

# ARENAKVARTERET

## Forslag til tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 398 "Ørestad Syd"

Borgerrepræsentationen har den 8. marts 2012 vedtaget forslag til tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 398 "Ørestad Syd" med kommuneplantillæg og miljøvurdering. Lokalplanområdet ligger i bydelen Amager Vest.

Offentlig høringsperiode fra den 20. marts 2012 til den 15. maj 2012





<b>Redegørelse for tillægget til lokalplanen og kommuneplantillægget .....</b>	<b>3</b>
Lokalplantillæggets baggrund og formål .....	3
Lokalplantillægsområdet og kvarteret .....	4
Planen for Arenakvarteret .....	4
Grøn hovedstruktur .....	5
Byrum og byliv .....	6
Anvendelse .....	6
Trafik og parkering .....	7
Lokalplan nr. 398 .....	7
Lokalplantillæggets indhold .....	8
Bæredygtighedsvurdering .....	10
Lokalplanen set i forhold til mål og værdier i planlægningen .....	10
Et godt hverdagsliv i København .....	10
Viden og erhverv i København .....	10
København som metropol for grøn vækst .....	10
Fokuseret byudvikling .....	10
Metropol for mennesker .....	10
Arkitekturby København .....	10
Byudviklingssamtale .....	10
Miljøforhold .....	10
VVM .....	10
Miljøvurdering .....	10
Varmeplanlægning .....	11
Kystnærhedszonen .....	11
Skyggediagrammer .....	11
 <b>Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning og lovgivning .....</b>	 <b>14</b>
Fingerplan 2007 .....	14
Kommuneplan 2011 .....	14
Tillæg til Kommuneplan 2011 .....	14
Bydelsplan for Amager Vest .....	15
Lokalplaner i kvarteret .....	15
Miljørigtigt byggeri .....	15
Regnvand i Ørestad .....	16

<b>Tilladelser efter anden lovgivning .....</b>	<b>16</b>
Affald .....	16
Jord- og grundvandsforurening .....	16
Museumsloven .....	16
 <b>Tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 398 "Ørestad Syd" .....</b>	 <b>17</b>
§ 1. Formål .....	17
§ 2. Område .....	17
§ 3. Anvendelse .....	17
§ 4. Vej- og stiforhold .....	18
§ 5. Bebyggelsens omfang og placering .....	20
§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden .....	23
§ 7. Byrum .....	25
§ 8. Ubebyggede arealer og parkering .....	36
§ 9. Tekniske anlæg .....	37
§ 10. Foranstaltninger mod forureninggener .....	37
§ 11. Bæredygtighed .....	38
§ 12. Særlige fællesanlæg .....	38
§ 13. Retsvirkninger .....	39
§ 14. Ophævelse af lokalplan .....	39
 Kommentarer af generel karakter .....	 39
 Tegning nr. 1. Lokalplanområde .....	 41
Tegning nr. 2. Anvendelse .....	42
Tegning nr. 3. Vejforhold .....	43
Tegning nr. 4. Bebyggelsesplan .....	44
Tegning nr. 5. Byrum .....	45
 <b>Tillæg til Kommuneplan 2011 .....</b>	 <b>46</b>
 <b>Hvad er en lokalplan og et kommuneplantillæg .....</b>	 <b>49</b>
<b>Mindretal .....</b>	<b>50</b>
<b>Praktiske oplysninger .....</b>	<b>bagsiden</b>

*Forsideillustration:  
Luftfoto af området set mod sydvest, JW Luftfoto oktober 2010.*

# Redegørelse for tillægget til lokalplanen og kommuneplantillægget



Luftfoto af en del af lokalplantillægsområdet og dets omgivelser. Grænsen for lokalplan nr. 398 "Ørestad Syd" er vist med tynd stiplede linie og Arenakvarteret med fed stiplede linje.

## Lokalplantillæggets baggrund og formål

Københavns Kommune har gennem flere år arbejdet for, at der kan opføres en arena af international standard i kommunen. Som led heri er der i samarbejde med By & Havn og Realdania fokuseret på mulighederne i Ørestad Syd, hvor der i henhold til den gældende lokalplan nr. 398 "Ørestad Syd" kan opføres bebyggelse til offentlige formål i den østlige del af den fastlagte byfælled. Anvendelsen kan være uddannelsesinstitutioner, kulturelle formål eller sportsanlæg, og byggeriet, der forudsætter supplerende lokalplan, kan være op til 35.000 m<sup>2</sup>.

Samarbejdspartnerne har ønsket en bred belysning af, hvordan en arena samt andre offentlige funktioner, herunder en i området forudsat folkeskole og skøjtehal, der begge er besluttet placeret i Ørestad, kan integreres i et bykvarter med boliger og serviceerhverv. Der er derfor gennemført en proces med deltagelse af 3 arkitekttegnerstuer, hvor målet har været at få revideret plangrundlaget for Byfælleden og de tilstødende byggefelter nord og syd herfor. Dette arbejde har resulteret i en bebyggelsesplan, "Arenakvarteret", hvis gennemførelse forudsætter tillæg til lokalplan nr. 398 samt kommuneplantillæg.



Udsigt fra området set mod nord med Hotel Crowne Plaza til højre og Ørestad City med Hotel Cabinn Metro og Fields i baggrunden

### Lokalplanområdet og kvarteret

Ørestad Syd omfatter ca. 75 ha, og udbygningen er i gang. Den overordnede infrastruktur er på plads med Metro og vejbetjening – bortset fra den planlagte station Ørestad Syd. Mod syd er der opført to store boligbebyggelser samt nogle rækkehuse ud til søområdet og flere bebyggelser er på vej. Etableringen af de tre nord-sydgående byrum, der skal afsluttes op mod den nye Byfælled, er gennemført syd for Asger Jorns Allé. Midt i området er der på et af byggefeltene etableret et midlertidigt ”Plug and

Play”-anlæg. Mod nord er det 130.000 m<sup>2</sup> store projekt Copenhagen Towers delvist gennemført med bl.a. hotel Crowne Plaza, og yderligere etaper er på vej, herunder et parkeringshus med 460 pladser. Bortset fra de offentlige byggerier er der ikke aktuelle byggeønsker i byggefeltene omkring Byfælleden. I et af feltene er der reserveret areal til en folkeskole, som nu flytter til en anden placering i Arenakvarteret. Området fremtræder grønt med midlertidige veje til arbejdskørsel og med jordarbejder i forbindelse med byggemodningen.



Ørestad - kig fra Fælleden over søområdet mod rækkehusene

På denne baggrund kan der ske en genovervejelse af bystrukturen fastlagt i lokalplan nr. 398 og kommuneplanen. Den del af området, der er omfattet af forslaget til en ny bebyggelsesplan, Arenakvarteret, udgør ca. 21 ha.

Mod nord ligger Øresundsforbindelsens landanlæg med motorvejen med rampeanlæg samt jernbanen med station. Der er 4 broer over landanlæggene, der forbinder Ørestad Syd med Ørestad City. Øst for Ørestads Boulevard er der opført et nyt hovedsæde for Rambøll på 40.000 m<sup>2</sup> og bl.a. planlagt et parkeringshus med 680 pladser. Her ligger også klargøringscenter og administration for Metro. Mod syd og vest ligger den fredede Kalvebod Fælled.



Ørestad - den sydlige del af kanalrummet

### Planen for Arenakvarteret

Lokalplantillægget tager udgangspunkt i Tegnestuen Vandkunstens forslag, der er resultatet af det ”parallelle opdrag”, som blev gennemført af By & Havn og Realdania i samarbejde med Københavns Kommune fra januar til april 2011.

Vandkunstens forslag bygger videre på idéen om Ørestad Syd som attraktivt beliggende bolig-, erhvervs- og aktivitetsområde med bygninger og byrum i høj arkitektonisk kvalitet placeret i overgangen mellem by og fælled. Med planen øges den samlede rummelighed i Ørestad Syd med 70.000 m<sup>2</sup> etageareal.





Illustration af planen for Arenakvarteret

### Grøn hovedstruktur

Arena, folkeskole, idrætshal og skøjtehal placeres op ad den nye Byfælle, der som det centrale byrum binder de enkelte dele i det nye kvarter sammen. Forskellige sportsrelaterede aktiviteter knytter sig direkte til Byfælleden, der langs nord- og sydsiden er anlagt med en promenade. Samtidig afsluttes Ørestad Syds tre nord-syd gående byrum (Skovrummet, Parkrummet og Kanalrummet) i det nye bykvarter med placeringen af henholdsvis skolen med idrætshal, et byggefelt til et særligt byggeri til kultur, idræt eller erhverv, og Kanalpladsen med et større vandbassin.

### ARENAKVARTERET I TAL

#### ETAGEAREAL

Erhverv	ca. 110.000 m <sup>2</sup>
Bolig	ca. 92.000 m <sup>2</sup>
Børneinstitutioner	1.700 m <sup>2</sup>
Skole	11.600 m <sup>2</sup>
Skøjtehal	6.000 m <sup>2</sup>
Idrætshal	3.500 m <sup>2</sup>
+ erhverv/kultur	3.000-6.000 m <sup>2</sup>
Arena	45.000 m <sup>2</sup>

#### SAMLET

ca. 270.000 m<sup>2</sup>



PROMENADEN

*Byfælleden ved skolen og skøjtehallen. Promenaden kan bl.a. anvendes til idrætsformål - Illustration af Tegnestuens Vandkunsten*

Byfælleden er tænkt i samspil med Kalvebod Fælled, den skyder sig ind i kvarteret og skaber forbindelse mellem Kalvebod Fælled og Ørestads Boulevard samt den kommende metrostation "Ørestad Syd". I forhold til den byfælled, der er fastlagt i lokalplan nr. 398, reduceres det grønne areal med 2/3. Baggrunden er primært, at bebyggelse i en mere blandet og mindre skala kræver mere grundareal.

Byfælleden skal anlægges med beplantning inspireret af den naturlige fælled, et vandløb og promenader langs med dens nordlige og sydlige kant. Den tænkes udformet relativt naturpræget mod Kalvebod Fælled og tiltagende bymæssig i dens udstrækning mod øst, hvor vandløbet afsluttes i en plads med et stramt udformet bassin. Kalvebod Fælleds karakteristiske beplantning er store flader

af græsser, vilde blomster, spredte grupper af træer og buske og vådområder med siv. Alt dette ønskes i koncentreret form i Byfælleden.

#### **Byrum og byliv**

Arenakvarteret skal indrettes med byrum af forskellig karakter, der inviterer til et mangfoldigt byliv.

Vandkunstens forslag introducerer en bebyggelsesstruktur i en varieret skala og med stor variation mellem bolig og erhvervsbebyggelse. Der er forskellige bygningshøjder, husdybder og hustyper, ligesom husenes indbyrdes placering varierer inden for de enkelte byggefeltet. Hermed tages der højde for den kraftige vindpåvirkning i Ørestad, og der skabes mulighed for flere fælles og private rum i gadeplan i mindre og mellemstørrelse. Alt i alt giver dette en varieret oplevelse af Ørestad som by.

Synergien mellem arenaen og de tre større offentlige funktioner - skøjtehal, skole og idrætshal - er sammen med de udendørs og mere uorganiserede idræts-, bevægelses- og legeaktiviteter med til at sikre et dynamisk og rekreativt byliv, som kan bidrage til områdets egenart.

#### **Anvendelse**

Inden for Arenakvarteret er fordelingen mellem bolig og erhverv fastlagt for det enkelte delområde i forlængelse af de gældende bestemmelser i lokalplan nr. 398. Boliger er sikret en attraktiv placering i forhold til friarealerne og Kalvebod Fælled, og der er gode adgangsforhold til erhvervsvirksomhederne. For at understøtte bylivet omkring arenaen skal der kunne placeres en række udadvendte funktioner såsom caféer og restauranter i området. Butikker kan primært placeres omkring Kanal-



*Promenaden kan bl.a. anvendes til parkour*



pladsen, i stueetagerne mod den nordlige ende af kanalrummet samt i dele af arenaens sydøst-vendte facade.

Boldbanen, der anlægges ved den nye tresporede skole og idrætshallen, placeres umiddelbart syd for Byfælledens udmundning i Kalvebod Fælled. Der skal være en række andre aktiviteter i relation til promenaderne omkring Byfælleden, som bliver et vigtigt omdrejningspunkt i området med mulighed for uorganiseret idræt, bevægelse, leg og rekreation, herunder adgang til ridning.

### Trafik og parkering

I Lokalplan nr. 398 "Ørestad Syd" er der lagt op til forskellige løsninger af den overordnede trafikale struktur. Den bebyggelsesplan, der fastlægges i lokalplantillægget, betyder, at den overordnede trafikale struktur bliver således, at Ørestads Boulevard skal omprofileres fra 2 til 4 spor på strækningen fra Hannemanns Allé til Asger Jorns Allé (ved Vestamager Station).

På denne strækning af Ørestads Boulevard vil trafikken ved fuld udbygning sandsynligvis blive så stor (ca. 28.000 biler i døgnet), at den ikke vil kunne afvikles ad en tosporet vej. Normalt sættes kapaciteten af en tosporet vej til ca. 20.000 biler i døgnet. Når kapacitetsgrænsen på Ørestads Boulevard bliver nået, formentlig når Ørestad Syd er udbygget med ca. ¾ af fuld udbygning, vil vejstrukturen skulle suppleres, og Ørestads Boulevard udbygges derfor til 4 spor mellem Hannemanns Allé og Asger Jorns Allé.

Lokalplantillægget anviser en trafikal struktur med adgang til områdets delkvarterer, arenaen samt parkeringshusene. Arenaen udløser i henhold til den gældende lokalplan krav om 1 p-plads pr. 200 m<sup>2</sup> etageareal, der forudsættes etableret i de fælles parkeringshuse efter sædvanlig praksis i Ørestad Syd. Ved større arrangementer i arenaen forventes der op til 2.000 biler, og parkering til disse forudsættes sikret ved en dobbeltudnyttelse af de anlæg, der fortrinsvis benyttes af brugerne i erhvervsbebyggelserne.

Cyklen skal være et attraktivt alternativ til bilen og den offentlige transport. Cykelparkering er derfor et vigtigt element i lokalplantillægget og cykelparkering til arenaen kan bl.a. indpasses i det allerede planlagte byrum 'Skoven' nord for arenaen, på Arenapladsen samt i de nordlige ender af byrummene Skovrummet og Parkrummet.

Ud over promenaderne langs kanten af Byfælleden skal lokalplantillægget sikre gode stiforbindelser og sive-muligheder gennem kvarteret for cyklister og gående. Forbindelserne gennem de omkringliggende kvarterer samt ikke mindst til tog- og metrostationerne er vigtige, særligt i forhold til store arrangementer i arenaen, hvor op til 17.500 mennesker bevæger sig til og fra arenaen.



*Spektrum Arena i det centrale Oslo med ca. 10.000 tilskuerpladser ligger integreret i byen. Den bliver i dag brugt 70 % til kultur og underholdning (koncerter, tv-shows mv.) og 30 % til sport, salgsmesser og kongresser.*

Med angivelsen af de primære stier i området, er der lagt op til, at der på tværs af Hannemanns Allé og Øresundsmotorvejen kan skabes sammenhæng mellem Arena-kvarter, området nord for Hannemanns Allé og Ørestad City. Dette vil kunne ske ved anlæg af stibro for fodgængere og cyklister over Øresundsforbindelsen i forlængelse af stien øst om arenaen og videre mod Ove Arups Vej.

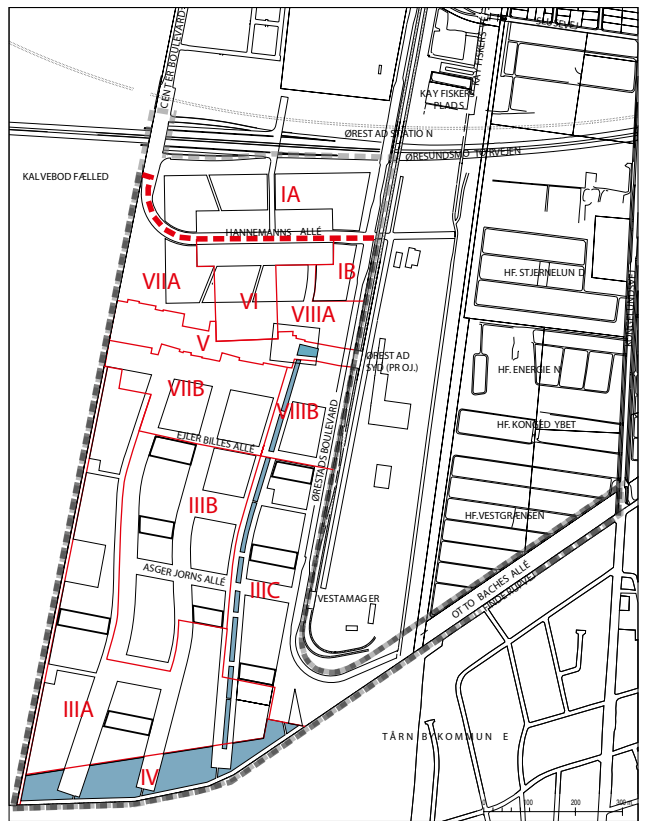
Inden for de enkelte delkvarterer skal trafikken foregå på veje med status som opholds- og legeområder, hvor nødvendig kørsel er mulig, men sker på de bløde trafikanters betingelse.

### Lokalplan nr. 398

Lokalplan nr. 398 "Ørestad Syd" udgør det planmæssige grundlag for, at den del af Ørestad, der ligger syd for Øresundsforbindelsen og vest for Metro, kan udbygges til et moderne, tæt og integreret byområde, der udnytter den optimale beliggenhed i forhold til Metro og den fredede Kalvebod Fælled. Den samlede rummelighed er et etageareal på 1,2 mio. m<sup>2</sup>, hvoraf 100.000 m<sup>2</sup> er parkeringshuse.

Området mellem Hannemanns Allé og Ejler Billes Allé, der er omfattet af planen for Arena-kvarteret, udgør i grundareal ca. 210.000 m<sup>2</sup> svarende til godt ¼ af Ørestad Syd. I lokalplan nr. 398 er de 210.000 m<sup>2</sup> anvendelsesmæssigt fordelt med ca. 95.000 m<sup>2</sup> til grøn byfælled, ca. 11.000 m<sup>2</sup> til træbeplantet byrum langs Hannemanns Allé, ca. 67.000 m<sup>2</sup> til byggefelter og resten til veje samt dele af de nord-sydgående byrum kanal-, park- og skovrummet. Et af byggefelterne på ca. 11.000 m<sup>2</sup> grundareal ligger i Byfælleden og er fastlagt til kulturelle og idrætsmæssige formål.

### Lokalplantillæggets indhold







Skovkvarteret - Illustration af Tegnestuen Vandkunsten

Inden for de nye delområder kan boligbebyggelse opføres i mindre enheder som rækkehuse, punkthuse, etagehuse i et varieret bebyggelsesmønster på mellem 2-5 etager inden for kvadrater, der måler 17 x 17 meter. Tårne udgør undtagelsen og opføres i 8 etager plus penthouseetage med en maksimal højde på 30 meter. Erhvervsbebyggelse kan opføres som kompakte enheder inden for kvadrater

på enten 17 x 17 meter eller 34 x 34 meter og varierende etagehøjder på 5-10 etager med en maksimal højde på 42 meter i de nye erhvervsdominerede delområder. Undtaget herfra er et byggeri på 11 etager og en maksimal bygningshøjde på 50 meter i område VIIA (ud mod Fælledled). Boliger i områderne langs Ørestads Boulevard opføres på mellem 5-9 etager.



Udsnit af Skovkvarteret med skolen

Arenaen og de tre offentlige funktioner; skole, idrætshal og skøjtehal, samt et byggeri til enten erhverv eller kulturel anvendelse, opføres som særskilte byggerier med egne bestemmelser for omfang og arkitektonisk udformning. Det samme gælder en børneinstitution, der forudsættes opført i Byfælled. Der afholdes en arkitektkonkurrence om udformning af arenaen og arenapladsen parallelt med at forslag til tillæg til lokalplan 398 sendes i offentlig høring. Resultatet af arenakonkurrencen forudsættes indarbejdet som bygningsregulerende bestemmelser i lokalplantillægget og sendt ud i supplerende høring, inden Borgerrepræsentationen vedtager planerne endeligt.

Lokalplantillægget fastlægger rammer for en grøn by med lokale haver, træbeplantninger i gader og på pladserne, promenader, grønne fælles friarealer i de enkelte delkvarterer, foruden den store centrale byfælled med beplantning af mere vildtvoksende karakter. Lokalplantillægget skal give en klar forståelse af, hvordan der skelnes mellem offentlig og privat, mellem fælles og lokalt. I overensstemmelse med målene i "Metropol for mennesker" om at flere går mere og at flere opholder sig længere i byens rum, skal det sikres, at alle byrum og fælles friarealer indrettes, så de tilgodeser flest muligens behov, er åbne for alle og i deres udformning giver adgang for alle.

### Bæredygtighedsvurdering

Planforslaget er vurderet med kommunens eget Bæredygtighedsværktøj. Barometret og bæredygtighedsrosetten viser, at planerne for Arenakvarteret lever op til kommunens politikker og målsætninger vedrørende den generelle bæredygtighed og et velfungerende byliv. Byens rum har været et af de prioriterede hensyn, og et tema der har været prioriteret og dyrket i Arenakvarterets udvikling. Bebyggelsens struktur betyder, at byrummene er nemt tilgængelige og trygge. Internt i de enkelte dele af kvarteret er trafikken fredeliggjort og foregår på de svage trafikanters præmisser.

Med tankerne bag indretning og udformning af Byfælleden rummer planen potentiale for et fantastisk nyt og spændende byrum midt i en tæt boligbebyggelse. Promenaderne langs Byfælledens kanter vil fungere godt som et bindeled og internt bystrøg. Nye aktivitetsmuligheder integreret i Byfælledens promenader skaber nye mødesteder i lokalplantillægsområdet og sikrer også muligheden for den mere uformelle idrætsudøvelse. Skov-, Park- og Kanalrummet videreføres ind i Arenakvarteret.

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

Forslag til tillæg til lokalplan 398 "Ørestad Syd" tager udgangspunkt i visionerne for Københavns udvikling, der er vedtaget i forbindelse med Kommuneplan 2011, henholdsvis et godt hverdagsliv, viden og erhverv og grøn vækst.

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

### Et godt hverdagsliv i København

Funktionsmæssigt bidrager planen til visionen om et godt hverdagsliv. Der er plads til både skole med idrætshal, skøjtehal og en arena, der bidrager til områdets kultur- og fritidsliv. Der skabes lokale mødesteder og den centrale byfælled bliver områdets samlingspunkt. Langs Byfælleden anlægges en promenade med uformelle aktivitets- og bevægelsestilbud. Der er således faciliteter til både det organiserede og selvorganiserede idræts- og kulturliv.

### Viden og erhverv i København

En arena vil styrke hovedstadens evne til at tiltrække turister, internationale sports- og kulturbegivenheder og nye virksomheder, og dermed være med til at fremme vækst og beskæftigelse.

Erhvervsbyggefelter har en attraktiv placering tæt på metroen, Øresundsbanen og motorvejen.

### København som metropol for grøn vækst

Ørestad har en unik beliggenhed i forhold til den kollektive trafik med Øresundsbanen og metro, samt gode forhold for cyklister.

### Fokuseret byudvikling

Lokalplantillægsområdet er udpeget som en del af handlingsplanområdet "Ørestad" i Kommuneplan 2011. I overensstemmelse hermed skal planerne færdiggøres, så området kan udbygges til en moderne by med boliger, erhverv og højklasset kollektiv trafik. Færdiggørelsen af Ørestad skal være med til at sikre plads til nye københavnere, der ønsker at bo tæt på naturen og byen samt tiltrække virksomheder, der har hurtig adgang til hovedstadsregionen, Sverige og resten af verden.

### Metropol for mennesker

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

### Arkitekturby København

De fire hovedmålsætninger i arkitekturpolitikken, Arkitekturby København, som omhandler byens egenart, arkitekturen, byrum og processer, er fuldt ud integreret i lokalplantillægget. Arenaen og arenapladsen udformes på baggrund af vinderprojektet i en international arkitektkonkurrence. Derudover skal resten af bebyggelsen udformes efter særlige principper, der skal sikre variation i skala, sammensætning og typologi, der sammen med arenaen vil give området en særlig karakter og egenart. Med Byfælleden, en række større og mindre byrum og pladser i kvarteret, samt fredeliggjort trafik internt i bebyggelsen, er der meget fokus på velfungerende byrum.

### Byudviklingsaftale

Det er aftalt mellem By & Havn og Københavns Kommune, at der udarbejdes en byudviklingsaftale, som vil blive forelagt til vedtagelse samtidig med endelig vedtagelse af lokalplan og kommuneplantillæg. Det forventes at byudviklingsaftalen bl.a. vil indeholde aftale om placering af en kommunal daginstitution.

### Miljøforhold

#### VVM

Der er ikke anlæg eller projekter indenfor lokalplantillægsområdet, der vurderes at være til skade for miljøet, og de anses dermed ikke at være omfattet af VVM-bestemmelserne (i henhold til love nr. 1335 af 6. december 2006).

### Miljøvurdering

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

Overordnet peger resultatet af den gennemførte miljøvurdering af lokalplantillægget på, at ændringerne, der



foretages i det eksisterende plangrundlag for området, vil have en positiv betydning for lokalområdet såvel som for byen som helhed.

Der bygges videre på at udnytte den stationsnære beliggenhed sammen med nærheden til fredet natur. Byggeri i Arenakvarteret skal opføres som lavenergibebyggelse, og regnvandet ledes til Ørestads kanaler. Derudover skal planen sikre miljørigtige principper ved krav om grønne tage og muligheden for at opsætte solceller eller lignende anlæg.

Ørestad får en bebyggelse i mindre skala og et varieret bebyggelsesmønster, der bindes sammen af en ny type byrum i form af Byfælleden. Arenaen får som tilskud til bydelen betydning for både identiteten i området og for resten af byen i form af potentialet for at tiltrække besøgende og nye investeringer fra et både regionalt og internationalt opland.

På baggrund af vindmålinger i model er den kraftige vindpåvirkning fra syd og sydvest, som vil påvirke Byfælleden og Arenapladsen, vurderet. Dette kan afbødes ved målrettet placering af beplantning, som foreslået i den udarbejdede vindrapport.

Miljørapporten sendes i offentlig høring sammen med forslag til tillæg til lokalplan nr. 398.

### **Varmeplanlægning**

Nybyggeri udlægges til at blive opført i overensstemmelse med kravene til lavest gældende energiklasse, jf. gældende bygningsreglement.

Ejendommene er underlagt krav om tilslutning til kollektiv varmforsyning. Derfor skal der meddeles dispensation fra tilslutningspligten, når bebyggelsen opføres som lavenergibebyggelse.

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

### **Kystnærhedszonen**

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

### **Skyggediagrammer**

Skyggediagrammerne på side 12-13 viser skyggevirkning i området for Arenakvarteret. Der er valgt henholdsvis 4 og 5 tidspunkter over døgnet i marts og juni måned.

Det vurderes ud fra diagrammerne, at der hen over døgnet vil være gode solforhold på hovedparten af de offentlig tilgængelige friarealer, bypladser og promenadestækninger. Særligt Byfælleden og Arenapladsen vil potentielt aldrig ligge i skygge.

For det enkelte kvarter vurderes det, at der i næsten alle situationer med solskin vil være mulighed for at finde både skygge og sol på en af de lokale, mere semioffentlige opholds- eller legepladser. Tilsvarende vil kombinationen af hhv. lavt og højere byggeri betyde varierende opholdsmuligheder på de interne pladser.

## Skyggediagrammer



21. JUNI KL. 10



21. JUNI KL. 13



21. JUNI KL. 15



21. JUNI KL. 17



21. JUNI KL. 19



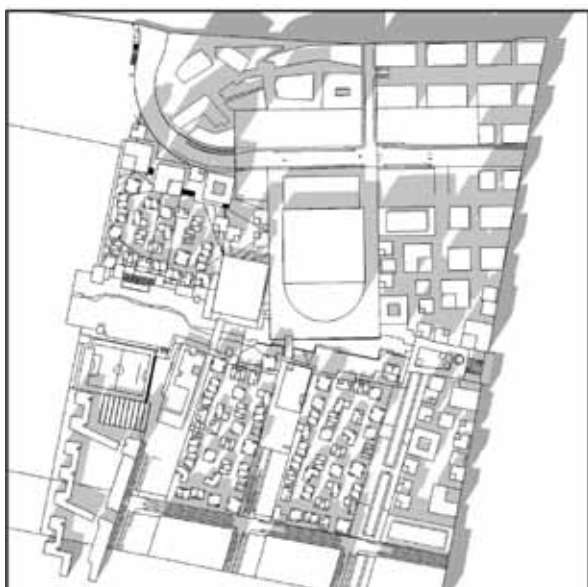
## Skyggediagrammer



21. MARTS KL. 09



21. MARTS KL. 12



21. MARTS KL. 14



21. MARTS KL. 16

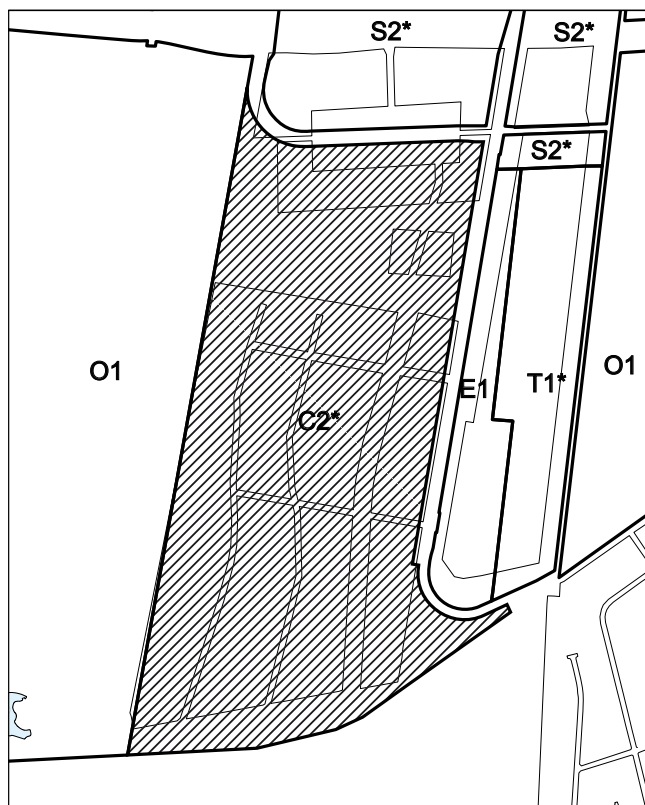
# Lokalplantillæggets sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

## Fingerplan 2007

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

## Kommuneplan 2011

I Kommuneplan 2011 er lokalplanområdet udlagt til et C2\*-område, område til bolig og serviceerhverv, men en stjernebemærkning om, at området må rumme en samlet bebyggelse på 1 mio. m<sup>2</sup>, inklusive etageareal i fælles parkeringshuse. Derudover gælder det, at der i randområderne langs Hannemanns Allé og Ørestads Boulevard kun må opføres erhverv, og i randområderne langs Byfælleden, Kalvebod Fælled og søområdet helt overvejende opføres boliger. Friarealerne i området under ét skal have



Illustrationen viser rammerne i Kommuneplan 2011

en størrelse på 40 procent af boligetagearealet og 10 procent af erhvervsetagearealet. Der kan tillades etableret op til 5.000 parkeringspladser i området under ét, og der skal mindst etableres 1 parkeringsplads pr. 200 m<sup>2</sup> etageareal. Derudover gælder for Ørestad særlige rammer, herunder den blå og grønne struktur og bygningshøjder.

## Tillæg til Kommuneplan 2011

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

De særlige bestemmelser for C2\*-området ændres, så der gives mulighed for at området må rumme en samlet bebyggelse på 1,07 mio. m<sup>2</sup>, inklusive etageareal i fælles parkeringshuse, og der kan tillades etableret op til 5.400 parkeringspladser i området under ét.

I de særlige rammer for Ørestad tilpasses kort 1 den blå og grønne struktur, og kort 2 maksimal bygningshøjde til den nye bebyggelsesstruktur. Til afsnittet bygningshøjder tilføjes, at der kan i forbindelse med lokalplanlægningen for Ørestad Syd fastlægges bestemmelser om enkeltstående tårne med en maksimal bygningshøjde på 50 m.

Derudover udlægges et lokalcenter til detailhandel for at styrke bylivet omkring arenaen. Der gives mulighed for i alt 3.000 m<sup>2</sup> detailhandel, hvor de enkelte dagligvare- og udvalgswarebutikker højst må have et bruttoetageareal på henholdsvis 1.000 m<sup>2</sup> og 500 m<sup>2</sup>.

## Boligpolitik

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

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



lige elementer skal udvikles på et bæredygtigt grundlag og indrettes, så det bliver let at leve et sundt og aktivt liv i København.

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

### Trafikstøj

I henhold til Kommuneplan 2011 må der som udgangspunkt ikke udlægges arealer til støjfølsom arealanvendelse (boliger, institutioner, følsomme rekreative formål m.v.) i områder, der er eller kan forventes belastet med et støjniveau på mere end Lden 58 dB fra vejtrafik. For offentlig og privat administration, liberale erhverv m.v. er de tilsvarende støjgrænser Lden 63 dB fra vejtrafik.

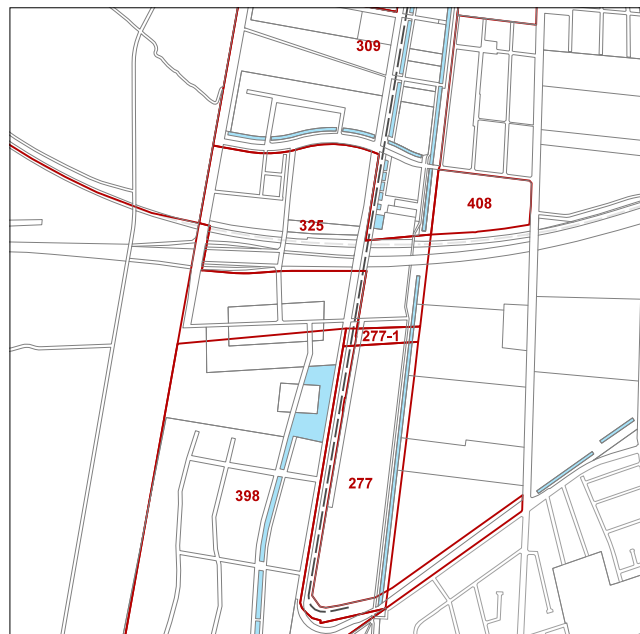
I områder med nybyggeri, hvor den udendørs støjbelastning vil overstige disse grænseværdier, skal det ved placering af byggeriet på grunden samt ved støjisolering, lejlighedsindretning m.v. sikres, at det indendørs støjniveau med delvist åbne vinduer ikke overstiger Lden 46 dB fra vejtrafik i sove- og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

### Bydelsplan for Amager Vest

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

### Lokalplaner i kvarteret

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



Kort med gældende lokalplaner vist med rødt

Lokalplan nr. 325 "Ørestad City Center", har bestemmelser for området syd for lokalplan nr. 309, med arealer på begge sider af Øresundsforbindelsen. 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>.

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

Lokalplan nr. 408 "Hf. Våren" har bestemmelser for at ændre anvendelsen af et oprindeligt kolonihaveområde til helårsboliger ved bl.a. fastlæggelse af parcelstørrelser og boligstørrelser.

### Miljørigtigt byggeri

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

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

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

### Regnvand i Ørestad

Regnvand fra tag, facader og ikke trafikbelastede arealer (befæstede som ubefæstede) skal i Ørestad ledes til kanalerne efter tilladelse fra Teknik- og Miljøforvaltningen. Dette indebærer, at det afledte vand skal have en kvalitet med et så lavt forureningsniveau af organiske stoffer og

tungmetaller, at det umiddelbart kan udledes i kanalsystemet uden at hæmme plante- og dyreliv.

Teknik- og Miljøforvaltningen kan anmode en bygherre om en vurdering af risikoen for, at en udvaskning af miljøfremmede stoffer kan have en uheldig effekt på vandmiljøet i kanalerne.

Bebyggelsen kobles som første prioritet på det trestrengede afløbssystem, der findes i hele Ørestad. Overfladevand, samt vand fra tage afledes til kanalerne i området.

## Tilladelser efter anden lovgivning

### Affald

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

### Jord- og grundvandsforurening

Center for Miljø er ikke bekendt med forurening af jord i området.

En ny jordflytningsbekendtgørelse er trådt i kraft 1. januar 2008. Denne medfører, at alle byzonearealer som udgangspunkt er områdeklassificerede, dvs. at overfladejorden formodes lettere forurenede. Områdeklassificering af et areal udløser pligt til anmeldelse af jord, der skal bortskaffes herfra.

Hvis der i forbindelse med byggeriet skal bortledes mere end 100.000 m<sup>3</sup>/år grundvand, eller hvis en grundvands-senkning står på i mere end 2 år, skal Center for Miljø, Jord og Vand ansøges om bortledningstilladelse. Her skal der endvidere indhentes tilladelse til udførelse af boringer og udledning af forurenede vand fra byggegruben.

Skal der udledes oppumpet grundvand til kloak, skal Center for Miljø, Virksomheder tillige søges om udledningstilladelse.

Skal oppumpet grundvand udledes til recipient (vandløb, åer, søer, havnen mm) skal Center for Park og Natur, Vandteamet søges om tilladelse

Endelig skal det pointeres, at permanent dræning af grundvand i Københavns Kommune ikke tillades.

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

### Museumsloven

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



# Tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 398 "Ørestad Syd"

I henhold til lov om planlægning fastsættes hermed følgende bestemmelser for et område beliggende mellem Hannemanns Allé, Ørestads Boulevard, kommunegrænsen mod Tårnby og Kalvebod Fælled.

## § 1. Formål

Lokalplantillægget skal udgøre det planmæssige grundlag for ændring af planbestemmelserne for den del af Ørestad Syd, der ligger mellem Hannemanns Allé og Ejler Billes Allé, benævnt Arenakvarteret, og enkelte konsekvensændringer for den øvrige del af området syd for Hannemanns Allé.

Som led heri skal følgende hensyn tilgodeses:

- Arenakvarteret skal udbygges med særlige funktioner, der kan udnytte den optimale beliggenhed i forhold til såvel kollektiv som individuel trafik, herunder Metro, Øresundsbanen, Københavns Lufthavn, Øresundsmotorvejen og stianlæg. Desuden ønskes funktioner, der understøtter målet for Øresundsregionen om vækst og livskvalitet, herunder rammer for bl.a. store events med globalt tilsnit. På den baggrund muliggøres opførelse af en arena med plads til op til 17.500 tilskuere.
- Omkring arenaen og en central grøn Byfælled skal der opføres et tæt, levende og integreret bykvarter med flere offentlige funktioner som skøjtehal, skole og idrætshal.
- Krav til udadvendte funktioner og åbne facader mod de vigtigste offentlige byrum skal medvirke til at skabe liv og oplevelse og samtidig understøtte ønsket om at skabe et moderne, trygt, multifunktionelt og tæt bykvarter.
- Der lægges stor vægt på den byrums- og bylivsmæssige sammenhæng med det øvrige Ørestad Syd, Kalvebod Fælled og Ørestad generelt, herunder gode stiforbindelser til stationerne.
- Den centrale grønne Byfælled midt i Arenakvarteret skal forbinde arena, skole, idrætshal og skøjtehal og blive det centrale mødepunkt i byen.
- Byfælleden skal i koncentreret form indeholde Kalvebod Fælleds karakteristiske beplantning og indrammes af offentlige promenader, der integrerer muligheden for forskellige aktiviteter til mere uformel idræt, bevægelse og leg samt rekreation.
- De tre nord-sydgående byrum i Ørestad Syd skal videreføres ind i Arenakvarteret og forbinde den nye bebyggelsesstruktur med resten af Ørestad.
- Arenakvarteret skal bestå af bebyggelse og byrum i mindre enheder og i en varieret skala.
- Der skal muliggøres fleksible og generelt anvendelige bygningsstrukturer, der kan tilpasse sig fremtidige og skiftende programkrav.

## Kommentar

Foruden ovennævnte hensyn gælder fortsat formålsbestemmelserne i lokalplan nr. 398 om blandet anvendelse med henblik på at skabe tryghed og liv over døgnet, begrænsning af privatbilismen inde i området, begrænsning af terrænparkering samt økologiske tiltag, som peger mod en bæredygtig by.

## § 2. Område

### Stk. 1.

Lokalplantillægsområdet afgrænses som vist på tegning nr. 1 og omfatter ejendommene matr.nr. 784, 919, del af 943, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955a, 955b, 955c, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967a, 967b, 967c, 968, 969, 970, 971, 972, del af 977, 978, 979, 980, 981, 983, 984, 986, 987, 988, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 999, 1002, 1003, 1004, 1005, 1008, del af 1009, 1019, 1020 og 1021 Sundby Overdrev, København, samt alle parceller, der efter den 1. januar 2012 udstykkes i området.

### Stk. 2.

Lokalplantillægsområdet opdeles i underområderne IB, IIIA, IIIB, IIIC, IV, V, VI, VIIA, VIIIIB, VIIIA og VIIIB som vist på tegning nr. 1.

## Kommentar

Lokalplantillægsområdet omfatter således hele den del af Ørestad Syd, der ligger syd for Hannemanns Allé. Område II udgår, og afgrænsningen af område IB, IIIA, IIIB og IIIC ændres. Område IA er ikke omfattet af tillægget.

## § 3. Anvendelse

### Stk. 1.

For område V gælder:

Området fastlægges som fælles friareal for den samlede bebyggelse inden for lokalplantillægsområdet (Byfælled). Promenader langs Byfælledens kanter og en mindre bydelsplads med vandbassin indgår, jf. § 4, stk. 1, og § 7, stk. 4 og 6.

I området kan der opføres et byggeri til en daginstitution og - integreret i promenadeforløbet - mindre bygninger til faciliteter i forbindelse med fritidsaktiviteter, herunder klublokaler, depotrum, materielgårde og rytterstue.

### Stk. 2.

For område VI gælder:

- a) Området fastlægges til offentlige formål samt private institutioner mv. af almen karakter, som efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn kan indpasses i området. Der må opføres og indrettes bebyggelse til idrætsformål samt kulturelle formål, herunder koncerter og teaterforestillinger, i form af en arena.
- b) Ud over de i pkt. a fastlagte formål må arenaen anvendes til andre events, konferencer, udstillinger, messer og lignende. Desuden må der indrettes butikker, cafeer, restauranter og andre udadvendte funktioner i de i stk. 4 hertil fastlagte stueetager mod den tilgrænsende byplads.

### Stk. 3.

For område VIIA, VIIB, VIIIA, og VIIIB gælder:

- a) Områderne fastlægges til helårsboliger og serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, hoteller, restauranter, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området.  
Der må herudover i områderne indrettes kollektive anlæg og institutioner samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med områdernes anvendelse til boliger og serviceerhverv. Daginstitutioner, skoler, kirker, idrætsanlæg og lignende offentlige institutioner skal placeres således, at de understøtter brugen af de offentlige byrum. Daginstitutioner skal fordeles jævnt i området.
- b) Fordelingen af boliger og erhverv skal ske efter følgende retningslinjer, jf. tegning nr. 2:  
Inden for delområde VIIA skal boligandelen udgøre 35-45 pct. En randzone langs Hannemanns Allé skal anvendes til erhverv. Der fastlægges et byggefelt til fritids- og idrætsformål.  
Inden for delområde VIIB skal boligandelen udgøre 70-80 pct. Der fastlægges byggefelter til en skole, en idrætshal og særlige formål af kulturel eller fritidspræget karakter, såsom en kirke, svømmehal eller lignende eller erhverv. Desuden fastlægges areal til en boldbane.  
Inden for delområde VIIIA skal boligandelen udgøre 10-20 pct. En randzone langs Ørestads Boulevard fastlægges til erhverv.  
Inden for delområde VIIIB skal boligandelen udgøre 15-25 pct. En randzone langs Ørestads Boulevard fastlægges til erhverv.  
Parkeringshuse medregnes ikke ved opgørelsen af boligandelen.

### Kommentar

Bestemmelserne i § 4 stk. 1, pkt. e, f, g og h om forureningsklasse, om boligstørrelser, om fællesanlæg for boligbebyggelsens beboere og om, at erhverv ikke må placeres over etager med boliger, gælder fortsat.

### Stk. 4.

For område VI, VIIA, VIIIA og VIIIB gælder særligt:

Langs de på tegning nr. 5 med grønne linjer markerede byrumsforløb (aktive facader) skal mindst 75 pct. af de markerede stueetagers facader anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter, cafeer og lignende, til liberale erhverv, såsom pengeinstitutter, advokat- og ejendomsmæglervirksomhed, forsikringskontorer, klinikker og lignende samt til udadvendte fritidsprægede og/eller kulturelle funktioner.

Langs de på tegning nr. 5 med røde linjer markerede byrumsforløb (udadvendte facader) skal mindst 50 pct. af de markerede stueetagers facader anvendes til de samme funktioner – bortset fra butikker – samt til udadvendte virksomhedsfunktioner, såsom foyer, reception, udstillingslokaler, showroom, værksteder, kantine og lignende som medvirker til at skabe byliv.

Bestemmelserne gælder for lokaler orienteret mod det enkelte byrum under ét.

Der kan indrettes butikker med et samlet bruttoetageareal, der ikke må overstige 3.000 m<sup>2</sup>. Bruttoetagearealet i de enkelte butikker må ikke overstige 1.000 m<sup>2</sup> for dagligvarebutikker og ikke 500 m<sup>2</sup> for udvalgsvarebutikker.

### Kommentar

Opmærksomheden henledes på, at planlovens § 5 t indeholder særlige regler om beregning af bruttoetageareal til butikksformål.

### Stk. 5.

For hele lokalplantillægsområdet gælder:

Der skal etableres 7 parkeringshuse samt 3 parkeringsanlæg i plint, der i princippet skal placeres som vist på tegning nr. 3.

### § 4. Vejforhold

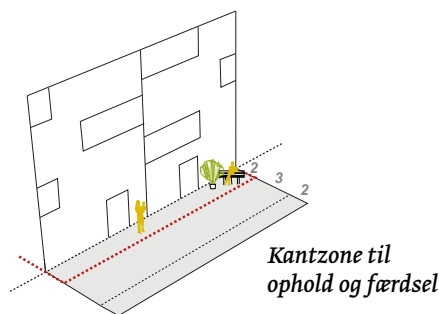
For de dele af område IB, V, VI, VIIA, VIIB, VIIIA og VIIIB, der på tegning nr. 3 er indrammet med rød stiplede linje, gælder:

### Stk. 1.

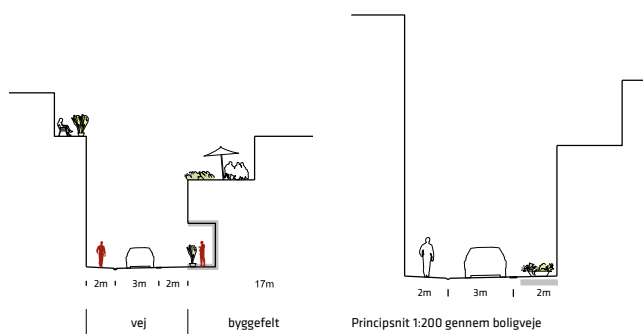
Den interne trafikbetjening skal ske ved udlæg og anlæg af private fællesveje i form af lokalgader, opholds- og legeområder, gågader med kørsel tilladt, pladser, stier og promenader i princippet som vist på tegning nr. 3. Der kan ske yderligere vej- og stiudlæg, der er nødvendige for at betjene den enkelte ejendom under forudsætning af en udformning, der sker på de bløde trafikanters præmisser.



I vestsiden af Kanalrummet jf. tegning nr. 3 fastlægges en lokalgade i en bredde af ca. 18 m med 2 kørspor, midterrabat, fortov cykelsti og parkering i den vestlige side og cykelsti i østsiden. I østsiden af Kanalrummet fastlægges en gågade med kørsel tilladt i en bredde af ca. 9 m. Lokalgaderne i byggefeltene, der er markeret på tegningen med et principielt overordnet forløb, skal have en



Figur 1



Figur 2

bredder på mindst 7 m og skal anlægges som opholds- og legeområder. De indrettes i princippet som vist på fig. 1, 2 og 3 med belægninger i ét niveau med min. 2 m kantzoner til ophold, leg og færdsel og på en sådan måde, at færdsel foregår på de gåendes og cyklendes betingelser, jf. også § 7.

Stier, herunder stibroer over den grønne fælled, jf. tegning nr. 3, skal have en bredde på mindst 5 m færdselsareal. Stier, der forløber over de urbane byrum, skal integreres heri, jf. § 7.

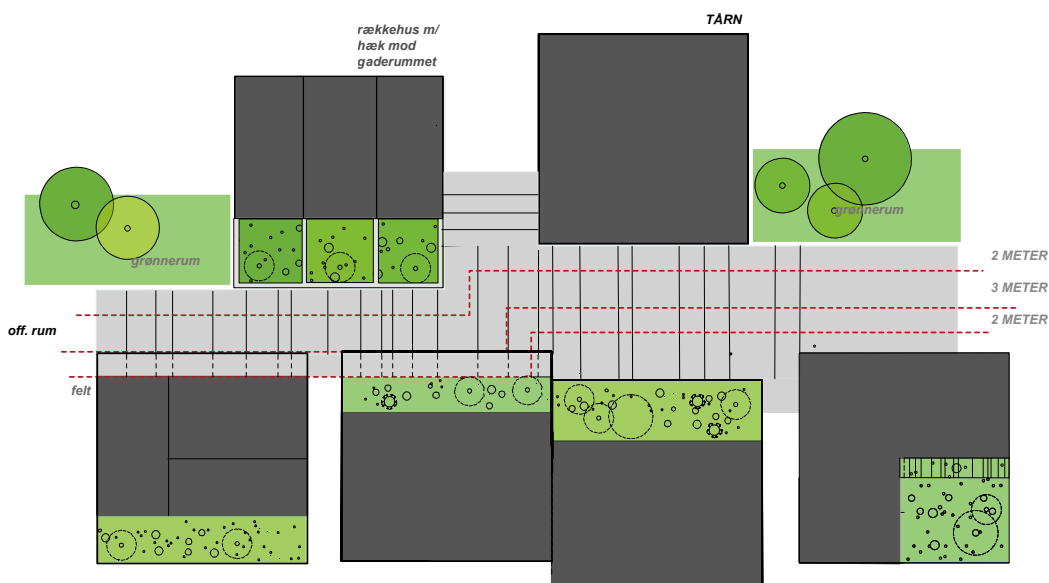
Promenader, der er stierne omkring den grønne fælled, skal have en bredde på mindst 5 m færdselsareal. På den særligt markerede strækning er kørsel tilladt, og her skal bredden være mindst 6 m færdselsareal. Lokalt kan der tillades reduceret bredde, hvor kørsel ikke er påkrævet. Arealerne mrk. f, g, h, i og j på tegning nr. 3 skal anlægges som urbane byrum i overensstemmelse med bestemmelserne i § 7.

### Stk. 2.

Den nærmere udformning mv. af vejene, herunder vejkryds, vejtilslutninger og afslutninger af blinde veje med vendepladser markeret med VP på tegning nr. 3, hvortil der kan medgå yderligere areal, sker efter Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse i henhold til vejlovgivningens regler.

### Stk. 3.

De i stk. 1-2 fastlagte anlæg skal udformes med høj landskabsarkitektonisk kvalitet og skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen. Herunder skal arealerne indrettes således, at der både visuelt og fysisk skabes sammenhæng mellem interne byrum. Belægninger, træbeplantning, belysning og inventar i øvrigt på vej-, plads- og



Figur 3

stiarealer skal udformes på en måde, der medvirker til at give området en kvalitativ, bymæssig og helhedspræget fremtræden.

Anlæggene skal udformes således, at de tilgodeser bevægelse og færdsel, og at de efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn kan rumme varierede funktioner, der kan tilfredsstille beboeres og brugeres forskelligartede behov for ophold og udfoldelse, herunder især leg og bevægelse.

## Kommentar

Der henvises desuden til bestemmelserne i § 7 om byrum og § 8 om friarealer, herunder om aktivitetsmulighederne.

For træer i åbne, eventuelt græsbevoksede muldbede bør bedets størrelse være mindst 10 m<sup>2</sup>. For træer i lukkede befæstelser bør der som minimum være 15 m<sup>2</sup> rodvenlig befæstelse pr. træ, herunder 2,5 m<sup>2</sup> åbent muldbed omkring stammen. For samtlige træer gælder, at jorden i bedet bør være løsnet i minimum 1,5 meters dybde. Inden muldudlægning skal råjorden løsnes ved grubning eller gennemgravning af alle berørte arealer i 60 cm dybde målt fra råjordsplanum, så jorden bliver gennemtrængelig for vand. Efter råjordsløsningen må arealerne højst belastes med let materiel.

Med hensyn til de overordnede veje, lokalgaden Ejler Billes Allé, tilgrænsende strækninger af kanal-, park- og skovrummet samt den interne vejbetjening af område IB, IIIA, IIIB og IIIC gælder fortsat bestemmelserne i § 4 i lokalplan nr. 398.

## § 5. Bebyggelsens omfang og placering

### Stk. 1.

For lokalplantillægsområdet under ét må etagearealet ikke overstige 970.000 m<sup>2</sup>.

Inden for hvert af følgende underområder, jf. tegning nr. 1, må etagearealet ikke overstige:

IB:	29.200 m <sup>2</sup>
IIIA:	362.000 m <sup>2</sup>
IIIB:	175.000 m <sup>2</sup>
IIIC:	132.000 m <sup>2</sup>
V:	2.000 m <sup>2</sup>
VI:	45.000 m <sup>2</sup>
VIIA:	61.000 m <sup>2</sup>
VIIB:	76.000 m <sup>2</sup>
VIIIA:	46.000 m <sup>2</sup>
VIIIB:	41.800 m <sup>2</sup>

Arealerne er eksklusive 100.000 m<sup>2</sup> parkeringshuse. Inden for områderne IIIA, IIIB, IIIC må bebyggelsesprocenten ikke overstige 340 beregnet for det enkelte byggefelt for sig, eksklusive parkeringshuse.



*Inden for de enkelte delområder, skal der anvises en variation af bygningstypologier og boligtyper.*

Etageareal, der inden for bygningsvolumenet medgår til tekniske anlæg og åbne fælles tagterrasser/opholdsareal, samt glasoverdækninger og åbne forbindelser, kan etableres herudover, såfremt det er begrundet i særlige arkitektoniske, miljømæssige, rekreative, energimæssige eller funktionelle hensyn.

## Kommentar

Med bestemmelsen kan kravet i § 6, stk. 9, i lokalplan nr. 398 om, at tekniske anlæg så vidt muligt skal placeres inden for bygningsvolumenet, og retningslinjer formuleret i § 5, stk. 3, i lokalplan nr. 398 om variation ved bl.a. udsparinger og åbne forbindelser imødekommes uden, at det belaster den erhvervede byggeret.

For område IA gælder fortsat bestemmelserne i § 5, stk. 1, i lokalplan nr. 398 i henhold til hvilket etagearealet ikke må overstige 200.000 m<sup>2</sup>.

### Stk. 2.

For område V gælder:

- Der kan som vist på tegning 2 opføres en børneinstitution med et maksimalt etageareal på 1.700 m<sup>2</sup>, i maksimalt 4 etager og med en maksimal bygningshøjde på 15 meter.
- Der må placeres mindre bygninger med etagearealer på op til 30 m<sup>2</sup>, såsom byøkologiske og tekniske anlæg, pavilloner, orangerier, legehuse og lignende, der understøtter den rekreative brug af arealet. På særlige vilkår gives mulighed for etablering af enkelte anlæg med etagearealer over 30 m<sup>2</sup> til klubfaciliteter af forskellig art bl.a. rytterstue.



### Stk. 3.

For område VI gælder:

Arenabygningen skal placeres i henhold til det på tegning nr. 2 angivne byggefelt.

### Kommentar

Byggeriet forventes at blive opført i en højde på mellem 30 og 40 meter, hvilken vil blive fastlagt endeligt efter afslutningen af konkurrencen.

Idet arkitektkonkurrencen om arenaen afvikles sideløbende med lokalplantillæggets offentlighedsperiode, er der planlagt en supplerende høring af lokalplantillægget, hvor de bebyggelsesregulerende bestemmelser og tegninger for arenabyggeriet samt arenapladsen vil være tilføjet § 5, § 6 og § 7.

### Stk. 4

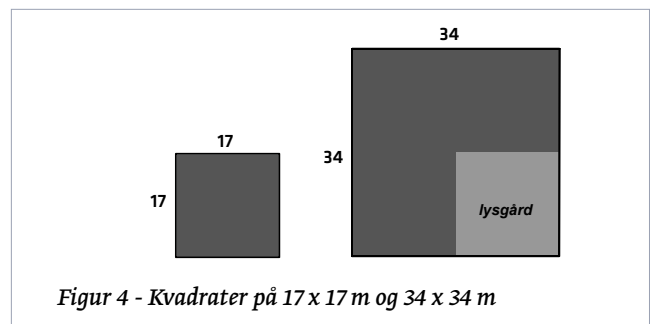
For område VIIA, VIIB, VIIIA og VIIIB gælder:

- Bebyggelsen skal udføres som mindre, selvstændige bygningsenheder, der forskydes i forhold til hinanden, varierer i højden, varierer i afstanden til hinanden således, at de bedste lysforhold opnås. Bebyggelsen skal opføres indenfor kvadrater med en størrelse på 17x17 eller 34x34 m, med undtagelse af de særlige bygninger til skole, idrætshal, skøjtehal og idræt/kultur/erhverv, jf. figur 4. Friarealet kan udnyttes som forareal eller have.
- Boligbebyggelse skal opføres indenfor kvadrater med en størrelse på 17x17 m. Det enkelte kvadrat kan bebygges med en maksimal bygningsdybde på 12 m, eksklusive fremspringende altaner. Friarealet kan udnyttes som for- eller baghave eller begge dele. jf. fig. 5. Undtaget herfra er boligårne, der kan udfylde hele kvadratet.
- Erhvervsbebyggelse skal opføres indenfor kvadrater med en størrelse på 17x17 eller 34x34 m. Det enkelte kvadrat kan for de små kvadraters vedkommende bebygges fuldt ud, mens de store kvadrater kan bebygges med en maksimal bygningsdybde på 17 m, inklusive altaner. Ved atriumbebyggelse og stueetager kan husdybden inden for kvadraterne øges ( jf. figur 4).
- Der kan maksimalt sammenbygges 2 kvadrater. I tilfælde af sammenbygning, skal bygningerne forskydes mindst 2 m i forhold til hinanden, som vist på fig. 6.
- Inden for de enkelte delområder, skal den samlede bebyggelse variere i højde og etageantal. Gældende for alle retninger, må indenfor maksimalt to sidestående kvadrater opføres byggeri i samme bygnings-/ etagehøjde, uanset byggeriets anvendelse eller typologi, som eksemplificeret på fig. 7.
- Private opholdsarealer skal primært orienteres mod syd og vest. Der kan herudover etableres tagterrasser.
- Stueetager skal have en minimumshøjde på 4 m undtagen rækkehuse, der skal have en minimumshøjde på 3 m.

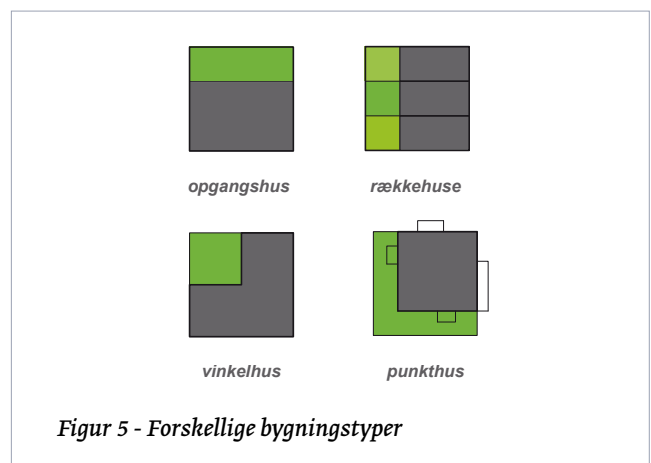
### Stk. 5.

For område VIIA og VIIB gælder særligt:

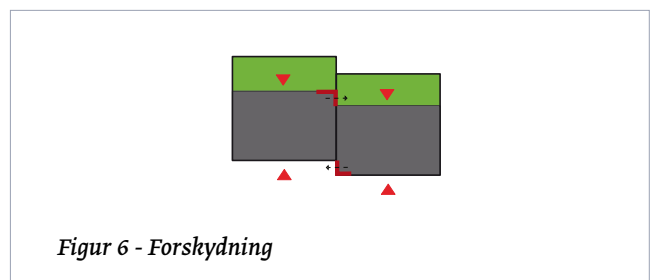
- Der skal sikres en varieret typologisk sammensætning af boliger i form af rækkehuse, punkthuse, etagehuse og boligårne, som eksemplificeret på fig. 11.
- Boligbebyggelse skal opføres i overvejende 2 til 5 etager og med en maksimal bygningshøjde på 18 meter, med undtagelse af boligårne med penthouseetage på i alt 9 etager med en maksimal bygningshøjde på 30 m. Rækkehuse må opføres i maksimalt 3½ etager.
- Placering af boligårne med penthouseetage på 9 etager skal ske primært i kanten og hjørnerne af byggefelterne, som vist på tegning 4. For boligårne skal afstanden til øvrige kvadrater være mindst 8 meter.



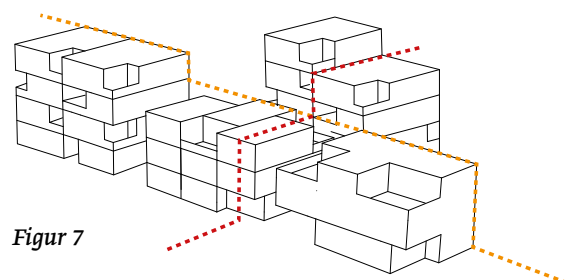
Figur 4 - Kvadrater på 17 x 17 m og 34 x 34 m



Figur 5 - Forskellige bygningstyper



Figur 6 - Forskydning



Figur 7

## Kommentar

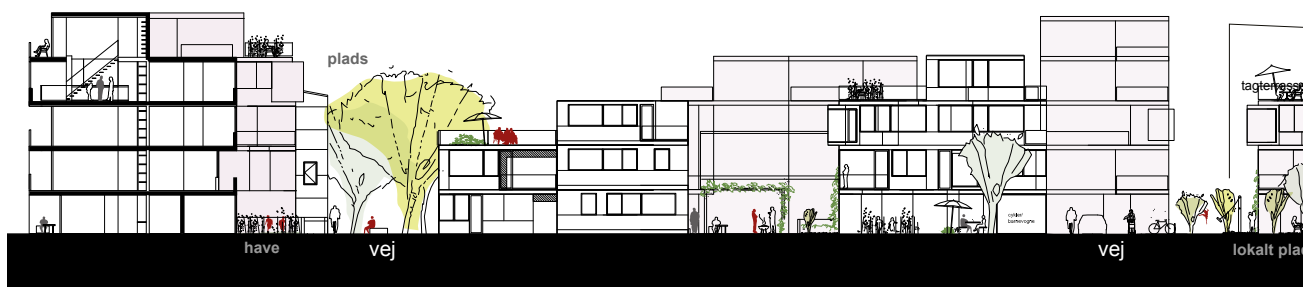
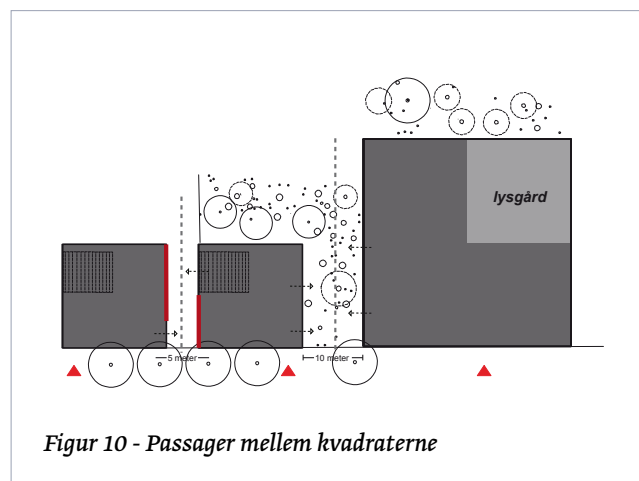
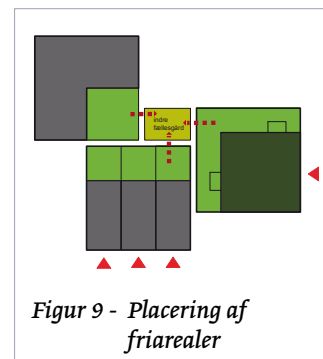
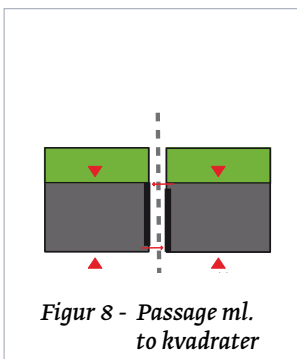
Tårne på 9 etager inklusive penthouseetage og 30 m højde skal være det byarkitektonisk sammenbindende element i den del af bebyggelsen, der i øvrigt varierer mellem 2 og 5 etager.

- d) Placeres mere end 2 kvadrater i forlængelse af hinanden, skal der etableres en offentlig passage på mindst 3 meter mellem hvert andet kvadrat, som vist på fig. 8. Gavlene skal have karakter af facade, hvorfor lysninger/vinduer i gavlene skal placeres forskudt i forhold til hinanden.
- e) Placeres flere kvadrater sammen i enklaver, skal opholdsarealerne som hovedregel vende mod hinanden som vist på fig. 9.
- f) Erhvervsbebyggelse i delområde VIIA skal overvejende opføres i 5-10 etager med en maksimal bygningshøjde på 42 meter med undtagelse af et tårn på 11 etager med en maksimal bygningshøjde på 50 meter.
- g) Bygninger på plint skal langs Hannemanns Allé placeres med afstand på hhv. mindst 5 m mellem små kvadrater og mindst 10 m mellem store kvadrater og tilstødende kvadrater. Lysninger/vinduer i gavle skal forskydes i forhold til hinanden, jf. fig. 10.
- h) Parkeringsanlæg placeres i plint som vist på tegning nr. 3. Husdybden for p-anlægget tillades udformet, så fodaftrykket følger geometrien langs Hannemanns Allé uanset den afledte husdybde.
- i) Skøjtehallen skal opføres i delområde VIIA i det på tegning nr. 4 angivne byggefelt og må have en maksimal højde på 15 meter.
- j) Skolen og idrætshallen skal placeres i delområde VIIB i de på tegning nr. 4 angivne byggefelter. Den maksimale højde må for skolen være 18 meter, og for idrætshallen må den maksimale højde være 15 meter.
- k) Bygningen i det på tegning nr. 4 angivne byggefelt til erhverv/kulturelle formål i delområde VIIB må have en maksimal højde på 15 meter.
- l) Derudover indeholder byggefelterne byrum og pladser, hvor der må placeres mindre bygninger med etagearealer på op til 30 m<sup>2</sup>, såsom bykologiske anlæg, pavilloner, orangerier, legehuse og lignende, der understøtter den rekreative brug af arealet.

## Stk. 6.

For område VIIIA og VIIIB gælder særligt:

- a) Boligbebyggelse skal opføres som tårne, etagehuse eller vinkelhuse i overvejende 5-9 etager og med en maksimal bygningshøjde på 30 meter. Placeres mere end 2 kvadrater i forlængelse af hinanden, skal der etableres en offentlig passage på mindst 5 meter mellem hvert andet kvadrat.
- b) Erhvervsbebyggelse skal opføres i overvejende 5 - 10 etager og med en maksimal bygningshøjde på 42 m. Bygninger skal langs Ørestads Boulevard placeres med afstand på hhv. mindst 5 m mellem små kvadrater og mindst 10 m mellem store kvadrater og tilstødende kvadrater, jf. fig. 10.
- c) Indgangspartier til erhvervsbyggeri langs Ørestads Boulevard skal primært placeres ud mod Ørestads Boulevard. Der skal herudover indrettes sekundære indgange til bygningerne fra det fælles friareal.
- d) Parkeringshuse placeres som vist på tegning nr. 3 og 4. Husdybden på parkeringshusene må ikke overstige 35 m.



Figur 11 - snit, der bl.a. viser forskydninger og variationer i højde

## § 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

### Stk. 1.

For område V, VI, VIIA, VIIB, VIIIA og VIIIB gælder:

- a) Bebyggelsens udformning skal tage udgangspunkt i den varierende bygningskala og de forskellige bygningstyper i form af rækkehuse, punkthuse, etagehuse og tårne, som skal præge området.

Bestemmelser for arenaen og de andre særlige bebyggelser eller parkeringsanlæg er særskilt beskrevet i stk. 2-6.

- b) Det gennemgående facademateriale inden for område VIIA, VIIB, VIIIA og VIIIB skal være tegl, og der tillades anvendt tegl der kan varieres i størrelse, struktur og farve. Skærmtegl må kun anvendes i mindre omfang.

Tegl kan suppleres med andre materialer i form af glas, herunder solceller, træ, stål, skifer, zink, puds eller andre 'naturlige' materialer i mindre omfang. Skøjtehallen, skolen og idrætshal, samt byggeriet i byggefeltet i Parkrummet kan udformes med andre materialer end tegl.

- c) Tage skal formgives og behandles i sammenhæng med bygningens arkitektoniske idé. Tage i Arenakvarteret udføres principielt som flade tage. Tage kan udføres med varierende hældning i forhold til vandret, såfremt særlige arkitektoniske eller energimæssige forhold begrundet det.
- d) Tagflader kan, hvor det er solorienteringsmæssigt velbegrunderet, udformes med mulighed for at udnytte solenergi. Bæredygtige elementer, solceller og lignende skal integreres i tagfladens arkitektur eller udformes som selvstændige arkitektoniske elementer af høj kvalitet.
- e) Tagfladerne på bygninger i op til 5 etager skal begrønnes med for eksempel græs eller stenurter. Tagterrasser begrønnes ved opsætning af plantekummer og lignende.

### Kommentar

Udgangspunktet for bebyggelsen i Arenakvarteret er, at tegl er det sammenbindende materiale i hele bebyggelsen samt at bygningerne fremstår med flade tage og i varierende højder. Krav om tagets hældning skal sikre mulighed for begrønning, så taget kan forsinke og holde på regnvandet. I Ørestad føres tagvand normalt til kanalerne, men grundet de mange lave bygninger, vil tagene blive synlige fra de høje bygninger. På den baggrund ønskes tagene begrønnet. Et beplantet grønt tag absorberer en del af den regnmængde, der falder på tagarealet, sænker lufttemperaturen om sommeren, reducerer nedbrydningen af tagfladerne. Dette hindrer ikke, at der kan etableres solceller på tagfladen eller som halvtag/konstruktion over tagfladen.

- f) Vinduer skal udføres som åbninger i den murede bygningskrop, men kan i stueetagen tillades udført som sammenhængende glaspartier, såfremt det er funk-

tionelt og arkitektonisk velbegrunderet. Tilbagetrækninger og moduleringer af bygningskroppen i form af for eksempel arkader, niches og indeliggende altaner skal følge facadens arkitektoniske principper.

- g) I vinduer må kun anvendes planglas. I boligbebyggelse må vinduer kun fremtræde med klart glas uden spejlende virkning. I erhvervsbebyggelse, samt de særlige bebyggelser, kan herudover anvendes let tonet eller svagt coatet glas. Butiksfacader skal fremtræde med udstillingsvinduer i klart glas. Vinduer må ikke blændes ved tilklæbning eller lignende således, at de får karakter af facadebeklædning.
- h) De på tegning nr. 5 viste aktive og udadvendte facader skal gives en særlig arkitektonisk bearbejdning med en høj grad af variation og detaljerigdom. De aktive facader skal udformes med en stor del indgangspartier og med 50-75 pct. transparente partier. De udadvendte facader skal fremtræde med 25-75 pct. transparente partier. Transparente partier skal være i klart glas og må hverken helt eller delvist afblændes.
- i) Tilbagetrækninger og moduleringer af stueetagen skal følge facadens arkitektoniske principper.

### Kommentar

Solceller kan med fordel placeres på syd- og sydvestvendte tage.

Begrønning af tagflader hindrer ikke, at der kan etableres solceller på tagfladen eller som halvtag/konstruktion over tagfladen.

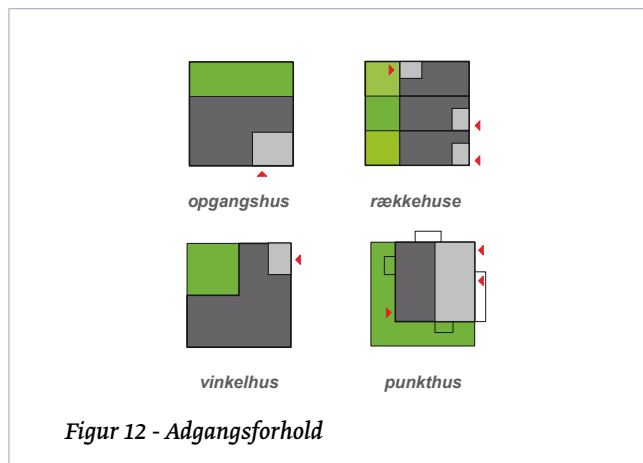
- j) Boligbyggeri skal forsynes med opholdsaltaner eller terrasser. Altaner skal have en frihøjde på mindst 4,35 m over vejarealer og 4 m over promenader.
- g) De primære adgange til bebyggelserne skal placeres mod de interne gader eller byrummene. Undtaget herfra er bygningerne placeret langs Ørestads Boulevard, hvor de primære indgangspartier skal placeres mod Ørestads Boulevard, mens der skal etableres sekundære adgange fra byrummet placeret i relation til hinanden.

Boligbebyggelser skal desuden forsynes med direkte adgang til opholdsarealer, f. eks. fælles for- og baghaver eller til fælles tagterrasser.



Eksempel på halvprivat adgangsareal i relation til boligen





Boligkvartererne kan principielt udformes med stor variation i adgangsmønstret, så adgangsmulighed gives fra såvel det offentlige byrum eller de mere halvprivate, interne adgangsarealer - se fig. 12.

### Stk. 2.

For arenaen i område VI gælder særligt: Arenaen skal have et tydelig identificerbart arkitektonisk udtryk, der skalamæssigt er tilpasset den øvrige bebyggelse og samtidigt fremstår i en egen markant arkitektonisk identitet. Dette gælder også Arenapladsen, der er et af de helt centrale byrum i den samlede plan, jf. § 7., stk. 5.

### Kommentar

Arenaen skal udformes i henhold til 1. præmieforslaget i en afholdt arkitektkonkurrence, under forudsætning af, at dette lever op til en høj arkitektonisk standard som angivet i kommunens arkitekturpolitik.

### Stk. 3.

For skolen og idrætshallen gælder særligt: Skole og idrætshal skal have et homogent arkitektonisk udtryk, der skaber et samspil med og samtidig kontrasterer den omgivende boligbebyggelse.

- Der skal arbejdes bevidst med skolens særlige placering med facader mod Byfælled og det tilgrænsende boligkvarter, samt sammenhængen med idrætshallen. Den skal udformes med en høj grad af udadvendte stueetager, og særligt en facade, der tillader udsigt til boldbane, Byfælled og Kalvebod Fælled.
- Idrætshallen skal udformes som selvstændig bygningsenhed, der skal indgå i sammenhæng med skolebyggeriet. Den skal udformes med udadvendte stueetager og lysgennemtrængeligt facademateriale. Den skal forholde sig til placeringen i forhold til karreen, der omgiver hallen mod syd og vest og tillade udsigt til boldbane og Byfælled.

### Stk. 4.

For skøjtehallen gælder særligt: Skøjtehallen er direkte nabo til arenaen, der udformes på baggrund af vinderforslaget i en international arki-

tektkonkurrence. Skøjtehallens arkitektoniske udtryk skal bevidst forholde sig til bygningens særlige placering mellem arena, byfælled og det tilgrænsende boligkvarter. Alle fire facader skal udformes med hensyn til forholdene i dens nære omgivelser og have en høj grad af åbenhed i stueetager ud mod de offentlige omgivende byrum.

### Stk. 5.

For byggefeltet til erhverv/kulturelle formål i den nordlige ende af Parkrummet gælder særligt:

Byggeriet skal fremstå med en særlig karakter i forhold til den omgivende bolig- og erhvervsbebyggelse. Samtidig skal byggeriet underordne sig den aktuelle kontekst, i form af Byfælleden, Parkrummet og særligt i forhold til arenaen lige nord for. I sit arkitektoniske udtryk skal byggeriet i forhold til materiale kontrastere omgivelserne. Det skal tage udgangspunkt i den særlige placering for enden af et af de hovedstrukturerende byrum og udnytte den nordlige facades kontakt med Byfælled og promenade. Der skal i udformningen af facader tages hensyn til boliger øst og vest for byggeriet, samt pladsrummet syd for byggeriet.

### Stk. 6.

For institutionen i område V gælder særligt: Institutionen skal fremstå med en særlig karakter og samtidig underordne sig den aktuelle kontekst, ikke mindst i forhold til arenabyggeriet og Byfælleden. I sit arkitektoniske udtryk skal byggeriet i forhold til materiale kontrastere omgivelserne. Det skal tage udgangspunkt i den særlige placering inde i Byfælleden og i udformning af facader og vinduespartier udnytte kontakten med promenaden samt den tilstødende Kanalplads.

### Kommentar

Skøjtehallens udformning udarbejdes i løbet af forår 2012. Byggeriet for enden af parkrummet kendes endnu ikke ift. indhold eller omfang. Institutioner bliver opført, når udbygningen af området skaber et behov. Alle tre bygninger skal leve op til en høj arkitektonisk standard, som angivet i kommunens arkitekturpolitik.

### Stk. 7.

For parkeringshuse i hele lokalplantillægsområdet gælder særligt: Parkeringshuse skal fremstå som bygninger med en særlig karakter. Facadernes materialer og farver skal sammensættes så de indgår i en samlet komposition. Udformningen af facaderne skal ske i samspil med de tilstødende byrum og gader og kun begrænsede partier af facaderne må fremstå helt lukkede. Det skal sikres, at nabobebyggelsen ikke generes af lys fra billygter.



Begrønning af parkeringshus



P-hus i Hamborg eller et ensartet facademotiv i tegl

## Kommentar

Parkeringshuse udgør en særlig bygningstype i kraft af deres funktion og må derfor gerne skille sig ud i forhold til den øvrige bebyggelse. Da der ikke nødvendigvis er behov for isolering eller dagslys i bygningen, men derimod for udluftning, kan facaderne være mere åbne. Man må således gerne fornemme aktiviteten i bygningen. Facaderne kan udformes mere frit end hos andre bygningstyper, hvilket giver mulighed for at skabe et helt særligt udtryk f.eks. ved en fuldt dækkende begrønning af facaderne eller et ensartet facademotiv. Facaderne kan også udformes, så de understøtter bestemte funktioner som f.eks. en klatrevæg eller en kunstnerisk udsmykning.

## § 7. Byrum

Lokalplanen fastlægger en række bestemmelser om byrum. Betegnelsen byrum bruges om en række offentligt tilgængelige arealer på terræn i form af pladser, haver og gaderum, åbne gårdum og passager mv. Byrum kan have status af vejareal eller ubebygget areal. Der er fastlagt særlige bestemmelser for de enkelte byrum jf. stk. 4-9.

### Stk. 1

#### Byrumsstruktur

Der fastlægges en byrumsstruktur med byrum i forskellige kategorier, som angivet på tegning nr. 5.

- Et regionalt byrum markeret - **g** "Arenapladsen"
- Fire bydelsrum markeret - **f** "Byfælleden", **h** "Kanalpladsen", **i** "Skovpladsen", **j** "Park Pladsen",
- 7 lokale byrum

## Kommentar

De forskellige byrum har deres egen skala og identitet og er herudover defineret i forhold til et indbyrdes hierarki der betyder at:

**Regionale byrum** er attraktive besøgsmaal for beboere i hele regionen og indeholder f.eks. større attraktioner, bylivs- og kulturfunktioner, kunst, bespisning, beværtning og detailhandel.

**Bydelsrum** tilbyder mødesteder, opholdssteder, muligheder for sport, rekreation, butiksliv og legepladser for bydelen og naboområderne.

**Lokale byrum** retter sig mod nærområdet, og dækker hverdagens behov for mødesteder, legepladser, opholdspladser, bevægelse, uformel idræt mv.

### Stk. 2

#### Generelle bestemmelser

De på tegning nr. 5 markerede bydels- og lokalpladser skal anlægges efter en af Miljø- og Teknikforvaltningen godkendt plan for hver af pladserne efter følgende overordnede retningslinier:

- Pladsernes indretning - der fremgår af den til hver plads hørende tegning, jf. stk. 4-9 - tager udgangspunkt i deres anvendelse og brug og skal generelt sikre tryk færdsel, forbindelser, karakter, mikroklima mv.
- Pladsernes afgrænsning er defineret af byggefelternes afgrænsning, byfælleden og veje.
- Det skal sikres, at der kan opnås et vindkomfortniveau på pladserne svarende til behageligt eller acceptabelt niveau.
- Der skal etableres muligheder for ophold, som principielt angivet på tegningerne.
- De markerede vigtige kig på tværs af pladserne må ikke sløres, jf. tegning nr. 5.
- De primære bevægelseslinjer for fodgængere og cyklister samt biltrafik er principielt angivet. Den endelige placering fastlægges ved detaljeringen i samspil med de øvrige hensyn.
- Belysningen skal markere pladsernes rumlige karakter. Vejbelysningen skal rette sig mod fodgængere og cyklister på opholds- og legeområder.
- Ny beplantning skal være robust og stemme overens med pladsens brug, skala, karakter og vækstvilkår.
- Plan for indretning af den enkelte plads skal godkendes før, der tages stilling til udformningen af de bygninger, der ligger ud til pladserne, så det sikres, at bygningerne tilpasses pladsernes udformning.

## Kommentar

Der henvises til miljøundersøgelsens vindmiljøundersøgelse, hvori der foreslås forskellige læggende foranstaltninger for at opnå et rimeligt komfortniveau på pladserne.





Eksempel på en indbygget kantzone der kan give variation i gadebilleder uden at tage plads foran bygningen



Eksempel på en bred offentlig kantzone, der bliver brugt til udeservering og dermed bidrager til at befolke gaden



Eksempel på smal kantzone med vejsstatus, hvor der er placeret ikke fast inventar, der kan medvirke til at skabe en halvprivat zone foran boligen



Eksempel på bred kantzone med hegn og beplantning, der tydeligt markerer grænsen mellem privat og offentligt, bidrager til den oplevelsesmæssige variation og mindsker indbliksgener

### Stk.3

#### Kantzoner

Kantzoner skal udformes i samspil med stueetagens udtryk og facadeforskydninger således, at den understøtter oplevelsen af byrummet og brugen af udearealet i tilknytning til facaden og stueetagens funktion.

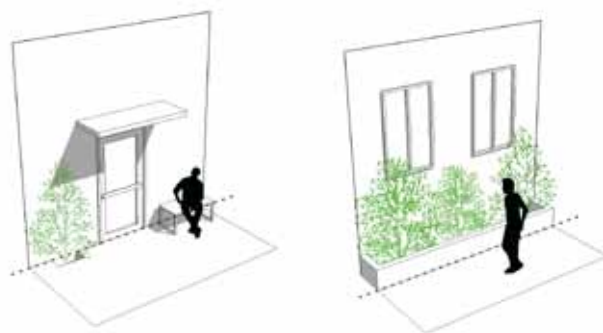
De på tegning nr. 5 markerede smalle og brede kantzoner skal etableres med en bredde på henholdsvis 0.6-2 m og 2-4 m som angivet på tegningen.

Ved boliger skal kantzonen fremtræde med tydelig privat eller halvprivat karakter.

Brede kantzoner må hegnes jf. § 8 stk. 1, pkt. h., Der er særlige bestemmelser for kantzonerne langs promenaden jf. § 7 stk. 4.

Kantzoner, der ligger i vejareal må kun indrettes med løst inventar som bænke og plantekummer. Zonen skal tydeligt markeres.

Kantzoner, der ligger udenfor vejareal må indrettes med faste elementer og bygningsdele som trappetrin, udbygninger, sokler og plinte.



Eksempler på indretning af smalle kantzoner med markering af indgangspartier, siddemuligheder og begrønning. Kantzoner, som ligger inden for vejareal, skal være mindst 0,6 m og må kun indrettes med løst inventar som vist i illustrationen til venstre. Kantzoner, der ligger uden for vejareal må indrettes med fast inventar som vist i illustrationen til højre. Den stiplede linje angiver skellet mellem vej og privat areal.

#### Kommentar

Kantzonen er overgangen mellem bygning og byrum. Kantzonen bidrager til oplevelsen af en varieret by, højner byrummets kvalitet, formidler ejerskab og understøtter bylivet ved at skabe plads til ophold og mødesteder langs bygningerne. I forbindelse med boliger eller andre private rum i stueetagen, understøtter kantzonen privatheden ved at skabe distance mellem den private sfære og det offentlige byrum. Samtidig kan kantzonen indrettes som en halvprivat zone til ophold og beplantning. En bred kantzone kan indrettes som forhavs og medvirke til at hindre indbliksgener i stueetagens opholds- eller arbejdsrum.

I forbindelse med publikumsorienterede funktioner vil der kunne være en åben kontakt mellem bygning og byrum ved f.eks. at byrummets belægning er trukket helt frem til facaden. Her benyttes kantzonen typisk til udeservering, vareudstilling eller tilsvarende funktioner, der understøtter bylivet.



#### Stk. 4 Byrum f

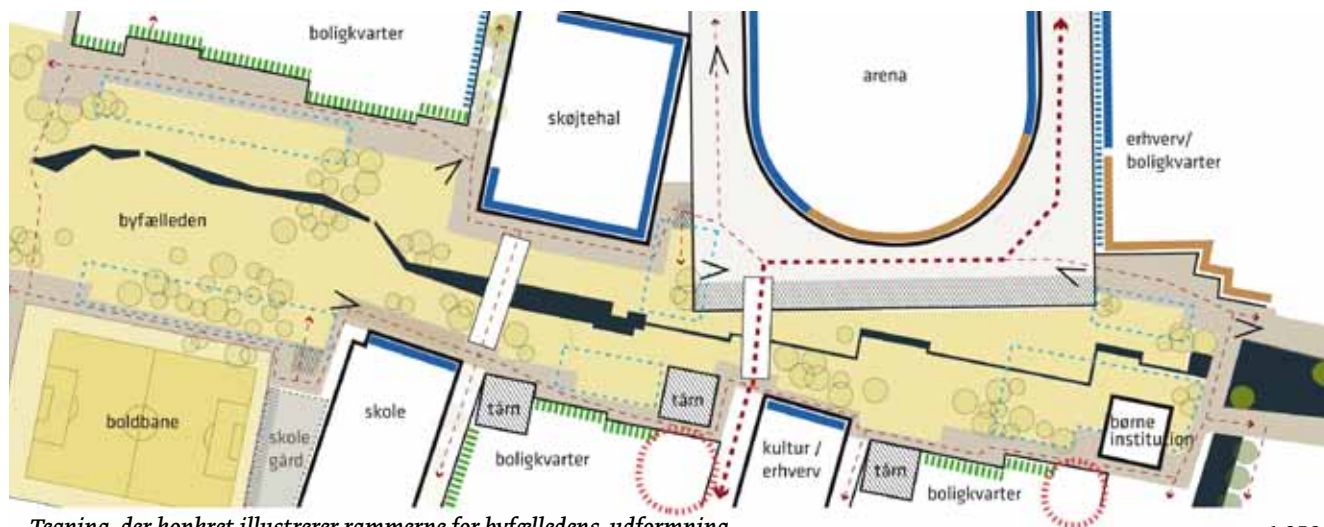
For Byfælleden mrk. f på tegning nr. 5 gælder særligt:

- Fælledens karakteristiske beplantning af store flader af græsser, vilde blomster, spredte grupper af træer og buske og vådområder med siv ønskes koncentrerer i Byfælleden.
- I Byfælledens østlige del skal beplantningen bearbejdes og plejeniveauet varieres for at modstå slid og samtidig bevare frodighed og varierede oplevelser.
- Der skal etableres lægivende foranstaltninger i form af gruppevis beplantning for at nedbringe vindgener ved f.eks. udendørs undervisning og aktiviteter og for at højne komfortniveauet på Arenapladsen.

- Private friarealer, der støder op til promenaden, skal være omkranset af mure med en maksimal højde på 1,20 m, jf. § 8, stk. 1, pkt. h. Der kan være åbninger mod promenaden samt offentlige siddemuligheder knyttet til murene.

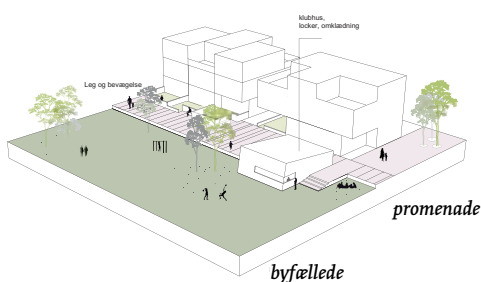
#### Kommentar

Murene skal etableres for at mindske vind- og indbliksgener ved boligerne langs promenaden og for at angive en tydelig skelnen mellem offentligt og privat.

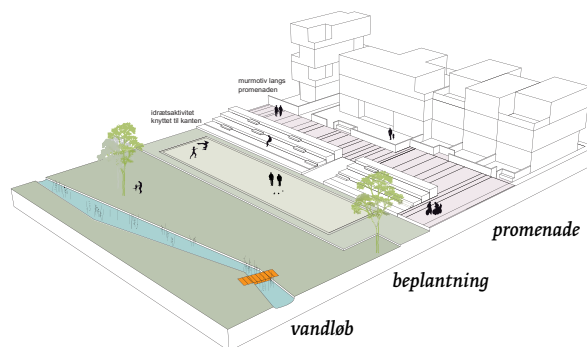


Tegning, der konkret illustrerer rammerne for byfælledens udformning

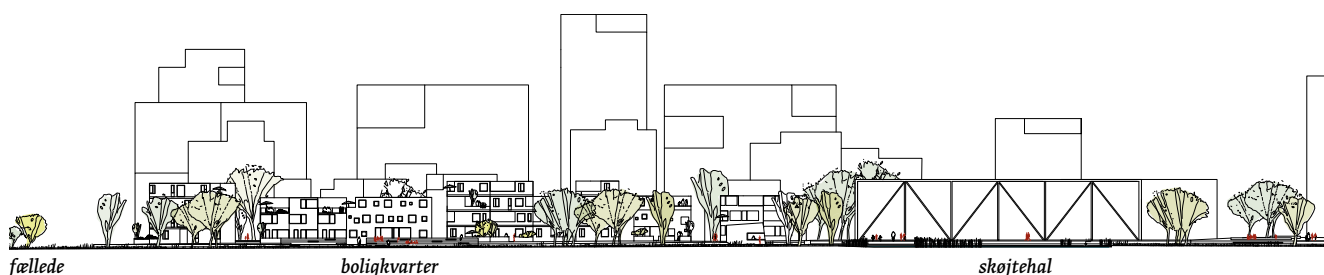
1:2500



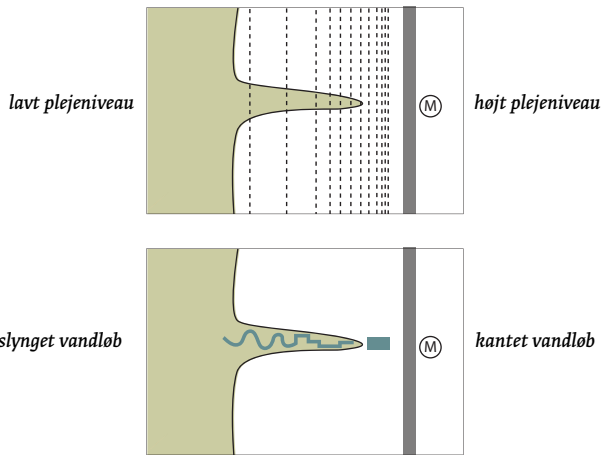
Eksempel på hvordan der kan etableres mindre pavilloner langs med promenaden



Eksempel på hvordan aktiviteter og programmer kan placeres sig i kanten af promenaden



Principsnit gennem hele Byfælleden, der strækker sig fra Kalvebod Fællede i vest til Kanalpladsen og Metroen i øst



Diagram, der forklarer, hvordan plejeniveau og vandforløb ændrer sig i takt med, at området bliver mere bymæssigt i retning mod metroen.



Kalvebod Fælleds karakteristiske beplantning af græsser og spredt beplantning ønskes videreført i Byfælleden.



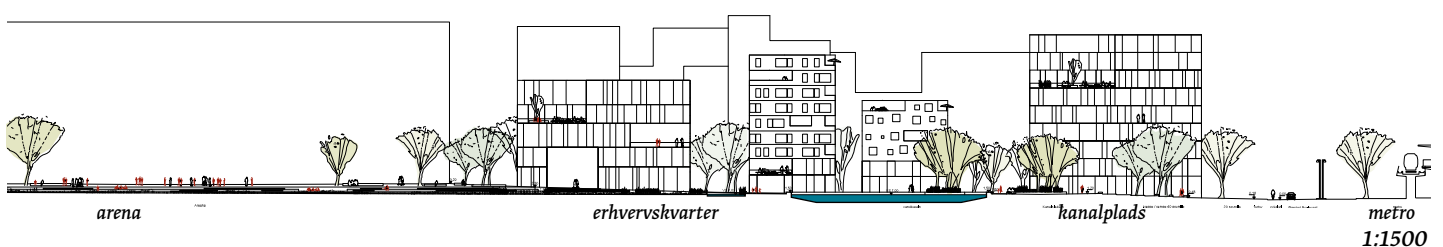
## Kommentar

### Byfælleden

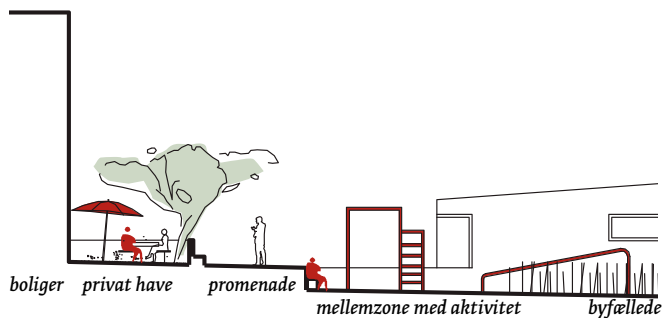
Den overordnede grønne struktur i bydelen består af Byfælleden, der strækker sig fra Kalvebod Fælled mod vest til Kanalpladsen og metroen mod øst. Den er bydelens grønne fællesrum, der i en bearbejdet udgave indgår i den nye bydel. Byfælleden er omkranset af bygninger i form af boliger og offentlige funktioner som skolen, arenaen, skøjtehallen og skolens idrætshal. Forskellige sportsrelaterede aktiviteter knytter sig direkte til byfælledens kant, og omkring de store offentlige bygninger dannes naturlige pladser og stier. Byfælleden tænkes bearbejdet, så den fra vest mod øst bevæger sig fra uplejet til plejet. Der kan finde en lang række udfoldelsesmuligheder sted på Byfælleden i form af f.eks. bålpladser, picnic-aktiviteter.

### Promenaden

På begge sider af Byfælleden løber en præcist udformet promenade. Uformelle aktivitets- og bevægelsestilbud knytter sig til promenadens kant, og de store trappeanlæg er oplagte sidde- og mødesteder på den solbeskinnede nordside. Langs promenaden kan etableres små pavilloner, der kan rumme faciliteter som fx. omklædningsrum til motion, toiletter, ishus og rytterstue. Promenaden afsluttes med udsigtspladser på begge sider af Byfælleden ud mod den store fælled.



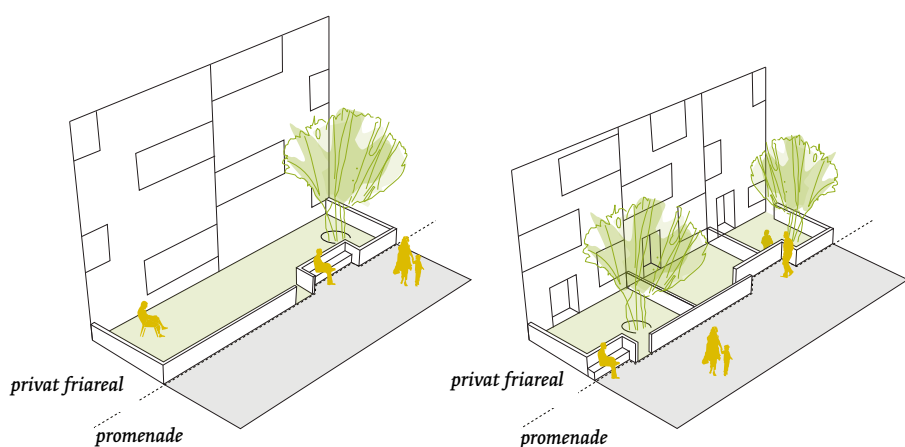




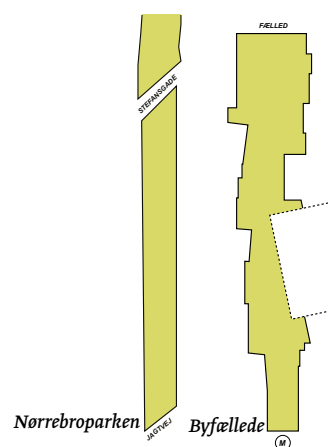
Eksempel på, hvordan private haver, offentlig promenade og Byfælleden samtænkes



Illustration af, hvordan promenaden udformes. Den tilbyder siddemulighed og direkte adgang til byfælleden



Langs promenaden skal der ud for boligerne etableres brede kantzoner. Dels for at skabe en klar afgrænsning mellem det private og offentlige rum og dels for at mindske indbliksgener fra den offentlige promenade. Murene omkring kantzonerne mindsker vindgener og skaber en arkitektonisk sammenhæng med boligerne



Skala sammenligning af Byfælleden og Nørrebroparken



Byfælleden flankeret af promenade på begge sider med skøjtehallen til højre og skolen til venstre i billedet. Fælledens karakteristiske beplantning af store flader af græsser, vilde blomster, spredte grupper af træer og buske og vådområder med siv er koncentreret i Byfælleden, og der er forskellige aktiviteter tilknyttet promenaderne.

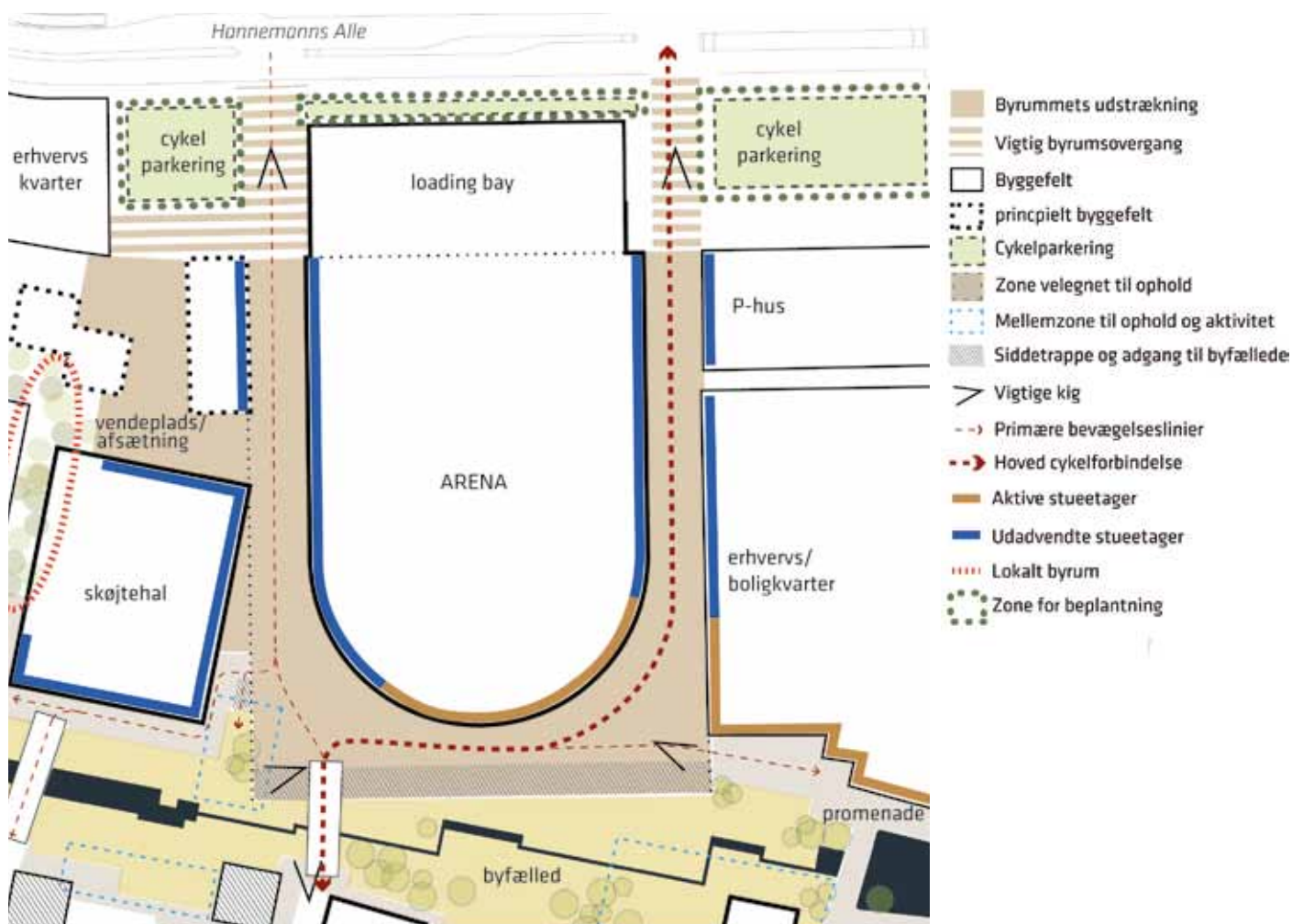


### Stk. 5 Byrum g

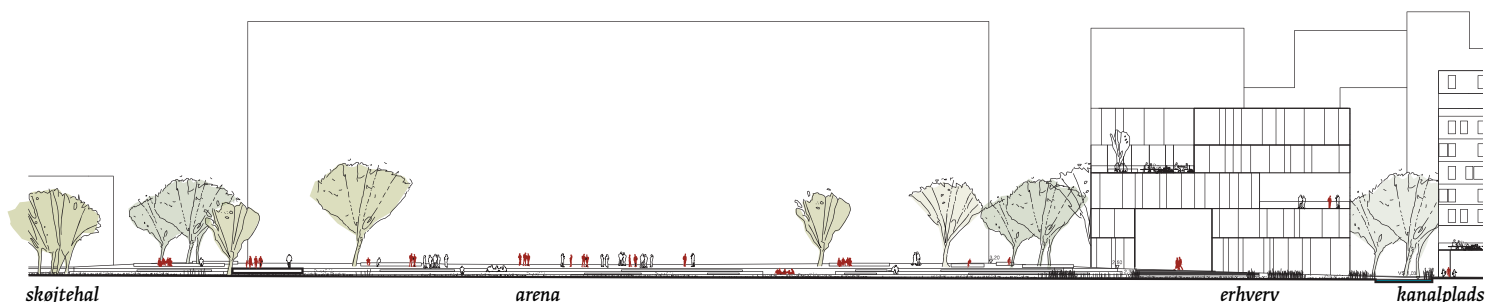
For Arenapladsen gælder særligt:

- Arenapladsen mrk. g på tegning nr. 5 skal være et urbant opholdsrum for Arenaens gæster og for bydelens brugere generelt
- De på tegningen markerede primære bevægelseslinier skal friholdes for inventar, så cyklende og gående frit kan bevæge sig over pladsen.
- Arenapladsen skal mod syd afsluttes præcist med en siddetrappe, der giver attraktive siddepladser for et stort antal mennesker og samtidig etablerer direkte adgang til byfælleden.

- Byrummet skal kunne indrettes fleksibelt, så der muliggøres midlertidige aktiviteter (boder, stande, inventar til leg og bevægelse eller lignende).
- Der skal etableres opholdsmuligheder på pladsen med læ- og skyggegivende foranstaltninger i form af buske, træer eller lignende.
- Pladsens belægning skal være af urban karakter og udføres i beton eller anden fast belægning. Belægningen skal modsvare Arenaens store skala ved brug af f.eks. store belægningsformater.
- I valget af belægning, byrumsinventar og beplantning skal der bruges robuste materialer, der kan tåle et stort slid.



Tegning, der konkret illustrerer rammerne for Arenapladsens udformning



Principalsnit på langs ad fælleden. Snittet illustrerer arenaens størrelse i forhold til de omgivende bygninger såsom skøjtehallen og erhvervs kvarteret

- h) I byrummene mod nord skal etableres et stort antal cykelparkeringspladser, jf. §8, stk. 1, pkt. e. Cykelparkering mod Hannemanns Allé skal fremstå med en stor grad af beplantning, der knytter sig til det overordnede koncept for byrummene omkring Hannemanns Allé.
- i) Der skal etableres en overordnet belysning, der knytter sig til forbindelserne på langs og tværs af arenapladsen/plinten således at cykelforbindelsen og forlængelsen af promanden bliver en sikker og tryk forbindelse. Arenapladsen skal udføres med en grundbelysning, der skaber god oversigt og generelt gør det trygt at færdes overalt på arenapladsen. Lysætningen skal indeholde en varieret og kunstnerisk iscenesættelse af arenaen og pladsens aktiviteter.

## Kommentar

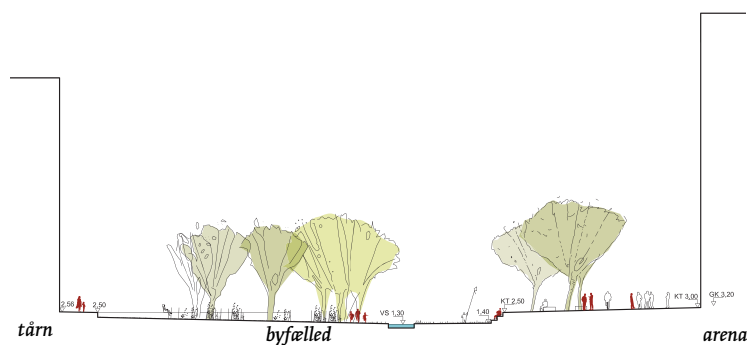
Pladsen indgår som en del af promenadeforløbet på nordsiden af Byfælleden. Langs østsiden af Arenaen er der gang- og cykelforbindelse, der forbinder den nordlige del af bydelen med den sydlige via en cykel- og gangbro tværs over Byfælleden. De tilstødende bygninger til Arenapladsen er dels en skøjtehal og dels erhverv med aktive og udadvendte stueetager, der skal medvirke til at give liv til pladsen. I kraft af Arenaen forskellige arrangementer vil der være stor variation i mængden af mennesker, der færdes og opholder sig på pladsen. Pladsen skal derfor være fleksibel nok til at kunne rumme mange funktioner og arrangementer af forskellig art.



En illustration af, hvordan Kanalpladsen kan opleves med tydeligt kig til arenaen. I forgrunden ses opholdsarealet og bagved vandbassinet. For enden af pladsen anes byfælledens begyndelse og skøjtehal



Eksempel på arenaens affasning mod Byfælleden med trapper og siddekanter - Aalborg havnekant

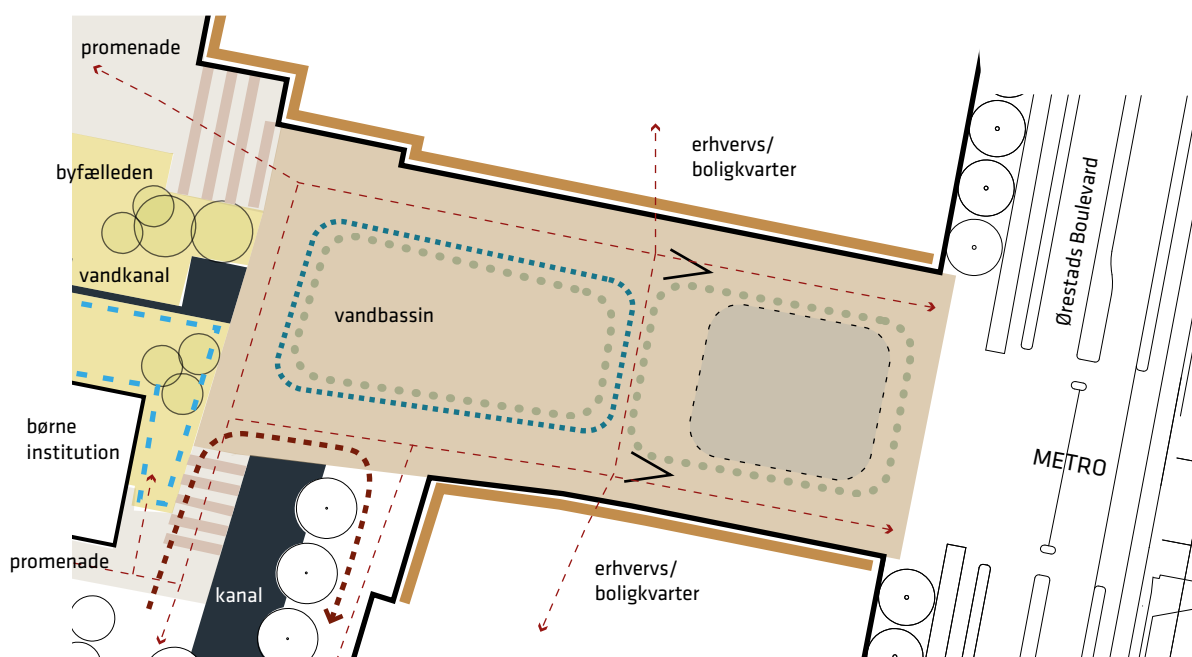


Principalsnit gennem Byfælleden. Snittet illustrerer plintens relation til byfælled samt byfælledens størrelse set i forhold til arenaen

## Stk. 6 Byrum h

For Kanalpladsen gælder særligt:

- Kanalpladsen mrk. h på tegning nr. 5 er bydelens aktive og urbane plads med mulighed for restauranter, cafeer og butikker i den tilgrænsende bebyggelse og med mulighed for, at disse aktiviteter kan trække ud på pladsen. Pladsen skal give mulighed for ophold i længere tid og samtidig kunne rumme et stort flow af mennesker, der passerer til og fra arrangementerne i arenaen.
  - Pladsen skal etableres med belægning i hårde materialer som beton og granit og holdes i et stringent og urbant formsprog.
  - Der skal etableres et større vandbassin på pladsen med direkte udløb til kanalen.
- Pladsens beplantning skal etableres i felter og skal være inspireret af fælledens træarter. Bassinkanten kan brydes af beplantningsfelterne således, at beplantningen dels står i pladsens belægning og dels visuelt i vandfladen.
  - Der skal sikres plads til cykelparkering.
  - De primære bevægelseslinier skal respekteres således, at man uhindret kan færdes på pladsen.
  - Der skal etableres offentlige, ikke-kommercielle opholdsmuligheder, der henvender sig til brugere i alle aldersgrupper.
  - Pladsen skal have en grundbelysning, der gør den god at færdes på, også når det er mørkt. Lyssætningen skal herudover indeholde en varieret og mere poetisk iscenesættelse af vandbassin og træbeplantning.



Tegning der konkret illustrerer rammerne for Kanalpladsens udformning

1:1000

Byrummets udstrækning	Zone til ophold	Vigtige kig
Vigtig byrumsovergang	Zone for beplantning	Primære bevægelseslinier
Bygefelt	Zone for vandelement	Aktive stueetager
		Kørsel mulig



Eksempel på, hvordan træer kan indarbejdes på Kanalpladsens opholdsareal, hvor der på den skrånende flade kan udformes sidde-trapper



Rumlig illustration, der viser hvordan Kanalpladsen kan opfattes som 'Porten' til bydelen





Om sommeren kan vandbassinet være samlingspunkt for leg og andre aktiviteter samt et oplagt mødested



For at aktivere Kanalpladsen hele året vil vandbassinet f.eks. kunne bruges til skøjtebane om vinteren

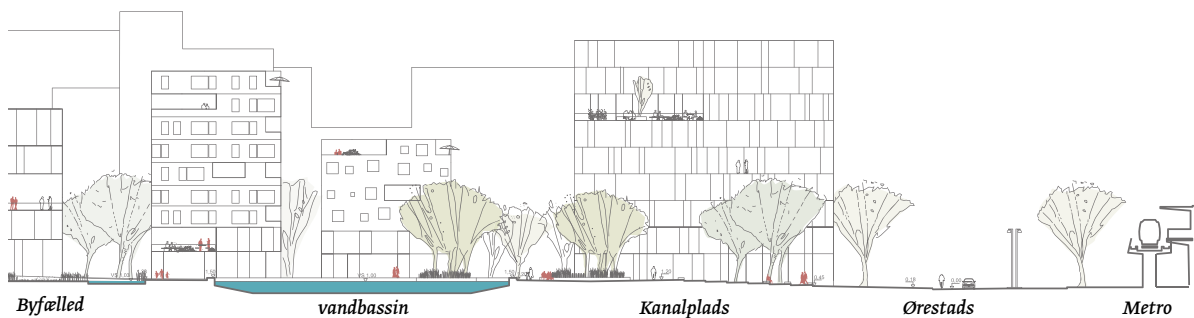


Tegnestuen Vandkunstens eksempel på en mulig udformning af Kanalpladsen med omkringliggende bebyggelse

### Kommentar

Kanalpladsen er porten til bydelen for folk, der ankommer med metroen og fra Ørestads Boulevard samtidig med, at den kan opfattes som bindeledet mellem byfælleden fra vest, kanalrummet fra syd og byen fra øst. Kanalpladsen er med sin placering tæt på Metroen den mest urbane plads i bydelen. Terrænspringet på ca 1 m optages i en skrånende flade, der stiger jævnt fra Øre-

stads Boulevard til Kanalpladsen, hvor man mødes af et stort bassin og udsigten over byfælleden. På den skrånende flade mod metroen foreslås et felt med flade trin og siddeplinte, der kan understrege terrænstigningen og fungere som samlingssted for grupper, der ankommer med metroen. Bassinets vandflade spiller visuelt sammen med Ørestad Syds lange hovedkanal.



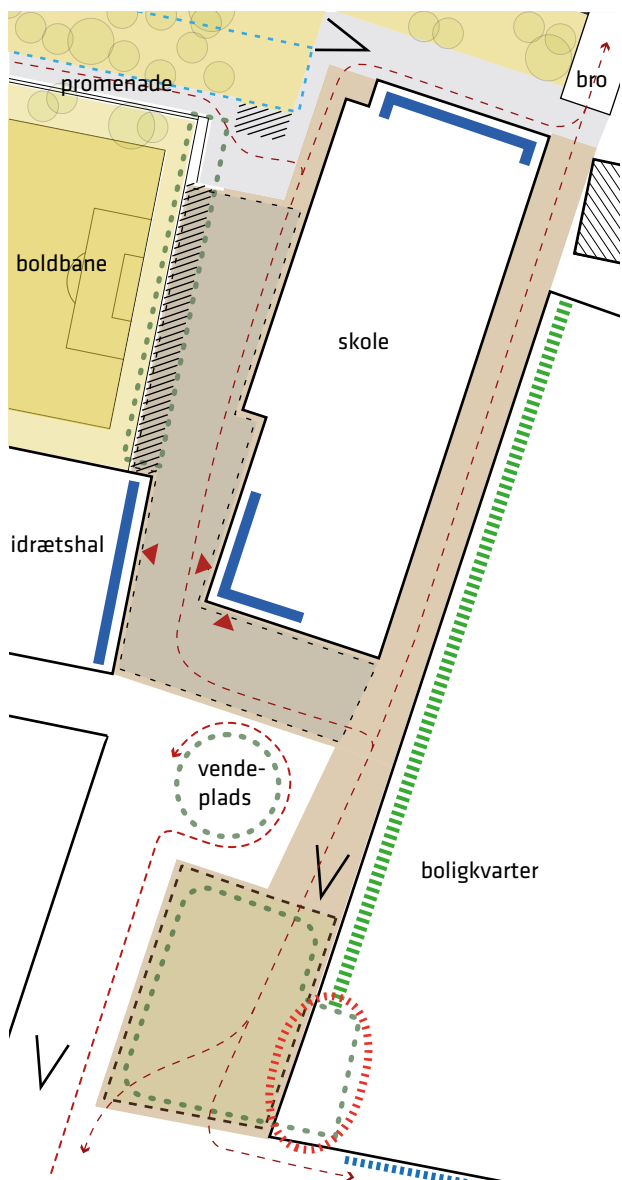
Principsnit af Kanalpladsen vest-øst. Pladsen strækker sig fra byfælleden til Ørestads Boulevard

1:1000




## Stk. 7 Byrum i

For Skovpladsen gælder særligt:

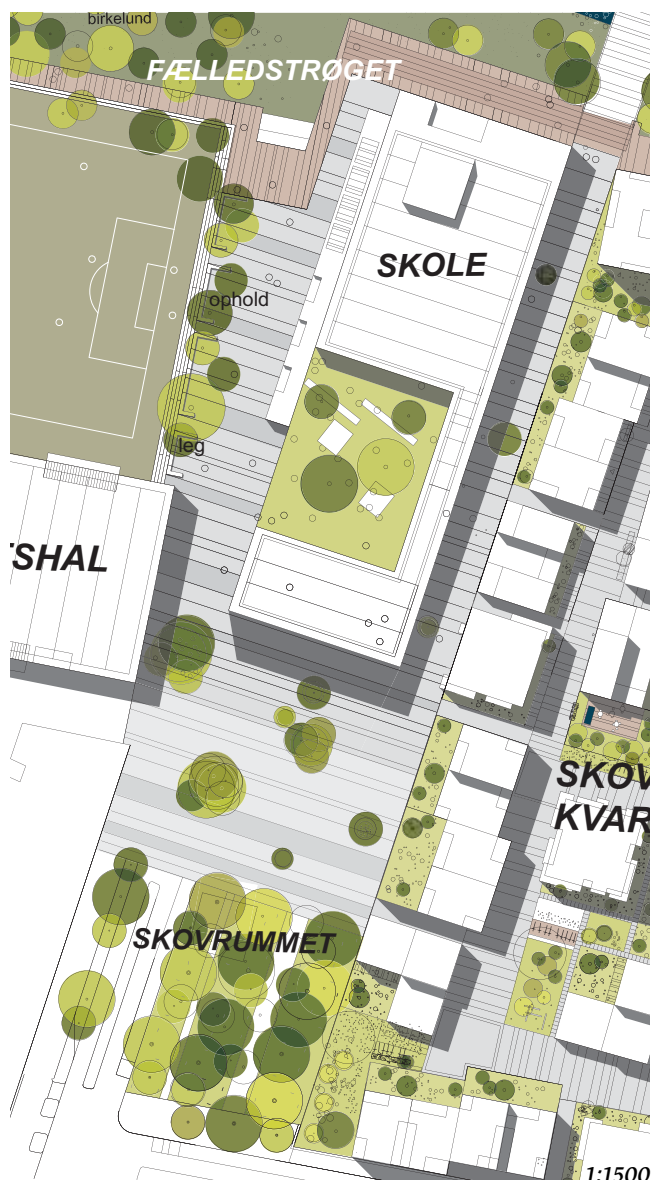
a) Skovpladsen mrk. i på tegning nr. 5 ligger i forlængelse af skovrummet og er tæt knyttet til skolen. Det er et rum, der skal udformes med henblik på leg og udfoldelse, og har en vigtig relation til Fælleden og de øvrige udearealer og skal dermed være en direkte forbindelse mellem skolebygning og de nære udearealer.



Tegning, der konkret illustrerer rammerne for Skovpladsens udformning

 Byrummets udstrækning	 Bred kantzone min. 2-4 m bred
 Byggefelt, sluttet randbebyggelse	 Smal kantzone min. 0.6 m bred
 Zone til ophold og leg	 Vigtige kig
 Zone for beplantning	 Primære bevægelseslinier
 Udadvendte stueetager	 Lokalt byrum
 Mellemzone til ophold og aktiviteter	 Indgange
 Zone til cykelparkering	 Nedgang til byfællede

- Der skal placeres cykelparkering mellem træerne i den sidste del af vejrummet før pladsen til brug for skole og tilskuere til Arenaen, der ankommer syd fra.
- Der skal etableres en vendeplads med afsætningsmulighed på pladsen for enden af vejen i Skovrummet.
- For at tilvejebringe de bedste betingelser for ophold og leg skal der skabes lægivende foranstaltninger omkring skolen, ved at etablere mure, siddeelementer og spredte træer mod boldbanen vest for.



Eksempel på en mulig udformning af pladsen i relation til skole, idrætshal og boligkvarteret

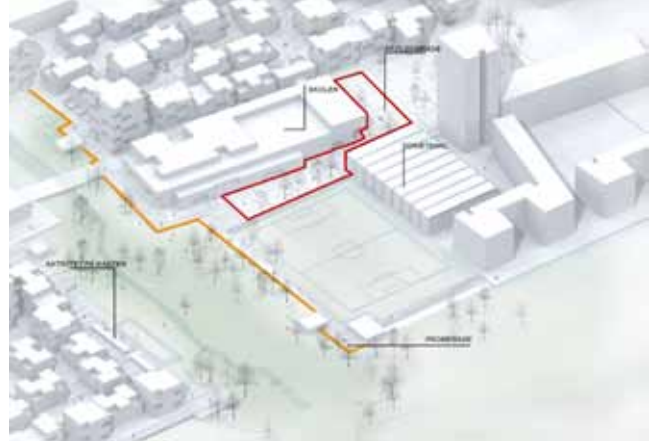
Skovpladsen ligger i forlængelse af Skovrummet, der strækker sig fra den sydligste Ørestad. Det afgrænses af skole, sportshal og boldbane og fungerer bl.a. som ankomstplads for den kommende skole. Pladsen er delt i to, hvor den nordlige del har en tilknytning til skolen og den sydlige del tilknytning til bydelen og de nærliggende boligkvarterer.

Arealerne omkring skolen vil primært blive brugt af skolebørn, og der vil derfor være et stort flow af mennesker på tværs af og langs med skolen. Pladsen ligger tæt på den store fælled og Byfælleden og det er derfor oplagt, at skolen får en direkte kontakt til disse rum.

- e) Der skal etableres cykelforbindelse på den østlige side af skolen, der fører over byfælledens vestlige bro.
- f) Belægning og aptering skal udføres med materialer med stor robusthed som fx. beton, asfalt, termoplast, stål. Derudover kan der bruges sportsbelægninger som kunstgræs, gummibelægning o.lign.
- g) Udformningen af arealerne omkring skolens vestlige side skal opfordre til leg og fysisk udfoldelse, og der skal etableres en sidde-trappe langs den tilstødende fodboldbane.
- h) Skovrummets beplantning med spredte træer af forskellige arter videreføres på Skovpladsen nordlige del.



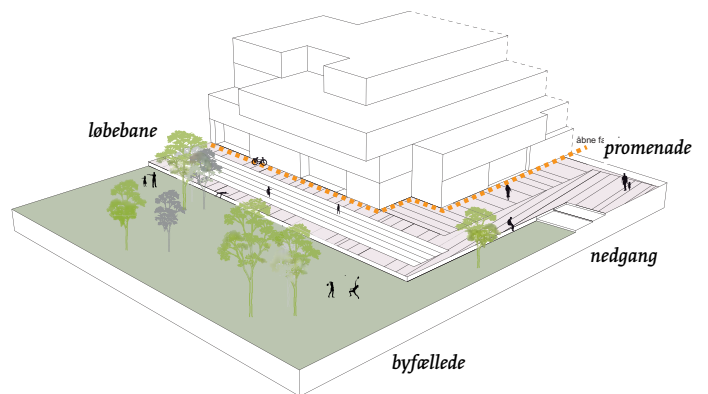
En løbebane kan etableres ud for skolen ved promenaden



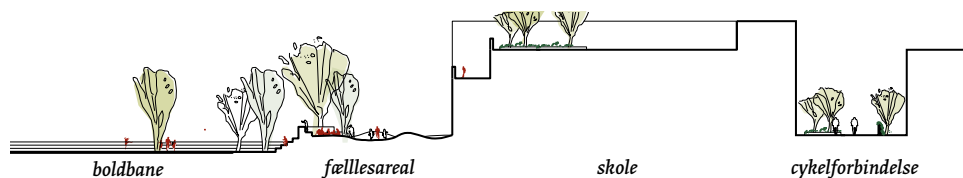
Rumlig illustration af skolen og relationen til boldbane, fælled og promenade



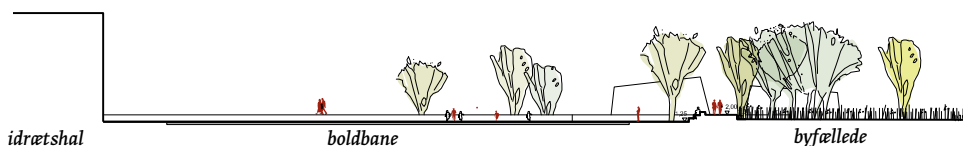
Det er oplagt at knytte forskellige sportsaktiviteter til promenaden i relation til skolen



Promenaden kan i relation til skolen indeholde mange skolerelaterede aktiviteter som boldbane, løbebane og legepladser



Principsnit gennem skolen set øst, vest viser skolens relation til udearealer og boldbane



Principsnit gennem idrætshal set nord, syd og viser skolens nære relation til byfælleden



### Stk. 8 Byrum j

For Parkpladsen mrk. j på tegning nr. 5 gælder særligt: Parkpladsen ligger i forlængelse af Parkrummet, der strækker sig fra den sydligste Ørestad op til Byfælleden. Pladsen afgrænses af boligkvarterer mod øst og vest, strækker sig rundt om erhvervs/kulturbyggefeltet og afsluttes ved promenaden.

Der skal etableres en vendeplads for køretøjer for enden af vejen i parkrummet.

Der skal etableres en cykel- og fodgængerforbindelse langs vestsiden af erhverv/kulturbyggefeltet, der fører over byfælledens østlige bro.

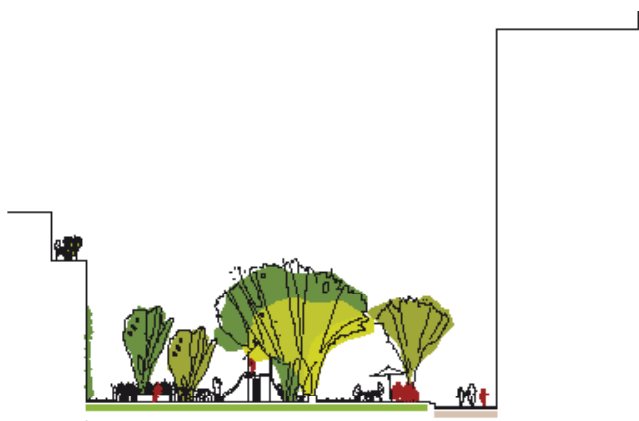
Der skal være en klar sammenhæng mellem Parkpladsen og Parkrummets overordnede idé og beplantning. Pladsen skal fungere som ankomstplads for en kommende erhvervs/kulturbygning.

### Stk.9 Lokale pladser

De lokale pladser, jf. tegning nr. 5, skal indrettes som lokale grønne åndehuller med plads til leg og aktiviteter og ophold ud fra lokalområdets behov. Der skal som minimum anlægges 7 lokale pladser som angivet på tegningen.

### Kommentar

Arenakvarteret en kompakt grøn by. Der er derfor brug for grønne byrum, der giver plads til fælles ophold og aktiviteter i grønne omgivelser. De lokale pladser henvender sig primært til nabolområdet og rummer udover træer og anden beplantning, også faciliteter der dækker hverdagens behov; det lokale mødested, legeplads, opholdsmuligheder, uformel idræt mv.



Snit gennem grønt byrum i boligkvarter

## § 8. Ubebyggede arealer og parkering

### Stk.1.

For område V, VI, VIIA, VIIB, VIIIA og VIIIB gælder:

- a) Friarealet (eksklusive parkerings- og tilkørselsareal) skal være af størrelsesordenen 40 pct. af boligetagearealet, 40 pct. til etagearealet til grundskoleundervisning, 100 procent af etagearealet til børneinstitutioner samt 10 procent af erhvervsetagearealet og etagearealet til øvrige anvendelser.

Friarealet regnes for områderne under ét. Til friarealet medregnes de træbeplantede arealer syd for Hanemanns Allé, Byfælleden, fælles rekreative arealer i Kanalrummet, Parkrummet og Skovrummet, 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) samt halvdelen af veje fastlagt som opholds- og legeområder. Der kan anlægges private haver til rækkehuse og til stuelejligheder. Til friarealet medregnes opholdsarealer indrettet på dæk i fælles gårdrum og på større fælles tagterrasser.

Friareal til daginstitutioner skal etableres i direkte tilknytning til institutionen.

- b) Ubebyggede arealer og parkeringsanlæg kan forlanges at skulle indgå i fællesanlæg.
- c) Friarealer skal indrettes således, at der skabes visuelle og fysiske sammenhænge og overgange mellem byrum, uanset deres mere eller mindre offentlige karakter. Belægnings, træbeplantning, belysning og inventar i øvrigt skal udformes på en måde, der efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn medvirker til at understøtte området funktionelle opbygning og bibringe det en kvalitativ, varieret og helhedspræget fremtræden.

Friarealer skal indrettes, så de tilgodeser opholds- og bevægelsesmuligheder for alle aldersgrupper. Derudover skal de indeholde arealer, som har en særlig udformning rettet mod børns leg. De skal indrettes, så børn i forskellige aldersgrupper tilgodeses, og så de er sanseligt og motorisk udfordrende. Legearealerne integreres i den landskabelige eller byrumsmæssige udformning af friarealerne i øvrigt.

- d) Arealer på terræn skal indrettes, så de indbyder til ophold, leg og aktivitet. Der må kun etableres bebyggelse og anlæg, der indgår i den landskabelige udformning og som understøtter arealernes rekreative brug - som for eksempel legehuse, overdækkede siddepladser, pavilloner og redskabsskure.

Gårdrum og fælles tagterrasser skal gives en grøn karakter med frodig beplantning og begrønning af hegn og småbygninger.

Belægnings, beplantning, belysning og inventar skal udformes på en måde, der medvirker til at give arealerne værdi som grønne opholds- og legearealer.

I udformningen af de større grønne opholdspladser i



Eksempel på en fælles tagterrasse

boligkvarterene skal afsættes det nødvendige areal til placering og håndtering af containere til kildesorteret affald.

- e) Der skal etableres mindst 2,5 cykelparkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup> boligetageareal og 1,5 cykelparkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup> erhvervsetageareal. Mindst 75 pct. af cykelparkeringen skal placeres i direkte tilknytning til de enkelte byggerier, med en minimumsandel i konstruktion, dvs. kælder eller stueetager, af størrelsesordenen 50 pct. For detailhandel og andre intensive besøgsmaal er kravet 5 pladser pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal og for skoler og andre uddannelsesinstitutioner 0,5 plads pr. elev/studerende og ansat.

For arenaen gælder særligt, at der skal etableres 1 cykelparkeringsplads pr. 5 siddepladser/tilskuere, hvoraf mindst 3.000 forudsættes placeret i træbeplantede byrum syd for Hannemanns Allé. 500 pladser forudsættes placeret på arenapladsen og mindst 250 i og i tilknytning til henholdsvis byrum i og j. Cykelparkering i disse byrum skal ikke være overdækket.

For skøjtehallen i område VIIA og idrætshallen i område VIIB gælder særligt, at der i tilknytning til begge haller skal etableres 200 pladser på terræn.

Til særligt pladskrævende cykler skal der etableres mindst 1 plads pr. 1.000 m<sup>2</sup> bolig- og butiksetageareal. Cykelparkering kan være fælles for flere ejendomme. Cykelparkering på terræn skal indpasses på en hensigtsmæssig måde i forhold til arealernes indretning og arkitektur. Cykelparkering i konstruktion skal have en høj grad af tilgængelighed og tryghed

### Kommentar

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

- f) For Kanalrummet, Parkrummet og Skovrummet gælder bestemmelserne i § 7, stk. 6, 7 og 8 i lokalplan nr. 398.
- g) For de særlige byrum gælder bestemmelserne i § 7.

- h) Ubebyggede arealer skal som hovedregel henligge uindhegnede. Uanset dette må friarealer til daginstitutioner hegnes, men skal kunne anvendes af beboerne i området uden for institutionens åbningstid. Hegning af institutionen i Byfælleden skal udføres som beplantet hegning og fremstå i overensstemmelse med Byfælledens beplantning i øvrigt. Desuden skal der hegnes langs kantzoner mod promenader omkring Byfælleden med murede hegn på maksimalt 1,20 m. Inde i den enkelte bebyggelse kan hegn mellem private havearealer udføres som mur på maksimalt 1,20 m eller lav hæk med en maksimal højde på 1,20 m. Eventuel hegning herudover må kun finde sted med Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse.

### Stk. 2.

For hele lokalplantillægsområdet gælder:

- a) Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen 1 parkeringsplads pr. 200 m<sup>2</sup> etageareal og må under ét 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 i skal indrettes i fælles parkeringshuse, jf. § 3, stk. 5.

### Kommentar

Parkering i de indre byrum er primært tiltænkt ærindkørsel samt handicap- og gæsteparkering, til erhvervsbyggeriet.

- b) Adgangs- og opholdsarealer skal udformes således, at de tilgodeser bevægelseshæmmedes færdsel på arealerne.

### § 9. Tekniske anlæg

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

### § 10. Foranstaltninger mod forureningsgener

#### Stk. 1

Bebyggelse og ubebyggede arealer herunder primære opholdsarealer skal i overensstemmelse med miljømyndighedernes krav og bestemmelser og Miljø- og Teknikforvaltningens nærmere godkendelse placeres, udføres og indrettes således, at beboere i og brugere af lokalområdet i fornødent omfang skærmes mod støj, vibrationer og anden forurening fra vej- og jernbanetrafik. Jf. § 5, stk. 2-6 samt § 5, stk. 2 i lokalplan nr. 398.

I områder med nyt boligbyggeri, børnehaver, vuggestuer, skoler, undervisningslokaler, plejehjem, hospitaler o.l., tillades byggeri med en støjbelastning på op til Lden 68 dB. Det skal i så fald ved placering af byggeriet på grunden samt ved støjisolering, lejlighedsindretning m.v. sikres, at det indendørs støjniveau med delvist åbne vinduer (0,35 m<sup>2</sup>) ikke overstiger Lden 46 dB fra vejtrafik og Lden 52 dB fra jernbanetrafik i sove- og opholdsrum. Alle opholds- og soverum skal have vinduer, der kan åbnes og samtidig overholde disse støjkrav.

På højere læreanstalter, hoteller og i kontorer o.l. må det indendørs støjniveau ikke overstige 51 Lden dB fra vejtrafik og Lden 57 dB fra jernbanetrafik, med åbne vinduer (0,35 m<sup>2</sup>). Det nødvendige luftudskifte kan dog eventuelt sikres på anden vis end ved oplukkelige vinduer.

Det indendørs støjniveau må i lokaler til administration, liberale erhverv, undervisning og lignende må ikke overstige 35 dB(A).

For udendørs opholdsarealer herunder skolegård, legeområder gælder, at støjniveauet ikke må overstige Lden 58 dB fra vejtrafik og Lden 64 dB fra jernbanetrafik. På boldbaner kan accepteres højere støjniveauer.

Grænseværdien for vibrationer fra jernbane er 75 dB (KB-vægtet accelerationsniveau).

### Kommentar

Der henvises i øvrigt til Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 "Støj fra veje", hvor støjindikator Lden vægter støjen i forhold til dag, aften og nat. Lden er en sammenvejning af trafikstøjen om dagen, aftenen og natten. Støjen om aftenen tillægges et genetillæg på 5 dB, mens støj om natten får et genetillæg på 10 dB. Dag er fra kl. 07-19, aften fra kl. 19-22 og nat er fra kl. 22-07. Formålet er at tage højde for menneskers særlige støjfølsomhed om aftenen og natten.

Desuden henvises der til Miljøstyrelsens vejledning nr. 1/1997 "Støj og vibrationer fra jernbaner" med tillæg af juli 2007.

## § 11. Bæredygtighed

For områder V, VI, VIIA, VIIB, VIIIA og VIIIB gælder:

### Stk. 1.

Lokalplantillægsområdets underområder V - VIIIB er udpeget som lavenergiområder efter laveste lavenergi-klasser i henhold til gældende bygningsreglement.

### Kommentar

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

I bekendtgørelsen om tilslutningen m.v. til kollektive varmeforsyningsanlæg, nr. 31 af 29. januar 2008, står der, at kommunalbestyrelsen skal meddele dispensation for ny bebyggelse, der opføres som lavenergibebyggelse. Københavns Energi skal i så fald på anmodning eller kan på eget initiativ udarbejde et projektforslag for tilslut-

ning til den kollektive varmeforsyning, idet fjernvarmen stadig anses for at være et bæredygtigt element i bystrukturen.

### Stk. 2.

I Ørestad afledes uforurennet vand til kanalerne. Der etableres således både ledninger til tagvand, vejvand og spildevand i hele Ørestad, et såkaldt tre-strengt kloaksystem. Vand fra trafikbelastede arealer, som ledes til kanalerne, skal behandles i overensstemmelse med Københavns Energis spildevandsplan.

I øvrigt kan der etableres anlæg til opsamling af regnvand fra tage og facader til brug for wc-skyl og tøjvask i maskine, hvor det er muligt.

### Kommentar

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

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

Af Københavns Kommunes spildevandsplan 2008 fremgår det, at regnvand skal forsøges afledt eller genanvendt inden for egen matrikel. Dette krav kan i Ørestad opfyldes ved fællesanlæg, der omfatter hele eller dele af lokalplanområdet.

### Stk. 3.

Byggefelterne i de enkelte boligkvarterer skal fastlægges mest optimalt i forhold til sol og vind.

### Kommentar

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

## § 12. Særlige fællesanlæg

For hele området gælder:

Bebyggelsen må ikke tages i brug før der efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere anvisning er:

Etableret eller sket tilslutning til de i § 7, stk. 4 og 6 fastlagte byrum f og h samt den i § 8, stk. 1, pkt. f, fastlagte forlængelse af Kanalrummet.

### Kommentar

Bestemmelserne i § 8 i lokalplan nr. 398 om særlige fællesanlæg med tilhørende kommentar gælder fortsat bortset fra Byfælleden, der er erstattet af ovenstående bestemmelse.



### § 13. Retsvirkninger

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

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

### § 14. Ophævelse af lokalplan

#### Stk. 1.

Lokalplantillægget ophæver for så vidt angår alle de af tillægget omfattende arealer følgende bestemmelser i lokalplan nr. 398, bekendtgjort den 10. januar 2006:

§ 2,

§ 3, stk. 1, pkt. i,

§ 5, stk. 1, og stk. 2, 6. linje ”- 9 parkeringshuse”,

§ 7, stk. 2,

§ 11

#### Stk. 2.

Lokalplantillægget ophæver desuden for så vidt angår arealer inden for de i lokalplantillæggets § 2, stk. 2, fastlagte underområder V, VI, VIIA, VIIB, VIIIA og VIIIB følgende bestemmelser i lokalplan nr. 398, bekendtgjort den 10. januar 2006:

§ 3, stk. 1, pkt. a, b og c, og stk. 2,

§ 5, stk. 2-10, § 6, stk. 1-6 og stk. 12,

§ 7, stk. 1, 3 og 4, stk. 6-8, bortset fra de dele af Kanal-, Park- og Skovrummet, der indgår i underområde VIIB og VIIIB, samt stk. 9 og 11,

§ 8, for så vidt angår Byfælleden,

#### Stk. 3.

Lokalplantillægget ophæver desuden for så vidt angår de arealer inden for det i lokalplantillæggets § 4 fastlagte dele af underområde V, VI, VIIA, VIIB, VIIIA og VIIIB følgende bestemmelser i lokalplan nr. 398, bekendtgjort den 10. januar 2006:

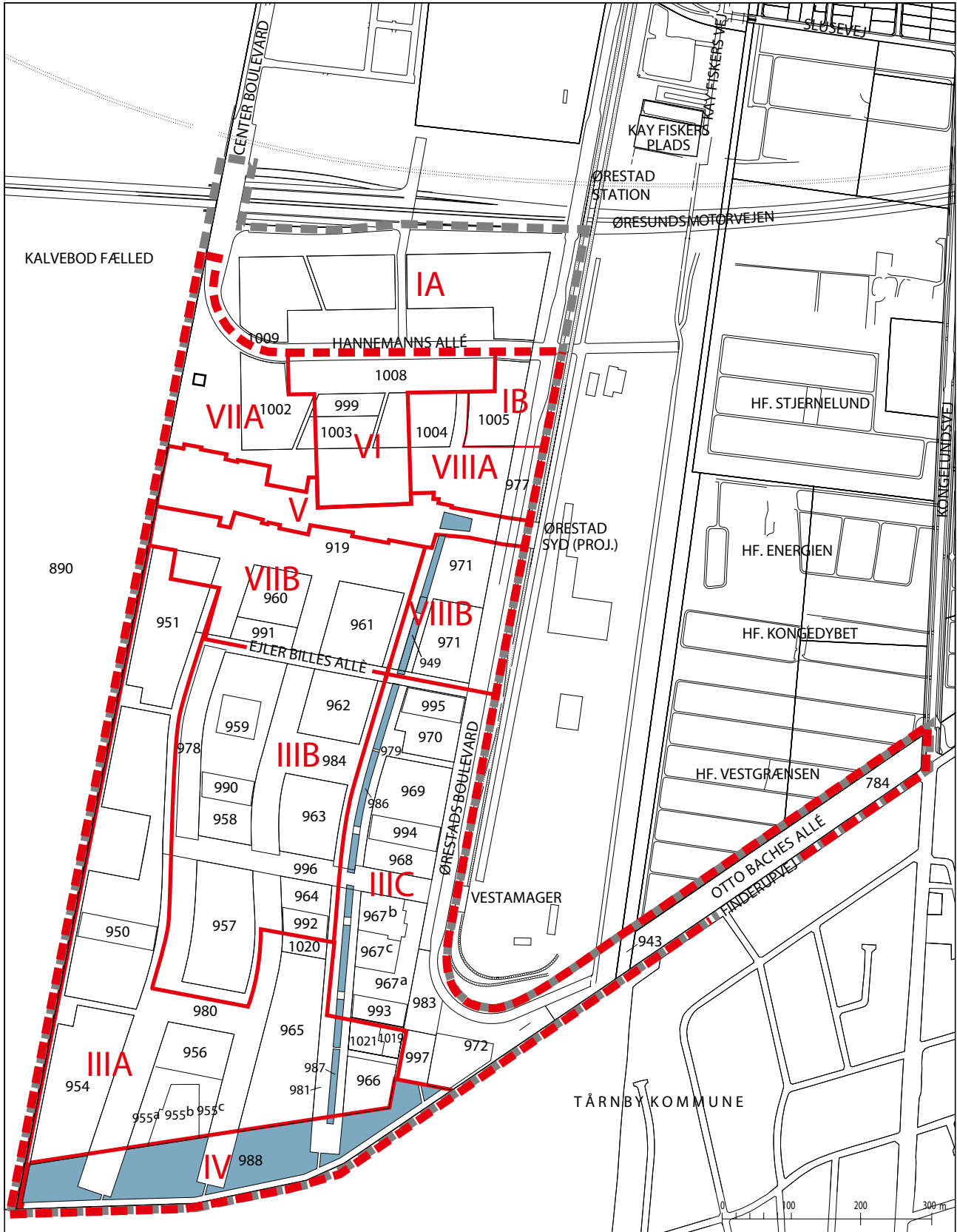
§ 4

### Kommentarer af generel karakter

- a) På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som lovbekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2009.
- b) Teknik- og Miljøforvaltningen i Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelser i lokalplanen. Ændringer af en ejendom kræver i nogle tilfælde byggetilladelse i andre ikke. Det er derfor vigtigt at sikre sig, at påtænkte ændringer er i overensstemmelse med lokalplanen, inden de sættes i gang. Kontakt derfor Teknik- og Miljøforvaltningen ved alle ændringer
- c) I henhold til planlovens § 19, stk.1, kan der dispenseres fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Dispensation meddeles af Teknik- og Miljøudvalget i Københavns Kommune.



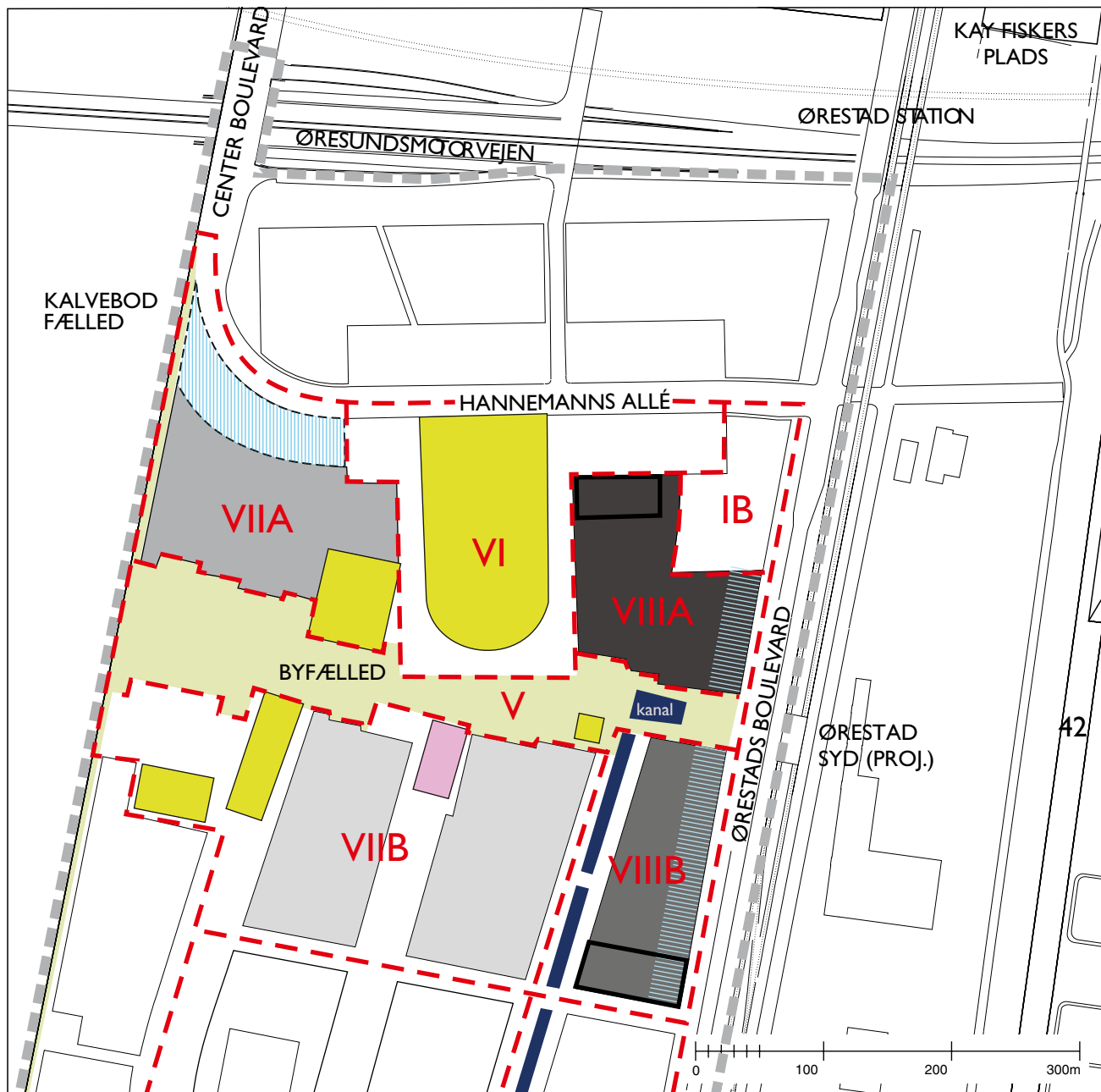
# Tegning nr. 1 - Lokalplanområde



- Grænse for lokalplan nr. 398
- Lokalplantillægsområde
- Grænse mellem underområder



## Tegning nr. 2 - Anvendelse



### Anvendelse

- — — Grænse for lokalplan nr. 398
- - - Grænse mellem lokalplanunderområder, i lokalplantillægsområdet
- ▨ Serviceerhverv
- ▨ Offentlige og kulturelle institutioner
- ▨ Erhverv/kultur

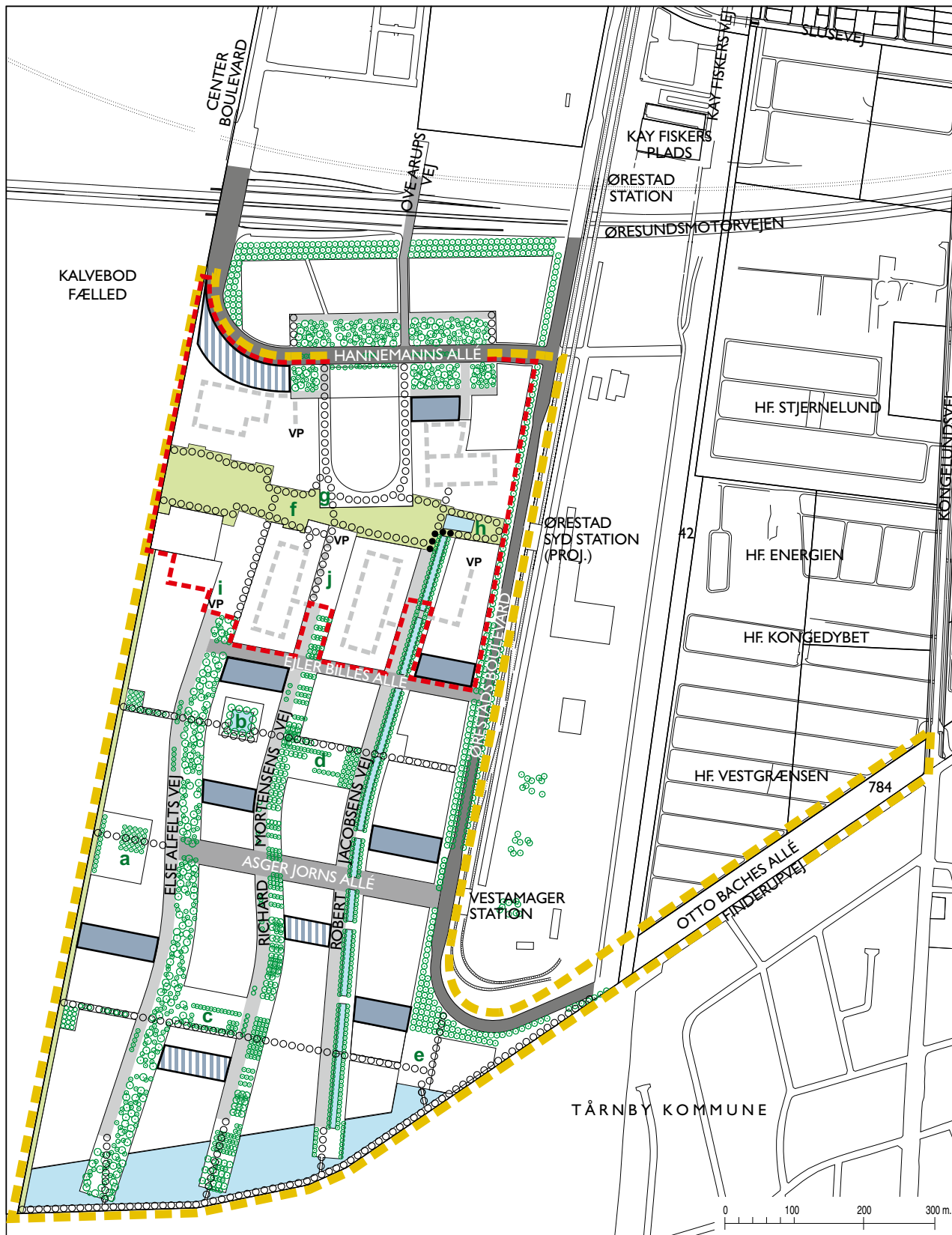
▨ Parkeringskælder/plint

▨ P-hus

Fordeling af anvendelser for hvert underområde under ét :

- ▨ Boliger/serviceerhverv - boligandel 70-80%
- ▨ Boliger/serviceerhverv - boligandel 35-45%
- ▨ Boliger/serviceerhverv - boligandel 15-25%
- ▨ Boliger/serviceerhverv - boligandel 10-20%

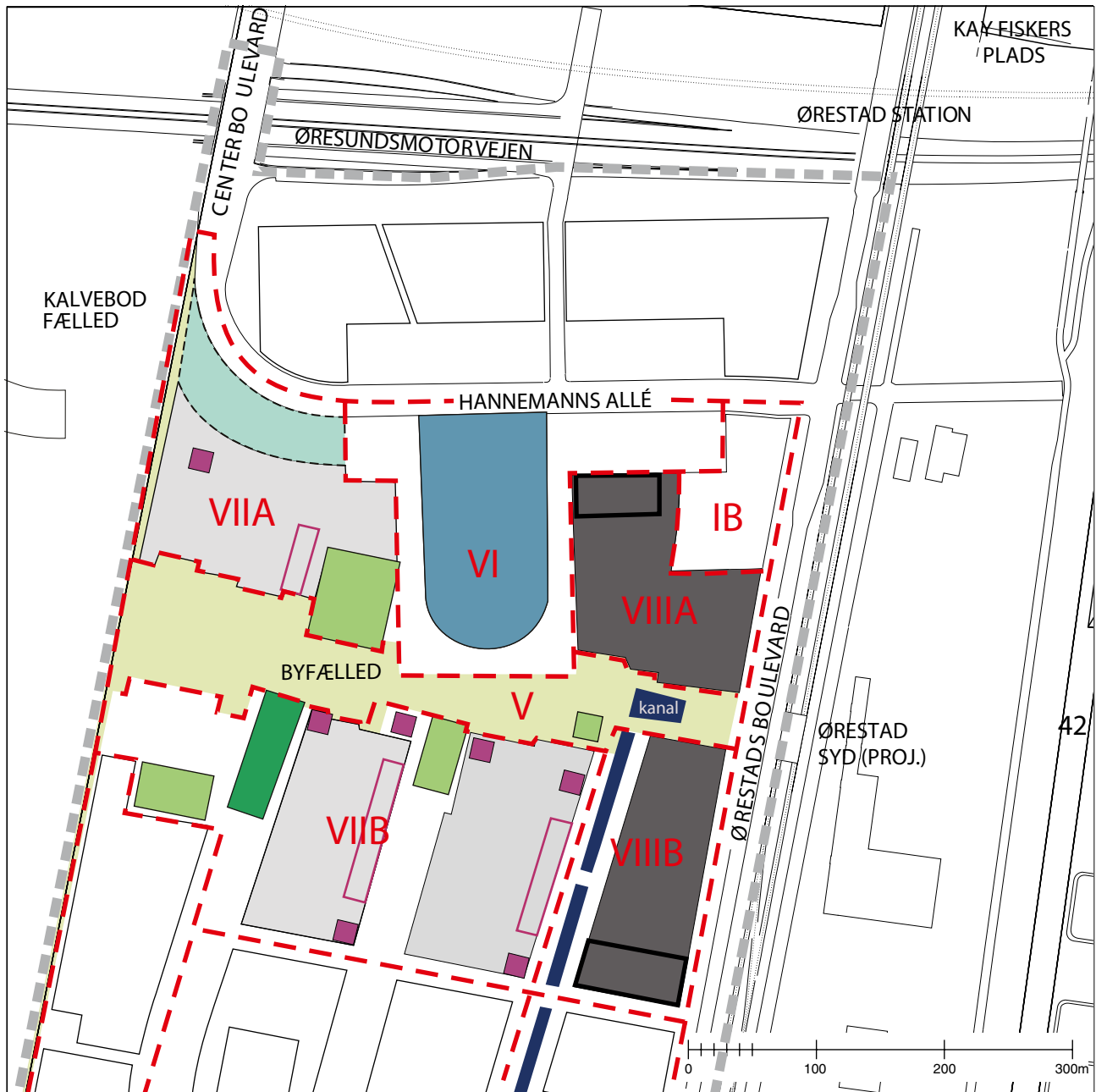
# Tegning nr. 3 - Vejforhold, friarealer og stier




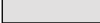











## Vejforhold og ubebyggede arealer

- |  |   |  |  |  |                   |
|--|---|--|--|--|-------------------|
|  | Lokalplantillægsområde                              |  | Principielt forløb af lokalgader i byggefelter |  | Vandområder       |
|  | Område omfattet af bestemmelser om vejforhold i § 4 |  | Vendeplads                                     |  | Træer             |
|  | Overordnede veje                                    |  | Vendeplads                                     |  | Pladsrum          |
|  | Adgangsveje   |  | Stier/promenade                                |  | Parkeringshuse    |
|  | Lokalgader  |  | Stier/promenade                                |  | Parkeringshuse    |
|  |   |  | Promenade m. kørsel tilladt                    |  | Parkering i plint |

# Tegning nr. 4 - Bebyggelsesplan

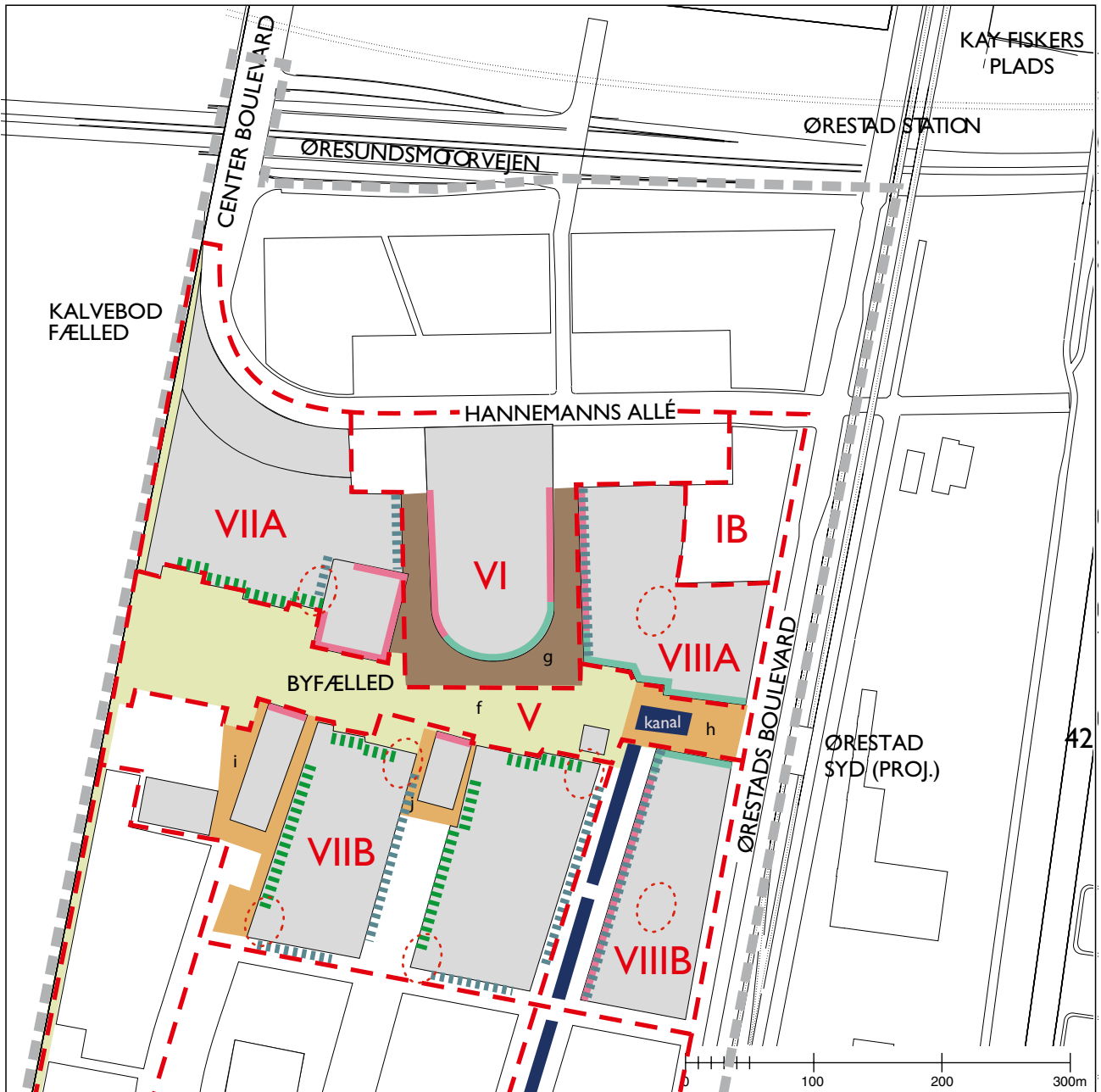


## Byggefelter og bygningshøjder











	Grænse for lokalplan nr. 398		Bygningshøjde maks. 18 m
	Grænse mellem lokalplanunderområder, i lokalplantillægsområdet		Bygningshøjde maks. 34 m
	Parkeringshus		Bygningshøjde maks. 42 m
	Parkeringskælder/plint		Bygningshøjde ml. 30- 40 m
	17x17 m tårne, bygningshøjde maks. 30 m		Bygningshøjde maks.18 m
	Inden for rammen kan der placeres 1 tårn		Bygningshøjde maks. 15 m
			Bygningshøjde maks. 50 m



# Tegning nr. 5 - Byrum



Byrum, kantzoner og stueetager

- |   |  |   |                                       |
|---|--|---|---------------------------------------|
|  | Grænse for lokalplan nr. 398                                   |  | Regionalt byrum                       |
|  | Grænse mellem lokalplanunderområder, i lokalplantillægsområdet |  | Bydelsrum                             |
|  | Byggefelter  |  | Principielt placering af lokalt byrum |
|  | Bred kantzone, 2-4 m   |  | Aktiv stueetage                       |
|  | Smal kantzone, 0,6 - 2 m                                       |  | Udadvendt stueetage                   |



## Tillæg til Københavns Kommuneplan 2011

I medfør af Lov om Planlægning (lovbekendtgørelse nr. 937 af 24. September 2009) ændres de særlige bestemmelser om den samlede bebyggelse for C2\*-området for Ørestad Syd (ramme-id: 656), som vist på kortet, på følgende måde:

”Området må rumme en samlet bebyggelse på 1,07 mio. m<sup>2</sup> inklusiv etageareal i fælles parkeringshuse” og ”Der kan tillades etableret op til 5.400 parkeringspladser i området under ét, og der skal mindst etableres 1 parkeringsplads pr. 200 m<sup>2</sup> etageareal”.

Der tilføjes et lokalcenter, som vist med grøn signatur på kortet, der giver mulighed for i alt 3.000 m<sup>2</sup> detailhandel, hvor de enkelte dagligvare- og udvalgswarebutikker højst

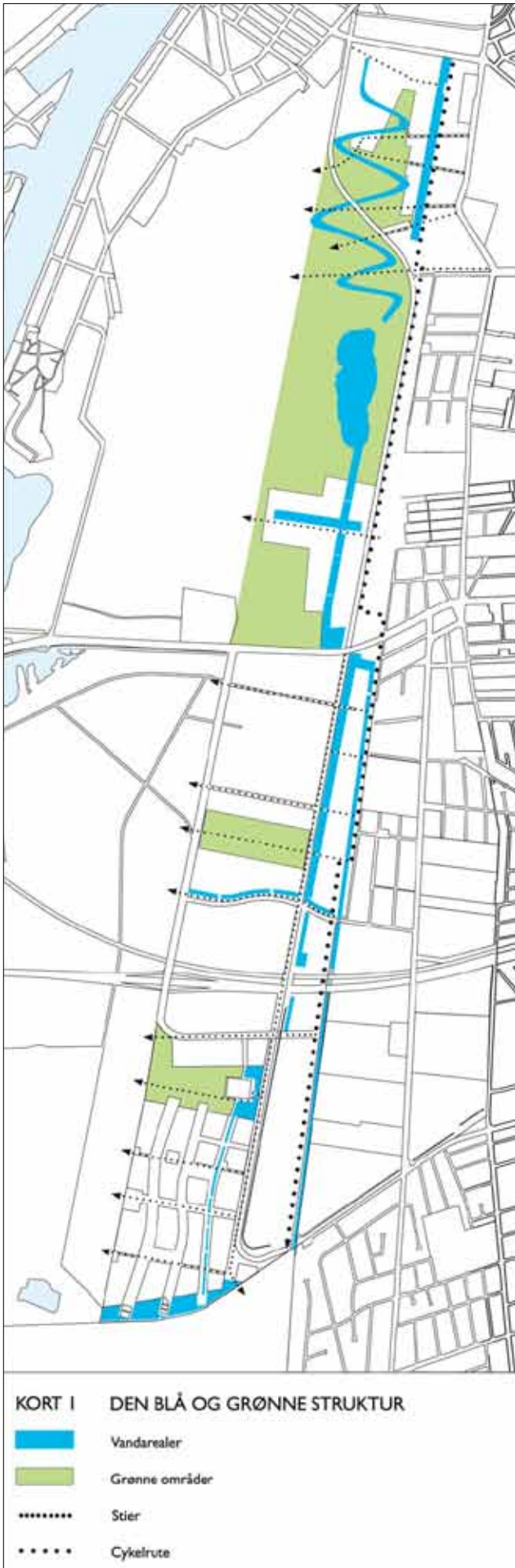
må have et bruttoetageareal på henholdsvis 1.000 m<sup>2</sup> og 500 m<sup>2</sup>.

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

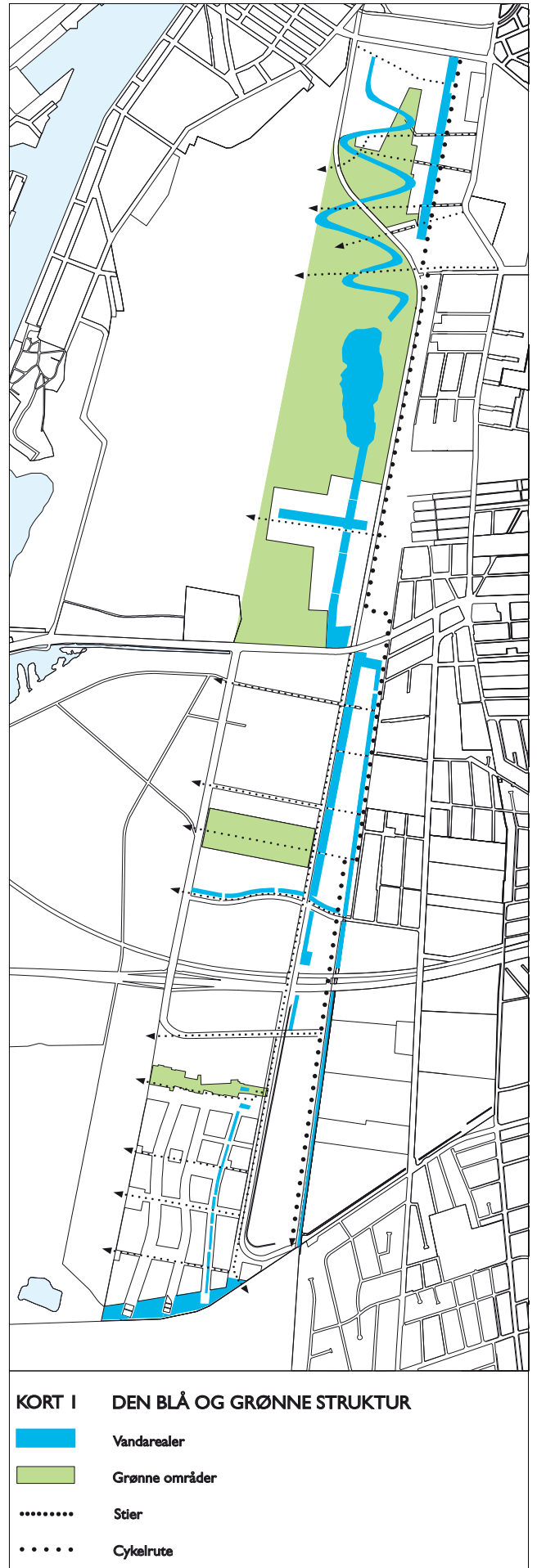
”Der kan i forbindelse med lokalplanlægningen for Ørestad Syd fastlægges bestemmelser om enkeltstående tårne med en maksimal bygningshøjde på 50 m.”

Formen på det grønne område og tilstødende vandareal i Ørestad syd ændres, som vist på kort 1 den blå og grønne struktur. Kort 2 bygningshøjder, ændres i overensstemmelse hermed.

Vedtaget af Borgerrepræsentationen den xx. xxxxxx 2012  
Center for Byudvikling xxxxx 2012



Eksisterende rammer



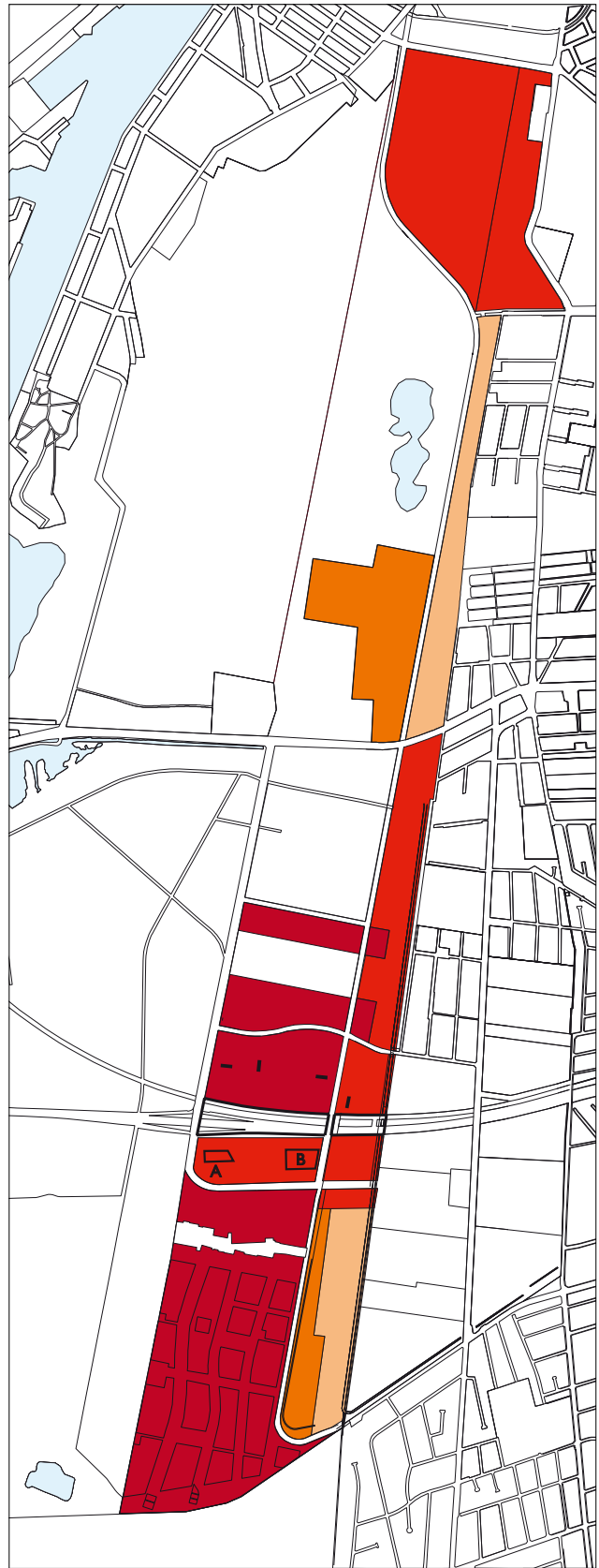
Nye rammer





KORT 2		MAKSIMAL BYGNINGSHØJDE	
	20 m		Overdækning
	24 m		Højhuse kote 75 - 85
	30 m		2 højhuse kote 75 - 85
	42 m		3 højhuse kote 75 - 85

Eksisterende rammer



KORT 2		MAKSIMAL BYGNINGSHØJDE	
	20 m		Overdækning
	24 m		Højhuse kote 75 - 85
	30 m		2 højhuse kote 75 - 85
	42 m		3 højhuse kote 75 - 85

Nye rammer

# Hvad er en lokalplan og et kommuneplantillæg?

## Lokalplan

En lokalplan er en detaljeret plan, der bestemmer, hvad der kan ske i et område.

Planen kan indeholde bestemmelser om anvendelse, vejforhold, bebyggelsesens omfang, placering og udformning, eventuelt bevaring af bebyggelse, friarealer og parkering m.v.

Kommunen har ret og ofte pligt til at udarbejde en lokalplan. Kommunen skal således ifølge planloven tilvejebringe en lokalplan, inden der eksempelvis kan gennemføres større bygge- og anlægsarbejder. Lokalplanen kan ændres eller suppleres med en ny lokalplan - eventuelt i form af et lokalplantillæg.

Lokalplaner skal sikre en sammenhæng i den kommunale planlægning samt borgernes indsigt og indflydelse i planlægningen. Lokalplanforslaget skal derfor offentliggøres således, at alle interesserede har mulighed for at tage stilling og komme med bemærkninger, inden Borgerrepræsentationen vedtager den endelige plan.

## Lokalplanforslagets retsvirkninger

Ejendomme, der er omfattet af lokalplanforslaget, må ikke ændres, bebygges eller ændre anvendelse i perioden, fra lokalplanforslaget er offentliggjort, til den endelige lokalplan er vedtaget og bekendtgjort. Forbuddet gælder højst ét år.

Når fristen for at komme med bemærkninger til lokalplanforslaget er udløbet, og ingen statslig myndighed har modsat sig, at lokalplanen vedtages endeligt, kan kommunen tillade ejendommene bebygget eller anvendt, som beskrevet i lokalplanforslaget. En sådan tilladelse forudsætter, at det, der gives tilladelse til, er i overensstemmelse med kommuneplanen og ikke kræver lokalplan.

## Lokalplanens endelige retsvirkninger

Når Borgerrepræsentationen har vedtaget den endelige lokalplan, og den er bekendtgjort, må der ikke foretages ændringer på de ejendomme, der er omfattet af planen, i strid med lokalplanens bestemmelser. Den eksisterende lovlige bebyggelse kan blive liggende og anvendelsen fortsætte som hidtil. Lokalplanens bestemmelser vil kun gælde, hvis ejeren ønsker gennemført ændringer på ejendommen.

## Kommuneplantillæg

Kommuneplanen indeholder en hovedstruktur for den fysiske udvikling i kommunen og fastlægger rammer for, hvad lokalplaner i de enkelte områder i kommunen kan indeholde.

Rammerne angiver således de overordnede retningslinjer for bestemmelser i lokalplaner om anvendelse, bebyggelsesens art og tæthed m.m.

Kommuneplanen kan ændres - f.eks. i forbindelse med en lokalplan, der ikke er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer. Dette kan ske ved vedtagelse af et kommuneplantillæg.

Et forslag til kommuneplantillæg skal offentliggøres således, at interesserede har mulighed for at tage stilling og komme med bemærkninger, inden Borgerrepræsentationen vedtager kommuneplantillægget.

En endelig kommuneplan eller et endeligt kommuneplantillæg medfører, at kommunen inden for byzoner kan modsætte sig udstykning og bebyggelse, som er i strid med kommuneplanens rækkefølgebestemmelser.

Kommunen kan endvidere inden for byzoner modsætte sig opførelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, når bebyggelsen eller anvendelsen er i strid med bestemmelser i kommuneplanens rammedel. Forbuddene kan dog ikke nedlægges, når det pågældende område er omfattet af en lokalplan eller en byplanvedtægt.

Forbud begrundet med uoverensstemmelse med kommuneplanens rammedel, kan endvidere ikke nedlægges, hvis området i kommuneplanen er udlagt til offentlige formål.

# Mindretalsudtalelser





# Praktiske oplysninger

## Høringsperiode

Københavns Borgerrepræsentation har den 8. marts 2012 besluttet at offentliggøre forslag til tillæg nr.1 til lokalplan nr 398 "Ørestad Syd" med forslag til kom-muneplantillæg. Til forslagene hører en vurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer.

Høringsperioden løber fra den 20. marts til den 15. maj 2012.

Enhver har ret til at komme med høringssvar til planforslagene og miljøvurde-  
ringen.

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

## Borgermøde

Der vil blive afholdt et borgermøde torsdag den 26. april 2012, kl. 19-21.

på Ørestad Gymnasium, Ørestads Boulevard 75.

## [www.kk.dk/lokalplanforslag](http://www.kk.dk/lokalplanforslag)

På hjemmesiderne kan du læse og hente forslagene og sende dit høringssvar.

## Høringssvar

På Københavns Kommunes høringsportal

[www.blivhoert.kk.dk/lokalplaner](http://www.blivhoert.kk.dk/lokalplaner)

har du mulighed for at sende et høringssvar.

Høringssvar kan endvidere sendes til:

Teknik- og Miljøforvaltningen

Center for Bydesign

Postboks 447

1505 København V

e-mail: [bydesign@tmf.kk.dk](mailto:bydesign@tmf.kk.dk)

tlf.: 33 66 35 00

[www.tmf.kk.dk](http://www.tmf.kk.dk)

**Sidste frist for indlevering af høringssvar er den 15. maj 2012.**

**SAMMEN  
OM BYEN**

**KØBENHAVNS KOMMUNE**  
Teknik- og Miljøforvaltningen