

# Københavns Kommune

## Lokalplan nr.325

Lokalplan for et område begrænset af Arne Jacobsens Allés sydlige vejlinie, den fremtidige Ørestads Boulevards vestlige vejlinie, Øresundsforbindelsen, østskelletafejendommen matr.nr. 42 Sundby Overdrev, København, den sydlige vejlinie af en fremtidig vej mellem Nordre Landkanal og Center Boulevard samt Center Boulevards vestlige vejlinie.

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 551 af 28. juni 1999) fastsættes herved følgende bestemmelser for området.

### § 1. Formål

Lokalplanen skal udgøre det planlægningsmæssige grundlag for, at den centrale del af Ørestad - omkring Ørestad Station, der er fællesstation for Øresundsforbindelsens bane og Metro, samt Øresundsforbindelsens motorvej - kan udbygges til et attraktivt, koncentreret område for serviceerhverv med en mangfoldighed af aktiviteter og med bebyggelse af høj arkitektonisk kvalitet, der udnytter den optimale trafikale beliggenhed samt beliggenheden ud til den fredede Kalvebod Fælled. Som led heri skal følgende overordnede hensyn tilgodeses:

- Området fastlægges til serviceerhverv med henblik på at opnå et i international sammenhæng konkurrencedygtigt erhvervsområde. Det fastlægges, at en del af det samlede etageareal skal indrettes til særlige bymæssige funktioner i form af et regionalt detailhandelscenter med tilknyttede restauranter, biograf og underholdningsaktiviteter.
- Områdets fremtrædende karakter skal understreges af prægnante bygningsanlæg i form af højhuse, der skal markere Ørestad Citys placering i forhold til byens profil samt de mest centrale funktioner, og som desuden skal fungere som strukturgivende elementer i selve området.

- Centerbyggeriet skal udføres som et signifikant byggeri, der respekterer områdets bymæssige tæthed og karakter.
- Bebyggelse i øvrigt skal placeres og udformes med henblik på, at det samlede nybyggeri danner et sammenhængende byarkitektonisk hele bestående af enkeltstående, spektakulære bygningsværker og mere egale bebyggelser i karrélignende strukturer.
- Krav til udformning af infrastruktur og rekreative arealer, herunder vandelementer, skal medvirke til at give området det ønskede helhedspræg af høj kvalitet.
- En del af lokalplanområdet udgøres af en mulig overdækning af Øresundsforbindelsens bane- og vejanlæg. Etablering af dækket samt opførelse af bebyggelse på dette forudsætter, at der er fastsat detaljerede bestemmelser herom i supplerende lokalplan.
- Metroen giver området en højklasset kollektiv trafikbetjening, og der er dermed generelt baggrund for at begrænse privatbilismen i området. Parkeringsdækningen skal derfor begrænses, og hovedindgangen til centret placeres ved Ørestads Boulevard ud for Ørestad Station.
- Tilkørsel til centrets parkeringsanlæg skal primært ske via tilslutningsramper fra motorvejen og herudover fra de øvrige overordnede veje for at begrænse trafikken på det interne vejnet.
- Gennem den kollektive trafikbetjening og ved at prioritere fodgængere og cyklister ved udformningen af infrastrukturen, ved brug af naturlige genanvendelige materialer og ved at stille krav om kollektiv varmforsyning tilstræbes et område, der afvejet i forhold til dets anvendelse og bebyggelsestæthed er opbygget efter miljørigtige principper, hvor økologiske tiltag integreres med arkitekturen og indikerer en bæredygtig by. \*)

Med lokalplanen bortfalder dele af lokalplan nr. 278.

\*) Borgerrepræsentationen har i mødet den 3. december 1998 tiltrådt forslaget "Miljøorienteret byfornyelse og nybyggeri" med de deri indeholdte minimumskrav, anbefalinger og visioner.

## § 2. Område

*Stk. 1.* Lokalplanområdet afgrænses som vist på vedhæftede tegning nr. 27.321 og omfatter del af ejendommen matr.nr. 136 Eksercerpladsen, København, dele af ejendommene matr.nr. 42 og 890 Sundby Overdrev, København, samt alle parceller, der efter den 1. september 1999 udstykkes i området.

*Stk. 2.* Lokalplanområdet opdeles i underområde I, II, III, IV, V og VI som vist på tegning nr. 27.321.

## § 3. Anvendelse

*Stk. 1.* Området fastlægges til serviceerhverv. Der må opføres eller indrettes bebyggelse til administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, udstillings-, teater-, biograf- og leisurvirkosomhed, erhvervs- og fritidsundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området. Butikker må kun etableres inden for område I og IV.

Endvidere må der indrettes kollektive anlæg og institutioner samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med områdets anvendelse til serviceerhverv.

Indtil 10 pct. af etagearealet kan anvendes til boliger placeret i bebyggelsens øverste etager. Boliger skal i gennemsnit have en størrelse på mindst 85 m<sup>2</sup>.

Indretning af bebyggelse må ikke uden Bygge- og Teknikudvalgets tilladelse ske således, at erhverv eller kollektive anlæg og institutioner m.v. placeres over etager med boliger.

Der må ikke udøves virksomhed, som i mere end ubetydelig grad kan medføre forurening (forureningsklasse 2 med vejledende afstandskrav på 20 m til boliger og lignende).

*Stk. 2.* Inden for område I skal der etableres et detailhandelscenter, jf. tegning nr. 27.383. Det samlede bruttoetageareal til butikformål må ikke overstige 40.000 m<sup>2</sup>. Bruttoetagearealet for den enkelte butik må ikke overstige 3.000 m<sup>2</sup> for dagligvarebutikker og 1.000 m<sup>2</sup> for udvalgswarebutikker. Der kan dog indrettes op til 10 udvalgswarebutikker med et bruttoetageareal op til 2.000 m<sup>2</sup>.

Udover ovennævnte kan der etableres et stormagasin med et bruttoetageareal op til 25.000 m<sup>2</sup>. Højst 25 pct. af bruttoetagearealet inklusive butikker, der både forhandler udvalgs- og dagligvarer, må anvendes til dagligvarehandel.

Herudover, kan der etableres et leisurcenter og et biografkompleks med et samlet etageareal på mindst 20.000 og højst 45.000 m<sup>2</sup>.

*Stk. 3.* Inden for område IV må butikker alene etableres i den i stk. 4, udpegede stueetage, jf. tegning nr. 27.383. Det samlede bruttoetageareal til butikformål må ikke overstige 1.500 m<sup>2</sup>, hvoraf højst 750 m<sup>2</sup> må anvendes til dagligvarehandel. Bruttoetagearealet for den enkelte butik må ikke overstige 500 m<sup>2</sup>.

*Stk. 4.* Stueetagen i bebyggelse ud mod de på tegning nr. 27.383 med fed streg markerede gadestrækninger skal primært indrettes med publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, jf. dog stk. 1, restauranter, pengeinstitutter og lignende, med fritidsprægede og kulturelle funktioner samt med sådanne udadvendte virksomhedsfunktioner, såsom foyer, reception, møde- og udstillingslokaler, kantine og lignende, der vurderes at medvirke til at skabe et varieret og levende miljø i området.

*Stk. 5.* For område V og VI gælder særligt: Indtil overdækning måtte finde sted, anvendes områderne til vej- og baneanlæg, jf. i øvrigt § 5, stk. 2.

## § 4. Bane-, vej- og stiforhold

*Stk. 1.* Der fastlægges et banetracé for Metro som vist på tegning nr. 27.323. Gennem området etableres Metro som en højbane på søjler med en samlet bredde på 17-20 m, jf. snit C-C på tegning nr. 27.389.

Inden for område IV anlægges arealerne under banen som befæstede eller beplantede arealer i tilslutning til Ørestads Boulevard og spejlbassin, jf. § 10, stk. 3.

*Stk. 2.* Center Boulevard fastlægges som vist på tegning nr. 27.323 i en bredde af 31,5 m. Vejen anlægges som 4-sporet vej med rabat og fællesti i begge sider samt midterrabat, jf. snit A-A og

B-B vist på tegning nr. 27.331. Vejen føres over Øresundsforbindelsens bane- og vejanlæg på en bro med rampetilslutning i både østlig og vestlig retning.

*Stk. 3.* Ørestads Boulevard fastlægges som vist på tegning nr. 27.323 i en bredde af 25,5 m vest for Metro. Vejen anlægges som 2-sporet vej med fortov, rabat og cykelsti i vestsiden samt fortov og cykelsti i østsiden, jf. snit C-C vist på tegning nr. 27.389. Vejen føres over Øresundsforbindelsens bane- og vejanlæg på en bro med tilsvarende tværprofil.

*Stk. 4.* Øst for Metro og det i § 10, stk. 3 fastlagte spejlbasin fastlægges som vist på tegning nr. 27.323 inden for område IV en 8,5 m bred vej benævnt kanalgaden. Vejen får status som opholds- og legeområde. Kanalgadens tværprofil fremgår af snit C-C vist på tegning nr. 27.389.

Vejen afsluttes mod nord med vendeplads.

*Stk. 5.* Langs lokalplanområdets sydlige afgrænsning fastlægges en 16,5 m bred vej mellem den i stk. 6 fastlagte vej og Center Boulevard som vist på tegning nr. 27.323. Vejen anlægges som en 2-sporet vej med fortov og cykelsti i begge sider, jf. snit F-F vist på tegning nr. 27.334. Inden for område IV kan der fra vejen udlægges og anlægges adgange til ejendomme i området.

*Stk. 6.* Langs vestsiden af Nordre Landkanal fastlægges en 16,5 m bred vej som vist på tegning nr. 27.323. Vejen anlægges som 2-sporet vej med fortov i begge sider samt dobbelttrettet 4,0 m bred cykelsti og beplantet rabat i østsiden, jf. snit H-H vist på tegning nr. 27.389. Sammen med fortovet udgør den dobbelttrettede cykelsti et stianlæg, der indgår i kommunens overordnede cykelrutenet. Indtil ovennævnte vejanlæg etableres, føres cykelruten over Øresundsforbindelsens anlæg på eksisterende stibro.

*Stk. 7.* Der skal etableres yderligere en bro over Øresundsforbindelsens bane- og vejanlæg med rampetilslutning til motorvejen i vestlig retning i princippet som vist på tegning nr. 27.323. Mod nord giver broen adgang til centrets underjordiske parkeringsanlæg samt via rampe tilkørsel til den i stk. 8 fastlagte gågade. Tilkørslen til gåga-

den må kun benyttes til redningskørsel for ambulancer, brandredningskøretøjer og lignende. Mod syd fungerer tilslutningen som eventuel aflastningsrute.

*Stk. 8.* Den interne trafikbetjening af område I og II skal ske ved udlæg og anlæg af private fællesveje i form af lokalgade, opholds- og legeområde, gågade og plads som vist på tegning nr. 27.323. Lokalgaden anlægges som 2-sporet vej med fortov og rabat i begge sider samt mulighed for til- og frakørselsramper til underjordisk parkeringsdæk i princippet som vist på snit D-D på tegning nr. 27.333. Opholds- og legeområdet anlægges som 2-sporet vej med parkering i midterrabat og fortov i begge sider som vist på snit E-E på tegning nr. 27.333.

Opholds- og legeområdet, gågaden og pladsen skal udformes sammenhængende og anlægges med ensartet belægning i overensstemmelse med den primære funktion som centergade.

Fra de fastlagte fællesveje kan der internt i forhold til byggefelterne udlægges og anlægges de af hensyn til betjening af de enkelte ejendomme fornødne adgange.

Til- og frakørsel til varegård og parkeringsdæk må kun ske via de på tegning nr. 27.323 med pile angivne ind- og udkørsler. Tilkørslen fra Ørestads Boulevard må kun benyttes til varetilkørsel og kun inden for et af Bygge- og Teknikforvaltningen nærmere fastsat tidsinterval.

*Stk. 9.* Den interne trafikbetjening af område III skal ske ved udlæg og anlæg af private fællesveje med en bredde af 30 m i princippet som vist på tegning nr. 27.323. Vejene får status som henholdsvis lokalgade og opholds- og legeområder, der anlægges som 2-sporede veje med fortov og beplantet rabat med parkering f.eks. som vist på snit G-G på tegning nr. 27.334. Fra disse veje kan der internt i forhold til byggefelterne udlægges og anlægges de af hensyn til betjening af de enkelte ejendomme fornødne adgange.

*Stk. 10.* Trafikbetjening af område V og VI fastlægges ved supplerende lokalplan.

*Stk. 11.* Fra de i stk. 2-7 fastlagte veje må der ikke etableres overkørsler til de enkelte ejendomme inden for lokalplanområdet, jf. dog stk. 5, 8 og 9.

*Stk. 12.* Bestemmelserne i stk. 2-9 er ikke til hinder for, at der ved vejkryds kan ske yderligere udvidelser af hensyn til etablering af svingbåner m.v. Det samme gælder ved etablering af buslommer.

Blinde veje skal forsynes med vendepladser.

Der kan i øvrigt etableres sammenhængende lokale stiforbindelser i områderne.

*Stk. 13.* Belægninger, træbeplantning, belysning og inventar i øvrigt på vej-, plads- og stiarealer skal udformes på en måde, der efter Bygge- og Teknikforvaltningens skøn medvirker til at give området en kvalitativ, bymæssig og helhedspræget fremtræden, jf. også § 10, stk. 5. For så vidt angår træbeplantning henvises der desuden til § 10, stk. 2.

*Stk. 14.* Vej-, plads- og stiarealer skal anlægges i overensstemmelse med de på tegning nr. 27.323 angivne koter for fremtidigt terræn.

## **§ 5. Bebyggelsens omfang og placering**

*Stk. 1.* For område I, II, III og IV gælder:

- a) Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 250 for område I, II og III og 200 for område IV. Bebyggelsesprocenten gælder for hvert af underområderne som helhed inklusive grønne områder, vandarealer og lokalgader m.v.
- b) Bebyggelsen skal opføres inden for de på tegning nr. 27.384 viste byggefelter. For særligt markerede hovedelementer og randzoner, der har en dybde på 20 m, gælder, at den skal opføres i overensstemmelse med de på tegningen angivne principper som henholdsvis:
  - 5 højhuse
  - kambebyggelse
  - én overbygning
  - sluttet randbebyggelse
  - bebyggelse, der udfylder hjørner
  - randbebyggelse, der kan udføres med åbninger

- åben bebyggelse

For randbebyggelse, der kan udføres med åbninger, gælder, at mindst 75 pct. af længden af hver randzone inden for det enkelte byggefelt skal bebygges.

For åben bebyggelse gælder at højst 50 pct. af længden af hver randzone inden for det enkelte byggefelt må bebygges.

Herudover kan der opføres bebyggelse i de ikke markerede randzoner samt i det indre af byggefelterne.

Tegning nr. 27.386 viser et eksempel på en bebyggelsesplan i overensstemmelse med ovennævnte principper.

På tegning nr. 27.387, 27.388 og 27.390 er vist eksempler på mulige bygningsvolumener.

- c) Husdybden må ikke overstige ca. 20 m for punkthuse samt højhuse og ikke ca. 17 m for øvrig bebyggelse. Ved atriumbebyggelse og lignende kan husdybden øges.

Langs kanalgaden i område IV kan bebyggelsen udformes med en åben arkade ved tilbagerykning af stueetagen på indtil 4 m.

- d) For bebyggelsen gælder de på tegning nr. 27.385 angivne maksimale etageantal på 6, 8 og 11 etager. Det maksimale etageantal er inklusive udnyttelig tagetage, bortset fra tagterrasser og tekniske opbygninger og lignende. Desuden gælder de med kote angivne gesimshøjder som præciseret nedenfor. De i pkt. b fastlagte højhuse skal opføres med en bygningshøjde mindst svarende til kote 75 og højst 85 (DNN), inklusive enhver form for opbygning, herunder antenner. Den fastlagte kambebyggelse skal opføres med en gesimshøjde mindst svarende til kote 41 og højst 45.

Overbygningen skal opføres med en bygningshøjde mindst svarende til kote 32 og højst 37.

For de markerede randzoner gælder, at bebyggelsen skal opføres med gesimshøjder svarende til henholdsvis kote 27, kote 26 - 36, kote 29-32 og kote 30-32.

For bebyggelse i maksimalt 6 etager må gesimshøjden ikke overstige kote 27. For bebyggelse i maksimalt 8 etager må gesims-

højden ikke overstige kote 32 i område II og 36 i område III og IV.

Tagopbygninger må opføres i en højde af indtil 3 m over de maksimale gesimshøjder. Tagetager kan udformes traditionelt eller som tilbagetrasket etage afhængig af tagformen. Stueetagen skal have en højde på mindst 5 m. Højhuse må maksimalt have et bebygget areal på ca. 800 m<sup>2</sup>.

De enkelte kambebyggelser skal have et bebygget areal på ca. 700 m<sup>2</sup>.

- e) Bebyggelsens højde må ikke overstige 0,3 x afstanden til modstående vejudlægslinie mod den fastlagte vej umiddelbart øst for lokalplanområdet, jf. snit H-H på tegning nr. 27.389. Uanset denne bestemmelse kan det i pkt. b og d fastlagte østligste højhus inden for område III opføres med den angivne placering og højde.

For bebyggelsens højde i forhold til de omgivende veje i øvrigt gælder alene de i pkt. d fastsatte maksimale bygningshøjder

Bebyggelsens højde må ikke overstige 4/3 x afstanden til anden bebyggelse inden for området. Afstanden beregnes ud fra den højeste af bygningerne. Undtaget herfra er de i pkt. b og d fastlagte højhuse.

Med bestemmelserne, der kan lempes under forudsætning af, at beboelses-, opholds- og arbejdsrum efter Bygge- og Teknikforvaltningens skøn opnår tilfredsstillende lysforhold, er bygningslovgivningens bestemmelser om bebyggelsens højde i forhold til vej, sti, naboskel og anden bebyggelse tilsideat.

- f) Uden for de i pkt. b fastlagte byggefelter kan der opføres metrostationer, mindre bygninger til byøkologiske og andre tekniske anlæg samt mindre bygninger til drift m.v. af grønninger.
- g) Bygge- og Teknikudvalget kan tillade mindre arkitektonisk begrundede afvigelser fra de i pkt. b - e fastlagte byggefelter, husdybder, etageareal og bygningshøjder.
- h) Den fastlagte bebyggelse må påregnes opført i flere etaper. Bebyggelsen skal udføres således, at de enkelte etaper fremstår som passen-

de afsluttede enheder og på en måde, der muliggør opførelse af efterfølgende etaper i overensstemmelse med de overordnede bebyggelsesprincipper.

*Stk. 2. For område V og VI gælder:*

Opførelse af ny bebyggelse forudsætter, at der ved supplerende lokalplan er fastlagt detailbestemmelser for områderne.

## **§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden**

*Stk. 1.* Bebyggelse skal med hensyn til bygningsdimensionering, proportionering samt facade- og tagudformning tage udgangspunkt i den storskala, der fremgår af den forudsatte bebyggelsestæthed og byggefelterne, således at der byarkitektonisk opnås et velargumenteret fællespræg. På tegninger nr. 27.387, 27.388 og 27.390 er vist eksempler på mulig udformning af bygningerne.

*Stk. 2.* Bebyggelse skal udføres i et nutidigt formsprog med tydelige vandrette og lodrette markeringer i facaderne og med skift mellem lette og tungere udtryk. Der skal i hvert enkelt byggeri tilstræbes et højt arkitektonisk kvalitetsniveau ud fra en overordnet arkitektonisk hovedidé. Bebyggelse må ikke senere ændres uden Bygge- og Teknikforvaltningens godkendelse.

*Stk. 3.* Bebyggelse skal udformes således, at hovedgesimsen fremtræder som bygningens afslutning i facadeflugten. Permanent fritstående gavle skal behandles som facader.

*Stk. 4.* Bygningsoverflader skal fremstå i naturlige genanvendelige materialer, såsom tegl, natursten, træ, metal, beton og glas. Bestemmelsen gælder også bygningsdetaljer, såsom vinduer, døre, tagrender, nedløbsrør og inddækninger m.v.

*Stk. 5.* Bygningsoverflader skal overvejende fremstå i afdæmpede farvenuancer f.eks. lyse jordfarver. Metalflader skal fremstå ikke-reflekterende. Glas må ikke være spejlende udover den spejlvirkning, der kendes fra almindeligt vinduesglas.



*Stk. 6.* I vinduer må kun anvendes planglas. I boligbebyggelse må vinduer kun fremtræde med klart glas. I erhvervsbebyggelse kan herudover anvendes let, tonet eller svagt coated glas. Vinduer må ikke blændes ved tilklæbning eller lignende, således at de får karakter af facadebeklædning.

*Stk. 7.* Stueetager, der i henhold til § 3, stk. 4, primært skal indrettes med publikumsorienterede serviceerhverv, skal udføres overvejende i transparent glas, således at der opnås en visuel kontakt udefra til funktionerne i stueetagen. Butiksfacader skal fremstå med udstillingsvinduer, som ikke må blændes med tilklæbning eller lignende, jf. stk. 6.

*Stk. 8.* Skiltning, reklamering og facadebelysning samt opsætning af markiser, solafskærmninger og andet facadeudstyr må ikke finde sted uden Bygge- og Teknikforvaltningens godkendelse og skal udformes således, at der efter forvaltningens skøn opnås en god helhedsvirkning i forhold til bebyggelsens arkitektoniske udtryk. Skiltning, reklamering, belysning og lignende med relation til centrets funktioner skal udformes ud fra et samlet koncept, og må ikke være til gene for trafikafvikling og trafiksikkerhed, herunder på motorvejen. <sup>\*\*\*)</sup>

*Stk. 9.* Tages udformning skal godkendes af Bygge- og Teknikforvaltningen og skal være tilpas ensartede således, at der efter forvaltningens skøn opnås en homogenitet i bebyggelsens fjernvirkning. Tage må ikke udføres med trempel.

Tagmaterialer skal efter Bygge- og Teknikforvaltningens skøn passe til bygningens arkitektur og tagets udformning. Tagmaterialet må ikke

være reflekterende eller på anden måde være til gene for omgivelserne.

*Stk. 10.* Tekniske anlæg og installationer på tag samt tagterrasser skal udformes således, at de efter Bygge- og Teknikforvaltningens skøn fremtræder tilpasset tagudformningen i øvrigt og som integrerede dele af bebyggelsens arkitektur. Parkering på tag skal inddækkes og udformes som en integreret del af bygningens tagarkitektur.

*Stk. 11.* Ibrugtagning af bebyggelse kan efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere bestemmelse betinges af etablering af fælles antenneanlæg eller af tilslutning til et godkendt fælles antenneanlæg.

Antenner, herunder paraboler, må alene placeres på tag eller gårdfacader. Placering og udformning skal ske så diskret som muligt og i øvrigt under hensyntagen til bygningens arkitektoniske udtryk.

*Stk. 12.* Centerbebyggelsen i område I skal udføres med ét fælles arkitektonisk udtryk og i ét gennemgående materialevalg efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere godkendelse. Uanset bestemmelserne i stk. 4, kan bebyggelsen udføres med bygningsoverflader overvejende i natursten og bearbejdet glas, herunder profilglas.

Indgang fra Ørestads Boulevard til den i § 4, stk. 8, fastlagte gågade skal udformes med tilbagegykkede facadepartier.

Taget skal udformes med henblik på udnyttelse til rekreative formål og skal ved valg af materialer og udstyr, herunder beplantning, samt afskærmning af tekniske installationer, gives en særlig attraktiv fremtræden.

<sup>\*\*\*)</sup> I aftale af 15. oktober 1999 mellem Ørestadsselskabet I/S og A/S Øresundsforbindelsen vedrørende udbygning af tilslutningsanlægget fra Øresundsmotorvejen og Ørestad indgår bl.a. regulering af skiltning mod motorvejen. Bygge- og Teknikforvaltningen vil derfor inddrage A/S Øresundsforbindelsen i godkendelsen af skiltning m.v. mod motorvejen.

<sup>\*\*\*\*)</sup> Opmærksomheden skal henledes på, at dele af lokalplanområdet muligvis er tidligere opfyldningsområder og som følge heraf potentielt forurenede. I henhold til § 19 i lov nr. 939 af 27. oktober 1996 om affaldsdepoter skal enhver ejer eller bruger af en ejendom, der på denne opdager et affaldsdepot eller en forurening af jorden, underrette kommunalbestyrelsen (Miljøkontrollen) herom. I henhold til samme lovs § 20 skal arbejdet standses, såfremt der under et bygge- og jordarbejde konstateres et affaldsdepot eller en forurening af jorden, og arbejdet kan først genoptages, når området frigives efter § 17 af kommunen. Forpligtelsen til at standse et bygge- eller jordarbejde påhviler ejeren af den pågældende ejendom og den, der er ansvarlig for det pågældende arbejde.

## **§ 7. Foranstaltninger mod forureningsgener \*\*\*\*)**

Bebyggelse og primære opholdsarealer skal efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere godkendelse i overensstemmelse med miljømyn- dighedernes krav placeres, jf. dog § 5, stk. 1, pkt. b, udføres og indrettes således, at beboere og brugere i fornødent omfang skærmes mod støj og anden forurening fra vej og jernbane, herunder Metro. Det indendørs støjniveau hidrørende fra trafikken på vej og jernbane må i lokaler til administration, liberale erhverv og lignende ikke overstige 35 dB(A). \*\*\*\*\*)

## **§ 8. Kollektiv varmforsyning**

Bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere anvisning er tilsluttet Københavns Belysningsvæsens fjernvarmesystem. Alternativ energiforsyning forudsætter dispensation i henhold til varmforsyningslovgivningen.

## **§ 9. Ledningsforhold**

Der forudsættes tinglyst fornødne deklARATIONER vedrørende sikring m.v. af ledninger.

## **§ 10. Ubebyggede arealer**

*Stk. 1.* Friarealet (eksklusive parkerings- og tilkørselsareal) skal inden for hvert af områderne være af størrelsesordenen 30 pct. af boligetagearealet og 5 pct. af erhvervsetagearealet.

Friarealet, der skal anlægges med opholdsarealer, kan tilvejebringes på egen grund på terræn og som tagterrasser og ved andel af de i henhold til stk. 2 fastlagte fællesarealer, herunder den del af det interne vej- og stinet, der er forbeholdt fodgængere og cyklister, ubebyggede arealer under metroen samt vandarealer.

*Stk. 2.* Som overordnet retningslinie for træbe- plantning på de ubebyggede arealer uden for egentlige gårdrum, herunder på parkeringsarealer og langs veje, stier samt kanaler, gælder de på tegning nr. 27.327 viste principper med nord- sydorienterede og øst-vestorienterede plantninger. I gårdrum kan træer desuden plantes solitært eller med haveagtig karakter. Eksisterende træer, der følger disse retningslinier, skal bevares i videst muligt omfang.

Arealer, der er fastlagt til såvel bebyggelse som friarealer, kan midlertidigt tilplantes i tætte- re strukturer med henblik på rekreativ udnyttelse og visuel forskønnelse.

*Stk. 3.* Der skal etableres et nord-sydorienteret spejl bassin langs med Metro i princippet som vist på tegning nr. 27.327. Bassinet skal anlægges med en bredde på mindst 10 m. Eksempel på snit i bassinet er vist på tegning nr. 27.389.

*Stk. 4.* Nordre Landkanal opretholdes som kanal i princippet som vist på tegning nr. 27.327.

*Stk. 5.* Ubebyggede arealer langs Center Boule- vard anlægges med græs og grupper af tætte træer vekslende med befæstede arealer. Ubebyggede arealer langs Øresundsforbindelsen anlægges overvejende med befæstede arealer og stramme rækker af træer. Principper for arealer- nes behandling er vist på tegning nr. 27.327.

*Stk. 6.* Inden for område I skal parkeringsdæk- ningen være af størrelsesordenen og må ikke overstige 1 plads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal. For centret, inklusive leisure- og biograffunktionerne, gælder dog, at der må indrettes indtil 2.900 pladser.

Herudover skal der indrettes 950 pladser til ”Park & Ride”.

Parkering skal indrettes i underjordiske anlæg eller i parkeringsetager.

*Stk. 7.* Parkeringsdækningen skal inden for områderne II, III, IV, V og VI være af størrelses-

\*\*\*\*\*) Jf. Miljøstyrelsens vejledning nr. 3/1984 om „Trafikstøj i boligområder“ samt Miljøstyrelsens vejledning nr. 1/1997 om „Støj og vibrationer fra jernbaner“. I henhold hertil må støjbelastningen ved støjfølsom anvendelse ikke overstige 60 dB(A), hvilket af Miljøkontrollen er vurderet at være overholdt i en afstand af ca. 15 m fra nærmeste spormidte på metro, såvel på strækninger på dæmning som på bro.

ordenen og må ikke overstige 1 parkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal. Til parkeringsdækningen medregnes parkering på det interne vejnet. Parkering kan indrettes på terræn, i underjordiske anlæg og i parkeringshuse/-etager. Højst 1/4 af parkeringsdækningen må indrettes på terræn.

Ud over parkering i henhold til ovenstående skal der i område IV etableres et parkeringsanlæg til "Park & Ride" ved Ørestad Station. Anlægget skal være underjordisk eller i parkeringshus/-etager. Indtil nybyggeri bliver aktuelt, kan anlægget dog etableres på terræn.

*Stk. 8.* Ubebyggede arealer skal som hovedregel henligge uindhegnede, og hegning må ikke finde sted uden Bygge- og Teknikforvaltningens tilladelse.

*Stk. 9.* Belægninger, beplantning, kajsætninger, broer, belysning og inventar i øvrigt på de ubebyggede arealer skal udformes på en måde, der efter Bygge- og Teknikforvaltningens godkendelse kan medvirke til at give området en kvalitativ og helhedspræget fremtræden.

*Stk. 10.* Adgangs- og opholdsarealer skal udformes således, at de tilgodeser bevægelseshæmmedes færdsel på arealerne. Koter for det færdige terræn fremgår af tegning nr. 27.323.

*Stk. 11.* Ubebyggede arealer og parkeringsanlæg skal efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere bestemmelse indgå i fællesanlæg.

## **§ 11. Tilladelser i henhold til anden lovgivning**

Uanset foranstående må der ikke

- a) foretages grundvandssænkninger uden miljømyndighedernes (Miljøkontrollens) tilladelse, jf. Vandforsyningslovens § 26, eller

- b) udpumpes forurenede grundvand/drænvand uden tilladelse fra miljømyndighederne (Miljøkontrollen) i henhold til Miljøbeskyttelseslovens § 28, jf. § 27.

## **§ 12. Retsvirkninger**

I henhold til planlovens § 18 må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser, jf. dog lokalplanens § 14.

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

## **§ 13. Påtaleret**

Bygge- og Teknikforvaltningen i Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelserne i nærværende lokalplan.

## **§ 14. Dispensationer**

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.

Dispensationer meddeles af Bygge- og Teknikudvalget i Københavns Kommune.

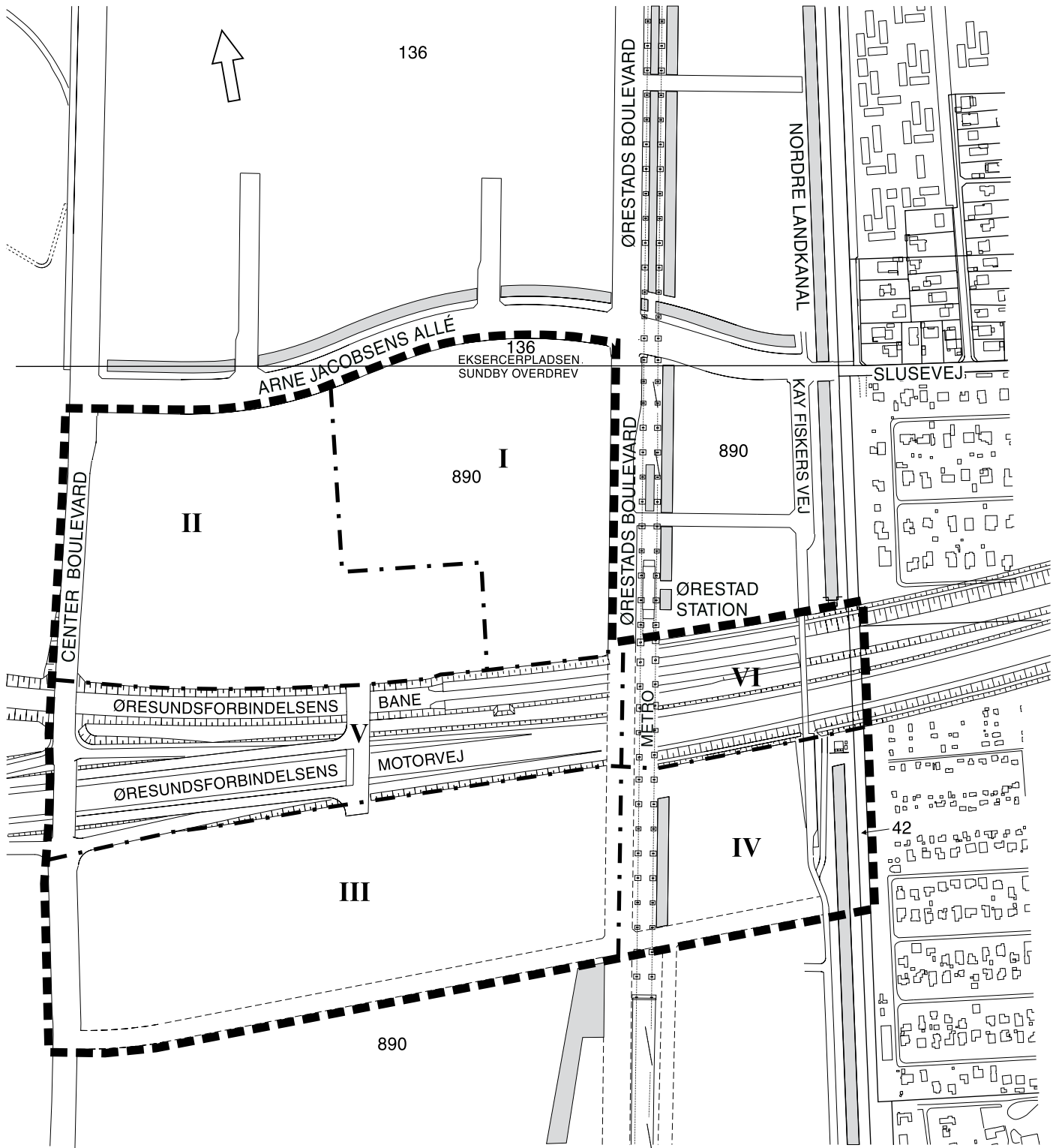
## **§ 15. Ophævelse af lokalplan**

Lokalplan nr. 278 ("Baner i Ørestaden") bekendtgjort den 16. juni 1996 ophæves for så vidt angår dele af ejendommene matr.nr. 42 og 890 Sundby Overdrev, København, der ligger inden for lokalplanområdet.

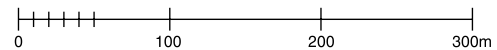


Nærværende lokalplan nr. 325 med indhæftede tegninger nr. 27.321, 27.383, 27.323, 27.384, 27.385, 27.386, 27.327, 27.387, 27.388, 27.390, 27.331, 27.389, 27.333 og 27.334 er vedtaget af Borgerrepræsentationen i mødet den 14. og 15. juni 2000 og endeligt bekendtgjort den 3. juli 2000.

*Bygge- og Teknikforvaltningen, den*



- — — —** Lokalplanområde
- . - . -** Grænse mellem underområder

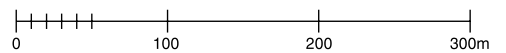


EMNE	MÅL	JOURN. NR.
LOKALPLAN ØRESTAD CITY CENTER	1:5.000	311/411
EJERLAV EKSERCERPLADSEN OG SUNDBY OVERDREV, KØBENHAVN	TEGN. DATO	TEGN. NR.
	OKT. 1999	27.321
BYGGE- OG TEKNIKFORVALTNINGEN, PLANDIREKTORATET RÅDHUSPLADSEN 77, 1530 KØBENHAVN N		

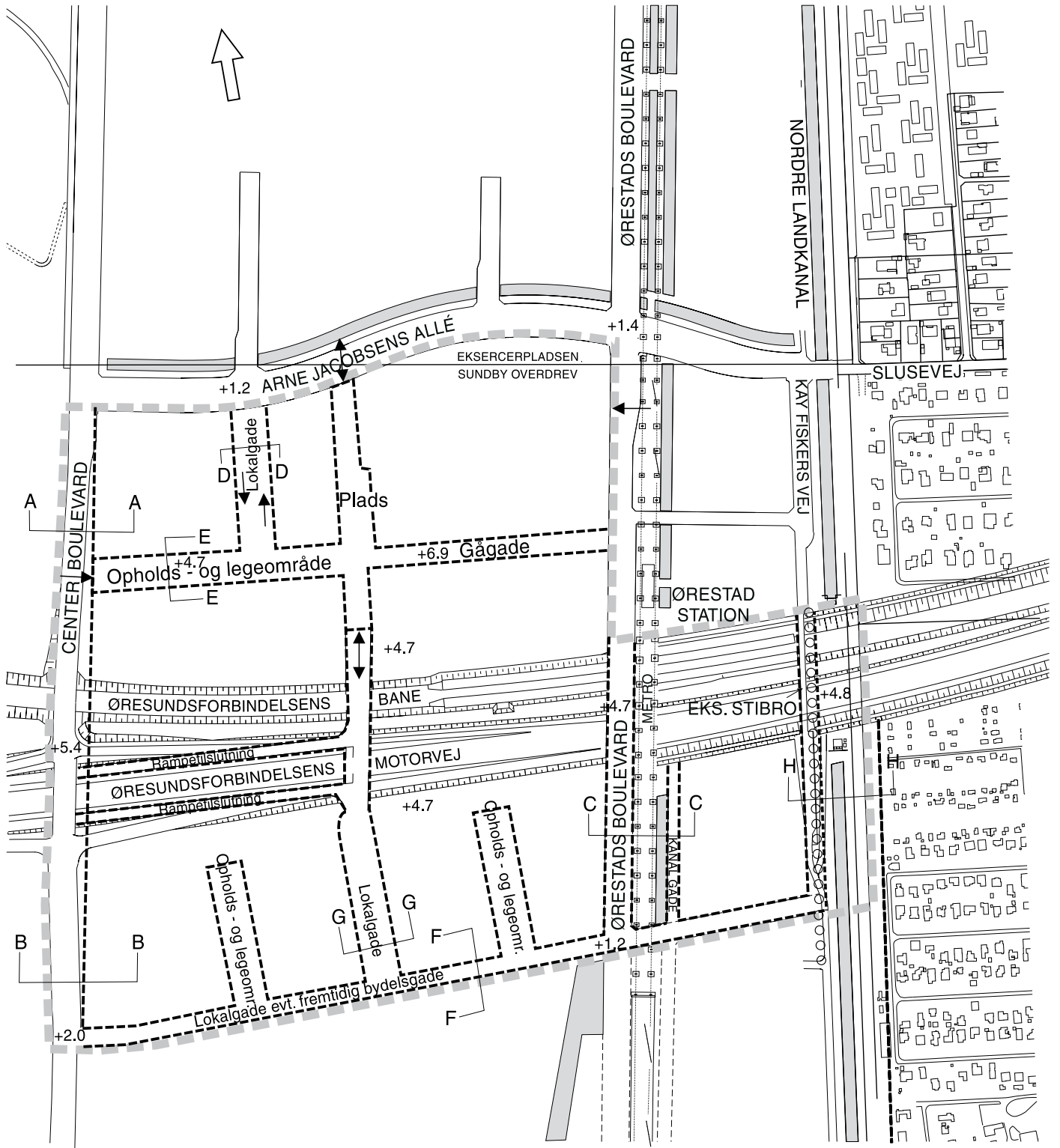


Anvendelse

- Lokalplanområde
- Serviceerhverv, herunder butikcenter, leisure og biograf
- Serviceerhverv i øvrigt
- Primært publikumsorienterede funktioner i stueetage mod vej

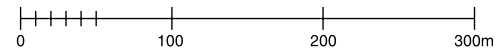


EMNE	MÅL	JOURN. NR.
LOKALPLAN ØRESTAD CITY CENTER	1:5.000	311/411
EJERLAV EKSERCERPLADSEN OG SUNDBY OVERDREV, KØBENHAVN	TEGN. DATO	TEGN. NR.
	JUNI 2000	27.383
BYGGE- OG TEKNIKFORVALTNINGEN, PLANDIREKTORATET RÅDHUSENERGIEN, KØBENHAVN		

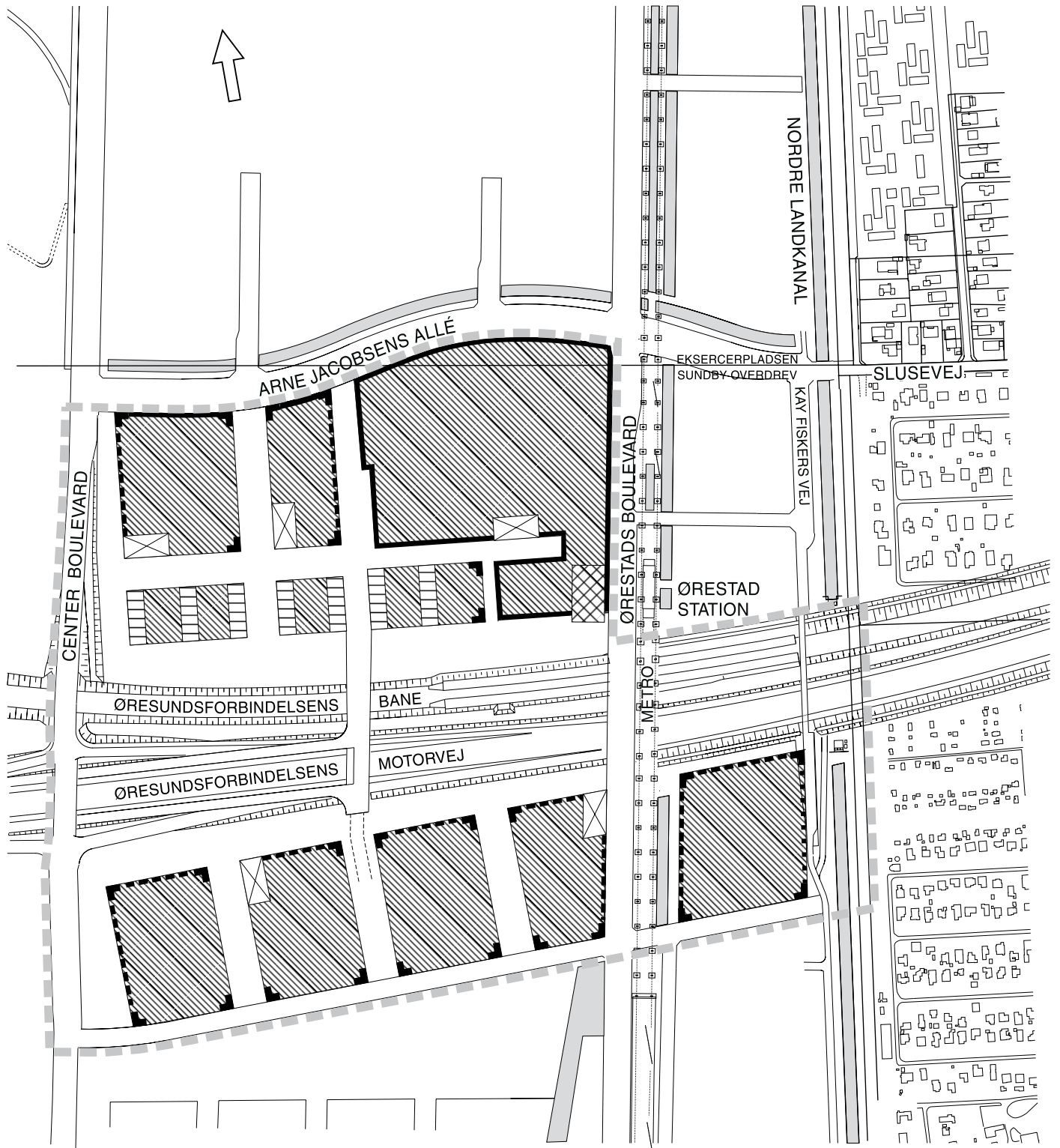


Vejforhold m.v.










- ▬ Lokalplanområde
- ⊠ Metro
- - - - - Vejudlægslinie
- ○ ○ ○ Cykelrute
- ← → Til- og frakørsel
- + 6.9 Fremtidig terræn

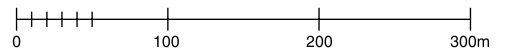


EMNE	MÅL	JOURN. NR.
LOKALPLAN ØRESTAD CITY CENTER	1:5.000	311/411
EKSERCERPLADSEN OG SUNDBY OVERDREV, KØBENHAVN	TEGN. DATO	TEGN. NR.
	OKT. 1999	27.323
BYGGE- OG TEKNIKFORVALTNINGEN, PLANDIREKTORATET RÅDHUSPLADSEN 77, 1550 København K		



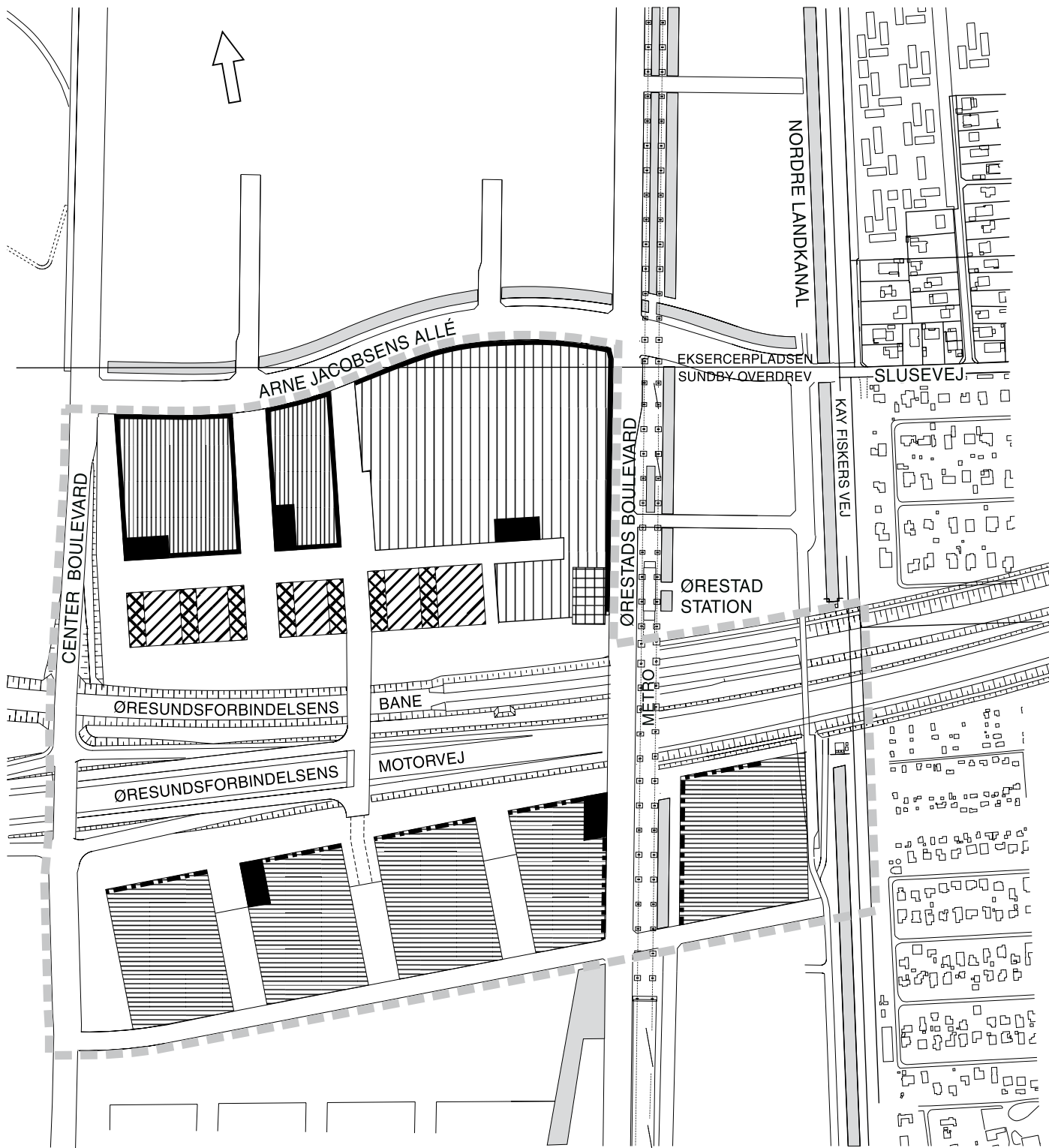
Byggefelter m.v.

-  Lokalplanområde
-  Byggefelter
-  Kambebyggelse
-  Overbygning
-  Højhus
-  Sluttet randbebyggelse
-  Bebyggelse, der udfylder hjørner
-  Randbebyggelse med mulighed for åbninger
-  Åben bebyggelse i randzone



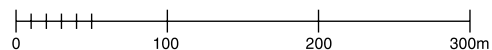
EMNE	MÅL	JOURN. NR.
LOKALPLAN ØRESTAD CITY CENTER	1:5.000	311/411
EJERLAV EKSERCERPLADSEN OG SUNDBY OVERDREV, KØBENHAVN	TEGN. DATO	TEGN. NR.
	JUNI 2000	27.384
BYGGE- OG TEKNIKFORVALTNINGEN, PLANDIREKTORATET RÅDHUSPLAZEN 7, 1500 KØBENHAVN S "Ørestad City Center"		



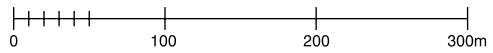
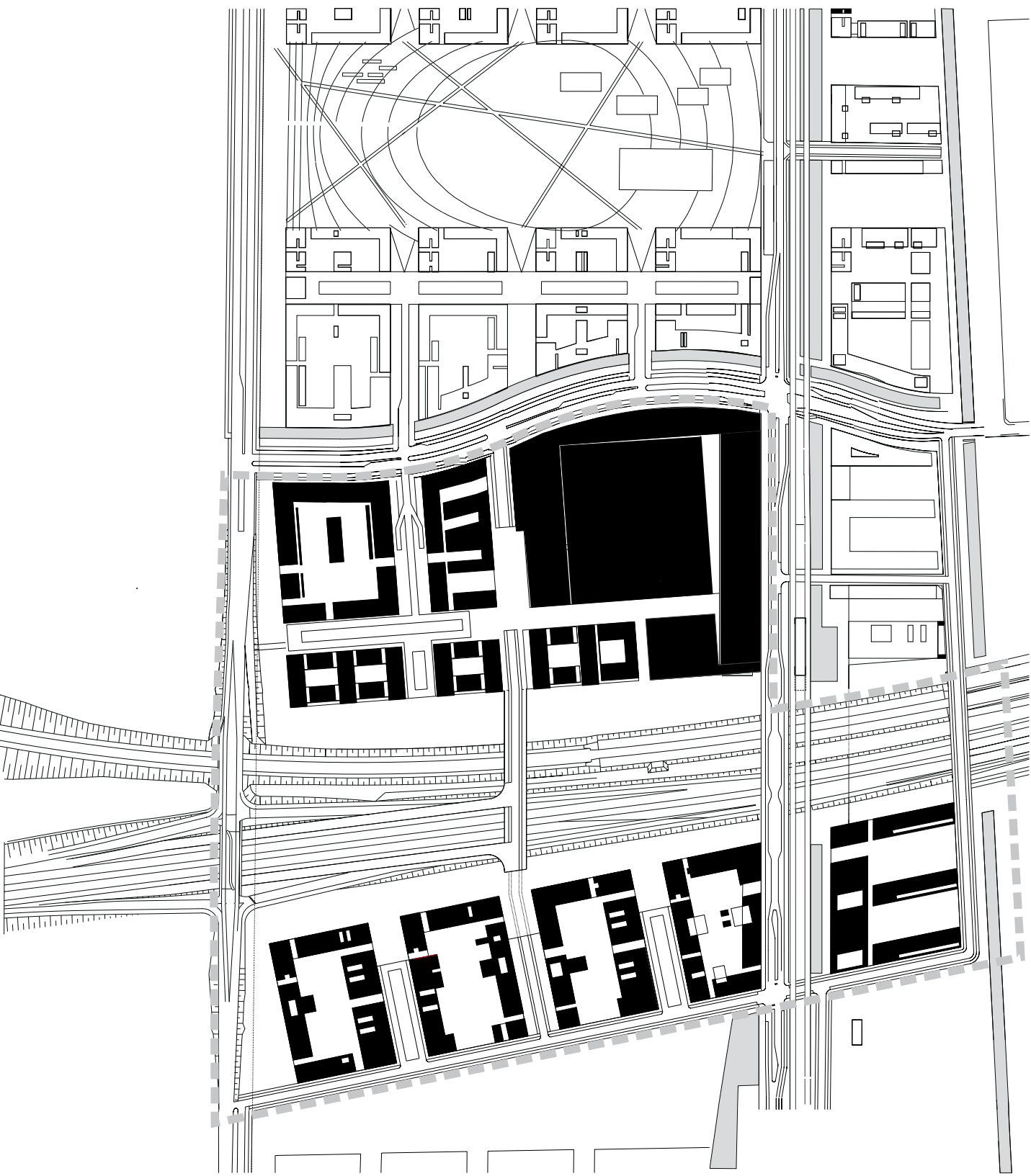


**Etageantal og bygningshøjder**

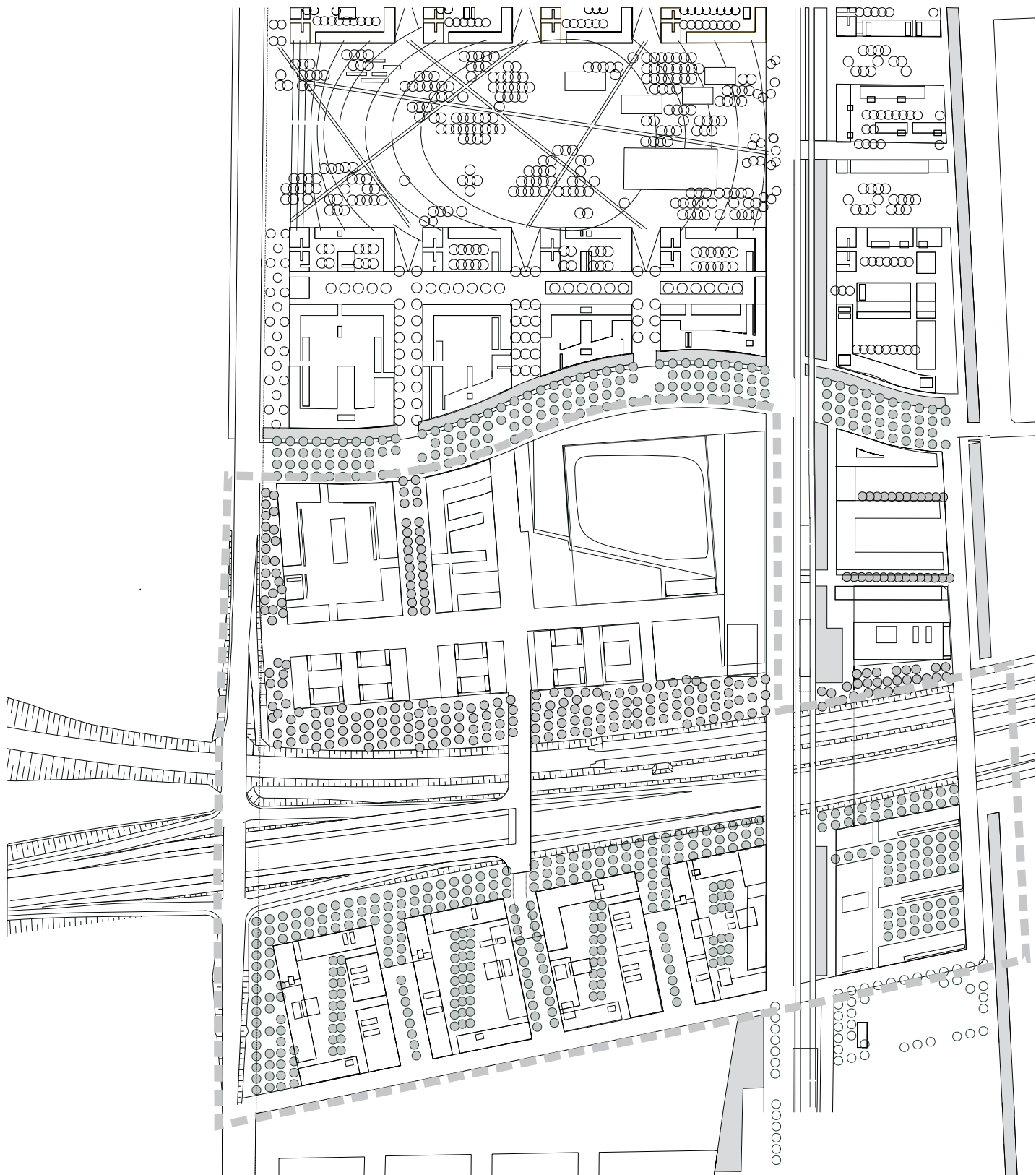
- Lokalplanområde
- Max. 8 etager, max. gesimshøjde kote 32  
randzone, gesimshøjde kote 30-32
- Max. 8 etager, max. gesimshøjde kote 36  
randzone, gesimshøjde kote 26-36
- Max. 6 etager, max. gesimshøjde kote 27
- Max. 11 etager, kote 41-45
- Kote 75-85
- Max. gesimshøjde kote 32  
randzone, gesimshøjde kote 29-32
- Kote 32-37



EMNE	MÅL	JOURN. NR.
LOKALPLAN ØRESTAD CITY CENTER	1:5.000	311/411
EJERLAV EKSERCERPLADSEN OG SUNDBY OVERDREV, KØBENHAVN	TEGN. DATO	TEGN. NR.
	JUNI 2000	27.385



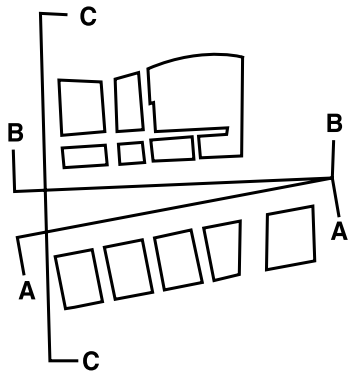
EMNE	MÅL	JOURN. NR.
LOKALPLAN ØRESTAD CITY CENTER	1:5.000	311/411
EJERLAV EKSEKUCERPLADSEN OG SUNDBY OVERDREV, KØBENHAVN	TEGN. DATO	TEGN. NR.
	JUNI 2000	27.386
BYGGE- OG TEKNIKFORVALTNINGEN, PLANDIREKTORATET RÅDHUSEN, 1250 KØBENHAVN Ø "Lokalplan til lokalplan 311, Ørestad City Center"		



Overordnet landskabsplan

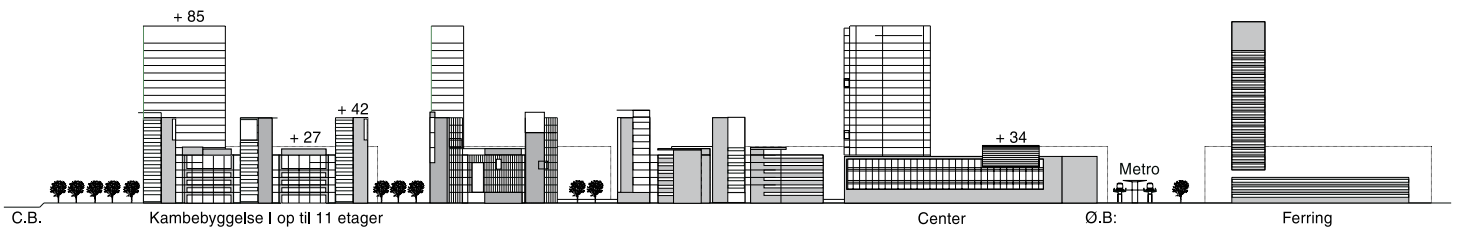
- — — Lokalplanområde
- ○ ○ ○ ○ Principper for træplantninger
- Spejlbassin og vandelementer I øvrigt

EMNE	MÅL	JOURN. NR.
LOKALPLAN ØRESTAD CITY CENTER	1:5.000	311/411
EJERLAV EKSERCERPLADSEN OG SUNDBY OVERDREV, KØBENHAVN	TEGN. DATO	TEGN. NR.
	OKT. 1999	27.327
BYGGE- OG TEKNIKFORVALTNINGEN, PLANDIREKTORATET RÅDHUSPLADSEN 77, 1550 KØBENHAVN V.		



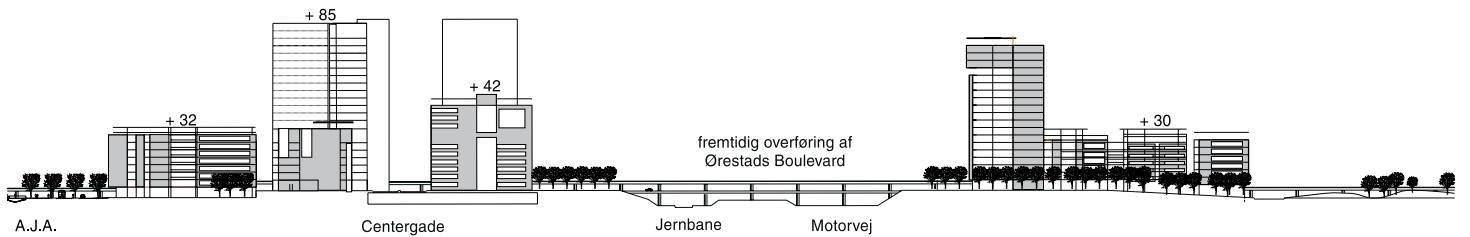
Eksempel på bebyggelse på sydsiden af Øresundsforbindelsen

snit A-A



Eksempel på bebyggelse på nordsiden af Øresundsforbindelsen

snit B-B

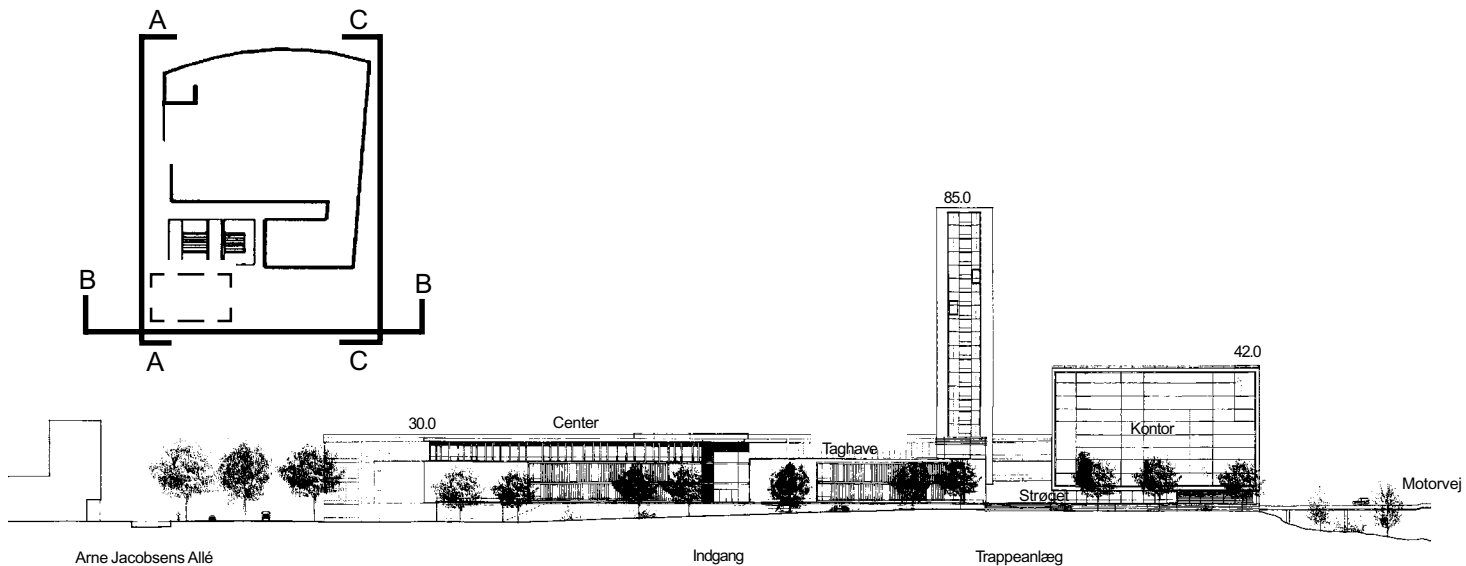


Eksempel på bebyggelse mod Center Boulevard

snit C-C

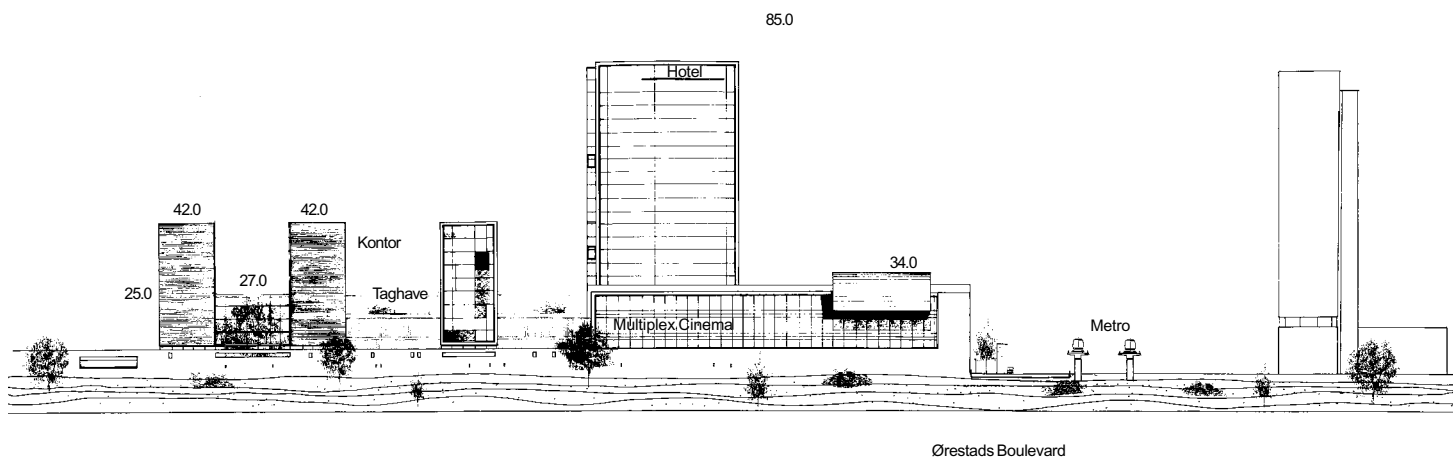
Eksempel på facadesnit mod overordnede byrum.

EMNE	MÅL	JOURN. NR.
LOKALPLAN ØRESTAD CITY CENTER	1:3.500	311/411
EJERLAV EKSERCERPLADSEN OG SUNDBY OVERDREV, KØBENHAVN	TEGN. DATO	TEGN. NR.
	JUNI 2000	27.387
BYGGE- OG TEKNIKFORVALTNINGEN, PLANDIREKTORATET RÅDHUSPLADSEN 77, 1550 KØBENHAVN V.		



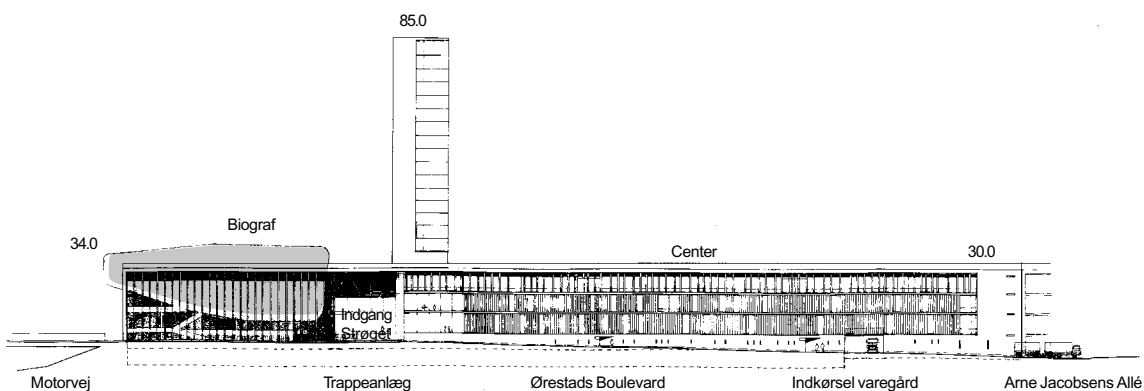
Snit A-A

Snit-opstalt mod Centerplads



Snit B-B

Facade mod Øresundsforbindelsen



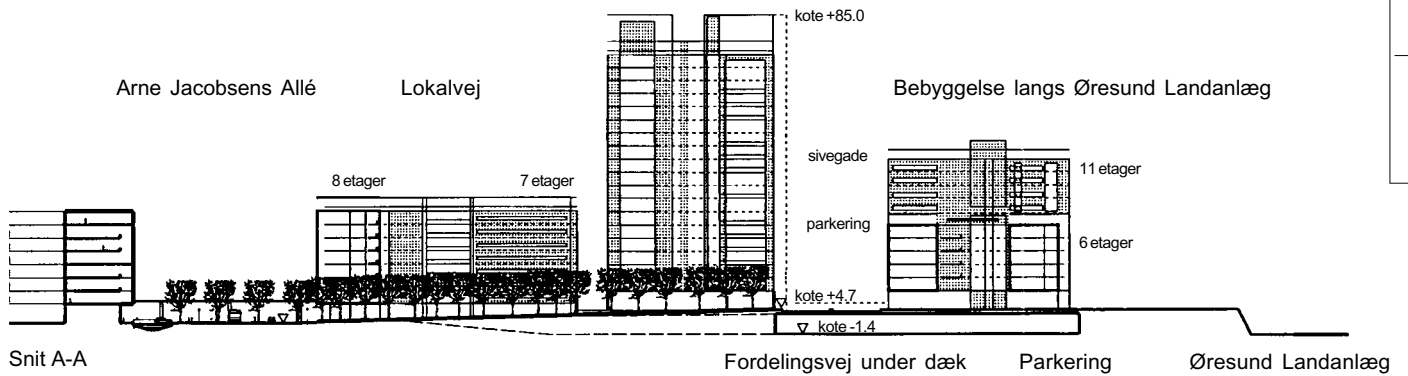
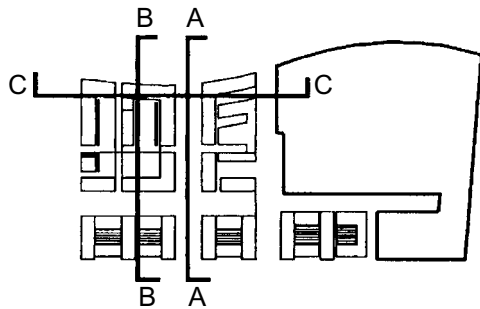
Snit C-C

Facade mod Ørestads Boulevard

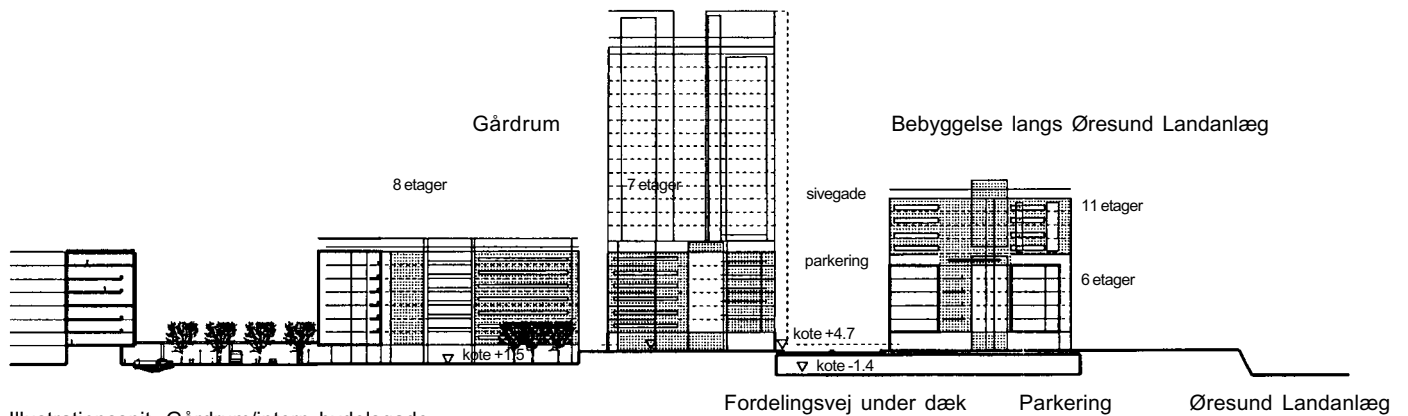
### Snit og facader af centret - område I

EMNE	MÅL	JOURN. NR.
LOKALPLAN ØRESTAD CITY CENTER		311/411
EJERLAV EKSEKUCERPLADSEN OG SUNDBY OVERDREV, KØBENHAVN	TEGN. DATO	TEGN. NR.
	JUNI 2000	27.388
BYGGE- OG TEKNIKFORVALTNINGEN, PLANDIREKTORATET RÅDHUSPLADSEN 77, 1550 KØBENHAVN V.		

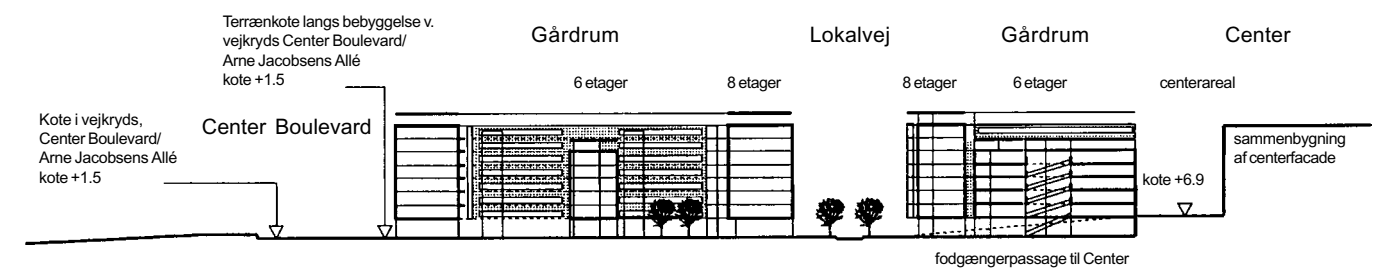




Snit A-A



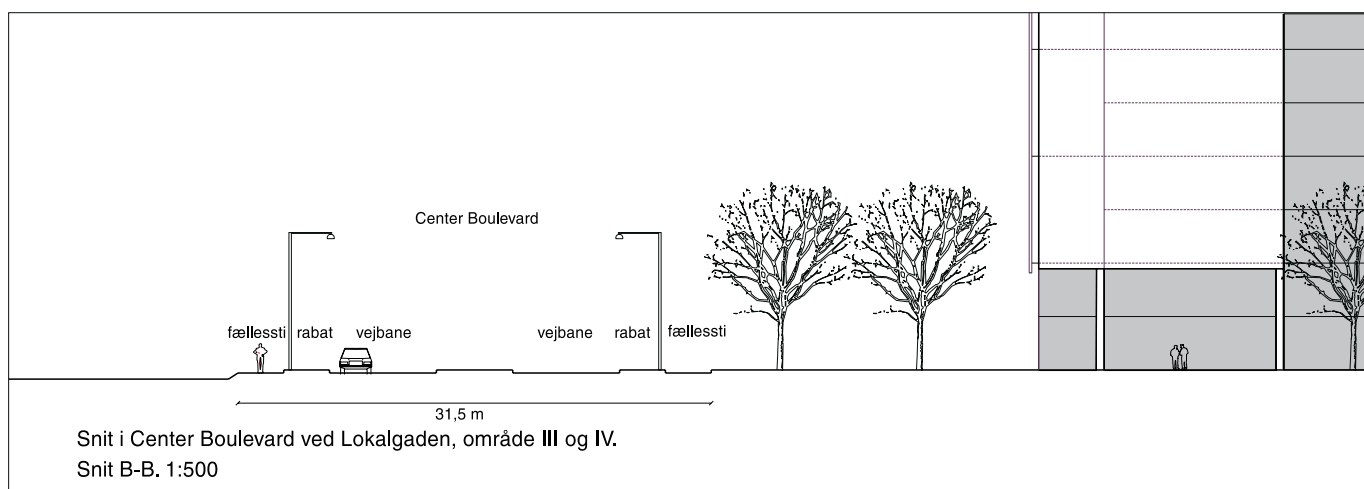
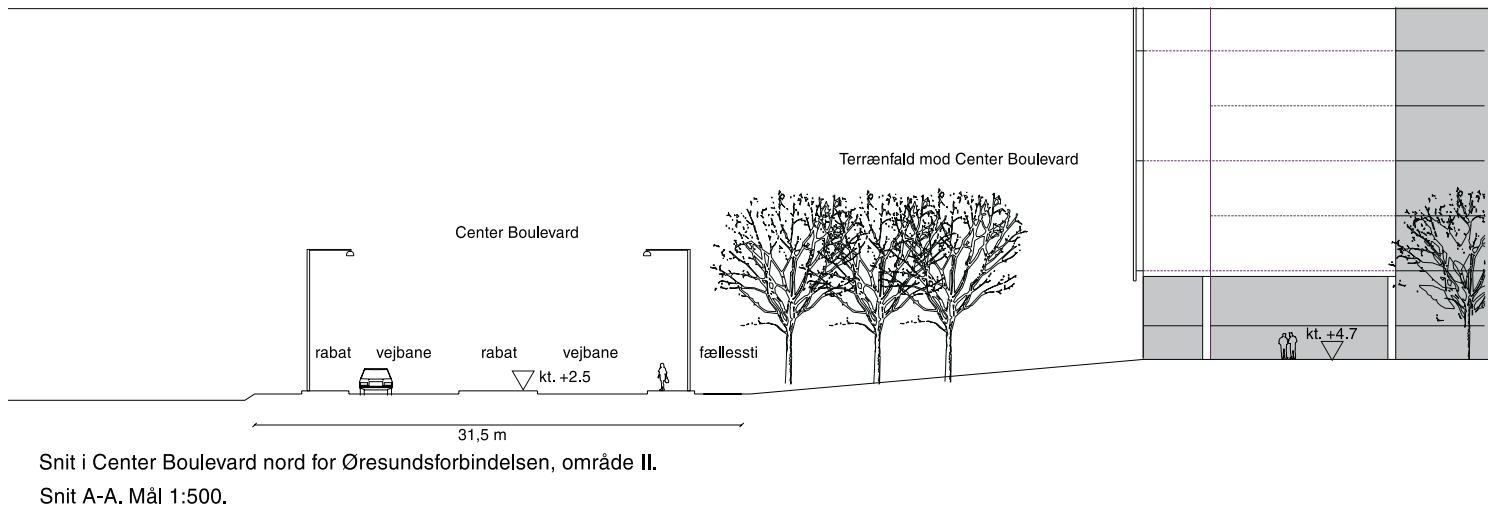
Illustrationssnit. Gårdrum/intern bydelsgade.  
Snit B-B



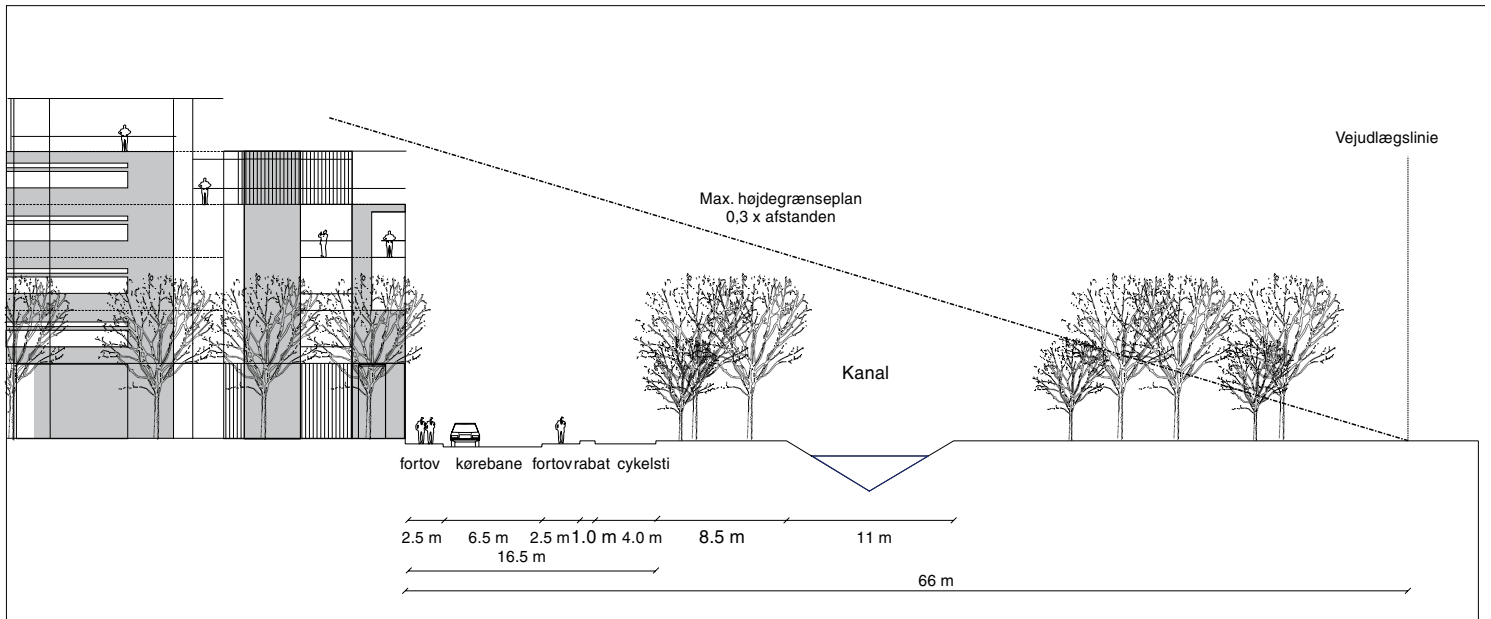
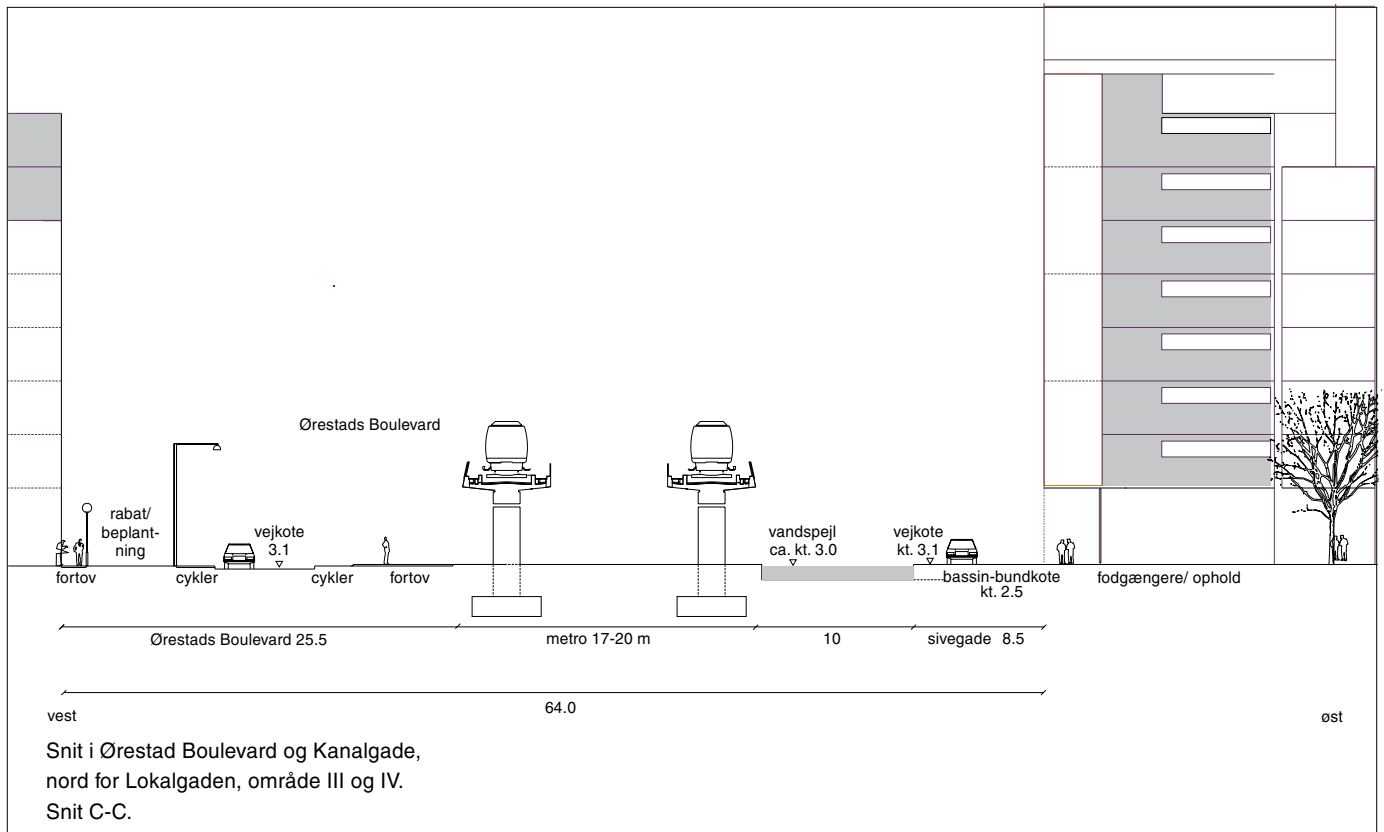
Illustrationssnit. Tværnsnit.  
Snit C-C

Snit og facader i område II

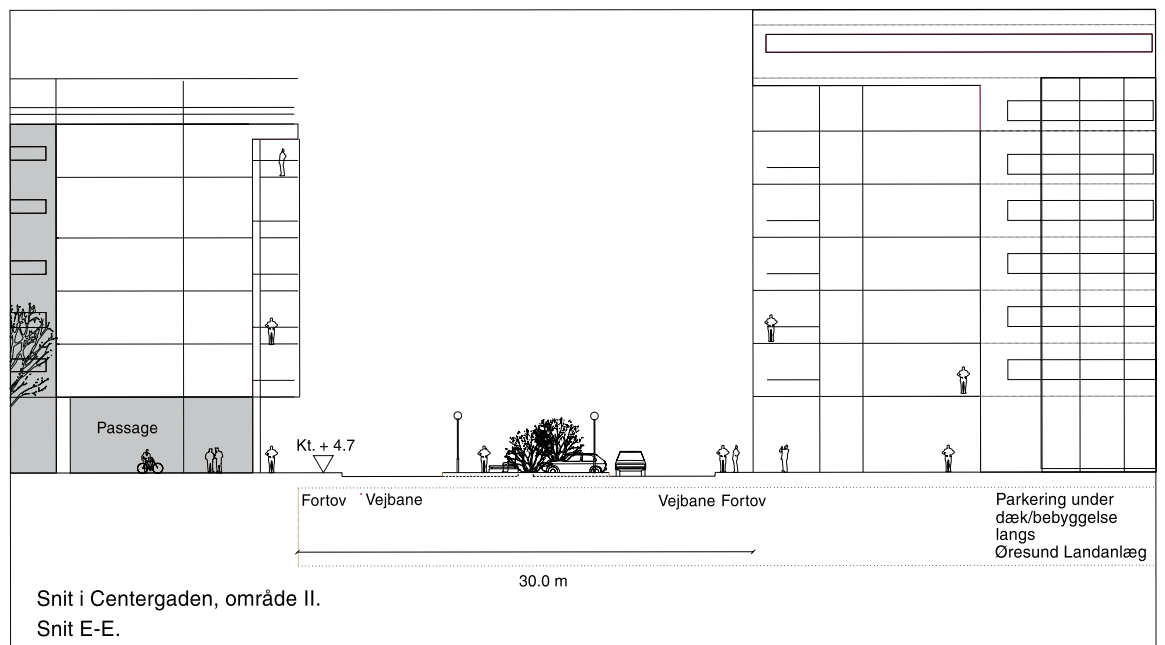
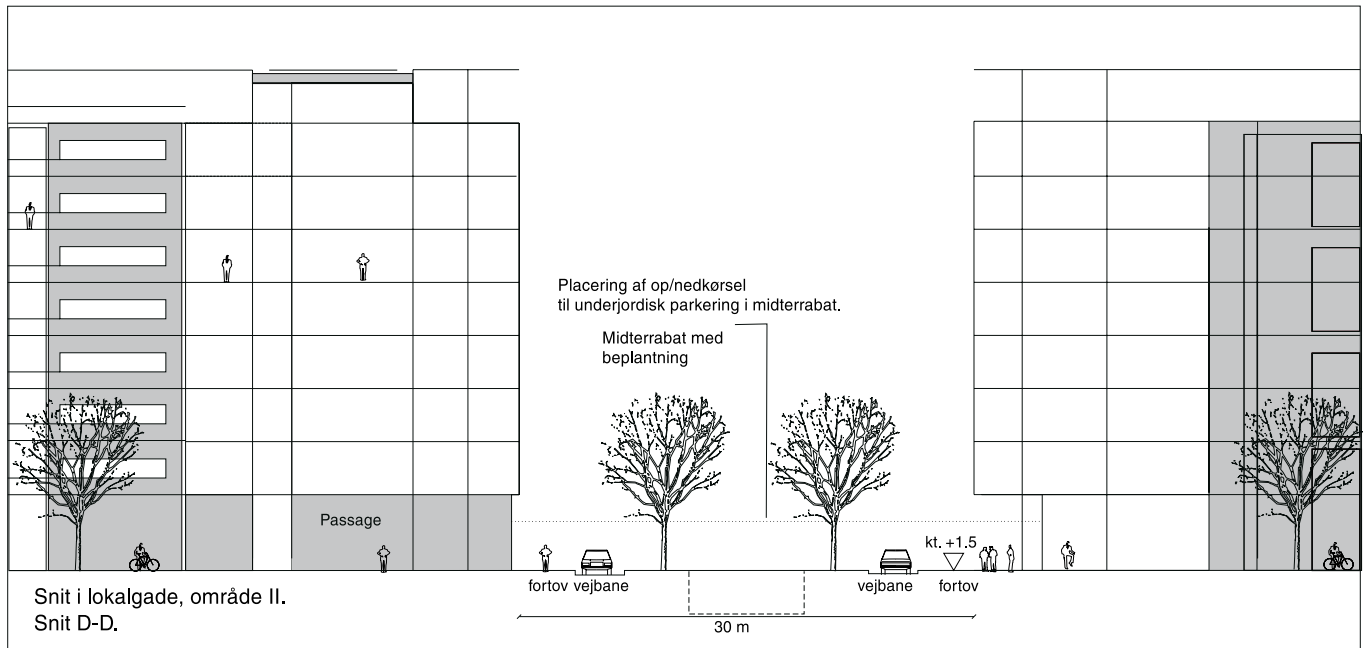
EMNE	LOKALPLAN ØRESTAD CITY CENTER	MÅL	JOURN. NR.
		1:2.000	311/411
EJERLAV	EKSEKUTIVPLADSEN OG SUNDBY OVERDREV, KØBENHAVN	TEGN.DATO	TEGN.NR.
		JUNI 2000	27.390
BYGGE- OG TEKNIKFORVALTNINGEN, PLANDIREKTORATET RÅDHUSPLADSEN 77, 1550 KØBENHAVN V.			



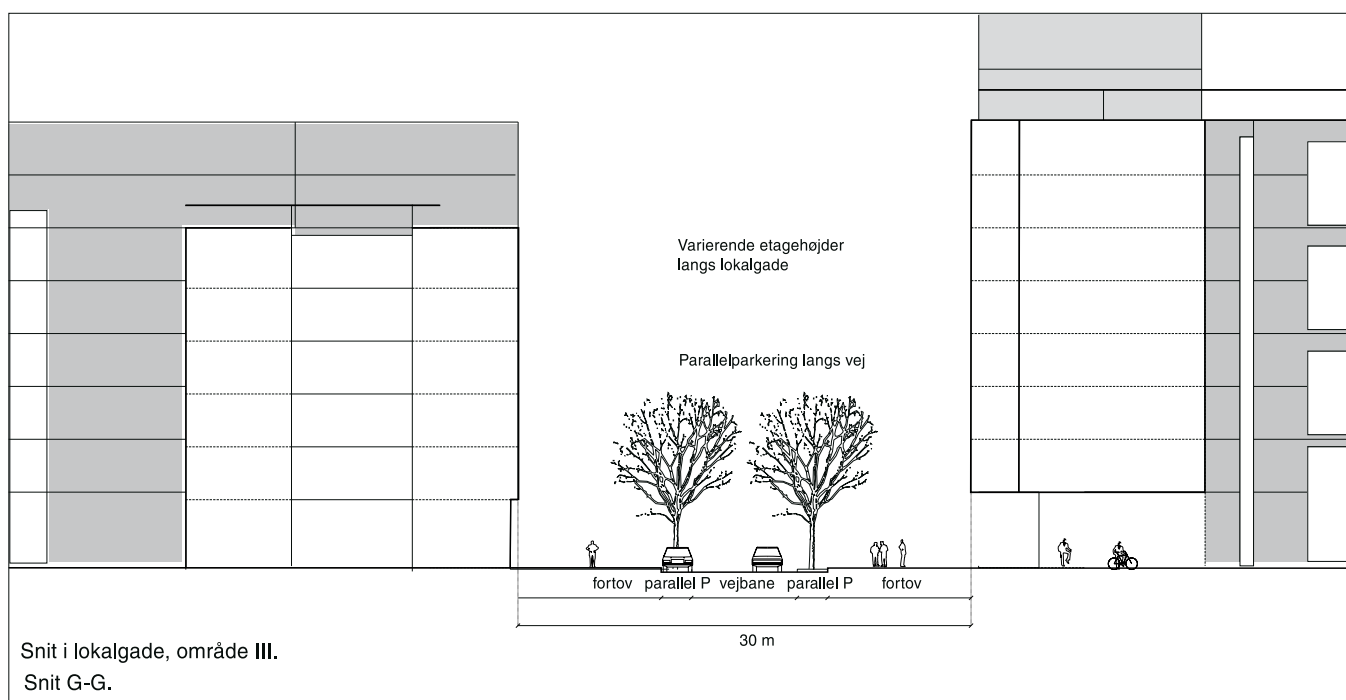
EMNE	MÅL	JOURN. NR.
LOKALPLAN ØRESTAD CITY CENTER	1:500	311/411
EJERLAV EKSEKUCERPLADSEN OG SUNDBY OVERDREV, KØBENHAVN	TEGN. DATO	TEGN. NR.
	OKT. 1999	27.331
BYGGE- OG TEKNIKFORVALTNINGEN, PLANDIREKTORATET RÅDHUSPLADSEN 77, 1550 KØBENHAVN V.		



EMNE	MÅL	JOURN. NR.
LOKALPLAN ØRESTAD CITY CENTER	1:500	311/411
EJERLAV EKSERCERPLADSEN OG SUNDBY OVERDREV, KØBENHAVN	TEGN. DATO	TEGN. NR.
	JUNI 2000	27.389
BYGGE- OG TEKNIKFORVALTNINGEN, PLANDIREKTORATET RÅDHUSPLADSEN 77, 1550 KØBENHAVN V.		



EMNE	MÅL	JOURN. NR.
LOKALPLAN ØRESTAD CITY CENTER	1:500	311/411
EJERLAV EKSEKUTIVPLADSEN OG SUNDY OVERDREV, KØBENHAVN	TEGN. DATO	TEGN. NR.
	OKT. 1999	27.333
BYGGE- OG TEKNIKFORVALTNINGEN, PLANDIREKTORATET RÅDHUSPLADSEN 77, 1550 KØBENHAVN V.		



EMNE	MÅL	JOURN. NR.
LOKALPLAN ØRESTAD CITY CENTER	1:500	311/411
EJERLAV EKSEKUCERPLADSEN OG SUNDY OVERDREV, KØBENHAVN	TEGN. DATO	TEGN. NR.
	OKT. 1999	27.334
BYGGE- OG TEKNIKFORVALTNINGEN, PLANDIREKTORATET RÅDHUSPLADSEN 77, 1550 KØBENHAVN V.		





# 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, bebyggelses 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, bygges 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, bebyggelsens 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 rækkefølgebemmelser.

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 x. x 2012 besluttet at offentliggøre forslag til tillæg nr.1 til lokalplan nr 325 "Ørestad City Center". Til forslaget hører en vurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer.

Høringsperioden løber fra den x. x til den x. x 2013.

Enhver har ret til at komme med høringssvar til planforslagene og miljøvurderingen.

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

## [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 xx. xxxxx 2013.**