlængelse af den midlertidige skole skal sikre den fortsatte mulighed for skolegang for elever i 0.-2. klasse, frem til den ny Arena Skole står færdig. Byggeri København forventer at færdiggøre det samlede byggeri af Arena Skole og Fritid, senest med udgangen af september i år (2026).

Byggeriet er opført som tre fritliggende pavillonmoduler i 1-3 etager, med en placering som tager hensyn til nabobebyggelse, træer og Hein Heinsens skulptur, der er placeret i skolegården.

Mod Ørestads Boulevard, er der opført et L-formet pavillonbyggeri i 3 etager med en højde ca. 12 m og mod Kalvebod Fælled, er opført to fritliggende pavilloner i hhv. én og tre etager.

Pavillonernes mindste afstand til boligbebyggelse på matrikel nr. 1019, Sundby Overdrev, København er 13 m.

Alle pavilloner har antracitgrå facader og vinduer i træ og aluminium med hvide vinduesrammer. Tage er udført med sort tagpap.

Skolens ude- og legeareal placeres mellem bygningerne mod vest samt syd for bygningerne ud til Kalvebod Fælled.

For at sikre brandredning til skolen er fjernet 10 eksisterende kirsebærtræer mod øst. Disse genetableres når bygningerne er fjernet.

Bilparkering er placeret i nærliggende parkeringshus på Robert Jacobsens Vej. Dog med 5 bilparkeringspladser, herunder en plads til handicapbus, i nærhed til skolen.

Cykelparkering er placeret, så denne understøtter en sikker skolevej.

Der er fortsat offentlig adgang til Kalvebod Fælled vest og øst for skolen.

Se vedlagte tegningsmateriale.

Sagsnummer

S2025-10806

Dokumentnummer

D2026-197675

Matrikelnummer

983 og 7000n Sundby
Overdrev, København

Ejendomsadresse

Ørestads Boulevard 218

BFE-nummer

100077233

Planforhold

Lokalplan nr. 398

Vi skal behandle ansøgningen efter bestemmelserne i lokalplan nr. 398 'Ørestad Syd' med tillæg 1-4.

Lokalplanen kan ses her:

https://dokument.plandata.dk/20_3010528_1625474652739.pdf

En forlængelse af opstillingsperioden kræver dispensation fra følgende af lokalplanens bestemmelser:

- §3, stk. 1, punkt. b.: *"Inden for område IIIC skal boligandelen udgøre ca. 30 pct. beregnet for området under ét, og inden for det enkelte byggefelt kan boligandelen variere fra 25 til 35 pct."*
- §5, stk. 2.: *"Ny bebyggelse skal opføres inden for de på tegning nr. 4A-B viste principielle byggefelter. Bebyggelse i de markerede randzoner skal i princippet opføres i overensstemmelse med de på tegningen angivne markeringer som henholdsvis:*

- 2-3 højhuse
- Op til 11 tårne
- Sluttet randbebyggelse
- Rand-bebyggelse i mindst 75 pct. af byggefeltets udstrækning
- "Fritstående bygninger"
- Bebyggelse med facade til begge sider på hjørnet

For højhuse gælder, at de maksimalt må have et bebygget areal på 800 m². For tårne gælder, at de højst må have en grundplan på 10 x 16 m. For "fritstående bebyggelse" gælder, at den skal opføres som individuelle bygninger, hvis højde i sydfacaden er større end bredden [...]."

- §5, stk. 3.: *"Som overordnet retningslinje for bykvarteret syd for byfælleden gælder, at bebyggelsen inden for det enkelte byggefelt skal varieres vertikalt og horisontalt ved vekslende hus-dybder, forskudte bygningskroppe, frem- og tilbagerykninger af facadepar-tier, skift i etageantallet samt udsparinger i bygningskroppen. Samtidig hermed skal de enkelte bygninger i hvert facadeforløb mellem to markerede hjørner afpasses hinanden således, at forløbet vil fremstå med et bevidst sammenhængende arkitektonisk motiv. Inden for det enkelte byggefelt skal der sikres en hensigtsmæssig fordeling af det maksimale etageareal på bebyggelse langs byggefeltets afgrænsning og i feltets indre."*
- §5, stk. 4.: *"For bebyggelsen gælder de nedenfor og på tegning nr. 4A og B angivne bygningshøjder. (...) inden for øvrige områder må bebyggelsens højde ikke overstige 1,0 x afstanden til anden bebyggelse."*
- §5, stk. 5.: *"Mod Kalvebod Fælled fastlægges stuegulvskoten til 1 m over tilstødende terræn i kote 1.0. Stueetagen skal have en højde på mindst 4 m."*
- §6, stk. 1.: *"(...) For område IIIA-C gælder som overordnet retningslinje, at de under § 5, stk. 3, beskrevne intentioner om variation i bebyggelsen skal understøttes ved, at hvert enkelt*

Sagsnummer

S2025-10806

Dokumentnummer

D2026-197675

Matrikelnummer

983 og 7000n Sundby
Overdrev, København

Ejendomsadresse

Ørestads Boulevard 218

BFE-nummer

100077233

byggeri skal fremtræde med sit særegne, individuelle arkitektoniske udtryk."

- §6, stk. 2.: "Ny bebyggelse skal udformes i et nutidigt formsprog og fremtræde med høj arkitektonisk kvalitet. I den enkelte bygning/bebyggelse skal alle facader, inklusive gavle, afspejle et tydeligt arkitektonisk hovedgreb. Facader skal udformes således, at de markerede hjørner/randzoner understreges og samtidig således, at facaderne gives markante varierede arkitektoniske udtryk dannet ved eksempelvis udsparinger, karnapper, terrasser, balkoner og altaner."
- §6, stk. 4.: "Bygningers overflader skal fremstå i naturlige og/eller genanvendelige materialer, såsom tegl, der kan være blank mur eller behandlet overflade, natursten, træ, ikkereflekterende metal, beton og glas. Ved valg af facadematerialer til såvel nybyggeri som fornyelse af eksisterende bebyggelse skal der lægges vægt på materialernes patineringssevne. Bygningsoverflader i blank mur fuger i neutral farve."
- §6, stk. 9.: "Tekniske anlæg og installationer skal så vidt muligt placeres inden for bygningens volumen, f.eks. i kældere og/eller inden for tagprofil. Anlæg og installationer placeret oven på tag kræver Bygge- og Teknikforvaltningens godkendelse og skal udformes således, at de efter forvaltningens skøn fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur. Elevator-tårne og trappehuse til tagterrasser skal udformes skulpturelt og beklædes således, at de efter forvaltningens skøn fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur."
- §6, stk. 11.: "Permanent fritstående gavle skal behandles som facader med vinduesåbninger, altanpartier, karnapper og lignende."
- §6, stk. 13.: "I randbebyggelse mod veje samt park- og plads-rum skal der etableres portgennemgange, passager og adgang gennem opgange således, at der opnås gangforbindelser gennem de enkelte bebyggelser og til parkeringshuse. Opgange i boligbebyggelse mod veje og parkrum skal have adgang til begge facader. Gennemgang kan dog undlades, hvis der er under 20 meter til anden passagemulighed."
- §7, stk. 1.: "Til friarealet medregnes de træbeplantede arealer syd for Øresundsforbindelsen og omkring Hannemanns Allé, Byfælleden, Søområdet, fælles rekreative arealer i Kanalrummet, Park-rummet og Skovrummet, de indre gårdrum (eksklusive kørsels- og parkeringsarealer), samt den del af det interne vej- og stinet, der er forbeholdt fodgængere og cyklister, herunder gågader/pladser (eksklusive kørsels- og parkeringsarealer). (...) Friarealer skal indrettes således, at der skabes visuelle og fysiske sammenhænge og overgange mellem byrum, uanset deres mere eller mindre offentlige karakter. Belægninger, træplantning, belysning og inventar i øvrigt skal udformes på en måde, der efter Bygge- og Teknikforvaltningens skøn medvirker til at understøtte områdets funktionelle opbygning og bibringe det en kvalitativ, varieret og helhedspræget fremtræden."
- §9. Tekniske anlæg: "Transformerstationer, telefon- og fiber- og internetforbindelsesstationer, samt andre mindre tekniske anlæg skal integreres i bygninger og terræn, så de ikke er synlige i området." Tegning nr. 3 - Vejforhold, friarealer og stier, hvor området markeres med træer, stier og pladsrum e.

Sagsnummer
S2025-10806

Dokumentnummer
D2026-197675

Matrikelnummer
983 og 7000n Sundby
Overdrev, København

Ejendomsadresse
Ørestads Boulevard 218

BFE-nummer
100077233

Projektet er omfattet af lokalplan 398 Ørestad Syd med tillæg 1 og forudsætter følgende dispensationer fra lokalplanen:

- §5, stk. 1.: *"For lokalplantillægsområdet under ét må etagearealet ikke overstige 970.000 m². Inden for hvert af følgende underområder, jf. tegning nr. 1, må etagearealet ikke overstige: IIIC: 132.000 m². Arealerne er eksklusive parkeringshuse."*
- §8, stk. 2. a): *"Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen 1 parkeringsplads pr. 200 m² etageareal og må ikke overstige 5.400 p-pladser. Inden for områderne må højst 10 pct. af parkeringsdækningen indrettes på terræn. Der må etableres terrænparkering på vejarealer samt i de indre byrum i forbindelse med erhvervsbyggerier. Parkering i øvrigt skal indrettes i fælles parkeringshuse, jf. §3, stk.5."*

Sagsnummer
S2025-10806

Dokumentnummer
D2026-197675

Matrikelnummer
983 og 7000n Sundby
Overdrev, København

Ejendomsadresse
Ørestads Boulevard 218

BFE-nummer
100077233

Projektet er omfattet af lokalplan 398 Ørestad Syd med tillæg 2 og forudsætter følgende dispensationer fra lokalplanen:

- §3, stk. 2.: *For område IIIC gælder: "Bebyggelse i en randzone med en dybde på 20 m langs vestsiden af Ørestads Boulevard skal overvejende anvendes til erhverv. Dog kan der af hensyn til støjmæssige forhold indpasses boliger i de øverste etager."*
- §7, stk. 15.: *"Ubebyggede arealer og parkeringsanlæg skal efter Teknik- og Miljøudvalgets nærmere bestemmelse indgå i fælles anlæg."*
- §8, stk. 1.: *"Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige (...) 1 parkeringsplads pr. 600 m² etageareal for folkeskole (...)."*
- §8, stk. 2.: *"(...) Der skal etableres mindst 0,5 cykelparkerings-plads pr. elev, studerende og ansat i skoler og uddannelsesinstitutioner. Til særligt pladskrævende cykler skal der etableres 2 pladser pr. 1000 m² til boliger, erhverv (...). Højst 5 % af bebyggelsens cykelparkering kan placeres på vejareal efter Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse."*
- §9, stk. 2. Tekniske anlæg: *"Transformerstationer, rensningsanlæg for vejvand og andre mindre tekniske anlæg skal så vidt muligt integreres i bygninger og terræn, så de ikke er synlige i området. Synlige dele skal gives en rekreativ funktion og/eller et kunstnerisk udseende."*
- §11, stk. 1.: *Regnvandshåndtering: "Regnvand fra ikke trafikbelastede arealer (befæstede som ubefæstede) skal ledes til omkringliggende kanaler og grøfter. Inden for området skal uforurennet vand så vidt muligt ledes synligt i kanaler, bassiner, 'regnbæde' og af regnvand, LAR) i princippet som angivet på tegning nr. 5."*
- §11, stk. 2: *Skybrudsikring "Området skal skybrudssikres ved afledning af overfladevand via de omkringliggende kanaler, således at der under et 100-års skybrud står 10 cm vand på terræn." Tegning nr. 3, hvor området markeres med træer, stier og pladserum e.*

Hvorfor er kommunen indstillet på at tillade projektet?

Forvaltningen anbefaler, at der gives dispensation til forlængelse af opstillingsperioden for de to midlertidige pavillonopstillinger i 3 år.

Vi vurderer at en forlængelse af opstillingsperioden kan bidrage til at opfylde behovet for skolepladser i området, indtil etablering af Arenakvarterets Skole på Hannemanns Allé er realiseret.

Sagsnummer
S2025-10806

Dispensation forhindrer ikke opførsel af et permanent byggeri i overensstemmelse med lokalplanen.

Dokumentnummer
D2026-197675

Forvaltningen anbefaler desuden, at der gives dispensation til ikke at etablere anlæg til håndtering af regnvand, da pavillonopstillingen er midlertidigt og dermed ikke permanent vil have indvirkning på områdets afvandingsevne.

Matrikelnummer
983 og 7000n Sundby
Overdrev, København

Byggeri København forventer at færdiggøre det samlede byggeri af Arena Skole og Fritid i udgangen af september 2026 til en forhåbentlig brug i 2027.

Ejendomsadresse
Ørestads Boulevard 218

BFE-nummer
100077233

Læs mere på [Arena Skole og Fritid | Byggeri København](https://byk.kk.dk/arena-skole-og-fritid) - <https://byk.kk.dk/arena-skole-og-fritid>

Det videre forløb

Når fristen er udløbet, behandler vi sagen og træffer afgørelse ud fra sagens samlede oplysninger, herunder dine eventuelle bemærkninger til sagen.

Hvis du er kommet med bemærkninger til sagen, vil vi orientere dig om afgørelsen, og du vil samtidig få vejledning om din mulighed for at klage over afgørelsen, hvis kommunen ikke har imødekommet dine bemærkninger.

Vær opmærksom på, at du kun vil kunne klage over retlige forhold.

Retlige forhold drejer sig om, hvorvidt afgørelsen er lovlig og de rigtige regler er fulgt, herunder om kommunen har overholdt de forvaltningsretlige regler.

Information og vejledning

Behandling af oplysninger

I forbindelse med sagsbehandlingen kan der ske behandling af oplysninger, som kan henføres til enkeltpersoner. Der kan fx være tale om, at vi indhenter og opbevarer oplysninger om en ejendoms fysiske forhold.

Ifølge databeskyttelsesforordningen har personer, som sådanne oplysninger vedrører, ret til at få indsigt i oplysningerne og ret til at få berigtiget forkerte oplysninger.

Hvis du vil vide, hvilke oplysninger vi behandler om dig, eller du mener, at kommunen behandler forkerte oplysninger, kan du læse mere om, hvad du skal gøre på vores hjemmeside om [Behandling af personoplysninger i forbindelse med sagsbehandling af byggesager \(itera.dk\)](#).

Videregivelse af personoplysninger kan også ske i forbindelse med en politisk behandling af en sag, hvor høringssvar offentliggøres på kommunens hjemmeside www.kk.dk/politik.

Sagsnummer

S2025-10806

Dokumentnummer

D2026-197675

Matrikelnummer

983 og 7000n Sundby
Overdrev, København

Ejendomsadresse

Ørestads Boulevard 218

BFE-nummer

100077233

Hvis du har spørgsmål

Hvis du har spørgsmål til høringen, så er du velkommen til at kontakte Byggesagsbehandler Alf Nielsen på e-mail HZ01@kk.dk

Husk at oplyse sagens sagsnummer **S2025-10806**

Med venlig hilsen

Meryem Hassani
Administrativ byggesagsbehandler

Område for Bygninger

Sagsnummer
S2025-10806

Dokumentnummer
D2026-197675

Matrikelnummer
983 og 7000n Sundby
Overdrev, København

Ejendomsadresse
Ørestads Boulevard 218

BFE-nummer
100077233